

جامعة محمد خيضر بسكرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



عنوان المذكرة

شهادة المطابقة كآلية للرقابة على أشغال التهيئة
و التعمير في التشريع الجزائري

مذكرة مكملّة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص قانون إداري

تحت إشراف الدكتورة :

مانع سلمى

إعداد الطالبة :

معايقة منال

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿قَالُوا سُبْحَانَكَ لَا عِلْمَ لَنَا إِلَّا مَا عَلَّمْتَنَا إِنَّكَ أَنْتَ الْعَلِيمُ الْحَكِيمُ﴾

صدق الله العظيم

شكر و عرفان

أشكر الله العليّ القدير أن يسر لي اليسير في بحثي هذا و ذلل لي كل عسير بعزته و رحمته
فلك يا الله عظيم الشكر يا واسع النعم و لك كثير الحمد على ما أنعمت به علي بجودك و
كرمك .

و أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة **ماتع سلمى** على تفضلها بالإشراف على هذه الدراسة
و على الاهتمام الكبير و المتابعة المستمرة في كل المراحل .

كما أتقدم بالشكر الخالص إلى أعضاء لجنة المناقشة لقبولهم مناقشة هذا العمل .

و إلى كل الأساتذة الذين عرفنا من معينهم و تشرفت بالدراسة على أيديهم خلال فترة
دراستي بكلية الحقوق و في جميع أطوار حياتي الدراسية .

هذا و لا يفوتنا أن أتقدم بجزيل الشكر إلى كل من ساهم ول بكلمة بطيبة في إنجاز هذا

العمل .

الإهداء

أهدي ثمرة جهدي

إلى من تتحني هامتي له خجلا أبي

إلى من حملتني وهنا على وهن أُمي

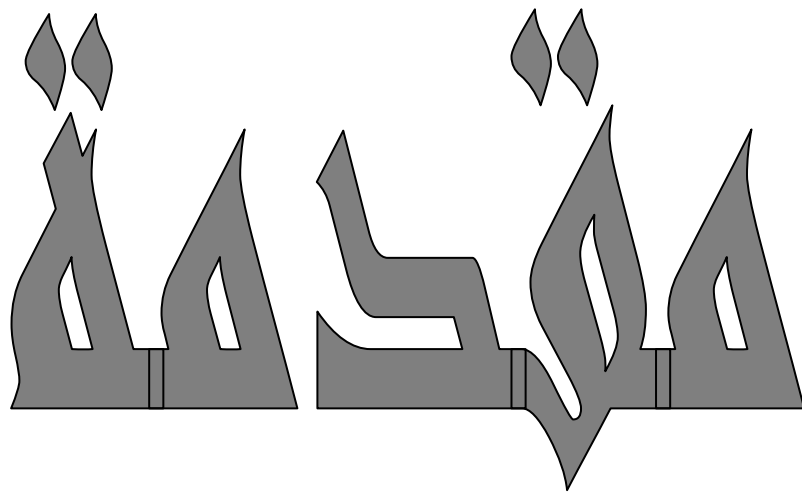
إلى من أشد بهم أُرزي أخي و أخواتي

إلى من تحلو بالإخاء و تميزوا بالوفاء و العطاء إلى ينابيع الصدق الصافي

{ بن عيشة هاجر ، سماعلي أسيا ،جرادي رانيا ،قدور اكرام }

إلى كل من يقتنع بفكرة و يدعوا إليها ، و يعمل على تحقيقها ، لا يقصد بها

إلا وجه الله و منفعة الناس في كل مكان و زمان أهدى هذا البحث



مقدمة :

إن تطور الدول يرتبط ارتباطا وثيقا بمدى تحكمها في توزيع أراضيها و بسط رقابتها على أهمية العقار في تحقيق التنمية الاجتماعية و الاقتصادية المرجوة منه حيث أنه يعتبر أهم مصادر الثروة ، و تطور الدول في المجال العقاري يظهر في درجة تحكم السلطة في تنظيم الملكية العقارية الخاصة .

ويعتبر العقار من بين المحاور الهامة للسياسة التنموية التي انتهجتها الجزائر في العشرية الأخيرة و هذا لارتباطه بمختلف جوانب التنمية الاجتماعية منها و الاقتصادية ،حتى السياسية و تعتبر تشريعات البناء من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه و القضاء باعتبار مقياس تطور و رقي أي مجتمع ينعكس في طريقة بناء المنشآت و البنايات، كما يعتبر من الموضوعات الهامة التي تشغل كل من الفقه و القضاء و المتقاضين باعتباره المرآة العاكسة للدولة ، كما بين مدى تطورها و مستوى الحضارة فيها ، لذلك تسهر جميع الدول من أجل وضع مقاييس تستجيب لها البنايات بغية إظهار الوجه الحسن لها و متى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطور و العكس في حالة الدول المتخلفة التي تعرف حالة من الفوضى في المجال العمراني .

و للحد من هذه الفوضى بادر المشرع الجزائري إلى إصدار مجموعة من النصوص القانونية التي نصت على وضع قواعد و قيود تفرض على صاحب البناء كإلزامه بإتمام البناء من أجل التقليل من المظاهر المشوهة للعمران و ذلك من خلال السلطة المخولة للإدارة التي تتمثل في الرقابة البعدية عن طريق منح شهادة المطابقة في البناء

أهمية الدراسة :

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع في الكشف عن حق الإدارة في القيام ببعض الأعمال دون اللجوء إلى سلطة القضاء مثل حقها في توقيف الأشغال التي تمت دون رخصة البناء ، إضافة إلى ذلك أن موضوع شهادة المطابقة من أهم المواضيع التي تحوز اهتمام كبير كونها تسمح باستغلال البنايات بعد إتمامها .

و على غرار ذلك تظهر أهمية الموضوع من خلال الخالة التي يعرفها العمران من
البنائات الفوضوية و غير قانونية و ما ينتج عنها من انعكاسها على المظهر الجمالي للعمران .
كما أن المشرع الجزائري أصدر العديد من النصوص القانونية تجسد لنا علاقة قواعد التهيئة و
التعمير بالجانب الجمالي العمراني و مجال حماية البيئة ، كما انه هذا الموضوع يحوز اهتمام
القضاء و الفقه ، بالإضافة إلى الأفراد الذين يؤرقهم مشكلة البناء الغير القانوني .
و يضاف إلى ذلك فإن البحث يستمد أهميته من خلال خلق نوع من الوعي لدى الأفراد
بضرورة العيش في وسط عمراني منظم .

أهداف الدراسة :

نتوخى من هذه الدراسة الوصول إلى سلسلة من الغايات و المرامي يمكن ذكرها فيما
يأتي :

- _ إبراز دور و مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم و تحسين
البناء و العمران في الجزائر .
- _ التعرف على القواعد العامة التي تحكم شهادة المطابقة .
- _ إبراز دور شهادة المطابقة في عملية البناء .
- _ القيام بدراسة تحليلية للنصوص الصادرة المتعلقة بشهادة المطابقة .
- _ الوقوف على مدى الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال مخالفات قواعد البناء و التعمير .
- _ التعرف على ماهية شهادة المطابقة و إجراءات الحصول عليها .

أسباب اختيار الموضوع :

تعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع لنوعين من الأسباب ، منها الذاتية و أخرى علمية و
موضوعية .

فأما عن الأسباب الذاتية فيعود اختيارنا لهذا الموضوع إلى رغبتنا و ميولنا للبحث في هذا
الموضوع و دراسته ، و ذلك نظرا لحدائثة هذا الموضوع و قلة الأبحاث القانونية فيه و

الدراسات الأكاديمية التي تتناول هذه التجربة و بالتالي الرغبة في المساهمة و لو بجزء بسيط في إثراء المكتبة القانونية .

كما أن موضوع شهادة المطابقة جزء من قانون التعمير الذي له علاقة وطيدة بالقانون الإداري .

أما من الناحية العلمية و الموضوعية فغالبا تتلخص فيما يطرحه الموضوع من إشكاليات قانونية ، أحاول الإجابة عليها و التي تشكل سببا قويا و باعثا كافيا لاختيار هذا الموضوع .

صعوبات الدراسة :

نظرا لحدائثة الموضوع فإنه قد واجهتنا العديد من الصعوبات كأني بحث علمي يمكن أن نلخصها في ما يلي :

_ قلة الدراسات المتخصصة في شهادة المطابقة أو بالأحرى وجود عزوف كبير في التطرق إلى هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على معظم النصوص القانونية .

_ صعوبة الحصول على بعض المعطيات التي أرغب بها إثراء الأفكار العلمية في هذا البحث.

_ أكثر المرجع المتوفرة عن الموضوع تركز على جانب و تهمل الجوانب الأخرى و تتناول نفس الجزئيات .

و هي الصعوبات التي تم التغلب عليها بهدف الوصول إلى دراسة شاملة و متكاملة للموضوع .

إشكالية الدراسة :

و انطلاقا من الأطروحات المتقدمة في هذه التوطئة تتضح معالم الإشكالية و تبرز جوانبها التي ارتأينا بلورتها في التساؤل المحوري التالي :

ما مدى فعالية شهادة المطابقة في تنظيم مجال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ؟

منهج الدراسة :

قصد الإحاطة و الإمام بأهم أبعاد و مضامين الدراسة و بغية الإجابة على التساؤلات المطروحة تم الاعتماد على المنهج التحليلي الذي يظهر من خلال تحليل المواد و النصوص القانونية التي سنعتمد عليها في هذه الدراسة .

خطة الدراسة :

هذا وللإجابة على الإشكالية الرئيسية للموضوع قمنا بتقسيم الدراسة إلى مقدمة و فصلين و خاتمة .

خصصنا الفصل الأول لدراسة الإطار الموضوعي لشهادة المطابقة من خلال تقسيمه إلى مبحثين:

نبين في المبحث الأول مفهوم شهادة المطابقة ، أما في المبحث الثاني إجراءات الحصول على شهادة المطابقة .

أما في الفصل الثاني جاء تحت عنوان الإطار الإجرائي لشهادة المطابقة ، فقد قسمناه إلى مبحثين يعالج المبحث الأول مخالفات شهادة المطابقة ، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه المنازعات المترتبة عن مخالفات شهادة المطابقة .

للتوصل في الأخير إلى خلاصة شاملة كخاتمة عامة للموضوع تضمنت العناصر المحورية التالية : مجموعة من النتائج و التوصيات .

الفصل الأول:

الإطار النظري لشهادة المطابقة.

