

جامعة أدرار



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

## إجراءات إصدار رخصة البناء و شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري

تحت إشراف الدكتور :

باخوية دريس

من إعداد الطالبتين :

\* لعيدي خيرة

\* فندو قومة خديجة

لجنة المناقشة

الدكتور: بومدين محمد	أستاذ محاضر أ	بجامعة أدرار	رئيساً
الدكتور: باخوية دريس	أستاذ محاضر ب	بجامعة أدرار	مشرفاً و مقررأ
الأستاذ : بحماوي عبد الله	أستاذ مساعد أ	بجامعة أدرار	عضواً مناقشاً

السنة الجامعية

2014 - 2013

## شكر و عرفان

نحمد الله ونشكره على نعمته وفضله علينا وتوفيقه لنا لإنجاز بحثنا.

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك، ولا يطيب النهار إلا بطاعتك، ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك، ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك، ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك، الله جل جلالك.

إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة، ونصح الأمة، إلى نبي الرحمة ونور العالمين، سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم.

إلى من كلله الله بالهبة والوقار، إلى من علمنا العطاء بدون انتظار، الأساتذة الكرام. كما نتوجه بالشكر الجزيل إلى كل من قدم لنا العون، ومد لنا يد المساعدة، وزودنا بالمعلومات اللازمة لإتمام هذا العمل، ونخص بالذكر: أستاذنا المشرف الدكتور باخويقي دريس، الذي أنار لنا طريق البحث العلمي، والذي لم يدخر أي جهد في سبيل مساعدتنا، فجزاه الله عنا كل خير فله منا كل التقدير والاحترام.

كما نشكر جميع الأساتذة الذين بذلوا كل الجهود في سبيل تكويننا، وساعدونا على اكتساب العلم والمعرفة خاصة: الأستاذ والمحامي محمد علي، الذي كان عوناً لنا في بحثنا هذا ونوراً يضيء الظلمة التي كانت تقف أحياناً في طريقنا.

وكذا كل الأصدقاء والزملاء في العلم والعمل، الذين ساعدونا من قريب أو من بعيد خاصة: الأناسة والمهندسة متوكل فاطمة، الأستاذ والمهندس بوسته سليمان، وإلى جميع موظفي كلية الحقوق بجامعة أدرار خاصة: السيد المجدوب علي.

خيرة، خديجة

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى من تمثل العطف والحنان،  
إلى من جعلت قمرها شمعاً لتضيء به قمري،  
إلى زهرة الحياة التي ضحت بالنفس والنفيس: "أمي الحنون".  
إلى من غرس في نفسي معاني التضحية والإخلاص،  
إلى من كانت يداها مبسوطتان لإسعادي ولإنجاحي ولحمائتي،  
إلى من سرته لحظة ميلادي: "أبي العزيز".  
إلى من كانوا لي أفضل هدية من رب العالمين: "إخوتي وأخواتي".  
إلى من أعانني دعائهم طيلة مشواري الدراسي: "أجدادي".  
إلى كل أفراد عائلتي كبيراً وصغيراً.  
إلى من لاقتني بهم مشاوير الحياة: "أصدقائي وصديقاتي".  
إلى كل طلبة الدفعة الأولى من التخصص في القانون العقاري.  
إلى من رافقتني في هذا العمل بحُلُوهِ ومُره "زميلتي خديجة".  
وإلى جميع أفراد عائلتها كبيراً وصغيراً.  
إلى من يتصفح هذه المذكرة ولو بهدف الفضول...

خيرة

## الإهداء

إلى أغلى امرأة في الوجدان،  
إلى سر وجودي التي لازلت دعواتها ترعاني وتحفظني،  
إلى من سهرت لأجلي الليالي: "أمي الغالية".  
إلى قرّة عيني ونبضات قلبي والدم الذي يجري في عروقي،  
إلى رمزي في الوجود وقدوتي في الحياة: "أبي الغالي".  
إلى: "إخواني وأخواتي"، الذين ساهموا في كفاحي ولم ييخلوا علي يوماً.  
إلى عائلتي الفاضلة كبيراً وصغيراً.  
إلى: "زوجي العزيز"، الذي ساندني وشجعني للقيام بهذا التخصص.  
إلى: "ابنتي الحنونة"، طَوَّلَ اللهُ في عمرها.  
إلى أحبتي بلا استثناء مادامت الحياة صفحات دربها الإخلاص والوفاء.  
إليكم أصدقائي الأعزاء وخاصة طلبة القانون العقاري.  
إلى من يقدر الصداقة ويسمو بها إلى أعلى المراتب.  
إلى من رافقتني في هذا العمل زميلتي: "خيرة"، وإلى جميع أفراد عائلتها.

## خديجة



## قائمة المختصرات

### أولاً: باللغة العربية

قانون البلدية.	ق.ب:
قانون الولاية.	ق.و:
قانون التهيئة والتعمير.	ق.ت.ت:
قانون الأملاك الوطنية.	ق.أ.و:
قانون الإجراءات المدنية والإدارية.	ق.إ.م.إ:
قانون الإجراءات الجزائية.	ق.إ.ج:
القانون المدني.	ق.م:
الجريدة الرسمية.	ج.ر:
بدون طبعة.	ب.ط:
بدون سنة.	ب.س:
غير منشور.	غ.م:
صفحة.	ص:
عدد.	ع:
هجرية.	ه:
ميلادية.	م:

### ثانياً: باللغة الأجنبية

c.t.c	contrôle technique du construction.
p.d.a.u	plan directeur d'aménagement et d'urbanisme.
p.l.u	plan local d'urbanisme.
p.o.s	plan d'occupation de sol.



# مقدمة

## مقدمة

مرت سياسات التهيئة والتعمير في الجزائر بعدة مراحل حاولت من خلالها الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال التحكم في قواعد البناء والتوسع العمراني، ولئن غيرت شيئاً من مظاهر الحياة العمرانية والاجتماعية، إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة وغير كافية، ولم تواكب ما توصلت إليه التشريعات المقارنة، وهذا راجع لأسباب موضوعية أهمها: التخلف الاقتصادي والتروح الريفي والنمو الديمغرافي المفرط، وعدم فعالية القوانين والتنظيمات التي طبقت في هذا المجال .

وكتيجة لذلك ظهرت مدن بأكملها وأحياء وبنيات كبيرة ومنشآت من العدم تفتقر لأدنى قواعد التهيئة العمرانية والصحية، ودون احترام لأدنى المقاييس والشروط المطبقة في هذا المجال، أو على أراضي زراعية جد خصبة، أو في مناطق تسمى اليوم محمية ومصنفة، كما أطلق على نوع منها اسم البناءات الفوضوية التي فرضت وجودها كحتمية، مما تتطلب ظهور قانون لتصحيح هذه الأوضاع والاعتراف بها، وعلى هذا الأساس صدر المرسوم رقم 85-212 المتعلق بتسوية البناءات الفوضوية.<sup>1</sup>

وانطلاقاً من هذه الأهمية سنتطرق إلى دراسة التطور التاريخي لقوانين التهيئة العمرانية في الجزائر منذ الاستقلال إلى غاية سنة 2012. فقبل الاستقلال كانت القوانين الفرنسية هي السارية المفعول في هذا المجال، أهمها المرسوم الفرنسي الصادر في 31/12/1958 المتعلق برخصة البناء، ثم صدر بعده الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 الذي نص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السائدة باستثناء ما يتعارض منها مع السيادة الوطنية أو يشتمل على قواعد التمييز العنصري، وبقي الحال على ذلك إلى غاية صدور الأمر رقم 75-67 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة<sup>2</sup>؛ وهو أول نص تشريعي يصدر عن الدولة الجزائرية في هذا المجال.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985، يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/ أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

<sup>2</sup> الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، ج.ر/ع 88، المؤرخة في 17 أكتوبر سنة 1975م.

## المقدمة:

وبعدها صدرت مجموعة من النصوص القانونية الأخرى، والتي حاول المشرع من خلالها التدخل وعلاج المسائل المتعلقة بالبناء أمام ظاهرة النمو الديمغرافي الكبير والتوسع العمراني الضخم والبناء الفوضوي، فصدر القانون رقم 82-02 المؤرخ في 06/02/1982 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، وكذا القانون رقم 83-03 المتعلق بحماية البيئة<sup>3</sup> والملغى بموجب المادة 113 من القانون رقم 03-10 المتضمن حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة.

وبعد ذلك، حدد المشرع الجزائري انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها بموجب الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 13/08/1985، ليصدر في نفس التاريخ المرسوم رقم 85-211 الذي يحدد كيفية تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي المخصصة للبناء.<sup>4</sup> ثم صدر بعدها القانون رقم 87-03 والمتعلق بالتهيئة العمرانية.<sup>5</sup>

ومع بداية التسعينات، وفي ظل الإصلاحات العامة التي شُرِعَ فيها تطبيقاً لدستور 1989، عرفت القواعد المطبقة في مجال التهيئة والتعمير تحولاً كبيراً وعميقاً تجسد بصدور قانوني الولاية والبلدية رقمي 90-08 و 90-09 المؤرخين في 07/04/1990<sup>6</sup> واللذان حددا صلاحيات ومجال تدخلهما في هذا الإطار كهيئات إدارية لضمان الرقابة.

وتأكيداً لهذا التحول صدر بعد ذلك القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26، الذي صنف الأراضي من حيث

<sup>3</sup> القانون رقم 83-03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403هـ، الموافق 05 فبراير سنة 1983 يتعلق بحماية البيئة، ج.ر/ع 6، المؤرخة في 08 فبراير سنة 1983م، ملغى بموجب المادة 113 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424هـ، الموافق 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج.ر/ع 43، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2003م.

<sup>4</sup> المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985، يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

<sup>5</sup> القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407هـ، الموافق 27 يناير سنة 1987، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر/ع 5، المؤرخة في 28 يناير سنة 1987م.

<sup>6</sup> القانون رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410هـ، الموافق 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، ج.ر/ع 15، المؤرخة في 11 أبريل سنة 1990م، الملغى بموجب المادة 219 من القانون رقم 11-10 المذكور لاحقاً، والقانون رقم 90-09 المؤرخ في نفس التاريخ، والمتعلق بالولاية، الملغى بموجب المادة 180 من القانون رقم 12-07 اللاحق الذكر.

## المقدمة:

طبيعتها ووضع الأحكام التي تنظم الإطار العام للتحكم في العقار الحضري، ثم تُلأه القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي ألغى صراحة القانون رقم 82-02، والأمر رقم 85-01 السالفين الذكر، وهذا بموجب المادة 80 منه، ثم تلتها المراسيم التنفيذية المطبقة له خاصة المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والمتعلق بكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك<sup>7</sup>، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقمي 06-03 و09-307، والذي يعد بداية لمرحلة جديدة فعلية وحاسمة لتطبيق توجه جديد يضبط قواعد النشاط العمراني بوضع قواعد وآليات للرقابة، لاسيما تلك المتعلقة بتقنين أدوات التهيئة والتعمير، والذي تم من خلاله تفادي النقائص الواردة في التشريعات السابقة.

وبالرغم من ذلك، إلا أن الأزمة الأمنية الحادة والأوضاع التي عاشتها البلاد في التسعينات أفرزت تعقيدات كبيرة حالت دون الاستمرار في تطبيق السياسة العمرانية الجديدة، واستكمالاً لمسار الإصلاح العقاري صدر المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، والذي ألغيت بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06، والذي حاول المشرع من خلاله تفادي الثغرات التي تضمنها القانون رقم 90-29 وجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية ونجاعة على حساب تدخل القضاء، ثم تلتها عدة قوانين ومراسيم أهمها القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14/08/2004 والذي عدل القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.

وأخيراً في سنة 2008 تم إصدار القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 والمتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والمراسيم التنفيذية المطبقة له؛ والمتمثلة في المرسوم

<sup>7</sup> المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر/ع 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة عام 1411هـ، المعدل والمتمم بالمرسومين التنفيذيين رقم 06-03 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 07 يناير سنة 2006م، ج.ر/ع 01، المؤرخة في 08 يناير سنة 2006م، ورقم 09-307 المؤرخ في 03 شوال عام 1430هـ، الموافق 22 سبتمبر سنة 2009م، ج.ر/ع 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م.



## المقدمة:

التنفيذي رقم 09-154، ثم يليه المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخين في 2009/05/02، والرسوم التنفيذية رقم 09-156 المؤرخ في نفس التاريخ، بالإضافة إلى بعض التعليمات؛ كالتعليمات الوزارية رقم 04 لسنة 2012 المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وبعد عرض المراحل التي مرت بها قوانين التعمير في الجزائر، تجدر الإشارة إلى أن الملكية تعتبر أيضا حق محمي ومضمون دستورياً وقانونياً، يخول لصاحبه ممارسة جميع السلطات الممنوحة له والمتمثلة في استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها، وكذا ممارسة جميع الأنشطة العمرانية التي يراها تحقق مصلحته الخاصة ومن باب أولى حقه في البناء.<sup>8</sup> إلا أنه وبالمقابل فإن هذه الحرية مقيدة بضرورة عدم التعارض مع المصلحة العامة والنظام العام العمراني، وأسسها التي تقتضي وضع الضوابط وإحكام الرقابة بمختلف أنواعها، لاسيما الرقابة الإدارية على التهيئة والتعمير.

وعلى هذا الأساس كان لا بد من تنظيم حركة البناء من خلال التوفيق بين الحق في البناء كمصلحة خاصة وكحق مضمون، والنظام العام العمراني الذي يقتضي المحافظة على الصحة العامة، السكينة العامة والأمن العام؛ أي ضرورة تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة والمصلحة العامة المتمثلة في الأهداف العامة للضبط الإداري. ويتم هذا التوازن من خلال الرقابة على أشغال البناء التي تُفرض على كل مُستغلٍ لملكته العقارية، وذلك من أجل المحافظة على النسق العام في البناء والمظهر الجمالي لها، ولذلك سنقوم بدراسة أهم هذه الوسائل الرقابية المتعلقة بالمجال العمراني، والمتمثلة في رخصة البناء وشهادة المطابقة والإجراءات الواجب إتباعها من أجل الحصول عليهما.

ولمَّا تَقَدَّمَ، تتميز رخصة البناء بأنها أقدم وأهم وسائل الرقابة الإدارية المسبقة أو القبليّة، كما تعتبر بمثابة ترخيص تسلّمه السلطة المختصة عن طريق قرار إداري تأذن فيه بإجراء معين يتعلق

<sup>8</sup> دوار جميلة، الملتقى الوطني حول تسوية الوعاء العقاري في ظل القانون رقم 08-15، عنوان المداخلات المعنية بتحقيق المطابقة في قانون التعمير الجزائري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ب.س، غ.م.

بالمبنى الذي صدر بشأنه<sup>9</sup>. ومنه فهي إجراء جوهري ينبغي المرور به قبل الشروع في عملية البناء، أو التغيير في البناية، أو تحويل البناية، فكل هذه العمليات تشترط الحصول على رخصة بناء.<sup>10</sup> أما بالنسبة لشهادة المطابقة فهي تلي رخصة البناء؛ إذ بعد الانتهاء من عملية البناء يتم التأكد من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، ولذلك تُعتبر وسيلة من وسائل الرقابة البعدية التي تثبت أن إنجاز البناء قد تم وفقاً لبنود رخصة البناء. ومنه فإن الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة تتمثل في أنها تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص لاستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربوية أو صناعية أو تجارية، مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المنشآت ذات الأنشطة الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.<sup>11</sup> ويُضاف إلى ما سبق عقود التعمير المستحدثة والتي تهدف إلى إرساء دعامة محورية لمبادئ النظام العام العمراني وترقيته من خلال اللجوء إلى تضمين هذه النصوص حلولاً وسطية لمعالجة وضعية البنايات المنجزة خارج الإطار القانوني على غرار البنايات غير المتممة منذ سنوات طويلة، والبنايات غير المطابقة لرخصة البناء، وكذا البنايات التي انتهت أجلها القانوني المحدد في رخصة بنائها قبل إتمام الأشغال بها والبنايات غير التامة التي لم يتحصل أصحابها على رخصة بناء، وهي وضعيات ملموسة في البيئة العمرانية الجزائرية.

وبناء على ما سبق ذكره، يتجلى بأن ترسانة القوانين التي تم عرضها في التطور التاريخي المذكور أعلاه تدل على أهمية مجال التهيئة والتعمير، واحتلاله مكانة بارزة من حيث صدور القوانين والأهمية الكبرى التي توليها الدولة لهذا المجال من جهة، كما أن أهمية هذا الموضوع تتمثل أيضاً في حق الأفراد في الحصول على هذه الرخص، وفي مقابل ذلك يقع على عاتقهم احترام

<sup>9</sup> بن زكري راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010، ص 200.

<sup>10</sup> جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2005، ص 70.

<sup>11</sup> أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

الإجراءات المتعلقة بها والتي حددها المشرع، بما يوجب على الإدارة أيضاً أن تلتزم بالإجراءات والمواعيد الخاصة بإصدار هذه الوسائل من جهة أخرى.

ولقد جاء اهتمامنا بهذا الموضوع نتيجة لمجموعة من الاعتبارات الهامة، أبرزها مخالفة الأفراد لشروط البناء والقيام بأعمال التوسيع والتعليق بدون ترخيص، انتشار البناءات الفوضوية وعدم التزام المواطنين بقواعد المظهر الجمالي للمباني، واستعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة للمواصفات المطلوبة، وهو ما أدى إلى انهيار العديد من المباني وإحداث التشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية.

وعليه، فإن هذه الأسباب تدل على وجود تباين من حيث الإجراءات بين ما هو منصوص عليه في التشريع من ناحية، وما هو موجود في الواقع العملي من ناحية أخرى. لذلك سنسعى إلى البحث عن السبب المؤدي إلى ذلك، وهل هو راجع إلى عدم احترام المواطنين للإجراءات المحددة في القانون، أم أن ذلك يعود إلى عدم التزام الإدارة بواجبها الرقابي وتهمرها من المسؤولية، أو يرجع ذلك لأسباب تتعلق بالفراغ القانوني وعدم وجود قوانين فعالة تتساير مع الأوضاع السائدة حالياً في المجال العمراني.

ومن هذا المنطلق يتبين لنا أن الهدف من منح رخصة البناء هو أن تكون البناءات مطابقة لمخطط شغل الأراضي، والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وأيضاً يجب أن تكون مطابقة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير أي أن القواعد القانونية المنظمة لعملية إصدار رخصة البناء تهدف من خلال الشروط والإجراءات التي تقوم عليها إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة من جهة، والمصلحة الخاصة من جهة أخرى، أما شهادة المطابقة تهدف أولاً إلى مطابقة البناءات التي تم إنجازها مع أحكام رخصة البناء، وثانياً يجب أن تكون ملائمة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

وكتيجة لذلك تعتبر شهادة المطابقة من حيث الأصل وسيلة مكتملة لرخصة البناء، لكن المشرع أورد استثناء على هذا المبدأ، والمتمثل في قانون مطابقة البناء الصادر في سنة 2008 والذي يعد خرقاً لأحكام رخصة البناء، أي يطبق حتى على البناءات بدون رخصة والبناءات غير المتممة، وذلك من أجل القضاء على أزمة السكن ووضع حد لوضعيات عدم انتهاء أشغال البناء.

وعلى هذا الأساس يتم طرح إشكالية جوهرية مفادها:

مامدى انسجام الإجراءات الواردة في قانون مطابقة البناء مع الإجراءات العادية المنصوص عليها في إطار الأحكام المنظمة لرخصة البناء وشهادة المطابقة؟ وفيما تتمثل العيوب والإشكالات التي تثيرها الإجراءات المتعلقة بالحصول على رخصة البناء وشهادة المطابقة؟ وللإجابة عن هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية المتعلقة بهذا الموضوع، كما اعتمدنا أيضاً على المنهج الوصفي من خلال جمع كل المعلومات المتعلقة بالموضوع ومحاولة تفسيرها.

ونظراً لتشعب الموضوع وسعته، قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين، حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإجراءات المتعلقة بطالب رخصة البناء وشهادة المطابقة وذلك من خلال مبحثين، المبحث الأول خصصناه للأشخاص والأشغال المعنيين برخصة البناء وشهادة المطابقة، والمبحث الثاني تطرقنا فيه إلى كيفية إعداد وإيداع ملف رخصة البناء وشهادة المطابقة. أما الفصل الثاني والموسوم بالإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على رخصة البناء وشهادة المطابقة، فقد قسمناه إلى مبحثين، فالمبحث الأول حاولنا من خلاله التعرض إلى كيفية المراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء وشهادة المطابقة، أما المبحث الثاني فقد تناولنا فيه كل ما يتعلق بالبت في طلب رخصة البناء وشهادة المطابقة، ثم إصدارهما.

# الفصل الأول :

الاجراءات المتعلقة بطالب رخصة البناء

و شهادة المطابقة



## الفصل الأول: الإجراءات المتعلقة بطالب رخصة البناء وشهادة المطابقة

يعتبر البناء عملية فنية، يشمل كل بناية أو منشأة موجهة للاستعمال السكني، التجارة، السياحة أو نحو ذلك، وعليه قبل الحصول على رخصة البناء، أو شهادة المطابقة، لا بد من توافر مجموعة من الشروط منها ما هو خاص بطالب هاتين الوثيقتين، ومنها ما هو متصل بالعمارة محل البناء المراد إنجازها إذا تعلق الأمر برخصة البناء، أو البناء المنجز إذا كنا بصدد شهادة المطابقة، وبغية معرفة ذلك، سنقوم بدراسة الأشخاص والأشغال المعنيين برخصة البناء وشهادة المطابقة كمبدأ عام، وكذلك طبقاً لما جاء به القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها باعتباره استثناء واردة على هذا المبدأ (المبحث الأول)، كما يجب إتباع إجراءات معينة من أجل الحصول عليهما، تبدأ هذه الإجراءات بتقديم ملف من ذوي الصفة إلى الجهة المختصة، وذلك ما سيتم تفصيله من خلال دراسة كيفية إعداد وإيداع ملف رخصة البناء وشهادة المطابقة، كما سنتطرق إلى ذلك في إطار القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه (المبحث الثاني).

### المبحث الأول: الأشخاص والأشغال المعنيون برخصة البناء وشهادة المطابقة

من البديهي أن ليس أي شخص له الحق في طلب رخصة البناء وشهادة المطابقة، وأيضاً ليس أي بناء وفي أي منطقة تُشترط فيه هاتين الوثيقتين الإداريتين. وعلى هذا الأساس لا بد من توضيح ذلك وفقاً لما نصت عليه القوانين المنظمة لهما، خاصة القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05، والقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

وبغية تفصيل ذلك سنتطرق لصفة طالب رخصة البناء ونطاق تطبيقها (المطلب الأول)،

ثم نبين صفة طالب شهادة المطابقة ومجال تطبيقها (المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: صفة طالب رخصة البناء ونطاق تطبيقها

لقد حدد قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176،

المذكورين أعلاه، بالإضافة إلى بعض القوانين الأخرى كقانوني المالية رقمي: 97-02، و 03-22،

وقانون التوجيه العقاري رقم 90-25، الشروط الخاصة بطالب رخصة البناء، وذلك ما سنقوم بدراسته (الفرع الأول)، ثم سنتناول الأشغال والمناطق التي تتطلب فيها رخصة البناء (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: طالب رخصة البناء

للحصول على رخصة البناء حدد المشرع الجزائري صفات وشروط لا بد أن تتوفر في طالباها، فلكي يُقبَل طلب رخصة البناء شكلاً يجب إيداعه وتوقيعه من قبل ذي مصلحة وصفة وإرفاقه بما يُثبتُ طبيعة علاقته القانونية بالعقار.<sup>12</sup>

ومن المنطقي أن تسلم رخصة البناء إلى كل شخص طبيعي أو معنوي خاص أو عام يريد أن يقوم بأعمال البناء، وبالرغم من ذلك إلا أن القانون رقم 90-29 السالف الذكر أغفل هذه الصفة، رغم أن القوانين التي قام بإلغائها وهي القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، والأمر رقم 85-01 الذي يحدد قواعد شغل الأراضي<sup>13</sup> قد حددا هذه الصفة في المادة الثانية من كل منهما.

حيث نصت المادة الثانية من الأمر رقم 85 - 01 المذكور أعلاه على ما يلي: "لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي، خاص أو عمومي، لم يحصل -مقدماً- على رخصة بناء سلمتها له السلطة المخولة قانوناً، أن يباشر أو يقيم أي بناء كيفما كان موقعه، أو نوعه...".

<sup>12</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007، ص 601.

<sup>13</sup> الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405 هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.

من جانب آخر وضع القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>14</sup> مبدأً جدياً مهم في المادة 50 منه والتي تنص في الفقرة الأولى منها على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض وتتمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض".

وما يفهم من نص هذه المادة أن المشرع جعل حق البناء مرتبط بملكية الأرض، غير أن طلب الحصول على رخصة البناء لم يجعلها قاصرة على المالك فقط، وإنما فوض في الفقرة الثانية من المادة 52 من نفس القانون مهمة تحديد الأشخاص الذين يمكنهم طلب رخصة البناء. حيث جاء فيها: "تحضر رخصة البناء وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم".

والتنظيم المقصود هنا هو المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>15</sup> والذي حدد أشخاص آخرين أعطاهم الحق في طلبها باعتبارهم يستمدون هذا الحق من المالك الأصلي، أو بغرض تدعيم الاستثمارات والأنشطة الاجتماعية .

إذ نصت الفقرة الأولى من المادة 34 منه على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة البناء والتوقيع عليه من المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية".

وفي نفس الإطار أجاز قانون التوجيه العقاري لصاحب شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً لأحكام المادتين 39 و40 منه أن يحصل على رخصة بناء وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

وعلاوة على ذلك أضافت المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 شخصاً آخر له الحق في طلب رخصة البناء وهو صاحب حق الامتياز على الأملاك الوطنية الخاصة. كما نص قانون المالية لسنة 2004 في الأحكام الخاصة بتعديل قانون التسجيل المتعلقة برسم الإشهار العقاري على أن شهادة التقييم العقاري المؤقت ترتب نفس الآثار القانونية المنصوص

<sup>14</sup> القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 المتضمن ق.ت.ت، ج.ر/ع52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، ج.ر/ع51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.

<sup>15</sup> المادة 1/34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

عليها في مجال شهادة الحيازة، وبالتالي يمكن لصاحبها طلب الحصول على رخصة البناء، وهذا ما أكدته الفقرة الثانية من المادة 353 من القانون رقم 03-22<sup>16</sup> والتي تنص على مايلي: "...تحمل شهادة التقييم العقاري المؤقت نفس الآثار القانونية المنصوص عليها في مجال شهادة الحيازة المنشأة بموجب أحكام المواد من 42 إلى 46 من القانون رقم 90-25".

## البند الأول: المالك أو وكيله والمستأجر المرخص له قانونا

### أولاً: المالك

لقد تم تكريس حق المالك في البناء بموجب المادة 50 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه، وذلك بإرفاق ملف طلب رخصة البناء بنسخة من عقد الملكية المحرر في الشكل الرسمي المشهر طبقاً لنص المواد 324، 324 مكرر<sup>1</sup>، و 793 من القانون المدني الجزائري<sup>17</sup> فالمادة 324 عرفت العقد الرسمي، أما فيما يخص تحرير العقد في الشكل الرسمي فقد نصت على ذلك المادة 324 مكرر<sup>1</sup>، وفيما يتعلق بإجراء الشهر الناقل للملكية نصت عليه المادة 793 والذي يفهم منها أن العقد هو طريقة من طرق اكتساب الملكية، لكن المشرع يؤكد في هذه المادة على أن مجرد العقد في إطار المعاملات العقارية لا ينقل الملكية سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، فالعقد ينشئ فقط التزامات بين المتعاقدين، أما انتقال الملكية فلا يكون إلا من تاريخ الشهر في المحافظة العقارية. وما يجب توضيحه أيضاً في هذا الشأن أن المشرع يقصد في هذه المادة القيد في مجموعة البطاقات العقارية؛ وليس مجرد التسجيل لدى مصلحة الضرائب، وتم ذكر هذه الملاحظة لأنه فيه اختلاف في هذه المسألة بين المشرع الجزائري، والأستاذ والفقير عبد الرزاق السنهوري، فهذا الأخير يقول لا تنتقل الملكية في العقارات إلا بالتسجيل. أما حسب رأينا فالمشرع الجزائري هو

<sup>16</sup> المادة 2/353 من القانون رقم 03-22 المؤرخ في 4 ذي القعدة عام 1424هـ، الموافق 28 ديسمبر سنة 2003، يتضمن قانون المالية لسنة 2004، ج.ر/ع 83، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2003م.

<sup>17</sup> أنظر المواد 324، 324 مكرر<sup>1</sup>، و 793 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن ق.م، ج.ر/ع 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975م المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، ج.ر/ع 31، المؤرخة في 13 ماي سنة 2007م.

الصائب، لأن الذي ينقل الملكية في العقارات في إطار نظام الشهر العيني هو الشهر وليس التسجيل.

وفي نفس الإطار أكدت المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>18</sup> على إجراء الشهر الناقل للملكية، حيث نصت على مبدأ عام ألا وهو؛ حق الملكية والحقوق العينية المتعلقة بالعقار وليس المنقول، لا وجود لها بالنسبة للغير إلا من تاريخ الشهر في المحافظة العقارية. وعليه ما يفهم من هذه الفقرة أنها تتحدث على الحق المتصل بالملكية والحقوق العينية المتفرعة عنه؛ وبالتالي لا مجال للحديث عن العقد، كما يفهم منها أيضاً أنها تتحدث عن آثار الشهر بالنسبة للغير، وهذا الأخير يقصد به كل من لم يكن طرف في العقد أو الخصومة؛ ومنه تستثني الحديث عن الأطراف المتعاقدين، وأخيراً تشترط القيد في مجموعة البطاقة العقارية من أجل نقل الملكية العقارية بالنسبة للغير. لكن هذا المبدأ يرد عليه استثناء يتمثل في انتقال الملكية العقارية في حالة الوفاة من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية دون الحاجة إلى الشهر، وأيضاً لا حاجة لوثيقة تثبت ذلك، وإنما يشترط فقط إثبات الصفة وقت التقاضي. كما تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يحدد بدقة المقصود بالوفاة، وعليه يطرح التساؤل الأتي: هل المقصود بالوفاة الميراث أو الوصية؟ وللإجابة على هذا التساؤل فالمشرع مادام لم يدقق في الألفاظ، فإنه حسب رأينا نأخذ العبارة بمفهومها الواسع أي يقصد بالوفاة الميراث والوصية في آن واحد، فالمورث بمجرد وفاته تنتقل الملكية لورثته؛ ويثبت ذلك بموجب الفريضة ولسنا بحاجة إلى سند يثبت ذلك، والموصي بمجرد وفاته تنتقل ملكية الشيء الموصى عليه للموصى له أي بموجب واقعة مادية. لكن ما تجدر الإشارة له أن المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل

<sup>18</sup> أنظر المادة 15 من الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395هـ، الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، ج.ر/ع92، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1975م.



