جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

مذكرة ماستر

ميدان: الحقوق والعلوم السياسية
فرع: الحقوق
تخصص: قانون اداري

رقم: .....

إعداد الطالبة:
تلي غفران

يوم:.....

الأسس القانونية لتسوية البنايات غير المطابقة حسب القانون 15/08

لجنة المناقشة:

العضو 1	لرتبة	الجامعة	رئيسا
حمشة مكي	أستاذ	محمد خيضر بسكرة	مشرفا
العضو 3	لرتبة	الجامعة	مناقشا

السنة الجامعية: 2025/ 2026

شكـــر وعـــرفان

لا يسعني وأنا أكمل هذا العمل المتواضع إلا أن أشكر وأحمد الله عز وجل الذي وفقني وأعانني على إتمام هذا العمل.

عرفانا بالجميل أتقدم بأسمى عبارات الشكر والإمتنان لكل من أعضاء لجنة المناقشة الموقرة ، على قبولهم مناقشة هذا البحث وعلى ماقدموه من ملاحظات قيمة وتوجيهات سديدة فجزاهم الله عنا خير الجزاء وبارك في علمهم وعملهم

أخص بالذكر أستاذي المشرف الدكتور حمشة مكي على قبوله الإشراف على هذه المذكرة وعلى توجيهاته القيمة فله كل الشكر والتقدير.

بسم الله الرحمن الرحيم

"وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"



الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، الحمد لله الذي وفقني وأعانني حتى بلغت هذا اليوم الذي طالما انتظرته وسعيت لأجله.

أهدي هذا النجاح:

- إلى نفسي أولا.

- إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها، التي كانت دعواتها تسبق خطواتي وصبرها يمهد طريقي، إلى أمي أقدم كل هذا التخرج عربون حب لا يكفي ووفاء لا يوفيك حقك.

- إلى من كان اسمه فخرا أحمله، وسنده عزا أرتكز عليه، من كان الداعم الأول والأخير، إلى أبي أهدي هذا التخرج عرفانا بجميلك الذي لا يرد.

- إلى من كانت دائما الدافع الذي يجعلني لا أستسلم، إلى اليد الخفية التي تمسح عني ثقل الأيام، إلى أختي (Roum) لكي هذا التخرج بكل امتنان وحب.

- إلى من جاء اسمك كالبريق في حياتي، إلى نور عائلتنا صغيرة قلبي، إلى ابنة أختي استبرق، فليكن هذا النجاح بداية إلهامك.

- إلى من شد الله بهم عضدي فكانوا خير معين، إلى إخوتي فتحي وإسلام لكما مني هذا الفخر.

- إلى من شاركني الحلم والتعب، لا يكفيك إهداء، لأنك كنت جزءا من الرحلة لا مجرد مرافقة لها، إلى صديقتي صبرينة، أهديك اليوم ثمرة صبرنا معا.

لصاحبات الذكريات والتعب والضحكات(دوسة و اكرام) هذا التخرج يحمل جزءا منكم أيضا.

- كما أهدي تخرجي لكل روح عانقتني بالحب والدعاء، إلى من وقفوا بجانبي في السراء والضراء، شكرا لكل من كان في طريقي، استندت عليه، شكرا لكل من علمني كلمة أو مهارة.

مـــقدمـــــــة

مـــــــقدمـــــــة

إن وجود الإنسان في هذه الحياة خاضعًا لجملة من الضوابط والقوانين التي وضعها الله تعالى لتنظيم سلوكه، فمنذ خلق آدم عليه السلام وضعت أسس تحفظ التوازن وتمنع انتشار الفوضى في الأرض، فيظل الإنسان محور هذه المنظومة فهو يتأثر بما يحيط به كما يؤثر في الوقت نفسه، وتبقى البيئة الإطار الأهم الذي يعيش داخله ويتفاعل معه، فقد حظي موضوع البيئة باهتمام كبير عبر مختلف الحضارات منذ القدم وحتى العصر الحديث، نظرًا لأهميته في استقرار حياة الإنسان واستمراريتها، ومع اتساع مجالات البيئة وتشعبها، أصبح من الصعب دراستها كوحدة واحدة، مما دفع المختصين إلى تقسيمها إلى فروع وموضوعات متعددة لتسهيل عملية البحث والتحليل، ومن أهم هذه المواضيع موضوع العمران.

يعتبر العمران عبر تاريخ الشعوب من أبرز الركائز أو المؤشرات التي تعكس مستوى تطورها الحضاري، حيث تركت الأمم المختلفة بصمات معمارية خالدة تدل على رقيها مهما تعاقبت الأزمنة، كالأهرامات عند الفراعنة، المنشآت الرومانية والمساجد في الحضارة الإسلامية. ومع التقدم الذي عرفته المجتمعات وارتفاع الكثافة السكانية، تزايدت الحاجة للتوسع العمراني بشكل ملحوظ نظرًا لما يؤديه من أدوار حيوية في مجالات السكن والتجارة والصناعة.

على الرغم من أن موضوع التهيئة والتعمير يعتبر من المجالات الحديثة نسبيًا إلا أن مضمونه يجمع بين جانبين أساسيين أولهما قديم يرتبط بحق الملكية بصفة عامة والموضوع الآخر يرتبط بالنظام العام في مجال التهيئة والتعمير فهذا الأخير لا يقتصر فقط على الصحة العامة والأمن والسكينة، بل يمتد ليشمل الحفاظ على النظام العمراني والمظهر الجمالي للمدن، بما يعكس تناسقها ورونقها. ومن هنا باتت من الضروري أن تتم عمليات البناء وفق ضوابط دقيقة تراعي القواعد الهندسية والمعمارية إلى جانب الأحكام القانونية المعمول بها، وذلك بهدف الحفاظ على جمالية المحيط العمراني وحماية الأراضي الفلاحية وصون البيئة من مختلف أشكال التصور.

يرتبط العمران ارتباطا وثيقا بحق الملكية العقارية، إذ يقوم هذا الحق في الأصل على مبدأ حرية المالك في استغلال ملكه والتصرف فيه، غير أن هذه الحرية ليست مطلقة لأن

اطلاقها قد يترتب عليه الإضرار بالغير أو الإخلال بالنظام العام وهو ما جعل المشرع بوضع قيود على حق الملكية العقارية بحيث تنص المادة 690 من القانون المدني "يجب على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة أو المصلحة الخاصة".

ونظرا للتطور السريع الحاصل في الميدان العمراني وتوسع المدن وكثرة التجمعات السكنية ظهر ما يسمى بالبناء الفوضوي الذي يتم دون التقيد بالشروط القانونية أو المعايير التقنية اللازمة، مما أدى الى ظهور آثار سلبية تمس بالمصلحة العامة، فكان من الضروري تدخل المشرع الجزائري لوضع إطار قانوني يضبط مختلف الأنشطة العمرانية اذ فرض جملة من القيود تهدف لتنظيم عملية البناء خاصة ما يتعلق بالحصول على الرخص والشهادات العمرانية اللازمة إلى جانب الالتزام بالمخططات العمرانية المعتمدة والقواعد العامة للتهيئة والتعمير، فصدر القانون 29/90 المؤرخ في 1990/02/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، متبوعا بجملة من المراسيم التنفيذية، لا سيما المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير المعدل والمتمم والقانون 15/08 المؤرخ في 2008/06/20 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، وكذا المرسوم التنفيذي 22-55 المؤرخ في 02/02/2022 يحدد تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة ج ج ر عدد 09 سنة 2022.

01/أهمية الموضوع:

تكمن أهمية دراسة موضوع تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء، في فهم مختلف الوسائل والآليات القانونية التي نص عليها المشرع لمواجهة هذه الظاهرة والحد من انتشارها، إضافة إلى تحليل الكيفية التي تعامل بها القضاء مع النزاعات المرتبطة بها، باعتبارها من الإشكالات المتزايدة التي تمس المجال العمراني، وتعود أسباب تفاقم هذه الظاهرة لعدة عوامل منها: الظروف التي عرفتها البلاد خلال فترة التسعينيات وظاهرة النزوح الريفي نحو المدن بحثاً عن فرص العمل وتحسين المستوى المعيشي، لذلك سعى المشرع

لوضع حلول قانونية مناسبة من خلال اعتماد آليات تهدف لتسوية هذه الوضعيات بموجب القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

– تحليل ودراسة القانون 15/08 ومعرفة كيفية تعامله مع ظاهرة البناء غير الشرعي والقضاء عليها من خلال تحليلها.

– توضيح دور الإدارة والقضاء في تطبيق أحكام القانون 15/08 ومدى مساهمتهما في تسوية النزاعات المرتبطة بالبنايات غير المطابقة.

02/ أسباب اختيار الموضوع: تتعدد أسباب اختيار الموضوع منها ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي

أ/ **الأسباب الذاتية:** نظراً لأهمية الموضوع واهتمامي بمجال التهيئة والتعمير ورغبتي الشخصية بمعرفة أسباب ظهور البناء الفوضوي وكيفيات التسوية.

ب/ **الأسباب الموضوعية:**

– نظراً للأهمية البالغة التي يمثلها هذا الموضوع فقد جعل منه سبباً لاختيار دراسته.

– الانتشار الكبير للبناء المخالف لقواعد التهيئة والتعمير وما يترتب عنه من اختلالات عمرانية وقانونية.

– معرفة مدى فعالية الاليات والأدوات القانونية في ضبط النشاط العمراني.

– أهمية الرقابة الإدارية والقضائية في ضمان احترام قواعد التعمير وتنفيذ القوانين.

03/ أهداف الدراسة: نسعى من خلال هذا البحث الى تحقيق ما يلي إبراز:

–ماهية البناء غير المطابق مع تبيان أسباب انتشاره وكيفية إدماج البنايات المشيدة خارج الإطار القانوني ضمن المنظومة القانونية بدل بقائها في وضعية غير شرعية.

– دراسة النصوص القانونية المتعلقة بأنشطة التهيئة والتعمير ومعرفة مدى دور الرقابة الإدارية في عمليات الضبط العمراني ودور القضاء في فض النزاعات المتعلقة بالنشاط العمراني.

04/ الدراسات السابقة: تعددت الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع أي مجال التهيئة والتعمير خاصة حول رخصة البناء والرقابة على الانشطة العمرانية إضافة لتسوية البناء الفوضوي، وذلك من خلال اطروحات دكتوراه ومؤلفات متخصصة أهمها:

– كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء–أطروحة دكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان 2016، وضحت هذه الدراسة الإطار القانوني للاختصاص القضائي في المجال العمراني مع تحليل الاشكالات المرتبطة بتنازع الاختصاص في المجال العمراني مع تحليل الإشكالات المرتبطة بتنازع الاختصاص بين الجهات القضائية، أي انها ركزت بصورة أساسية على الجانب الاجرائي والقضائي دون التوسع في الجوانب العملية المتعلقة بتسوية البنايات واليات المطابقة الذي جاء بها القانون 15/8.

– ديرم عايدة، تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسي، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2018.

05/ إشكالية الدراسة: تأسيسا على ما سبق بيانه يصوغ لنا طرح الإشكالية الآتية:

الى أي حد استطاع المشرع الجزائري معالجة الاختلالات المجالية التي احدثتها البنايات غير القانونية وتحقيق مطابقتها لتوجيهات أدوات التهيئة والتعمير والأصول الفنية للعمران الحديث؟

وتندرج تحت هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية اهمها:

1. ما المقصود بكل من التسوية والمطابقة؟
2. ماهي البنايات المعنية بإجراءات المطابقة وفق القانون 15/08؟
3. ماهي مراحل واجراءات الحصول على شهادة المطابقة؟

4. ماهي آليات حل النزاعات بخصوص التسوية وتحقيق المطابقة؟

06/ منهج الدراسة: للإجابة على الإشكالية المطروحة، اعتمدت على المنهج التحليلي وذلك من خلال تحليل بعض النصوص القانونية المتعلقة بالموضوع والاستدلال بها، مستندين في ذلك الى أداة الوصف لتفسير ظاهرة انتشار البناء غير المطابق وتبيان مجال وإجراءات عملية تسويتها وبالنتيجة تحقيق مطابقتها لمقتضيات مخططات التعمير والأصول الفنية للبناء.

07/ خطة الدراسة: تجسيدا لهذا المنهج المتبع تم تقسيم هذا الموضوع الى فصلين يندرج تحت كل فصل مبحثين بحيث نتناول في الفصل الأول:

الفصل الأول: التسوية الإدارية للبنايات في ظل القانون 15/08 وقد تم تقسيمه الى مبحثين اذ نتناول في المبحث الأول مفهوم تسوية البنايات غير المطابقة اما المبحث الثاني فخصصناه لإجراءات تحقيق مطابقة البنايات في ظل القانون15/08

ومن جهة ثانية تطرقنا في الفصل الثاني الى التسوية القضائية للبنايات في ظل القانون 15/08، واتباعا لنفس نمط التقسيم نتول دراسة هذا الفصل من خلال تقسيمه الى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول المبحث الأول: مخالفات شهادة المطابقة والآثار المترتبة عليها اما في المبحث الثاني: الاختصاص القضائي الفصل في منازعات شهادة المطابقة،

وفي خاتمة الدراسة سنسجل بعض النتائج المتوصل إليها وبعض من الاقتراحات.

الفصل الأول: التسوية الإدارية للبنايات في ظل القانون 15/08

الفصل الأول: التسوية الإدارية للبنايات في ظل 15-08

من أهم المشكلات التي واجهت قطاع التعمير ظاهرة البنايات غير المطابقة أو المنجزة دون احترام القواعد القانونية، وقد انعكس ذلك سلبا على المشهد الحضري، حيث تحولت العديد من المدن إلى فضاءات تضم ورشات بناء غير مكتملة الأمر الذي أدى إلى تراجع واضح في التناسق العماري وفقدان الانطباع الجمالي والجاذبية العمرانية في أغلب المدن الجزائرية، مما استدعى تدخل المشرع من أجل تسوية وضعية الأبنية غير المشروعة وفي هذا الإطار صدر القانون 15/08المتعلق بمطابقة البنايات واتمام إنجازها، الذي يهدف إلى ادماج هذه البنايات في الإطار القانوني وتنظيمها إداريا وفق شروط واجراءات محددة بحيث سنتطرق إلى:

المبحث الأول: مفهوم تسوية البنايات غير المطابقة.

المبحث الثاني: اجراءات تحقيق مطابقة البنايات في ظل القانون 15/08.

المبحث الأول: مفهوم تسويه البنايات غير المطابقة

لا يمكن الوقوف على معنى لفظ التسوية وما تحويه من معنى إلا بعد ضبط مفهوم البنايات غير المطابقة وعليه سوف نأتي الى تعريفه اللغوي والاصطلاحي والقانوني في (المطلب الأول)، اما (المطلب الثاني) فنتطرق فيه الى مفهوم التسوية.

المطلب الأول: مفهوم البناء غير القانوني

– لم يخص القانون الجزائري هذه الظاهرة بأي تعريف أو مفهوم محدد، مما يحتم علينا ضبط ذلك من خلال تسليط الضوء على مختلف تسمياته وتعريفاته، بناء على ذلك نقسم هذا المطلب الى: تعريف البناء غير القانوني (الفرع الأول) أما أسباب ظهور البناء غير القانوني (الفرع الثاني)

الفرع الأول: تعريف البناء غير القانوني

للبناء غير قانوني تعريف لغوي، فقهي وقانوني

أولا/ تعريف لغوي: تتعدد المصطلحات التي تعبر عن البناء غير القانوني من بناء غير شرعي، بناء فوضوي بناء دون ترخيص، بناء عشوائي، بناء غير لائق، سكن قصديري، أحياء متدهورة، سكنات هشة وغيرها من التسميات، بما نجد عدة مصطلحات في اللغة الفرنسية بين la construction irréguliènela construction illégale.[1]

ونجد أيضا مصطلح bidonuilleالذي يشير إلى تكتل من " البرارك " بالقرب من المراكز الحضرية والتي يأوي الطبقة السكانية الفقيرة.

[1] محمد أمين غلاش، **البناء غير القانوني في التشريع الجزائري بين اجراءات التسوية والمتابعة الجزائرية**، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد 03، 2023، ص104

أما باللغة الانجليزية نجد المنطقة المتدهورة deteriortted aria منطقة البسطاء bustees area وغيرها[1].

ثانيا /تعريف فقهي: رغم عدم تناول المشرع تعريفا للبناء غير القانوني، واكتفاؤه بتنظيم وسائل الوقاية منه أو علاجها، إلا أن الفقه حاول تسليط الضوء على هذا النوع من البناء بحيث عرف الاستاذ فاروق بن عطية البناء غير القانوني على أنه " أحياء معزولة محاذاة المدن الكبرى تم تشييدها على أراضي تم اختيارها على أساس التخفي وليس لمزاياها العمرانية، وتتكون من مساكن هشة أو "برارك " من ألواح والخشب أو صفائح القصدير وتفتقر إلى المياه الشروب، الكهرباء، الغاز، مجاري المياه او الطرق المعبدة وتخرج من مجال تسيير البلدية[2].

ثالثا/ التعريف القانوني: يصعب إعطاء تعريف قانوني جامع ودقيق للبناء غير القانوني لعدم ورود هذا المصطلح بشكل صريح في النصوص التشريعية والتنظيمية، لذلك يتم تحديد مضمونه بالرجوع لمعيار مخالفة القواعد القانونية المنظمة لمجال التهيئة والتعمير وعليه يقصد بالبناء غير القانوني كل بناء يتم إنجازه في غياب احترام القواعد التشريعية والتنظيمية السارية سواء تعلق الأمر بعدم وضوح الوضعية القانونية للأرض أو بعدم الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في الأشغال أو مخالفة أحكام هذه الرخصة أثناء التنفيذ، أو حتى عدم استصدار

شهادة المطابقة بعد الانتهاء من الأشغال [3].

---

[1] نجاة قاسي، **تسوية وضعية البناء غير القانوني في التشريع الجزائري بين إجراءات التسوية والمتابعة الجزائية**، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد03، 2023، ص 104.

[2] فطيمة مساحل، أميرة قاور، **اشكالية تسوية البنايات في الجزائر**، مذكرة الماستر أكاديمية في الحقوق، تخصص قانون عام كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل، 2025/2024، ص 11.

[3] نجاة قاسي، مرجع سابق، ص ص 9-10.

الفرع الثاني: أسباب ظهور البناء غير القانوني:

تعتبر ظاهرة البناء غير المطابق من الظواهر العمرانية المتسارعة الانتشار وقد ساهمت جملة من العوامل في بروزها وتفاقمها الأمر الذي ترتب عنه آثار سلبية متعددة مست الجوانب البيئية والعمرانية والجمالية والوظيفية إضافة إلى انعكاساتها الاقتصادية والاجتماعية والثقافية :

أولا/ الأسباب التاريخية: تتميز مرحلة الملكية العقارية في الجزائر بين 1930و 1945 بثلاث مراحل رئيسة خلل هذه الفترة كان الاستعمار الفرنسي له دور بارز في تسهيل تداول الأراضي بهدف السيطرة عليها مما أدى إلى فقدان العديد من الجزائريين لأراضيهم ومع اندلاع الثورة الجزائرية، واجه الفلاحون صعوبة في ممارسة النشاط الزراعة بسبب القمع الوحشي من قبل الاستعمار، مما اغلق أمامهم باب الاستثمار الفلاحي الذي كان يشكل جزءا أساسيا من الحياة الاقتصادية في الجزائر[1] .

نتيجة لهذا الوضع الصعب لجأ الكثير من الجزائريين إلى الهجرة نحو المدن هروبا من واقعهم القاسي فأدى ذلك لزيادة الطلب على العقار الحضري مما جعل العديد من الناس يقيمون بنايات سكنية بأي ثمن دون مراعاة المعايير القانونية ودون التوفر على التراخيص اللازمة، كانت هذه الوضعية تمثل تحديا كبيرا خاصة فيما يتعلق بالملكيات العقارية التي كانت تفتقر للسندات الرسمية.

ثانيا / الأسباب الاقتصادية: أثر الاستعمار الفرنسي على الوعاء العقاري في الجزائر مما أدى بعد الاستقلال الى نزوح ريفي واسع، ادى ذلك لإعادة هيكلة القطاع الزراعي وتوزيع الأراضي العمومية حرمت بعض شباب الريف الاستفادة من هذه الاراضي، فدفعهم هذا الوضع لترك الريف والتوجه للمدينة من أجل العمل، كما أن حرية التجارة وضعف الرقابة

[1] الحاج كرتاش، **يعقوب بن إبراهيم، تسوية البنايات الفوضوية في ظل القانون 08-15**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج ، 2022، ص12.

شجعهم على النشاط التجارية بدل الفلاحة مما أدى الى اختلال التوازن بين عدد السكان في المدن والريف[1].