الفصل الأول :

الإطار النظري لشهادة المطابقة

بالرجوع إلى قوانين التهيئة و التعمير نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص و شهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة من الاضطلاع بمهمتها الرقابية و متابعة الحركة العمرانية و تنظيمها ، كما أن المشرع ألزم المعني بضرورة الحصول عليها ، و من بين هذه الشهادات شهادة المطابقة في البناء التي نظمها المشرع الجزائري في عدة قوانين متعلقة بالتهيئة و التعمير من بينها القانون 29/ 90 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹ ، و المرسوم التنفيذي 276/91 المتضمن تحديد كفايات تحضير و منح شهادة المطابقة² .

فما المقصود بشهادة المطابقة في البناء ؟ و ما هي إجراءات الحصول عليها ؟

هذا ما سنحاول التعرض إليه من خلال المبحثين المواليين :

– المبحث الأول : ماهية شهادة المطابقة

– المبحث الثاني : إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

1- قانون 29-90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 52

2- مرسوم تنفيذي 276-91 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة ، جريدة رسمية عدد 26 .

المبحث الأول :

ماهية شهادة المطابقة

لم يتم تحديد مفهوم شهادة المطابقة من قبل المشرع الجزائري لكن من خلال التعرض للنصوص القانونية المسؤولة عن شهادة المطابقة المندرجة تحت قوانين التهيئة و التعمير نجده قد أشار إلى طبيعتها القانونية .

و لتحديد مفهوم شهادة المطابقة يجدر بنا تحديد تعريف هذه الشهادة و بيان أهميتها و خصائصها و كذلك طبيعتها القانونية ، و ذلك من خلال المطالب التالية :

المطلب الأول : تعريف شهادة المطابقة .

المطلب الثاني : خصائص شهادة المطابقة .

المطلب الثالث : الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة .

المطلب الأول :

تعريف شهادة المطابقة

تعرف شهادة المطابقة على أنها تلك الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة مانحة رخصة البناء و المستفيد منها ، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية (السابقة و البعدية) و نتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء و التزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص بالبناء ، مدعما بالوثائق و المستندات الإدارية و التقنية اللازمة¹ . و بعبارة أخرى هي ذلك القرار الذي يتضمن إقرار من جانب الإدارة و الأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء و في ذات الوقت إذنا و ترخيص باستعمال البناء فيما شيد له ، ذلك أنه يمكن استغلال أي مبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة . فهي بمثابة ترخيص باستغلال المبنى للغرض الذي شيد من أجله سواء كان المبنى مشيد لغرض السكن الشخصي أو لغرض استغلال الجمهور كقاعة رياضية مثلا أو لغرض ممارسة أي نشاط مهني أو حرفي²

1- دردوري زوليخة ، "النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء " ، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماستر أكاديمي في القانون العام

فرع قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ورقلة

2 - المرجع سابق ، ص 9

و هي كذلك وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور أو السكن حسب نوعية البناء .

وهي وثيقة تثبت إنجاز الأشغال من بناء كان موضوعه رخصة البناء و تسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء فعلى المالك أو صاحب المشروع عند انتهاء إنشاءاته أن يستخرج شهادة المطابقة للأشغال التي تثبت أنه يمكن استعمال و استغلال العقار المبني الذي أنجز دون أي خطر على من يشغلونه . كما أنها تثبت أن الأشغال تمت وفقا لمواصفات البناء و أن الأشغال و المنشآت لا تمس بحقوق الغير كحق الارتفاق .¹

هذه الشهادة هي وسيلة للرقابة البعدية للتعمير ،تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء ، و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع ،و تأكيد على احترام صاحب الرخصة لقواعد التهيئة و المخططات التهيئة و التعمير و ترخيص للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء و التزام عليها المطابقة .²

و نجد تعريف للمطابقة في المادة 2 من القانون 15/08 فقرة 5 حيث نصت على ما يلي " تحقيق المطابقة : الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بنائية تم إنجازها أو لم يتم ، بالنظر للتشريع و التنظيم المتعلق بشغل الأراضي و قواعد التعمير " ³

1 – دردوري زوليخة ،مرجع سابق ،ص 9

2 – بلخير خليمي، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكرة مكملة للحصول على شهادة ماستر ، تخصص قانون إداري ، قسم الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ، ص 54

3 – قانون 15/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق ل 20 يوليو سنة 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، سنة 2008

و تعرف أيضا شهادة المطابقة بأنها وثيقة تعلن عن إنشاء البناء و حدوده و طبيعته و مظهره الخارجي مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به ، و بالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة و محصورة في حدود النقاط المدروسة و المحددة من خلال أحكام رخصة البناء¹ .

و بهذا فإن لشهادة المطابقة أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي و يظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين و كذلك المناظر الطبيعية .

و مما سبق يظهر لنا أن شهادة المطابقة تختلف عن الرخص العمرانية و عن شهادات التهيئة و التعمير الأخرى لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التهيئة و التعمير ، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء و تأكد احترام قواعد التهيئة و التعمير .

وبهذا فإن لشهادة المطابقة أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي ، و يظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة و أمن المواطنين و كذلك المناظر الطبيعية .

1_عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، باتنة 2010، ص 107

المطلب الثاني :

خصائص شهادة المطابقة

تتميز شهادة المطابقة كغيرها من الرخص و الشهادات العمرانية بخصائص جعلتها تتخذ طابع الإلزامية و الوجوبية لاستكمال أشغال البناء حيث يتولى أسلوب تحقيق المطابقة التسوية الشاملة لوضعية البناء الغير شرعي .

و تظهر هذه الخصائص فيما يلي :

أولا : شهادة المطابقة إلزامية :

الإلزام يعني أن القاعدة القانونية واجبة الاحترام و التنفيذ من جميع المخاطبين بها ، فهي قد تفرض الالتزامات متعددة و على المعنيين بالأمر بتنفيذها إذا كانت القاعدة القانونية آمرة
1.

فالقاعدة القانونية الآمرة فهي ملزمة و وجه الإلزام هنا يتجسد في الجزاء الذي يحدده القانون لمن يمتنع عن تنفيذ تلك القاعدة أو يخالفها . و المقصود بالجزاء هو العقاب أو الإجبار على الالتزام و الاحترام عن طريق استعمال القوة العمومية و العدالة .

و بهذا فإن شهادة المطابقة هي ذات طابع إلزامي رغم أنها لا تتحرك إلا برغبة طلب حائز البناء ، فيفرض على أصحاب المشاريع ضرورة إصدار هذه الشهادة و في حالة مخالفة هذه القاعدة تقرر في حقهم غرامة و كذا أمر بهدم البناء إن استلزم ذلك ، و لا يمكن استعمال و استغلال المبنى إلا بعد إصدار شهادة المطابقة.

ثانيا : شهادة المطابقة وثيقة و رخصة إدارية :

ويقصد بالوثيقة الإدارية أنها لا تمنح إلا من السلطة الإدارية المختصة بموجب القانون ، فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معينة يمنح هذه الشهادة ، و يكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب التقيد بعدم مخالفة قاعدة الاختصاص و يجب الرجوع إلى الإدارة المعنية ، و طلب الحصول على شهادة المطابقة حسب الإجراءات المنصوص عليها قانونا .¹

أما عن الرخصة الإدارية فهي وسيلة قانونية إدارية تمارس بواسطتها السلطة الإدارية رقابتها السابقة و حتى اللاحقة على النشاط الفردي ، فهو إجراء إداري له دور وقائي يعطي الإدارة إمكانية المحافظة على النظام العام لدى ممارسة الأفراد حقوقهم و حرياتهم و وقاية المجتمع من أخطار النشاط الفردي و تنظيم مزاولته بهدف توقي الاضطرابات في المجتمع و منع الإضرار به و حماية النظام العام به.²

و ذلك أن هذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة أخرى غير معينة أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت لعيب عدم الاختصاص ، و هي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي لذلك يجب احترام الاختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية و طلب الحصول على هذه الشهادة بحسب الإجراءات المنصوص عليها من طرف المشرع .³

ثالثا : شهادة المطابقة وسيلة رقابية :

1 – نقاش عمار ، المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة في ظل القانون 15/08 ، شهادة مكملة من مقتضيات نيل شهادة

الماستر في الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 8

2 – عزوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر

كلية الحقوق ، 2005 ، ص 15

3 – دردوري زوليخة ، مرجع سابق ، ص 10

تعد شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تتوج بها عملية الرقابة الدورية و اللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل و بعد انتهاء إنجاز أعمال البناء المرخص بها و التحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة للبناء و مطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها و المحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق بطلب رخصة البناء من قبل الطالب ، و في القرار المتضمن رخصة البناء ، بحيث إذا أثبت للجهة الإدارية المكلفة بالمراقبة و المعاينة أن ثمة مخالفة لقواعد البناء أو لمواصفات و نوعية أعمال البناء المرخص بها و المنصوص عليها في القرار الصادرة به رخصة البناء .¹

رابعاً : شهادة المطابقة قرار إداري إنفرادي :

القرار الإداري مظهر من مظاهر امتيازات السلطة العامة التي تتمتع بها الإدارة العامة ، و تستمدتها من القانون العام و ذلك لتحقيق المنفعة العامة ، فيعد القرار الإداري انفرادياً لأنه نتاج عن إرادة واحدة أو أنه صادر عن جانب واحد فالإدارة تقوم بتعديل الأوضاع القانونية بإرادتها المنفردة دون رضا و يغير إرادة المعنيين. و حتى يكون تصرف الإدارة قراراً إدارياً يجب أن يصدر بالإرادة المنفردة للإدارة ، عندما تمارس صلاحيتها القانونية.²

و بهذا فإن شهادة المطابقة هي قرار إداري يصدر من جهات إدارية مختصة محددة قانوناً تتمثل في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ، و إن المتضرر من القرار له الحق بالطعن فيه لدى القضاء الإداري لما لشهادة المطابقة الصفة الإدارية .³

1 – عبد الرحمان عزوي ، مرجع سابق ، ص 659

2 – المرجع السابق ، ص 659

3 – منير قتال ، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2013 ، ص ص 46 – 47

المطلب الثالث :

أهمية شهادة المطابقة :

لشهادة المطابقة أهمية كبيرة إذ تعتبر قرينة على شرعية البناء يتوقف على استيفائها شغل البناء أو ربطها نهائياً بشبكات الانتفاع و لذلك فهي رخصة للسكن و استقبال الجمهور ، حيث تنص المادة 61 من القانون 15/08 المتعلق بتحقيق مطابقة البناء على أن " يمنح الحصول على شهادة المطابقة حق الربط بالطرق و شبكات الانتفاع العمومية " . ويقصد بشبكات الانتفاع شبكات التزويد بماء الشروب و شبكات إخماد النار و قنوات التطهير و تجهيزات الكهرباء و الغاز و الاتصالات التي تزود البناءات ¹.