العقاري<sup>19</sup> تستوجب إثبات انتقال الملكية في حالة الوفاة بشهادة موثقة، وحسب رأينا يعتبر ذلك خطأ لأن الملكية تثبت بموجب القانون، وبالتالي القانون أقوى من السند التوثيقي.

أما بخصوص العقود العرفية التي كانت تحرر من قبل القاضي الشرعي، فهي تكتسي نفس الطابع الرسمي الذي يُضفى على العقود التي تحرر من قبل الموظف العام أو الضابط العمومي، وهو ما كرسته المحكمة العليا في القرار رقم 97140 المؤرخ في 1989/06/03، والذي جاء في حثياته: (من المستقر عليه فقهاً وقضائياً أن العقود التي يحررها القضاة الشرعيين تكتسب نفس طابع الرسمية الذي تكتسبه العقود المحررة من قبل الأعيان العموميون، وتعد عنواناً للحقيقة على صحة ما يفرغ فيها من اتفاقيات وما تنص عليه من تواريخ بحيث لا يمكن إثبات ما هو مغاير أو معاكس لفحواها).<sup>20</sup>

أما بالنسبة للعقود العرفية الثابتة التاريخ والمحررة قبل 01 جانفي 1971 فإنها تكتسب صيغتها الرسمية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 93-123 المذكور أعلاه، وذلك دون الحاجة إلى اللجوء إلى الجهات القضائية لغرض إثباتها، إذ يكفي اللجوء إلى الموثق لتحرير عقد إيداع بشأنها، على أن يتم شهره في المحافظة العقارية المختصة، وأُغفيت من الإشهار المسبق الذي كان مفروضاً بحكم نص المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المذكور أعلاه.

والإشكال المطروح في الحياة العملية يتعلق بالقيمة القانونية للعقد العرفي المتضمن نقل الملكية العقارية والمبرم بعد 01-01-1971 تاريخ سريان قانون التوثيق، ولئن كانت المحكمة العليا قد أقرت بأن العقد العرفي لا ينقل الملكية وإنما يكرس التزامات شخصية لا تؤدي إلى أي تعويضات مدنية في حالة عدم التنفيذ.<sup>21</sup>

<sup>19</sup> أنظر المادة 91 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396هـ، الموافق 25 مارس سنة 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج.ر/ع 30، المؤرخة في 13 أبريل سنة 1976م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413هـ، الموافق 19 مايو سنة 1993، ج.ر/ع 34، المؤرخة في 23 مايو سنة 1993م.

<sup>20</sup> قرار المحكمة العليا رقم 97140، المؤرخ في 1989/06/03، نقلاً عن: كريمة العبادي، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج من

المعهد الوطني للقضاء، مديرية التبرعات، شعبة التكوين المتخصص في القانون العقاري، الجزائر، السنة الدراسية 2000-2001، ص 10.

<sup>21</sup> قرار المحكمة العليا، المؤرخ في 1982/07/07، نقلاً عن: كريمة العبادي، المرجع السابق، ص 11.

كما أن القرار المبدئي الصادر عن الغرف المجتمعة سنة 1997، وضع حداً للاختلاف ما بين الغرفتين المدنية والعقارية، والذي اشترط الرسمية في العقود المنصبة على العقار تحت طائلة البطلان.<sup>22</sup>

غير أن ما تجدر الإشارة إليه هو انتشار ظاهرة التعامل بالعقد العرفي بعد سنة 1971 بسبب صدور الأمر رقم 74-26 والمتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات<sup>23</sup>، والذي جعل البلديات المحتكر الوحيد لأي تصرف في العقار داخل المحيط العمراني وأدمج أرض الخواص في هذه الاحتياطات العقارية ولم يترك لهم سوى مساحات تماشى والاحتياجات العائلية والمهنية، وفي غالب الأحيان لم يحترم هذه الاحتياطات لعدم معرفة كيفية تحديدها، فأدى ذلك إلى انغلاق السوق العقارية، وقيد حق الأفراد في الحصول على أراضي صالحة للبناء بالتكاثر الرهيب لعدد السكان والتزوح إلى المدن مما دفعهم إلى التعامل بالعقد العرفي، والبناء دون اللجوء إلى السلطة الإدارية المختصة للحصول على الرخصة، فعمت السكنات الفوضوية، وانعدمت المقاييس الحضارية والتقنية للبناء، وبتفشي هذه الظاهرة حاول المشرع استدراك الوضع بإصدار المرسوم رقم 85-212 المذكور أعلاه، والمتعلق بشروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، وشروط إقرار حقوقهم من التملك والسكن. ومع ذلك بقي التعامل بالعقود العرفية والبناء دون الحصول على ترخيص، وهو ما كان بالإمكان تفاديه من قبل المشرع بإتمام عملية المسح التي بدأت سنة 1975 ولكن لم يتم ذلك.<sup>24</sup>

<sup>22</sup> قرار المحكمة العليا رقم 68/764 المؤرخ في 1990/10/21، نقلاً عن: العربي رايح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء، السنة الثالثة، الدفعة الرابعة عشر، الجزائر، السنة الأكاديمية 2005-2006، ص5.

<sup>23</sup> الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394هـ، الموافق 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج.ر/ع19، المؤرخة في 05 مارس سنة 1974م.

<sup>24</sup> كريمة العبادي، المرجع السابق، ص11-12.

وأمام الأمر الواقع، حاول المشرع الجزائري أن يلجأ إلى حل ثاني للتوسع في فكرة الملكية كشرط للحصول على رخصة البناء فأصدر المرسوم رقم 91-176 المذكور أعلاه.

أما بالنسبة لعقود الوعد بالبيع فإنها لا تؤخذ بعين الاعتبار كسند يسمح بالحصول على رخصة البناء، لأنه يسجل في المحافظة العقارية تطبيقاً لمقتضيات المادة 793 من القانون المدني الجزائري ولا يشهر. وهو ما أكدته القضاء في القرار رقم 68/764، المؤرخ في 1990/10/21.<sup>25</sup> وهذا عكس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي حيث توسع في صفة طالب رخصة البناء وأجاز للشخص الذي لديه وعد ببيع قطعة الأرض أن يتقدم بطلب رخصة البناء.<sup>26</sup>

### ثانياً: الوكيل

يجوز للوكيل طلب رخصة البناء لكن هناك اختلاف حول نوعية الوكالة، فحسب الأستاذة منصورى نورة<sup>27</sup> فإنه لطالما أن الحصول على رخصة البناء يدخل ضمن أعمال الإدارة فإن الوكالة المطلوبة هنا هي وكالة عامة وليست وكالة خاصة واستندت في ذلك إلى نص المادة 572 من القانون المدني الجزائري.

ويرى جانب آخر<sup>28</sup> أنه بالإمكان أن يوكل المالك شخصا غيره ليتقدم بطلب رخصة البناء فيصح ذلك بشرط أن يقدم وكالة قانونية طبقاً لما ينص عليه القانون المدني، ولم يشترط المشرع نوعاً معيناً للوكالة، فطالما أن النص عام، يجوز أن تكون وكالة عامة أم خاصة. أما حسب رأينا فإننا نشاطر الرأي الأخير، أي يجوز للوكيل أن يطلب رخصة البناء وذلك عن طريق تقديم وكالة خاصة طبقاً لنص المادة 574 من القانون المدني الجزائري، أو وكالة عامة طبقاً لنص المادة 572 من القانون المدني، على أساس عدم وجود نص خاص بالوكالة في إطار رخصة البناء.

<sup>25</sup> القرار رقم 68/764، المؤرخ في 1990/10/21، نقلاً عن كريمة العبادي، نفس المرجع، ص 13.

<sup>26</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، العدد الثامن، جوان 2005، ص 15.

<sup>27</sup> منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2010، ص 41.

<sup>28</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 14.

## ثالثاً: المستأجر المرخص له قانوناً

يمكن لمستأجر العقار سواء كان هذا الأخير عبارة عن قطعة أرضية أو بناية أن يطلب

رخصة بناء وذلك بعد الموافقة الصريحة من المالك الأصلي للأرض، وأن تكون الموافقة بشكل مكتوب ورسمي، على أن يكون الاستغلال باسم المستأجر ولحسابه.<sup>29</sup>

وهذا ما أكدته الفقرة الأولى من المادة 492 من القانون المدني الجزائري،<sup>30</sup> والتي نصت

على أنه: "لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة أي تغيير بدون إذن مكتوب من المؤجر".

وهو ما ذهب إليه المشرع الأردني كذلك؛ حيث أجاز للمستأجر أن يحصل على رخصة

البناء واعتبره هو من يتقاضى بدل الإيجار.<sup>31</sup>

## البند الثاني: الحائز

أجاز القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري<sup>32</sup> لصاحب شهادة الحيازة الحق في

طلب رخصة البناء إذا توفرت فيه شروط الحيازة المنصوص عليها في المادة 39 منه، والتي نعني بها

أنه كل من يجوز حق يُفترض أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين العكس، ومنه فكل شخص يمارس

سيطرة فعلية على عقار غير مملوك للدولة، أو الولاية، أو البلدية، وليس له سند ملكية لشخص

آخر، ويقع في أرض غير ممسوحة، ويمارس عليه عمل مشروع لمدة سنة مستمرة غير متقطعة،

هادئة، وواضحة، يمكنه الحصول على هذه الشهادة وبالتالي له الحق في طلب رخصة البناء.

وما تجدر الإشارة له في هذا المقام أن قانون التهيئة والتعمير كان ينص في المادة 50 منه

على شخص واحد له الحق في طلب رخصة البناء؛ ألا وهو: المالك، لكن مع نهاية التسعينات،

والتطور الذي شهدته البلاد في المجال العمراني، والتزايد الكبير لعدد السكان، وقلة الأراضي التي

<sup>29</sup> العربي رايح أمين، المرجع السابق، ص 6.

<sup>30</sup> المادة 492/1 من ق.م.

<sup>31</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 15.

<sup>32</sup> أنظر المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 1990، يتعلق

بالتوجيه العقاري ج.ر/ع 49، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26، المؤرخ في

30 ربيع الثاني عام 1416هـ، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، ج.ر/ع 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 1995م.

يحمل أصحابها سندات الملكية، وكثرة العقود العرفية، أدت بالمشروع إلى إضافة هذا الاستثناء واعتبره أمر جوازي، لكن صاحب هذه الشهادة ليست له نفس الحقوق التي يمارسها المالك على العقار، فالحائز له الحق في استغلال واستعمال العقار لكن لا يمكنه أن يتصرف فيه، كما تعتبر أيضاً شهادة الحيازة شخصية، و اسمية أي تخص صاحبها فقط، ففرضاً أن صاحبها توفي فالخلف العام تمنح له مدة سنة لاستخراج شهادة حيازة جديدة وإذا مرت سنة ولم يقدم الطلب فيسقط حقه، والشئ الذي يميزها أن الشخص المتحصل عليها يمكنه استبدالها بسند ملكية إذا مرت مدة 10 سنوات من تاريخ تسليمها له ولم ينازعه فيها أي شخص.

وفي الأخير ما يلاحظ على هذه المادة، وفي نفس الوقت يعتبر مآخذ على المشروع؛ ويجب عليه التنبه له وتصحيحه مستقبلاً هو استعمال لفظ ملكية بدلاً من حيازة.

### البند الثالث: الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية

كمديريات المصالح الخارجية للوزارات والمؤسسات العمومية، ومن أجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق بتخصيص قطعة الأرض أو البناية.<sup>33</sup> وقرار التخصيص عرفته الفقرة الأولى من المادة 82 من القانون رقم 90-30 المعدل<sup>34</sup> والمتمم بالقانون رقم 08-14 المتضمن قانون الأملاك الوطنية بأنه: "يعنى التخصيص باستعمال ملك عقاري أو منقول يملكه شخص عمومي في مهمة تخدم الصالح العام للنظام، ويتمثل في وضع أحد الأملاك الوطنية الخاصة التي تملكها الدولة أو الجماعة الإقليمية تحت تصرف دائرة وزارية أو مصلحة عمومية أو مؤسسة عمومية تابعة لإحدهما وقصد تمكينها من المهمة المسندة إليها". وإضافة لذلك، تمنح أيضاً رخصة البناء لبعض الأشخاص الذين تخصص لهم الوكالات العقارية قطع

<sup>33</sup> العربي رابع أمين، المرجع السابق، ص6.

<sup>34</sup> المادة 1/82 من القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق أول ديسمبر سنة 1990، يتضمن ق.أ.و، ج.ر/ع 52 المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، ج.ر.ع/44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008 م..



أراضي أو بنايات غير تامة بموجب عقود إدارية بعد تقديمهم لطلبات رخص البناء مرفقة بنسخ من هذه العقود.<sup>35</sup>

### البند الرابع: صاحب حق الامتياز

ويتعلق الأمر بالأراضي التي تنازل الدولة عن تسييرها للخواص من أجل إقامة مشاريع استثمارية فوقها والقيام بأشغال تتعلق بالمشروع المراد إقامته، حيث إن حق الامتياز لم يتطرق إليه قانون التهيئة والتعمير ولا المرسوم التنفيذي رقم 91-176.<sup>36</sup> وإنما نصت عليه المادة 51 من القانون رقم 97-02 المتضمن قانون المالية لسنة 1998<sup>37</sup>؛ والتي نصت على أنه: "يمكن التنازل أو المنح بامتياز للأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية بالمزاد العلني وذلك لهيئات عمومية، أو المعترف بمنفعتها العمومية أو إلى الجمعيات التي لا تتسم بالطابع السياسي ومؤسسات عمومية ذات الطابع الاقتصادي وأشخاص طبيعيين أو اعتباريين خاضعين للقانون الخاص.

وبصفة استثنائية، يمكن أن يتم التنازل أو المنح بامتياز للأراضي المذكورة أعلاه بالتراضي لفائدة الاستثمارات المستفيدة من المزايا المحددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما . يعطي المنح بامتياز المذكور في الفقرتين السابقتين، للمستفيد منه الحق في تسليم رخصة البناء طبقاً للتشريع الساري المفعول ...".

كما تمنح رخصة البناء أيضاً للجهات التي يمكنها الاستفادة من نزع ملكية الأرض بغرض المنفعة العمومية، وهذا ما يتفق فيه المشرع الجزائري مع نظيره الفرنسي.<sup>38</sup>

<sup>35</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، مصر، الطبعة الأولى، سنة 2005، ص28، نقلاً عن: لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص95.

<sup>36</sup> العربي رابح أمين، المرجع السابق، ص6.

<sup>37</sup> المادة 51 من القانون رقم 97-02 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418 هـ، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997، المتضمن قانون المالية لسنة 1998، ج.ر/عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997م.

<sup>38</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 147.

## البند الخامس: المرقى العقاري

إن القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية<sup>39</sup>، يهدف إلى تحديد قانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقى والمقتني، وتأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

وعرفت المادة الثالثة من نفس القانون المرقى العقاري بقولها: " يُعدُّ مرقياً عقارياً، في

مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". كما عرفت نفس المادة الترقية العقارية بأنها: "مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية".

ومنه فإن المهم في هذا القانون بالنسبة لموضوع البحث، صفة المرقى العقاري الذي يمكنه

طلب الترخيص طبقاً لقواعد قانون البناء (قانون التهيئة والتعمير، قانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها)<sup>40</sup>.

## البند السادس: متولي الوقف

بفضل نظام الأوقاف في الإسلام انتشرت المساجد في سائر أنحاء العالم الإسلامي، ومنه

لقد حددت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-81 المعدل والمتمم، والمتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته<sup>41</sup>، الأشخاص الذين لهم الصفة والمصلحة في طلب الترخيص ببناء المساجد، حيث جاء فيها: "يقوم ببناء المسجد:

<sup>39</sup> أنظر المواد 1، 2، 3، و 5 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر/ع 14، المؤرخة في 6 مارس سنة 2011م.

<sup>40</sup> كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2011 - 2012، ص 115.

<sup>41</sup> المادتان 5 و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 91-81 المؤرخ في 23 مارس سنة 1991، والمتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، ج.ر/ع 16 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-338 المؤرخ في 28 سبتمبر سنة 1991، ج.ر/ع 45 لسنة 1991، والمرسوم التنفيذي رقم 92-437 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 1992، ج.ر/ع 85 لسنة 1992م.

- الدولة؛
  - الجمعيات؛
  - الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون.
  - تراعى، قبل الشروع في بناء المسجد، الشروط الآتية:
  - أن لا يكون مَسْجِداً ضِرَاراً؛
  - أن تكون الجمعية معتمدة قانوناً؛
  - أن يحصل الأشخاص الطبيعيون على الإذن الإداري من الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية". وتضيف المادة 7 من ذات المرسوم بأنه: " يخضع بناء المسجد لما يأتي:
  - إلزامية الحصول على رخصة البناء من المصالح المختصة، بعد دراسة مستوفية لكافة الشروط التقنية؛
  - إلزامية تحري القبله؛
  - المراقبة التقنية للانجاز؛
  - إلزامية المحافظة على الطابع المعماري الإسلامي الأصيل؛
  - التقيد بدفتر الشروط الذي تسلمه الجهة الولائية المكلفة بالشؤون الدينية"
  - ونخلص في الأخير إلى القول، بأن هؤلاء جميعاً الصفة القانونية التي تؤهلهم للتقدم والسعي لدى السلطة الإدارية لاستصدار رخصة البناء كحق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية العقارية والحقوق العينية الأخرى الواردة على العقار.
- الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء**
- سنتطرق في هذا الفرع إلى الأشغال والمناطق التي تتطلب فيها رخصة البناء كمبدأ عام(البند الأول)، ثم بعد ذلك نعرض بعض الحالات الخاصة التي تخضع إلى ترخيص مسبق يتمثل في موافقة الوزارة المعنية على نحو يمكننا من التعرض لبعض الاستثناءات الواردة على هذا المبدأ(البند الثاني).

وسنقوم بدراسة ذلك وفقاً لمقتضيات القانون رقم 82-02 الملغى والقانون رقم 90-29

الساري المفعول، وذلك من أجل تبيين الفروقات بين ما كان عليه الحال وما هو عليه الآن، كما سنتطرق إلى بعض القوانين الخاصة على النحو التالي:

### البند الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء

ونعني بذلك الأعمال البنائية محل الترخيص، أي تحديد مجال تطبيق رخصة البناء من حيث

موضوع هذه الرخصة لكونها تتعلق بإنشاء مبنى أو تعليته أو تعديله، أو غير ذلك، وإلا أضحت مخالفة لأحكام قانون العمران، وقد نص المشرع الجزائري في أول قانون متعلق برخصة البناء<sup>42</sup> - ونقصد بذلك القانون رقم 82-02 - على ذلك، محدداً أعمال البناء التي تكون موضوع ترخيص إداري، وهي كما ورد ذكرها بالمادة الثانية من هذا القانون:

1- بناء محل أياً كان تخصيصه.

2- أشغال تغيير الواجهة أو هيكل البناية.

3 - الزيادات في العلو.

4- الأشغال التي ينجر عنها تغيير في التوزيع الخارجي.

وبما أن هذا القانون قد ألغي العمل به بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29 المتعلق

بالتهيئة والتعمير، فإن هذا الأخير قد حدد أيضاً الأعمال التي تستلزم ضرورة الحصول على رخصة البناء، وهي كما جاء ذكرها في الفقرة الأولى من المادة 52 منه<sup>43</sup>:

1- كل تشييد لبنايات جديدة مهما كان استعمالها.

2 - كل تمديد لبنايات موجودة.

3- كل تغيير للبناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على

الساحات العمومية.

<sup>42</sup> المادة الثانية من القانون رقم 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402 هـ، الموافق 06 فبراير سنة 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، ج.ر/ع 5، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1982م ملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 90 - 29 المذكور أعلاه.

<sup>43</sup> المادة 52 / 1 من القانون رقم 90-29 السابق ذكره.

4 - كل إنجاز لجدار صلب بقصد التدعيم أو التسييح.

كما نص القانون رقم 11-04 المذكور أعلاه،<sup>44</sup> في المادة السادسة منه على مايلي :

تخضع الأعمال التالية للترخيص: " كل عمليات الترميم العقاري أو إعادة التأهيل أو التجديد العمراني أو إعادة هيكلة أو التدعيم. " ونصت أيضاً المادتان 14 و 15 على مجال نشاط الترقية العقارية.

وعليه فإن مباشرة أي عمل من هذه الأعمال قبل الحصول على رخصة بناء من الجهة الإدارية المختصة يجعلها أعمالاً مخالفة لأحكام القانون، مما يستوجب معه إنزال العقوبة المناسبة على المخالفين.

وبالمثل أيضاً فإن المشرع الفرنسي قد جعل من رخصة البناء إلزامية في كافة أنواع

البنيات حتى وإن لم تقم على أساسات، حيث قضت المادة 1-421 L من قانون التعمير أن:

"Les construction, même ne comportant pas de fondation, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire."<sup>45</sup>

فتراخيص البناء لدى المشرع الفرنسي لازمة وضرورية بالنسبة للإنشاءات والمباني الحديثة،

كالأبنية والصروح التي توفر مكاناً فسيحاً بداخلها صالحاً للاستعمال أو الاستغلال، مهما كانت طبيعة هذه الأبنية أو نوع اختصاصها سكني أم خدمي إداري، ولأعمال التوسيع وللمباني المقامة سواء لتعليقها، أو لإجراء أعمال تعديل فيها أو تدعيمها أو تقويتها، وتلزم بالنسبة للمباني القديمة التي لم تستجد بعد سريان قانون المباني عليها، إن كان الهدف قيام الأعمال بها تغيير نشاط المبنى أو

تجديد الواجهات الخارجية أو تغيير حجمها أو إنشاء مستويات إضافية أخرى<sup>46</sup>

<sup>44</sup> أنظر المواد 6، 14 و 15 من القانون رقم 11-04 المذكور أعلاه.

<sup>45</sup> Article L 421- 1 Ordonnance n° 2005- 1527 du 8 décembre 2005- art.15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

<sup>46</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 9-10.

كما حددت المادة الرابعة من قانون أعمال البناء المصري الأعمال العمرانية التي تكون محل طلب رخصة بناء منها إنشاء المباني، وإقامة الأعمال أياً كانت، أعمال توسيع أو تعليية أو تعديل، أو تدعيم أو القيام بإجراء تشطيبات خارجية.<sup>47</sup>

ومن خلال نص الفقرة الأولى من نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المذكورة أعلاه يمكن حصر أعمال البناء التي تستلزم رخصة إدارية في:

### أولاً: تشييد المباني الجديدة

**يقصد بالتشييد:** الإنشاء أو الاستحداث؛ أي البدء في إقامة المبنى لأول مرة وذلك بوضع

الأساسات، كما نكون بصدد بناية جديدة للتشييد في حالة الهدم وإعادة البناء، إلا أن الملاحظ هو أن المشرع أغفل وضع تعريف للبناء المقام لأول مرة، والبناء بصفة عامة رغم أهميته البالغة.<sup>48</sup> وقد عُرف البناء بأنه: "مجموعة من المواد أيا كان نوعها، جبساً أو جيراً أو حديداً أو كل هذا معاً أو شيئاً غير هذا، شيدته يد إنسان لتتصل بالأرض اتصال قرار... ويستوي أن يكون البناء معداً لسكن إنسان أو لإيداع أشياء، فالحائط المقام بين حدين بناء، والعمد التذكارية وما إليها بناء من تماثيل مبنية بناء، وكذلك القناطر والخزانات والسدود والجسور وكل ما شيد في باطن الأرض بناء"، فنحن نكون أمام مبنى بالمعنى الذي يريده المشرع العمراني يجب أن يكون من مواد متماسكة وأن تتدخل يد الإنسان في إقامته وأن يكون بناءً مستقراً ثابتاً بالأرض.<sup>49</sup>

وفي هذا الإطار وضع القضاء الفرنسي بعض المعايير التي تشكل باجتماعها وصف البناء وهي:

**أ- أبعاد البناء:** حيث تم إخراج البنايات القليلة الأهمية والصغيرة الحجم من مجال تطبيق رخصة البناء.

<sup>47</sup> نفس المرجع، ص 6-7.

<sup>48</sup> العربي رايح أمين، مرجع سابق، ص 7.

<sup>49</sup> لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 87.

ب - أنها من صنع الإنسان : واستثنى ما يكون بفعل الطبيعة أو المناخ.

ج- استقرار البناء : باعتباره عقاراً فهو يتصل بالأرض اتصالاً دائماً ولا يمكن فصله أو نقله دون إلحاق الخسارة به، وقد يكون الاتصال بالبناء مباشرة فوق سطح الأرض، أو بإقامة طابق علوي فوق البناء المقام فوق الأرض .

د - مادة البناء : وهي كل شيء متماسك سواء صنع بالحجارة أو الإسمنت أو الطوب أو الخشب أو الحديد.

وعليه فإن التشييد يضم البناء لأول مرة أو إعادة بنائه كلياً، وذلك مهما كان الغرض الذي أنشئ من أجله. (استعمال سكني، استعمال بقصد استقبال الجمهور)، ولا عبرة كذلك لموقع المبنى سواء كان في المناطق الحضرية أو خارجها أو في البلديات التي تشملها أدوات التعمير أو غيرها أو حتى في المناطق المحمية.<sup>50</sup>

### ثانياً: تمديد البناءات الموجودة

نص المشرع الجزائري في المادة 52 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، على عبارة "

تمديد البناءات الموجودة" دون تفصيل، أي هل قصد التمديد الأفقي لهذه البناءات أم تمديدها العمودي أم كلاهما معاً؟ ولعل ما يوحي بأن المعنى ينصرف إلى تمديد البناءات أفقياً أي توسيعها، هو إشارته إلى عمل آخر وهو تغيير البناء الذي يمس الحيطان ومن ذلك تعليتها، وهذا ما يدعو ، إلى اعتبار أن المقصود بالتمديد هو التوسعة دون غيرها.<sup>51</sup>

ومما يؤكد أن المشرع الجزائري قصد بتمديد البناءات " التوسيع " ما جاء في قرار مجلس الدولة رقم 179545 المؤرخ في 2000/06/17<sup>52</sup>، " حيث وأنه في قضية الحال فإن المستأنف قام

<sup>50</sup> العربي رابح أمين، المرجع السابق، ص 7.

<sup>51</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8.

<sup>52</sup> قرار مجلس الدولة رقم 179545 المؤرخ في 2000/06/17، غ.م، نقلاً عن حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، سنة 2011، ص 210.

بأشغال توسيع البناء دون الحصول على الرخصة المنصوص عليها في المادة 52 من القانون رقم 90-29 وهو ما يعد خرقاً للأحكام القانونية، وأنه يتعين بالنتيجة القيام بإجراءات الهدم المنصوص عليها بالمادة 78 من نفس القانون".

ومنه يقصد بتمديد البناء القائمة بزيادة مساحة، أو حجم المباني، أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة.<sup>53</sup>

ثالثاً: تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على

### الساحات العمومية

إن تعليية المباني يقصد بها: "زيادة عدد طوابق المبنى القائم إلى أكثر من عدد الطوابق المرخص بها، كإقامة طابق أو دور فوق عمارة قائمة بزيادة على عدد الطوابق أو الأدوار الواردة بالترخيص"

ويبرز التطبيق العملي حقيقة هامة مفادها أن الكثير من الملاك أو من لهم السيطرة القانونية على العقار، يقومون بالتعليية بدون ترخيص نظراً لأزمة السكن مما ينتج عنه عدم تحمل المباني لما يقام عليها من أعمال التعليية وبالتالي انهيارها. وعليه فإن أعمال التعليية تخضع لترخيص مسبق رغم عدم النص عليها صراحة من طرف المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير، وبالتالي نظراً لخطورتها فكان من الواجب النص عليها صراحة وإلزام سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير. بمراعاة الدقة في تطبيق أحكام قانون البناء، حيث أن التساهل في التطبيق العملي يؤدي إلى انتشار ظاهرة انهيار المباني والمساس بالنظام العام العمراني وحق الأفراد في الأمن المكفول دستورياً مما ينعكس ذلك على وضع المجتمع واستقراره.<sup>54</sup>

مما تقدم، قد يقترب في الأذهان معنى التعديل من معنى التوسيع لكنه لا يختلط به، لأن

تعديل المبنى ليس من الضروري أن يترتب عليه توسعته، وقد حدد المشرع الجزائري في المادة 52

<sup>53</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8.

<sup>54</sup> كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 73-74.



المقصود بالتغيير، فهو يشمل فقط الحيطان الضخمة أو الواجهات الخارجية للمبنى، والتي تُفضي إلى الساحات العمومية، فكأن المشرع الجزائري قد اعتبر التمديد هو تغيير للبناء داخلياً، وأن التغيير الخارجي قصره على ما يمس الحيطان الضخمة والواجهة. بخلاف المشرع المصري الذي استعمل إقامة الأعمال وتوسيع المباني و تعلية المباني وتعديل المباني. وعليه فالمقصود بتغيير البناء في مفهوم المادة 52، هو تعلية المبنى، أو تعديل في الواجهة الخارجية له<sup>55</sup>.

وبناءً على ما ذكر يُقصد بتعديل المبنى: "تغيير بعض معالم المبنى القائم، فليس لازماً أن يرد التعديل على جدران المبنى الرئيسية أو على أحد جدرانه، وإنما قد يرد التعديل على أي جزء في المبنى، كالمدخل أو السلام أو الشرفات أو الحمام أو المطبخ". كذلك فإن المقصود بتعديل المبنى هو: "التدخل بالبناء أو الهدم في بناء قائم بالفعل على نحو يغير من معالم البناء الأصلية"<sup>56</sup>.

#### رابعاً: إقامة جدار للتدعيم أو التسييج

إن المقصود بالتدعيم هو تقوية المبنى، كهدم جدار متصدع، ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله. أما التسييج هو إقامة جدار يحيط بالفناء الخارجي للمبنى.<sup>57</sup>

إن المشرع في المادة 52 حصر عملية تدعيم المباني في شكل إقامة جدار صلب دون شكل آخر، وقد يكون هذا الأخير ليس بغرض التدعيم وإنما بهدف تسييج المبنى، وعليه فلا يمكن إقامة جدار إلا بهدف تدعيم المبنى أو تسييجه.<sup>58</sup>

وبحسب المادة 33 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 فإنه يُقصد باشتراط الحصول على رخصة البناء في حالة تحويل بناية؛ أي كأن يتم تغيير الغرض الذي من أجله أنشأت البناية، كأن يحول من بناية ذات استعمال سكني إلى بناية ذات استعمال صناعي أو تجاري كالفنادق؛ لأنها تخضع لمقاييس خاصة في البناء وآليات للحد من الحرائق، واستشارة بعض المصالح الأخرى

<sup>55</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 8-9.

<sup>56</sup> كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 74.

<sup>57</sup> كريمة العبادي، مرجع سابق، ص 16.