ثالثا/ الأسباب الاجتماعية: الأسباب الاجتماعية للبناء أو التقسيم العشوائي ترجع غالبا الظروف عائلية تضغط على أصحاب الأرض، فيلجؤون لتقسيم القطعة واضافة طوابق أو البناء في مساحات غير مخصصة مما يخالف شروط التجزئة ورخص البناء ومن أهم هذه الأسباب – قسمة التركة بين الورثة عندما تكون الأرض جزءا منها ، وكذلك توسع العائلة ورغبة الآباء في توفير سكن للأبناء المقبلين على الزواج [2].

رابعا/ للأسباب الأمنية: ترجع الأسباب الأمنية لانتشار البناءات الفوضوية في الجزائر إلى ظروف العشرية السوداء (1992 – 2002)، بحيث يركز اهتمام الدولة في استرجاع الآمن ومواجهة العمل الارهابي، مما أدى إلى ضعف مراقبه وتطبيق قوانين التعمير كما ساهم تدهور الوضع الأمني في الارياف في حدوث نزوح جماعي نحو المدن بحثا عن الحماية، فظهرت مساكن عشوائية تفتقر لمعايير البناء، اضافة إلى ذلك ساهمة الهجرة غير الشرعية نحو بعض المدن الصحراوية في زيادة هذا النوع من البناءات خاصة من الدول المجاورة كالنيجر ومالي[3].

وتتمثل الأسباب الخاصة للبناء الفوضوي في جملة من العوامل المرتبطة أساسا برخصة البناء وحسب المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ويتضح أنها تشترط الحصول على رخصة البناء لإنجاز البنايات الجديدة مهما كان نوع استعمالها،

---

[1] أمينة العربي شحط، **نسويه البناء غير المشروع في التشريع الجزائري**، مجلة القانون العقاري، المجلد09، العدد01، 2022، ص ص 76-77.

[2] ابراهيم غربي، **البناء الفوضوي في الجزائر**، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، يوسف بن خدة ،2012، ص 34.

[3] إبراهيم غربي، المرجع نفسه، ص 34.

وكذلك لتوسعة البنايات القائمة ، أو إدخال تعديلات تمس الهياكل الأساسية أو الواجهات المطلة على الفضاءات العمومية، بالإضافة إلى إنجاز الجدران الصلبة سواء لأغراض التدعيم والتسييج[1].

فمن خلال نص المادة المذكورة أعلاه، فإن لقيام المخالف أو شروعه في: إنشاء بناية جديدة، توسيع بناية قائمة، إجراء تعديلات تمس الجدران الحاملة أو الواجهات المطلة على الساحة العمومية، و أعمال تهديم البناية أو التسييج، لا بد من الحصول على رخصة البناء، لكن ليس قبل المرور بإجراءات قانونية تتمثل في: تحضير الملف، ايداعه لدى الجهة المختصة، دراسة الطلب، ثم قرار الادارة، وبعد الانجاز تمنح شهادة المطابقة، وما يترتب عنها من حقوق والتزامات ،هذه الاجراءات محددة في المرسوم التنفيذي19/15 (2 جانفي 2015) من المادة 41 إلى 62 مع احترام الآجال القانونية وعليه أمام جهل المواطنين بالقوانين وضف التوعية، اضافة الى تعسف بعض الإدارات ، ساهم في انتشار البناء غير المطابق. فالقانون يشترط رخصته حتى في حالة تحديد البناء والتمديد يشمل التوسيع أو اضافة طوابق أو تغيرات في حجم البناية ،أما ارتفاع أسعار مواد البناء يؤدي الى تأخير الأشغال ما قد يسبب انتهاء اجال الرخصة والغاءها[2].

المطلب الثاني: مفهوم التسوية

لقد عمد المشرع الجزائري بإصدار القانون 15/08 من اجل تسوية وضعية البنايات التي نشأت خارج هذا القانون الذي يعتبر أسلوب وقائي لحل الأوضاع القائمة للبنايات غير شرعية، ومنه تطرقنا لتعريف التسوية (الفرع الأول) وخصائصها (الفرع الثاني).

[1] المادة 52 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411، الموافق ل1 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ج ر للجمهورية الجزائرية ، العدد52 الصادر بتاريخ 15 ديسمبر 1990

[2] ابراهيم غربي، مرجع سابق، ص 121 .

الفرع الأول: تعريف التسوية.

لم يحدد التشريع الجزائري تعريفا دقيقا للتسوية، بل ترك ذلك للفقه، لذلك سنتطرق الى تعريف اللغوي، الاصطلاحي والقانوني للتسوية.

أولا/ التعريف اللغوي: تعني لفظة التسوية: ايجاد حل، اتفاق وسط بين متنازعين لإنهاء خلاف[1].

ولها معاني كثيرة في معاجم اللغة فقد ذكرها ابن دريد أن السويد سواء الشيء وسطه، وضعت الشيء في سواء كمي أي في وسطه، والسوي: العدل[2]، وورد معناها أيضا في لسان العرب أنها تساوت الأمور واستوت أي ساوت بينها.

ومن المصطلحات المرادفة للتسوية نجد "الصلح" والتسوية جائزة في الشريعة الاسلامية لقوله تعالى: ".. فلا جناح عليهما أن يصلحا بينهما صلحا والصلح خير...»[3].

ثانيا/ التعريف الاصطلاحي: التسوية اصطلاحا هي اجراء قانوني تقوم به جهة ادارية مختصة يمنح بموجبه صاحب البناء غير المشروع سندا أو قرارا اداريا يثبت وضعيته ويضفي عليها الطابع القانوني يهدف إلى تحويل البناء من حالة المخالفة إلى حالة المطابقة للقوانين والتنظيمات المعمول بها وبذلك تنهي النزاع وتوقف الخصومة القضائية[4].

ثالثا/ التعريف القانوني :عرف المشرع الفرنسي تسوية البنايات بأنها اجراء قانوني الهدف منه تصحيح وضعية بناء، منجز دون احترام للقوانين العمرانية المعمول بها، وذلك عبر تقديم طلب ترخيص بأثر رجعي لجعل هذا البناء متوافقا مع قواعد التعمير شرط أن

---

[1] زهير رباش بلعزوق هشام، **النظام القانوني لتسوية البنايات في الجزائر**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج، 2025، ص 11.

[2] فطيمة مساحل ، اميرة قاور، مرجع سابق، ص 21.

[3] الآية 128 من سورة النساء

[4] محمد الأمين بوزرواطة، **تسوية البنايات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر – سعيدة، 2021، ص ص 26-27

يكون في وضعه الحالي قابل للترخيص[1]، أما المشرع الجزائري لم يضع تعريفا مباشرا للتسوية في التعمير، لكنه نظم تطبيقها عبر القانون 15/08 والمرسوم التنفيذي و22/ 55 من خلال اجل "تحقيق المطابقة".

بحيث عرف القانون 08 /15 تحقيق المطابقة في المادة 02 منه: "تلك الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية يتم انجازها أو لم يتيم، بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير"[2].

بالاستناد للتشريع التونسي، فالتسوية هي اجراء قانوني يمنح الشرعية للبنايات المخالفة بقرار إداري بعد راي أن لجنة فنية فيستنتج من هذا التعريف: أن التسوية هي آلية قانونية ضمن لتصحيح وضعية البنايات غير المطابقة ضمن اجراءات ادارية[3].

الفرع الثاني: خصائص التسوية

تتجلى خصائص التسوية كالاتي :

أولا/ التسوية الشاملة للبنايات: تتميز تسوية البنايات غير الشرعية في إطار القانون 15/08 بطابعها الشامل، لأنها لا تقتصر فقط على وضعية البناية من الناحية العمرانية، بل تمتد أيضا لوضعية الوعاء العقاري الذي شيدت عليه، فإجراء تحقيق المطابقة يهدف الى تصحيح الوضع القانوني والعمراني بأثر رجعي باعتبار أن حق البناء مرتبط أصلا بحق الملكية او لا يمكن فصل أحدها عن الآخر عند التسوية، لكن تطبيقها يواجه غموض عمليا في كيفية تسوية ملكية الوعاء العقاري، بسبب نقص النصوص التطبيقية الواضحة في هذا الجانب[4].

---

[1] فطيمة مساحل، أميرة قاور، مرجع سابق، ص20.

[2] نجاة قاسي، مرجع سابق، ص 158 .

[3] زهير رباش، هشام بلعروق، مرجع سابق، ص12.

[4] لامية شمومة، **إجراءات تسوية البنايات غير المشروعة في ظل قانون15/08**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد عبد الحميد بن باديس، مستغانم،2020، ص34.

ثانيا/ التسوية الإلزامية: تعتبر عملية شوية البنايات غير الشرعية عن طريق تحقيق المطابقة إجراء ذو طابع إلزامي من حيث النتيجة القانونية، رغم أنها لا تبدأ الا بطلب من صاحب البناية أو حائزها فمجرد توفر حالة بناء غير شرعي، يفرض القانون على المالك أو أي متدخل معين، القيام بإجراءات المطابقة داخل الآجال المحددة، في حال عدم مباشرة هذه الاجراءات يتعرض المخالف لعقوبات قانونية قد تشمل الغرامة وحتى هدم البناء.

ثالثا/ التسوية الاستثنائية: تسوية البنايات في إطار القانون 15/08تعتبر استثنائية لأنها وضعة جاءت بأحكام خاصة مرتبطة بفترة وظروف محددة وليست نظام عاديا دائم التطبيق، فالقانون جمع بين أحكام مؤقتة وأخرى دائمة دون فصل واضح، مما سبب نوعا من الغموض صعب التمييز بين ما هو انتقالي وما هو مستمر في التطبيق، ويرجع ذلك إلى أن القانون نظام الوحدة الموضوعية واحدة، لذلك جمع في نص واحد بين قواعد دائمة وأخرى ظرفية مرتبطة بمرحلة التسوية.

الفرع الثالث: شروط التسوية

من خلال نص المادة 40 من القانون 15/08، فان المشرع الجزائري وضع مجموعة شروط لإمكانية تسوية البنايات غير المطابقة خاصة في حالة التسوية عن طريق التنازل وتتمثل أهم هذه الشروط فيما يلي:

-يشترط أن تكون البناية مشيدة بطريقة غير قانونية سواء كانت مكتملة الانجاز أو غير مكتملة أي أنها انجزت مع مخالفة قواعد البناء والتعمير[1]، كما يشترط أن تكون هذه البنايات من بين الحالات التي يسمح فيها بإجراء تحقيق المطابقة ، طبقا للمادة 15 من القانون 15/08 وتشمل بوجه خاص البنايات غير المكتملة التي أنجزت بعد الحصول على رخصة البناء ، والبنايات التي تم إنجازها وفق رخصة بناء لكن لا تحترم شروطها وكذلك البنايات المكتملة المنجزة دون رخصة بناء ، إضافة إلى البنايات غير

[1] عبد العالي بالة، **الدليل العملي في اجراءات تسوية البنايات غير القانونية**، الجزائر، النشر الجامعي الجديد، 2021، ص81.

المكتملة التي شيدت منه دون الحصول على هذه الرخصة وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة، البنايات المتممة والتي لم يحصل صاحبها على رخصه البناء، والبنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء[1].

-شرط طبيعة الوعاء العقاري، بحيث يجب أن تكون البناية مقامة على أرض تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية ولا تشمل التسوية البنايات المشيدة على أملاك الغير الخاصة والاملاك العمومية والاملاك الوقفية، الأراضي الفلاحية حتى وإن كانت مملوكة لخواص لأنها مصنفة قانونا بصفة الاملاك الفلاحية غير القابلة للتسوية[2] .

يشترط كذلك احترام قواعد التهيئة والتعبير، أن تكون البناية مطابقة لقواعد التهيئة والتعمير، مع تحديد نوع الاستعمال والنشاط داخلها وألا يتعارض مع المحيط، إضافة إلى ضرورة احترام موقع البناء وربطه بالشبكات الأساسية مثل الطرق، الصرف الصحي، الماء الكهرباء، والغاز[3].

اضافة الى تفحص مواد المرسوم التنفيذي رقم 22 /55 المؤرخ في 02 فيفري2022، يحدد شروط لتسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة، الجريدة الرسمية، العدد9 سنة2022، كما حدد المشرع جملة من الشروط التي يجب توافرها لتسوية وضعية البنايات الحاصلة على برخصة البناء سواء كانت منجزة كليا أو لا تزال قيد الإنجاز، وذلك في الحالات التي يتبين فيها عدم مطابقة هذه الأشغال لمقتضيات رخصة البناء المسلمة.

---

[1] حسناء بوشريط، **اشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها وفقا للقانون رقم 15/08**، مجلة الحقوق والحريات، المجلد1، العدد1، 2013، ص489.

[2] عبد العالي، مرجع سابق، ص 81.

[3] محمد قادري، **دور رخصة البناء وشهادة المطابقة في تسوية البنايات على ضوء احكام قانون رقم 15/08** ، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد09، العدد01، 2024، ص ص382،363 .

أولا/ شروط تسوية البنايات المعنية وتحقيق مطابقتها طبقا للمرسوم 55/22 :

من خلال نص المادة الرابعة من المرسوم رقم 22/55 ، نجد ان المشرع قد وضع مجموعة من الشروط لتسوية البنايات المعنية وتحقيق مطابقتها، تمثل في:

01/ احترام القواعد العامة للتعمير: يتطلب احترام القواعد العامة للتعمير التقيد بجملة من الضوابط القانونية والتنظيمية التي تهدف إلى تنظيم المجال العمراني وضبطه، ولا سيما فيما يتعلق بعلاقات الجوار، وكذا الالتزام بعدم إحداث فتحات على الواجهات غير المرخص بها ضمن رخصة البناء، إضافة إلى حظر القيام بأي أشغال توسيع أو إضافة طوابق دون ترخيص مسبق، فضلا عن ضرورة احترام معامل شغل الأرض (cos) وعدم تجاوزه [1].

02/ معايير البناء والأمن: تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/22 على أنها مجموعة القواعد القانونية والتقنية التي تهدف إلى ضمان احترام ضوابط البناء، بما يكفل استقرار وأمن المنشآت ضد مختلف الأخطار المحتملة وبناء عليه، ألزم المشرع بضرورة اتخاذ جميع التدابير الوقائية أثناء تنفيذ الأشغال، بما يضمن سلامة واستقرار المشروع وحمايته من الأخطار الطبيعية المحتملة مثل الزلازل والفيضانات وغيرها من الكوارث[2].

ثانيا/احترام آجال انهاء الاشغال المحددة بموجب رخصة البناء المعدلة أو آجال رفع التحفظات:

رغم أن شرط احترام آجال انهاء الاشغال او رفع التحفظات مهم في إنجاح عملية التسوية، الا انه لم يذكر صراحة في المرسوم التنفيذي 55/22، لكن هذا الشرط تم اعتماده في قانون المالية لسنة 2017، واكدته وزارة السكن في منشور سنة 2022، ما يدل على تمسك الإدارة بتطبيقه، كما ان المشروع التمهيدي للمرسوم كان يتضمن فرض غرامات تأخير

---

[1] كريمة العيفاوي، **سوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المساحة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 22-55**، مجلة الفكر القانونية والسياسي، المجلد6، العدد الثاني، 2012، ص 580.

[2] مسعودة دبر راسو، **الرخص والشهادات العمرانية في التشريع الجزائري**، بسكرة: دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر، 2024، ص ص238-239.

لإجبار المعنيين على إتمام الاشغال في الآجال، غير ان هذه الغرامات لم تدرج في النص النهائي، وربما كان كذلك لتفادي زيادة الأعباء المالية على أصحاب طلبات التسوية، خاصة انهم مطالبون أصلا بدفع رسم تحقيق المطابقة قبل استلام الشهادة[1].

المطلب الثالث: مجال تطبيق مطابقة البنايات على سبيل التسوية

يتمثل مجال تطبيق مطابقة البنايات على سبيل التسوية البنايات القابلة للمطابقة في (الفرع الأول)، وكذا البنايات غير قابلة للتسوية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: البنايات القابلة للمطابقة في ظل القانون 15/08

حتى تتم تسوية البنايات سواء كانت مكتملة الإنجاز أو لازال قيد الإنجاز يجب أن تكون هذه البنايات ضمن الفئات التي شملها المشرع بإجراءات تحقيق المطابقة وفق ما نص عليه المادة 15 من القانون 15/08 والمتمثلة في:

أولا / البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء: يقصد بهذه الحالة أن صاحب البناية يكون قد استفاد من رخصة بناء قانونية غير أنه لم يتمكن من استكمال أشغال الإنجاز لأسباب مختلفة، الأمر الذي أدى إلى انقضاء المدة المحددة لصلاحية الرخصة وفقدانها لآثرها القانوني وقد يتعذر على المعني تجديد رخصة البناء بسبب اعتبارات مرتبطة بقواعد التهيئة والتعمير[2]، حتى يتم تحقيق مطابقة هذا النوع من البنايات لا بد أن تتوفر على شروط أساسية:

أن تكون البناية غير مكتملة الانجاز ومثبتة بتوقيف الأشغال بمحضر رسمي، بما يسمح لاحقا بطلب رخصة البناء، كما يجب أن يكون المعني قد تحصل مسبقا على رخصة بناء قبل انطلاق الأشغال، ولا تعتد الرخصة إذا انقضت آجالها دون اتمام المشروع، لأن مدتها

---

[1] كريمة العيفاوي، مرجع سابق، ص 580.

[2] الشريف بجماوي، "**مجال تدخل قانون 15/08 في تسوية البنايات الفوضوية**"، مجلة دفاتر السياسة والقانون، كلية الحقوق والعلوم السياسية، العدد11 جوان، 2014، ص168.

محددة قانونا وليست مفتوحة وعند استيفاء هذه الشروط، يمكن للإدارة تسوية وضعية البناية ومنح رخصة اتمام الانجاز بعد التحقق من مطابقة الاشغال للإجراءات القانونية[1].

ثانيا/ البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة

تكون مواصفات البناية المنجزة غير مطابقة لما هو وارد في رخصة البناء المسلمة أو أنها أُنجزت بالمخالفة لقواعد التعمير والارتفاقات المحتملة، وهنا يمكن لمالك البناء الاستفادة من اجراءات تسوية الوضعية والحصول على شهادة المطابقة[2]

ثالثا /البنايات المتممة والتي لم يتحصل حاجها على رخصة البناء: في هذه الحالة تكون البناية منجزة دون رخصة عندما يشيدها صاحبها دون الحصول المسبق على رخصة البناء، خلافا لما تقضي به الأحكام القانونية، ويعد الحصول على سند ملكية شرطا جوهريا لطلب رخصة البناء، اذ يؤدي غيابه الى رفض الطلب من طرف الجهة الإدارية المختصة، سواء لم يقدم الطب أصلا، أو قدم ورفض، أو انتهت مدة صلاحية الرخصة دون تجديدها، كما لا يعتد بالبنايات المشيدة على ملكية خاصة او عمومية إذا لم تسو وضعيتها العقارية مسبقا وفقا للآليات القانونية المعتمدة[3].

رابعا/ البنايات غير المنظمة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء: في هذه الحالة قد يكون صاحب البناية غير حائز على سندا الملكية وشرع في البناء

دون الحصول على رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير، كما أضافت المادة 18 من القانون 15/08 المعدل والمتمم، شروط أخرى لتحقيق مطابقة البنايات وإتمام إنجازها حسب وضعية كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار:

---

[1] عبد العالي بالة، مرجع سابق، ص119

[2] نجاة قاسي، مرجع سابق، ص 161.

[3] عبد العالي بالة، مرجع سابق، ص 121 .

01/ الطبيعة القانونية للوعاء العقاري: تعتبر الطبيعة القانونية للوعاء العقاري شرطا أساسيا للحصول على الرخص والشهادات المتعلقة بالبناء إذا يشترط القانون أن يكون صاحب البناية حائزًا على سند الملكية يثبت حقه القانوني في العقار محل البناء[1].

02/ احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء: يقصد به ضرورة مطابقة البناية المنجزة رغم إنجازها بصفة غير قانونية لأدوات التهيئة والتعمير المعمول بها، ويتم الرجوع لقواعد التهيئة والتعمير في حالة غيابها.

03/ تخصيص البناية أو كيفية استعمالها: يتمثل ذلك في ضرورة توافق النشاط الممارس داخل البناية مع طبيعة المحيط المجاور، بحيث لا يشكل الاستعمال المخصص للبناية مساس بالنظام العمراني أو راحة الجوار.

04/ موقع البناية وربطها بالشبكات: يقصد به ملائمة موقع البناية من حيث التهيئة مع إمكانية ربطها بمختلف الشبكات الضرورية ، كالكهرباء والغاز وشبكة الصرف الصحي، إضافة إلى الطرق ووسائل المواصلات والاتصالات المختلفة[2].

الفرع الثاني: البنايات غير القابلة للمطابقة في ظل القانون 15/08:

تنص المادة 16 من القانون 15/08 على فئات محددة من المباني التي يستحيل تصحيح أوضاعها قانونيا وتتمثل في:

-البنايات المقامة على أراضي خاضعة لإرتفاقات قانونية يمنع البناء عليها ومن ذلك المباني المنجزة أسفل خطوط التيار الكهربائي أو فوق المساحات المخصصة لعبور قنوات المياه وشبكات الاتصالات والصرف الصحي.