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

كما أن القواعد القانونية المنظمة لشهادة المطابقة تهدف من خلال الشروط و الإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من خلال احترام قانون العمران و الحفاظ على مقتضياته من جهة و المصلحة الخاصة من جهة ثانية من خلال تلبية احتياجات السكن و المؤسسات من خلال تمكينهم من استغلال ،و ذلك من خلال احترام الأفراد لقواعد و أحكام قواعد البناء .

1 – أنظر المادة 61 من القانون 15/08 ، السابق

المطلب الرابع :

الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة قرار إداري و أداة قانونية لاستلام المشروع و تأكيد لمحتوى رخصة البناء .

و يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء و التهيئة التي يتكفل بها ، إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .

إذ يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال عمى هو في رخصة البناء بشهادة المطابقة ، تسلم حسب الحالة من قبل رئيس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي و تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة ¹.

ويعد الحصول عليها أمرا وجوبيا و هذا ما نصت عليه المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 و التي جاء نصها كالاتي " يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء أو عند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك ، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء " ²

فشهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العمراني العام التي نص عليها القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام الأشغال لتبين مدى مطابقتها مع التصاميم المصادق عليها و كذا بنود رخصة البناء و كذلك فرض التزامات ³.

1 - نورة منصورى ، قواعد النهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ، 2010 ، ص 54

2- مرسوم تنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، جريدة رسمية عدد 26

3- قانون رقم 29/90 ، السابق

إذ نستخلص من خلال المادة 54 أن الحصول على هذه الشهادة أمر غير إلزامي من خلال العبارة إذ اقتضى الأمر ذلك¹ ، إلا أن القانون رقم 29/90 جعل شهادة المطابقة وجوبية .

و تعتبر كذلك أهم عقد في عقود التعمير فهي تدل على انتقال الملكية العقارية المبنية الصالحة للاستعمال و الاستغلال لاسيما المباني المعدة للسكن تحت عنوان "دراسة شهادة المطابقة " أكدت على ذلك أيضا المادة 60 من القانون رقم 15/08 التي تنص : " يلزم المالك أو صاحب المشروع بطلب تسليمه شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

يجب أن يودع طلب شهادة المطابقة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي في أجل أقصاه ثلاث أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناءات"². الطبيعة العملية لهذه الشهادة إذ تقوم مقام رخصة السكن أو ترخيص من قبل الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية و تربوية أو الخدمات أو الصناعة أو التجارة .

المبحث الثاني :

إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

قبل الحصول على شهادة المطابقة يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من المبنى أن يطلب الحصول على رخصة البناء التي تمكنه من تشييد بناية و عند الانتهاء من الأشغال عليه أن يبادر بتحريك طلب الحصول على شهادة المطابقة و ذلك وفق الإجراءات المبينة في المطلبين التاليين :

المطلب الأول : طلب الحصول على شهادة المطابقة

المطلب الثاني : تسليم شهادة المطابقة

1- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع الإدارة العامة ،

كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2011 – 2012 ، ص 101

2 – أنظر المادة 60 من القانون 15/08 ، المرجع نفسه

المطلب الأول :

طلب الحصول على شهادة المطابقة و دراسة الطلب

ليس طلب شهادة المطابقة طلبا عاديا كغيره من الطلبات ، فهو يشكل الواقعة المادية و السبب الحقيقي في وجود القرار الإداري الصادرة به شهادة المطابقة كعمل قانوني و هذا انطلاقا من مركز كل من الإدارة المانحة و المتعامل معها طالب الشهادة .

و هذا ما سنوضحه في الفرع الأول (طلب الحصول على شهادة المطابقة) و الفرع الثاني (دراسة الطلب و التحقيق في شهادة المطابقة) .

الفرع الأول :

طلب الحصول على شهادة المطابقة

للحصول على شهادة المطابقة ينبغي إيداع الطلب لدى الجهات المختصة و إرفاقه بملف يتكون من بعض الوثائق و هذا ما سنوضحه في النقاط الموالية :

أولا : إيداع الطلب :

إن إجراءات منح شهادة المطابقة تبدأ بتقديم الطلب إلى الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة و هي نفس الجهة التي منحت رخصة البناء رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي . و هو إجراء ضروري لمنح شهادة المطابقة بحيث يتعذر الحصول على شهادة المطابقة دون تقديم الطلب و قد نصت على ذلك قوانين التعمير في الجزائر .

و تكون المبادرة بتقديم الطلب من المالك أو صاحب المشروع الذي عرقه المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري في المادة 07 منه : " يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي ، كل شخص

طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يخول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالکها أو يكون حائزاً حقوق البناء عليها طبقاً للتنظيم و التشريع المعمول بهما .¹

وذلك بعد انتهاء الأشغال يقوم بتقديم تصريح في نسختين مقابل وصل إيداع خلال ثلاثون (30) يوم من انتهاء الأشغال و يشهد في هذا التصريح بانتهائه من الأشغال و يكون إيداع هذا التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ، وترسل نسخة من التصريح إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية .

ثانياً : الملف الواجب إرفاقه بالطلب :

يتكون الملف المرفق مع طلب شهادة المطابقة من :

1 — الوثائق الأساسية التي رفقت رخصة البناء المسلمة و المتمثلة في :

— نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة

— أو نسخة من العقد الإداري الذي نص على تخصيص قطعة الأرض أو البناية

2 — مخطط الكتلة للبناية كما اكتملت بسلم 1/500

3 — مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة الأرض

4 — المخططات لكل طابق و الواجهات

5 — مناظر فوتوغرافية للواجهات و المساحات²

1 — أنظر : المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو

سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري

2 — أنظر : المادة 04 من المرسوم التشريعي 154/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 2 مايو

سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنايات ، جريدة رسمية رقم 27

الفرع الثاني :

دراسة الطلب و التحقيق في شهادة المطابقة

بعد إيداع المعني بشهادة المطابقة التصريح بانتهاء الأشغال في الآجال المقررة في المادة 57 من المرسوم التنفيذي 176/9 وهي ثلاثون يوما ، أوجب المشرع على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبادر بدراسة طلب شهادة المطابقة و التحقيق فيه¹ .

و للتحقيق في مدى المطابقة تشكل لجنة تتكون من :

— ممثلين مؤهلين عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية

— ممثلين عن المصالح المعنية الأخرى و خاصة الحماية المدنية

وتجتمع هذه اللجنة بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي لعقد اجتماع لدراسة طلب شهادة المطابقة في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال ، ولرئيس المجلس الشعبي البلدي أجل ثمانية يخطر خلالها المستفيد من رخصة البناء بالمرور على الورشة و معاينة الأشغال المصرح بإنجازها ، و هذا تطبيقا لحق المستفيد طالب الشهادة في الإعلام .

و على أثر زيارة موقع البناء و معاينة أعمال البناء المنجزة يحرر أعضاء اللجنة المراقبة محضرا بجرد الأعمال التي تمت معاينتها و مراقبتها فيه جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها و يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر .

1 — مرسوم تنفيذي 176/91 ، السابق

المطلب الثاني :

تسليم شهادة المطابقة

بعد الانتهاء من دراسة طلب شهادة المطابقة و التحقيق فيه يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارا بشأن الحصول على شهادة المطابقة ، وهذا ما سنتناوله في الفرع الأول (السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة) ، و الفرع الثاني (حالات تسليم و رفض تسليم شهادة المطابقة) .

الفرع الأول :

السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة :

شهادة المطابقة لا تمنح إلا من جهة إدارية مختصة بموجب القانون فلا يمكن لأي جهة إدارية أن تمنح هذه الشهادة و إلا تعرضت للإلغاء بسبب عيب عدم الاختصاص ، وهي إما أن تكون من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ، و بالتالي لا يحق لمدير ديوان الترقية العقارية و التسيير العقاري أن يستصدر هذه الشهادة إذ يجب احترام الاختصاص و الرجوع إلى الإدارة المعنية و طلب الحصول على شهادة الشهادة .

و بحسب نص المادة 75 من القانون 29/90 نجدها تنص على : " ... تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي " ¹

و يتضح لنا من نص المادة أن هناك سلطات تختص بمنح شهادة المطابقة و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ، حيث أنه يخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم شهادة المطابقة في جميع البنايات الغير مصنفة كالبنايات المنشئة لغرض السكن ، كما جاء في نص

1 - أنظر : المادة 75 من قانون 29/90 ، السابق

المادة 55 من المرسوم التنفيذي 176/91 : " تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بالنسبة للحالات الأخرى " ¹ .

أما البنايات التي يخول للوالي بتسليم شهادة المطابقة هي :

البنايات و المنشآت المنجزة لحساب الدولة أو الولاية و منشآت الإنتاج و النقل و توزيع و تخزين الطاقة .

الفرع الثاني :

حالات تسليم و رفض تسليم شهادة المطابقة

يتعرض طلب الحصول على شهادة المطابقة لتحقيق و من هنا يتم القبول بالتسليم أو بالرفض ، و هذا ما سنتناوله في هذا الفرع

أولا : تسليم شهادة المطابقة

بعد إجراء المراقبة تحرر اللجنة المؤهلة للتحقيق في مدى المطابقة محضرا تذكر فيه جميع الملاحظات و يبرز رأي اللجنة حول المطابقة التي تمت معاينتها كما لمصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أن تقدم مقترحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة ² .

و تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد ³ مطابقة الأشغال المنجزة للقانون و التنظيمات المعمول بهما و كذا مواصفات رخصة البناء و أحكامها التي تم إنجاز البناء محل

1 – أنظر : المادة 55 من قانون 176/91 ، السابق

2 – نعيم مغيب ، عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة ، ط 3 ، دار النهضة العربية ، مصر 2001 ص 25

3 – مخضر الجرد هو عبارة عن وثيقة تحرره لجنة المطابقة تبين فيها أهم الملاحظات التي تمت معاينتها في البناء و تسلم رفقة الشهادة

البحث على أساسها كما نصت على ذلك الفقرة الثانية من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 : " تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة "

ثانيا : رفض تسليم شهادة المطابقة :

إذا تبين وجود تطابق للتصاميم مع رخصة البناء المسلمة تمنح شهادة المطابقة لطالبا ، و نطاق عدم مطابقة المواصفات يتعلق بعدم احترام رخصة البناء أو التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري .¹

فإذا أبرزت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء فيؤجل أمر تسليم شهادة المطابقة و على السلطة المختصة أن تخطر المعنى بالسبب و بضرورة استكمال و استدراك أوجه و مظاهرو حالات عدم المطابقة على أن تحدد أجلا للقيام بإجراءات المطابقة و هو ما نصت عليه الفقرتان 3 و 4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 من أنه : " إذا ما أبرزت عملية عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء تعلم السلطة المختصة بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة

وأنه يجب عليه القيام بجعل البناء مطابقا للتصميم المصادق عليها و لأحكام المطابقة و تذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر 1990 ويحدد للمعنى أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة و بعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل أو رفضها عند الاقتضاء ، و تشرع بالملاحقات القضائية طبقا لأحكام المادة 78 من القانون 29/90 .²

1 – إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للنشر ، عين مليلة 2011 ، ص 94

2 – أنظر : المادة 59 من المرسوم التنفيذي 176/91 ، السابق

إذ تمنح الإدارة أجل ثلاثة أشهر كحد أقصى لطالب شهادة المطابقة غير المستوفي لشروط منحها بأن يصح مظاهر الخلل و عدم التطابق مع أحكام كل من القانون و رخصة البناء ليتمكن الحصول عليها لاحقا إظهارا لحسن النية و هذا قبل إقدامها على اتخاذ أي إجراء من إجراءات المتابعة الرديعية التي قد تنتهي بهدم البناء المخالف للتصميم المصادق عليها مع طلب رخصة البناء الممنوحة و إلى هذا الأجل يضاف أجلان آخران :

1 : ثلاثة أشهر كحد أقصى من تاريخ تقديم الطلب تصريحاً بانتهاء الأشغال يتعين على الإدارة خلالها الفصل في طلب المطابقة و منح الشهادة و عند انقضاء الأجل تدخل الإدارة في مرحلة النزاع مع الطالب .

2 : إذا امتنعت السلطات المعنية عن تسليم شهادة المطابقة عمداً أو سهواً يمكن لطالب الشهادة أن يرفع تظلم سلمي حسب الحالة ، فإذا كان رئيس مجلس الشعبي البلدي هو المسؤول عن تسليم شهادة المطابقة رفع التظلم إلى الوالي المختص إقليمياً ، أما إذا كان الوالي هو المختص بتسليم شهادة المطابقة فإن التظلم يرفع إلى الوزير المكلف بالتعمير حسب نص المادة 60 من المرسوم التنفيذي 176/91 هذا و قد أقر القانون أنه في حالة سكوت السلطات السلمية عن الإجابة على الطعن خلال الأجل المحددة و هي شهر فإن شهادة المطابقة تعد و كأنها سلمت إلى الطاعن بقوة القانون بموجب قرار بموجب قرار ضمني¹.

1- عبدالله عويجي ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة ، جامعة باتنة 2012 ، ص 148

خلاصة الفصل :

حاولنا من خلال هذا الفصل تحديد مفهوم شهادة المطابقة و بيان طبيعتها القانونية أين انتهينا بإجراءات منحها.

فشهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام المرخص له بالبناء لأحكام البناء عند انتهائه من ذلك حتى تمكن بواسطتها الترخيص بفتح الأماكن للجمهور و السكن .

كما قمنا بالتطرق إلى إجراءات إعداد و منح شهادة المطابقة التي تبدأ بإيداع الطلب أمام الجهة المختصة بمنح شهادة المطابقة (رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي) و ذلك خلال ثلاثون يوم من انتهاء الأشغال و يكون هذا الطب مرفق بطلب ، بعد إيداع الطلب يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي بدراسة الطلب و التحقيق فيه و ذلك عن طريق لجنة مكونة من ممثلين مؤهلين لهذا الغرض و تسلم شهادة المطابقة بعد دراسة الطلب و التحقيق فيه ، فإذا ثبت من خلال التحقيق أن هناك احترام لرخصة البناء تسلم شهادة المطابقة و إذا ثبت العكس ترفض تسليم شهادة المطابقة .

الفصل الثاني:

المنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

الفصل الثاني :

المنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

عرفت الجزائر على غرار بلدان العالم الأخرى تضخم الكثافة السكانية من خلال الهجرة أو بالنزوح الريفي ، و كان سبب ذلك النزوح أو الهجرة هو البحث عن المكان أكثر استقرارا .
و أمام هذه الظاهرة و أمام ما أفرزته من مشاكل التمدن سارعت الدولة إلى ضبط التعمير في اتجاه خلق نوعا من التوازن و التناسق في مجال العمران و البناء ، فنجاح عملية في البناء من خلال احترام أحكام رخصة البناء يعد عنصرا هاما في عناصر التعمير .

و قد أقر المشرع جملة من القوانين و الأنظمة تجنبنا للمخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة ، و شملت هذه القوانين مجموعة من العقوبات في حالة ارتكاب مخالفات تمس بشهادة المطابقة بالإضافة إلى تفعيل دور الهيئات المختصة بمعاينة تلك المخالفات المرتكبة التي يمكن أن يترتب عنها نزاعات بين طالب الشهادة و السلطة المختصة بمنحها .

و من خلال هذا الفصل سنحاول الإجابة عن بعض التساؤلات المتمثلة في :

. فيما تتمثل هذه المخالفات و ما هي الآثار المترتبة عنها ؟ وما هي المنازعات المترتبة عن

مخالفات شهادة المطابقة ؟

و هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال :

. المبحث الأول : مخالفات شهادة المطابقة

. المبحث الثاني : الاختصاص بنظر في منازعات شهادة المطابقة

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

المبحث الأول :

مخالفات شهادة المطابقة

بعد المصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي و بعد منح رخصة التجزئة و البناء و كل الشهادات اللازمة لغرض البناء و ذلك طبقا للشروط و القواعد المنصوص عليها في القوانين و الأنظمة المعمول بها ، تقوم البلدية بالسهر على احترام مقتضياته حسب القانون 08/90 الذي يحدد من بين اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي الشرطة الإدارية في مجال التعمير و طبقا للمادة 68 : " لرئيس المجلس الشعبي البلدي صفة ضابط الشرطة القضائية " ¹ ، له صفة الضبطية القضائية ، الأمر الذي يخول له تعقب مرتكبي الحوادث و المخالفات و إحالتهم على القضاء باعتباره ممثلا للدولة ، و يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي اختصاصات الشرطة في ميادين الصحة و النظافة و الأمن العمومي (السكنية) و سلامة المرور ، و ذلك من خلال اتخاذ قرارات هي الإذن أو الإلزام أو المنع سيما :

. السهر على تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالتعمير و العمل على احترام ضوابط أعمال التهيئة و الصيانة و احترام مخططات التعمير .
منح الرخص للبناء و التجزئة و كل الشهادات اللازمة من الشهادات (المطابقة و التقسيم) لغرض البناء و ذلك طبقا للشروط و القواعد المنصوص عليها في القوانين و الأحكام الجاري العمل بها و تدابير الضبطية لرئيس المجلس الشعبي البلدي تظهر في المحافظة على النظام العام ، كما يلتزم رئيس البلدية بصفته ممثلا للدولة في إقليمه على تنفيذ القوانين و اللوائح و يمارس هذه الصلاحية بجهاز شرطة البلدية .

1 . أنظر : المادة 68 القانون 08/90 مؤرخ في 7 أفريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

و بهذا فإن المخالفات التي ترتكب في مجال شهادة المطابقة كثيرة و متعددة التي قد ينجم عنها عقوبات تقع على عاتق المخالفات ، لهذا فقد تطرقنا في هذا المبحث على أنواع المخالفات (المطلب الأول) ، و الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات (المطلب الثاني) ، الآثار المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة (المطلب الثالث) .

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

المطلب الأول :

أنواع المخالفات لشهادة المطابقة

سنتعرض فيه إلى تحديد أنواع المخالفات التي تنتهك في مجال إصدار شهادة المطابقة ، التي نصت عليه قوانين التعمير و صنفها المشرع الجزائري إلى ثلاثة أصناف و هي التي سنتناولها في الفروع الثلاثة التالية :

الفرع الأول :

مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء

و يقصد بالبناية المشيدة دون رخصة بناء تلك البنائيات التي تبنى دون الحصول على ترخيص ، فالمالك أو صاحب المشروع ملزم بإصدار رخصة بناء مسبقة قبل البدء في أي إنشاءات سواء كان البناء معد للسكن أو لأي غرض آخر .

فالعديد من البنائيات تشييد بدون رخصة بناء و عند انتهاء الأشغال فيها يقوم مشيدوها بطلب استصدار شهادة المطابقة و من هذه البنائيات نجد بنايات تشييد دون رخصة بناء على أرض تابعة لأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة ، و تشييد بنايات على أرض ملك الغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي ، وبالتالي فهو معتدي على ملك الغير أي الاستيلاء على ملكية الغير¹.

1 . سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002 ، ص 225

: لـمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

الفرع الثاني :

مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة

يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة المطابقة ، فإذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لأحكام و مواصفات رخصة البناء نجد مثلا عدم احترام الارتفاع المرخص به و انجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية ، أو تغيير أو تعديل الواجهة المتفق عليه في رخصة البناء و ذلك بفتح منافذ جديدة مثلا في الطابق الأرضي أو انجاز باب للاستعمال الخاص في العمارات .¹

الفرع الثالث :

مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة

فالمشروع جرم فعل عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار ، و يتم ذلك بوضع لافتة عند ورشة البناء ، و إجراء التصريح بانتهاء الأشغال يعد إجراء قانوني يقوم به طالب شهادة المطابقة من أجل تسليمه هذه الأخيرة شهادة المطابقة و ذلك عن طريق إخطار رئيس المجلس الشعبي البلدي بفتح و إنهاء ورشة الأشغال ، و عدم القيام بهذا الإجراء يعد مخالفة من مخالفات شهادة المطابقة و تدخل ضمن هذا الصنف من المخالفات الحالات التالية :

. عدم وضع اللافتة التي تبين مراجع رخص البناء أي مواصفات البناء طبقا للرخصة .