<sup>58</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 18، نقلاً عن لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص

كمصالح الحماية المدنية والسياحة والثقافة، كونها تستقبل الجمهور. وهذا ما ذهب إليه أيضا الاجتهاد القضائي الفرنسي.<sup>59</sup>

### البند الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء

نقصد بالنطاق المكاني بيان مدى سريان رخصة البناء على البنايات والأماكن والمناطق المقام بها أعمال البناء أياً كان نوعها، والتأكد من تطبيق الأحكام المقررة في القوانين المنظمة للبناء والتهيئة والتعمير. ولذلك سنتطرق للمناطق التي تشترط فيها رخصة البناء، بالإضافة إلى رخصة البناء في المناطق الخاصة (أولاً)، ثم نقوم بدراسة الحالات التي تعتبر فيها رخصة البناء إلزامية (ثانياً)، ثم سنعالج المناطق المعفاة من هاته الرخصة (ثالثاً).

#### أولاً: المناطق التي تشترط فيها رخصة البناء

حددت المادة الثالثة من القانون رقم 82-02 السالف الذكر الأماكن التي تشترط فيها رخصة البناء<sup>60</sup> وهي :

- 1- المساحات الحضرية ومناطق التوسيع في: مراكز البلديات، المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة، وفي المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يفوق عدد سكانها 2500 نسمة والقابلة للتوسيع.
  - 2 - المناطق الريفية ذات القيمة الفلاحية العالية.
  - 3- المناطق ذات الطابع المميز أو في المناطق المميزة المهيئة.
  - 4 - المناطق المطلوب حمايتها والمصنفة من قبل الإدارات المعنية.
- أما بالنسبة للقانون رقم 90-29 فلقد نص في المادة 69 منه على أنه هناك بعض المناطق لا يرخص فيها بالبناء إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة.<sup>61</sup>

<sup>59</sup> العربي رابح أمين ، مرجع سابق، ص 8.

<sup>60</sup> المادة الثالثة من القانون رقم 82-02 السالف الذكر.

<sup>61</sup> أنظر المادة 69 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

وبالعودة إلى القوانين الخاصة بهذه المناطق نجد المشرع أخضعها لأحكام خاصة في منح رخصة البناء، وهذا نظراً للميزات الطبيعية أو الثقافية أو الاقتصادية التي تتمتع بها، منها المناطق السياحية والتي تضم بعض المناطق الساحلية أو الأثرية، وبالتالي فإن موافقة الوزارة المكلفة بالسياحة يعتبر إجراءً جوهرياً للمطالبة برخصة البناء لدى الجهات المعنية بتسليمها.

من جانب آخر تم تصنيف المناطق الفلاحية ذات الجودة العالية أو الجيدة، والتي أصبحت تعرف ضغطاً في الطلب عليها من أجل تلبية طلبات قطاع التعمير المتزايدة، الأمر الذي استوجب على المشرع إيجاد نظام مراقبة صارم في ما يتعلق بتحويل الأراضي الفلاحية والبناء عليها، وهذا عن طريق اشتراط الحصول على ترخيص مسبق قبل الشروع في أي أشغال ليست لها صلة بالميدان الفلاحي، ويشترط هذا الترخيص في الحالات التالية:

**1- في حالة وجود مخطط شغل الأراضي:** فإن منح الرخصة يخضع في هذه الحالة إلى القواعد المنصوص عليها في مخطط شغل الأراضي.

**2- في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي:** فإن منح رخصة البناء، يكون بعد استشارة الوزارة المكلفة بالفلاحة.<sup>62</sup>

وعلى صعيد آخر تم تصنيف المناطق الغابية ضمن المناطق المشمولة بالحماية، حيث أن البناء داخل المناطق الغابية أو ذات الواجهة الغابية يشترط فيه الحصول على رخصة من إدارة الغابات التابعة لوزارة الفلاحة، كالترخيص المتعلق بممارسة الأنشطة الصناعية إذ لا يجوز إقامة فرن للجير أو الجبس أو مصنع للآجر أو القرميد أو فرن لصنع مواد البناء أو أية وحدة أخرى قد يكون نشاطها مصدراً للحرث داخل الأملاك الغابية الوطنية، أو على بعد يقل عن كلم واحد منها دون رخصة من الوزارة المكلفة بالغابات .

ويُضاف إلى ذلك بعض المناطق التي تحتوي على بعض الميزات البيئية والنوعية، أي المناطق ذات الميزات الطبيعية وتشمل:

<sup>62</sup> العربي رابح أمين ، المرجع السابق، ص 11، 19 و 20..

- 1 - المجالات المحمية كالحدايق الوطنية والمناظر الأرضية والبحرية المحمية.
- 2 - وأيضا المؤسسات المصنفة والتي أُخضعت لترخيص من الوزير المكلف بالبيئة أو الوزير المعني عندما تكون هذه الرخصة منصوص عليها في التشريع المعمول به، ومن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- 3 - البناء في المناطق المعرضة للكوارث الطبيعية، وصنفها القانون رقم 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة إلى صنفين هما:
  - الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق ذات النشاط الزلزالي والخطر الجيولوجي، وفي هذه الحالة إذا كانت المنطقة ذات نشاط زلزالي وخطر جيولوجي عالي فإنه يمنع البناء فيها منعاً باتاً.
  - الأحكام الخاصة بالبناء ضمن المناطق المعرضة لخطر الفيضان؛ فهذه الحالة أيضاً إذا كانت هاته المناطق ما دون الارتفاع المرجعي، أي تقع أسفل السدود دون مستوى قابلية الإغراق بالفيضان فإنه يُحظر البناء فيها حظراً مطلقاً.<sup>63</sup>

### ثانياً: الحالات التي تعتبر فيها رخصة البناء إلزامية

إن المشرع الجزائري اعتبر رخصة البناء إلزامية في كل عملية بناء مهما كان موقعها إذا تعلق الأمر بالمنشآت الصناعية، النقل المدني، البري، الجوي والبحري، المنشآت المدنية للمواصلات والرصد الجوي والبث التلفزيوني، إنتاج الطاقة الكهربائية وتحويلها ونقلها وتوزيعها عن طريق الأسلاك الجوية، إنتاج المحروقات السائلة أو الغازية والمنشآت المرتبطة بنقلها، إنتاج المياه ومعالجتها، تصفية المياه المستعملة وصرفها، معالجة النفايات الصناعية وحرقتها، معالجة الفضلات المتزلية وإعادة استعمالها، منشآت الأمن الوطني والجمارك والإشارة الوطنية، كل بناء يتطلب مساحة تساوي أو تفوق 1000 متر مربع، كل بناء يزيد عدد المساكن المجمعة فيه على العشرة.<sup>64</sup>

<sup>63</sup> العربي رايح أمين، نفس المرجع، ص 27، 30 و 33.

<sup>64</sup> أنظر المادة الخامسة من القانون رقم 82-02 السالف الذكر.

ويبدو أن إلزامية الرخصة في الأعمال الأخيرة راجع لأهميتها من جهة، ومدى تأثيرها في الأشخاص أي خطورتها عليهم وعلى البيئة التي يتواجدون فيها من جهة أخرى.

### ثالثاً: المناطق المعفاة من رخصة البناء

حسب المادة الرابعة من القانون رقم 82-02 الملغى والسابق الذكر<sup>65</sup> هناك مناطق مُستثناة من مجال فرض رخصة البناء، والتي لا تدخل ضمن دائرة البناء الفوضوي هي:

1- المراكز الحضرية والمجموعات السكنية التي يقل عدد سكانها عن 2500 نسمة، والتي ليست مراكز لبلديات ماعدا تلك المنصوص عليها في الفقرة الأخيرة من المقطع 1 من المادة 03 من هذا القانون.

2- فيما يخص البنايات التابعة لوزارة الدفاع الوطني ذات الفائدة الإستراتيجية.

3 - المناطق الريفية غير المصنفة ذات القيمة الفلاحية العالية، والتي لم تكن محل تحديد ولا تصنيف في المناطق ذات الطابع المميز.

4 - بالنسبة لأشغال ترميم وإصلاح وتلميط القصور الوطنية والآثار التاريخية والبنايات المدنية المصنفة.

5 - بالنسبة للأشغال الباطنية للصيانة والإصلاح الخاص بمختلف شبكات ومنشآت (نقل المحروقات السائلة والغازية، الكهرباء، المواصلات السلكية، التزويد بمياه الشرب وصرف المياه).

وما تجدر الإشارة إليه أن هذه الأشغال كانت تخضع بموجب المادة 6 من القانون رقم 82-02 إلى نظام التصريح بالأشغال.

أما بالنسبة للقانون رقم 90-29 السالف الذكر فإن المشرع في هذا القانون قد قلص من التفصيل للاستثناء لرخصة البناء الواردة في المادة الرابعة من القانون رقم 82-02 وأبقى على استثناء واحد حسب المادة 53 منه، وهو متعلق بالأشغال الخاصة بالبنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني.

<sup>65</sup> أنظر المادتان الرابعة والسادسة من نفس القانون.

حيث إن تقليص الاستثناءات المذكورة أعلاه يُعد قفزة عملاقة للمشروع العمراني، إذ أصبحت بذلك رخصة البناء إلزامية في جميع مناطق الوطن كلما توافرت في البناء الشروط المذكورة في المادة 52 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نظراً لارتباط البناء حالياً بالكثير من المصالح العامة والخاصة التي تصب كلها في المصلحة العامة العمرانية والمعبر عنها بقرار رخصة البناء.<sup>66</sup>

وبالرغم من ذلك إلا أننا نلاحظ بأن هناك تغيير في الاستثناء المنصوص عليه في المادة 53 من القانون رقم 90-29؛ لأن التنظيم أي المرسوم رقم 91-176<sup>67</sup> قد أضاف استثناء آخر عن طريق المادة الأولى، والتي تنص على أنه: "...لا تُعنى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى، والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات. تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عند الاقتضاء، بموجب قرار مشترك بين وزير التجهيز والوزير المعني أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعاً لسرية الدفاع الوطني أو يكتسي طابعاً استراتيجياً".

وبحسب هذه المادة، فإن بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعاً استراتيجياً من الدرجة الأولى، والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات يمكن أن تعفى من رخصة البناء، إذ يكفي أن يقرر ذلك في قرار مشترك بين وزير التجهيز والوزير المعني أو الوزراء المعنيين. إن استثناء كهذا قد يؤدي إلى الكثير من البنايات التي تخرج من مجال الرخصة، فمن جهة المؤسسات التي يمكن أن تستفيد من هذا الاستثناء غير محدد. ومن جهة أخرى فمعيار الطابع الاستراتيجي مسألة مرنة، تخضع لتقدير الحكومة، بل الوزراء المعنيين فقط. والسؤال الذي يطرح في هذا المجال ما مدى دستورية الاستثناء الذي أضافته المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-

<sup>66</sup> تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009، ص101.

<sup>67</sup> الفقرة الثانية من المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

176 ؟ لأنه بقراءتنا لهذا الاستثناء نجد أن السلطة التنفيذية أضافت استثناء غير منصوص عليه في التشريع، وهذا ما يعني تجاهل السلطة التنفيذية لإرادة السلطة التشريعية.

أما في النظام القانوني الفرنسي فقد استثنت المادة 1-421 R من قانون التعمير الفرنسي بعض الأعمال والأشغال من الخضوع لرخصة البناء، وهذا ما حددته المواد من 2-421 R إلى 8-421 R. أما الأشغال التي حددتها المواد من 9-421 R إلى 12-421 R فهي تخضع لضرورة إخطار السلطة المختصة بمنح رخص البناء، أي تخضع لنظام التصريح بالأشغال. ومنه نصت المادة 1-421 R المذكورة أعلاه على أنه:

"les constructions nouvelles doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire, à l'exception:

- Des constructions mentionnées aux articles R 421- 2 à R421-8 qui sont dispensées de toute formalité au titre du code de l'urbanisme;
- Des constructions mentionnées aux articles R 421-9 à R421- 12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable."<sup>68</sup>

وما تجدر الإشارة إليه أن المشرع الفرنسي وبالإضافة إلى هيئة الدفاع الوطني، استثنى أيضاً المؤسسات المتخصصة في البحث العلمي، والتي تتطلب السرية التامة، وألزم السفارات الأجنبية المتواجدة على التراب الفرنسي الحصول على رخصة البناء لإنجاز أشغال على مستواها. كما استثنى أيضاً أشغال البناء المأمور بها من قبل القضاء. وهذا ما لا نجد في التشريع الجزائري.<sup>69</sup> وترجع طبيعة إعفاء أعمال البناء هذه إلى ثلاث مجموعات رئيسية :

**المجموعة الأولى:** إما لطبيعتها أو قلة أهميتها.

**المجموعة الثانية:** إما إلى إجراء تعديلات بسيطة غير جوهرية في المباني المقامة آنفاً كتعديل انحراف مواضع فتوحات الإضاءة والتهوية.

**المجموعة الثالثة:** قد ترجع إلى وقوعها داخل المصالح والهيئات العامة.<sup>70</sup>

<sup>68</sup> Article R421- 1 modifié par décret n° 2007- 18 du 5 janvier 2007- art.8 JORF 6janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

<sup>69</sup> كريمة العبادي، مرجع سابق، ص 14.

<sup>70</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 10-11.

كما نلاحظ أيضاً بأن المشرع الجزائري من خلال القوانين السارية المفعول قد تخلّى عن آلية التصريح بالأشغال، والتي تعد حسب رأينا، كآلية مكتملة لآلية رخصة البناء في الوقاية من ظاهرة البناء الفوضوي، لأن رخصة البناء آلية ضرورية ووقائية، لكنها غير كافية. وتجدر الإشارة أيضاً أن قانون التعمير الفرنسي السابق والحالي، يأخذ بآلية التصريح بالأشغال كآلية موازية ومتممة لآلية رخصة البناء. لذا فمن الضروري إعادة الأخذ بالآلية الثانية للرقابة القبلية، وهي آلية التصريح بالأشغال حتى يمكن للإدارة فرض رقابتها المطلوبة والكافية بالقدر الذي يمكن من خلاله الحد من انتشار ظاهرة البناء الفوضوي.

### المطلب الثاني: صفة طالب شهادة المطابقة ومجال تطبيقها

إن شهادة المطابقة تعتبر من بين أدوات الرقابة البعدية في يد الإدارة، ولذلك سنتناول في هذا المطلب صفة طالب شهادة المطابقة كمبدأ عام أي حسب ما نص عليه القانون رقم 90-29 و المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالفين الذكر، ثم بعد ذلك نتطرق إلى الاستثناءات التي أوردها المشرع على هذا المبدأ من خلال إصداره للقانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء (الفرع الأول). ثم سنقوم بدراسة مجال تطبيق شهادة المطابقة في إطار القانونين رقمي 90-29 و 08-15 وكذا البناءات المعفاة من تحقيق المطابقة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: طالب شهادة المطابقة

تخول رخصة البناء الترخيص بتشيد البناء عادة، غير أن ذلك لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية.<sup>71</sup> حيث يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وأشغال التهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء.<sup>72</sup>

<sup>71</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2009، ص94.

<sup>72</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2003، ص103.



حيث تنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر<sup>73</sup> على أنه:  
 "تطبيقاً لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها، إن اقتضى الأمر ذلك، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء".

وبناءً على ذلك، فإن طالب شهادة المطابقة هو المستفيد من رخصة البناء. ويقصد بالمستفيد كل شخص له الحق في طلب رخصة البناء، له الحق كذلك في طلب شهادة المطابقة، وبالتالي فإن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب شهادة المطابقة هم كل شخص له عقد رسمي كالمالك، صاحب الدفتر العقاري، صاحب شهادة الحيازة، صاحب الترقيم العقاري المؤقت، المرقي العقاري وأيضاً الهيئة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية، وصاحب حق الامتياز، وهذين الآخرين يقدمان الطلب باسمهما وليس باسم الهيئة المالكة، وهذا على أساس طول مدة التخصيص أو الامتياز والتي قد تصل إلى حد 99 سنة، أو يتم التنازل عنها لفائدة هذا الشخص صاحب حق الامتياز، أما بالنسبة للمستأجر والوكيل فلا بد أن يكونا مُرخصَّين لهما من طرف المالك الأصلي ويقدمان الطلب باسم المالك الأصلي وليس باسمهما، فإذا قدما الطلب باسمهما فيكون غير مقبول. وأخيراً ما تجدر الإشارة له أن صاحب العقد العرفي لا يمكنه تقديم طلب شهادة المطابقة مثله مثل ما قيل في رخصة البناء على أساس أن المشرع اشترط أن يكون العقد رسمي.

أما بالنسبة للقانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 فإن الأشخاص الذين يلتزمون بتقديم طلب من أجل تحقيق مطابقة البنايات المتممة أو التي هي في طور الانجاز؛ هم المالك وصاحب المشروع الذي له عقد ملكية أو شهادة حيازة، أو أي عقد رسمي آخر كالمركبي العقاري، أو المتدخل المؤهل.

<sup>73</sup> المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

وهذا ما أكدته المادة 23 من القانون رقم 08-15<sup>74</sup> حيث نصت على مايلي : "يجب على ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل أن يتمموا بنياتهم ضمن الشروط والآجال المحددة في هذا القانون". كما نصت على ذلك أيضاً المادة 35 من نفس القانون. و المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر.<sup>75</sup>

وبالتالي فإنه حسب هذا القانون فإن الأشخاص الذين لهم الحق في طلب عقود التعمير المستحدثة هم نفسهم المذكورين سابقاً في رخصة البناء وشهادة المطابقة، إذ هناك تغيير في مصطلح المالك، الحائز أو كل من له عقد رسمي، صاحب المشروع والذي يقصد به الهيئة المخصص لها قطعة الأرض أو البناية وصاحب حق الامتياز، أما بالنسبة للمتدخل المؤهل فيقصد به الوكيل والمستأجر كما تم تفصيله أعلاه.

### الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

ونقصد بذلك البناءات المعنية بالمطابقة في إطار القانونين رقمي 90-29 و 08-15 (البند الأول)، وأيضاً البناءات المعفاة من المطابقة في إطار نفس القانونين المذكورين أعلاه (البند الثاني).

### البند الأول: البناءات المعنية بالمطابقة

لقد نصت المادة 75 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر<sup>76</sup> على أنه: "يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي". حيث يتم التأكد من مطابقة الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.<sup>77</sup>

<sup>74</sup> أنظر المادتان 23 و 35 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر / ع 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م.

<sup>75</sup> أنظر المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430 هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر / ع 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.

<sup>76</sup> المادة 75 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.

<sup>77</sup> المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 هـ الموافق 30 يناير سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر / ع 06، المؤرخة في 05 فبراير سنة 2006م.

وما تجدر الإشارة إليه فإنه حسب القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه فإن مجال تطبيق

شهادة المطابقة هو نفسه المنصوص عليه في رخصة البناء؛ لأن حسب هذا القانون فإن المتحصل

على رخصة البناء عند انتهائه من أشغال البناء يجب عليه تقديم طلب شهادة المطابقة.

أما بالنسبة للقانون رقم 08-15 فإن البنائات المعنية بتحقيق المطابقة هي كل البنائات

المنجزة أو التي هي في طور الانجاز قبل صدور هذا القانون؛ أي قبل 20 جويلية 2008، وهذا ما

أكدته المادة 14 منه والتي نصت على أنه: "يمكن تحقيق مطابقة البنائات التي انتهت بها أشغال البناء

أو هي في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، إذا توفرت فيها الشروط المحددة في

هذا القانون".

وعليه، يتعين على أصحاب البنائات إثبات قبول طلبهم (تواريخ محضر المخالفة، طلبات

رخصة البناء المرفوضة المدرجة في إطار التعديل أو التسوية، الشهادة المسلمة من طرف رئيس

المجلس الشعبي البلدي...). ولذلك فإن البنائات المعنية بآلية التسوية هي البنائات العمومية

والخاصة.<sup>78</sup>

وبالتالي، تم استحداث العديد من عقود التعمير لتحقيق الأهداف المرجوة منه، وتماشياً مع

حالة كل بناية سواء منتهية الأشغال أو تلك التي لم تنتهي بها الأشغال بعد. وتم تقسيم البنائات إلى

أربعة حالات حيث تم ربطها بعنصر أساسي ألا وهو رخصة البناء؛ كما أكد على كون البناية

مشيدة برخصة بناء أو بدونها مع ربط هذا الأخير بحالة البناية فكانت التصنيفات التالية: **1-**

**البنائات المشيدة برخصة بناء:** وتشمل البنائات غير المتممة سواء المطابقة لرخصة البناء أو تلك

غير المطابقة لها من جهة، وتلك المتممة ولكنها غير مطابقة للرخصة من جهة أخرى.

<sup>78</sup> التعليمات الوزارية رقم 1000 الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر سنة 2009 عن وزير السكن والعمران والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون

رقم 08-15 المذكور أعلاه، ص 3.

## 2- البنايات المشيدة بدون رخصة بناء: والتي تشمل صنفين من البنايات بدورها سواء

تلك المتممة أو تلك التي لم تنتهي بها الأشغال بعد.<sup>79</sup>

حيث أعطى هذا القانون أربعة عقود ترميمية كل نوع منها خاص بنوع معين من البنايات، فالعقود الترميمية نصت عليها المواد 19، 20، 21، و 22 من القانون رقم 08-15، أما أنواع البنايات فقد نصت عليها المادة 15 من نفس القانون<sup>80</sup>. والتي جاء فيها: "يشمل تحقيق المطابقة في مفهوم أحكام هذا القانون :

- البنايات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة بناء.
  - البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.
  - البنايات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء.
  - البنايات غير المتممة التي لم يتحصل صاحبها على رخصة بناء".
- وبدورها نصت المادة 19 على أن: "عند انتهاء الأجل الممنوح، يمكن صاحب البناية غير المتممة والمتحصل على رخصة البناء، أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز وفقاً للكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون". أما المادة 20 فنصت على مايلي: "دون الإخلال بأحكام القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة لأحكام هذه الأخيرة من شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون". أما المادة 21 فنصت على أنه: "يمكن أن يستفيد من رخصة بناء على سبيل التسوية وحسب الكيفيات المحددة في هذا القانون صاحب البناية المتممة والذي لم يتحصل من قبل على رخصة للبناء". وفي الأخير نصت المادة 22 على مايلي: "يمكن أن يستفيد من رخصة إتمام الانجاز على سبيل التسوية، حسب الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا القانون، صاحب البناية غير المتممة والذي لم يتحصل على رخصة البناء من قبل".

<sup>79</sup> بوشلوش عبد الغني، المتلقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق

والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013، ص 4، غ.م.

<sup>80</sup> المواد 15، 19، 20، 21، و 22 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

كما تجدر الإشارة أن البنائات المعنية بالمطابقة هي تلك المشيدة على أرض تابعة للأملك الخاصة للدولة أو الولاية أو البلدية.

### البند الثاني: البنائات غير المعنية بالمطابقة

إن شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 لم ينص المشرع صراحة على البنائات المعفاة من الحصول عليها، لكن يمكن استخلاص ذلك ضمناً، فما دامت هذه الشهادة مرتبطة برخصة البناء فإن جميع البنائات المعفاة من رخصة البناء معفاة من شهادة المطابقة كذلك، وبالرجوع إلى المادة 53 من القانون رقم 90-29 فإن البنائات المعفاة من هذه الشهادة هي البنائات التي تحمي بسرية الدفاع الوطني.

أما بالنسبة للقانون رقم 08-15 المذكور سابقاً<sup>81</sup> فقد نصت على ذلك المادة 13 منه حيث جاء فيها: " لا تخضع لأحكام هذا القانون، شروط إنجاز وتهيئة واستغلال البنائات العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها". كما نصت أيضاً المادة 16 من نفس القانون على البنائات المعفاة من المطابقة بقولها: "لا تكون قابلة لتحقيق المطابقة البنائات الآتية:

- البنائات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات ويمنع البناء عليها.
  - البنائات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحمية المنصوص عليها في التشريع المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع والمعالم التاريخية والأثرية، وبحماية البيئة والساحل بما فيها مواقع الموانئ والمطارات، وكذا مناطق الارتفاعات المرتبطة بها.
  - البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي استثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
  - البنائات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع.
  - البنائات التي تكون عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة لها والتي يستحيل نقلها.
- بالنسبة لمجمل هذه الحالات، يجب الحصول على آراء المصالح والمؤسسات المعنية.<sup>82</sup>

<sup>81</sup> المادتان 13 و16 من نفس القانون.

<sup>82</sup> التعلية الوزارية رقم 1000 المذكورة سابقاً، ص 4.

كما تجدر الإشارة أن البنائات المعفاة من المطابقة أيضا هي البنائات المشيدة على أملاك

وطنية عمومية، المستثمرة الفلاحية، البناء على أرض الغير؛ أي الأشخاص الخواص، وكذلك

البنائات المنجزة بعد صدور القانون رقم 08-15. حيث أن هذه الحالات من الممكن أن تكون

موضوع هدم بعد معاينتها من طرف الأعوان المؤهلين قانونا.

ومما سبق ذكره نستخلص بأن حق البناء من الحقوق المرتبطة بحق الملكية فمالك الأرض،

يظهر صفته كمالك باستعماله حقه في البناء. ونظراً لأهمية وخطورة هذا الحق نظراً للآثار التي

تترتب عنه، خاصة بالنسبة للأراضي الفلاحية، الغابية والسياحية، فإن حرية البناء لم يتركها المشرع

على إطلاقها، بل وضع لها قيود ألا وهي؛ قواعد التعمير والتي تترجم عن طريق الرخص

والشهادات أهمها: رخصة البناء، وشهادة المطابقة فهاتين الآليتين يحددان قيود وشروط البناء،

والغاية من هذا التقييد من أجل الحفاظ على تهيئة الإقليم وكذا البيئة.

وعليه فإن تلك الرخص والشهادات لا تلغي حق البناء بل تقيده لضمان احترام قواعد

البناء، وعدم الإضرار بحق الغير، ومن هذا المنطلق حدد المشرع الأشخاص الذين لهم الحق في

الحصول على هذه الأدوات، حيث وضع مبدأ عام يتمثل في أن المالك هو وحده الذي له الحق في

الحصول عليها، ثم مع تطور الوقت أورد عليه بعض الاستثناءات وأعطى الحق لأشخاص آخرين في

طلبها كصاحب حق الامتياز. كما حدد المناطق التي تستلزم فيها هذه الوسائل هذا من جهة،

والمعفاة منها من جهة أخرى. ومنه السؤال الذي يطرح في هذا السياق كيف تتم عملية تحضير

الملف الخاص بهذه الأدوات؟ وأين يتم إيداعه؟ وهذا ما سنجيب عنه في المبحث الموالي.

## المبحث الثاني: إعداد وإيداع ملف رخصة البناء وشهادة المطابقة

ستتطرق في هذا المبحث إلى كيفية تشكيل الملف المتعلق برخصة البناء وشهادة المطابقة من حيث الوثائق الواجب توفرها في الملف، وكذا إجراءات إيداع هذا الملف والسلطات الإدارية التي يودع لديها. فبالنسبة لرخصة البناء نصت على ذلك المادة 52 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 والتي تحيلنا على التنظيم، وهذا الأخير يقصد به المرسوم التنفيذي رقم 91-176، وأيضاً المادة 55 من نفس القانون، والتي بدورها يتم تطبيقها عن طريق التنظيم المذكور أعلاه، والذي حدد وثائق ملف رخصة البناء ومصدر هذه الوثائق في المواد من 34 إلى 36، أما المادة 37 منه فقد نصت على إجراءات إيداع الملف (المطلب الأول).

وفيما يتعلق بوثائق ملف شهادة المطابقة فقد نصت على ذلك المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه. كما تجدر الإشارة إلى أن هذه المادة جمعت بين الوثائق والجهة الإدارية التي يودع لديها الملف. أما فيما يخص الاستثناءات التي جاء بها القانون رقم 08-15 السالف الذكر فقد نصت على هذه الوثائق ومكان إيداعها المواد 24، 25 و 26 من نفس القانون وأيضاً المواد من 2 إلى 6 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154. وأخيراً تمّ تأكيد ذلك بموجب التعليمات الوزارية رقم 04 لسنة 2012 (المطلب الثاني)، وهو ما سنوضحه كالتالي:

### المطلب الأول : تحضير وإيداع ملف رخصة البناء

إن رخصة البناء تمر بعدة مراحل والتي تبدأ بتقديم طلب إلى الجهة الإدارية المختصة، وهو إجراء ضروري لمنح رخصة البناء، إذ من البديهي القول بأنه يتعذر الحصول على رخصة بدون تقديم طلب بذلك، الأمر الذي تنص عليه قوانين تنظيم الإعمار والبناء في كل الدول، بما فيها الجزائر حيث يرفق هذا الطلب بملف ويودع لدى الجهة المختصة بذلك<sup>83</sup>، وهو ماسنبيته كالتالي:

<sup>83</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 600.

## الفرع الأول: إعداد ملف رخصة البناء

سنتطرق في هذا الفرع إلى التعريف بطلب رخصة البناء وأهميته (البند الأول)، ثم نقوم بدراسة الوثائق الواجب توفرها في ملف رخصة البناء، والشخص الذي يتولى إصدارها (البند الثاني).

### البند الأول: مضمون الطلب

إذا كانت قواعد الشكل في إصدار القرارات الإدارية على درجة كبيرة من الأهمية بوجه عام حيث تقوم كحائز لسلطات الإدارة الخطيرة في مجال القرارات الإدارية، لأن المقصود الزلل والتسرع، وتمنحها فرصة كافية للتروي والتدبر، ودراسة وجهات النظر المختلفة فتقل بالتالي القرارات المتسارعة وغير القانونية.<sup>84</sup>

وبخصوص طلب رخصة البناء، فبالنظر إلى ما يترتب على هذه الرخصة من القيام بأعمال بناء قد تشكل أثراً خطيرة تلحق الضرر بالآخرين إذا ما تم القيام بها على نحو مخالف للقانون وللمقتضيات الأمن والقواعد الصحية، ولتحديد شخص المسؤول مالك الأرض أو مهندس المشروع أو مهندس البناء عند نشوب أي منازعة بمناسبة التخصيص بالأعمال عند تنفيذها، وهذا الشكل اللازم في كل أعمال البناء، مهما كان نوعها؛ إنشاء أو ترقية أو تدعيم أو توسيع، ويجب أن يكون الطلب موقع من طرف الطالب.<sup>85</sup>

### البند الثاني: وثائق ملف طلب رخصة البناء و مصدرها

#### أولاً: الوثائق

إن ملف رخصة البناء يحتوي على ثلاثة أنواع من الوثائق وهي:

#### 1- وثائق إدارية:

<sup>84</sup> الطماوي محمد سليمان، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الالغاء، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة السابعة، سنة 1996، ص 638.

<sup>85</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16.