[1] مسعودة دبراسو، مرجع سابق، ص 185.

[2] الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 168.

-البنايات الواقعة ضمن المواقع والمناطق المحمية قانونا لاسيما تلك الخاضعة للتشريعات المتعلقة بمناطق التوسع السياحي والمعالم التاريخية والأثرية ومناطق حماية البيئة والساحل إضافة للمواقع التابعة للموانىء والمطارات وكذا الارتفاقات المتعلقة بها[1].

-البنايات المشيدة على أراضي فلاحية أو غابية، ما لم تكن قابلة للإدماج ضمن المحيط العمراني طبقا لما تحدده أدوات التهيئة والتعمير.

-البنايات المنجزة بالمخالفة لقواعد الأمن والسلامة، أو تلك التي من شأنها الإضرار بالبيئة وتشويه الطابع الجمالي والعمراني للمحيط العام.

-البنايات التي تعيق إنجاز المنشآت ذات المنفعة العامة أو تلحق ضررا بها أو تلك التي يتعذر نقلها[2].

[1] مسعودة دبراسو، مرجع سابق، ص 194.

[2] جميلة دوار، **البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري**، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، 2013، ص 307.

المبحث الثاني: اجراءات تحقيق مطابقة البنايات في ظل القانون15/08

أحاط المشرع الجزائري مختلف مراحل التسوية القانونية بجملة من: النصوص القانونية المتنوعة تندرج كلها حمه أحكام القانون رقم 15/08 وكذا المراسيم التطبيقية له.

نص القانون 15/08 على جملة من الإجراءات الواجب اتباعها من أجل تحقيق مطابقة البنايات، تبدا بتقديم طلب التصريح بمطابقة البنايات ثم مرحلة دراسة الطلب لتليها مرحلة التحقيق والتحري بشأنه وهذا ما سيتم تفصيله في المطالب الآتية:

المطلب الأول: اجراء تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات

المطلب الثاني: البت النهائي في طلب تحقيق المطابقة

المطلب الأول :إجراء تنفيذ التصريح بمطابقه البنايات

-من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة أو التي هي في طور الانجاز يجب أن تخضع لتصريح بالمطابقة والذي يودع على مستوى البلدية المختصة[1]،حيث تطرقنا للتصريح بالبناية (الفرع الأول) ثم الملف الواجب إرفاقه مع التصريح (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التصريح بالنيابة

ألزم المشرع الجزائري على كل من المالكين وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين المعنيين بتسوية البنايات وجوب التقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص يتم ذلك عبر تقديم تصريح لمطابقة البنايات وذلك وفق نموذج رسمي معد لهذا الغرض على أن يتم تقديمه في خمس نسخ [2].ويتعين أن يتضمن هذا التصريح بيانات الزامية من بينها:

- هوية المالك أو صاحب المشروع أو التسمية الاجتماعية للمؤسسة، سواء كان الطلب بغرض تحقيق مطابقة البناية أو الحصول على رخصة إتمام إنجاز.

[1] المادة 23 من القانون 15/08 المعدل والمتمم.

[2] المادة51 من القانون15/08.

- مرجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهائها عند وجودها[1].
- تحديد الطبيعة القانونية للوعاء العقاري في حالة غياب الرخصة.
- تاريخ بداية ونهاية أشغال البناء، يرفق بهذا التصريح بملف يحتوي على جميع الوثائق التقنية والبيانات الضرورية، قصد التكفل بالبناء في إطار أحكام هذا القانون[2]،يلزم المستفيد من رخصة البناء[3]، على سبيل التسوية أو من رخصة اتمام الانجاز تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة او يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه. وفي المقابل يلتزم المستفيد من رخصة البناء أو رخصة التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز، بتقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة ضمن الآجال المحددة قانونًا، وإلا تعرضت الرخصة للسحب مع تسجيل ذلك في وثائق التعمير المعتمدة.

الفرع الثاني: الملف الواجب ارفاقه مع التصريح

يشترط أن يكون التصريح مرفقا بملف يتضمن مختلف الوثائق الكتابية والبيانية اللازمة، والتي تختلف بحسب طبيعة ووضعية البناية المراد تسوية وضعيتها، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 04 من المرسوم التنفيذي 155/09المتعلق بكيفية تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات

01/ ففي حالة تقديم طلب رخصة إتمام الإنجاز بالنسبة لبناية غير مكتملة لكنها مطابقة لرخصة البناء، يجب أن يحتوي الملف على:

- الوثائق البيانية المرفقة برخصة البناء المسلمة.
- تقرير وصفي للأشغال المتبقية، يحرره مهندس معتمد.
- صور فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية.

---

[1] تم التنصيص عليها بطريقة غير مباشرة بموجب نص المادة 35 من القانون 15/08.

[2] الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 174.

[3] فقد عرفت بأنها القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانونا يمنح بمقتضاه الحق لشخص طبيعي أو معنوي بإقامة بناء جديد أو بغير بناء قائم قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران، عزري الزين، **قرارات التعمير الفردية وطرق الطعن فيها**، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005، ص 21.

- تحديد المدة اللازمة لإتمام الأشغال من طرف مهندس معماري معتمد[1].

02/ أما بالنسبة للبنايات غير المكتملة وغير المطابقة لرخصة البناء، فيتكون ملف التسوية من الوثائق التالية:

- الوثائق البيانية المرفقة أصلا برخصة البناء، إضافة إلى مخططات الهندسة المدنية الخاصة بالأشغال المنجزة.
- وثائق تقنية وبيانية معدة من طرف مهندس معمارية ومهندس مدني معتمدين توضح مختلف التعديلات المدخلة على البناية.
- صور فوتوغرافية تبرز واجهات البناية ومساحاتها الخارجية.
- بيان يحدد المدة اللازمة لإتمام الأشغال، يحرره مهندس معماري معتمد[2].

الفرع الثالث: ايداع التصريحات بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة

أولا/ ودع تصريح تحقيق المطابقة مرفقا بالوثائق المطلوبة حسن الحالة لدى مصالح التعمير بالمجلس الشعب البلدي لمكان تواجد البناية، مقابل وصل استلام يبين تاريخ الايداع وهوية المصرح.

ثانيا/ عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء[3].

يجب على المصرح إرفاق الملف التالي:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.
- مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت على سلم 1/500.
- مخططات كل الطوابق والواجهات كما اكتملت على سلم 1/50.

---

[1] فايزة جروني ومليكة بطينة، **التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 15/08**، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد09، العدد03، 2018، ص747.

[2] فايزة جروني ومليكة بطينة، مرجع سابق، ص 747.

[3] مسعودة دبراسو، مرجع سابق، ص 20.

- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار.
- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية.

ثالثا/ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة بناء:

- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.
- بيان وصفي بالأشغال التي تم إنجازها.
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية[1].

رابعا/ عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام[2]، على سبيل التسوية لبناية غير مكتملة ولم يتحصل صاحبها على رخصة بناء:

- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناية تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه في تسليم رخصة البناء.
- مناظر فوتوغرافية لواجهات البناية ومساحاتها الخارجية.
- أجل إتمام البناية يقيّمه مهندس معماري معتمد.

وفي حالة تعلق التصريح ببناية غير متممة، يتعين على المصرح اعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتوقيف الأشغال، ويقوم هذا الأخير بتسليمه شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة، وفق النموذج المحدد قانونا كما يلتزم أعوان البلدية المكلفون بالتعمير بزيارة البناية خلال أجل أقصاه ثمانية (08) ايام من تاريخ ايداع

[1] أنظر المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 الصادر في 02 ماي 2009، المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 27، 2009، ص 30.

[2] عرف المشرع رخصة إتمام الإنجاز بموجب المادة 02 من المصدر نفسه، بانها "وثيقة التعمير الضرورية لإتمام انجاز بناية قبل شغلها او استغلالها.

التصريح، ويحررون محضر عدم مطابقة عند الاقتضاء، وإذا لم يتم توقيف الأشغال فورا في حاله البناية غير المتممة، يتوجب على الاعوان علق الورشة[1].

بعد ذلك يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي أربع نسخ (04) من التصريح مرفقه بمحضر المعاينة والراي المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية، وذلك في أجل أقصاه خمسة عشر (15)يوما من تاريخ ايداع التصريح قصد دراسته، يتولى مصالح التعمير والبناء على مستوى الولاية دراسة الملف من خلال جمع الآراء والموافقات من الجهات المختصة لا سيما:

- مصالح الأملاك الوطنية.
- مصالح الحماية المدنية، بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وكذا البنايات المخصصة لاستقبال الجمهور أو السكن، تفاديا لمخاطر الحرائق.
- مصالح الآثار والمواقع المصنفة والسياحة، إذا كان المشروع واقعا ضمن مناطق أو مواقع مصنفة.
- مصلح الفلاحة عند الاقتضاء، ويجب أن تكون ردود هذه المصالح معللة ومرفقة بالوثائق اللازمة[2] .

تقوم مديرية التعمير والبناء بتكوين ملف خاص بكل طلب تحقيق مطابقة يتضمن:

- المقدم من المعني.
- محضر المعاينة.
- الراي المعلل لمصالح التعمير بالبلدية.
- راي مديرية التعمير والبناء.

[1] انظر المواد من5الى 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09/ 155 مرجع سابق، ص 30.

[2] محمد قسيمة، **قراءة حول القانون الجزائري رقم 15/08المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها وآليات تنفيذها**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 07، العدد01 ،2021، ص ص271-271.

ثم يودع هذا الملف لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المختصة للبت في طلبات تحقيق المطابقة، وذلك في اجل شهر واحد(01) ابتداءا من تاريخ اخطارها، على ان تتم دراسة الطلبات والفصل فيها وفق لأحكام القانون 15/08[1].

المطلب الثاني: البت النهائي في طلب تحقيق المطابقة

بعد تقديم الطلب والملف أمام الجهات المختصة كما بيان سابقا يأتي المرحلة الأساسية والمتمثلة في اجراء التسوية والمطابقة ميدانيا وإداريا، وتتمثل هذه الأجهزة في كل من لجنة الدائرة ولجنة الطعن الولائية وحددت لكل منها تشكيلتها ونظامها الخاص ومهام واختصاص كل لجنة على حدى.

الفرع الأول: لجنة الدائرة

استحدث نص المادة 32من القانون رقم 15/08 لجنة تسمى بلجنة الدائرة يجدر بنا التطرق إلى تشكيلتها وكيفية تسييرها كما يلي: لجنة الدائرة (الفرع الأول)، ولجنة الطعن (الفرع الثاني)

أولا/ تعريف لجنة الدائرة: لم يعرف القانون رقم 15/08 ولا المرسوم التنفيذي رقم 155/09 لجنة الدائرة، وانما اكتفى القانون 15/08 بتحديد الهدف من انشاء هذه اللجنة، وهو ما نصت عليه المادة 32منه " تنشا لجنة الدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البنايات، وبمفهوم أحكام هذا القانون" بينما حددت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم155/09 تشكيلة هذه اللجنة[2].

[1] سلسبيل كيحل، **اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص القانون العام، جامعة قسنطينة،2016، ص 91

[2] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09المؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما، ج ج ر، عدد27.

ثانيا/ تشكيلة لجنة الدائرة: تتكون لجنة الدائرة من عدة أعضاء يمثلون مختلف المصالح والهيئات الادارية، والتقنية يرأسها رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب عند الاقتضاء، كما تضم في عضويتها كلا من: رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش أملاك الدولة، المحافظة العقاري المختص اقليميا، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، ممثل مديرية البيئة، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية الحماية المدنية، ممثل مديرية السياحة، ممثل مديرية البيئة، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية، اضافة لممثل مؤسسة سونلغاز[1]، كما يجوز للجنة الدائرة إمكانية الاستعانة بأي شخص أو هيئة أو سلطة إدارية يمكن ان تساهم في تسهيل أشغالها وأداء مهامها، ويتم تحديد التشكيلة الإسمية للجنة بموجب قرار صادر عن الوالي، وفي حالة شغور منصب أحد الأعضاء أو انقطاع عهدته يتم تعويضه وفق الكيفيات نفسها، وذلك تطبيقا لأحكام المادة 03 من المرسوم التنفيذي 155/09[2].

قد نص المرسوم ذاته على احداث امانة تقنية على مستوى لجنة الدائرة تتكفل بضمان السير الإداري والتنظيمي لأعمالها حيث تتولى[3]:

- استقبال ملفات طلبات تحقيق المطابقة
- قيد الطلبات وتسجيلها حسب تاريخ وردوها.
- إعداد وتنظيم اجتماعات اللجنة.
- ارسال الاستدعاءات الى الأعضاء مرفقة بجدول الاعمال.
- تحرير محاضر الاجتماعات وسائل الوثائق المتعلقة بالمداولات.
- تبليغ القرارات والتحفظات عند الاقتضاء، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا.

---

[1] يعتبر رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني بحضور جلسات اللجنة في ظل المرسوم رقم 212/85 المؤرخ في 13 أوت 1985، بتحديد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عامة او خاصة كانت محل مباني غير مطابقة للقوانين المعمول بها، ج ج ر عدد34.

[2] مليكة بوعياد، **شهادة النظام السابان في التشريع الجزائري**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، تخصص القانون العام، جامعة قسنطينة،2014، ص51.

[3] المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، مرجع سابق.

- إعداد تقارير دورية حول نشاط اللجنة.
- وخضع اللجنة في ممارسة مهامها للإشراف المباشر لرئيسها

تجتمع اللجنة في مقر الدائرة مرة واحدة في الشهر في دورة عادية، وفي دورات استثنائية كلما دعت الحاجة إلى ذلك بموجب نص المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 والمادة الأولى (01) من القرار المؤرخ في 2009/07/23، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البنايات[1]، يبلغ رئيس اللجنة الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة إلى الأعضاء قبل (08) أيام على الاقل من تاريخ انعقاد الاجتماع، حسب .نص المادة من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، ولا تصح مداولات اللجنة إلا بحضور ثلثي(3/2) من أعضائها على الأقل[2]، وفي حاله عدم اكتمال النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل يجب ألا يتجاوز الثمانية (08) أيام الموالية، بعد إعداده محضر يرسل إلى أعضاء اللجنة وكذا الاستدعاء الذي يحدد تاريخ الاجتماع الجديد وفقا لنص المادة 07 من القرار المؤرخ في 2009/07/23 السالف الذكر.

ثالثا / قرارات لجنة الدائرة: تفصل لجنة الدائرة في نهاية اعمالها، بإصدار قرارات[3]، تتخذ بأغلبية الاصوات، بحيث يكون هذا القرار بناءا على الآراء المعللة التي يتضمنها الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير إما بالموافقة أو الموافقة المقيدة بشروط أو إصدار قرار الرفض.

01/ قرار الموافقة بتحقيق مطابقة البنايات :عند قبول لجنة الدائرة للملف، وعدم وجود أي تحفظات فإن اللجنة توافق على تحقيق مطابقه البنايات موضوع الطلب طبقا للقانون

[1]القرار المؤرخ في 2009/07/23، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة، جريدة رسمية عدد55.

[2]المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09.

[3]ذلك طبقا لما ورد في المادة 41 من القانون رقم 15/08 التي تنص على ما يلي:" تفصل لجنة الدائرة في نهاية اعمالها، بإصدار قرار الموافقة المقيدة بشروط او بالرفض.

15/08، وترسل القرار المتخذ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص اقليميا[1]،هذا الأخير يسلم لصاحب التصريح إما:

- رخصة بناء على سبيل التسوية: بالنسبة للبنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
- رخصة إتمام الإنجاز: تخص البنايات غير المتممة والحاصلة على رخصة بناء[2].
- شهادة المطابقة: تخص البنايات غير المتممة والحاصلة على رخصة البناء لكنها غير مطابقة لرخصة البناء[3].
- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية: الحالة المنصوص عليها في نص المادة22 من القانون 15/08.

02/ قرار الموافقة بتحقيق مطابقة البنايات بشروط: نصت المادة 44 من القانون رقم 15/08على ما يلي: في حالة الموافقة المقيدة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي اخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد[4] تحقيق المطابقة للمصرح ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، في اجل يحدده له.

" وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك" ،كما أكدت المادة 04عند القرار الوزاري الصادر عن وزارة السكن والعمران بتاريخ 2003/07/23 المتعلق بتسيير اجتماعات لجنة الدائرة على أنه:

" في حالة وجود تحفظ بخصوص تحقيق المطابقة أو اتمام الانجاز صلح الرحبة رئيس المجلس الشعب البلدي المختص اقليميا، الذي يبلغ دوره المصرح من أجل التحفظ الصادر

---

[1] المادة 42 من القانون 15/08.

[2] المادة 19 من القانون 15/08.

[3] المادة 20من القانون15/08.

[4] استعمل المشرع مصطلح عقد تحقيق المطابقة لكن في الحقيقة هو قرار تحقيق المطابقة وليس عقد، حتى بالرجوع للقانون باللغة الفرنسية نجده استعمل لفظ " act"

عد اللجنة المعنية"[1]،كما نصت المادة من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، السالف الذكر على ما يلي: " في حالة تحفظ إحدى المصالح التي تمت تعد استشارتها على لجنة الدائرة حسب الحالة أن تقوم بما يلي:

- تطلب ملفا إضافيا من المصرح.
- تقدم موافقة مبدئية بشروط.
- ترفض الطلب لسبب معلل.

من خلال النصوص السالفة الذكر المجد القول أن المشرع الجزائري لم يوفق ضبط بعض المصطلحات، مما أدى إلى غموض وتناقض بين النصوص، فالمادة 44 من القانون 15/08 تنص على أن التحفظات تصدر عن لجنة الدائرة، بينما تنص المادة 09 من المرسوم التنفيذي 155/09 والمادة 04من القرار المذكور على أنها تصدر عن المصالح المستشارة، لذلك يستوجب الأمر اعادة صياغة هذه النصوص لتفادي التناقص وتوحيدها مع احكام القانون.

تكون الموافقة بشروط بإبداء تحفظات من طرف لجنة الدائرة، وذلك استنادا إلى دراسة الوثائق والمخططات البيانية والمحاضر المودعة في الملف، فضلا عن التحفظات التي قد تسجل اثناء الزيارات الميدانية التي تقوم بها لجنة الدائرة أو التي تأمر بها الهيئات التقنية المختصة على غرار الهيئة التقنية لمراقبة البناء (CTC)[2]، وطبقا لأحكام المادة المذكورة (44) من القانون 15/08، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي تبليغ المعني بالتحفظات المسجلة ومنحه مهلة قانونية محددة قصد رفعها واستدراك النقائص المثارة، بعد انقضاء هذه المهلة يكلف القسم الفرعي للبناء والتعمير بإجراء زيارة ميدانية للتأكد من مدى مطابقة البناية ورفع التحفظات للتأكد من ازالة التحفظات، ثم يلجا الملف الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قصد تسليم المعني وثيقة تحقيق المطابقة، غير أنه يلاحظ أن المشرع لم يحدد

[1] القرار 2009/07/23، المتعلق بتسيير اجتماعات لجنة الدائرة.

[2] عبد الغني عبان، **الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة 01، 2018، ص 141.

الاجراء الواجب اتخاذه في حالة عدم رفع التحفظات المسجلة من طرف لجنة الدائرة، وهو ما يطرح اشكالا من حيث التطبيق العملي[1].

03/ قرار الرفض: ترسل لجان البت القرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح الى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل شهر وعلى هذا الأخير تبليغ المصرح في اجل 15 يوما من تاريخ استلام القرار[2] طبقا لما ورد في المادة 45من القانون 15/08 التي تنص على: في حاله الرفض وبعد استلامها لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقويم لجنة الدائرة بإرسالها الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد.

ويمكن للمصرح أن يقدم طعنا كتابيا أمام لجنة الطعن الولائية خلال أجل تلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغه بقرار الرفض ويودع الطعن مرفقا بتبريرات لجنة الدائرة مقابل وصلا استلام وتفصل لجنة الطعن في الطعن خلال ثلاثين يوما من تاريخ إيداعه ولها صلاحية إجراء ما تراه مناسبا من تحقيقات لاتخاذ قرار نهائي اما بتأييد قرار لجنة الدائرة أو تعديله . وعقب ذلك تبلغ لجنة الطعن قرارها الى لجنة الدائرة، التي تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة استنادا إلى قرار لجنة الطعن، وتقوم بتبليغ المعني[3] بالأمر خلال الشهر الموالي بتبليغ قرار لجنة الطعن الولائية، وذلك طبقا للمادة 52 من القانون 15/08.

الفرع الثاني: لجنة الطعن

في حالة عدم امتثال المصرح محل الرفض، يمكنه أن يرفع طعنا لدى لجنة الطعن في أجل ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغه قرار الرفض.

أولا/ تعريف لجنة الطعن: نظرا لغياب تقرير فقهي دقيق للجنة الطعن، اتجه بعض الباحثين الى تعريفها بانها هيئة إدارية تنشأ على مستوى كل ولاية، تتولى الفصل في الطعون

---

[1] عبد الغنى عبان، مرجع نفسه، ص 142.