. عدم التصريح بانطلاق و انتهاء الأشغال .²

1 . سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 225

2 . المرجع السابق ، ص 226 و ما يليه

لمازعات المرابطة بشهادة المطابقة :

المطلب الثاني :

الهيئات المختصة في معاينة المخالفات و كيفية إثباتها

تعتبر مباشرة أشغال البناء خلافا لما تقتضيه قواعد العمران المنصوص عليها و في قوانين التهيئة و التعمير مخالفة لتشريع البناء ، فهذه المخالفات تتخذ إشكالات متعددة كالبناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء لمواصفات رخصة البناء و يتم إثبات هذه المخالفات عن طريق أعوان مؤهلين قانونا للقيام بمهمة البحث و التحري عن المخالفات و ذلك في شكل محاضر رسمية و هذا ما سنتناوله بالتفصيل في هذا المطلب من خلال الفرع الأول : الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات ، و الفرع الثاني : كيفية إثبات هذه المخالفات .

الفرع الأول :

الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات

حدد المشرع الجزائري الأشخاص المكلفين بمعاينة المخالفات طبقا لأحكام و ضوابط البناء و التعمير ، فنص على هؤلاء الأشخاص في المرسوم 55/06 الذي يحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات و كذا إجراءات المراقبة من خلال المادة الثانية منه حيث تنص على : " يؤهل للبحث عن المخالفات في مجال التعمير و معاينتها ، زيادة على ضباط و اعوان الشرطة القضائية :

1 . مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 22/91

2 . المستخدمون الذين يمارسون عملهم إدارة وزارة السكن و العمران و يعينون من بين :
مهندسي الدولة في الهندسة و المهندسين المعماريين الذين لهم خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير

3 . مهندسي التطبيق في البناء الذين لهم خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

. المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين

. التقنيون الساميون في البناء و التقنيون الساميون في البناء و التقنيون الذين لهم تباعا خبرة

خمسة سنوات على الأقل في ميدان التعمير و البناء

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

3. الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ، يعينون من بين :

. المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الذين لهم خبرة سنتين

على الأقل في ميدان التعمير ¹ .

و يعين الأعوان المذكورين أعلاه في قائمة اسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين

بالجماعات المحلية و العدل و التعمير على أن يؤدي هؤلاء الأعوان قبل المشروع في أداء

مهامهم اليمين ² أمام رئيس المحكمة المختصة ، كما أن الدولة تحمي الأعوان المؤهلين أثناء

ممارسة مهمتهم من كل أشكال التدخل التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم أو تسبب ضرر

لهم "

و قد ألزم المرسوم التنفيذي 55/06 رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلين

قانونا بزيارة كل البنايات التي في طور الإنجاز و القيام بكافة المعاينات التي يرونها ضرورية

و كذا طلب الوثائق التقنية ، الخاصة بالبناء لمعرفة مدى تطابقها مع القانون المعمول به ، و

يكون لهم القيام بمثل هذه الزيارات في أي وقت ليلا أو نهارا و حتى أثناء أيام الراحة و العطل

1 . أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق ل

30 يناير سنة 2006 ، يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات ، الجريدة

الرسمية عدد 06

2 . القسم الذي يؤديه الأعوان هو : " أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة و صدق و أن

أراعي في كل الأحوال الواجبات التي تفرضها علي "

لنمازعات المرتبطة بشهادة المطابقة :

حسب ما تنص عليه المادة 08 من نفس المرسوم ، و يمكن أن يتم الإعلان عن هذه الزيارات مسبقا كما يمكن أن تتم بصورة مفاجئة أي دون علم صاحب البناء .

و تضيف المادة الثالثة بعد التعديل من ذات المرسوم بأنه : "يعين الأعوان المذكورين في الفقرة 02 من المادة 02 على قائمة اسمية بقرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من :

. مدير التعمير و البناء للولاية ، فيما يخص المستخدمين الذين يمارسون عملهم بالإدارة المحلية التابعة لوزارة السكن و العمران .

. رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا ، فيما يخص الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية ¹.

الفرع الثاني :

كيفية إثبات المخالفات

يتم إثبات مخالفات شهادة المطابقة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين سابقا ، تسمى هذه المحاضر بمحاضرات المخالفات ، و تحرر في شكل استمارات تحمل الأختام و الأرقام التسلسلية و تسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه و يؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا و هذا حسب نص المادة 15 من المرسوم 55/06 .

و محاضر المخالفات هي كما يلي :

. محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة .

. محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .

1 . المادة 03 من المرسوم التنفيذي 55/06 ، مرجع سابق

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

و عند معاينة المخالفات يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل و المخالف و في حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر و في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس ، و يترتب على المخالفة حسب الحالة ، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه .¹

فإن أمرت السلطة الإدارية بتحقيق المطابقة بعد تلقيها تصريحا بانتباه الأشغال من قبل المستفيد من رخصة البناء بغرض منحه شهادة مطابقة المنجزة مع مواصفات قرار الترخيص و شروط منح هذه الشهادة ، أو عندما لا يبادر هذا الأخير بإيداع التصريح المذكور الذي يخوله الحق في استصدار شهادة المطابقة ، تلك التي ستمهله السبيل إلى البدء باستغلال المبنى في الغرض الذي شيد من أجله ، بحيث تقوم السلطة الإدارية بالحلول وجوبا محل الباني لمطابقة أشغال البناء طبقا لما نصت عليه أحكام المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 و هذا بعد حلول أجلها القانوني المحدد في قرار الترخيص بالبناء ، أو حتى في إطار صلاحيات المراقبة المستمرة لإنجاز أعمال البناء مثلما قضت بذلك المادة 73 المعدلة في القانون 29/90 بالتهيئة و التعمير .

و إذا ثبت لدى السلطة الإدارية القائمة على المراقبة و المتابعة في أي من هذه الحالات و المناسبات أن البناء قد تم إنجازه مخالفا لقواعد قانون البناء أو لقرار الترخيص بالبناء ، يمكن لها أن تأمر الباني بتصحيح العيوب و تدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون و لمواصفات رخصة البناء الممنوحة له جعله مطابقة لهما ، بالقيام بأعمال تصحيح من شأنها جعل البناء مطابقا للأصول التقنية و الهندسية المعمول بها في البناءات المماثلة على أن ينز هذه الإصلاحات و أعمال التصحيح المذكور خلال أجل معين .²

1. المادة 76 مكرر 2 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم

1 . عبد الرحمان عزوي ، مرجع سابق ، ص 172

: لمانازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

يحدث هذا تجسيدا للزيارات الميدانية و عمليات المعاينة المستمرة لمواقع البناء التي يتعين على السلطة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلون قانونا لهذا الغرض القيام بها مثلما تقضي بذلك المادة 73 المعدلة من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹.

و تدعيما لذلك قضت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل و المذكور أعلاه بأنه : " يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين أثناء قيامهم بالمراقبة أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثله صاحب المشروع ، الوثائق الآتية التي تسلمها المصالحة المختصة :

. التصريح بفتح الورشة

. رخصة البناء

. رخصة الهدم عند الاقتضاء " ، كذلك أوجب المادة السابعة من ذات المرسوم أن يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا أثناء عملية المراقبة و عن توقيت توقيت و زمن المراقبة فقد قضت المادة الثامنة بأنه : " يمكن أن تتم المراقبة المنصوص عليها في المادة 05 أعلاه نهارا و ليلا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل² و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما ، و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي " .

2 . محمد الأمين كمال ، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و التعمير ، مجلة المفكر ،

العدد 13 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، فيفري 2016 ص 520

: لمرات المرتبطة بشهادة المطابقة

و في نفس الإطار قضت المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المحدد لشروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث للبحث عن مخالفات التشريع في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة المعدل التي جاء فيها : ".... يعد العون المؤهل قانونا محضر معاينة الأشغال غير المطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة و يرسله إلى وكيل الجمهورية المختص إقليميا في أجل لا يتعدى اثني و سبعين (72) ساعة " ¹ .

فقد خول المشرع و من ورائه السلطة التنظيمية كلا من رئيس المجلس الشعبي البلدي و الأعوان المؤهلين قانونا بمراقبة تشييد البنايات المرخص بها و الكشف عن مخالفات القواعد المقررة في قانون البناء و قرار الترخيص بالبناء إن وجد .

و لكي يستفيد الباني المرخص له من الخدمات التي تقدمها الدولة المكلفة بالبناء و التعمير أو مصالح البلدية قضت المادة 52 من المرسوم التنفيذي 176/91 أنه : " لا توصل فروع البناءات بمختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء و وصل افتتاح الورشة " ، و هو نفس المعنى ما جاء به قانون مطابقة البنايات و إتمام إنجازها حيث قضت المادة 54 منه : " تسمح رخصة البناء المتحصل عليها على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الانجاز بربط البناية بصفة مؤقتة بشبكات الانتفاع العمومية للفترة المذكورة في وثيقة التعمير ، طبقا لأحكام المادة 30 أعلاه .

و يودع طلب الربط لدى المخالف لأحكام هذه المادة " .

و فيما يخص في حجية هذه المحاضر القانونية ، فقد قضت المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 و المتعلق بالتهيئة و التعمير أن المحاضر تبقى صحيحة إلى أن يثبت العكس ، و طبقا للمادة 38 من القانون رقم 02/02 المتعلق بحماية

1 . محمد الأمين كمال ، مرجع سابق ، ص 520

2 . المرجع السابق، ص 520

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

الساحل و تتميته التي جاء فيها : " تثبت مخالفات أحكام القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه ، بمحاضر تبقى حجيتها قائمة إلى أن يثبت خلاف ذلك " .

و عليه فإن المحاضر التي يحررها الأعوان المؤهلون المذكورين أعلاه تبقى صحيحة إلى أن يطعن فيها بالتزوير كونها مثبتة لوقائع مادية و تقنية ، باستثناء المحاضر التي يحررها ضباط الشرطة القضائية أصحاب الاختصاص العام المحددين في قانون الإجراءات الجزائية فإن لها حجية نسبية و يأخذ بها على سبيل الاستدلال¹ .