- تثبت صفة صاحب الطلب كنسخة من السند الذي يبين صفة طالب الرخصة وتقويم كفي و نوعي لمشروع البناء، حيث يتم إرفاق الطلب إما بنسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة أو توكيلاً. أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة<sup>86</sup> وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 السالف الذكر<sup>87</sup> بقولها: "يجب أن يقدم صاحب الطلب لدعم طلبه الوثائق التالية:
- اما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم 90-25 المذكور أعلاه.
  - أو توكيلاً طبقاً لأحكام الأمر رقم 75-58 السالف الذكر.
  - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص قطعة الأرض أو البناءة".
- 2 - وثائق بيانية: وتنقسم إلى**

### أ - وثائق تقنية تبين انسجام المشروع مع قواعد العمران، وتسمى أيضاً بمخططات الهندسة المعمارية:

إن أي منطقة من المناطق الخاصة يجب أن تتضمن بعض الوثائق والمخططات المتعلقة بموقع أو مكان إنجاز البناء وكذا طبيعة النشاط، كتصميم الموقع على سلم 1/2000 أو 1/5000 ومخططات كتلة البناءات على سلم 1/200 أو 1/500، يتضمن جميع البناءات المتعلقة بمحدود الأرض والطوابق وارتفاعها والمساحة الإجمالية المبنية، وكذا الوثائق التقنية المتعلقة باحترام المساحة المرجعية إذا ما تعلق الأمر ببناء فوق الأراضي الفلاحية، وكذا ارتفاع البناءات ومن ضمنها تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية.<sup>88</sup> وهذا ما نصت عليه المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر<sup>89</sup> حيث جاء فيها: "يرفق طلب البناء بملف يشتمل على الوثائق التالية:

<sup>86</sup> العربي رابع أمين، مرجع سابق، ص 8.

<sup>87</sup> الفقرة الثانية من المادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

<sup>88</sup> العربي رابع أمين، المرجع السابق، ص 8.

<sup>89</sup> الفقرات 1، 2، و 3 من المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

1 - تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000 يشتمل على الواجهة وشبكات الخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض.

2- مخطط كتلة البناءات والتهيئة المعد على سلم 1/200 أو 1/500 ويشتمل على البيانات التالية:

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البناءات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،
- ارتفاع البناءات الموجودة أو المبرجة أو عدد طوابقها، وتخصيص المساحات المبنية أو غير المبنية،

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

- بيان شبكات قابلية الاستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية

ونقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرجة على المساحة الأرضية.

3 - تصاميم معدة على سلم 1/50 للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البناية والمشملة على

شبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة، والكهرباء والتدفئة، والواجهات بما في

ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية.

وينبغي أن يوضح تخصيص مختلف المحلات على التصاميم، ويجب أن تبيّن بوضوح الأجزاء

القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو هدمها أو الأجزاء المبرجة، وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات

أو الأشغال الكبرى.

تتضمن مذكرة كشف المقايسة التقديرية للأشغال وأجال إنجاز ذلك".

وما تجدر الإشارة إليه أن المرسوم التنفيذي رقم 03-06<sup>90</sup> المعدل والمتمم للمرسوم

التنفيذي رقم 91-176 عدل المادة 35 من هذا المرسوم الأخير، وذلك بإضافة فقرتين لتصبح

كالتالي: "8 - دراسة الهندسة المدنية.

<sup>90</sup> المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 السابق الذكر.

9 - دراسات أجزاء البناء الثانوية للمشاريع غير الموجهة للسكن الفردي".

**ب- مخططات الهندسة المدنية:** وهي وثائق تقنية تعبر عن مدى مقاومة أساسات وهياكل

البناء لقوة الزلازل وإنزلاقات التربة طبقاً لأحكام القرار المؤرخ في 2004/01/11 المتضمن الموافقة على الوثيقة التنظيمية المتعلقة بالقواعد الجزائية لمقاومة الزلازل طبعة 2003، وهي تتضمن مخطط الأساسات ومخططات الهيكل.

**ج - مخططات الأشغال الثانوية:** وهي مخططات تتعلق بأشغال الكهرباء والتدفئة وقنوات مياه الشرب وقنوات صرف المياه القدرة وغيرها<sup>91</sup>

### 3 - وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة:

حيث يستلزم هذا النوع من الوثائق فقط بالنسبة للبنىات التي تؤثر على البيئة كاستصدار مذكرة بالنسبة للمباني الصناعية يبين فيها نوع المواد السائلة الصلبة والغازية وكمياتها المضررة بالصحة العمومية ومستوى الضجيج وكذا قرار الوالي بإنشاء المؤسسات الخطيرة غير الصحية أو المزعجة.<sup>92</sup> وهو ما نصت عليه الفقرات 5، 6 و 7 من المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>93</sup> والتي جاء فيها: " 5- مذكرة ترفق بالرسوم البيانية الترشيدية وتتضمن البيانات التالية:

- وسائل العمل وطاقة استقبال كل محل،
- طريقة بناء الهياكل والأسقف ونوع المواد المستعملة،
- شرح مختصر لأجهزة التموين بالكهرباء والغاز والتدفئة وجر المياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،
- شرح مختصر لأدوات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة، وتحويلها وتخزينها،
- الوسائل الخاصة بالدفاع ومحاربة الحرائق،

<sup>91</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 104.

<sup>92</sup> العربي رابع أمين، المرجع السابق، ص 8.

<sup>93</sup> الفقرات 5، 6 و 7 من المادة 35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

– نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط،  
والموجودة

في المياه القذرة المصروفة وانبعاث الغازات وتراتب المعالجة والتخزين والتصفية،

– مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات  
المخصصة لاستقبال الجمهور.

6 – قرار الوالي المرخص بإنشاء أو توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئة  
المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة.

7 – دراسة مدى التأثير المنصوص عليها في أحكام المرسوم رقم 90-78.

ثانياً: مصدر وثائق ملف طلب رخصة البناء

\* المهندسين المعماري والمدني:

وفقاً لنص المادة 55 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر<sup>94</sup>، يجب أن تصدر وثائق  
ملف رخصة البناء من قبل ذوي الاختصاص والخبرة، والتي تحمل تأشيرة المهندس المعماري المعتمد  
الذي أنشأها، لكن القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 عدل هاته المادة  
بموجب المادة الخامسة منه<sup>95</sup> حيث أضاف المهندس المدني والتي أصبحت تنص على مايلي: "يجب  
أن يتم إعداد مشاريع البناء الخاضعة لرخصة البناء من طرف مهندس معماري ومهندس معتمدين  
في إطار عقد تسيير المشروع. يحتوي المشروع المعماري على تصاميم ووثائق تبين موقع المشروع  
وتنظيمه وحجمه ونوع الواجهات وكذا مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصوصيات المحلية  
والحضارية للمجتمع الجزائري. تحتوي الدراسات التقنية خصوصاً على الهندسة المدنية للهياكل  
وكذا قطع الأشغال الثانوية".

ويقصد بالمهندس المعماري المعتمد أن يكون هذا الأخير مسجل في الجدول الوطني

للمهندسين المعماريين. وهو ما أكدته المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط

<sup>94</sup> الفقرة الأولى من المادة 55 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.

<sup>95</sup> المادة 5 من القانون رقم 04-05 السالف الذكر.

الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري<sup>96</sup>، والذي ألغيت بعض أحكامه بالقانون رقم 06-04، حيث أنه بالرجوع إلى نص هذه المادة نستخلص بأنها تؤكد على التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين، ومنه فإذا لم يقم الشخص بالتسجيل فإنه لا يمكنه الحصول على صفة معتمد، والعبارة الدالة على ذلك هي: " لا يجوز"، مما يعني التسجيل في الجدول الوطني للمهندسين المعماريين شرط ضروري من أجل إضفاء صفة معتمد على المهندس المعماري، وبالتالي فالشخص الغير مسجل ممكن تطلق عليه تسمية مهندس معماري لكن لا يمكن اعتباره معتمد إلا بعد التسجيل.

وهذا ما أكدته المادة الرابعة من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 المذكور أعلاه<sup>97</sup> التي عدلت المادة 36 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 والتي جاء فيها: "يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم المعماري وبدراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية، الممارسين لمهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها، وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقاً لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29. يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة الملف المعماري لمشاريع البناء من أجل الحصول على رأي مسبق قبل إنجاز الدراسات التقنية التي تحتوي على الهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية." وما يستنتج من هذه المادة أن تأشيرة المهندس المعماري كمبدأ عام إجبارية، لأن جل الوثائق المذكورة والمطلوبة في ملف رخصة البناء تقنية وتتطلب الدقة والتخصص في إعدادها.

وبالرغم من ذلك، إلا أنه ليست كل الأشغال تتطلب بالضرورة اللجوء لذوي الاختصاص لإعداد مخططات، وهذا ما نصت عليه المادة 55 فقرة 2 من القانون رقم 90-29

<sup>96</sup> أنظر المادة 15 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر/ع 32، المؤرخة في 25 ماي سنة 1994م، الملغاة بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، ج.ر/ع 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.

<sup>97</sup> المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 03-06 السالف الذكر.

السالف الذكر<sup>98</sup> بقولها: "غير أن اللجوء إلى المهندس المعماري ليس ملزماً بالنسبة لمشاريع البناء القليلة الأهمية الذي يحدد التنظيم مساحة أرضيته وأوجه استعماله وأماكن توطينه عندما لا يكون موجود بالمناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه."

ولقد تم تأكيد الأمر بمقتضى المادة 36 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>99</sup> والتي جاء فيها: "غير أن تأشيرة المهندس المعماري ليست ملزمة بالنسبة للأشخاص الذين يصرحون أنهم يريدون تشييد أو تحويل مبنى لهم :

- يوجد في إقليم بلديات محددة أو مصنفة طبقاً للأحكام التشريعية أو التنظيمية التي تطبق عليهم.
- لا يتعدى عرض استعمال آخر غير زراعي مساحة أرضيته 160 متراً مربعاً خارج المبنى،
- لا يتعدى عرض استعمال زراعي مساحة أرضيته 500 متر مربع خارج المبنى". فبالنسبة لهذه الحالات الأخيرة تعتبر استثناء، وبالتالي فإن المشاريع القليلة الأهمية يمكن لطالب رخصة البناء الحصول على قرار الرخصة دون إرفاق طلب رخصة البناء بالمخططات الهندسية من قبل مكتب الدراسات.

وكذلك الأمر في مصر، حيث اشترطت المادة 51 من اللائحة التنفيذية لقانون المباني أن يقدم طلب الترخيص مرفقاً بمستندات حسب نوع العمل البنائي المزمع القيام به؛ أي إنشاء أو تدعيم أو تشطيبات خارجية أو أعمال هدم، حيث فرضت مستندات تناسب طبيعة المحل.<sup>100</sup>

### الفرع الثاني: إيداع ملف رخصة البناء

نصت المادة 61 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه<sup>101</sup> على أنه: "يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني".

<sup>98</sup> المادة 55 / 2 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

<sup>99</sup> المادة 36 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

<sup>100</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، ص 29، نقلاً عن لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 100.

<sup>101</sup> المادة 61 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

كما تطرقت المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر<sup>102</sup> إلى كيفية توجيه طلب رخصة البناء إلى الجهة الإدارية المستقبلية لملف طلب رخصة البناء، إذ تنص على أنه: "يرسل طلب رخصة البناء والوثائق المرفقة به في جميع الحالات، في خمس نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية محل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع طلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه. يوضح نوع الوثائق المقدمة، بطريقة مفصلة على الوصل".

فحسب هذين النصين مهما كان مشروع البناء والغرض المرجو من إنجازها سواء كان تابعا للقطاع الخاص أو للقطاع العام، فإنه يجب أن يوجه ملف طلب رخصة البناء إلى المصلحة التقنية لإدارة البلدية، وبالضبط إلى مكتب التعمير.<sup>103</sup> الذي توجد فيه قطعة الأرض المعنية بالبناء عليها وذلك في خمسة نسخ، ويسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقيق في الوثائق الضرورية المنصوص عليها في المادتين 34 و35 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه، والتي لا بد أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه قانوناً، ويكتسي تسليم الوصل أهمية خاصة من حيث أنه إجراء يبين مطابقة الوثائق المقدمة وصلاحياتها، ويثبت كذلك تاريخ الإيداع والذي يكون بمثابة ميعاد لانطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب من قبل الإدارة كما توضح عليه أيضاً نوع الوثائق المقدمة.<sup>104</sup>

### المطلب الثاني: إعداد وإيداع ملف شهادة المطابقة

ستتطرق في هذا المطلب إلى الوثائق الواجب توفرها في ملف شهادة المطابقة، وهذا كقاعدة عامة من خلال ما نص عليه القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالفين الذكر، ثم بعد ذلك نورد بعض الاستثناءات التي أقرها المشرع على هذه القاعدة، والتي تم

<sup>102</sup> المادة 37 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

<sup>103</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 105.

<sup>104</sup> العربي رابح أمين، مرجع سابق، ص 8-9.

النص عليها في القانون رقم 08-15 والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالفين الذكر، وفي نفس الوقت نوضح الإجراءات التبسيطية لكيفيات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والتي جاءت بها التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012 (الفرع الأول). ثم سنقوم بدراسة الجهة الإدارية التي يودع لديها الملف في إطار نفس القوانين المذكورة أعلاه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: إعداد ملف شهادة المطابقة

إن إعداد ملف شهادة المطابقة يبدأ بتقديم طلب، مما يدل على أن المبادرة بتحريك عملية إصدار شهادة المطابقة تكون للباني، ومنه سنقوم بدراسة وثائق ملف شهادة المطابقة في ظل القانون رقم 90 - 29 (البند الأول)، ثم سنقوم بدراسة وثائق ملف شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08 - 15 (البند الثاني).

### البند الأول: وثائق ملف شهادة المطابقة في ظل القانون رقم 90 - 29

فحسب المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176؛ فإن ملف شهادة المطابقة يتمثل في تصريح يعد في نسختين يقدمه المستفيد من رخصة البناء، ويشهد بمقتضاه على انتهاء أشغاله الموصفة في رخصة البناء.<sup>105</sup>

### البند الثاني: وثائق ملف شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08 - 15

أما بالنسبة للاستثناءات الواردة في القانون رقم 08-15، والمرسوم التنفيذي رقم 09-154 والتعليمات الوزارية لسنة 2012 السالفة الذكر، فإن ملف مطابقة البناء يتضمن ملاً تصريح في خمسة نسخ يرفق معه مخططات الهندسة المعمارية والمدنية وتقارير توضيحية تبين الأشغال المنجزة والمزمع إنجازها وأجل إنجازها، ومدى مواكبة البناء للمعايير التقنية يعده المهندس المعماري والمدني بصورة مشتركة أو كل على حدى، بالإضافة إلى أخذ صور فوتوغرافية للواجهات والمساحات

<sup>105</sup> منصورى نورة، مرجع سابق، ص 70-71.



الخارجية للبناء، أضيف إلى ذلك مختلف الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء للبناءات المشيدة برخصة بناء.<sup>106</sup>

ومما سبق ذكره يلاحظ وجود فرق بين ملف شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه، و ملف طلب عقود التعمير المستحدثة في ظل القانون رقم 08-15 السالف الذكر، ويتمثل هذا التباين خاصة في عدد نسخ التصريح، ففي القانون رقم 90-29 هي نسختين فقط، أما عددها في إطار القانون رقم 08-15 هي خمس نسخ، ويفسر زيادة عدد النسخ لزيادة الجهات المعنية بدراسة الملفات، أما بالنسبة للوثائق التي يتكون منها الملف ففي سنة 1990 لم يشترط المشرع تقديم ملف لأن البناء تم مسبقاً برخصة وتم إيداع ملف من أجل الحصول عليها، وبالتالي التصريح كافي لتسليم شهادة المطابقة ولا تحتاج إلى ملف جديد. لكن في سنة 2008 اشترط المشرع تقديم ملف لأن البناء مسبقاً كان بدون رخصة، أو برخصة وانتهت مدة صلاحيتها ولم يتم الانتهاء من البناء، وغيرها من الحالات المخالفة لأحكام قانون التعمير، فجاء هذا القانون لتسوية هاته الوضعيات، فأوجب على أصحاب هذه البناءات تقديم ملف ومنحهم مهلة معينة حسب حالة كل بناءة لجعل بناياتهم مطابقة للقانون، وبعد إتمامهم لأشغال البناء وانتهاء المهلة الممنوحة لهم، يجب عليهم تقديم تصريح لتسلم لهم شهادة المطابقة النهائية تماثل شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29، وفي الأخير ما يستنتج مما سبق ذكره أن الفرق بين شهادة المطابقة في ظل القانونين يتمثل في عدد نسخ التصريح فقط، أما الوثائق التي يحتوي عليها الملف فهما متطابقان على أساس أن الوثائق التي استوجبتها المشرع في القانون رقم 08-15 من أجل حصولهم على عقود تعميرية لتسوية وضعية بناياتهم وليس من أجل الحصول على شهادة المطابقة. وتأكيداً لما ذكر أعلاه نصت المادة 53 من القانون رقم 08 - 15 " يلزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو رخصة إتمام الإنجاز، تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة، بإيداع طلب شهادة المطابقة.

<sup>106</sup> بوشلوش عبد الغني، مرجع سابق، ص 6-7.

يسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد التعمير الموافق عليه". كما نصت المادة 60 من نفس القانون على أنه: "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 ثلاثة أشهر ابتداء من التاريخ المحدد في رخصة إتمام إنجاز البناية".

ومواصلة لما ذكر أعلاه نصت المادة 24 من القانون رقم 08-15 المذكور سابقاً على أنه: "تخضع البنايات المذكورة في المواد 19، 20، 21، و22 أعلاه لتصريح". أما المادة 25 منه فقد نصت على أنه: "يجب أن يذكر في هذا التصريح كما هو محرر ما يأتي :

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع،
- طلب تحقيق مطابقة البناية أو رخصة إتمام الانجاز،
- عنوان البناية وحالة تقدم الأشغال بها،
- مراجع رخصة البناء المسلمة وتاريخ انتهاء صلاحيتها، إن وجدت،
- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، بالنسبة للمباني المشيدة بدون رخصة بناء،
- تاريخ بداية الأشغال وإتمامها، عند الاقتضاء،

يجب أن يرفق التصريح بملف يحتوي على كل الوثائق الثبوتية المكتوبة والبيانية الضرورية للتكفل بالبناء في إطار هذا القانون.

يحدد محتوى الملف المرفق بالتصريح عن طريق التنظيم".

وبناء على ما ذكر، سنقوم بتوضيح ذلك بمقتضى ما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكور أعلاه والذي أكد على تقديم التصريح مرفقاً بملف في المواد 2 و 3 منه<sup>107</sup> حيث نصت المادة 2 على أنه: "يتعين على الملاك وأصحاب المشاريع أو المتدخلين المؤهلين الذين تدخل بناياتهم في إطار أحكام المادة 15 من القانون رقم 08-15، أن يصرحوا إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بتحقيق مطابقة بناياتهم". أما المادة 3 فقد جاء نصها كالآتي: "يجب أن

<sup>107</sup> المواد 2، 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر.

يسحب المصرح استمارة التصريح من المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية. يعد التصريح في خمس نسخ طبقا لاستمارة النموذج المرفق بملحق هذا المرسوم".

أما المادة 4 منه فقد تضمنت الملف الذي يرفق بالتصريح حيث نصت على مايلي: "

زيادة على عناصر المعلومات المنصوص عليها في أحكام المادة 25 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه يجب أن يرفق تصريح تحقيق مطابقة البناءات بملف يحتوي على ما يأتي:

1 - عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام حسب المادة 19 من القانون رقم 08-15:

- أ- فيما يخص البناية غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء المسلمة:
  - الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
  - بيان وصفي للأشغال المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد،
  - مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبناية،
  - أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

ب- فيما يخص البناية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها،
- وثائق مكتوبة وبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدان فيما يخص الأجزاء التي أدخلت عليها تعديلات،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية،
- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري معتمد طبقا لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

2 - عندما يتعلق الأمر بطلب شهادة المطابقة لبناية متممة وغير مطابقة لرخصة البناء

المسلمة، كما جاء في المادة 20 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة،

- مخطط الكتلة للبناءة كما اكتملت بسلم 1/500،
- المخططات لكل طابق والواجهات كما اكتملت بسلم 1/50،
- مخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- 3- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة بناء على سبيل التسوية لبناء متممة غير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 21 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه:
- وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة كما اكتملت معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،
- بيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.
- 4- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية للبناءة غير متممة وغير حائزة رخصة بناء كما جاء في المادة 22 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه:
- الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقية لإنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء،
- أجل إتمام البناءة يتم تقديره من مهندس معماري معتمد طبقاً لأحكام المادة 29 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه،
- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية".
- ومما سبق ذكره؛ فإنه يأخذ على المرسوم التنفيذي رقم 09 - 154 على أنه تطرق للوثائق الواجب إرفاقها بملف مطابقة البناءة وأكد في جميع الحالات على مخططات الهندسة المدنية للأجزاء المنجزة والمتبقية. إلا أن مكاتب الدراسات ترفض إنجاز المخططات للأجزاء المنجزة، بحجة أنهم لم

يتابعوا عملية إنجازها ولا يعرفون تركيبها، ما يجعل من الأمر بالغ التعقيد. وكذلك إجبارية تقديم رأي صريح من هذا الأخير حول تحمل البناية، وهو ما يتطلب تقنيات خاصة تعتبر ذات تكاليف مرتفعة بالنسبة للبنائيات الفردية.

وكتيجة لذلك سنقوم بالتمييز بين ملفات طلب التسوية للمباني المنتهية وغير المنتهية:

## 1 - وثائق ملف طلب التسوية للبناءات المنتهية :

يتشكل ملف التسوية من الوثائق التالية:

أولاً: خمسة نسخ من التصريح المنصوص عليه في المادتين 24 و 25 المذكورتين أعلاه من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

ثانياً: خمسة نسخ من كل وثيقة مكتوبة أو بيانية التي يمكن أن تدعم ما جاء في التصريح من معلومات .

## 2 - وثائق ملف طلب التسوية للبناءات غير المنتهية:

بالإضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه، يجب إضافة الوثائق التالية:

أولاً: وثيقة تعهد والتزام بتوقف الأشغال بعدم عرقلة التحقيقات الإدارية والتقنية وإتمام إجراءات المطابقة الصحيحة بين ما هو مدون في الوثائق وما هو قائم في الورشة من أشغال.

ثانياً: شهادة من مهندس معماري معتمد يقيم فيها الآجال المتبقية لإتمام الأشغال نهائياً.<sup>108</sup>

مع احترام أحكام المادة 29 من نفس القانون<sup>109</sup>، حيث نصت هذه الأخيرة على ما يلي: " يقيّم الأجل الذي يمنح في رخصة إتمام الانجاز من طرف مهندس معماري معتمد بالنسبة للبنائيات غير المتممة في مفهوم المادتين 19 و 22 أعلاه، وهذا حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها.

غير أنه، لا يمكن في أية حالة أن يتجاوز هذا الأجل، المدة الآتية:

- أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال السكني،

- اثني عشر (12) شهرا، بالنسبة للبنائيات ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي،

<sup>108</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 172-173.

<sup>109</sup> المادة 29 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

– أربعة وعشرين (24) شهرا بالنسبة للبناء ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري أو الخدماتي،

– أربعة وعشرين (24) شهرا، بالنسبة للبناء الخاصة بتجهيز عمومي.

ويسري حساب الآجال المذكورة أعلاه ابتداء من تاريخ تبليغ المعني بها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي".

**ثالثاً:** مخططات تقنية للهندسة المدنية وللهندسة المعمارية مع كشف كمي ونوعي لكافة أشغال البناء المنجزة منها والمتبقية.

هذا فيما يخص الأشغال غير المنتهية دون وجود رخصة بناء، أما فيما يخص البناءات المنتهية أو قيد الانجاز والمخصصة لممارسة الوظيفة السكنية والتجارية معاً أو التجارية أو المهنية فقط، فيجب تدعيم وثائق ملف طلب التسوية المذكور أعلاه بالوثائق الثبوتية المدعمة لممارسة النشاط التجاري أو الخدماتي.<sup>110</sup>

ومن جانب آخر تجدر الإشارة إلى أن المادة 36 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر<sup>111</sup> نصت على حالة خاصة، والتي تتمثل في ضرورة أن يكون صاحب المشروع أو من يقوم بالبناء حائزاً وثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، ورخصة للبناء يودع بموجبه المعني بتصريح فقط وبعد التحقيق من الطبيعة القانونية للوعاء العقاري، وتتم الموافقة على تسوية وضعيته يتقدم بملف للحصول على شهادة المطابقة أو ملف للحصول على رخصة إتمام الانجاز، وهذا حسب وضعية البناء إذا كان متمم أو غير متمم.

ونقصد بوثيقة إدارية سلمت من طرف جماعة إقليمية، "البناء الذاتي"، ويعني هذا الأخير أنه في السابق كانت البلدية تمنح للأشخاص أراضي بيضاء زائد رخصة بناء من أجل بنائها، لكن الملكية تبقى باسم الدولة أي البلدية أو الولاية لمدة 30 سنة أو أكثر، فجاء هذا القانون لتسوية هاته الحالة، وذلك عن طريق إيداع تصريح؛ ثم يتم التحقيق في الطبيعة القانونية للوعاء العقاري

<sup>110</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 173.

<sup>111</sup> المادة 36 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

فإذا تم التوصل إلى أن هذه الأرض لا تدخل في الأملاك الوطنية العمومية فتسوى وضعيته عن طريق إيداع ملف، وتحويل ملكيتها من الجماعة الإقليمية إلى المواطن.

وما يمكن رصده في هذا السياق هو ضرورة توفر ملف كامل من أول مرة، وهذا بحجة غير مقنعة على أساس أن المعني في حالة الموافقة على طلبه يتقاعس في إتمام الوثائق وهذا ما يتم العمل به من الناحية الواقعية، لكن بنظرنا فإن العكس هو الصواب ففي حالة الموافقة على طلبه فإنه يتشجع لإتمام الوثائق وتسوية وضعيته بنايته، وفي حالة رفض التسوية لسبب قانوني فإنه يكون قد تعب في جمع الملف بدون فائدة، بالإضافة إلى الخسائر المادية التي يتطلبها الملف، وعليه نوصي بإعادة النظر في هذه النقطة، أي على الإدارة أن تتقيد في هذه الحالة بحرفية النص القانوني وتطالب المواطنين بالتصريح فقط دون الملف، وبعد دراسة التصريح واتخاذ القرار، فإذا كان بالقبول؛ فعلى الشخص إتمام الوثائق المتبقية، وإذا كان بالرفض فيكون المواطن غير خاسر أي شيء وله الحق في الطعن.

وفي الأخير تجدر الإشارة أيضاً أن التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012 قامت بتبسيط محتوى الملف التقني لتحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها<sup>112</sup> إذ من الممكن الاستغناء على دراسات الهندسة المدنية المتعلقة ب:

- البناءات الخاضعة بانتظام لمراقبة الهيئة التقنية لمراقبة البناءات C.T.C.
- البناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 السالف الذكر، باستثناء البناءات التي تستقبل الجمهور.
- البناءات الفردية الحاصلة على رخصة البناء، المبادر بها بعد صدور القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه.

وما يلاحظ أن مخططات الهندسة المدنية لم يتم الاستغناء عنها بصفة مطلقة وإنما أستغني عنها في حالات معينة كما هو موضح أعلاه.

<sup>112</sup> التعلية الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة بتاريخ 06 سبتمبر سنة 2012 المتعلقة بتبسيط كفايات تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها.

## الفرع الثاني: إيداع ملف شهادة المطابقة

يقوم المستفيد من رخصة البناء خلال 30 يوم من انتهاء الأشغال بتقديم تصريح في

نسختين، حيث يودع التصريح بمقر البلدية لمكان البناء مقابل وصل، وفي حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً من طرف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، فعند تسليم رخصة البناء لطالباها تحدد له أجل لإتمام الأشغال حسب نوعية كل بناء من البنائات. وفي حالة عدم إيداع التصريح حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد لتاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لأجل الانجاز المتوقعة في رخصة البناء بنفس الكيفيات في حالة التصريح بانتهاء الأشغال.<sup>113</sup>

ففي هذه الحالة يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية، وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطات ضبط إداري يُناط بها عمل رقابي مستمر، قاسي، ردعي وتقويمي يسبق ويتخلل ويولي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها كي تتأكد من تطابقها مع قانون التهيئة والتعمير. ويمكننا إدراك أسباب هذا الالتزام بسهولة أكثر عندما يتعلق الأمر بتشديد وتشغيل واستغلال مبنى أو محل لممارسة نشاط من الأنشطة الصناعية والتجارية (مثلا الترفيهية) المزعجة للراحة أو المضرة بالصحة، وهي ما تُعرف بالمنشآت المصنفة، فمثل هذه البنائات والمحلات يُشترط لتشييدها وإنجازها ترخيص خاص، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بانتهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل، إذ من صلاحياتها ومن واجباتها الرقابة الدورية على المنشآت المصنفة لأجل التثبت من المطابقة ابتداء وبالمآل.<sup>114</sup>

وتأكيداً لما ذكر فإن المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر<sup>115</sup>

تنص: "في إطار أحكام المادة 46 أعلاه، يودع المستفيدون من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين 30

<sup>113</sup> لعويجي عبد الله ، مرجع سابق، ص 122-123.

<sup>114</sup> عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 637-638.

<sup>115</sup> المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.



يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يُعد في نسختين يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع.

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي تلك الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لآجال الانجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية".

أما فيما يتعلق بالاستثناءات التي نص عليها القانون رقم 08-15، والمرسوم التنفيذي رقم 09-154، والتعليم الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012، فإنه بعد التدقيق في ملف طلب التسوية والتأكد من توافر الوثائق المكتوبة والبيانية وتطابقها مع ما يتطلبه القانون، يتم تسجيل الملف بدفتر خاص بالبلدية، مُرقم ومؤشر من قبل الجهة القضائية المختصة إقليمياً مقابل منح المعني صاحب الملف المصرح وصل استلام، يلزم على أعوان مكتب التعمير للمصلحة التقنية لإدارة البلدية الانتقال إلى مكان تواجد البناية محل إجراء طلب التسوية والتحقق من مدى مطابقة ما جاء في مضمون ورقة التصريح مع حقائق البناية والأشغال على الأرض. حيث أنه في حالة تسجيل عدم المطابقة، يجب تحرير محضر عدم المطابقة يثبت واقعة حالة البناء الفوضوي.<sup>116</sup>

وهو ما أكدت عليه المادتان 24 و 26 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه<sup>117</sup>

أما المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكور أعلاه<sup>118</sup> فقد تطرق إلى ذلك من خلال

المواد 5، 6، و 7؛ وما يفهم من هذه المواد أنه على المعني أن يودع التصريح لدى مصالح التعمير للمجلس الشعبي البلدي في مكان وجود البناية مرفقاً حسب الحالة، بأحد الملفات المذكورة في

المادة 4 من نفس المرسوم، ويكون ذلك مقابل وصل استلام يبين فيه تاريخ إيداع الملف لدى

مصالح التعمير بالبلدية. حيث أن تاريخ الإيداع مهم جداً، لأنه بموجبه يتم حساب المدة الممتدة من

<sup>116</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 173.

<sup>117</sup> أنظر المادتان 24 و 26 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

<sup>118</sup> أنظر المواد 5، 6، و 7 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر.