[2] خيرة العيدي، **رخصة البناء وشهادة المطابقة كأليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة عبد الحميد ابن باديس مستغانم، 2019، ص 548.

[3] المادة51 من القانون15/08.

المقدمة ضد القرارات الصادرة عن لجنة الدائرة ، وذلك في إطار إجراءات تحقيق مطابقة البنايات غبر المطابقة لقواعد التعمير والبناء ضمن حدود اختصاصها الإقليمي[1]، وقد كرس القانون 15/08 وجود هذه اللجنة، إذ نصت المادة 47 منه على إنشاء لجنة للطعن يرأسها الوالي المختص اقليميا مع إحالة تحديد تشكيلتها وكيفيات سيرها إلى التنظيم وتطبيقا لذلك، صدر المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لتشكيلة لجنة الطعن وكيفيات سير أعمالها ،قد تم إنشاء هذه اللجنة بموجب قانون 15/08 حيث تنص المادة 47 على ما يلي:

" تنشأ لجنة للطعن تكلف بالبت في طعون المعنيين، ويرأسها الوالي المختص إقليميا، تحدد تشكيلة اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم " وبناء على ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 02-05-2009 المحدد لتشكيلتها وكيفيات سيرها.

ثانيا/ تشكيلة لجنة الطعن:تتشكل لجنة الطعن من:

- الوالي رئيسا، رئيس المجلس الشعبي الولائي، عضو من المجلس الشعبي الولائي منتخب من طرف زملائه، مدير التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير التخطيط العمراني، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني[2].

- يمكن اللجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعده في أشغالها.

ثالثا/ سير لجنة الطعن: تجتمع لجنة الطعن بمقر الولاية بدعوة من رئيسها كلما دعت الحاجة إلى ذلك من أجل دراسة الطعون المقدمة إليها، ولا تكون مداولاتها صحيحة إلا بحضور ثلثي (2/3) أعضائها على الأقل وتثبت نتائج هذه المداولات في محاضر رسمية

---

[1] عايدة ديرم، **تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2015، ص 162.

[2] المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، مرجع سابق.

يوقع عليها الأعضاء الحاضرون، كما تدون في سجل مرقم ومؤشر عليه من طرف الوالي[1]، حسب أحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09 تستعين لجنة الطعن بأمانة تقنية تتولى مجموعة من المهام التنظيمية والإدارية تتمثل في:

- استلام ملفات الطعون المقدمة من المعنيين.
- قيد طلبات الطعن وترتيبها وفق تاريخ إيداعها.
- التحضير لاجتماعات لجنة الطعن وتنظيمها.
- توجيه الاستدعاءات لأعضاء اللجنة مرفقة بجدول الأعمال
- تحرير محاضر الاجتماعات وتدوين مختلف المداولات
- تبليغ القرارات الصادرة عن اللجنة إلى أصحاب الطعون
- إعداد تقارير دورية تتعلق بنشاط اللجنة[2]، كما يتولى صاحب الطعن إيداع طعنه لدى اللجنة مرفقا بالمبررات المتعلقة بقرار لجنة الدائرة، مقابل وصل استلام وتفصيل لجنة الطعن في هذا الطعن خلال أجل لا يتجاوز ثلاثين يومًا ابتداءً من تاريخ استلامها للقرار محل الطعن[3].

رابعا/ قرار لجنة الطعن: وفقا لمقتضيات نص المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09، تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الملف المقدم من المصرح حيث يودع هذا الأخير لدى لجنة الطعن مرفقا بتبريرات لجنة الدائرة مقابل وصل استلام في أجل ثلاثين (30) يوما من تبليغه بقرار رفض لجنة الدائرة ، بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 194/15 المحدد لكيفيات تحضير الطعون الجبرية وتسليمها حددت المادة 69 منه رفض الطعن من أصحاب طلب شهادة المطابقة الذي تم رفض قرار السلطة الإدارية المختصة بتسليم شهادة المطابقة، أو في الحالة لم ترد عليه في الآجال المحددة قانونا، حق الطعن في ذلك القرار أمام لجنة الطعن التي يتم إنشاؤها استنادا إلى

---

[1] المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 155/09

[2] المادة 17، مرجع سابق.

[3] مليكة بوعياد، مرجع سابق، ص 45.

[4] المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم19/15 المحدد لكيفيات عقود التعمير وتسليمها، ج ج ر، العدد 07، لسنة 2015.

نص المادة 47 من القانون رقم 15/08 ،حيث تكون مدة تسليم الرخصة أو الرفض المشار إليه في المادة خمسة عشرة (15) يوما، وتلتزم لجنة الطعن بضرورة البت في طلب المعني في أجل (30) يوما من تاريخ الإيداع، التي يمكنها من القيام بالتحقيقات التي تراها ضرورية أو مفيدة لاتخاذ القرار النهائي الذي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة [1]، عند انهاء آجال التحقيق ودراسة طلبات الطعن والطعون، تصدر لجنة الطعن قرارها الذي تبلغه للجنة الدائرة، هذه الأخيرة تفصل بصفة نهائية حيال طلب لجنة الطعن في طلب تحقيق المطابقة وتبلغ المعني بالقرار النهائي المتعلق بوضع المطابقة، حيث تظهر أهميته في احتساب آجال الطعن لدى الجهة القضائية المختصة ،يمكن للمصرح أو لمالك الطعن القضائي لدى المحكمة الإدارية المختصة في أجل شهر من تاريخ تبليغه بقرار لجنة الطعن الولائية[2]،كما يمكن المطالبة بالتعويض جراء تعسف الإدارة في عدم احترام الإجراءات القانونية للتعمير بشأن تحقيق المطابقة وفقا ما قضت به مجلس الدولة في قراره 35354 بتاريخ 2007/11/28 [3] ، وان التعويض المطالب به يجب أن يتناسب مع الضرر المحقق اللاحق بالمستأنفين، من جراء تعسف البلدية في عدم احترام إجراءات قانون التعمير بشأن تحقيق المطابقة، وأنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يمتد الضرر الاحتمالي الذي افترض المستأنفون وقوعه بشأن حرمانهم من بناء سكنهم وتفويت الفرصة عليهم[4].

[1] خالد بالجيلالي ،محمد بالجيلالي ،**الاليات القانونية اتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لاحكام القانون 15/08**، مجلة تشريعات التعمير والبناء ،العدد 04 ،2017 ،ص267 .

[2] المادة52 من القانون رقم 15/08 مرجع سابق.

[3] قرار رقم 35354بتاريخ 2007/11/28مجلس الدولة "غير منشور" نقلا عن مسعودة دبراسو، مرجع سابق، ص 224.

[4] قرار رقم 35/354 بتاريخ 2007/11/28، المرجع السابق، ص 224.

الفصل الثاني: التسوية القضائية للبنايات في ظل قانون 15/08

الفصل الثاني: التسوية القضائية للبنايات في ظل قانون 29/90

تعتبر شهادة المطابقة قراراً إداريا يصدر عن السلطة المختصة كأداة رقابية تهدف إلى التحقق من مدى التزام صاحب المشروع وفقا للمواصفات القانونية الواردة في رخصة البناء، ونظراً للطبيعة القانونية لهذا القرار، فإن المنازعات الناشئة عنه تندرج ضمن اختصاص القضاء الإداري، بينما يشمل الخروج عن الضوابط العمرانية المنظمة لها أفعالاً تقع تحت طائلة التجريم القانوني، لذا سنستطرق إلى مخالفات شهادة المطابقة (المبحث الأول) وبعدها سننظر للاختصاص القضائي الفاصل في منازعات شهادة المطابقة لذا سنتطرق الى:

المبحث الاول: مخالفات شهادة المطابقة

المبحث الثاني: الاختصاص القضائي الفاصل في منازعات شهادة المطابقة

الفصل الثاني: التسوية القضائية للبنايات في ظل قانون 29/90

المبحث الأول: مخالفات شهادة المطابقة والآثار المترتبة عليها

تتميز منظومة الرقابة في مجال التعمير بالصرامة، ولهذا تدخل المشرع من خلال قانون التهيئة والتعمير حيث خول لبعض الأعوان والجهات المختصة سلطة معاينة هذه المخالفات وإثباتها قانوناً لضمان احترام قواعد البناء والتعمير، كما قام بتحديد مختلف صور المخالفات والإجراءات المتعلقة بمعاينتها إضافة إلى الهيئات المؤهلة قانوناً للقيام بهذه المهام لذا سنتطرق ل: المطلب الأول: أنواع مخالفات شهادة المطابقة

المطلب الثاني: الاثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة.

المطلب الأول: أنواع مخالفات شهادة المطابق

– تثير شهادة المطابقة عدة منازعات تطرح فيها إيداع والأفراد والخواص فيما بينهم، يمكن إيجازها فيما يأتي: بحيث تم التطرق لمخالفة تشييد بناية دون رخصة البناء (الفرع الأول) ، تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء (الفرع الثاني)،أما مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار (الفرع الثالث) ، مخالفات الهدم دون رخصة(الفرع الرابع).

الفرع الأول: مخالفة تشييد بناية دون رخصة

تنص المادة 99 من القانون 29/90 السالفة الذكر[1] " تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج ،فمن خلال نص المادة فإن قيام المخالف أو شروعه في:

– إنشاء البناء.

[1] المادة 52 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير معدل ومتمم

- تهديد البنايات الموجودة.
- تعلية الحيطان أو تغيير الواجهة المفضية على الساحة العمومية.
- تدعيم المباني.
- القيام بعمليات التسييج

وكان كل ذلك بدون رخصة بناء فإنه يؤدي إلى قيام المخالفة مهما كانت الأسباب والدوافع المؤدية لعدم تقديمها سواء كان:

- عدم الحصول على الرخصة كان نتيجة رفض الجهة الإدارية المختصة منحها.
- عدم الفصل بعد في طلب رخصة البناء
- انتهاء مدة صلاحية رخصة البناء وعدم تجديدها
- البناء رغم صدور قرار بوقف الأشغال[1].

العقوبة المقررة لها: خص المشرع الجزائري مخالفة البناء دون رخصة بمحضر يسمى محضر معاينة أشغال دون رخصة بناء، يحرر هذا من طرف الأعوان المؤهلين[2]، لترسل هذه المحاضر الى وكيل الجمهورية المختص اقليما في أجل 72 ساعة لاتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة، ومن ثم في غياب النص الخاص على ذلك تطبق القواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية، التي توجب على ضباط وأعوان الشرطة

---

[1] كاهنة مزوري، **مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر**، مذكرة الماجستير كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة،2012، ص 118.

[2] المادة 16 من المرسوم التنفيذي 06/55 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط وكيفية تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية رقم 06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 343/09المؤرخ في 2009/10/22، ج ج ر ،رقم 61.

القضائية والاعوان المؤهلين لذلك ارسال محاضر أعمالهم إلى وكيل الجمهورية المختص ، وبعد إرسال المحاضر المثبتة للمخالفات للسيد وكيل الجمهورية يتولى هذا الأخير إجراءات تحريك الدعوى العمومية، وتتم جدولة القضية أمام القسم الجزائي المختص للنظر فيها من طرف القاضي الجزائي وتقرير العقوبة اللازمة وفقا لما تنص عليه المادة 77 مكرر من قانون 29/90 والتي تمثل الركن الشرعي للمخالفات حيث تتراوح العقوبة بين غرامة مالية من 3000 دج إلى 30000 دج، مع إمكانية الحبس من شهر إلى 6 أشهر في حالة العود[1].

الفرع الثاني : تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء

أوجب المشرع احترام جميع المواصفات والشروط المحددة في رخصة البناء عند إنجاز الأشغال، باعتبار أن هذه الرخصة تسلم بعد دراسة تقنية وإدارية تقوم بها المصالح المختصة، يتم من خلالها التحقق من طبيعة المشروع، وملاءمته الأرضية، ومدى توافق البناء مع قواعد التهيئة والتعمير المعمول بها، وبالتالي فإن إنجاز بناء مخالف لما هو وارد في رخصة البناء يُعد إخلالاً بالأحكام القانونية والتنظيمية ويترتب عنه قيام المسؤولية القانونية في مواجهة صاحب المشروع أو القائم بالأشغال[2]، وتختلف مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء عن جريمة البناء دون رخصة، وذلك لأن المخالفة في هذه الحالة تقوم رغم وجود الرخصة، غير أن الأشغال المنجزة تتم بالمخالفة للشروط والبيانات الواردة فيها ومن صور ذلك نجد ،تشييد البناء دون احترام المخططات الهندسية أو الرسوم البيانية المعتمدة عليها عند منح الرخصة، كعدم التقيد بالعلو المرخص به أو فتح منافذ غير منصوص عليها في الترخيص ومخالفة قواعد التهيئة والتعمير المتعلقة بشبكات

[1] عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص ص198-199.

[2] اسيا اوراغ، **مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها**، مجلة التعمير والبناء، المجلد03، العدد1، 2019، ص 41.

الصرف الصحي أو التزويد بالمياه الصالحة للشرب، أو تجاوز معامل شغل الأرض، أو التعدي على ملكية الغير أو إجراء تعديلات غير مرخص بها على الواجهة الخارجية للبناية[1].

العقوبة المقررة لهذه المخالفة: تكيف هذه الجريمة على انها جنحة من خلال نص المادة 77 من القانون 29/90 اذ حددت العقوبة المتعلقة بها بالغرامة المتراوحة ما بين 3000 دج الى 300000 دج وعند العود الحبس من شهر الى 6 اشهر، كما انها من الجرائم السلبية ذلك ان السلوك المجرم يتمثل في الامتناع عن تنفيذ ومطابقة الاشغال وفق احكام الرخصة المتعلقة بها، وكذلك من [2]الجرائم المستمر والمادية وليس للمخالف الاعتداء والاحتجاج بحسن نية.

الفرع الثالث: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار

أوجب المشرع على المستفيد من رخصة البناء، بعد الانتهاء من الأشغال، إيداع تصريح في نسختين يتضمن الإشهاد بانتهاء البناء، وذلك خلال أجل ثلاثين يوماً من تاريخ إتمام الأشغال، على مستوى المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً مقابل وصل إيداع. مع إرسال نسخة إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية[3]، وقد جرم المشرع الإخلال بإجراءات التصريح والاشهار وتندرج ضمن هذه المخالفات عدة صورة بينها:

- عدم وضع اللافتة الخاصة بورشة البناء والمتضمنة لمراجع رخصة البناء.

[1] سلسبيل كيحل، المرجع السابق، ص97.

[2] المادة 77من القانون رقم 29/90 مرجع سابق.

[3] الزين عزري ، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها**، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005، ص 66.

– عدم التصريح بانطلاق الأشغال وكذلك عدم التصريح بانتهائها ،وتتحقق هذه المخالفة كذلك عند عدم تعليق لافتة ظاهرة للعموم تتضمن البيانات المتعلقة برخصة البناء وطبيعة المشروع وتاريخ افتتاح الورشة والأجل المتوقع لانتهاء الأشغال بالإضافة إلى اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالإنجاز.

العقوبة المقررة لهذه المخالفة: تعد هذه الجرائم السلبية بسبب امتناع الجاني عن القيام بالإجراءات المقررة قانونا من إشهار وتصريح كما انها جنحة بالنظر إلى العقوبة المقررة بنص المادة 77 من القانون 29/90 والتي حددتها بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج إلى 300.000 دج من تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها القانون والتنظيمات المتخذة بتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها إضافة إلى الحبس من شهر إلى 06 أشهر عند العود. تصنف هذه الجرائم ضمن الجرائم السلبية، لكونها تقوم على امتناع المخالف عن القيام بالإجراءات القانونية المفروضة عليه، سواء تعلق الأمر بالإشهار أو التصريح، كما أنها جنحا بالنظر للعقوبات المقررة لها بموجب المادة 77 من القانون 90-29 والتي تتمثل في غرامة مالية تتراوح بين 3000 دج و300000 دج لكل من ينجز أشغالاً أو يستعمل أرضاً بالمخالفة للالتزامات القانونية والتنظيمية او دون احترام الرخص المسلمة، مع إمكانية الحكم بعقوبة الحبس من شهر إلى 6 أشهر عند العود[1].

الفرع الرابع: مخالفات الهدم دون رخصة

لا يقوم هذه المخالفة إلا بتوافر الشروط الآتية : الشروع في أشغال هدم مباني قائمة دون رخصة بناء، بالاضافة لموقع البناء المهدم آي ان تكون أشغال الهدم الكلية أو الجزئية واقعة عند مباني في أماكن خاصة أو محددة أو أن تكون البناية المهدمة سندا لبناية أخرى مجاورة

[1] اسيا اوراغ، مرجع سابق، ص 45.

،هذا ونشير نشير إلى أن المشرع عند صياغته للمادة 70 من المرسوم التنفيذي119/15 أغفل النص عن طلب رخصة الهدم 2 في الحالة التي تكون فيها البناية المراد هدمها سنداً لبناية أخرى وهو ما كان منصوصا عليه صراحة في المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى.

العقوبة المقررة لهذه المخالفة: وفقا لأحكام المادة 77 من القانون 29/90، تعاقب مخالفة الهدم دون رخصة بغرامة مالية تتراوح بين 3000 دج و 300000 دج مع امكانية الحكم بعقوبة الحبس من شهر إلى سنة أشهر في حالة العود لارتكاب هذه المخالفة، وكل تنفيذ لأشغال من طرف أي شخص متجاهلا الالتزامات والقيود التي يفرضها القانون 29/90 والنصوص التنظيمية له يؤدي إلى قيام المخالفة [3].

أماالهيئات المختصة بمعاينة المخالفات: حدد المشرع الجزائري الأشخاص المؤهلين قانونا لمعاينة مخالفات التعمير بموجب المرسوم التنفيذي رقم 65/65 [4]،حيث نصت المادة الثانية منه على أنه، اضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل للبحث عن هذه المخالفات ومعاينتها:

---

[1]المادة 70، المرسوم التنفيذي 15/19 المؤرخ في 15/ 01/ 2015 المحدد لكيفيات تحضير العقود التعمير وتسليمها ،ج ج ر ،رقم 07

[2]رخصة الهدم: وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناية كلها أو جزء منها متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف او في طريق التصنيف او عندما تكون البناية الآيلة للهدم سنداً لبناية مجاورة" بربيح محي الدين، **رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري**، مجلة تشريعات للتعمير والبناء، العدد الخامس، جامعة وهران02، 2018، ص 104.

[3] عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 208.

[4] المرسوم التنفيذي 06/55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 20 يناير 2006 يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات، الجريدة الرسمية العدد 06.

1- مفتشو التعمير المعينون بصفة قانونية ووفقا لأحكام المرسوم التنفيذي 91-225[1].

2- المستخدمون التابعون لإدارة وزارة السكن والعمران ويتم اختيارهم من بين:

- مهندسي الدولة في الهندسة، والمهندسين المعماريين الذين لهم يملكون خبرة لا تقل عن سنتي في ميدان التعمير.

- مهندسي التطبيق في البناء، ذوي الخبرة لا تقل عن ثلاث سنوات في مجالي التعمير والبناء.

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

- التقنيين الساميين في البناء والتقنيين الذين يثبتون خبرة لا تقل عن خمس سنوات مهنية في مجال التعمير والبناء.

- المتصرفين الإداريين، الذين لهم خبرة أربع سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

3- الأعوان العاملون بمصالح التعمير على مستوى البلديات ويختارون من بين:

- رؤساء المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.

- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية الذين لهم خبرة لا تقل عن سنتين في مجال التعمير .

- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين[2].

ويتم تعيين هؤلاء الأعوان في قائمة اسمية بموجب مقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير، على ان يؤدوا اليمين القانونية أمام الجهة القضائية

---

[1] المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين للأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ج ر، عدد 34 الصادرة 17 جويلية 1991.

[2] المادة 20، المرسوم التنفيذي رقم 06/55.

المختصة قبل مباشرة مهامهم، كي يضمن لهم القانون الحماية أثناء أداء مهامهم ضد أي تدخل قد يعيق مهامهم أو يسبب لهم ضررا. بحيث الزم المرسوم التنفيذي 55/06 رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا بزيارة البنايات قيد الإنجاز والقيام بكافة المعاينات المخالفات الضرورية وطلب الوثائق التقنية للتأكد من مدى مطابقة الأشغال للتشريع والتنظيم المعمول به، كما يجوز لهم إجراء هذه الزيارات في أي وقت، ليلا أو نهارا، وحتى خلال أيام الراحة والعطل، ووفقا للمادة 08 من نفس المرسوم ويمكن أن تتم الزيارات بشكل مسبق أو مفاجئ دون إعلام مسبق لصاحب المشروع.