المطلب الثالث :

الآثار المترتبة عن مخالفة شهادة المطابقة

ينتج عن مخالفة شهادة المطابقة آثار تقع على عاتق طالب الشهادة تتمثل هذه الآثار في :
الأمر بوقف الأشغال ، الأمر بتصحيح الأشغال ، تحقيق المطابقة ، العقوبات المترتبة عن المخالفات ، و هذا ما سنتعرض له من خلال الفروع التالية

1 . العربي رابح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها (مذكرة المدرسة العليا

للقضاة) ، 2005 الجزائر ، 2006 ، ص 41

: لمرازعات المرربطة بشهادة المطابقة

الفرع الأول :

الأمر بوقف الأشغال

الأمر بوقف الأشغال هو عبارة عن وثيقة تصدرها الجهات الإدارية المختصة ممثلة في الأعوان المؤهلين قانونا لمعاينة المخالفات في حالة اكتشافهم لمخالفات في أشغال البناء .

حيث جاء في نص المادة 76 من القانون 29/90 على أنه في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، يمكن للسلطة الإدارية أن تصدر أمرا بوقف الأشغال ، و يقصد بوقف الأشغال وقف أعمال البناء المخالفة للقانون و التنظيم و لمضمون رخصة البناء المسلمة و حقيقة هذا النوع من الإجراءات و التدابير أنها تدرج في نظام الرقابة اللاحقة و المستمرة ، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال و قبل انتهاء بهدف وضع حد للأخطاء و المخالفات و المخالفات المرتكبة قبل استفعالها و تدارك م لا يمكن تداركه و تصحيحه بسهولة و بنتيجة تقنية مقبولة ، فالمشرع منح للإدارة المختصة بشأن تنظيم البناء و مراقبة أعمال التنفيذ ، باعتبارها هيئة ضبط سلطة واسعة في مجال المبادرة بضبط المخالفات و وقف الأعمال المخالفة بالطريق الإداري دون الحاجة إلى اللجوء إلى القضاء ، و يصدر الأمر بالوقف في شكل قرار مسبب من الجهة الإدارية المختصة حيث يتضمن القرار بيانا بهذه الأعمال المخالفة و يعلن إلى ذوي الشأن فإذا تعذر إعلانهم شخصيا يتم إعلانهم شخصيا يتم إعلانهم عن طريق إيداع نسخة من القرار بمقر البلدية الموجودين بها ¹ .

و في حالة استمرار المخالف في الأشغال رغم تبليغه بأمر تثبيت وقف الأشغال فإنه يتم تحرير محضر معاينة استئناف الأشغال بعد الأمر بتوقيفها و يبلغ إلى الوالي و رئيس المجلس الشعبي

1 . عبد الرحمان عزاوي ، مرجع سابق ، ص 166

لنمازعات المرتبطة بشهادة المطابقة :

البلدي أن يقوم بهدم القسم من الأشغال المرتبط بموضوع الأمر بالتوقيف دون حاجة اللجوء إلى القضاء و تكون تكاليف و أعباء الهدم على نفقة المخالف .

و يلاحظ أن القرار المتضمن الأمر بوقف الأشغال هو قرار مؤقت و ليس قرار نهائي برغم ماله من خصائص القرار الإداري الأمر ، من حيث أنه يجب الخضوع لأوامره و نواهيه ممثلة في التوقف عن الاستمرار في تنفيذ عمل البناء المخالف ، ذلك أن صفة التوقيف هذه علة وجودها في أن قرار توقيف عمل البناء المخالف هذا ينتهي انتهاء طبيعي ، بل و آليا بمجرد تصحيح مظهر المخالفة أو إزالتها و هي التي كانت سببا في صدوره ابتداء ، كما أن الأمر بتوقيف الأشغال المخالفة رغم اتسامه بصفة الإلزام و الإرغام في مخاطبة صاحب البناء حائز الرخصة و الإرغام في مخاطبة صاحب البناء حائز الرخصة إلا أنه لا يعتبر مع ذلك إجراء عقابيا بل له معنى و أثر التدبير و الإجراء الوقائي¹ .

الفرع الثاني :

الأمر بتصحيح تحقيق المطابقة

الأمر بتصحيح و تحقيق المطابقة هو عبارة عن وثيقة يحررها العون المؤهل قانونا لمعاينة المخالفات في شكل محضر و يسمى محضر الأمر بتحقيق المطابقة ، و يأتي هذا الأمر بالمطابقة .

و يأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة و المعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية التي تقوم بها المصالح الإدارية و التقنية المختصة طبقا للإجراءات و الترتيبات المنصوص عليها قانونا خاصة في القانون 29/90 و المرسوم التنفيذي 176/91 و تنص

1 . عبد الرحمان عزوي ، مرجع سابق ، ص 167

: لمانازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 05/04 على أنه : " يترب على المخالفة حسب الحالة مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه " ¹ .

و على هذه الأساس منح المشرع الجزائري للسلطة الإدارية القائمة بعملية المراقبة و المتابعة توجيه أمر للباني للقيام بتصحيح العيوب و تدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون و لمواصفات رخصة البناء الممنوحة له و جعله مطابقا لهما بالقيام بأعمال تصحيح على أن ينجز هذه الإصلاحات و أعمال التصحيح المذكورة خلال أجل معين ² .

و الأمر بالتصحيح و تحقيق المطابقة رغم صيغة الخطاب التي يوجهه إلى صاحب المشروع حائز رخصة البناء ز ما ينطوي عليه من إلزام و جبر لا يعد قرارا إداريا عقابيا بل يعد تدابير إداريا وقائيا الهدف نته حث الباني على تصحيح و استكمال ما نقص في أعمال البناء المخالفة غير أن أمر التصحيح و تحقيق المطابقة هذا سيتحول من تدبير و إجراء وقائي إلى إجراء رد عقابي عندما يمثل صاحب البناء للأوامر الموجهة إليه من الإدارة كان يتقاعس عن واجب تصحيح و استكمال الأعمال المعنية في الوقت و الشكل المطلوب بعد انقضاء المهلة المحددة إداريا .

الفرع الثالث :

الجزاءات و العقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة

حددت المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 15/08 إجراءات المعاينة الإدارية عن طريق محاضر العون المؤهل الذي يحرر محضر و يرسله مباشرة إلى الجهة القضائية المختصة ،و

1 . أنظر المادة 76 مكرر 3 من القانون رقم 05/04

2 . حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر 2004 ، ص 104

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

ترسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي المختصين و هنا يكون للجهة القضائية إما الأمر بمطابقة البناء أو هدمه كلياً أو جزئياً لإجراء إداري ردي .

رغم أن هذه المادة لم تحدد من يرفع الدعوى هل هو العون أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي ، رغم أنه في حالة عدم الامتثال للأمر القضائي بالمطابقة يكون للوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف ، و هنا يظهر التساؤل حول الحالات التي ينظر فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي و يتخذ بشأنها الإجراء و بين الحالات التي تكون من صلاحيات الوالي البت فيها .

و نصت المادة 81 من قانون 15/08 على أنه : " يعاقب بغرامة من خمسة آلاف دينار (5000 دج) إلى عشرين ألف دينار (20.000 دج) ، كل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناءة في الاجل المحدد " ، فهذا يظهر أنه تم تجريم عدم تحقيق المطابقة و يسأل عنها الجاني كجريمة مستقلة .¹

أما المادة 77 من القانون 29/90 حددت العقوبة المقررة لهذه الجريمة و هي الغرامة المالية من 3.000 دج إلى 300.000 دج و حالة الحبس من شهر إلى ستة أشهر في حالة العود ، و نفس ما قيل على عقوبات جريمة عدم الحصول الرخصة ينطبق على جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء ، و يعاب على المشرع الجزائري الجمع بين جريمتين مختلفتين من حيث الركن المادي و تقرير نفس العقوبة لهما ، و هنا تشجيع للبناء دون ترخيص طالما ان مخالفة الرخصة سيكون بنفس العقوبة و هو ما يخالف قواعد التجريم تبعا لخصوصية كل جريمة² . و كذلك بالنسبة للعود لمثل هذا الأمر قررت عقوبة الحبس من شهر إلى ستة أشهر و يظهر ان هذه الجريمة أيضا تأخذ صورة جنحة ، غير أن المشرع الجزائري قرر نفس العقوبات ضد

1 . المادة 81 من قانون 15/08

2 . المادة 77 من قانون 29/90 .

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الاشغال او المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص المسؤولين عن التنفيذ ، و هنا يلاحظ أن المشرع قد وسع في دائرة التجريم للأشخاص المتدخلين في اشغال البناء و اخضعهم لنفس العقوبة لجريمة عدم الحصول على رخصة البناء .

و لكن هذه المادة 77 من القانون 29/90 يتعارض تطبيقها مع نص المادة 82 من قانون 15/08 التي يعاقب الجاني فيها بغرامة 20.000 دج إلى 50.000 دج كل من يشغل أو يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة ، و عليه يفهم من مضمون هذه المادة أنه لا بد من الحصول على شهادة مطابقة البناء المنجز قبل شغلها ، و يجب ان تتطابق البناءات او يتعرض صاحبها للعقوبة ن و إذا كان القصد الجنائي لعدم مطابقة رخصة البناء للمخططات فإنه لن يحصل على شهادة مطابقة و بالتالي سيستغل و يشغل البناية دون الحصول على شهادة المطابقة بما يفرض تطبيق العقوبة عليه .

مما سبق يتبين أن النص التجريمي بموجب قانون التهيئة و التعمير من قانون 29/90 بنص المواد 76 مكرر 4 ، و 76 مكرر 5 ، و المادة 77 المقرر لجريمة البناء دون رخصة أو عدم مطابقة البناء للترخيص غير جازرة و لا رادعة بسبب عدم الضبط القانوني للنص التجريمي لجرائم التعمير و كذا عدم عقوبات زاجرة تردع فعلا عن مثل هذه الأفعال المخالفة لنصوص التعمير ، لهذا يظهر قصور تشريع التعمير في تجريم مخالفات البناء على أرض الواقع¹ .

و هو ما شجع أكثر على تزايد المخالفات لقواعد قانون التهيئة و التعمير و أثر سلبا على النسيج العمراني بما يمس من جماليات المدينة ، و يؤثر على مصالح الدولة المالية و أهدافها الاجتماعية بما يخالف إستراتيجية قانون التعمير في وضع سياسة التعمير و ضبط سلوكيات الأفراد المخالفة لقانون التعمير .

1 . المادة 77 من قانون 29/90 .

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

مما يستوجب تدخل الغدارة التشريعية بتعديلات جذرية في قانون 29/90 الذي تعد نصوصه تتلاءم مع التغييرات التي حدثت خاصة في إطار قانون 15/08 الذي تقادى و تجاوز على العقوبات المنصوصة في قانون التهيئة و التعمير و قرر تحقيق المطابقة و فرض عليها جملة من العقوبات التي تعد لحد ما زاجرة لمتل هذه المخالفات

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

المبحث الثاني :

منازعات شهادة المطابقة

تثير شهادة المطابقة منازعات قد تكون نتيجة المخالفات التي يرتكبها الباقي أثناء عملية البناء و قد تكون نتيجة رفض أو الامتناع عن تسليمها .