تاريخ إيداع الملف إلى غاية اتخاذ القرار، أي المدة التي يجب فيها الفصل في ملف مطابقة البناء. ثم بعد ذلك تأتي المرحلة الثانية والمتمثلة في تدوين التصريح في سجل خاص تسييره مصالح التعمير التابعة للبلدية، وما تجدر الإشارة إليه في هذا السياق أن هذا السجل يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختصة إقليمياً. أما المرحلة الثالثة والأخيرة فإنها تتعلق بالحالة التي تكون فيها البناية غير متممة، فإن المشرع استوجب على المصريح أن يعلم في هذه الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف الأشغال؛ ويسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال، والغاية من هاته الشهادة تتمثل في أن توقيف الأشغال يسهل على لجنة التحقيق والمراقبة القيام بعملها، ومعرفة الحالة التي هي عليها البناية وقت التحقيق والمراقبة.

وما تجدر الإشارة إليه أن التعليم الوزاري لسنة 2012<sup>119</sup> أكدت على أن الملفات تودع

لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية، كما نصت على بعض الإجراءات التنظيمية المتمثلة في وضع شباك خاص على مستوى المصالح التقنية التابعة للبلدية لغرض استقبال العدد الهام للطلبات وتسجيلها على سجل مخصص لهذا الغرض.

<sup>119</sup> التعليم الوزاري رقم 04 لسنة 2012 السالفة الذكر .

## الفصل الثاني :

الاجراءات الادارية المتعلقة باستخراج رخصة البناء

وشهادة المطابقة

## الفصل الثاني: الإجراءات الإدارية المتعلقة باستخراج رخصة البناء وشهادة المطابقة

لقد منح المشرع الجزائري للإدارة بعض الأدوات التي تسمح لها بالمراقبة والتدخل في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، وأهم هذه الأدوات: رخصة البناء وشهادة المطابقة كأصل عام.<sup>120</sup> غير أن الظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر، والتزايد الهائل لعدد السكان أدى إلى ظهور البناءات الفوضوية، وخرق قوانين التعمير والتي شوهت المظهر الجمالي للبيئة.

ونظراً لهذه المشاكل حاول المشرع الجزائري أن يضع حداً لها، فأصدر القانون رقم 08-15 والمراسيم التنفيذية المفصلة لأحكامه، والذي يتضمن بعض عقود التعمير المستحدثة كإجراء استثنائي يدوم مدة خمسة سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وهذا حسب ما نصت عليه المادة 94 منه.<sup>121</sup> حيث أصبحت بموجبه رخصة البناء لا أهمية لها على أساس أن هذا القانون سمح بتسوية وضعية البنايات المنجزة، أو التي هي في طور الانجاز لكنها غير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة أو تم تشييدها من دون رخصة.

وبالرغم من ذلك، إلا أنه عندما يودع المعني طلبه المتعلق بهذه الوثائق، فإن الإدارة تكون ملزمة قانوناً بفحص محتوى الملف حسب ما تقتضيه القوانين والتنظيمات (المبحث الأول)، ثم البت فيه وإصدار قرارها المتعلق به (المبحث الثاني).

<sup>120</sup> طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومو للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة

2011، ص 112 - 113.

<sup>121</sup> المادة 94 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

## المبحث الأول: المراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء وشهادة المطابقة

قبل الحديث عن إجراءات التحقيق لا بد من الإشارة إلى مضمون هذا التحقيق، وأهميته، حيث إن مخطط شغل الأراضي (P.O.S) والمخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (P.D.A.U) وبقية التعليمات المتعلقة بالعمران تعد بمثابة أدوات للتهيئة والتعمير في الجزائر، إذ لا بد من أن يشمل التحقيق في ملفات طلبات رخصة البناء على مدى مطابقة مشروع البناء مع هذه الأدوات من حيث موقع البناية، ونوعها، ومحل إنشائها، وخدماتها، وحجمها، ومظهرها العام، وتناسقها مع المكان، وكذا التجهيزات العمومية الموجودة أو المرجحة.<sup>122</sup>

أما بالنسبة لشهادة المطابقة، فينبغي أن يشمل التحقيق في الملفات الخاصة بها على مدى مطابقة أشغال البناء لأدوات التهيئة والتعمير ولأحكام رخصة البناء، كما أن محتوى التحقيق في إطار القانون رقم 08-15 السالف الذكر، وبالتحديد حسب ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكور أعلاه<sup>123</sup> هو نفسه ما قيل في مضمون التحقيق وأهميته.

وما تجدر الإشارة إليه، أن هذا التحقيق تسبقه أو تتزامن معه عملية مراقبة ومعاينة المخالفات يقوم بها أعوان مؤهلين ومحددين قانوناً. وهذا ما أكدت عليه المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المعدل والمتمم<sup>124</sup> للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 حيث جاء فيها: "تنشأ لدى الوزير المكلف بالتعمير، ولدى كل والي وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، تدعى في صلب النص اللجنة".

## المطلب الأول: المراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء

إن التحقيق في طلب رخصة البناء هو إجراء جوهري مهم جداً يهدف إلى التأكد من مدى انسجام المشروع موضوع طلب رخصة البناء مع مخططات العمران، كما يجب أن يشمل

<sup>122</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2008، ص17.

<sup>123</sup> أنظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر.

<sup>124</sup> المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 06-03 السالف الذكر، والتي أضافت المادة 79 للمرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

التحقيق أيضاً مدى احترام مشاريع البناء للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالأمن، والفرن الجمالي، وحماية البيئة، والمحافظة على الأراضي الفلاحية<sup>125</sup>. ويسبق هذا التحقيق بمراقبة أشغال البناء التي هي في طور الإنجاز وقبل الانتهاء من تشييدها. ومنه سنتطرق إلى الهيئة المكلفة بالمراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم سنوضح كيفية إجراء هاته المراقبة والتحقيق (الفرع الثاني).

### الفرع الأول : الهيئة المكلفة بالمراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء

إن المشرع الجزائري وزع عملية المراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء بين مجموعة من الأعوان والموظفين التابعين لمصالح مختلفة. حيث ميز بين من يقوم بالمراقبة، ومن يتولى عملية التحقيق وهذا ما سنوضحه في هذا الفرع، فسنقوم بتقسيمه إلى بندين، فالأول سنعالج فيه السلطة الإدارية المكلفة بمراقبة البناء في طور الإنجاز، أما الثاني فسندرج فيه الجهة الإدارية المختصة بالتحقيق في الملف.

### البند الأول: الهيئة المكلفة بمراقبة أشغال البناء في مرحلة التشييد

قبل الحديث عن الجهة الإدارية المختصة بالتحقيق في الطلب لابد من الإشارة إلى أن السلطة الإدارية لها دور رقابة البناء في مرحلة الإنجاز وقبل إتمامه، وهذا عبر أعوانها الممثلين في أعوان شرطة البناء.<sup>126</sup> والذين نصت عليهم المادة 15 من قانون الإجراءات الجزائية<sup>127</sup> بقولها: "يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية:

#### 1 - رؤساء المجالس الشعبية البلدية،

<sup>125</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 33، نقلاً عن لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص

105

<sup>126</sup> عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، دورية علمية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والإدارية، كلية الحقوق، العدد الرابع، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، سنة 2008، ص 166.

<sup>127</sup> المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 8 يونيو سنة 1966، يتضمن ق.إ.ج، ج.ر/ع 48، المؤرخة في 10 يونيو سنة 1966 م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-22 المؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1427هـ، الموافق 20 ديسمبر سنة 2006، ج.ر/ع 84، المؤرخة في 24 ديسمبر سنة 2006م.

- 2 - ضباط الدرك الوطني،
- 3 - محافظو الشرطة،
- 4 - ضباط الشرطة،
- 5 - ذوو الرتب في الدرك، ورجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني، بعد موافقة لجنة خاصة،
- 6 - مفتشو الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل، وعينوا بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية، بعد موافقة لجنة خاصة،
- 7 - ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل.
- يحدد تكوين اللجنة المنصوص عليها في هذه المادة وتسييرها بموجب مرسوم".
- وعلاوة على ذلك فإن المادة 8 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه،<sup>128</sup> أضافت المادة رقم 76 مكرر حيث جاء فيها مايلي : "علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به، يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون، كل من:
- مفتشي التعمير،
  - أعوان البلدية المكلفون بالتعمير،
  - موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية".
- كما تجدر الإشارة إلى أن هناك أعوان آخريين محددين في القوانين ذات الصلة بقانون التهيئة والتعمير.<sup>129</sup> ولتسهيل عملية المراقبة والمتابعة المعمارية للبناء، فإنه يشترط في صاحب المشروع أن يعلق لافتة بورشة البناء يدون فوقها بعض المعلومات الرئيسية بخط واضح، أهمها: اسم

<sup>128</sup> المادة 8 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه.

<sup>129</sup> العربي رابح أمين، مرجع سابق، ص 35.

ولقب صاحب المشروع، نوع المشروع، عدد الطوابق، ورقم رخصة البناء، وتكون اللافتة في مكان تسهل رؤيتها وقراءتها.<sup>130</sup>

وهذا ما أكدت عليه المادتان 50 و 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>131</sup> حيث نصت المادة 50 على مايلي: "يجب على المستفيد من المقرر المرخص بالبناء أن يعلم، مقابل وصل، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، بتاريخ فتح الورشة تبعاً لنموذج التصريح الذي يحدده الوزير المكلف بالتعمير". أما المادة 51 قضت بما يلي: "يضع المستفيد من الأشغال خلال المدة الكاملة لعمل الورشة، لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء. كما ينبغي أن تشمل اللافتة على تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لإنهاء الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع إن اقتضى الأمر ذلك، ومكتب الدراسات، والمؤسسة المكلفة بالإنجاز. يحدد الوزير المكلف بالتعمير نموذج اللافتة".

إضافة لذلك يشترط عليه وضع سياج وأن يكون هذا الأخير مصاناً باستمرار وهذا ما أكدت عليه المادة 72 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه<sup>132</sup>، والتي تحرر كالآتي: "في حالة إجراء أشغال البناء أو الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين والأرصفة ومساحات توقف السيارات ومساحات اللعب والمساحات العمومية المجهزة أولاً، لا بد من إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي ليلاً ونهاراً ما بين هذه المساحات ومكان الأشغال. يجب أن يكون هذا الحاجز مصاناً باستمرار"، أما عن شكل هذا السياج فقد نصت عليه المادة 71 من نفس القانون بقولها: "يمكن لإقامة سياج أن يكون موضوع مواصفات خاصة تتعلق بطبيعته وارتفاعه ومظهره الخارجي، صادرة عن السلطة المؤهلة طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها". أما عن إقامة سياج في المناطق الخاصة السياحية والفلاحية فلقد نصت عليه المادة 70 من نفس القانون والتي جاء فيها مايلي:

<sup>130</sup> التحاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ب.ط، سنة 2000، ص77.

<sup>131</sup> المادتان 50 و 51 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

<sup>132</sup> المواد 70، 71 و 72 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.



"تخضع إقامة سياح في المناطق المشار إليها في المواد 44، 46، 48، و 49 لرخصة بالأشغال يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي. غير أن الأسيحة الغابية أو الزراعية لا تخضع لهذا الالتزام".

### البند الثاني: الهيئة المكلفة بالتحقيق في طلب رخصة البناء

بالنسبة للجهة المختصة بالتحقيق في طلب رخصة البناء، وفيما يخص التحضير والدراسة، فهي ليست الجهة المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة البناء، وهذا من أجل فعالية أكبر، فقد أسند المرسوم التنفيذي رقم 91-176، هذه المهمة إلى مديرية البناء والتعمير على مستوى الولاية، وهي الهيئة المؤهلة من الناحية الفنية للتأكد من مدى مطابقة مشروع طلب رخصة البناء مع أدوات التعمير، إذ أن أغلب المصالح التقنية للبلديات لا تتوفر على مهندسين مؤهلين في الهندسة المعمارية أو الهندسة المدنية، وذي خبرة تمكنهم من القيام بهذا الإجراء الجوهري.<sup>133</sup>

### الفرع الثاني: كيفية إجراء المراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء

سنقوم بدراسة هذا الفرع من خلال تبين الطريقة التي تتم بها عملية المراقبة (البند الأول)، مع إبراز الفرق بينها وبين عملية التحقيق في ملف رخصة البناء (البند الثاني).

### البند الأول: كيفية مراقبة أشغال البناء في مرحلة تشييدها

مما سبق ذكره يتبين أن عملية مراقبة أشغال البناء تتم من طرف الأعوان المؤهلين المذكورين والذين يتولون مهمة معاينة المخالفات، والأمر بوقف الأشغال المخالفة، أي وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولضمون رخصة البناء المسلمة للباقي. وهذا بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله. ومن ثم فهو إجراء وقائي احتياطي،<sup>134</sup> الأمر الذي أوضحته العبارة الأخيرة من الفقرة 2 من المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة بالمادة 2 من القانون رقم 04-06 المذكور أعلاه التي كانت تنص: "... وكذلك الأمر بتوقيف الأشغال".<sup>135</sup>

<sup>133</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 106.

<sup>134</sup> عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، (حالة شهادة المطابقة)، مرجع سابق، ص 166.

<sup>135</sup> المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة بموجب المادة 2 من القانون رقم 04-06 السالف الذكر.

وكتيجة لذلك فإن اتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية قد أصبح اختيارياً، بحيث تعتمد مباشرة إلى الإجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة، فمن البديهي أن يتضمن محضر معاينة المخالفة المرتكبة من قبل الباني أمراً صريحاً أو ضمناً بتوقيف الأشغال المخالفة أو الجزء المخالف منها لقانون ورخصة البناء، لإعادة النظر فيها من جديد وجعلها مطابقة للقانون والنظام المعمول بهما، ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة، لئلا يتبع ذلك بإجراء ردعي آخر هو قرار هدم البناء المخالف إدارياً، دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء. وهو ما يفهم بسهولة ويسر من الأحكام الواردة في المادتان 76 مكرر 2 و 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05. وبذلك لنا أن نتساءل: هل يكون بذلك المشرع الجزائري قد استغنى عن إجراء وقف

الأعمال المخالفة واستبدله مباشرة بإجراء المطابقة؟ أم أنه جعله اختيارياً فقط؟<sup>136</sup>

وللإجابة على هذا التساؤل نرى بأن المشرع جعل توقيف الأشغال المخالفة أمراً اختيارياً للإدارة وأحياناً يكون وجوبياً، على أساس أنه يدخل ضمن سلطات الضبط الإداري الممنوحة لرئيس البلدية للمحافظة على النظام العام، وبالتالي حسب رأينا لا يمكن الاستغناء عن هذا الإجراء والدليل على ذلك أن المشرع الجزائري اشترط في ملف عقود التعمير المستحدثة بموجب القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، تقديم شهادة التوقف عن الأشغال بالنسبة للبناءات غير المتممة يسلمها رئيس البلدية المعني ولا يمكن لصاحبها استئناف الأشغال إلا بعد دراسة ملفه والبت فيه، وأساس اشتراط هذه الوثيقة هو من أجل معرفة الحالة التي كان عليها البناء أثناء إيداع الملف.

### البند الثاني: كيفية إجراء التحقيق في طلب رخصة البناء

إن التحقيق في طلبات رخصة البناء يتم باستعمال أسلوب الاستشارة (أولاً)، وتقديم الآراء، وذلك في وقت محدد (ثانياً).

<sup>136</sup> عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، (حالة شهادة المطابقة)، المرجع السابق، ص 167.

## أولاً: الاستشارات وتقديم الآراء

نظراً لأهمية وحيوية بعض المجالات، كمجال الأمن والفلاحة والتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي تنص المادة 69 من القانون رقم 90-29 المذكور<sup>137</sup> على مايلي: "لا يرخص بأي بناء أو هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطراً، إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال، وفقاً للقوانين والتنظيمات السارية المفعول. يحدد التنظيم كفاءات تطبيق هذه المادة".

وبالتالي من أجل أن تتمكن المصلحة المكلفة بالتعمير من رصد المعلومات الكافية التي يؤسس عليها التحقيق، والمتمثل في التأكد من تماشي مشروع البناء مع السياسة العمرانية للبلدية المعنية، تقوم باستشارة مجموعة من المصالح التقنية للولاية.

وهذا ما أكدته المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>138</sup> والتي نصت على مايلي: "تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل باسم السلطة المختصة، الاتفاقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية الجاري بها العمل، لدى الشخصيات العمومية أو المصالح أو عند الاقتضاء لدى الجمعيات المعنية بالمشروع. إن الشخصيات العمومية أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، التي تتم استشارتها ولم تصدر رداً في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي، تعد كأنها أصدرت رأياً بالموافقة.

ينبغي عليها أن ترجع في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي.

– يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين، كل من :

– مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة لجميع

البناءات التي سوف تستعمل لاستقبال الجمهور، وكذا لتشييد بنايات سكنية هامة من شأنها أن تطرح تبعات خاصة لاسيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق.

<sup>137</sup> المادة 69 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

<sup>138</sup> المادة 39 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحية عندما تكون مشاريع البناءات

موجودة في مناطق أو أماكن مصنفة في إطار التشريع الجاري به العمل.

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية في إطار أحكام المادة 49 من القانون

رقم 90-29 المذكور أعلاه".

ومنه فإن الجهة المستشارة يجب عليها إبداء رأيها خلال شهر من تاريخ استشارتها وإلا

اعتبرت قد أبدت رأياً بالموافقة وذلك حتى لا ينتظر صاحب طلب رخصة البناء طويلاً.

### ثانياً: ميعاد التحقيق

يبدأ ميعاد التحقيق في طلب رخصة البناء من التاريخ الذي يودع فيه

المعني طلبه في البلدية التي توجد فيها قطعة الأرض أو البناية المعنية، ويسلم له وصل يثبت

إيداع ملفه.<sup>139</sup> ومنه فقد ميز المشرع الجزائري في ميعاد التحقيق في ملف طلب الحصول على

رخصة البناء بحسب الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، فإذا كان الاختصاص لرئيس المجلس الشعبي

البلدي، وكان يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية، فإنه يرسل نسخة من ملف الطلب إلى مصلحة

الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، ولقد

نصت على ذلك المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور سابقاً.<sup>140</sup>

وتأكيداً لما ذكر أعلاه فإن قانون البلدية<sup>141</sup> نص في المادتين 62 الفقرة الثانية و 78 على

اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً للبلدية، فالفقرة الثانية من المادة 62 والتي جاء

فيها: "يمارس رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطات باسم الجماعة الإقليمية التي يمثلها وباسم

الدولة". أما المادة 78 من نفس القانون نصت على مايلي: "يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي

<sup>139</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 34، نقلاً عن لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 107.

<sup>140</sup> أنظر المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

<sup>141</sup> المواد 62/2، و 78 و 85 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 هـ، الموافق 22 يونيو سنة 2011، يتضمن ق.ب، ج.ر/ع 37، المؤرخة في 3 يوليو سنة 2011م.

البلدية في كل أعمال الحياة المدنية والإدارية وفق الشروط والأشكال المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما".

أما إذا كان يتصرف باعتباره ممثلاً للدولة حسب ما أكدته المادة 85 من نفس القانون والتي جاء فيها: "يمثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الدولة على مستوى البلدية. وبهذه الصفة، فهو يكلف على الخصوص بالسهر على احترام وتطبيق التشريع والتنظيم المعمول بهما".

ففي هذه الحالة فإنه يرسل ملف الطلب في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير لإبداء رأيها حول المطابقة، وذلك في أجل ثمانية أيام الموالية لتاريخ إيداع الملف، وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبدي رأيه وجوباً في هذا الطلب خلال أجل شهر ابتداء من تاريخ إيداعه. وتقوم مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في هذه الحالة، بتحضير الملف ويرصد لها أجل مدته شهران لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة برأيها، وذلك ابتداء من تاريخ استلام هذا الملف، ولقد نصت على ذلك المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.<sup>142</sup>

أما إذا كان الاختصاص بمنح رخصة البناء للوالي فقد نصت على ذلك المادة 105 من القانون رقم 07-12 المتعلق بالولاية<sup>143</sup> بقولها: "يمثل الوالي الولاية في جميع أعمال الحياة المدنية والإدارية حسب الأشكال والشروط المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها. ويؤدي باسم الولاية، طبقاً لأحكام هذا القانون، كل أعمال إدارة الأملاك والحقوق التي تتكون منها ممتلكات الولاية".

كما نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>144</sup> على أنه في الحالات التي يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء، فإنه بنفس الإجراءات الواردة في المادة 41 المذكورة أعلاه، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الملف في أربع نسخ إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير وذلك في أجل 8 أيام من تاريخ إيداع الملف، والتي تقوم بدورها

<sup>142</sup> أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

<sup>143</sup> المادة 105 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 هـ، الموافق 21 فبراير سنة 2012، يتضمن ق.و، ج.ر/ع 12، المؤرخة في 29 فبراير سنة 2012 م.

<sup>144</sup> أنظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

بإرسال أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بجميع الآراء المستقاة إلى السلطة المختصة قصد إصدار رخصة البناء.

وإذا كانت مواعيد التحقيق هذه لها أهميتها من حيث بداية سريان مواعيد إصدار القرار المتعلق برخصة البناء وما يستتبعها من حق طالب الرخصة في الطعون القضائية. فإنه على مستوى التشريع الفرنسي وخاصة المادة 421 فقرة 14 من قانون التعمير المؤرخ في 1983/12/30 قد استحدث إجراء جديد يعرف بعريضة التحقيق التي يتمكن من خلالها طالب رخصة البناء الذي لم يتلق رداً من الجهة المختصة خلال 15 يوماً من إيداع ملفه لدى البلدية، سواء بقبول ملفه وبداية سريان ميعاد التحقيق، أو باستدعائه لاستكمال الوثائق الناقصة أو بإضافة وثائق أخرى ثانوية من إلزام هذه الجهة بالشروع في التحقيق في طلبه.<sup>145</sup> وبالإضافة إلى ذلك، إذا كان ميعاد التحقيق هو شهرين ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب حسب المادة 421 فقرة 18 مع إمكانية إضافة شهر واحد عندما يتطلب مشروع البناء فعالية ميدانية، فإن المواعيد الخاصة لمختلف رخص البناء تختلف بحسب حجم البناء وليس بحسب الجهة المختصة، فمثلاً:

- ميعاد التحقيق هو ثلاثة أشهر إذا كان مشروع البناء يزيد عن 20 شقة أو محلات للاستعمال الصناعي أو التجاري أو إذا كان يستعمل كمكاتب مساحتها تساوي أو تزيد عن 2000م<sup>2</sup> (المادة 421 فقرة 18).

- ميعاد التحقيق هو خمسة أشهر إذا كان العقار مسجلاً في الجرد الثانوي للآثار التاريخية (المادة 421 فقرة 18).

- ميعاد التحقيق العام هو خمسة أشهر إذا كان مشروع البناء يدخل ضمن التحقيق العام (المادة 421 فقرة 18).

ويبدو أن اعتماد أساس حجم البناء وكثافته في تحديد ميعاد التحقيق أكثر منطقية لأن دراسة مشروع بناء بسيط كسكن فردي دون طوابق من 03 غرف لا يمكن أن تستغرق وقتاً

<sup>145</sup> عزري الزين، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 35، نقلاً عن لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 108.

للتحقيق كما يستغرقه مشروع بناء عمارة من 50 طابقاً مثلاً. وهذا خلافاً لما رأيناه بخصوص  
المشرع الجزائري الذي اعتمد معيار الجهة المختصة بمنح القرار، حيث رأى أنه كلما زادت أهمية  
مشاريع البناء باعتبارها وطنية أو جهوية أو إستراتيجية أو تراثية أو غيرها، كان الاختصاص للوالي  
أو الوزير المكلف بالتعمير،<sup>146</sup> وكان ميعاد التحقيق أطول من ميعاد التحقيق الممنوح لرئيس  
المجلس الشعبي البلدي عندما يختص بمنح رخصة بناء بصفته ممثلاً للبلدية.<sup>147</sup>  
ومهما يكن بشأن تلك المواعيد؛ فإنه يتوقف حساب سريانها عندما يكون ملف الطلب  
موضوع استكمال الوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، وذلك  
ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه النقائص أو  
المعلومات. وهو ما أكدت عليه الفقرة الثانية من المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176  
المذكور سابقاً<sup>148</sup>.

### المطلب الثاني: المراقبة والتحقيق في طلب شهادة المطابقة

إن السلطة الإدارية لها دور الرقابة اللاحقة على إتمام إنجاز البناء المرخص به، لتمكين الباني  
من الحصول على شهادة المطابقة التي ستمكنه من استعمال المبنى في الغرض الذي شيد من أجله.  
ولأجل ذلك فقد حولها المشرع سلطة رقابية واسعة، وقائية وردعية، قبل منح الطالب شهادة  
المطابقة لمواجهة المخالفات التي يمكن أن ترتكب في حق قانون البناء والتهيئة والتعمير ولرخصة  
البناء الممنوحة.<sup>149</sup>

كما لها دور آخر يتمثل في التحقيق في طلب شهادة المطابقة. ولئن كانت أحكام القانون  
رقم 08-15 تعد حرقاً لهذه القواعد من أجل حماية المظهر الجمالي للبيئة (الفرع الأول)، ولذلك  
سنقوم بدراسة كيفية إجراء هاته المراقبة والتحقيق (الفرع الثاني).

<sup>146</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 158-159.

<sup>147</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 36، نقلاً عن لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 109.

<sup>148</sup> أنظر المادة 43/2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر.

<sup>149</sup> عزوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، (حالة شهادة المطابقة)، مرجع سابق، ص 166.

### الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالمراقبة والتحقيق في طلب شهادة المطابقة

سنعالج هذا الفرع من خلال تبين الهيئة التي تقوم بمراقبة البناء في طور التشييد أو بعد تشييده (البند الأول)، ثم سنقوم بتحديد الجهة المختصة بالتحقيق في ملف شهادة المطابقة (البند الثاني).

### البند الأول: الهيئة المكلفة بمراقبة البناء في طور الانجاز أو بعد إنجازه

إن الهيئة المختصة بمراقبة أشغال البناء التي هي في طور الانجاز أو المنجزة، وقبل تسليم شهادة المطابقة؛ تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين المذكورين أعلاه، وهو ما أكدت عليه المادة 6 من القانون رقم 04-05 والتي عدلت المادة 73 من القانون رقم 90-29 والتي جاء فيها مايلي: "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والاطلاع عليها، في أي وقت".

حيث أن المادة 73 من القانون رقم 90-29<sup>150</sup> قبل تعديلها كانت تنص على مايلي: "يمكن الوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها وإجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

ومن خلال هذين النصين، أي المادة 73 قبل تعديلها وبعد التعديل نلاحظ أن الزيارات التفقدية كانت اختيارية وأصبحت إلزامية، ومن ضمن واجبات رئيس المجلس الشعبي البلدي واختصاصاته بعد أن كان يمارسها بالاشتراك مع الوالي، مما سيدعم مركزه أكثر فأكثر باعتباره سلطة إدارية محلية مستقلة في تصرفاتها وأعمالها الإدارية المندرجة ضمن أعمال الرقابة والضبط الإداري المعترف بها.

<sup>150</sup> المادة 73 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.



أما بالنسبة للحالات الاستثنائية التي نص عليها القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، فإنه حفاظاً على شرعية ومصداقية الإجراءات التي جاء بها هذا القانون، وللعمل على تأمينها وتجسيدها على أرض الواقع، فإنه علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المذكورين أعلاه في المادة 15 من ق.إ.ج و المادة 76 مكرر من ق.ت.ت، بادرت السلطات المعنية إلى تكوين فرق المتابعة والتحري المشكلة من مجموع الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية، وللمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية<sup>151</sup> من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات، حيث هؤلاء عرّفهم المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المتعلق بتعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها<sup>152</sup> بقولها: "فرق المتابعة والتحقيق، في مفهوم القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء في الولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية". كما نصت المادة 3 من نفس المرسوم على عدد هذه الفرق، أما المواد 6، 7 و 8 منه فقد نصت على الطريقة القانونية لأداء مهامهم وكيفية تعيينهم.

وتأكيداً لما ذكر أعلاه، فإن الأعوان المؤهلين تم تعيينهم في ولاية أدرار بموجب القرار رقم 072 المتضمن إنشاء فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها<sup>153</sup>.

<sup>151</sup> أنظر المادتان 1/62، و 68 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

<sup>152</sup> أنظر المواد 2، 3، 6، 7، 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج.ر/ع 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009 م.

<sup>153</sup> القرار رقم 072 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2010 يتضمن إنشاء فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، الصادر عن السيد جاري مسعود، الوالي السابق لولاية أدرار، غ.م.

## البند الثاني: الهيئة المكلفة بالتحقيق في طلب شهادة المطابقة

لقد نصت الفقرة الرابعة من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر<sup>154</sup> على ذلك، حيث جاء فيها: "تحقق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي ومصصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وممثلين عن المصالح المعنية الأخرى، لاسيما الحماية المدنية في الحالات المنصوص عليها في هذا المرسوم".

أما بالنسبة للاستثناءات التي جاء بها القانون رقم 08-15 والمراسيم التطبيقية له، فإن السلطة المكلفة بالتحقيق في ملفات المطابقة تتمثل في: أعوان الدولة وأعوان البلدية المكلفون بالتعمير، حيث يقومون بزيارة الأماكن ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات، في مفهوم أحكام هذا القانون، على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح،<sup>155</sup> وما يلاحظ في هذا الشأن أن المادة 27 من القانون رقم 08-15 التي نصت على فرق التحقيق جاءت بصيغة إلزامية، وهو ما يعني أنه يقع على عاتقهم تحملهم مسؤولية الأخطاء التي قد يرتكبونها في هذا المجال، ولتجنبهم هذه المسؤولية فعليهم أداء مهامهم بدقة.

وحسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر<sup>156</sup> فإن مديرية التعمير والبناء هي المكلفة بدراسة التصريح وجمع الموافقات والآراء من مصالح مختلفة حددها المشرع في تلك المادة .

ولجنة الدائرة هي المختصة بالبت في جميع الملفات مهما كانت الجهة المختصة بإصدارها. لكن ما يعاب على المشرع في هذا السياق هو إقصاء العون المكلف بملفات المطابقة على مستوى الدائرة من إجراء عملية المعاينة الميدانية، وعليه نرى ضرورة إدراجه مع الأعوان المكلفين بالتحقيق في الملفات لكي يكون على علم بحقيقة البناية و لا يمكنهم أن يخفوا عليه بعض الأمور المتعلقة بها،

<sup>154</sup> المادة 4/57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر.

<sup>155</sup> أنظر المادة 27 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

<sup>156</sup> أنظر المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر.