المطلب الثاني: الاثار المترتبة على المخالفات شهادة المطابقة

تترتب على مخالفات التعمير، إلى جانب العقوبات الجزائية الصادرة عن الجهات القضائية المختصة مجموعة من الجزاءات الإدارية من أبرزها: الأمر بوقف الأشغال(الفرع الأول) الأمر بتصحيح الأشغال وتحقيق المطابقة(الفرع الثاني) ، الهدم الكلي أو الجزئي (الفرع الثالث).

الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال

يقصد به ذلك الإجراء الإداري الذي تتخذه الإدارة المختصة لوقف الأعمال المخالفة للتشريع والتنظيم المعمول بهما أو المخالفة لمضمون رخصة البناء المسلمة لصاحب المشروع [1]، أي أنه إجراء تتخذه الإدارة عندما يباشر صاحب المشروع أشغال بناء لا تحترم القوانين و التنظيمات المعمول بها أو تتجاوز مضمون رخصة البناء المسلمة له ، و قد نصت المادة 76 من القانون 29/90 على أنه إذا تم إنجاز أشغال تنتهك بشكل خطير الأحكام القانونية و التنظيمية السارية في مجال التعمير، يجوز للسلطة الإدارية المختصة إصدار قرار يقضي بوقف هذه الأشغال و يقصد هنا إيقاف أعمال البناء المخالفة سواء من حيث عدم احترام

[1] آسيا أوراغ، مرجع سابق، ص 50.

القواعد القانونية و التنظيمية، أو من حيث مخالفة الشروط المحددة في رخصة البناء. فيعتبر هذا الإجراء من وسائل الرقابة اللاحقة والمستمرة التي تمارسها الإدارة على مشاريع البناء، لأنه يتم خلال مرحلة تنفيذ الأشغال أي بعد انطلاقها وقبل الانتهاء منها والهدف منه هو وضع حد للمخالفات في وقت مبكر. حتى لا تتفاقم ويصبح تصحيحها صعبا أو مستحيلا بعد إتمام المشروع. فلو تواصل البناء، المخالف الى غاية اكتماله. قد يصعب تدارك العيوب التقنية أو القانونية ، الأمر بوقف الأشغال إجراءً إدارياً مؤقتا واحتياطيا، يهدف إلى منع استمرار الأشغال المخالفة إلى حين تسوية وضعيتها القانونية، وقد كانت المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 الملغى تنص صراحة على الأمر بوقف الأشغال، غير أن الغاء هذا النص جعل لجوء الإدارة إلى هذا الإجراء أمرا جوازيا لا إلزامياً، بحيث أصبح بإمكانها الانتقال مباشرة إلى الإجراء الآخر المتمثل في تحقيق المطابقة[1]،و القرار المتضمن الأمر بوقف فعالية الاشغال قرارا إداريا مؤقت وتحفظيا، فصاحب البناء ملزم باحترامه والتوقف عن مواصلة الاشغال المخالفة. لكنه لا يعد عقوبة بالمعنى الجزائي، بل هو تدبير وقائي هدفه حماية النظام العمراني وضمان احترام قواعد التعمير ومنع تفاقم المخالفة قبل اتخاذ الاجراءات النهائية المناسبة.

الفرع الثاني: الامر بتصحيح الاشغال وتحقيق المطابقة

يقصد به " إلزام صاحب المشروع بإزالة المخالفات والعيوب التي شابت البناء أثناء مرحلة التنفيذ وجعل الأشغال مطابقة لأحكام قانون التهيئة والتعمير ولرخصة البناء المسلمة[2] ،غير أن هذا التصحيح لا يتم بمبادرة من صاحب المشروع كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما يتم بناءا على تدخل السلطة الإدارية المختصة وبأمر منها باعتبارها هيئة

[1] مريم عزيزي، **النظام القانوني في مجال البناء**، مذكرة الماجستير، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، جامعة الجزائر 1 ، يوسف بن خدة، 2016، ص 136.

[2] مريم عزيزي، المرجع السابق، ص 138.

ضبط إدارية أوكل لها المشرع مهمة السهر على احترام القوانين ،عادة عقب عمليات الرقابة والمعاينة التي تباشرها المصالح الإدارية والتقنية المختصة وذلك وفقا للإجراءات المحددة قانونا، فاذا تبين وجود مخالفة، توجه الادارة امرا لتصحيح الوضع وجعل البناء مطابقا، وذلك حفاظا على النظام العمراني ،فيتم تصحيح الأشغال عندما يتبين أن البناء المنجز من طرف المستفيد من الرخصة لا يحترم المواصفات الفنية أو الشروط المحددة في الترخيص الممنوح، وفي هذه الحالة يلزم المخالف بإعادة الوضع إلى ما كان عليه قبل ارتكاب المخالفة[1].ولابد من التمييز بين مفهوم مطابقة البناء كما جاء في المادة 76 مكرر 3 من القانون 29/90 المعدل و المتمم و بين نظام تحقيق المطابقة الذي جاء به القانون 15/08 . فتعتبر مطابقة البناء وفق المادة 76 مكرر 3 اجراء وتدبيرا اداريا تتخذه الادارة عند طريقة الاعوان المؤهلين ويكون ذلك كاثر مباشر لمخالفة اشغال البناء لرخصة البناء المسلمة، اي ان هذا الاجراء يفرض على المخالف بهدف اعادة الاشغال الى الإطار القانوني، من خلال الزامه بتصحيح الوضع القائم وجعل البناء مطابقا لمضمون الرخصة.اما من جهة اخرى فان تحقيق المطابقة وفقا للقانون 15/08 يختلف من حيث الطبيعة والاجراءات حيث عرفت المادة 02 منه: في فقرتها الخامسة تحقيق المطابقة على انها: " الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية وضعية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم استكمالها وفقا لأحكام التشريع والتنظيم المتعلقين بشغل الأراضي وقواعد التهيئة والتعمير...." فتحقيق المطابقة عبارة عن مجموعة الاجراءات القانونية التي تتوج بمنح شهادة تحقيق المطابقة[2].أي هو اجراء يرمي الى تسوية الوضعية القانونية للبناء المخالف وإضفاء الصبغة القانونية عليه ، أما في حالة عدم المطابقة يتم تحرير محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل [3]قانونا، حيث يقوم الاعوان المكلفون

---

[1] كمال محمد الأمين، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**، اطروحة دكتوراه، تخصص القانون العام، جامعة ابي بكر بلقايد تلمسان، 2016، ص 210.

[2] عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 104.

[3] المادة 27 من القانون 15/08، مرجع سابق.

بالتعمير بزيارة الميدان ومعاينة وضعية البناء والتأكد من مدى احترامه للقواعد القانونية والتنظيمية وعند ثبوت المخالفة، يتم تحرير محضر رسمي يثبت عدم المطابقة ،و بعد هذه المعاينة تتدخل السلطة الادارية المختصة لتأمر بإجراء تحقيق المطابقة بحيث تلزم صاحب البناء بتصحيح المخالفات مع تحديد اجال معينة، وبعد استكمال هذه الاجراءات يمكن لصاحب البناء الحصول على شهادة المطابقة ،اما في حالة عدم امتثال المعني بالأمر يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي اللجوء للهدم الجزئي أو الكلي للبناء المخالف. تكون هذه العملية على نفقة المخالف[1].

الفرع الثالث: الهدم الكلي أو الجزئي

تعد رخصة الهدم قراراً إدارياً صادراً من الجهة الإدارية المختصة، يخول لصاحبه قانوناً الحق في القيام بهدم البناء كلياً أو جزئياً سواء تعلق الأمر ببناية قائمة داخل موقع مصنف أو في طور التصنيف، كما تعرف بأنها إجراءً قانونياً الزامياً ينظم عمليات الهدم الكلي أو الجزئي للبنايات الواقعة ضمن المناطق المصنفة أو المرشحة للتصنيف في قوائم الآثار ذات الطابع التاريخي أو العمراني أو السياحي أو الثقافي أو الطبيعي[2] ،ويعد الهدم من أخطر التدابير الادارية التي يمكن أن تتخذ في مجال ضبط مخالفات التعمير لأنه يؤدي إلى ازالة البناء بشكل كامل وارجاع المكان لحالته الأولى قبل الإنجاز. لذلك فهو اجراء استثنائي ولا تلجأ له الادارة إلا في حالات محددة وبشروط صارمة، ويصدر عادة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة ولا يتم اللجوء لهذا الاجراء مباشرة بل يسبقه اتخاذ تدابير وقائية واصلاحية مثل الامر بوقف الاشغال، ثم الامر بتصحيح أو تحقيق المطابقة ولا يتخذ قرار الهدم الا في حال امتثال المخالف لهذه الاوامر واستمراره في المخالفة[3]،بإعادة

[1] المادة 76 مكرر 3، القانون 29/90، مرجع سابق.

[2] عمر حمدي باشا، **منازعات التعمير**، الجزائر، دار بلقيس للنشر والتوزيع،2025 ، ص 116.

[3] نجاة قاسي، المرجع السابق، ص 183.

الأماكن إلى حالتها الأصلية، بما في ذلك هدم المنشآت المقامة بطريقة غير مشروعة خلال حيز زمني محدد، ويتضح من ذلك أن السلطة الإدارية تهدف من خلال هذا الإجراء الضبطي إلى إزالة الآثار المادية المترتبة على المخالفة العمرانية واسترجاع الوضع القانوني والتقني الذي كان سائداً قبل ارتكاب التجاوز في المدة التي يحددها الوالي، ويجدر التنويه لضرورة التمييز بين مطابقة البناء وفقا للمادة 16 مكرر 03 من القانون 29/90 المعدل والمتمم الذي يعتبر إجراء وتدبيراً إدارياً تتخذه الإدارة بواسطة الأعوان المؤهلين لمواجهة مخالفة أشغال البناء لشروط البناء المسلمة، وبين نظام تحقيق المطابقة الذي أقرّه القانون 15/08 حيث عرفت المادة 82 منه أنه نظام تحقيقه أن هذه الوثيقة هي وسيلة إدارية يتم من خلالها تسوية وضعية كل بناية يتم إنجازها أو مازالت في طور الإنجاز وذلك وفقاً ما يقرره التشريع والتنظيم المتعلقين باستعمال الأراضي وقواعد التعمير، أما في حالة عدم المطابقة فإن الوضع يثبت رسمياً عن طريق محضر عدم المطابقة، يحرره العون المؤهل قانونا بعد المعاينة الميدانية[1].

[1] فايزة قاصدي، **النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري**، مجلة التعمير والبناء، المجلد 4، العدد 4، 2022، ص 24.

المبحث الثاني: الاختصاص القضائي الفصل في منازعات شهادة المطابقة

بعد معاينة المخالفة يتم اتخاذ الاجراءات القانونية اللازمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الأعوان المؤهلين قانونا مع تبليغ وكيل الجمهورية بالمحاضر المحررة بشأن المخالفات المرتكبة ، وقد تتخذ هذه المخالفات مسارًا قضائيا أخر يؤدي لتحريك الدعوى العمومية خاصة اذا ترتب عليها ضرر للغير يستوجب المطالبة بالتعويض ، لذلك سنتطرق إلى : المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري

المطلب الثاني: ثم نتطرق الى اختصاص القضاء الجزائي والمدني

المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

بإعتبار أن لجنة الدائرة هي الهيئة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة طبقا للمادة 32 من القانون رقم 15/08، وينتهي عملها بإصدار قرار اداري قد يكون قرار برفض طلب تحقيق المطابقة وهو القرار الذي يكون محلا للمنازعة بدعوى الإلغاء ،طبقا للمادة 819 من ق. ا. م. ا، وطالما أن لجنة الدائرة يرأسها رئيس الدائرة كمساعد للوالي وتحت سلطته وأن الدائرة لا تتمتع بالشخصية المعنوية فان دعوى الإلغاء ترفع ضد الوالي ،حددت المادة 800 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 09/08 الجهة القضائية المختصة، كما فصلت المواد 801 و900 مكرر، 901، 902، 903 المعدلة بالقانون 13/22 في توزيع الاختصاص بين المحاكم الادارية ومجلس الدولة[1]، فيكون قرار الادارة محل دعوى الالغاء في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة أمام القضاء الاداري، ترفع في اجل الطعن في القرار الاداري وفي حالة الغاء قرار الرفض وإذا تم رفض تسليمه الشهادة دون سبب فبإمكانه رفع دعوى التعويض

[1] الجريدة الرسمية العدد 21 ص 75، 183 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية2008/02/25 المعدل والمتمم بالقانون 22/13 في 12 جويلية 2022، ج ج ر، العدد 48 ص ص 08، 09.

مطالبا إلزام الادارة بتسليمه شهادة المطابقة .تطرقنا إلى دعوى الإلغاء(الفرع الأول) ،ودعوى التعويض (الفرع الثاني). الدعوى الاستعجالية الإدارية(الفرع الثالث).

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء من أهم الدعاوى القضائية في مجال القانون الإداري

أولا / تعريف دعوى الالغاء : حيث عرفت انها الدعوى القضائية التي ترفع أمام القضاء الاداري بهدف إعدام قرار اداري صدر بالمخالفة للقواعد القانونية المعمول بها[1] ،وتعرف كذلك انها دعوى قضائية عينية وموضوعية يباشرها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهة القضائية الادارية المختصة بعرض الطعن في مشروعية القرارات الادارية والعمل على الغائها متى شابها عيب من عيوب عدم المشروعية المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار اداري نهائي غير مشروع[2]، وعلى اختلاف الصيغ اللفظية للتعاريف سابقة الذكر إلا أنها تجتمع كلها على أنها دعوى قضائية بمختلف المعايير سواء من حيث شروط قبولها أو الجهات المختصة بالنظر فيها أو الاجراءات المتبعة بشأنها أو القرار والحكم المترتب عليها فهو عمل قضائي له حجية الشيء المقضي فيه[3]، يتضح بأن دعوى الالغاء هي الدعوى التي يرفعها أحد الاشخاص من ذوي الصفة والمصلحة أمام جهات القضاء الاداري بغرض الغاء قرار اداري غير مشروع[4].

ثانيا/ أوجه دعوى الإلغاء: لإلغاء القرارات الادارية هناك أسباب واوجه الطعن فيها بالإلغاء، فهي عيوب تشوب القرار الاداري منها العيوب الخارجية (كعيب عدم الاختصاص

---

[1] سليمان محمد الطماوي، **الوجيز في القضاء الاداري، دراسة مقارنة**، القاهرة، دار الفكر العربي، 1985، ص115.

[2] عمار عوايدي، **نظرية القرارات الادارية، بين علم الادارة العامة والقانون الاداري**، الجزائر، دار هومة للنشر والتوزيع، 2009، ص 174.

[3] محمد الصغير بعلي، **شروط قبول دعوى الالغاء**، الجزائر، دار العلوم للنشر والتوزيع، 2013، ص 16.

[4] عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 231

ومخالفة الشكل والاجراءات) والعيوب الداخلية (كعيب مخالفة القانون وعيب الانحراف في استعمال السلطة)، وهذه الاوجه هي نفسها أسباب الغاء القرارات الادارية غير المشروعة في مجال النشاط العمراني.

01/ عيب عدم الاختصاص: يقصد بعيب عدم الاختصاص السلطة أو الصلاحية القانونية التي يخول بها مصدر القرار الاداري قانونا عند اصداره، ويعد القرار الاداري مشوبا بهذا العيب عندما يصدر عن جهة ادارية لا تملك قانونا حق اتخاذه أي عندما تتجاوز حدود الصلاحيات الممنوحة لها بموجب التشريع باعتبار أن المشرع هو الذي يحدد بدقة نطاق اختصاص كل سلطة إدارية، ويعيب عدم الاختصاص عدة صور من بينها[1] :

أ/ عيب عدم الاختصاص الموضوعي: يظهر هذا العيب عندما تصدر جهة ادارية قرارا في مجال لا يدخل ضمن نطاق اختصاصها القانوني، اذ يحدد المشرع مسبقًا لكل هيئة ادارية المجالات التي تملك سلطة اتخاذ القرار فيها، ولا يجوز لها تجاوز هذا الإطار[2].

1- **عيب عدم الاختصاص المكاني :** يتحقق هذا العيب عندما تتخذ جهة ادارية قرارًا يمس اقليمًا لا يخضع لسلطتها الادارية، أي عند تجاوز الحدود الجغرافية لاختصاصها، ويعد ذلك اعتداءً على اختصاص الجهة الادارية الأخرى التي يقع القرار ضمن نطاقها المكاني، ومثال على ذلك قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار هدم يتعلق ببناية تقع خارج اقليم بلديته[3].

---

[1] صابرين صالحية، **اليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري**، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون خاص، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، 2017، ص 266.

[2] الزين عزري، **منازعات القرارات الفردية في مجال العمران**، مرجع سابق، ص101 .

[3] سلسبيل كحيل، المرجع السابق، ص 120 .

2-عيب عدم الاختصاص الزماني : لا تستطيع السلطات الادارية اتخاذ اي قرار الا ضمن حيز زمني محدود هو الوقت الذي تبدأ فيه صلاحياتها والوقت الذي تنتهي فيه هذه الصلاحيات أو خلال المدة المحددة التي منحت لها بمعنى أن تكون الصلاحية مرتبطة بوقت معين، ويكون القرار الاداري معيبا بعيب عدم الاختصاص الزماني في صورتين الأولى إذا صدر عن موظف زالت صفته الوظيفية ،والثانية إذا استعمل سلطته في التقرير بعد المواعيد التي حددها القانون، كمنح رئيس بلدية لرخصة بناء، أو تجزئة أو هدم بعد انتهاء عهدته الانتخابية[1].

02/ عيب الشكل والاجراءات : وهو عبارة عن مجموعة الشكليات والقواعد والاجراءات المطلوب توافرها قانونا أو تنظيما اداريا عند اصدار قرار اداري معين.

أ/ عيب الشكل : الأصل في القرارات الادارية الصادرة عن الادارة أنها لا تخضع لشكل محدد عند اصدارها غير أنه لحماية الحقوق والحريات وضمان تحقيق المصلحة العامة قد يلزم المشرع الادارة باحترام أشكال واجراءات معينة ويكون ذلك إما بموجب نص قانوني أو تنظيمي، كما هو الحال في مجال التعمير حيث أوجب المشرع الجزائري على الجهة المختصة بإصدار قرارتها بالقبول أو الرفض أو التأجيل في شكل معلل قانونا .2

ب/عيب مخالفة الإجراءات: الاجراءات هي مجموعة الخطوات أو العمليات التي يتعين على الادارة احترامها عند اتخاذ عملها الاداري ومن هنا فيتمثل عيب الاجراء في عدم الاحترام

---

[1] عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 241.

[2] المادة 62 من القانون 90-29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ج ر، عدد 49.

الكلي أو الجزئي للمراحل المحددة قانونا لاتخاذ عمل اداري ما،وتعتبر الاجراءات الادارية الأكثر خضوعا لرقابة القضاء الاداري تلك التي ترتبط بعدم إلتزام الادارة بالمسار القانوني الصحيح و لا سيما الاجراءات ذات الطابع الاستشاري، فالزم المشرع الجهات المختصة في قانون التهيئة والتعمير بجمع المعطيات و المعلومات الكافية قبل اتخاذ القرار الإداري كما يتعين عليه استشارة بعض الهيئات أو الأشخاص ذوي الصلة كالمصالح العمومية أو الجمعيات أو الشخصيات المعنية بالمشروع وذلك تطبيقا لما تقضي به الأحكام التشريعية و التنظيمية السارية[1].

03/عيب مخالفة القانون : وهو خروج القرار عن أحكام ومبادئ قواعد القانون في مضمونه وموضوعه أو محله، عن أحكام ومبادئ القانون في معناه العام الواسع[2] ،ومخالفة القانون من الجهات المختصة باصدار القرارات الفردية في مجال العمران ،ومثال عيب مخالفة القانون في مجال رخصة البناء أن ترفض الادارة منح الرخصة بحجة أن تصاميم البناء لم يتم التأشير عليها من طرف مهندس معماري معتمد، فهنا الادارة خالفت نص المادة 55 من قانون 329/90.

04/ عيب الانحراف في استعمال السلطة: يعرف عيب الانحراف في استعمال السلطة بأنه ذاك العيب القصدي الذي يشوب الغاية من هذا القرار الاداري، حيث تستخدم الجهة الادارية سلطتها التقديرية لتحقيق مصالح تخرج عن نطاق المصلحة العامة و في سياق

---

[1] صابر بن صالحية، مرجع سابق، ص 270.

[2] عمار عوايدي، مرجع سابق، ص 194.

[3] خديجة عماني، عبد القادر علاق، **اليات الرقابة في مجال العمران – رخصة البناء نموذجا**، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 1، 2021، ص 12.

منازعات شهادة المطابقة أو رخصه البناء ويتعين على القاضي الاداري البحث عن النوايا الحقيقية لمصدر القرار سواء كان المجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالعمران ويتحقق هذا العيب في الحالات التالية :

- اذا كانت الرخصة أو الشهادة تحقق غرض يتنافى مع المصلحة العامة .
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف.
- اساءة استعمال السلطة (انحراف الاجراءات)[1].