و حقيقة الامر ان منازعات شهادة المطابقة تأخذ طابع منازعات عادية أي يختص بها القضاء العادي و أخرى إدارية يختص بها القضاء الإداري و ذلك بحسب موضوعها و من ثم ينبغي البحث في هذه القضايا بدقة و تحديد الجهة المختصة في النظر في النزاع و هذا ما سنوضحه في هذا المبحث من خلال المطلبين المواليين :

المطلب الأول : منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة

المطلب الثاني : منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

المطلب الأول :

منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة

إن مجال التعمير كثيرا ما يخلف منازعات يختص بها القضاء العادي و خاصة في مجال إصدار شهادة المطابقة و ذلك لوجود مخالفات متعددة ، فالحصول على ترخيص البناء غايته مطابقة مشروع البناء للقواعد المعمول بها في مجال البناء و العمران و التي تستهدف حماسة المصالح العامة لا المصالح الفردية و على ذلك فوجود الترخيص بالبناء أو عدم وجوده ليس مؤثر على حقوق الغير ، و من ثم أي ترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير و عدم المساس بها فإذا ثبت غير ذلك يمكن أن تثير منازعة أمام القضاء العادي .

و تكون المنازعة أما القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال انتهكت بصفة خطيرة الأحكام القانونية و التنظيمية السارية المفعول في هذا المجال ، فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال .

إذا برزت عملية المراقبة من اللجنة المختصة بعدم مطابقة البناء للرخصة و التصاميم فإنه تعلم الإدارة صاحب رخصة البناء ، بأنه عليه القيام بإجراء المطابقة البناء للرخصة ، و إذا لم يتم بذلك فإنه يكن محل متابعة .

و هذا الفعل يعتبر جنحة يعاقب عليه بالغرامة من 3000 دج إلى 300000 دج و في حالة العود تصل العقوبة إلى الحبس لمدة من شهر إلى ستة أشهر هذا ما جاء في نص المادة 77 من القانون 29/90 .

كما يمكن للقاضي الجزائي أن يأمر بمطابقة المواقع و المنشآت لرخصة البناء و إما بهدمها و إعادة تخصيص الأراضي يقصد إعادة المواقع إلى ما كان عليه من قبل ¹ .

1. منصورى نورة ، مرجع سابق ، ص 72

2. زروقي ليلي ، حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004 ، ص 21

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

حيث يمكن لقااضي الاستعجال الحكم بغرامات تهديدية كما تقرر الجهة القضائية (محكمة الجنح) ، التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل محدد .

أما في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر من العدالة في الآجال المحددة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف و هذا المقتضى يشكل خروجاً عن القواعد العامة في الإجراءات¹ ، إذ يجعل حكم محكمة الجنح قابلاً للتنفيذ و لو أنه ابتدائياً فهو ينفذ حتى في حالة استئنافه و هذا في الشق المتعلق بمطابقة البناء أو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء ذلك إن المحكمة الجزائية عندما تقتضي بالهدم الكلي أو الجزئي فإنه تحدد للمخالف أجلاً للقيام بذلك فإن امتنع بعد انقضاء الأجل الممنوح له فإن القانون سمح لرئيس البلدية أو الوالي بتنفيذ ذلك الحكم تلقائياً و في هذا خروج عن مبدأ التقاضي على درجتين و على قاعدة ابتدائية الأحكام الصادرة عن الجهات القضائية من الدرجة الاولى ، فالحكم أعلاه بالتنفيذ حتى ولو رفع استئناف ضده² .

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

: المطلب الثاني :

منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة

فالمنازعات نتيها شهادة المطابقة بين طالبها و السلطة الإدارية تكون في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة فإن قرار الإدارة المتضمن رفض المطابقة ، يكون محل إلغاء أمام الغرفة الإدارية المحلية إذا كان مصدر القرار هو رئيس البلدية ، و أمام الغرفة الجهوية إذا كان مصدر القرار هو الوالي ، ترفع الدعوى حسب القواعد العامة و هو شهران من تاريخ تبليغ القرار .

و في حالة إلغاء قرار الرفض فإنه بإمكان المعني تجديد طلبه إما نفس الجهة التي رفضت تسليمها و إذا رفضت دون تسبب فبإمكانه رفع دعوى التعويض أو دعوى القضاء الكامل يطلب فيه إلزام الإدارة بتسليم الشهادة و تكون هذه الدعوى مرفوقة بالقرار القضائي المتضمن إلغاء قرار الرفض - رفض تسليم شهادة المطابقة - و الذي يثبت عدم مشروعيته و على أساسه يمكن تأسيس خطأ الإدارة و المطالبة بالتعويض عن التأخير في استغلال المبنى ، كون شهادة المطابقة تعتبر بمثابة ترخيص بالاستغلال .¹

1 . نورة منصورى ، مرجع سابق ، ص 73

: لمنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة

خلاصة الفصل الثاني :

يمكننا القول في خاتمة هذا الفصل ان لشهادة المطابقة مخالفات عديدة حيث ان هذه المخالفات يرفض من خلالها تسليم شهادة المطابقة و من بين هذه المخالفات : نجد تشييد بناية دون رخصة أو تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة أو عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة ، و لمواجهة هذه المخالفات حدد المشرع بعض الهيئات المخولة قانونا للقيام بهذه المهمة ، مهمة معاينة المخالفات و إثباتها عن طريق محاضر . كما أنه ينتج عن هذه المخالفات أثار تتمثل في الأمر بتصحيح الأشغال و الامر بوقف الأشغال بالإضافة إلى عقوبات تطبق على كل من يقوم بمخالفات شهادة المطابقة .

و شهادة المطابقة كذلك تثار في شأنها منازعات قد تكون نتيجة المخالفات المذكورة سابقا أو نتيجة رفض أو الامتناع عن تسليمها ، فيختص بهذه المنازعات كلا من القضاء العادي في حالة إنجاز أشغال بناء مخالفة للأحكام القانونية و التنظيمية فيمكن للسلطة الإدارية رفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال المخالفة و تطبيق الاحكام اللازمة لذلك ، و القضاء الإداري في حالة رفض تسليم شهادة المطابقة ففي هذه الحالة يكون قرار الإدارة محل دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض .

الثقافة

الخاتمة

يمكن القول في نهاية هذه الدراسة ان البحث تمخض عن جملة من النتائج ، تقتضي في أن المشرع الجزائري نظم عملية البناء من خلال استحداث بعض الرخص و الشهادات العمرانية التي يستصدرها الأفراد لتمكنهم من تلبية حاجياتهم في مجال البناء .

ف نجد من بين هذه الرخص فهي تعد قرار إداري يصدر من سلطة مختصة قانونا تمنح بمقتضاها الحق لشخص أيا كان طبيعيا او معنويا بإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم قبل البدء في اعمال البناء ، التي يجب أن تحترم قواعد قانون العمران ، و بما أن هذه الرخصة تخول تشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها جاءت مطابقة للقوانين و اللوائح أي انها تمكن فقط من الشروع في البناء دون استغلال المبنى عند انتهاء الأشغال ، لذا يجب استخراج شهادة المطابقة عند انتهاء البناء ، حتى يمكن استغلال المبنى حيث ان شهادة المطابقة تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية و تمنح الحق بالربط بمختلف شبكات الانتفاع .

كما ان طالبي شهادة المطابقة قد يتعرضوا إلى التعسف الإداري بالأخص من رئيس المجلس الشعبي البلدي و ذلك لأسباب غير و جبهة ربما و بالتالي قد تحرمهم من حقهم في السكن و الربط بشبكات الانتفاع ، غير انه يمكن لصاحب البناية غير المستفيد من شهادة المطابقة الاستفادة من منافع المدينة بربطها بمختلف شبكات الكهرباء قنوات الغاز الطبيعي و الماء الشروب و مياه الصرف ، حيث يكفي لصاحب هذه البناية التقرب من المؤسسات الاقتصادية العمومية المكلفة بتسيير موارد الكهرباء و الغاز و الماء و تقديم طلب الربط

رفقة نسخة من رخصة البناء و التصريح بفتح ورشة الأشغال ، و هذا يعني التقليل من أهمية شهادة المطابقة و التشجيع بطريقة غير مباشرة على عدم الاكتراث بإتمام البناء و بقاء ورشة الأشغال مفتوحة و دائمة و هذا كما نلاحظ يتنافى مع روح قانون التهيئة و

التعمير ، علما أنه شهادة المطابقة تعد كشهادة تأهيل إدارية للاستخدام العادي للبناء المنجزة من قبل صاحب البناء و بقية الجمهور ، بحسب طبيعة البناء و في حالة تراخي الإدارة في منح شهادة المطابقة فإنها تمنح ضمنيا مهما كانت طبيعة البناء و موقعه و تأثيره.

و لكن كل هذا يؤثر سلبيا على البيئة ، فالبيئة هي الخاسر الأكبر بسبب اللامبالاة الإدارية التي تضيع المسؤولية التي على عاتق الممثلين و الهيئات المكلفة بمراقبة مطابقة الإنجاز و الأشغال بعد انتهائها .

كم يمكننا القول أنه بالرغم مما قد يكون اعترى مجمل النصوص القانونية المنظمة لشهادة المطابقة من نقص أو عدم انسجام ، فإن الترتيبات التي وضعتها مجتمعة تشكل نوعا من الضمانات و الحماية القانونية للمستفيد من رخصة البناء ، طالب الشهادة ضد كل تعسف أو تجاهل محتملين من قبل السلطة الإدارية المختصة المتصرفة كسلطة عمومية بالنظر لدورها و سلطاتها و صلاحيتها القانونية المتميزة في مجال أعمال البناء و العمران .