فمثلاً البناية حديثة لا يمكن مطابقتها، لكن قد يتواطىء العون المكلف بالتحقيق مع صاحب البناية ويصرح بأن البناء تم قبل سنة 2008 ويمر الملف على اللجنة وتتم الموافقة عليه، لكن إذا تم إدراجه في عملية التحقيق فلا يخفى عليه ذلك هذا من جهة. كما يلاحظ أيضاً عدم توفر الإمكانيات المادية التي تمكن فرق التحقيق من معرفة عمر البناية هذا من جهة أخرى، والحل العملي لهذا المشكل هو البحث عن محضر المخالفة، فالبنائة التي حرر بشأنها هذا المحضر بعد سنة 2008 لا يمكن تسويتها لأنها بناية حديثة، أما البناية التي لم يحرر هذا المحضر بشأنها، أو حرر قبل سنة 2008 يمكن تسويتها، لكن هذا الحل غير مجدي بدليل تحايل العديد من المواطنين فقاموا بالبناء بعد سنة 2008 ولم تحرر بشأنهم محاضر مخالفات وتمت تسوية وضعية بناياتهم.

وتأكيداً لما ذكر أعلاه فتح هذا القانون الباب للمواطنين ليقوموا بالاستحواذ على أراضي

الدولة الخاصة، لأنه جاء من أجل تسوية وضعية البنايات المقامة على هذه الأراضي، فاستغل المواطنین هاته الفرصة واستولوا على العديد من أملاك الدولة الخاصة، فأغلبهم قاموا ببناء الأراضي الجرداء التابعة لأملاك الدولة والواقعة بجوار مساكنهم وسوا الوثائق المتعلقة بها وتحولت ملكيتها من الدولة إلى الخواص، ويرجع السبب في ذلك إلى عدم وجود ما يثبت عمر البناية، وعليه فإن وهذا القانون جاء لتسوية مشكل عدم إتمام البنايات لكن نجده في الحقيقة زاد من حدة هذا المشكل، فكثر حالات عدم إنهاء البنايات، كما أدى أيضاً إلى تناقص الأملاك الوطنية الخاصة وزيادة أملاك الخواص.

لكن ما تجدر الإشارة له أن هناك تبسيط في هذا المجال أوردته التعليمات الوزارية المشتركة

رقم 04 لسنة 2012 والذي يتمثل في إرسال ملفات البنايات التي يعد تسليم رخصة البناء الخاصة

بها من اختصاص الوزير أو الوالي والمودعة والمسجلة لدى مصالح التعمير التابعة للبلدية، مباشرة

للدراصة إلى مديرية التعمير والبناء للولاية. أما البنايات التي يعد تسليم عقود التعمير الخاصة بها من

اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة أو للبلدية، تُدرس الملفات المتعلقة بها من طرف المصالح التقنية للتعمير التابعة للبلدية وترسل مباشرة إلى لجنة الدائرة.<sup>157</sup> وبالتالي ففي الحالة الأولى أي قبل صدور التعليمات الوزارية كانت جميع الملفات مهما كانت الجهة المختصة بتسليمها رئيس البلدية أو الوالي تدرس من طرف مديرية التعمير والبناء للولاية ثم بعد التحقيق فيها ترسلها إلى لجنة الدائرة للبت فيها.

أما في الحالة الثانية أي بعد صدور التعليمات الوزارية فلقد خَفَّ الضغط على مديرية التعمير والبناء للولاية فأصبحت هذه الأخيرة مختصة فقط بدراسة البنايات التي تحمل خصوصيات وهي البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وبصفة عامة البنايات المهمة التي من شأنها أن تستقبل الجمهور. وأيضاً البنايات الخاضعة لأحكام تشريعية وتنظيمية متعلقة بالسياحة والتراث الثقافي.<sup>158</sup> ويتم البت فيها من طرف لجنة الولاية. أما لجنة الدائرة فأصبحت مختصة بدراسة الملفات والبت فيها والتي تكون متعلقة بالبنايات السكنية وبصفة عامة البنايات التي يختص بها رئيس البلدية سواء بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة. مع الإشارة إلى أن التحقيق في الملفات لا تقوم به لجنة الدائرة وإنما ترسل الملفات إلى هيئات محددة قانوناً كما سنوضح أدناه وهذه الأخيرة تحقق فيها ثم ترسل لها رأيها وبعد ذلك تقوم لجنة الدائرة بالبت فيها.

### الفرع الثاني: كيفية إجراء المراقبة والتحقيق في طلب شهادة المطابقة

سنعالج عملية المراقبة والتحقيق في طلب شهادة المطابقة، فبين الجهة المكلفة بالقيام بهاتين العمليتين، ثم بعد ذلك نوضح كيفية إجرائهما من خلال القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المذكورين أعلاه، وبعد ذلك نتحدث عنها في ظل القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، بالإضافة إلى المراسيم المنظمة لهذه القوانين. ومنه سنقوم بدراسة كيفية مراقبة البناء في طور التشييد أو بعد تشييده (البند الأول)، ثم سنوضح كيفية إجراء التحقيق في طلب شهادة المطابقة (البند الثاني).

<sup>157</sup> التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012 السالفة الذكر، ص 1-2.

<sup>158</sup> نفس التعليمات، ص 2.

### البند الأول: كيفية مراقبة البناء في طور التشييد أو بعد تشييده

ويتم ذلك من خلال معاينة المخالفات، والأمر بتصحيحها وتحقيق المطابقة، بمعنى إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ، وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وبخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة واتساقها مع مضمون رخصة البناء الممنوحة له.<sup>159</sup>

ومثال ذلك ما قضت به المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 والتي أضافتها المادة 10 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه<sup>160</sup> بأنه: "عند معاينة المخالفة، يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف. يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر.

في كل الحالات، يبقى المحضر صحيحاً إلى أن يثبت العكس". أما المادة 76 مكرر 3 المضافة بموجب المادة 11 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه فتقضي بأنه: "يترتب على المخالفة، حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه".

وهي مطابقة البناية للقانون ولرخصة البناء بإجراءاتها التفصيلية المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 91-176 وتحديدًا من المادة 54 إلى 60.<sup>161</sup>

وما يلاحظ في هذا الشأن أن القانون رقم 90-29 لم يتضمن أجل معين لإجراء أعمال التصحيح من أجل تحقيق المطابقة في هذه الحالة بالذات وبأمر من السلطة الإدارية المختصة بتنظيم

<sup>159</sup> عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، (حالة شهادة المطابقة)، مرجع سابق، ص 170.

<sup>160</sup> المادتان 10 و 11 من القانون رقم 04-05 السالف الذكر.

<sup>161</sup> عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، المرجع السابق، ص 171.

المباني، ومن ثم يمكننا القول أن ضبط مثل هذا الأجل يعود للسلطة التقديرية للإدارة المكلفة بالرقابة التي وجهت الأمر بتحقيق المطابقة للباقي تحدده في متن قرار الأمر بالمطابقة المذكور أعلاه.

أما عن كيفية إجراء المراقبة في ظل القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه و المراسيم التنفيذية المفصلة لأحكامه فقد نصت الفقرات 3، 4 و5 من المادة 24 من نفس القانون<sup>162</sup> على ذلك حيث جاء فيها: "في حالة عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، يجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في هذا القانون، يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية.

إذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها أعلاه، يقوم الأعوان المعينون لهذا الغرض بالمعينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة".

وما يستنتج من هذه المادة أن المشرع جعل توقف الأشغال وجوبي، وذلك في حالتين هما:

1 - إذا كانت البناية غير متممة،

2 - إذا كانت البناية غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة.

وحسب رأينا فإن هذا الإجراء منطقي لأنه يسهل على فرق المراقبة أداء مهامها، لكن ما

يعاب عليه هو غلق الورشة وتحرير محضر عدم المطابقة، فكيف يتم تصور شخص أودع ملف لتسوية وضعية بنيته ولم يمثل للإجراءات القانونية، فإذا كان يريد مخالفة القانون فلا يودع ملفه أصلاً.

من جانب آخر يجب على أعوان البلدية المكلفين بالتعمير أن يقوموا بزيارة البناية في خلال الثمانية 8 أيام التي تلي إيداع التصريح، على أساس المعلومات والوثائق التي قدمها المصريح.

<sup>162</sup> الفقرات 3، 4 و5 من المادة 24 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

ويجرون في هذا الشأن، محضر عدم مطابقة البناية الذي تبين فيه، بصفة دقيقة، حالتها أو مكان وجودها وما يجاورها وكل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة هذه البناية.<sup>163</sup>

وما تجدر الإشارة إليه أن فرق المراقبة يمكن أن تقوم بأداء مهامها بشكل ثنائي ويتم ذلك أثناء تحديد البنائيات غير الشرعية أو غير المطابقة، فيمكن تشكيل فرق مزدوجة والتدخل حسب رزنامة يعدها معاً مدير التعمير والبناء ورئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.<sup>164</sup>

أما عن مهام أعوان المراقبة في إطار المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السالف الذكر<sup>165</sup>، فإنه يُعيّن لكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها، وعلى هذا الأساس تعمل على:

- البحث عن مخالفات القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، ومعاينتها.
  - متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
  - معاينة حالة عدم مطابقة البنائيات.
  - متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنائيات.
  - المتابعة والتحقق في استئناف أشغال إتمام الإنجاز.
- أما عن كيفية أداء هذه المراقبة والقواعد التي تحكمها فيجب على أعوان الفرق أثناء تأدية مهامهم أن يكونوا مرفقين بالتصريح كما أعده المصريح. وبهذه الصفة، يجب عليهم مطالبة المالك أو موكله أو ممثل صاحب المشروع بكل الوثائق الإدارية والتقنية الخاصة بالبناية، التي يرونها مفيدة. وفيما يخص الفرق التابعة لمديرية التعمير والبناء، فيجب أن يكونوا مرفقين بالتصريح المذكور أعلاه وبالرأي المعلل للفرق التابعة للمصالح المكلفة بالبلدية.
- كما تتم المراقبة التي تقوم بها الفرق نهاراً فقط وأثناء أيام الراحة وأيام العطل وذلك، في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما. ويمكن أن يعلن عنها أو تنفذ بشكل فجائي، ويمسك

<sup>163</sup> أنظر المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر.

<sup>164</sup> التعلية الوزارية رقم 1000 السالفة الذكر، ص 5.

<sup>165</sup> أنظر المواد 4، 9، 10، 12، و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-156 السالف الذكر.

سجلات المتابعة والتحقق والمعاينة على التوالي رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليمياً. وأخيراً تُزوّد فرق المتابعة في إطار تأدية مهامها، من إدارتها بوسائل النقل المناسبة، والوسائل التقنية الخاصة التي تسمح لها بالتحري عن البناءات، موضوع تحقيق المطابقة.

### البند الثاني: كيفية إجراء التحقيق في طلب شهادة المطابقة

عندما يودع المعني التصريح على مستوى مقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء ويستلم مقابله وصلاً، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال نسخة من التصريح إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية ثم بعد ذلك تبدأ لجنة التحقيق المنصوص عليها في المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>166</sup>، بالتحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

حيث يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي هذه اللجنة بعد استشارة مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في موضوع المصالح التي يتم استدعاؤها، وذلك في أجل ثلاثة أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، ويرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة ومرور اللجنة، وذلك قبل ثمانية أيام على الأقل من أجل إعطاء فرصة للمستفيد من أجل تحضير نفسه والحضور لموقع البناء.

أما في حالة عدم تصريح المستفيد بانتهاء الأشغال، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً من طرف إما رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.<sup>167</sup>

أما بالنسبة للقانون رقم 08-15 فإن الهيئة التي تقوم بالتحقيق في طلب شهادة المطابقة تتمثل في مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير، ممثلة في القسم الفرعي للتعمير والبناء، حيث يقوم هذا الأخير بعملية تجميع الآراء التقنية من مختلف المصالح التقنية خلال الآجال القانونية، وهذا ما أكدته

<sup>166</sup> أنظر المادتان 1/57، و 58 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

<sup>167</sup> أنظر المادة 2/57 من نفس المرسوم.



المادة 28 منه<sup>168</sup> حيث نصت على مايلي: "يرسل التصريح المرفق بالملف المنصوص عليه في المادة 25 أعلاه والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال الخمسة عشر يوماً الموالية لإيداعه، إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية.

وتقوم مصالح الدولة المكلفة بالتعمير بجمع الموافقات والآراء من الإدارات والمصالح والهيئات المؤهلة، التي تحدد قائمتها عن طريق التنظيم. وفي جميع الحالات، تقوم هذه الأخيرة بإبداء رأيها المعلن في أجل خمسة عشر 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إخطارها".

مع إفادة أحد أعوان قسم البناء والتعمير للتحقق ميدانياً من مدى صحة ومطابقة ما جاء في الملف من تصريح وشهادات، ويجب التحقيق من مدى التزام صاحب الطلب بالتوقف حقيقة عن أشغال البناء وذلك بالنسبة لحالي أشغال البناء غير المنتهية بدون رخصة، وأشغال البناء غير المنتهية برخصة.<sup>169</sup>

وبحسب أحكام المادة 30 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر<sup>170</sup>، فإنه يتم تشكيل ملف خاص لكل طلب تسوية مع إعطائه رقم تسلسلي مستخرج من سجل خاص أعد لهذا الغرض على مستوى قسم البناء والتعمير، على أن تتضمن هذه الملفات نسخة من تصريح طالب التسوية (للمصرح)، نسخة من الرأي التقني المعلن لمصالح التعمير بالبلدية، نسخة من الرأي التقني المعلن للإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها، ونسخة من الرأي التقني المعلن لقسم البناء والتعمير وبعد الانتهاء من تكوين هذه الملفات يتم إيداعها على مستوى الأمانة التقنية للجنة الدائرة خلال شهر واحد ابتداءً من تاريخ إخطار قسم البناء والتعمير لغرض البت في تحقيق مطابقة البناء بمفهوم أحكام هذا القانون وهذا ما أكدته المادة 31 من نفس القانون.

ولقد فصل المرسوم التنفيذي رقم 09-154 في كيفية التحقيق في ملفات التسوية وذلك في المواد 9، 11، 12، و13 على التوالي<sup>171</sup>، حيث نصت المادة 9 منه على مايلي: "يرسل رئيس المجلس

<sup>168</sup> المادة 28 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

<sup>169</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 173-174.

<sup>170</sup> أنظر المادتان 30 و 31 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

<sup>171</sup> المواد 9، 11، 12، و 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المذكور أعلاه.

الشعبي البلدي أربع نسخ من التصريح مرفوقة بمحضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية إلى مدير التعمير والبناء للولاية، في خلال الخمسة عشر 15 يوماً التي تلي تاريخ إيداع التصريح من أجل دراسته".

كما نصت المادة 11 على أنه: "تقوم مديرية التعمير والبناء المكلفة بدراسة التصريح بجمع الموافقات والآراء من:

- المصالح المكلفة بالأماك الوطنية.

- مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنايات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري وعلى

العموم كل البنايات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البنايات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها على وجه الخصوص ما يتعلق بمحاربة الحريق.

- مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة، عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق

أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به.

- مصالح الفلاحة في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه".

ونصت المادة 12 من نفس المرسوم على مايلي: " يجب على مصالح الدولة التي تمت

استشارتها طبقاً للمادة 11 أعلاه، أن ترسل في جميع الحالات موافقتها ورأيها في أجل خمسة عشر

15 يوماً ابتداءً من تاريخ إخطارها. تعد المصالح التي لم ترد في هذا الأجل موافقة على الطلب.

يجب أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفاً يلحق بطلب الرأي ". وهذا ما أكدت عليه المادة 13

التي نصت على مايلي: "تشكل مديرية التعمير والبناء ملفاً لكل طلب تحقيق للمطابقة يحتوي على:

- التصريح كما تقدم به المصريح.

- محضر المعاينة والرأي المعلن لمصالح التعمير التابعة للبلدية.

- الرأي المعلن لمصالح الدولة التي تمت استشارتها.

- رأي مديرية التعمير والبناء.

يجب أن يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى مديرية التعمير والبناء ويودع من طرفها لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات تحقيق المطابقة وذلك في أجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إخطارها".

غير أنه ما يأخذ على قانون مطابقة البناء والمراسيم التنفيذية له في إطار التحقيق في طلب شهادة المطابقة هو تأخر انطلاق عمليات تحقيق مطابقة البناء لتأخر استصدار المراسيم التنظيمية المرافقة للقانون، حيث أن القانون صدر بتاريخ 03 أوت سنة 2008، إلا أن المراسيم التنظيمية تأخر صدورهما إلى غاية 6 ماي 2009. بالإضافة إلى تأخر تعيين اللجان المكلفة بسير الإجراءات أين تعين بعضها في ماي 2010.

وما يفهم مما ذكر أعلاه في إطار القانون رقم 08-15 هو وجود لجنتان تقومان بالتحقيق في ملفات المطابقة، لجنة على مستوى البلدية، والثانية على مستوى مديرية التعمير والبناء، فبالنسبة للجنة البلدية تم استحداث فرقة خاصة تسمى ب"فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورش البناء وسيرها" وذلك بقرار من الوالي واقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي. وهي الخلية الأولى في عملية تحقيق المطابقة. يكون مقرها على مستوى البلدية مهمتها متابعة دقة المعلومات الواردة في تصريح الملاك مع معاينة حالة عدم مطابقة البناء. ومن مهامها كذلك القيام بالعمليات التحسيسية حول عمليات تحقيق المطابقة واستلام الملفات ومعاينة مدى مطابقة البناء من خلال خرجات ميدانية تتم وفق رزنامة يعدها رئيس البلدية باقتراح من رئيس الفرقة. حيث يتم في الأول وضع سجل مرقم ومؤشر تسجل فيه الملفات وبعد الخرجة الميدانية يتم استصدار العديد من الوثائق الإدارية كشهادة توقف الأشغال ومحاضر عدم المطابقة والرأي حول البناء المزمع مطابقتها. ثم يرسل الملف إلى مديرية التعمير والبناء.

أما لجنة مديرية التعمير والبناء، فهي تشبه تلك المستحدثة على مستوى البلدية ولها نفس التشكيلة والمهام فيما يخص زيارة الورشات والقيام بالتحقيقات اللازمة وتنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية. وتعين بقرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير والبناء. وتقوم كذلك باستشارة المصالح المعنية (أملاك الدولة، المصالح الفلاحية...) التي يجب أن تبدي

رأيها في أجل لا يتعدى 15 يوماً. لتقوم بعدها وخلال أجل لا يتعدى 30 يوماً من استلامها للملف بإرساله إلى لجنة الدائرة للبت فيه.

أما بالنسبة للتعليمية الوزارية رقم 04 لسنة 2012 فقد نصت على ضرورة إرسال أربعة نسخ من كل ملف، مرفقة بمحضر التحقق الميداني، في الخامسة عشرة 15 يوماً التي تلي إيداع الملف، إلى مصالح التعمير التابعة للولاية أو للجنة الدائرة كما تم تفصيله أعلاه، يحتفظ بنسخة على مستوى البلدية. يجب أن تشير المصالح التقنية للبلدية، عند الإمكان، في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية.

أما بالنسبة لدراسة الملفات على مستوى مديرية التعمير والبناء التابعة للولاية يجب تنصيب لجنة خاصة لدى مديرية التعمير والبناء للولاية تكلف بدراسة الملفات تتكون من ممثلي المصالح التالية: التعمير، الأملاك الوطنية، الفلاحة، الثقافة، السياحة، الطاقة والمناجم، الري، والحماية المدنية، يمكن للجنة أن تستدعي أي ممثل للهيئات المعنية الذي من شأنه مساعدتها في أشغالها.<sup>172</sup>

<sup>172</sup> التعليمية الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012 السالفة الذكر، ص 3-4.

## المبحث الثاني: البت في طلب رخصة البناء وشهادة المطابقة، ثم إصدارها

بعد الانتهاء من دراسة الطلب، والتحقيق في الملف، تأتي مرحلة البت فيه، ثم إصدار القرار المناسب. وعليه سنقوم بدراسة الجهة الإدارية المختصة بالبت في ملف رخصة البناء، صور القرارات التي تتخذها والتي وزع المشرع صلاحية إصدارها لجهات وسلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناءً على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية، الجهوية والوطنية ثم نختتم بميعاد بميعاد إصدارها، ومدة صلاحيتها (المطلب الأول). كما سنعالج شهادة المطابقة من حيث السلطة الإدارية المكلفة بالبت فيها، وأنواع القرارات التي تتخذها، وأخيراً نشير إلى الجهة الإدارية المختصة بإصدارها، والفرق بينها وبين رخصة البناء في هذا الشأن، بالإضافة إلى توضيح ميعاد إصدارها، ثم نتطرق لعقود التعمير المستحدثة بموجب القانون رقم 08-15، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012 وتبين الجهة الإدارية التي تقوم بالبت فيها والاختلاف بينها وبين السلطة التي تتولى عملية إصدارها (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: البت في طلب رخصة البناء ثم إصدارها

إن البت في طلب رخصة البناء يختلف باختلاف الجهة التي تقوم بإصدارها، فأحيانا يتولى رئيس البلدية مهمة البت والإصدار في آن واحد، وأحيانا أخرى تقوم مديرية التعمير والبناء بالتحقيق والبت، ويتولى رئيس البلدية إصدار الرخصة فقط. وهذه الحالة الأخيرة تنطبق على الحالات التي يختص فيها الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بإصدار رخصة البناء، فهذين الآخرين يصدران الرخصة، أما التحقيق والبت في الملف فتقوم به مديرية التعمير والبناء.

### الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالبت في الطلب وأنواع القرارات التي تصدرها

سنعالج في هذا الفرع السلطة الإدارية المكلفة بالبت في طلب رخصة البناء، والفرق بينها وبين الهيئة التي تقوم بإصدارها (البند الأول)، كما سنتطرق إلى القرارات التي تتخذها في هذا الشأن (البند الثاني).

**البند الأول: السلطة الإدارية المكلفة بالبت في طلب رخصة البناء**

أحياناً تكون السلطة الإدارية التي تقوم بالبت في طلب رخصة البناء هي نفسها الهيئة الإدارية التي تتولى إصدارها، وتمثل في الحالة التي يكون فيها رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بإصدارها باعتباره ممثلاً للبلدية، أي في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، والذي توجد فيه كل المعلومات وبالتالي رئيس البلدية يستغنى عن إرسال الملف للتحقيق والبت فيه، وإنما تكلف في هذه الحالة، المصلحة المختصة بالتعمير في البلدية، باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي وبالاستناد إلى هذا المخطط بكل الإجراءات من استلام الملف، التحقيق، البت فيه، ثم يتولى رئيس البلدية إصدار الرخصة، وفي هذه الحالة يبعث نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء للإعلام فقط، وهو ما أكدت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

أما في الحالات الأخرى أي في حالة اختصاصه باعتباره ممثلاً للدولة، أي في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي، فإن البلدية ممثلة في مصلحة التعمير تستلم الملف، ثم بعد ذلك تبعثه إلى مديرية التعمير والبناء لتقوم هذه الأخيرة بالتحقيق ثم تبت فيه، وبعد ذلك ترجع الملف مرفوق برأيها إلى البلدية ليقوم رئيس البلدية بإصدار الرخصة فقط، وهذا ما تم تفصيله في المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكورة أعلاه. ونفس ما قيل في هذه الحالة ينطبق على حالي اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير؛ حيث يقوم هذين الآخرين بإصدار الرخصة فقط، وذلك ما تم التطرق إليه في المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكورة أعلاه.<sup>173</sup>

**البند الثاني: أنواع القرارات الإدارية التي تصدرها هيئة البت في ملف رخصة البناء**

بعد الانتهاء من مرحلة التحقيق في الملف، يتعين على الجهة المختصة أن تصدر قرارها بشأن طلب الحصول على الرخصة، والذي قد يكون بالموافقة إذا توافرت الشروط المطلوبة في الطلب، وقد يكون برفض الطلب بسبب عدم توافر الشروط القانونية في الطلب، كما قد يكون

<sup>173</sup> أنظر المواد 40، 41، و42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

بتأجيل البت فيه، أو بسكوت الإدارة تماماً. كما حول التطبيق القضائي لمجلس الدولة الحق للإدارة في التراجع عن رخصة البناء التي سبق أن منحتها وذلك خلال أجل محدد عن طريق القياس.

### أولاً: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء

إذا كان الطلب مستوفياً للشروط المنصوص عليها قانوناً، وبمعنى أدق:

\* في حالة وجود مخطط شغل الأراضي، يتم التأكد من تماشي المشروع معه وذلك على ضوء الوثائق المكتوبة بملف الطلب، مع أخذ خصوصيات البناية من موقع وحجم ومظهر... وغيرها بعين الاعتبار.

\* أما في حالة انعدام مخطط شغل الأراضي يتم التأكد من انسجام مشروع البناء موضوع طلب الرخصة مع المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير إن وجد، بالإضافة إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>174</sup>

وهذا ما أكدت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>175</sup> حيث نصت على مايلي: "لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مطابقاً لوثيقة تحمل محل ذلك".

كما نصت على ذلك أيضاً المادة 7 من القانون رقم 04-05 المذكور أعلاه<sup>176</sup> والتي أضافت مادة جديدة رقم 76 جاء فيها مايلي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء".

\* أو بالعودة إلى هذه القواعد وحدها في حالة انعدام كل من مخططي التهيئة والتعمير وشغل الأراضي<sup>177</sup>. والتي تبين الحد الأدنى من القواعد التي يجب أن تحترم في البناء والاستناد إلى بعض القوانين منها: قانون حماية البيئة، حماية التراث الثقافي، الوقاية من الزلازل والكوارث الكبرى.

<sup>174</sup> لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 106.

<sup>175</sup> المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

<sup>176</sup> المادة 7 من القانون رقم 04-05 السابق الذكر.

<sup>177</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 106.

كما أن هذه القوانين اشترطت الحصول على ترخيص مسبق كما تم توضيحه أعلاه.<sup>178</sup>

وبالتالي فإن الجهة الإدارية المختصة تصدر قرارها بالموافقة على منح الرخصة، حيث نصت المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>179</sup> على مايلي: "تبلغ السلطة المختصة المقرر المتعلق بطلب رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف إلى صاحب الطلب وإلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، وتوضع نسخة من هذا القرار تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي، وتحتفظ السلطة التي سلمت رخصة البناء بنسخة من المقرر".

وبعد ذلك لا بد من إعلام الجمهور من خلال نشر نسخة من قرار رخصة البناء بمقر المجلس الشعبي البلدي أي على لوحة الإعلانات بالبلدية، وذلك من أجل تمكين أي شخص من الإطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب والذي يدوم نشره مدة سنة وشهر من تاريخ تعليقه.<sup>180</sup>

حسب ما نصت عليه المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>181</sup> والتي جاء فيها: "ترخص النسخة من المقرر المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة وشهر".

ومن هنا يمكن أن نتساءل، لماذا اقتصر المشرع على حصر الغاية من النشر في مجرد إطلاع الجمهور، أليس من المهم الإشارة إلى إمكانية إثارة طعون ضد القرار، ثم تحديد مواعيد ممارسة هذه الطعون؟ وبالتالي إذا سلمنا بأن عدم نص المشرع صراحة على حق الجمهور في الطعن ضد القرار المتعلق برخصة البناء، إنما يفهم من النص ضمناً، فإن الإشكال يبقى عالق في جزء منه، فهل أجل الطعن في قرار الرخصة بالنسبة لهذا الغير يبدأ من تاريخ انتهاء مدة التعليق على لوحة إعلانات البلدية سنة وشهر، أم من تاريخ التبليغ الفردي للقرار الإداري؟ وذلك عملاً بنص المادة 35 من

<sup>178</sup> منصور نور، مرجع سابق، ص 44-45.

<sup>179</sup> المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

<sup>180</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 25.

<sup>181</sup> المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.



المرسوم رقم 88-131 المنظم للعلاقات بين الإدارة والمواطن<sup>182</sup> التي تقضي بما يلي: "لا يحتج بأي قرار ذي طابع فردي على المواطن المعني بهذا القرار، إلا إذا سبق تبليغه إليه قانونياً، هذا ما لم يكن هناك نص قانوني أو تنظيمي مخالف".

والجواب يبدو من أول وهلة أنه واضح على اعتبار أن نص المرسوم التنفيذي رقم 91-176 يدخل ضمن الاستثناء الذي يمكن إدخاله على مرسوم 1988، وبالتالي يحسب أجل الطعن بالنسبة للغير ابتداءً من تاريخ تعليق نسخة من قرار رخصة البناء على لوحة إعلانات البلدية، غير أن الواقع مختلف، ذلك أن البلديات قلماً تقدم على تعليق نسخ من قرارات تراخيص البناء، ومتى فعلت ذلك فهي نادراً ما تترك التعليق يستوفي مدة السنة والشهر المحددة في التنظيم الساري المفعول.

ومن جهة أخرى، هل يعقل أن تظل مصلحة المستفيد من الرخصة مهددة طيلة مدة السنة والشهر، وفي هذا يمكن الأخذ بأجل واقعي طبقاً للقواعد العامة يبدأ حسابه من تاريخ انتهاء صاحب الرخصة من عملية البناء، حيث يحق فيه للغير الذي له مصلحة أن يطعن في رخصة البناء، وهو الحل العملي للقضاء الإداري الفرنسي أو يراجع المشرع هذا الميعاد بتقليصه إلى أجل شهرين أو ثلاث على النحو الذي وضعه المشرع الفرنسي؛ حيث ألزم الإدارة بنشر القرار المتعلق برخصة البناء بعد ثمانية أيام من اتخاذ القرار، على أن تدوم مدة النشر بمقر البلدية شهرين.<sup>183</sup>

### ثانياً: قرار رفض منح رخصة البناء

يمكن للجهة الإدارية المعنية أن تقرر بعد دراسة الملف رفض طلب رخصة البناء بموجب قرار مسبب، وهو ما قضت به المادة 62 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه<sup>184</sup>، حيث جاء فيها مايلي: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من

<sup>182</sup> المادة 35 من المرسوم رقم 88-131 المؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1408هـ، الموافق 4 يوليو سنة 1988 ينظم العلاقات بين الإدارة و المواطن، ج.ر/ ع 27، المؤرخة في 6 يوليو سنة 1988 م.

<sup>183</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 36-37، نقلاً عن لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 110.

<sup>184</sup> المادتان 62 و 63 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

أحكام هذا القانون. وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً". ومهما يكن من أمر فإن المادة 63 الموالية جاء فيها مايلي: "يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعناً سلمياً أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها له".

وما يفهم من هذه المادة أنه في حالة رفض السلطة الإدارية منح رخصة البناء للشخص المعني، فإن هذا الأخير يمكنه في هذه الحالة - أي الأمر جوازي - أن يقدم طعن أمام جهة إدارية أخرى أعلى من الجهة التي رفضت طلبه، بمعنى إذا كان الرفض من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي؛ فالمعني في هذه الحالة يقدم الطعن أمام الوالي، وإذا كان هذا الأخير هو الذي رفض الطلب فعلى المعني أن يقدم الطعن أمام الوزير المكلف بالتعمير، وبعد إيداع الطعن أمام الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير وكان القرار المتخذ من طرف أحدهما هو الرفض، أو اتخذ موقفاً سلبياً فانت المدة القانونية ولم يتم بالرد أي سكت، فإن للمعني في هذه الحالة الحق في تقديم طعن ثاني أمام الجهة القضائية المختصة.