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض الادارية في مجال التعمير من أهم الدعاوي القضائية استعمالا لما تمثله من حماية لحقوق الافراد في مواجهة اعمال الادارة المادية والقانونية الضارة.

أولا / تعريف دعوى التعويض : ترفع دعوى التعويض الادارية في مجال التعمير بأنها: " دعوى شخصية ذاتية ترفع ضد الادارة ممن تضرر من نشاط الادارة غير المشروع الصادر في شكل قرارات ادارية تتعلق بميدان التعمير أو عن نشاطها المادي غير المشروع في مجال العمران إضافة للأضرار الناجمة عن اعمال الادارة المادية المشروعة منة كان السبب مشروعا

[1] وردة حميزي، **شروط تدخل القاضي الاداري لمراقبة مشروعية الرخص والشهادات في مجال التهيئة والتعمير**، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 12، العدد 2، 2024، ص 207.

أو مجهولا، وترفع دعوى التعويض أمام المحاكم الإدارية المختصة وفقا للشروط والاشكال المطلوبة قانونا[1].

ثانيا / صور التعويض: القاضي الاداري يفصل في دعوى التعويض مهما كان اساسها بأحكام بالتعويض المناسب فهناك تعويض عيني أو تعويض نقدي :

01/ التعويض العيني : يتجسد التعويض العيني في ازالة سبب الضرر والعمل على اعادة الحالة الى ما كانت عليه قبل وقوعه، أي اصلاح الوضع وارجاع الشيء الى أصله قدر الإمكان غير انه يصعب الزام الادارة بإعادة الحال الى ما كان عليه، وعندئذ يتجه القاضي للحكم بالتعويض النقدي[2].

02/ التعويض النقدي : نصت المادة 124 من القانون المدني: أنه للمدعي الحق في الحصول على التعويض متى توفرت اركان المسؤولية المدنية: الخطأ، الضرر، العلاقة السببية بينهما ،فالتعويض النقدي يقدره القاضي على ضوء جسامة الخطأ وهو له الحق في تقرير كيفية أداء التعويض تبعا لطبيعة الضرر ومركز اصحاب الحق، فقد يلزم الادارة بدفع مبلغ للمضرور دفعة واحدة، كما قد يلزمها بدفع دخل مالي للمتضرر جزاء تضرر الغير مع منح رخصة البناء أو تضرر طالبها من رفضها.

ثالثا/ أساس دعوى التعويض

---

[1] رشا مقدم، **شروط اقامة دعوى التعويض الادارية في مجال التعمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة**، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 04، العدد 02، 2021، ص 24.

[2] حليمة برهوم، **دور القاضي الاداري في تسوية منازعات رخص البناء**، مذكرة الماجستير، تخصص القانون العام، جامعة محمد الصديق بن يحي جيجل – 2017، ص 103.

01/ الخطأ كأساس للمسؤولية الإدارية: يمكننا قول أن مسؤولية الجهات الادارية في ميدان الأنشطة العمرانية تتركز في الاصل على فكرة الخطأ، فالإدارة تسأل عن الأضرار التي قد تصيب الافراد بسبب القرارات التي تتخذها في هذا المجال، سواء عند منحها للرخصة الادارية أو الرفض أو حتى السحب متى كان ذلك مخالفا للقانون، يعنى عند صدور قرار اداري غير مشروع وأدى إلى ضرر فان مسؤولية الادارة تقوم على اساس هذا الخطأ ،يقصد به أنه انحراف عن سلوك الشخص المعتاد و الحرص الذي يتوقع من الانسان العادي في نفس الظروف مع امكانية ادراكه لهذا الانحراف أو بعبارة أخرى يتمثل الخطأ في الاخلال بالالتزام القانوني العام الذي يفرض على كل شخص عدم الحاق الضرر بالغير[1].

أ/ المنح غير مشروع لإحدى الرخص العمرانية: ينظم القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير مختلف اجراءات وشروط منح الرخص الإدارية في المجال العمراني، فقد يحدث احيانا ان تقوم الادارة بمنح رخصة بشكل غير قانوني أي مخالف لما نص عليه القانون، وهنا لكل شخص له مصلحة يحق له اللجوء للقضاء للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحق به، مثال مخالفة قواعد علو المباني المنصوص عليها في المادة 06 من القانون 90-29، أو تم الترخيص بالبناء في الشريط الساحلي خلاف للمادة 45 منه[2] ،أي في هذه الحالة يحق للمتضرر رفع دعوى المطالبة بالتعويض بسبب الخطأ المرتكب من قبل الادارة عند منح الرخصة بصفة غير قانونية.

[1] الزين عزري، المرجع السابق، ص 117.

[2] عبد الغني عبان، المرجع السابق، ص 257.

ب/ رفض منح احدى الرخص الادارية العمرانية بصفة غير قانونية :يؤكد القانون 29/90[1]، أنه لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم الا لأسباب يستند إليها القانون، كما يجب أن يكون قرار الرفض معللا تعليلا قانونيا واضحا وبالتالي عند رفض الادارة منح الرخصة دون سند قانوني أو دون تعليل مشروع، فإن هذا الرفض يعتبر غير قانوني ويمنح لطالب الرخصة الحق في اللجوء للجهة القضائية المختصة للمطالبة بالتعويض عن الضرر الناتج عن هذا القرار، أما اذا كان الرفض بصفة قانونية فلا يمنح له حق طلب التعويض.

-سحب احدى الرخص الادارية بصفة غير قانونية

- يمكن للإدارة في بعض الحالات، أن تقوم بسحب رخصة البناء التي سبق ومنحتها

اذا تبين ان هذه الرخصة مخالفة للقواعد المعمول بها في مجال التعمير، وذلك بشرط أن يتم السحب داخل الاجل المحددة قانونا آي 04 أشهر طبقا لما تنص عليه المادة 829 من قانون اجراءات مدنية وإدارية، وخلال مدة السحب يبقى المركز القانوني لصاحب الرخصة غير مستقر، عند انقضاء هذه الآجال دون سحب للقرار يكتسب هذا الاخير حصانة ولا يجوز للإدارة الرجوع في حماية للحق المكتسب[2] ،وعليه إذا قامت الادارة بسحب الرخصة بطريقة قانونية فلا يحق لصاحبها المطالبة بالتعويض عنه الاضرار التي قد تلحقه لعدم ارتكابها أي خطأ أما إذا لم تحترم الادارة الشروط القانونية عند قيامها بالسحب وأدى ذلك إلى الحاق ضرر بصحاب الرخصة فيمكنه اللجوء للقضاء والمطالبة بالتعويض وعليه اثبات وجود خطا ضد جانب الادارة اضافة لوقوع ضرر وقيام علاقة سببية بينهما ،وهو ما اخذ به القضاء الفرنسي في قراره الصادر بتاريخ 1970/01/10 في قضية Trouillasحيث قضى

[1] المادة 62 من قانون 29/90، المرجع السابق.

[2] سعاد ميمونة، **أسس المسؤولية الادارية والتعويض عن الاضرار في مجال التعمير والبناء**، مجلة التعمير والبناء، المجلد 03، العدد 03، 2019، ص 125.

بأن: "السحب المطابق للقانون لورود على القرار المخالف للقانون، ومتمم اجراءه خلال المواعيد المقررة للسحب قانونا فإن المدعي في هذه الحالة لا يستحق تعويض على السحب لانتقاء ركن الخطأ الذي يبرر الحق في التعويض[1].

02/ المخاطر كأساس للمسؤولية الإدارية :في الاصل تقوم المسؤولية الادارية على وجود خطأ ترتكبه الادارة، وينتج عنه ضرر، مع ضرورة وجود علاقة سببية بين الخطأ والضرر. لكن، في بعض الحالات تقوم المسؤولية الادارية دون الحاجة لإثبات الخطأ، وذلك على اساس ما يعرف بنظرية المخاطر، ففي هذه الحالة يكفي أن يثبت المتضرر وقوع ضرر وأن هذا الضرر كان نتيجة نشاط صادر عن الادارة[2]، دون أن يكون ملزما بإثبات وجود خطأ منها وتعد هذه المسؤولية استثناء عن القاعدة العامة، فهي تقوم فقط على عنصر الضرر وعلاقة السببية. وتتحمل الادارة في هذا الإطار تبعة المخاطر الناتجة عن أنشطتها، باعتبار أنها هي من أنشأت هذا النشاط الذي ترتب عنه الضرر،وتعد منازعات الاشغال العمومية أهم المخاطر العمرانية التي تعتبر عملا ماسا بالعمران[3]، إذ كثيرا ما تتسبب هذه الاشغال في اضرار تصيب الاشخاص أو الممتلكات، سواء أثناء تنفيذها أو بعد انتهاء منها، ونظرا لصعوبة اثبات الخطأ في مثل هذه الحالات غالبا فإن تطبيق نظرية المخاطر وبالتالي تقوم مسؤوليتها حتى في غياب الخطأ، ولا يمكنه اعفاءها من التعويض الا إذا أثبتت وجود قوة قاهرة أو خطأ من جانب المتضرر نفسه، وبالرغم من هذه النتائج التي حققتها المسؤولية الادارية على أساس المخاطر، فهي سمحت بتقرير مسؤولية الادارة بدون خطأ، إلا أنها لم

---

[1] كميلة قهار، **مسؤولية الادارة على اساس الخطأ في مجال العمران**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، 2017، ص 165.

[2] محمد الأمين كمال، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير**، مرجع سابق، ص 125.

[3] محمد الأمين كمال، **مسؤولية الادارة بدون خطأ في مادة التعمير والبناء**، مجلة البحوث الجامعية في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 02، 2015، ص 423.

تكن كافية لوحدها لتحقيق العدالة بشكل كامل، مما أدى إلى ظهور نظرية المساواة امام الاعباء العامة[1]، وبموجب هذه النظرية يمكن تعويض الافراد عن الاضرار التي تلحق بهم نتيجة تصرفات الإدارة المشروعة، حتى وان لم يصدر عنها أي خطأ ،ومن الامثلة على ذلك حالة امتناع الادارة عن اتخاذ اجراءات رقابية في مجال التعمير، مثل عدم التدخل لمنع مخالفات البناء، ففي هذه الحالة قد لا يعد امتناعها خطأ، لان لها سلطة تقديرية في اتخاذ بعض القرارات، ومع ذلك قد يتضرر ببعض الافراد نتيجة هذا الوضع. وهنا تقوم مسؤولية الادارة دون خطأ، استنادا إلى مبدأ المساواة امام الاعباء العامة، كما أن الجهات المختصة بالعمران منحت صلاحيات قانونية بموجب نص المادة 115 من القانون 10/11 المتعلق بالبلدية: "ضمن هذه الشروط المحددة في التسيير والتنظيم المعمول بهما وبمساهمة المصالح التقنية للدولة، تولى البلدية :

– التأكد من احترام تخصيصات الاراضي وقواعد استعمالها.

– السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عملية البناء، ذات العلاقة ببرنامج التجهيز والسكن.

– السهر على احترام الاحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية[2].

– فإذا ترتب عن عدم قيامها بهذه المهام ضرر للغير، فإنها تتحمل مسؤولية

التعويض. ليس على اساس الخطأ وانما على اساس تحقيق العدالة والمساواة في تحمل الاعباء العامة.

03/ الضرر: يعد الضرر أحد الاركان الاساسية للمسؤولية بصفة عامة، والمسؤولية الإدارية بصفة خاصة، إذ لا يمكن الحكم بتعويض مالم يثبت أن شخصا ما قد لحقه ضرر

[1] محمد الأمين كمال، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير**، مرجع سابق، ص 128.

[2] عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 260.

ويقصد بالضرر كل مساس بحق أو بمصلحة مشروعة يحميها القانون، سواء كان هذا المساس ماديا كإتلاف مال أو خسارة مالية، أو معنوية كالمساس بالسمعة أو الشعور بالألم، ورغم أن الضرر ركن ضروري لقيام المسؤولية لا يكفي أن وجوده وحده لا يكفي للحكم بالتعويض، بل يجب أن تتوفر فيه بعض الخصائص حتى يكون قابلا للتعويض قانونا[1] .

هناك مجموعة من الشروط الواجب توفرها في ركن الضرر تختلف باختلاف أساس المسؤولية سواء أكانت المسؤولية الادارية قائمة على اساس الخطأ (أولا) أو دون خطأ (ثانيا).

أ/ شروط الضرر في المسؤولية الادارية على اساس الخطأ

يقصد به كل مساس بحق من الحقوق أو بمصلحة مشروعة يحميها القانون سواء تعلق الأمر بحق شخصي أو مالي، أو بالأذى الذي يصيب الشخص نتيجة حرمانه من حق من حقوقه[2] ،ويعتبر الضرر ركنا جوهريا لقيام المسؤولية الادارية إذا لا يمكن تصور مسؤولية دون وجود ضرر.

1- أن يكون الضرر تحقيقيا :يقصد بالضرر الحقيقي ذلك الضرر الذي ثبت وقوعه فعلا، أو كان وقوعه في المستقبل أمراً مؤكداً ويمكن تقديره، أي لا يكفي مجرد التخوف أو الاحتمال، بل يجب أن يكون الضرر قائماً أو سيقع بشكل حتمي حتى يعوض عنه ،فالقاضي الاداري لا يحكم بالتعويض الا عن الضرر المحقق، سواء كان حالا أو مستقبلا مؤكداً، أما الضرر الاحتمالي. أي الذي قد يقع وقد لا يقع، فإنه في الأصل لا يؤخذ به في دعوى

[1] بوعياد مليكة، المرجع السابق، ص 113

[2] الزين عزري، **الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على اساس الخطأ في مجال العمران**، مجلة العلوم الانسانية، العدد الثاني، 2002، ص 84.

التعويض، مثال على ذلك الادعاء بضياع حق في الايجار بسبب التأخر في منح رخصة البناء، أو القول بضياع فرصة بيع البناية لو أُنجزت في وقتها، فهذه أضرار تبقى محتملة مالم يثبت بشكل واضح أنها تحققت فعلا. ومع ذلك، فإن القاضي يدرس كل حالة على حدة ليتأكد منه مدى ثبوت الضرر[1] ،وقد أكد مجلس الدولة الجزائري هذا المبدأ في قرار رقم 35435 الصادر بتاريخ28-11-2007، حيث أقر بحق المتضررين في تعويض عادل بسبب منعهم من مواصلة البناء، رغم حصولهم على رخصة قانونية، لكنه شدد على أن التعويض يقتصر على الضرر الفعلي الناتج عن تصرف البلدية، ولا يمتد الى اضرار اجتماعية مفترضة مثل الحرمان من السكن أو تعويض فرصة محتملة ،كما سار مجلس الدولة الفرنسي في نفس الاتجاه في قرار له بتاريخ24 نوفمبر 1971، حيث رفض منح تعويض لشخص طُعنه في ترخيص غير قانوني منح لورشة حدادة قرب عقاره ، واعتبر أن انخفاض قيمة العقار يبقى ضرراً غير مباشر وغير مؤكداً خاصة أن المعني لم يثبت وجود مشروع بناء فعلي وبالتالي لا يستحق التعويض[2] .وعليه، فإن شرط كون الضرر حقيقاً يعد من الشروط الأساسية للحكم بالتعويض، لأنه يضمن أن يكون التعويض مبنياً على ضرر ثابت ومؤكد، لا على مجرد افتراضات واحتمالات.

2 – أن يكون الضرر ماديا: الضرر المادي هو ذلك الضرر الذي يصيب الشخص في ذمته المالية، أي في حق من حقوقه المالية، ويتمثل هذا الضرر في خسارة فعلية تلحق بالشخص كإتلاف مال أو تحمل مصاريف اضافية، أو في تفويت كسب كان من الممكن

[1] حليمة برهوم، مرجع سابق، ص ص97 ، 98.

[2] حليمة برهوم، مرجع سابق، ص ص98 ، 99

الحصول عليه لولا تصرف الادارة[1]،في البداية كان مجلس الدولة الفرنسي يشترط للحكم بالتعويض أن يكون الضرر قد مس حقاً قانونياً ثابتاً، وليس مجرد مصلحة. فكان يتشدد في ضرورة وجود حق مكتسب تم الاعتداء عليه، لكنه تطّور وأصبح يكتفي بوجود مصلحة مشروعة حتى ولو لم ترق إلى مرتبة الحق المكتسب بشرط أن تكون هذه المصلحة جدية ومشروعة.

3-أن يكون الضرر مباشرا ومؤكداً: لا يقوم الحق في التعويض إلا إذا وجدت علاقة سببية مباشرة بين الضرر والنشاط الاداري الذي تسبب فيه، لذلك يتحقق القاضي الاداري من وجود رابطة واضحة حيث الخطأ أو القرار الاداري والضرر الحاصل، مع مراعاة مدى الفصل الزمني والواقعي بينهما[2]، ويتمتع القاضي الاداري بسلطة تقديرية واسعة في هذا المجال اذ يستخلص قيام العلاقة السببية من خلال دراسة وقائع كل قضية على حدة وقد استقر القضاء الاداري على ضرورة أن يكون الضرر ثابتاً ومؤكداً، فلا يعتد بالضرر المفترض أو الاحتمالي أو الذي قد يقع في المستقبل دون دليل في المقابل يعتبر الضرر محققا إذا كان وقع فعلا، أو أن وقوعه في المستقبل مؤكداً أو مؤكدا ثابتاً.

ب/ شروط خاصة في الضرر لقيام مسؤولية الادارة على اساس المخاطر:

إضافة للشروط العامة للمسؤولية الادارية على اساس الخطأ هناك شروط خاصة واجب توافرها في الضرر حتى تقوم مسؤولية الادارة على اساس المخاطر وهي شروط قضائية:

1-**أن يكون الضرر خاص:** يشترط في المسؤولية الادارية بدون خطأ أن يكون الضرر خاصاً، أي أن يصيب شخصا معينا بذاته أو فئة محددة من الاشخاص لهم وضع خاصه

---

[1] الزين عزري، **الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الادارة على اساس الخطأ في مجال البناء**، مرجع سابق، ص 86.

[2] سماح فارة، **سلطة القاضي الاداري في تقدير التعويض في دعاوى المسؤولية الادارية**، مجلة الابراهيمية للآداب والعلوم الانسانية ، العدد 8 ،2020 ، ص ص 180 ، 181.

قبل وقوع الضرر فلا يكفي أن يكون عاماً لأن الاضرار العامة تعد من قبيل الاعباء التي يتحملها الجميع مقابل تحقيق المصلحة العامة، مما يجعل الجميع يتساوون امام هذه الاضرار أي يتساوون امام الاعباء العامة وبالتالي ينتفي اساس التعويض[1] ،ولهذا يشترط في تطبيق نظرية المخاطر أن يكون الضرر خاصاً ففي حكم مجلس الدولة الفرنسي الصادر سنة 1961 الذي قضى فيه بعد احقية المدعي للتعويض عن الضرر الذي اصابه من جراء القانون الذي صدر بصدد تأجيل الاجراءات الخاصة بطرد السكان في فصل الشتاء لان الضرر ضرر عام يصيب جميع ملاك العمارات.

2- أن يكون الضرر غير عادي : يشترط لقيام المسؤولية الادارية بدون خطأ أن يكون الضرر غير عادي، أي يفوق الاعباء والمخاطر العادية التي يتحملها الافراد بحكم العيش في المجتمع، فإذا كان الضرر عاديا ويشمل الجميع فلا تعويض عنه، أما إذا حالة استثنائيا ويلحق بشخص معين عبئا ثقيلا يفوق غيره فانه يبرر التعويض[2]، مثال ذلك الضرر الناتج عن امتناع الادارة عن تنفيذ حكم قضائي نهائي بدون تعارضه مع المصلحة العامة، حيث يتحمل يجعل المحكوم له عبئا غير عادي قد يستوجب التعويض.

04/ العلاقة السببية :لا يكفي لقيام المسؤولية مجرد صدور فعل مخالف للقانون ووقوع ضرر، بل يجب أن تثبت علاقة سببية واضحة بين الضرر والبناء المشيد بطريقة غير مطابقة للنصوص القانونية، بمعنى أن يكون هذا البناء مخالفا هو السبب الفعلي والمباشر في حدوث الضرر[3]،وفي حال انتفاء هذه العلاقة، تنتفي المسؤولية في حق المسؤول عن اقامة البناء، استنادا للمادة 127 من القانون المدني :" أن الشخص يعفى من المسؤولية عن تعويض الضرر إذا كان هذا الضرر نتيجة سبب أجنبي لا دخل لإرادته فيه كالقوة القاهرة أو

---

[1] حليمة برهوم، مرجع سابق، ص 102

[2] حليمة برهوم، مرجع سابق، ص ص 102-103

[3] عايدة دريم، **تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري**، مرجع سابق، ص 240.

الحادث المفاجئ أو خطأ المضرور أو خطأ الغير مما يؤدي لانتفاء المسؤولية ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يقضي بذلك .