و ما يمكن استنتاجه كذلك مما سبق من التأطير القانوني العام لشهادة المطابقة أن المشرع خص لها جزء ضئيل جدا من النصوص القانونية التي لا تعد كافية لموضوع مثل شهادة المطابقة فنجده قد خص لها نصا واحدا بشكل مباشر و هو نص المادة 75 من القانون 90 / 29 و أشار إليها بصورة غير مباشرة في مواد قليلة تتعلق بأعمال الرقابة و المعاينة التي يقوم بها اعوان الإدارة و تهدف إلى تحقيق احترام أشغال البناء المنجزة و مطابقتها لأحكام قانون التهيئة و التعمير و مضمون مواصفات رخصة البناء الممنوحة و أشار إليها كذلك في المواد 76 ، 73 ، 76 مكرر 1 و مكرر 2 و مكرر 3 و مكرر 4 و مكرر 5 و لكنها لم تتناول تنظيم و إجراءات الحصول على شهادة المطابقة و أحال إلى ذلك المشرع في المرسوم رقم 176/91 فهو الذي حدد و فصل في الجانب الإجرائي لعملية منح شهادة المطابقة .

لذا حاولنا في هذا المقام و في ضوء ما توصلت إليه الدراسة من استنتاجات ، أن نضع جملة من الاقتراحات و النصائح التي ربما تكون مناسبة لحل المشكلات أو يمكن الاستفادة منها بمثابة حلول مستلهمة من واقع الدراسة البحثية :

- تفعيل دور الهيئات المكلفة بمواجهة المخالفات من أجل القضاء على هذه المخالفات التي تشوه منظر البنايات .
- محاولة زيادة الوعي الشعبي بضرورة احترام الأحكام و تنظيم البناء .
- محاولة التقليل من آجال منح شهادة المطابقة فالآجال الممنوحة لذلك تعد طويلة على صاحب البناء مما يدفعه لاستغلال المبنى دون الحصول على شهادة المطابقة .
- محاولة تطبيق و تشديد العقوبات المقررة في مجال مخالفات شهادة المطابقة للتقليل منها .
- العمل على تزويد و تدعيم الإدارة بالوسائل الحديثة لاكتشاف المخالفات بطريقة أسرع .
- برمجة دورات تكوينية للقائمين على هذا المجال أي مجال شهادة المطابقة و البناء بصفة عامة حتى يمكنهم من مواكبة آخر التطورات التقنية و القانونية .
- تكوين قضاة متخصصين و ذوي خبرة في العقار و التهيئة العمرانية للفصل في المنازعات كمنازعات شهادة المطابقة .
- محاولة إضافة نصوص قانونية خاصة بشهادة المطابقة و التوسيع منها خاصة فيما يخص إجراءات منحها .
- ضرورة عقد أبواب مفتوحة من أجل إعلام المواطنين شاغلي السكنات الفوضوية .
- إعادة النظر في القواعد العامة للتهيئة و التعمير من طرف المشرع الجزائري ، و ذلك بتحويل

هذه القواعد من قواعد وطنية إلى قواعد محلية مع مراعاة خصوصيات كل منطقة .
هذه بعض الحلول التي قدمناها و نرجوا أن تكون في الصميم ، و نشير إلى نقطة أخيرة
مهمة جدا تتمثل في توعية الأفراد بضرورة العيش في بيئة نظيفة و منظمة و سليمة ، لأن
وجود تشريعات منظمة لحركة العمران و إدارة تعمل على تطبيقها و قضاء صارم للحفاظ
عليها غير كافي ، بل يحتاج إلى وعي من قبل الأفراد بالإضافة إلى دعم الجمعيات البيئية .

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

أولاً : المصادر

أ - القوانين :

- 1 - القانون 08/90 مؤرخ في 7 افريل سنة 1990 المتعلق بالبلدية .
- 2 - القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، جريدة رسمية عدد 52
- 3 - القانون 15/08 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 سنة 2008

ب - المراسيم :

- 1 - مرسوم تنفيذي رقم 276/91 المؤرخ في 14 ذو القعدة 1411 الموافق ل 28 مايو سنة 1991 المتعلق بتحضير شهادة المطابقة ، جريدة رسمية عدد 26 .
- 2 - مرسوم تنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، جريدة رسمية عدد 26
- 3 - مرسوم تنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق ل 30 يناير سنة 2006 ، يحدد شروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات الجريدة الرسمية عدد 06
- 4 - مرسوم تشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414 الموافق ل 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري

5 – مرسوم تشريعي 154/09 مؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 الموافق ل 2 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ، جريدة رسمية عدد 27 .

ثانيا : المراجع

1 – الكتب :

أ – المراجع الفقهية :

1 – باشا حمدي ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هومة ، الجزائر ، 2004

2 – بعلي محمد الصغير ، مدخل للعلوم القانونية ، دار العلوم ، الجزائر ، 2006

3 – بوسنة إيمان ، النظام القانوني للترقية العقارية ، دار الهدى للنشر عين مليلة ،

2011

4 – دIRM عايدة ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ،

دار قانة ، باتنة ، 2010

5 – زروقي ليلي ، باشا حمدي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، 2004

6 – سماعيل شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، 2002

7 – مغبغب نعيم ، عقود البناء و الأشغال الخاصة و العامة ، ط 3 ، دار النهضة

العربية ، مصر 2001

8 – منصوري نورة ، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع ، دار الهدى ، الجزائر ،

2010

ب – الرسائل الجامعية :

ب – 1 – أطروحات الدكتوراه :

1 – عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة

الدكتوراه في القانون العام ، جامعة الجزائر ، كلية الحقوق ، منشورة ، سنة 2005 .

ب - 2 - مذكرات الماجستير :

1 - العربي رباح أمين ، رخصة البناء في المناطق الخاصة و المنازعات المتعلقة بها ،

مذكرة المدرسة العليا للقضاة ، الجزائر ، 2005 - 2006

2 - غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير

في القانون ، فرع الإدارة العامة ، كلية الحقوق ، جامعة منتوري قسنطينة ، 2011 -

2012

3 - قتال منير ، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق و

العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو 2013

4 - لعويجي عبدالله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل

شهادة الماجستير في القانون الإداري و الإدارة العامة ، جامعة باتنة ، 2012

ب - 3 مذكرات الماستر

1 - حليمي بلخير ، دور قواعد التهيئة و التعمير في حماية البيئة ، مذكرة مكملة

للحصول على شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري ، قسم الحقوق ، جامعة قاصدي

مرباح ورقلة

2 - دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، مذكرة مكملة لنيل

شهادة ماستر اكاديمي في القانون العام ، فرع قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم

السياسية ، جامعة ورقلة .

3 - نقاش عمار ، المنازعات المتعلقة بشهادة المطابقة في ظل القانون 15/08 ، مذكرة

مكملة من مقتضيات نيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة

محمد خيضر ، بسكرة

2 - المقالات العلمية :

1 – محمد الأمين كمال ، التدابير و الإجراءات المقررة لمواجهة مخالفة قواعد البناء و
التعمير ، مجلة المفكر ، العدد 13 ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد
خضير بسكرة ، فيفري 2016

الفهرسة

فهرس المحتويات

02		مقدمة
07	الإطار النظري لشهادة المطابقة	الفصل الأول
08	ماهية شهادة المطابقة	المبحث الأول
08	تعريف شهادة المطابقة	المطلب الأول
10	خصائص شهادة المطابقة	المطلب الثاني
13	أهمية شهادة المطابقة	المطلب الثالث
14	الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة	المطلب الرابع
16	إجراءات الحصول على شهادة المطابقة	المبحث الثاني
16	طلب الحصول على شهادة المطابقة و دراسة الطلب	المطلب الأول
17	طلب الحصول على شهادة المطابقة	الفرع الأول
18	دراسة الطلب و التحقيق في شهادة المطابقة	الفرع الثاني
19	تسليم شهادة المطابقة	المطلب الثاني
19	السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة	الفرع الأول
20	حالات تسليم و رفض تسليم شهادة المطابقة	الفرع الثاني
25	المنازعات المرتبطة بشهادة المطابقة	الفصل الثاني
26	مخالفات شهادة المطابقة	المبحث الأول

28	أنواع المخالفات لشهادة المطابقة	المطلب الأول
28	مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء	الفرع الأول
29	مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة	الفرع الثاني
29	مخالفة عدم القيام بإجراءات التصريح اللازمة	الفرع الثالث
30	الهيئات المختصة في معاينة المخالفات و كيفية إثباتها	المطلب الثاني
30	الهيئات المختصة بمعاينة المخالفات	الفرع الأول
32	كيفية إثبات المخالفات	الفرع الثاني
36	الآثار المترتبة عن مخالفة شهادة المطابقة	المطلب الثالث
36	الأمر بوقف الاشغال	الفرع الأول
38	الأمر بتصحيح تحقيق المطابقة	الفرع الثاني
39	الجزاءات و العقوبات المترتبة على مخالفات شهادة المطابقة	الفرع الثالث
42	منازعات شهادة المطابقة	المبحث الثاني
43	منازعات القضاء العادي لشهادة المطابقة	المطلب الأول
44	منازعات القضاء الإداري لشهادة المطابقة	المطلب الثاني
48		الخاتمة
5		قائمة المصادر و المراجع
57		الفهرس
59		الملخص

المخلص

يتناول موضوع البحث " شهادة المطابقة كآلية للرقابة على أشغال التهيئة و التعمير "

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة من وسائل الرقابة البعدية تمكن الإدارة من مراقبة مدى احترام المبنى لرخصة البناء الممنوحة ، حيث ان الحصول عليها يسمح بفتح الاماكن للجمهور و السكن و ذلك بعد تقديم المعني لطلب الحصول عليها بعد انتهاء البناء ، و قد ألزم المشرع الإدارة ممثلة في لجنة مراقبة المطابقة بالانتقال لمعاينة البناء المنجز و مدى احترامه لقواعد البناء و على الإدارة أن تبلغ طالب الشهادة موافقتها أو رفضها لطلبه في أجل ثلاثة أشهر من تقديم الطلب ، وفي حالة سكوت الإدارة عن الطلب أو رفضها للطلب بدون أي مبرر ففي هذه الحالة ينشأ نزاع بين الإدارة المانحة لشهادة المطابقة و طالبها و يكون من القضاء العادي أو الإداري .

و رغبة في تسوية البنايات الفوضوية أوجب المشرع التدخل في حل هذا المشكل العويص و الحد منه بإصدار قانون 15/08 الذي يحدد مطابقة البنايات و إتمام إنجازها و ذلك عن طريق شهادة المطابقة ، التي تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود و أحكام رخصة البناء ، و تعتبر هذه الشهادة أداة قانونية لاستلام المشروع .

و لشهادة المطابقة أهمية كبيرة في مجال حماية الجانب العمراني الجمالي و البيئي ، و يظهر ذلك من خلال رفض منح هذه الرخصة إذا كانت المشاريع المنجزة تمس بالبيئة أو بصحة أمن المواطنين و كذلك المناظر الطبيعية .