وما تجدر الإشارة إليه أن سكوت الإدارة عن الفصل في طلب رخصة البناء لا يعد في ظل القانون الوضعي قرينة على أنه بمثابة قبول ضمني للرخصة، خلافاً لما كان عليه الوضع في وقت سابق، حيث كانت المادة 7 من أمر 1975 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأرض لأجل البناء، والتي عوضت بالمادة 14 من القانون المتعلق برخصة البناء لسنة 1982، قبل إلغاء هذه الأخيرة بموجب أمر 1985 المتعلق بشغل الأراضي وحمايتها، يعد عدم الرد على طلب الرخصة خلال الأجل المحدد بمثابة قبول له، أما قانون التعمير الساري المفعول حالياً فقد تراجع عن قرينة اعتبار السكوت بمثابة قبول، حيث يعتبر سكوت الإدارة عن الرد بمثابة رفض لطلب رخصة البناء، إذ يخول لمن رفض طلبه صراحة أو تم السكوت عنه حق اللجوء إلى القضاء الإداري ليقتضي له بأحقته في الحصول على الرخصة المطلوبة متى توافرت شروطها.<sup>185</sup>

<sup>185</sup> نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء-دراسة تطبيقية-، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص بعنوان "المنازعات المتعلقة بالعمارة"، منشورات الساحل، الجزائر، سنة 2008، ص 75-76.

وهذا ما أكدته مجلس الدولة في قراره رقم 001688، حيث نص على مايلي: "تقديم ملف رخصة بناء- عدم رد الإدارة خلال الآجال القانونية- سكوت الإدارة - رفض ضمني- المادة 63 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه".<sup>186</sup>

ومنه تنحصر صور الرفض في حالتين، الأولى وجوبي بنص القانون، والثانية رفض يصدر بناءً على السلطة التقديرية للإدارة وهذا طبقاً لما نصت عليه المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 ويتم ذلك على الشكل التالي:

### أولاً: الحالات التي يجب فيها رفض منح رخصة البناء

لقد نص قانون التعمير وبالأخص المرسوم التنفيذي رقم 91-175 على الحالات التي يتم فيها رفض طلب رخصة البناء، وذلك في حالة ما إذا أسفرت دراسة التحقيق لمصلحة التعمير مخالفت ونقائص تتعلق ب:

- موقع البناء: من حيث خطورة الزلازل وانزلاق التربة والضحيج والإضرار بالآثار التاريخية والبيئية... إلخ.

- الطرق المؤدية إلى البناء: من حيث عدم احترام المسافة القانونية بين مشروع البناء والطريق العمومي المؤدي حسب أحكام المواد 8، 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.<sup>187</sup> وعلى كل حال، تختلف حالات رفض طلب رخصة البناء بين فرضية وجود مخطط شغل الأراضي مصادق عليه أو وثيقة تحل محل ذلك أو انعدامها.<sup>188</sup>

#### 1- رفض الترخيص بالبناء في حالة وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محل ذلك:

أ- حالة وجود مخطط شغل الأراضي: مصادق عليه ومنشور منذ 60 يوماً على الأقل مع مخالفة مشروع البناء لهذا المخطط، كمثال على ذلك رفض مشروع بناية لا يتماشى شكلها المنبثق

<sup>186</sup> قرار مجلس الدولة رقم 001688، المؤرخ في: 2001/02/19، غ.م، نقلاً عن: حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، مرجع سابق، ص 203.

<sup>187</sup> أنظر المواد 8، 10 و 11 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر/ع 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة عام 1411هـ..

<sup>188</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 111.

من حضارة أجنبية ولا لونها أو المواد المستعملة للبناء مع القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبنىات المحددة في مخطط شغل الأراضي.

### ب - حالة وجود مخطط التجزئة مصادق عليه من المصالح التقنية للولاية:

إذ لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أرض مجزأة إلا إذا كان مطابقاً لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة، وهكذا فمشروع البناء الذي يشيد على أرض مجزأة يمكن أن يرفض إذا جاء مخالفاً لرخصة التجزئة أو لدتر الشروط المتعلق بها، والذي يحدد بعض الشروط التي تستجيب لها البنائات التي ترمج على هذه التجزئة.<sup>189</sup>

### 2 - رفض الترخيص بالبناء في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل

محل ذلك:

ويكون ذلك في حالة كون مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير والتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>190</sup>

### ثانياً: الحالات التي يجوز فيها للإدارة رفض منح رخصة البناء

منح المشرع سلطة تقديرية للإدارة في اتخاذ قرار الرفض في الفقرة الثانية من المادة 44 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، وذلك عندما يكون مشروع البناء واقع في بلدية ليس بها مخطط شغل الأراضي أو وثيقة تحل محله، وكان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو للتوجيهات المنصوص عليها طبقاً للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير. وهنا متى قدرت الإدارة مخالفة مشروع البناء لهذه التوجيهات وأصدرت قرار رفض بمنح الرخصة كان قراراً سليماً، طالما أن أساس هذا التقدير من مقتضيات السلطة التي منحها لها القانون في هذا الصدد. ومن أمثلة ذلك المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175.

<sup>189</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 109.

<sup>190</sup> شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ب.ط، سنة 2003، ص 218.

## ثالثاً: قرار رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو التزام

إن القرار الثاني الاستثنائي الذي يمكن أن تصدره الإدارة بعد نظرها في طلب رخصة البناء هو قرار منح رخصة البناء مصحوباً بتحفظ أو التزام.

**1- منح الرخصة بتحفظ:** إن منح الرخصة مع التحفظ هو في واقع الأمر قبول مبدئي لانجاز مشروع البناء لكن مع تعديل جزئي له، من أجل جعله متناسقاً مع التنظيم العمراني للبلدية. **2-** **منح رخصة البناء بالتزام:** إن منح الرخصة مع التزام يكون في حالة كون مشروع البناء بطبيعته أو بموقعه يحتاج إلى تهيئة خاصة، هنا يمكن للإدارة أن تمنح رخصة البناء مع إلزام صاحبها بالقيام بأعمال التهيئة المطلوبة.<sup>191</sup>

## رابعاً: قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء

قد يكون موقف الإدارة المختصة بمنح رخصة البناء ليس بالموافقة، ولا بالرفض، وإنما ترى تأجيل اتخاذ القرار المناسب للطلب المقدم أمامها. فللإدارة الحق في تأجيل البت في طلب رخصة البناء لمدة لا تزيد عن سنة واحدة. وهو ما نصت عليه المادة 64 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر<sup>192</sup>، حيث جاء فيها: "يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة أو البناء محل تأجيل يفصل فيه خلال سنة على الأكثر من قبل السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة أو رخصة البناء عندما تكون أداة التهيئة والتعمير في حالة الإعداد".

وبناءً على ما ورد في المادة المذكورة أعلاه فإن القرار الصادر من الإدارة بتأجيل البت في طلب الرخصة، ينبغي أن يكون معللاً؛ أي أن يكون أساس التأجيل مثلاً، لكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخلة ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية، على أن لا تتجاوز مدة التأجيل سنة واحدة وهو ما أكدته المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

المشرع الفرنسي بدوره أجاز تأجيل البت في رخصة البناء في حالات أبرزها:

<sup>191</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 109-110.

<sup>192</sup> المادة 64 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

- عندما يكون مخطط شغل الأراضي تحت الإعداد، أو عند تعديل المخطط القائم، فإن

السلطة الإدارية تستطيع أن تقرر وقف منح الرخصة إذا كان من شأن الأعمال أو البناء.<sup>193</sup>

المطلوب إنجازها أن تعيق أو تؤدي إلى صعوبة تنفيذ مخطط شغل الأراضي المستقبلي.<sup>194</sup>

- في المناطق المحمية، فإن السلطة المختصة تستطيع إصدار قرار يوقف منح الرخصة للطلبات

المقدمة بين فترة تحديد المنطقة المحمية وفترة المصادقة وإعلان المخططات الخاصة بهذه المناطق.

- عند الشروع في التحقيق الأولي للتصريح بالمنفعة العامة. ويجب أن يصدر قرار التأجيل

مسيباً، ولا يجوز أن يتجاوز السنة.<sup>195</sup>

### خامساً: قرار سحب رخصة البناء

فضلاً عن القرارات الإدارية المذكورة أعلاه، يجيز التطبيق القضائي للإدارة أن تسحب

قرار رخصة البناء الذي سبق أن أصدرته بشروط محددة.

ففي الجزائر يجيز اجتهاد القضاء الإداري منذ زمن للإدارة أن تتراجع وتسحب قرار

رخصة البناء الذي سبق وأن أصدرته لفائدة طالبه، متى تبين لها أنها وقعت في خطأ، شريطة أن يقع

تراجعها خلال آجال الطعن القضائي المنصوص عليها في المادتان 829 و830 من قانون الإجراءات

المدنية والإدارية<sup>196</sup>، وهي أربعة أشهر بالنسبة للقرارات التي ترفع الطعون بإغائها أمام الغرفة

الإدارية المحلية (القرارات الصادرة عن رؤساء البلديات)، (القرارات الصادرة عن الولاية)،

وشهران اثنان بالنسبة للقرارات الصادرة عن السلطات الإدارية المركزية (القرارات الصادرة عن

الوزير المكلف بالتعمير)، ومتى انقضت هذه الآجال لا يجوز للإدارة أن تتراجع عن قرارها، وإنما

<sup>193</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 39، نقلاً عن لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص

114.

<sup>194</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 28.

<sup>195</sup> عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 39، نقلاً عن لعويجي عبد الله، المرجع السابق،

ص114.

<sup>196</sup> أنظر المادتان 829 و830 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429هـ، الموافق 25 فبراير سنة 2008،

يتضمن ق.إ.م.إ.، ج.ر/ع21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008م.

يبقى لها حق اللجوء إلى القضاء لطلب إلغاء الرخصة على أن تؤسس دعواها على أسباب جديدة تتم مراقبتها من قبل القضاء الإداري.

وفي هذا الصدد قضى مجلس الدولة (الغرفة الثالثة) في 2006/10/31 بإلغاء قرار صدر عن إحدى الغرف الإدارية، وفصل من جديد بإبطال القرار البلدي الذي سحب رخصة البناء بعد مضي سنة من تسليمها، مؤكداً في هذا الصدد أن سحب الرخصة حتى ولو توفرت أسبابه الموضوعية يجب أن يقع خلال أجل الطعن القضائي المنصوص عليه في قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وهو أربعة أشهر من تاريخ التبليغ.<sup>197</sup>

ويستنتج من خلال ما سبق أنه لا يجوز للإدارة أن تسحب قرار الترخيص بالبناء خلال أجل الطعن والمقدر بأربعة أشهر من تاريخ التبليغ، وإلا عدَّ حقاً مكتسباً لصاحبه، أما إذا كان القرار منعدم كأن يصدر من جهة غير مختصة بإصداره فيحق لها سحبه متى شاءت. لكن التساؤل الذي يطرح في هذا المقام هو من يتحمل الخسارة في هذه الحالة إذا كان المستفيد من رخصة البناء بدأ البناء في هذه الفترة؛ أي الفترة الممتدة من تاريخ تبليغه بقرار رخصة البناء إلى غاية صدور قرار سحب الرخصة؟ ففي اعتقادنا فإن الإجابة على هذا السؤال تتمثل في أن الإدارة هي التي تتحمل الخسارة لأنها هي المخطئة.

### الفرع الثاني: السلطات المختصة بإصدار رخصة البناء وميعاد إصدارها

لقد وزع المشرع الجزائري الاختصاص بمنح رخصة البناء إلى سلطات إدارية متعددة مركزية ولا مركزية بناءً على معيار مركب يستند إلى طبيعة البناء ومدى أهميته المحلية، الجهوية، والوطنية (البند الأول)، ويتم ذلك خلال مدة زمنية معينة (البند الثاني).

### البند الأول: السلطات الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء

إن المبدأ المعمول به في التشريع الجزائري وفي أغلب التشريعات، يستند إلى تسليم رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، غير أنه يمكن أن يختص الوالي، أو الوزير المكلف

<sup>197</sup> نويري عبد العزيز، مرجع سابق، ص 78.

بالتعمير بإصدارها، وهو ما نصت عليه المواد 65، 66 و 67 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، وهو ما سنقوم بدراسته على النحو التالي:

### أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء

جعلت المادة 65 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه،<sup>198</sup> من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص الأصلي بمنح رخصة البناء، بصفته ممثل لبلديته في حالات وممثل للدولة في حالات أخرى، حيث قضت بما يلي: "مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين 66 و 67 أدناه، تسلم رخصة التجزئة أو رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي:

- بصفته ممثلاً للبلدية بالنسبة لجميع الاقتطاعات أو البناءات في قطاع يغطيه مخطط شغل الأراضي ويوافق رئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الوالي بنسخة من الرخصة .
- ممثلاً للدولة في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الاطلاع على الرأي الموافق للوالي".

#### 1- بصفته ممثلاً للبلدية:

وذلك فيما يتعلق بالبناءات المراد إنجازها في القطاع العمراني الذي يشمل مخطط شغل الأراضي بالبلدية (P.O.S)، ففي هذه الحالة عند قبول الطلب حسب ما نصت عليه المادة 40 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكورة أعلاه، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً برخصة البناء، فتسلم نسخة منه إلى المعني بها، كما يرسل نسخة أخرى إلى والي الولاية.

#### 2 - بصفته ممثلاً للدولة:

بالنسبة للبناء المرغوب إقامته في مكان عمراني غير مشمول بمخطط شغل الأراضي فإنه بعد دراسة الملف حسب ما نصت عليه المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكورة أعلاه، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً في مجال رخصة البناء طبقاً للرأي الموافق لوالي

<sup>198</sup> المادة 65 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.



الولاية ممثلاً للمصلحة الولائية المكلفة بالتعمير، وذلك طبقاً لنص المادة 65 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر.<sup>199</sup>

أي يكون إطلاع الوالي قبل اتخاذ هذا القرار الذي يجب أن يكون موافقاً لرأي الوالي، على عكس الحالة السابقة.

أما صلاحية منح رخصة البناء في فرنسا، فلقد كانت قبل عام 1981 موزعة بين رئيس البلدية، والمحافظ ووزير الإعمار، بينما بعد صدور القانون المتعلق بحقوق البلديات والمحافظات والأقاليم، وحريةها والقوانين الصادرة في 1983/01/07 و1983/07/22 والمتعلقة باللامركزية وتوزيع الصلاحيات بين البلديات والمحافظات والأقاليم والدولة، والقانون المعدل لقانون التنظيم الصادر في 1986/01/06، أصبحت صلاحية منح الرخصة منوطة برئيس البلدية، حيث أن المادة 421 فقرة 2 ميزت بين حالتين:

**الحالة الأولى:** بالنسبة للبلديات التي يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط

المحلي للتعمير (P.L.U) أو البطاقات البلدية المصادق عليها. فإن المبدأ في هذه الحالة، هو اختصاص رئيس البلدية بمنح رخصة البناء، حيث يصدرها باسم البلدية، ويمكنه أن يفوض صلاحيته في منح الرخصة إلى مدير المؤسسة العامة للتعاون فيما بين البلديات إذا كانت البلدية عضواً فيها، كما يمكن في هذه الحالة أيضاً أن يكون قراره المتعلق برخصة البناء صادر منه كمثل للدولة وليس للبلدية، وذلك في الحالات التالية:

– إذا كان البناء يُقام لمصلحة الدولة أو الإقليم أو المحافظة أو المؤسسات العامة والمتميزين التابعين لها، أو لمصلحة دولة أجنبية أو منظمة دولية.

– الأعمال المتعلقة بإنتاج الطاقة ونقلها وتوزيعها وحفظها، وكذلك المشروعات التي تستخدم الطاقة الإشعاعية.

<sup>199</sup> نويري عبد العزيز، المرجع السابق، ص 69-70.

– الأبنية والإنشاءات والأعمال التي يتم إنجازها داخل نطاق الأعمال المتعلقة بالمنفعة العامة ضمن الشروط التي حددها المرسوم.

### الحالة الثانية: بالنسبة للبلديات التي لا يعطيها مخطط شغل الأراضي، أو المخطط المحلي

للتعمير، أو البطاقات البلدية المصادق عليها المادة 421 فقرة 2، ففي هذه الحالة فإن رخصة البناء تصدر باسم الدولة، وعموماً فإن رئيس البلدية هو الذي يصدرها بهذه الصفة إلا أنه في حالات حصرتها المادة 421 فقرة 36 يصدرها المحافظ بعد أخذ رأي رئيس البلدية. كما أن الوزير المكلف بالتعمير يمكنه استناداً إلى نص المادة 421 فقرة 38 من قانون العمران أن يطلب أي ملفات تتعلق بأية رخصة بناء.<sup>200</sup>

وأياً ما كان الأمر فإن الصفة التي يمنح بموجبها رئيس البلدية في الجزائر رخصة البناء تترتب عليها آثاراً متعددة منها:

1- الخضوع للوصاية الإدارية من طرف الوالي في حالة تمثيل البلدية.

2- الخضوع للسلطة الرئاسية للوالي في حالة تمثيل الدولة.<sup>201</sup>

### ثانياً: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء

طبقاً للمادة 66 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر<sup>202</sup>: "يعود الاختصاص للوالي فيما يخص تسليم رخصة البناء في حالة:

– البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.

– منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.

– اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في المناطق المشار إليها في المواد 45،44 و46 و48

و49 أعلاه التي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي مصادق عليه".

<sup>200</sup> عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 20-21.

<sup>201</sup> بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في القانون الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد الأول، المركز الجامعي

الشيخ العربي التبسي، مارس 2007، ص 28، نقلاً عن: لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 104.

<sup>202</sup> المادة 66 من القانون رقم 90-29 السابق الذكر.

ويُراد بذلك خاصة الفقرة الأخيرة من المادة 66 المذكورة أعلاه هو اقتطاعات الأرض والبنائات التالية: الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.<sup>203</sup> وعليه فإن الوالي هو المختص في هذه الحالة بإصدار رخصة البناء وهذا بعد دراسة الملف حسب ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالفة الذكر.

### ثالثاً: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء

إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية، فإن الوزير المكلف بالتعمير يكون مختصاً بمنح رخصة البناء بعد أخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين. وذلك طبقاً للمادة 67 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه<sup>204</sup> حيث نصت على أنه: "تسلم رخصة التجزئة أو البناء من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الإطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية".

ونلاحظ مما سبق أن المعيار المعتمد من قبل المشرع في توزيع الاختصاص بين الجهات الإدارية السابقة يبقى غير محدد، وغير دقيق نظراً لاعتماده على مصطلحات مرنة مثل الإستراتيجية، الطبيعة الثقافية البارزة، المصلحة الوطنية، مما قد يترتب عنه تزويد الإدارة العامة بسلطة تقديرية واسعة، وما قد ينجم عنه من تنازع في الاختصاص من شأنه الإضرار بالمصلحتين العامة والخاصة.

وبالرغم من ذلك، إلا أنه يمكن القول بأن المشرع قد وزع الاختصاص في منح رخصة البناء بين كل من رئيس البلدية والوالي والوزير المكلف بالتعمير على أساس كثافة الأنشطة العمرانية على النحو التالي:

<sup>203</sup> عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 16.

<sup>204</sup> المادة 67 من القانون رقم 90-29 السالفة الذكر.

1 رئيس البلدية: يختص في إصدار رخص البناء الخاصة بالمشاريع الخاصة بالبلدية ومشاريع

البناء التابعة للقطاع الخاص في إطار تقريب الإدارة من المواطن، وفي ظل مبادئ

اللامركزية الإدارية.

2 الموالي: يختص في إصدار رخص البناء ذات الطابع القطاعي.

3 الوزير: يختص بإصدار رخص البناء ذات الطابع الجهوي والوطني.<sup>205</sup>

### البند الثاني: ميعاد إصدار رخصة البناء

إذا كان من مصلحة العمران تقييد حرية الأشخاص في التصرف في أملاكهم فلا بد من

الحفاظ على ذلك إلى حد معقول من مصالحهم الخاصة، التي يعتبر تحديد وقت الإصدار في طلب

الرخصة أحد صورته، وبالتالي فإن قانون التهيئة والتعمير<sup>206</sup> نص على أن هذا الميعاد يحدده التنظيم،

وهذا الأخير يقصد به المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر،<sup>207</sup> والتي

جعلت ميعاد إصدار رخصة البناء يختلف باختلاف الجهة التي تمنحها، ومنه فإن آجال إصدارها

حسب هاته المادة ينقسم إلى حالتين هما:

#### أولاً: المدة العادية لإصدار رخصة البناء

بالرجوع إلى أحكام المادة 43 المذكورة أعلاه، نجد أنها قد حددت أجلين للجهات الإدارية

المختصة في نظر ملفات طلب رخصة البناء ابتداءً من إيداع الطلب وهما: مدة ثلاثة أشهر بالنسبة

لرئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يتصرف بصفته ممثلاً لمجموعته المحلية (البلدية). ومدة أربعة

أشهر في الحالات الأخرى؛ أي في حالة تصرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثل للدولة،

وحالة والي الولاية، وحالة الوزير المكلف بالتعمير. حيث هذه المدة يبدأ حسابها منذ تسليم الوصل

عند إيداع ملف طلب رخصة البناء بمقر البلدية إذ يجب أن يتم في غضونها تبليغ المعني بالقرار

المتخذ فيما يخص طلبه، إلا إذا علق ميعاد البت في الطلب.

<sup>205</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 107-108.

<sup>206</sup> أنظر الفقرة الأخيرة من المادة 52 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

<sup>207</sup> أنظر المادة 43 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

## ثانياً: تعليق مدة الفصل في طلب رخصة البناء

وذلك عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال الوثائق والمعلومات الناقصة ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، إذ يتوقف الأجل المحدد أعلاه من تاريخ التبليغ عن هذا النقص،

ويسري مفعوله ابتداءً من تاريخ استلام هذه الوثائق والمعلومات.

وفي الأخير ما تجدر الإشارة له أن مدة صلاحية رخصة البناء حسب المادة 21 من القانون رقم 82-02 الملغى والسالف الذكر<sup>208</sup>، هي ثلاث سنوات من تاريخ تبليغها وتسقط في الحالة التي لم يبدأ في تنفيذ البناء خلال 3 سنوات التي تلي تبليغ القرار أو توقفت الأشغال لمدة سنتين.

أما مدة صلاحيتها في إطار القانون الساري المفعول رقم 90-29 فأصبحت تحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. وهذا ما قضت به المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور

أعلاه<sup>209</sup> بقولها: "تعد رخصة البناء لاغية إذا لم يستكمل البناء في الآجال المحددة في القرار

المتضمن رخصة البناء. يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجبارياً لكل مشروع أو استئناف

للأشغال بعد أجل الصلاحية المحددة، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون

إجراء دراسة جديدة، شريطة ألا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا

التجديد". وما تجدر الإشارة إليه أن مدة صلاحيتها في الواقع العملي هي ثلاث سنوات قابلة

لتجديد مرتين أي تسع سنوات ويضاف له سنة لتصبح عشرة سنوات، وإذا لم يتم البناء في هذه

المدة تعتبر الرخصة لاغية، وبالتالي يجب عليه في هذه الحالة تقديم ملف جديد.

## المطلب الثاني: البت في طلب شهادة المطابقة ثم إصدارها

ميز المشرع الجزائري بين الجهة التي تقوم بالبت في طلب شهادة المطابقة، والهيئة التي تتولى

عملية إصدارها. ومن هذا المنطلق سنقوم بتوضيح كل واحدة منهما على حدى ليتضح الفرق

بينهما، وذلك من خلال القيام بدراسة الهيئات المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة ومظاهر هذا

<sup>208</sup> أنظر المادة 21 من القانون رقم 82-02 الملغى والسالف الذكر.

<sup>209</sup> المادة 49 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

البت (الفرع الأول)، ثم سنقوم بدراسة السلطات المختصة بإصدارها، وميعاد تسليمها، والطعن فيها ، وفي نفس الوقت نتطرق إلى عقود التعمير المستحدثة بموجب القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالبت في الطلب وأنواع القرارات التي تصدرها

سنوضح في هذا الفرع الهيئة المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 السالف الذكر، ثم نبين الفرق بينها وبين الجهة الإدارية المختصة بالبت في الطلب في إطار القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه (البند الأول)، ثم سنعالج أنواع القرارات التي يتم اتخاذها في هاتين الحالتين (البند الثاني).

### البند الأول: السلطة الإدارية المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة

سنقوم بدراسة هذا البند من خلال تجزئته إلى قسمين، فالأول نخصه للجهة الإدارية المختصة بالبت في شهادة المطابقة باعتبارها مبدأ عام، والثاني نخصه للاستثناءات الواردة على هذا المبدأ.

### أولاً: الهيئة الإدارية المختصة بالبت في شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 90-29

إن الهيئة التي تقوم بالبت في طلب شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29، والمرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالفين الذكر، هي عبارة عن لجنة تبدي رأيها حول مدى المطابقة، وهذا ما نصت عليه الفقرتين 1 و2 من المادة 57 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، وأيضاً الفقرة الثالثة من المادة 58 من المرسوم نفسه والتي تحرر كالآتي: " يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة ويذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات ويبرز رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها. يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر".

وبعد ذلك تتم دراسة مضمون هذا المحضر على مستوى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، لتبدي رأيها فيه حول مدى المطابقة من عدمها، لتعيد إرساله بدورها مرفقاً

باقتراحاتها في الموضوع إلى السلطة المختصة بتسليم شهادة المطابقة. وهذا ما يعني أن الهيئة المكلفة بالبت فيها هي مديرية التعمير والبناء الموجودة على مستوى الولاية.<sup>210</sup>

وما يستنتج مما سبق ذكره، أنه بالرغم من إيداع الملف لدى مصلحة التعمير بالبلدية؛ ويشترك أحد موظفيها في اللجنة التي تقوم بدراسة الملف إلا أن المشرع لم يعطي لهذا الأخير الحق في البت فيها، وهذا ما يعني أن موظفي مديرية التعمير والبناء أكثر خبرة وتخصص في هذا المجال من موظفي مصلحة التعمير بالبلدية.

### ثانياً: السلطة الإدارية المختصة بالبت في شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15

أما بالنسبة لشهادة المطابقة في ظل القانون رقم 08-15 السالف الذكر، فإن الهيئة المكلفة بالبت في الملف في هذه الحالة هي عبارة عن لجنة تسمى لجنة الدائرة، والتي تم تأسيسها في ولاية أدرار بموجب القرار رقم 074 المتضمن إنشاء لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها.<sup>211</sup> كما تم النص عليها أيضاً بموجب المادة 32 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر<sup>212</sup> بقولها: "تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات".

تضم هذه الأخيرة ممثلي مختلف المصالح الولائية من خلال رؤساء الفروع. حيث تتولى دراسة الملفات المتعلقة بطلبات التسوية والمحولة إليها من قبل قسم التعمير والبناء على أساس المعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة لمختلف المصالح التقنية والإدارات المعنية.<sup>213</sup> كما أن عملية الدراسة هذه، قد تتطلب الاستعانة سواء بتحقيقات إضافية على أرض الميدان من قبل أعوان البلدية، أو قسم البناء والتعمير، أو بخدمات خبير أو هيئة مختصة توضح بعض المسائل الغامضة.<sup>214</sup>

<sup>210</sup> عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران، مرجع سابق، ص 180.

<sup>211</sup> القرار رقم 074 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2010 المتضمن إنشاء لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، الصادر عن السيد جاري مسعود الوالي السابق لولاية أدرار، غ.م.

<sup>212</sup> المادة 32 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

<sup>213</sup> بوشلوش عبد الغني، مرجع سابق، ص 7.

<sup>214</sup> تكواشت كمال، مرجع سابق، ص 174.

وتأكيداً لما ذكر نصت المادة 33 المذكورة أعلاه في فقراتها 1 و 2 و 3 على أن<sup>215</sup>: " لجنة الدائرة مؤهلة لأن تأمر مصالح الدولة أو البلدية المكلفة بالتعمير بالقيام بالخبرة التي تقررها . يمكن لجنة الدائرة في إطار مهامها، أن تستعين بأي شخص طبيعي أو معنوي يساعدها في إطار أشغالها"، ونصت على ذلك أيضاً المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154.<sup>216</sup>

أما بالنسبة لتشكيل اللجنة وكيفية سيرها، فتم النص عليها في الفصل الأول من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المتعلق بتشكيله لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها في المواد من 2 إلى 12<sup>217</sup>، حيث نصت المادة 2 على مايلي: " تشكل لجنة الدائرة من:

- رئيس الدائرة أو الوالي، عند الاقتضاء، رئيساً،
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء،
- مفتش الأملاك الوطنية، المحافظ العقاري المختص إقليمياً،
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة،
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية،
- رئيس القسم الفرعي للري،
- ممثل مديرية البيئة للولاية،
- ممثل مديرية السياحة للولاية،
- ممثل مديرية الثقافة للولاية،
- ممثل الحماية المدنية،
- رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية،

<sup>215</sup> الفقرتين 2 و 3 من المادة 33 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

<sup>216</sup> أنظر المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 السالف الذكر.

<sup>217</sup> أنظر المواد من 2 إلى 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة

2009 المحدد لتشكيله لجنة الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفية سيرها، ج.ر/ ع 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.



- ممثل مؤسسة سونلغاز".

أما بخصوص المهام التي تتولاها هذه اللجنة، تتمثل في تكليف أمانة تقنية مقرها بالدائرة تقوم باستلام ملفات طلب تحقيق مطابقة البناء، وتسجيلها تبعاً لتاريخ وصولها، وإرسال الاستدعاءات إلى أعضاء اللجنة مرفقة بجدول الأعمال، وكذا تحضير اجتماعات اللجنة والتي يتم انعقادها بمقر الدائرة، وتحرير محضر يوقعه جميع أعضائها الحاضرون، وتبليغ القرارات والتحفظات الواجب رفعها، عند الاقتضاء، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وأخيراً تتولى إعداد التقارير الفصلية عن النشاط.