الفرع الثالث: الدعوى الاستعجالية الادارية

خصص المشرع الجزائري في قانون الاجراءات المدنية والادارية تنظيما خاصا للقضاء الاستعجالي الاداري، حيث أورد لها بابا كاملا ضمن الكتاب الرابع تحت عنوان "في الاستعجال" وهو ما يعكس الاهمية التي يحظى بها هذا النوع من الدعاوى، فقد نصت المادة 917 على أن الفصل في القضايا الاستعجالية يتم من طرف نفس التشكيلة التي تنظر في دعوى الموضوع، في حين أوضحت المادة 918 أن قاضي الاستعجال يختص باتخاذ تدابير مؤقتة دون التطرق لأصل الحق، كما يفصل فيها في أقرب الآجال نظرا لطابعها الاستعجالي.

أولا/ تعريف الدعوى الاستعجالية: من الصعب وضع تعريف لحالة الاستعجال لكونه يتغير حسب الظروف والزمان، والمكان مما ادى إلى اختلاف الفقه والقضاء في وضع تعريف محدد.

عرفه الاستاذ Merignhacعلى أنه: "هو اجراء يكون الهدف منه الفصل بأقصى سرعة ممكنة في القضايا المستعجلة وفي الحالة التي تثير فيها المستندات والاحكام اشكالات تتعلق بتنفيذها، لكن فقط بطريقة مؤقتة دون المساس بأصل الحق"[1]،وعرفت أيضا الدعوى الاستعجالية بأنها اجراء يطلب بموجبه أحد الأطراف من الجهة المختصة، اتخاذ اجراء مؤقت وسريع لحماية مصالحه قبل التعرض لنتائج من الصعب تداركها.

ثانيا/شروط قبول الدعوى الاستعجالية الإدارية :لا بد من توافر شروط قانونية لقبول الدعوى الاستعجالية الادارية تتمثل في:

[1]أحمد عميري، **المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة التعمير والبناء**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، 2017، ص 206.

01/الشروط المتعلقة بالعريضة الافتتاحية للدعوى: ترفع الدعوى الاستعجالية الادارية عن طريق عريضة افتتاحية تتضمن مجموعة من البيانات الأساسية التي نص عليها قانون الاجراءات المدنية والادارية حيث يجب أن تشمل تحديد الجهة القضائية المختصة واسم ولقب كل من المدعي والمدعى عليه مع موطن كل منهما ،كما يجب الاشارة في حالة الشخص المعنوي، إلى تسميته وطبيعته ومقره الاجتماعي مع ذكر ممثله القانوني والاتفاقي، اضافة لذلك، تتضمن العريضة عرضا مختصرا للوقائع، مع تحديد الطلبات والوسائل القانونية التي يعتمد عليها المدعي وكذا الاشارة الى الوثائق والمستندات المؤيدة للدعوى عند الاقتضاء

وهناك مجموعة أخرى من الشروط وهي أن تكون العريضة موقعة من طرف محام، وفقا لما يقرره القانون، كما أنه في حالة طلب وقف تنفيذ قرار اداري، يجب أن تكون الدعوى مرفوعة بالتزامن مع دعوى في الموضوع، أو أن يكون قد سبق تقديم تظلم اداري أمام الجهة المختصة وذلك احتراما للإجراءات القانونية المعمول بها[1].

02/ الشروط المتعلقة برافع الدعوى

نصت المادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والادارية[2]،على الشروط العامة لقبول الدعوى أمام القضاء، وهي شروط تطبق كذلك أمام القضاء الاستعجالي، اذ لا يمكن لأي شخص أن يرفع دعوى مالم لم تتوفر فيه الصفة، وأن تكون له مصلحة قائمة أو حتى محتملة يعترف بها القانون إضافة إلى الاهلية القانونية، حيث تعتبر شرطا أساسيا لصحة الاجراءات، وأي خلل فيها يؤدي إلى بطلان الاجراءات.

أ/ الصفة: المقصود بالصفة أنها العلاقة التي تربط أطراف الدعوى بموضوعها، بحيث يكون رافع الدعوى هو صاحب الحق أو المصلحة في الحماية المطلوبة بإلاجراء الاستعجالي

[1] عمر بوجادي، **اختصاص القضاء الاداري في الجزائر**، اطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2011، ص 149.

[2] القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية

أو من ينوب عنه قانونا، وتتميز الصفة في الدعوى الاستعجالية عن الدعوى الموضوعية حيث أن قاضي الاستعجال لا يتعمق كثيرا في فحصها بل يكتفي بالتأكد من أنها غير محل نزاع جدي، فإذا تبين له أن الصفة واضحة ومقبولة قبل الدعوى، أما إذا كانت محل نزاع جدي فإنه يرفضها أو يترك الفصل فيها لقاضي الموضوع[1].

ب/ المصلحة : ان المصلحة هي "الفائدة أو المنفعة التي يحققها المدعي من التجائه للقضاء[2]" سواء كانت منفعة مادية أو معنوية، ففي الأصل يشترط لقبول الدعوى أن تكون مصلحة قائمة وحالة أي موجودة فعلا وقت رفع الدعوى، غير أن المشرع الجزائري خفف هذا الشرط في الدعاوى الاستعجالية فأجاز قبولها حتى ولو كانت المصلحة محتملة، ويكون ذلك عندما يكون الهدف من الدعوى هو الوقاية من ضرر وشيك أو محتمل الوقوع، وأن لم يحدث بعد لكنه قريب أو مؤكده مما يبرر تدخل قاضي الاستعجال لاتخاذ تدابير سريعة لحماية الحقوق.

ج/ الاهلية: الاهلية هي قدرة الشخص على اكتساب الحقوق وتحمل الالتزامات وممارسة التصرفات القانونية، وتنقسم إلى نوعين أهلية وجوب، وهي تثبت لكل شخص بمجرد وجوده ولا ترتبط بالعقل أو الرشد، وأهلية أداء وهي التي تخول للشخص مباشرة التصرفات القانونية وترتبط بالتمييز والرشد.ويشترط المشرع الجزائري لممارسة حق التقاضي أن يكون الشخص متمتعا بأهلية الأداء، أي بالغا سن الرشد المدني المحدد ب 19 سنة قانونا، وذلك بالنسبة للشخص الطبيعي[3].

---

[1] راضية بركايل، **الدعوى الادارية الاستعجالية طبقا لقانون الاجراءات المدنية والادارية**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو،2014 ، ص ص 12 ، 13.

[2] عبد العزيز مقفولجي، **شروط قبول الدعوى**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 2، 2013، ص 118.

[3] المادة 40، من القانون المدني.

أما الشخص المعنوي فهو كيان يمنحه القانون شخصية مستقلة، وقد يكون مجموعة أشخاص أو أموال مخصصة لهدف معين، وتنقسم الأشخاص المعنوية لنوعين[1]:

– أشخاص معنوية خاصة ⇐ مثل الشركات والجمعيات والمؤسسات ذات الطابع الصناعي والتجاري، وتمثل أمام القضاء بواسطة ممثلها القانوني.

– أشخاص معنوية عامة ⇐ كالدولة والولاية والبلدية والمؤسسات العمومية ذات الطابع الاداري، ويمثلها أمام القضاء الجهة المختصة، مثل الوزير أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الممثل القانوني للمؤسسة.

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة

لقد سعى المشرع الجزائري على وضع نصوص قانونية تحرم الافعال التي تمس بالقواعد المنظمة لرخص وشهادات التعمير وذلك بعد انتشار ما يعرف بجرائم العمران، ونتيجة لذلك أصبح تدخل القاضي العادي ضروريا في هذا المجال، سواء أمام القضاء المدني الذي يختص بجبر الضرر والحكم بالتعويض المناسب، أو أمام القاضي الجزائي الذي يتولى توقيع العقوبات عند ثبوت المخالفة .بحيث تم التطرق لمنازعات القضاء المدني (الفرع الأول)،ومنازعات القضاء الجزائي (الفرع الثاني).

الفرع الاول: منازعات القضاء المدني

يجوز للمتضرر رفع دعوى التعويض عنه هذا الضرر أو الاضرار الناتجة عن الاعمال أو القرارات المرتبطة بالنشاط العمراني، وطبقا للمادة 124 من القانون المدني والمتعلقة بالمسؤولية التقصيرية، يمكن لكل شخص تضرر من قبل غير مشروع أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحقه متى توافرت اركان المسؤولية، وأي ضرر يلحق بالأشخاص المجاورين لمشروع ناتج عن منح عقود التعمير والتي تمت مخالفتها يجوز للمتضرر رفع دعوى تعويض

[1] عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 224.

أمام القاضي المدني، دون منازعة مشروعية تلك، العقود أو طلب الغائها، والقاضي المدني هنا مختص سواء في حالة الاستعجال أو في حالة الفصل في الموضوع.

أولا / الدعوى المدنية :تعتبر الدعوى المدنية وسيلة قانونية يلجأ اليها الأفراد أمام الجهات القضائية المختصة من أجل المطالبة بحماية حق من الحقوق الخاصة أو التعويض عن ضرر لحق به.

01/ تعريف الدعوى المدنية:

يجوز لكل متضرر من نشاط عمراني طلب تعويض عنه هذا الفعل الضار وذلك عن طريق رفع دعوى قضائية أمام القضاء المدني بحيث عرفت أنها:"السلطة القانونية المخولة للأشخاص للجوء إلى المحاكم من اجل حماية حقهم وهي وسيلة مشروعة للتعبير عن الرغبة في الدفاع عن الحق، وهي المطالبة باستعادة حق او حمايته "[1].

02/أساس الدعوى المدنية :

يتوجب توافر شروط معينة لمباشرة الدعوى المدنية من المتضرر أمام القضاء المدني فلا بد من وجود فعل مسبب للضرر ناتج عن مخالفة قواعد العمران يتسبب في حدوث ضرر، إضافة إلى قيام العلاقة السببية بينهما:

أ/ اقامة بناء مخالف للقواعد العمرانية: تقوم مخالفة قواعد التعمير بمجرد القيام بأشغال بناء غير مطابقة لها نص عليه قوانين التعمير، وهو ما يترتب عنه قيام دعوى مدنية أساسها ضرر ناتج عن هذا الفعل، فقيام شخص بأشغال بناء دون الحصول على رخصة البناء يعد مخالفة صريحة للقانون، وقد يترتب عنها أضرارا تصيب الغير، مما يؤدي لقيام المسؤولية المدنية في مواجهة المخالف، وبالتالي امكانية رفع دعوى تعويض من طرف المتضرر. كما أن المسؤولية لا تقتصر فقط على حالة انعدام الرخصة، بل تمتد أيضا إلى حالة مخالفة

[1] عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 182

البناء للرخصة المسلمة، فإذا نتج عن هذه المخالفة ضرر فالمسؤولية تبقى قائمة[1]، وفي حالة تسوية الادارية للبناء أو مطابقة لاحقا فإن ذلك لا يؤدي بالضرورة إلى زوال المسؤولية المدنية إذا استمر الضرر قائما. أما بالنسبة للبناءات المنجزة ضمن تجزئان غير مشروعة فإنها تعتبر وضعيات غير قابلة للتسوية عملا بأحكام القانون 15/08 [2].

ب/ الضرر

لقيام المسؤولية المدنية عن مخالفة قواعد العمران يتوجب قيام الضرر، وهو كل مساس يصيب الشخص في حق من حقوقه أو في مصلحة مشروعة، وقد يكون مادي أو أدبي، وطالما فإن مخالفة قواعد التعمير وحدها لا تكفي لقيام المسؤولية، بل يجب اثبات ضرر فعلي أصاب المدعي مثل: إقامة مطلات مباشرة على ملكية الغير، أو بناء يؤثر على حق المطل حتى ولوكان مرخصا له[3].

ج/ العلاقة السببية

يتوحب قيام علاقة بين الضرر والبناء القائم بطريقة غير متطابقة مع النصوص القانونية لقيام المسؤولية المدنية، فإنتفاء العلاقة السببية بين المخالف والضرر تنتفي المسؤولية في حق المسؤول عن اقامته استنادا للقانون المدني: "إذا أثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد فيه له كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة، أو خطأ صدر من المضرور أو خطأ من الغير كان غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يخالف ذلك[4].

[1] عايدة ديرم، مرجع سابق، ص 239.

[2] المادة 3 من القانون 08-15، مرجع سابق.

[3] عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 183

[4] المادة 127 من القانون المدني

الفرع الثاني: منازعات القضاء الجزائي

تكرس المادة الأولى من قانون العقوبات بأن مبدأ الشرعية ، الذي يقضي بعدم قيام جريمة أو عقوبة أو تدبير أمني إلا بموجب القانون، فأي مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير يولد لا شك المسؤولية الجزائية للمخالفين، فلم يقتصر تدخل المشرع الجزائري في مجال مخالفات البناء، على الاجراءات الادارية ذات الطابع الردعي، بل وسع نطاق الحماية ليشمل القضاء الجزائي، بهدف التصدي لهذه الجرائم بفعالية أكبر، ويأتي هذا التوجه في إطار الحرص على صون النظام العمراني والحفاظ على الطابع الجمالي للمدن ومنع كل ما من شأنه الإخلال بتنظيمها[1]. فلدور القضاء الجزائي أهمية خاصة، لما يتمتع به من سلطة ردعية سريعة ومباشرة تسهم في الحد من هذه المخالفات، خاصة أن تدخله يهدف لتحقيق مصالح عامة سياسية واجتماعية واقتصادية تعلو على المصلح الفردية غير أن القاضي الجزائي يجد نفسه حائرا بين ضرورة التشدد في تطبيق العقوبات لحماية النظام العام، وبين مراعاة الظروف الاجتماعية والاقتصادية التي قد تدفع إلى نوع من المرونة.

أولا/ مجال تدخل القاضي الجزائي:

01/ شروط تحريك الدعوى العمومية:

بموجب المادة 76 مكرر 5 من قانون 29/90 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55، نجد ان الشروط التي يتعين توافرها لأجل استصدار حكم جزائي ضد المخالف تتمثل في:

[1] صابر بن صالحية، مرجع سابق، ص 295.

عدم مطابقة أشغال البناء، لرخصة البناء المسلمة كعدم احترام مخططات البناء، وذلك بتغيير الواجهات والارتفاع. وفقا لأحكام المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 29/90 والمادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 تتحلل شروط تحريك الدعوى ضد مرتكبي المخالفة في:

- وجود مخالفة تتعلق بعدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء.

- يخول عون مؤهل قانونا للقيام بمعاينة المخالفة.

- يشترط للعون المؤهل قانونا والذي باشر المعاينة الميدانية بتحرير محضر إثبات المخالفة طبقا للنموذج المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/06، حيث يتم تدوين المخالفة في استمارة رسمية تتضمن الختم والارقام التسلسلية مع قيدها في سجل خاص مخصص لهذا الغرض ومؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختصة اقليميا.

- يلتزم العون المكلف بالمعاينة بتحديد اجراءاتها بدقة، مع بيان هويته وصفته وذكر الأشغال المخالفة لرخصة البناء ومراجع الرخصة وهوية المخالف.

- يرسل محضر المعاينة لوكيل الجمهورية المختص مع توجيه نسخة منه لكلمن رئيس البلدية والوالي وذلك خلال أجل 72 ساعة من تاريخ المعاينة .

- ارفاق المحضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وبيانات المخالف، مع ارسال نسخة منه إلى مدير التعمير والبناء المختص إقليميا.

– يرفق المحضر في الحالتين وجوبا بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء[1].

02/ المسؤول جزائيا:

يتميز قانون التعمير الجزائري بتوسيع دائرة المسؤولية الجزائية في مجال البناء الفوضوي بخصوصية معينة لتحديد المسؤول جزائيا عن الجرائم في هذا المجال، فالمادة 77 من القانون رقم 29/90، لا تحصر المسؤولية في مالك الأرض فقط، بل تشمل كل من له علاقة مباشرة بالأشغال المخالفة، فمن جهة أولى، يمكن مساءلة مالك الأرض جزائيا، كما يمكن أن تمتد المسؤولية إلى المستفيد من الأشغال، مثل المستأجر أو مستعمل الأرض، إذا كان له دور في إنجاز البناء المخالف، ومن جهة ثانية لا تقتصر المسؤولية على المالك أو المستفيد بل تشمل أيضا القائمين على تنفيذ الأشغال، كالمهندس المعماري أو المقاول أو أي شخص شارك في إنجاز المشروع، ويرجع ذلك أن هؤلاء بحكم مهنتهم يفترض فيهم العلم بقواعد التعمير واحترامها[2] ،بالتالي فان المشرع لم يربط المسؤولية الجزائية بصفة الملكية فقط، وإنما بكل من ساهم في ارتكاب المخالفة، وذلك لضمان احترام قوانين البناء والحد من ظاهرة البناء الفوضوي.

---

[1] مليكة بوعياد، مرجع سابق، ص 117.

[2] كمال تكواشت، **الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر**، مذكرة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج حضر باتنة، 2009، ص 156.

03/ التكييف القانوني لجرائم البناء والتعمير:

أقر المشرع الجزائري الغرامة كعقوبة أساسية في جرائم البناء دون ترخيص أو البناء المخالف لما ورد في الرخصة، وكذلك مختلف التجاوزات المرتبطة باستعمال الأراضي لأغراض التعمير، أضاف أيضا امكانية الحكم بعقوبة الحبس في حالة تكرار المخالفة وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 77 من القانون 29/90، فقد أقر المشرع غرامة مالية تتراوح بين 3000 دج و 300000 دج لكل من يستغل أرضا دون احترام القواعد القانونية والتنظيمية وفي حالة العود يمكن أن تصل العقوبة للحبس لمدة تتراوح بين شهر وستة أشهر مع امكانية تطبيق العقوبتين معا، ولا تقتصر المسؤولية على صاحب الأرض فقط بل حتى المستفيدين من الأشغال والمهندسين المعماريين والمقاولين[1].بالتالي المشرع الجزائري كيف هذه الأفعال المجرمة بأنها جنح وهو نفس التكييف الذي منحه المشرع الفرنسي لمعظم جرائم التعمير.

04/ أسباب انتفاء المسؤولية الجنائية

تتعدد الحالات التي يمكن أن تنتفي فيها المسؤولية الجنائية بصف عامة غير ان في مجال التعمير والتهيئة، فمن الطبيعي أن تضيق وذلك بكون أشغال البناء والتعمير تتم في ظروف عادية سواء من طرف أشخاص طبيعيين أو معنويين وتخضع لإجراءات قانونية دقيقة وقواعد تنظيمية واضحة، لذلك سنتناول الصور الآتية:

أ/ **اثارة مانع من موانع المسؤولية:** يعتبر الجنون من موانع المسؤولية الجزائية التي يمكن للشخص التمسك بها لدفع المسؤولية عن مخالفات التعمير، ذلك أن قيام المسؤولية الجنائية يرتبط أساسا بتوافر الوعي والإرادة الحدة لدى الفاعل وعليه يحق للمتهم أو من يمثله

[1] صابر بن صالحية، مرجع سابق، ص ص296-297.

قانونا الدفع بوجود خلل عقلي أمام القاضي، الذي يكون ملزما بإخضاعه لخبرة طبية[1] للتأكد من حالته، فإذا ثبت فعلا انعدام الادراك فان القاض الجزائي يحكم بإعفائه من المسؤولية مع الأمر بالحجز في مؤسسة استشفائية للأمراض العقلية[2]، ومن جهة أخرى من بين الدفوع الوثيقة الصلة بجرائم التعمير تلك المتعلقة بإثارة مانع حالة الاكراه لدى المخالف الذي يشترط فيه قوة مادية أو معنوية لا يمكن تجاوزها إلا بارتكاب الجريمة.

ب/ اباحة البناء دون رخصة بأذن القانون: حسب أحكام القانون 29/90 [3]،والقانون 15/08[4]، نجد أن المشرع الجزائري أقر استثناءات على مبدأ إلزامية رخصة البناء، إذ أعفى بعض المنشآت مثل تلك التابعة للدفاع الوطني أو المشمولة بسرية خاصة، ويستند ذلك إلى ما تقرره المادة 39 من قانون العقوبات التي تنص على أنه لا تقوم الجريمة إذا كان الفعل مأمورًا أو مرخصًا به قانونًا وهو ما كرسه ذاك القانون 15/19 في مادته الأولى، حيث استخدم مصطلح (لا تعني هذه الوثائق[5]) يقصد عدم خضوع بعض الهياكل لإجراءات عقود التعمير لا سيما تلك ذات الطابع الاستراتيجي أو المرتبطة بالبنية التحتية الحساسة التابعة لبعض القطاعات الوزارية.

---

[1] بوكر بزغيش، **منازعات العمران**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 209.

[2] المادة 21 من قانون العقوبات.

[3] المادة 53 من القانون 90-29، مرجع سابق.

[4] المادة 18 من قانون 08-12، مرجع سابق.

[5] مكي حمشة، **حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري**، أطروحة الدكتوراه تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2018، ص 669.

ج/ **الدفع بتقادم الدعوى العمومية:** جرائم التعمير من الجرائم ذات الطابع المستمر أو المتتابع وهو ما ينعكس بشكل مباشر على مسألة تقادم الدعوى العمومية، فالأصل أن التقادم يحسب ابتداء من تاريخ اكتمال الجريمة، غير أن خصوصية هذه الجرائم قد تجعل تحديد هذه اللحظة مرتبطا باستمرار الحالة غير المشروعة تصنف أغلب جرائم التعمير في التشريع الجزائري ضمن خانة الجنح ، وبالنظر لطبيعة العقوبات المقررة لها تتمثل في غرامات مالية تتراوح بين 300.000دج 300.000 ج وعقوبة حبس لا تتجاوز سنة واحدة ، ومنه فإن الدعوى العمومية المتعلقة بها تسقط بالتقادم بعد مرور 03 سنوات طبقا لأحكام المادة 8 من قانون الاجراءات الجزائية [1].

[1] بوكر بزغيش، مرجع سابق، ص 208.

الخـــــاتمـــة

إن البناء غير المطابق من أبرز الإشكالات التي تواجه المدن خاصة في الجزائر، حيث يظهر في شكل تجمعات سكنية تنمو بشكل غير منظم ويعتمد هذا النوع من البناء على التوسع العشوائي، أحيانا على حساب المساحات العامة او دون إحترام مخططات التهيئة، بحيث تعود هذه الظاهرة إلى مجموعة من العوامل المتداخلة منها السكن غير المخطط والسكن العشوائي والبناء دون وثائق قانونية.

كل ذلك يجعل من البناء غير المطابق ظاهرة مركبة تؤثر سلبا على التنظيم العمراني وجودة الحياة داخل المدن.

بادر المشرع الجزائري لمواجهة ظاهرة البناء غير المطابق وما نتج عنها من إختلال في النسيج العمراني من خلال وضع جملة من الآليات القانونية التي تهدف إلى تسوية وضعية هذه البنايات، حيث قام بسن القانون رقم 15/08 الذي يعتبر خطوة متقدمة في تنظيم المجال العمراني، اذ جاء كآلية قانونية تهدف إلى معالجة وضعية البنايات غير المطابقة وقد سعى هذا القانون لوضع إطار واضح يحدد شروط مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، من أجل الحد من إنتشار البناء غير المشروع حيث شمل البنايات المنجزة والتي كانت في طور الإنجاز، ومن بين أبرز أهدافه تحسين المظهر الحضري للمدن ووضع حد لحالات عدم إتمام البنايات ويكون ذلك بتحقيق عملية المطابقة التي يتعين على صاحب البناية استخراجها بعد الإنتهاء من الأشغال حتى يمكن إستغلال المبنى إذ تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن كذلك تمنح الحق في الربط بمختلف شبكات الإنتفاع.

غير أن الواقع لم يعكس الأهداف المرجوة من هذا القانون، وان الإجراءات لم تكن كافية للحد بشكل فعال من ظاهرة البناء غير المطابق، حيث لوحظ عزوف عدد معتبر من المواطنين عن تسوية وضعية بناياتهم، بل وإستمر إنتشار البناء غير المطابق وذلك راجع لعوامل عدة منها ضعف التوعية القانونية، غياب حلول بديلة فعالة للقضاء على السكن غير المنظم، إضافة إلى لإرتفاع قيمة العقار حيث أصبح من العسر على ذوي الدخول الضعيفة والمتوسطة إقتنائها.

الاستنتاجات:

– البناء غير القانوني في نظر المشرع الجزائري كل عملية تشييد أو تعديل تتم دون الحصول على رخصة مسبقة أو تتم مخالفة لما هو محدد في الرخصة الممنوحة، وهذا البناء يعتبر مخالفا لأحكام التعمير.

– عرف المشرع التسوية بأنها إجراء إداري يهدف لمعالجة وضعية هذه البنايات من خلال إصدار وثيقة رسمية تسمح بتسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم وفقا للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.

– المشرع الجزائري أعطى أهمية كبيرة لشهادة المطابقة باعتبارها من أبرز وثائق التعمير وأداة أساسية للرقابة البعدية على عمليات البناء والتي نظمها بموجب نصوص قانونية خاصة ومحددة.

– تعقيد إجراءات المطابقة وغياب المرونة في بعض مواطنها كذلك ارتفاع الغرامات المفروضة أدى إلى تردد العديد من المواطنين في تقديم وضعيات بناياتهم.

– تتم إجراءات المطابقة عبر مراحل متتالية: تبدأ بقيام المعني بإيداع تصريح مرفق بملف كامل على مستوى البلدية، بعد ذلك تقوم هذه الأخيرة بإحالته إلى اللجنة المختصة على مستوى الدائرة لدراسته، وذلك بعد استشارة مختلف المصالح المعنية.

– تجتمع اللجنة لدراسة الملف واتخاذ قرارها الذي يحال إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ليقوم بدوره بتبليغه للمعني سواء بقبول الطلب أو رفضه، وفي حالة الرفض يمنح للمعني للمصرح حق الطعن أمام لجنة الطعن المختصة، وإذا لم يقبل الطعن يمكنه للمعني اللجوء للقضاء.

– تتمثل الرقابة القضائية الإدارية في مراقبة مدى مشروعية القرارات العمرانية ومطابقتها مع أحكام قانون التعمير مع إمكانية إلغائها أو الحكم بالتعويض عن الضرر الناجم عنها إذا ثبت عدم مشروعيتها.

– الرقابة القضائية الجزائية تفرض العقوبات المنصوص عليها قانونا ضد المخالفات المرتبطة بالأنشطة العمرانية.

الاقتراحات:

– ضرورة تعزيز الجهود على مستوى البلديات من خلال دورها الرقابي ومنع رواسبها، مع حجبان أوسع لاتخاذ تدابير فعالة ورادعة ضد المخالفين في مجال البناء.

– العمل على تبسيط إجراءات الحصول على رخصة البناء وشهادة المطابقة وتبسيطها دون المساس بالمصلحة العامة.

– ضرورة دعم وتشجيع السكن الريفي في المناطق الريفية مع تطويرها بصيغ جديدة في المدن، بما يساهم في التخفيف من الضغط العمراني.

– العمل على تعزيز دور وسائل الإعلام في مجال التعمير، من خلال تنظيم حملات تحسيسية توضح مخاطر البنايات غير المطابقة وآثارها السلبية على المستوى العمراني والاجتماعي والبيئي، مع نشر الثقافة القانونية لدى المواطنين.

– معالجة أزمة السكن من خلال توفير مساكن لائقة تستجيب لاحتياجات المواطنين، مع العمل على إزالة البنايات الفوضوية التي لا تحترم قواعد التعمير أو الذي أنجز دون رخصة البناء.

– تبسيط الإجراءات الإدارية بشكل أكبر من خلال إضافة آلية تسوية إلكترونية وإيداع الملفات عن بعد لما توفره من وقت وجهد وتقليل التكاليف، إضافة إلى تسريع معالجة الطلبات وتحسين فعالية الإدارة.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا/ المصـــــادر:

01/ القـــــرآن الكريم

02/ النصوص التشريعية

– القانون رقم 90/ 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ج ر، العدد 52 ، لسنة1990 .

– قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية.

– القانون 08/ 15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 . يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.

03/ النصوص التنظيمية :

–المرسوم التنفيذي 225/91 المؤرخ في 14 جويلية 1991 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين للأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، ج ج ر عدد 34 لسنة 1991.

– المرسوم التنفيذي 06/ 55 المؤرخ في 30 / 01 / 2006 المحدد لشروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها و كذا إجراءات المراقبة، ج ج ر 06 لسنة 2006، معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 09/ 343 المؤرخ في 22 / 10 / 2009، ج ج ر، عدد 61 لسنة 2009.

– المرسوم التنفيذي 09/ 155 المؤرخ في 02 ماي 2009 . يحدد تشكيلة لجنة الدائرة والطعن المختلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البنايات وكيفيات سيرهما. ج ج ر، عدد 27 .

– المرسوم التنفيذي 15/ 19 المؤرخ في 15/ 01 / 2015 المحدد لكيفية تحضير العقود التعمير وتسليمها ،ج ج ر، رقم 07 .

04/ القرارات الوزارية:

– القرار المؤرخ في 2009/07/23، يحدد النظام الداخلي المسير لاجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق المطابقة، ج ج ر، عدد 55 لسنة 2009.

ثانيا / المراجع :

01/ المؤلفات :

- بالة عبد العالي ، **الدليل العلمي في إجراءات تسوية البنايات عبر القانونية**، الجزائر، النشر الجامعي الجديد ، 2021 .
- بعلي محمد الصغير، **شروط قبول دعوى الإلغاء ، الجزائر**، دار العلوم للنشر والتوزيع ، 2013.
- دبراسو مسعودة، **الرخص والشهادات العمرانية في التشريع الجزائري** ، بسكرة، دار الوفاء لدنيا الطباعة والنشر ، 2024 .
- حمدي باشا عمر، **منازعات التعمير ، الجزائر، دار بلقيس للنشر والتوزيع** ، 2025.
- سليمان محمد الطماوي، الوجيز في القضاء الإداري ، دراسة مقارنة، الجزائر، دار الفكر العربي دار هومة للنشر والتوزيع، 2009 .
- الزين عزري ، **قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها** ، القاهرة، دار الفجر للنشر والتوزيع، 2005 .

02/ الرسائل الجامعية :

أ/ أطروحات الدكتوراه :

- بزغيش بوبكر، **منازعات العمران** ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري ، 2017.
- بن صالحية صابر، **آليات الرقابة على البناء السكنية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، كلية حقوق، جامعة الاخوة- منتوري- قسنطينة – 2017 .
- بوجادي عمر ، **اختصاص القضاء الإداري في الجزائر** ، أطروحة دكتوراه ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري – تيزي وزو – 2011 .
- حمشة مكي ، **حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد البيئة والتعمير في التشريع الجزائري** ، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة. 2018.
- ديرم عايدة، **تسوية البنايات غير المطابقة في التشريع الجزائري** ، أطروحة دكتوراه ، جامعة الحاج لخضر باتنة 2015 .
- عبان عبد الغني، **الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري**، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2018 .
- كمال محمد الأمين، **الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء**، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ابي بكر بلقايد- تلمسان – ، 2016 .
- لعيدي خيرة ، **رخصة البناء وشهادة المطابقة كآلتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري** ، أطروحة دكتوراه ، جامعة محمد خمييز بن باديس – مستغانم- 2019.

ب/ مذكرات الماجستير:

- برهوم حليمة، **دور القاضي الإداري في تسوية منازعات رخص البناء**، مذكرة الماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل – 2016.
- بركايل راضية، **الدعوى الادارية الاستعجالية طبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2014.
- بوعياد مليكة، **شهادة مطابقة البنايات في التشريع الجزائري**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1 الاخوة منتوري قسنطينة، 2014 .
- تكواشت كمال، **الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضاوي في الجزائر**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2009 .
- عزيزي مريم، **النظام القانوني في مجال البناء**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1– يوسف بن خدة، 2016 .
- غربي ابراهيم، **البناء الفوضوي في الجزائر**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1– يوسف بن خدة ، 2012 .
- قاسي نجاة، **تسوية وضعية البناء غير الشرعي في التشريع الجزائري** ، مذكرة الماجستير كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الحميد بن باديس، الجزائر، 2015.
- كيحل سلسبيل، **آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري**، مذكرة الماجستير، جامعة الاخوة منتوري – قسنطينة ، 2016 .
- مروزي كاهنة، **مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر**، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر – باتنة – 2012 .

ج/ مذكرات الماستر :

- بوزرواطة محمد الأمين، **تسوية البنايات الغير مطابقة كوسيلة لتنظيم النشاط العمراني**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولاي الطاهر سعيدة، 2021.

-بنور ياسمينة، بن عبد الله أمينة، **تسوية البنايات في ظل القانون 15/08**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي – برج بوعريريج. 2018.

– زهير، بلعزوق هشام، **النظام القانوني لتسوية البنايات في الجزائر**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي – برج بوعريريج 2015

– شمومة لامية، **إجراءات تسوية البنايات غير المشروعة في ظل قانون 15/08**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم،2020.

– كرتاش الحاج، يعقوب بن ابراهيم، **تسوية البنايات الفوضوية في ظل القانون 15/08**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج ، 2022 .

– مساحل فطيمة، أميرة قاور، **آليات تسوية البنايات في الجزائر**، مذكرة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد الصديق بن يحيى – جيجل، 2025.

03/ المقالات العلمية:

- أوزاغ سيا، "**مخالفات شهادة المطابقة والبنايات المترتبة عنها**"، مجلة التعمير والبناء، المجلد 3، العدد 1، 2019.

-بالجبلالي خالد، بالجيلايلي محمد، **الآليات القانونية لتسوية البنايات غير الشرعية وفقا لأحكام القانون 15/08**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 4، 2017.

- بحماوي الشريف، **مجال تدخل قانون 08-15 في تسوية البنايات الفوضوية**، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 11، 2014.

- بوشريط حسناء، **اشكالات قواعد تحقيق مطابقة البنايات واتمام انجازها وفقا للقانون 15/08**، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 1، العدد 1، 2013.

-جروني فايزة، مليكة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البنايات غير المطابقة في إطار القانون 15/08، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 9، العدد 3، 2018.

-حميزي وردة، **شروط تدخل القاضي الإداري لمراقبة مشروعية الرخص والشهادات في مجال التهيئة والتعمير والبناء**، مجلة الحقوق والحريات، المجلد 12، العدد 2، 2024.

- دوار جميلة، **البنايات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري**، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، 2013.

- العربي شحط أمينة، **تسوية البناء غير المشروع في التشريع الجزائري**، مجلة القانون العقاري، المجلد 9، العدد 2، 2022.

- عزري الزين، **الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران**، مجلة العلوم الإنسانية، العدد 2، 2002.

- عطوي وداد، عيسى حداد، **تسوية البناء الفوضوي في ظل القانون 15/08**، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 5، العدد 2، 2021.

- علاش محمد أمين، **البناء غير القانوني في التشريع الجزائري بين اجراءات التسوية والمتابعة الجزائرية**، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 03، 2023.

- عماني خديجة، عبد القادر علاق، **آليات الرقابة في مجال العمران، رخصة البناء نموذجا**، مجلة نظرة الاجتماعي، المجلد 5، 2021.

- عميري أحمد، **المنازعات القضائية الاستعجالية في مادة العمير والبناء**، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، 2017.

- عيفاوي كريمة، **تسوية البنايات غير المطابقة لرخصة البناء المسلمة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 55/22**، مجلة الفقه القانوني والسياسي، مجلد 6، عدد 2، 2012.
- فارة سماح، **سلطة القاضي الإداري في تقدير التعويض في دعاوى المسؤولية الإدارية**، مجلة الإبراهيمي للآداب والعلوم الإنسانية، العدد3، 2020.
-قادري محمد، **دور رخصة البناء وشهادة المطابقة في تسوية وضعية البنايات على ضوء أحكام قانون 15/08**، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد 9، العدد 1، 2024.
- قاصدي فايزة، **النظام القانوني لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري**، مجلة التعمير والبناء، المجلد 5، العدد 4، 2022.
- قسمية محمد، **قراءة حول القانون الجزائري رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها وآليات تنفيذها**، مجلة الدراسات القانونية والسياسية، المجلد 7، العدد 1، 2021.
-قهار كميلة، **مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران**، مجلة تشريعات العمير والبناء، العدد 2، 2017.
- كمال محمد الأمين، **مسؤولية الإدارة بدون خطأ في مادة العمير والبناء**، مجلة البحوث الجامعية في الحقوق والعلوم السياسية، العدد 2، 2015.
- مقدم رشا، **شروط اقامة دعوى التعويض الإدارية في مجال العمير على ضوء التشريع واجتهاد قضاء مجلس الدولة**، مجلة المفكر للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 2، 2021.
- مقوقي عبد العزيز، **شروط قبول الدعوى**، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، المجلد 3، العدد 2، 2013.
- ميمونة سعاد، **أسس المسؤولية والتعويض عن الاضرار في مجال التعمير والبناء**، مجلة التعمير والبناء،المجلد 3، العدد 3، 2019.

فهرس المحتويات

مـقدمـــة ..... أ

الفصل الأول: التسوية الإدارية للبنايات في ظل القانون 15/08 ..... **5**

المبحث الأول: مفهوم تسويه البنايات غير المطابقة **7**

المطلب الأول: مفهوم البناء غير القانوني *7*

الفرع الأول: تعريف البناء غير القانوني 7

الفرع الثاني: أسباب ظهور البناء غير القانوني: 9

المطلب الثاني: مفهوم التسوية *11*

الفرع الأول: تعريف التسوية 12

الفرع الثاني: خصائص التسوية 13

الفرع الثالث: شروط التسوية 14

المطلب الثالث: مجال تطبيق مطابقة البنايات على سبيل التسوية *17*

الفرع الأول: البنايات القابلة للمطابقة في ظل القانون 15/08 17

الفرع الثاني: البنايات غير القابلة للمطابقة في ظل القانون 15/08: 19

المبحث الثاني: اجراءات تحقيق مطابقة البنايات في ظل القانون15/08 ..... **21**

المطلب الأول :إجراء تنفيذ التصريح بمطابقه البنايات *21*

الفرع الأول: التصريح بالنيابة 21

الفرع الثاني: الملف الواجب ارفاقه مع التصريح 22

الفرع الثالث: ايداع التصريحات بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة 23

المطلب الثاني: البت النهائي في طلب تحقيق المطابقة *26*

الفرع الأول: لجنة الدائرة 26

الفرع الثاني: لجنة الطعن 31

الفصل الثاني: التسوية القضائية للبنايات في ظل قانون 15/08 ..... **35**

المبحث الأول: مخالفات شهادة المطابقة والآثار المترتبة عليها 37

المطلب الأول: أنواع مخالفات شهادة المطابق 37

الفرع الأول: مخالفة تشييد بناية دون رخصة 37

الفرع الثاني : تشييد بناية لا تطابق مواصفات رخصة البناء 39

الفرع الثالث: مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح والاشهار 40

الفرع الرابع: مخالفات الهدم دون رخصة 41

المطلب الثاني: الاثار المترتبة على المخالفات شهادة المطابقة 44

الفرع الأول: الأمر بوقف الأشغال 44

الفرع الثاني: الامر بتصحيح الاشغال وتحقيق المطابقة.....45

الفرع الثالث: الهدم الكلي أو الجزئي 47

المبحث الثاني: الاختصاص القضائي الفصل في منازعات شهادة المطابقة..... 49

المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة.....49

الفرع الأول: دعوى الإلغاء 50

الفرع الثاني: دعوى التعويض.....54

الفرع الثالث: الدعوى الاستعجالية الادارية.....64

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة 67

الفرع الاول: منازعات القضاء المدني.....67

الفرع الثاني: منازعات القضاء الجزائي.....70

الخـــــــاتمـــــة..... 76

قائمة المصادر والمراجع:..... 80

ملخص الدراسة..... 90

ملخص الدراسة

لقد جاء القانون 15/08 من أجل تسوية وضعية البنايات غير المطابقة، وذلك من خلال آلية تسمى تحقيق مطابقة البنايات، وهي وثيقة إدارية تهدف لتسوية وضعية البنايات سواء كانت منجزة أو لا تزال في طور الإنجاز وذلك وفقا للتشريع والتنظيم المتعلقين بشغل الأراضي وقواعد التعمير، غير ان هذه الآلية لا تشمل جميع البنايات بشكل مطلق، إنما تقتصر فقط على الحالات التي نصت عليها المادة 15 من القانون 12/08 بينما تستثنى منها الحالات التي في المادة 16 والتي لا تدخل ضمن نطاق التسوية عن طريق تحقيق المطابقة، وتعتبر شهادة المطابقة وسيلة رقابة بعد انتهاء البناء للتأكد من احترام رخصة البناء، بعد اتمام الأشغال يتقدم المعني بطلب للحصول عليها لتمكينه من استغلال المبنى للسكن أو استقبال الجمهور، وتقوم لجنة مختصة بمعاينة البناية والتحقق مدى احترامها لقواعد البناء والتعمير وتكون الادارة ملزمة بالرد خلال أجل ثلاثة أشهر بالموافقة أو الرفض، في حال سكوت الادارة أو الرفض غير المبرر يمكن أن ينشأ نزاع يعرض على القضاء العادي أو الاداري.

الكلمات المفتاحية: شهادة المطابقة، رخصة البناء، تحقيق المطابقة، التسوية.

Abstract

Law no,08/15 was introduced to regularize the status of non-compliant buildings through a mechanism known as "achieving compliance of buildings." This is an administrative document aimed at regularizing the status of buildings, whether already constructed or still under construction, in accordance with the legislation and regulations relating to land use and urban planning rules.

This mechanism does not apply to all buildings indiscriminately; it is limited only to the cases specified in Article 15 of Law 08/12, while excluding the cases mentioned in Article 16, which fall outside the scope of regularization through achieving compliance. The compliance certificate serves as a control measure after the completion of construction to ensure adherence to the building permit. Once the works are finished, the concerned party submits a request to obtain it.

Key words: certificate of conformity. Construction permit.verification of conformity.Regularization