وما تجدر الإشارة إليه أنه بموجب التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012 أصبحت الملفات التي يعد تسليم عقود التعمير الخاصة من اختصاص رئيس البلدية سواء بصفته ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة، ترسل مباشرة من مصلحة التعمير التابعة للبلدية في أربعة نسخ إلى لجنة الدائرة، وهذه الأخيرة تحتفظ بملف واحد وتبعث ملف إلى مفتش أملاك الدولة، وملف إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، وأخيراً ملف إلى رئيس القسم الفرعي للفلاحة، وذلك من أجل دراستها، ثم بعد ذلك إرجاع الملف مشفوع برأيها، أما بقية المصالح الأخرى فترسل لها فقط قائمة تحتوي على أسماء الأشخاص الذين أودعوا ملفاتهم، وبعد تلقيهم لتلك المراسلة يأتي ممثل عن كل مديرية مثلاً ممثل مديرية الأشغال العمومية يتفحص تلك الملفات، لكي يكون على علم بما تحتوي عليه هذه الملفات ويبدى رأيه فيها أثناء الاجتماع. مع الإشارة أن مصلحة التعمير التابعة للبلدية تقوم بمعاينة أشغال البناء وتبدى رأيها في شكل محضر، وترسل نسخة من الملف إلى مديرية التعمير والبناء للإعلام فقط وليس إبداء الرأي، وذلك قبل إرسالها للجنة الدائرة، بالإضافة إلى كل التفاصيل المذكورة أعلاه، والتي تتعلق بالفرق في البت في الملفات في إطار القانون رقم 15-08 والتعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012.

كما يجب على لجنة الدائرة من خلال دراستها لهذه الملفات أن تقوم بتحقيق مطابقة  
البنيات وإتمام إنجازها حسب وضعية كل بناية مع الأخذ بعين الاعتبار<sup>218</sup>:

- الطبيعة القانونية للوعاء العقاري،

- احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء،

- تخصيصها أو استعمالها،

- موقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

وعليه فطبيعة الوعاء العقاري تعتبر أول نقطة يجب أن تنظر إليها لجنة الدائرة. التي تشترط  
لمطابقة البناية حصول المصريح على عقد الملكية، أو شهادة الحيازة، أو أي عقد رسمي آخر. وبالتالي  
إخطار السلطات المعنية بمقرر التسوية من أجل تسوية وضعية الوعاء العقاري، ما لم يكن ضمن  
مستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة. أما إذا كان ضمن الأملاك الخاصة للدولة فإنه يمكن أن  
تحدث عملية تنازل بالتراضي بسعر القيمة التجارية.<sup>219</sup>

ومنه على هذه اللجنة أن تفصل بين طلبات تسوية القاعدة العقارية من جهة أولى، وطلب  
تسوية البناية من جهة ثانية، وطلب تسوية ممارسة النشاط من جهة ثالثة، حيث أن هذا الطلب  
الأخير يتم قبوله ورفضه بالنسبة لملاءمته للحجى أو المكان المتواجد به البناء على معيار الخدمة أو  
الإزعاج والضرر المصاحب لهذا النشاط.<sup>220</sup>

وعليه لجنة الدائرة تقوم بدراسة الملفات وتبت فيها انطلاقاً من مداولات بحضور ثلثي  
أعضائها على الأقل وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات، وهذا طبقاً للمادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم  
09-155 السالف الذكر<sup>221</sup> حيث قضت بما يلي: " لا تصح مداولات لجنة الدائرة إلا بحضور  
ثلثي أعضائها على الأقل. وإذا لم يكتمل النصاب، يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز الثمانية  
أيام الموالية". كما نصت الفقرة الأولى من المادة 8 من نفس المرسوم على أنه: " تتخذ قرارات لجنة

<sup>218</sup> أنظر المادة 18 من القانون رقم 08-15 السابق الذكر.

<sup>219</sup> بوشلوش عبد الغني، مرجع سابق، ص 9.

<sup>220</sup> كمال تكواشت، مرجع سابق، ص 174.

<sup>221</sup> المادتان 7 و 8/1 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 السالف الذكر.

الدائرة بأغلبية أصوات أعضائها على أساس الآراء المعللة الموجودة في الملف المقدم من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير".

### البند الثاني: أنواع القرارات التي تصدرها هيئة البت في طلب شهادة المطابقة

إن القرارات التي تصدر في شأن ملف المطابقة سواء كان ذلك في ظل القانون رقم 90-29 أو في إطار القانون رقم 08-15 المذكورين سابقاً تتمثل إما في: الموافقة، الرفض، أو السكوت وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

#### أولاً: قرار الموافقة

ويصدر هذا القرار عندما تبدي اللجنة رأياً بمطابقة الأشغال المنجزة، وهذا ما أكدت عليه فقرة 1 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر<sup>222</sup> حيث نصت على أنه: " ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية محضر الجرد مرفقاً باقتراحاتها إلى السلطة المختصة قصد تسليم شهادة المطابقة. تسلم شهادة المطابقة إذا أثبت محضر الجرد مطابقة الأشغال المنجزة".

أما بالنسبة لقرار الموافقة في ظل القانون رقم 08-15 فيصدر من قبل لجنة الدائرة على الشكل التالي:

#### 1 - قرار الموافقة البسيطة: يجب التمييز هنا أيضاً بين حالتي الإنجاز بدون رخصة والإنجاز برخصة.

أ- حالة الإنجاز برخصة بناء: وهي الحالة المتعلقة بالبنية المنتهية الأشغال أو تلك قيد الإنجاز، وقد نصت عليها المادة 35 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر<sup>223</sup> والتي يكون فيها لأرضية أو قاعدة البناء عقد ملكية أو شهادة حيازة أو أي عقد رسمي آخر يمكن من الحصول على رخصة البناء. فإن لجنة الدائرة عندما تصادق على طلبه تعيد الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي

<sup>222</sup> المادة 1/59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه.

<sup>223</sup> أنظر المادة 35 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

المختص إقليمياً قصد إعداد إما شهادة المطابقة بالنسبة للبناء المنتهية أو رخصة إتمام إنجاز البناء بالنسبة للبناء غير المنتهية.

**ب- حالة الإنجاز بدون رخصة بناء:** وهي الحالة التي لا تكون فيها أرضية البناء ولا البناء في حد ذاتها قد تم تسويتها قانونياً، وحسب المادة 36 من نفس القانون، فإن عملية التسوية تتم على مرحلتين أو على دورتين متتاليتين:

**الدورة الأولى:** وتتمثل في إعداد ملف خاص وإتباع الإجراءات المرسومة قانوناً في تسوية وضعية القطعة الأرضية، غير أنه يجب التمييز هنا أيضاً بين حالتين:

**1- حالة البناء المنتهية أو قيد الإنجاز والمشيدة فوق أرض ذات ملكية عمومية:** وسواء

كانت هذه الأرضية تابعة للأموال الخاصة للدولة أو البلدية مع تسليم صاحب البناء أو أشغال البناء أساساً إدارية، لا ترقى إلى رتبة عقد إداري ناقل للملكية مسجل ومشهر، كما في حالة تسليم وثائق إدارية للمستفيدين من قطع أراضي بتجزئة تابعة للبلدية دون الانتهاء من تسويتها إدارياً، فأول خطوة للتسوية تتمثل في التعجيل بعملية التحقيق العقاري بإعداد عقود إدارية خاصة مسجلة ومشهرة بالمحافظة العقارية.

وحسب المادة 4 من نفس القانون، فتسوية الأرض تتم عن طريق التنازل على النحو

الآتي:

- طبيعة التنازل: تكون بالتراضي بين الهيئة الإدارية صاحبة ملكية الأراضي من جهة والمالك أو صاحب المشروع من جهة أخرى.

- سعر التنازل: يكون بالقيمة التجارية لأرضية القاعدة العقارية للبناء غير أن المشرع، في

هذا القانون، لم يتطرق إلى كيفية تسوية وضعية حالة الاستيلاء على أرض ملك للدولة سواء تابعة

للأملاك الخاصة للدولة أو البلدية أو الولاية والبناء عليها بطريقة فوضوية<sup>224</sup>، علماً أن هذه المسألة تم التطرق إليها في الفقرة الثالثة من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 85-212 المذكور سابقاً<sup>225</sup>.

## 2- حالة البناية المنتهية أو قيد الإنجاز والمشيدة فوق أرض ذات ملكية خاصة:

هذه الحالة أيضاً لم يتطرق المشرع لها، وهي حالة تشييد بناية أو بناء قيد الإنجاز على أرض ملك خاص مع عدم وجود سند ملكية للأرض، غير أنه يمكن تسوية هذه الوضعية بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 07-02 المتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري<sup>226</sup>، لغرض التعجيل بتحقيق عقاري والحصول على السند اللازم لإثبات ملكية الأرض.

**الدورة الثانية:** وهي دورة مكتملة للدورة الأولى، والهدف من ورائها تسوية البناية في حد ذاتها، ويتم ذلك من خلال إعادة تحويل ملف طلب التسوية وهو يتضمن نسخة من وثيقة العقد الرسمي لقاعدة البناء المذكور أعلاه، من قبل لجنة الدائرة، خلال ستة أشهر من تاريخ تحرير العقد الرسمي، إلى إدارة البلدية لغرض إما إعداد رخصة بناء على سبيل التسوية فيما يخص البنائيات المنتهية وليس لها رخص بناء مسبقاً، أو إعداد رخصة انتهاء الأشغال فيما يخص البنائيات الغير المنتهية وليس لها رخص بناء مسبقاً.<sup>227</sup>

## 2 - قرار الموافقة بشروط: يصدر هذا القرار عندما ترى اللجنة أن الأشغال المنجزة مخالفة

لأحكام رخصة البناء، وفي هذه الحالة تمنح السلطة المختصة بتسليم هذه الشهادة للمعني أجل محدد ليجعل الأشغال مطابقة لتصاميم رخصة البناء، وبعد انقضاء هذه المدة إما تمنحه شهادة المطابقة وهذا في الحالة التي يقوم فيها بالمطابقة أو ترفض منحها وذلك في الحالة العكسية، وهذا ما أكدت

<sup>224</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص174.

<sup>225</sup> تم الإشارة إلى ذلك في الصفحة 02 من هذه الدراسة.

<sup>226</sup> القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428هـ، الموافق 27 فبراير سنة 2007، يتضمن تأسيس إجراء معاينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج.ر/ ع 15، المؤرخة في 28 فبراير سنة 2007م.

<sup>227</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص175.

عليه الفقرتين 3 و 4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176<sup>228</sup> والتي جاء نصها كالآتي: "إذا ما أبرزت عملية الجرد عدم انجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة وأنه يجب عليه القيام بعمل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وللأحكام المطبقة، وتذكره بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29. تحدد للمعني أجلاً لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة أشهر للقيام بإجراء المطابقة، وبعد انقضاء هذا الأجل تسلم السلطة المختصة بناء على اقتراح من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية شهادة المطابقة إن حصل ذلك، أو رفضها، عند الاقتضاء وتشرع بالملاحظات القضائية".

أما بالنسبة للقانون رقم 08-15 يتم ذلك في حالة تسجيل لجنة الدائرة تحفظات تقنية انطلاقاً من ملف التسوية ذاته، وما يشتمله من وثائق مكتوبة أو بيانية ومن المحاضر الإدارية المعللة الصادرة عن مختلف الإدارات والمصالح التقنية المعنية، وكذا انطلاقاً من نتائج التحقيقات الميدانية الموازية التي تقوم بها لجنة الدائرة أو تأمر بها الهيئات التقنية المختصة سواء تلك التابعة للقطاع العام، كما هو الحال بالنسبة للهيئة التقنية لمراقبة البناء C.T.C، أو تلك التابعة للقطاع الخاص كما هو الحال بالنسبة للهيئة المختصة في الهندسة المدنية.

وبناءً على أحكام المادة 44 من القانون رقم 08-15، فإن رئيس البلدية يقوم بتبليغ المعني، كتابياً، بالتحفظات المسجلة من قبل أعضاء لجنة الدائرة وتطلب منه رفعها خلال الآجال المحددة من قبل اللجنة. وبعد الزيارة الميدانية لأحد موظفي قسم التعمير والبناء لمكان تواجد البناية، بعد نفاذ الآجال المذكورة أعلاه، والتأكد من مطابقة الأشغال طبقاً لما جاء في تحفظات لجنة الدائرة وتحرير محضر لهذا الغرض وإفادة به لجنة الدائرة، تقوم هذه الأخيرة بإعادة استصدار قرار الموافقة وترسله إلى رئيس البلدية المختص إقليمياً لغرض تسليم المعني بالتسوية وذلك بمنحه:

1 - إما رخصة بناء على سبيل التسوية، في حالة بناية منتهية ليس لها رخصة بناء.

<sup>228</sup> الفقرتين 3 و 4 من المادة 59 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

2- أو شهادة مطابقة، في حالة بناية منتهية لها رخصة بناء ولكنها جاءت غير متطابقة مع أحكام رخصة البناء.

3- أو رخصة الانتهاء من الأشغال، في حالة بناية غير منتهية وليس لها رخصة بناء أو بناية غير منتهية لها رخصة بناء وغير متطابقة.<sup>229</sup>

وهذا ما أكدت عليه المادة 44 من القانون رقم 15-08<sup>230</sup> بقولها: "في حالة الموافقة بشروط، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني، في الأسبوع الذي يلي إخطاره من لجنة الدائرة، بتبليغ الشروط المسبقة لتسليم عقد تحقيق المطابقة للمصرح، ويطلب منه رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة في أجل يحدده له. وفي حالة رفع التحفظات الصادرة عن لجنة الدائرة، تسلم السلطة المعنية وثيقة تحقيق المطابقة وتعلم لجنة الدائرة بذلك".

### ثانياً: قرار الرفض

يصدر هذا القرار عندما يُثبت محضر الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، ففي هذه الحالة تحدد للمعني أجل معينة للقيام بمطابقة الأشغال المنجزة وبعد انقضاء هذه المدة إذا لم يتم بمطابقتها، تقوم بإصدار قرار برفض طلبه وتشرع بالملاحظات القضائية طبقاً لما نصت عليه المادة 59 المذكورة أعلاه.

أما بالنسبة للقانون رقم 15-08 المذكور<sup>231</sup>، فإنه بعد استلام لجنة الدائرة لنتائج التحقيق والقرارات المتخذة بشأن البناية موضوع التصريح، تقوم بإصدار قرار الرفض وتبلغه لرئيس المجلس الشعبي البلدي المعني في أجل شهر واحد. كما يجب على هذا الأخير تبليغ المصرح برفض لجنة الدائرة المعلل، في أجل خمسة عشر يوماً بعد استلامه.

حيث يمكن للمعني بقرار الرفض الصادر من لجنة الدائرة أن يودع طعناً لدى لجنة الطعن المتواجد مقرها بإدارة الولاية، على أن يرفق هذا الطعن بالوثائق التبريرية اللازمة التي تساعد في

<sup>229</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص 175.

<sup>230</sup> المادة 44 من القانون رقم 15-08 المذكور أعلاه.

<sup>231</sup> أنظر المادة 45 من نفس القانون.

دفعه أمام هذه اللجنة.<sup>232</sup> وتأكيد لما ذكر نص القانون رقم 08-15 المذكور على إمكانية إيداع طعناً مكتوباً من طرف المصرح لدى لجنة الطعن، في أجل ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ تبليغه بقرار الرفض. أما عن تشكيلة هذه اللجنة والإجراءات التي تتبعها فلقد نصت عليها المواد من 47 إلى 51 من نفس القانون.<sup>233</sup> كما نصت على ذلك أيضاً المواد من 13 إلى 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المذكور.

جدير بالذكر أن اللجنة الولائية عند نهاية أعمال التحقيق في الوثائق المرفقة بالطعن لها

إمكانية إجراء تحقيق ثاني موازي في الميدان ثم تتخذ قرار نهائي يؤكد أو يعدل قرار لجنة الدائرة، وبعد ذلك تبلغه إلى هذه الأخيرة، حيث أن لجنة الدائرة، وعلى أساس قرار لجنة الطعن للولاية، تفصل بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة وتبلغه للمعني.<sup>234</sup>

لكن ما يؤخذ على لجنة الطعن في الواقع العملي وبالتحديد في ولاية أدرار أنها لم تقم

بتبليغ لجنة الدائرة بأي قرار، دون أي مبرر، وهذا ما يُفسّر بعدم قيامها بالالتزام المفروض عليها قانوناً، لأنه لا يمكن تصور عدم إيداع أي طعن لديها ابتداءً من تاريخ سريان هذا القانون من جهة، كما أن بعض المواطنين صرحوا بأنهم أودعوا طعوناً لديها ولم يتم الفصل فيها هذا من جهة أخرى. وبالرغم من أنها ملزمة بالبت في الطعون المعروض عليها في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوماً ابتداءً من تاريخ إيداعها.

وما يأخذ على المشرع في هذا الشأن أنه نص على قرار الرفض الذي تصدره لجنة الطعن،

وأعطى للمعني في هذه الحالة الحق في إيداع طعناً لدى المحكمة الإدارية المختصة، لكنه لم ينص

صراحة على أنه في حالة فوات ميعاد الطعن وسكوت اللجنة عن الرد ماذا يعتبر هذا السكوت

قبول أم رفض؟ وبالتالي فلإجابة على هذا الإشكال نقترح على المشرع تعديل المادة رقم 49 من

القانون رقم 08 - 15 وذلك بالنص صراحة على أن يعتبر سكوتها رفض، وللمعني في هذه الحالة

<sup>232</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص175.

<sup>233</sup> أنظر المواد من 47 إلى 51 من القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

<sup>234</sup> تكواشت كمال، المرجع السابق، ص176.



الحق في إيداع طعناً لدى المحاكم الإدارية المختصة، وأساس اقتراحنا هذا من أجل حماية المصلحتين العامة والخاصة. فحماية المصلحة العامة يتمثل في اعتبار سكوتها رفض وليس قبول لأنه قد يدخل البناء ضمن الحالات التي لا يطبق عليها القانون كأن يكون واقع على الأملاك الوطنية العمومية من ناحية، وحماية للمصلحة الخاصة حتى لا يضيع حق المواطن لأنه قد تكون لجنة الدائرة مخطئة في القرار الذي أصدرته من ناحية أخرى، فمثلاً البناية يمكن تسويتها ولعدم فهمها للقانون أصدرت قرار الرفض.

وفي الأخير ما تجدر الإشارة إليه أن هذه اللجنة تم تأسيسها في ولاية أدرار بموجب القرار رقم 073 المتضمن إنشاء لجنة الطعن المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها.<sup>235</sup>

### ثالثاً: حالة السكوت

في حالة عدم صدور أي قرار يفصل في ملف شهادة المطابقة لا بالقبول ولا بالرفض وتمر مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التصريح الانتهاء من البناء فإنه يمكن للمعني أن يقدم طعن سلمي إما إلى الوزير المكلف بالتعمير أو إلى الوالي. كما يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة، وهذا ما نصت عليه المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176.

وما يستنتج من خلال حالتي الرفض والسكوت، فإنه بالنسبة للقانون رقم 90-29، لا يعتبر سكوت الإدارة قبولاً ضمناً، وإنما يعتبر رفضاً ضمناً، والمعني بعد مرور مدة ثلاثة أشهر يمكنه أن يقدم طعن، وبعد فوات مدة شهر من تقديم طعنه ولم يتلق الرد فيعتبر سكوت الإدارة في هذه الحالة قبولاً ضمناً. أما بالنسبة للقانون رقم 08-15، فلم يتحدث عن حالة السكوت وإنما اكتفى بقرار الرفض، وهذا ما يعني أنه حسب هذا القانون يجب على الإدارة أن تبدي رأيها بالموافقة أو الرفض، وهذه الحالة الأخيرة تمكن المعني من تقديم طعن أمام لجنة أخرى تسمى لجنة الطعن الولائية، وفي حالة رفض هذه الأخيرة يمكنه أن يودع طعن أمام الجهة القضائية المختصة.

<sup>235</sup> القرار رقم 073 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2010 المتضمن إنشاء لجنة الطعن المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها، الصادر عن السيد جاري مسعود الوالي السابق لولاية أدرار، غ.م.

## الفرع الثاني: السلطات المختصة بإصدار شهادة المطابقة وميعاد إصدارها

سنقوم بدراسة الهيئات الإدارية المكلفة بإصدار شهادة المطابقة، في إطار القانون رقم 90-29، ثم بعد ذلك نبين الفرق بينها وبين ما جاء به القانون رقم 08-15 (البند الأول)، ثم سنتطرق إلى آجال إصدارها في ظل نفس القانونين والمراسيم التطبيقية لهما (البند الثاني).

### البند الأول: السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة

حسب المادة 75 من القانون رقم 90-29<sup>236</sup>، عند الانتهاء من أشغال البناء يتم إثبات مطابقتها مع رخصة البناء بشهادة مطابقة تسلم حسب الحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي. وهذا ما أكدت عليه أيضاً المادتان 55 و60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور.<sup>237</sup>

وبناءً على ما ذكر أعلاه نستنتج أن الهيئة المؤهلة بمنح شهادة المطابقة تتمثل في رئيس البلدية أو الوالي، ولكن ما يأخذ على هذه النصوص هو عدم تطبيق قاعدة توازي الأشكال، بمعنى عدم النص على اختصاص الوزير المكلف بالتعمير في مجال إصدار شهادة المطابقة، رغم أنه مختص بإصدار رخصة البناء، ومنه الحالات التي يصدر فيها الوزير المكلف بالتعمير رخصة البناء، فهل لا تحتاج إلى شهادة المطابقة، على أساس أنها مشاريع وطنية ذات أهمية كبيرة فتكون مدروسة بصفة دقيقة، وبالتالي يعد إصدار رخصة البناء باعتبارها رقابة قبلية كافي، ونستغني عن شهادة المطابقة لأنها رقابة بعدية، بالإضافة إلى الأخذ بعين الاعتبار مسألة عدم تعطيل المشاريع الوطنية ذات المصلحة العمومية؟ أم أنه راجع إلى طبيعة اختصاصه أنه استثنائي؟ أو يعتبر ذلك إغفال من المشرع؟ وللإجابة على هذه التساؤلات فإننا نقترح تعديل هاته المادة والنص على اختصاصه بمنح شهادة المطابقة، على أساس أن المشاريع المركزية (الوطنية والجهوية) ذات أهمية أكبر من المحلية.

<sup>236</sup> أنظر المادة 75 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر.

<sup>237</sup> أنظر المادتان 55 و60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

أما بالنسبة للقانون رقم 15-08<sup>238</sup>، فإن تراخيص التعمير المستحدثة بموجب هذا القانون تصدر من طرف جهة إدارية مختصة تتمثل في رئيس البلدية المختص إقليمياً والذي يسلم حسب الحالة، إما رخصة البناء على سبيل التسوية، أو رخصة إتمام الإنجاز، أو شهادة المطابقة. كما يمكن تسليم هذه الوثائق من قبل الوالي في الحالات التي يكون هو المختص بإصدارها. وما تجدر الإشارة إليه في هذا الشأن أن عقود التعمير المستحدثة جاء بها المشرع من أجل تسوية وضعيات أنشأها الواقع العملي، وبالتالي فهي لا تحل محل شهادة المطابقة، وإنما بعد تسوية وضعية البناية يجب على المستفيد أن يودع تصريح بانتهاء أشغال البناء، لكي يتحصل على شهادة المطابقة النهائية والتي تماثل تلك المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المذكور.

### البند الثاني: ميعاد إصدار شهادة المطابقة

سنتطرق إلى هذا الأجل من خلال القانونين رقمي 90-29 و 08-15 على النحو التالي:

**أولاً: في إطار القانون رقم 90-29، والمرسوم التنفيذي رقم 91-176:**

حسب المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه<sup>239</sup>، إن أجل إصدار شهادة المطابقة هو ثلاثة أشهر الموالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء، ومنه في حالة غياب أي قرار يفصل في المطابقة خلال هذا الميعاد فإنه يمكن صاحب الطلب أن يتقدم بطعن سلمي، إما إلى الوزير المكلف بالتعمير عندما يكون الوالي هو السلطة المختصة بتسليم الشهادة، أو إلى الوالي في الحالات الأخرى. وفي هذه الحالة لا بد من صدور قرار بشأن الطعن المقدم في مدة شهر الموالي لإيداعه، وإلا اعتبرت شهادة المطابقة ممنوحة. وبالتالي فإن ميعاد إصدار شهادة المطابقة هو ثلاثة أشهر كما يمكن أن يمتد إلى أربعة أشهر في حالة عدم صدور قرار يفصل في المطابقة.

### ثانياً: في ظل القانون رقم 08-15، والمرسوم التنفيذي رقم 09-155:

حسب المادة 33 من القانون رقم 08-15<sup>240</sup>، فإنه يجب على لجنة الدائرة أن تبت في

<sup>238</sup> أنظر الفقرتين 1 و 2 من المادة 43 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

<sup>239</sup> أنظر المادة 60 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر.

<sup>240</sup> أنظر المادة 33 من القانون رقم 08-15 السالف الذكر.

أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر كأقصى تقدير ابتداءً من تاريخ إخطارها من طرف رئيس البلدية في مدى قابلية الحق في طلب تحقيق المطابقة بالنظر للمعلومات المقدمة من صاحب التصريح والآراء المعللة للأعوان والإدارات والمصالح والهيئات التي تمت استشارتها، ثم تقوم بدورها بإخطار رئيس البلدية بقراراتها. كما نصت على ذلك أيضاً المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155.

وفي الأخير فإن ما تم التوصل إليه من خلال دراسة هذا الفصل المتضمن الإجراءات الإدارية المتعلقة بالحصول على رخصة البناء وشهادة المطابقة، أنه هناك نوعين من الإجراءات وهما: إجراءات إدارية؛ وهي محل الدراسة والمقصود بها الإجراءات التي تقوم بها الإدارة بمختلف أنواعها (البلدية، مديرية التعمير والبناء وغيرها)، كما يوجد نوع آخر من الإجراءات ألا وهو الإجراءات القضائية؛ والمقصود بها المنازعات التي تثور بشأن هاتين الآليتين يتم رفع القضايا المتعلقة بها أمام الجهة القضائية المختصة، وهاته الأخيرة تتولى القيام بالإجراءات اللازمة للوصول إلى حل للتراع القائم بين الأطراف، أو بين المواطنين والدولة.

وبالعودة إلى مجال دراستنا فإننا نستخلص وجود فرق بين الإجراءات الإدارية المنصوص عليها في إطار رخصة البناء، والأخرى الواردة في ظل شهادة المطابقة، وهذا ما تم توضيحه في المتن المذكور أعلاه.

وما نختتم به القول في بحثنا هذا أننا اخترنا هذا الموضوع لأنه يعتبر من أهم المواضيع الموجودة في القانون العقاري في الوقت الحالي، كما أنه يُثير العديد من العراقيل في الواقع العملي. وأخيراً ما نود قوله على موضوعنا هذا أنه بعد الجهد الذي بدلناه في التنقيب فيه توصلنا إلى نقطتين مهمتين ومتناقضتين في نفس الوقت أولهما: وجود فرق كبير في هذا المجال بين ما هو منصوص عليه قانوناً، وما هو مجسد على أرض الواقع هذا من جانب. وثانيهما: الحمد لله الذي وفقنا في بحثنا هذا، حيث تعلمنا فيه العديد من المعلومات الجديدة، وكيفية تحليل النصوص القانونية، والتعليق عليها، وإبداء الرأي الشخصي هذا من جانب آخر.

خاتمة

## خاتمة

نستخلص من هذه الدراسة التي خصصناها لبحث موضوع "إجراءات إصدار رخصة البناء وشهادة المطابقة"، وصول المشرع الجزائري إلى تطور هام في مجال العمران يتجلى في ترسانة النصوص القانونية التي أصدرها في هذا الإطار، والتي تسير الأوضاع التي تعيشها البلاد، خاصة قانون التهيئة والتعمير والمراسيم التنفيذية المنظمة له، والقانون المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، وأيضاً المراسيم التطبيقية له، فكلما لاحظ ظهور مخالفات جديدة يصدر نص قانوني ينظمها. ففي مجال رخصة البناء وشهادة المطابقة المشرع الجزائري أدى دوره من ناحية تنظيم قواعد البناء والتهيئة العمرانية. أما بالنسبة لعقود التعمير المستحدثة فلقد بدت لنا قواعد القانون رقم 08-15 في درجة تضاهي تشريعات الدول المتقدمة خاصة فيما يتعلق بالمبادرة إلى تصحيح وضعية البناءات بتحقيق مطابقتها، أو إتمام إنجازها حفاظاً على النسيج العمراني لترقية إطار مبني ذي مظهر جمالي مهياً بانسجام، وبالتالي النهوض بالمدينة الجزائرية.

ومنه لا يمكن إنكار الجهد الذي قام به المشرع الجزائري في هذا الصدد، إلا أنه يمكن

إيراد الملاحظات والنتائج التالية:

1- عدم تكريس هذه القواعد من الناحية الميدانية، وعدم السعي إلى تطبيقها، وهذا ما يبدو جلياً من خلال ظهور أحياء ومدن تتميز بطابع البناء الفوضوي بشتى أشكاله، البناء بدون رخصة، ومختلف أنواع البناءات غير القانونية والتي تنعدم فيها أدنى الشروط الصحية، وتشوه المظهر الجمالي للبيئة. مثال ذلك واقعياً وحالياً قيام مختلف الهيئات المختصة في هذا المجال كمديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية، وشرطة العمران بإصدار محاضر معارضة تتضمن مخالفات في مجال العمران، ثم بعد ذلك ترسلها إلى الدائرة باعتبارها هيئة وصاية، وهاته الأخيرة تقوم بدورها ببعثها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي على أساس أنه هو المختص بمراقبة هذه المخالفات، وإصدار القرار المناسب لكل حالة، لكن ما يلاحظ عملياً أن رئيس البلدية يصدر قرار الهدم لكنه يبقى هذا القرار حبر على ورق دون تنفيذ وهذا بداعي المحافظة على النظام العام.

- 2- كما أنه ليس دائماً العيب في المشرع والقول بوجود ثغرات قانونية، وإنما أحياناً يتمثل الإشكال في عدم قيام المختصين بواجبهم القانوني إما بإهمال منهم أو بقصد. فعملياً رئيس البلدية صلاحياته في مجال حماية النظام العام العمراني غير مفعلة، بسبب انعدام الجانب الردعي في حالة تقاعسه عن أداء مهامه بسبب تغليب المصلحة الذاتية، مما نتج عن ذلك انتشار مذهل للبنىات الفوضوية، كما قد يكون العيب في المواطنين بسبب غياب الضمير الإنساني لديهم والثقافة الجمالية في المجال العمراني، فيقومون بمخالفة النصوص القانونية من أجل تحقيق مصالحهم الخاصة.
- 3- كثرة قوانين البناء، وافتقادها لعامل الاستقرار، بالإضافة إلى غموض محتواها خاصة القانون رقم 08-15، فهذا ما يؤدي إلى صعوبة استيعابها وتطبيقها من طرف القائمين عليها.
- 4- عدم وجود أي فرق بين الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة البناء، شهادة المطابقة، وعقود التعمير المستحدثة، لأن المشرع تلاعب بالألفاظ فقط فنص على المستفيد، صاحب المشروع والمتدخل المؤهل.
- 5- لم ينص المشرع على وجوب إرفاق طلب رخصة البناء بعقد امتياز، طالما سمح لصاحب الامتياز الحصول عليها بموجب القانون رقم 97-02 المذكور.
- 6- إن الوثائق الواجب توفرها في ملف شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه، تتمثل في مجرد تصريح وأن يكون هذا الأخير في نسختين فقط، وهذا راجع لسببين هما:
- أ - أن البناء تم برخصة وبالتالي التصريح كافي ولا نحتاج إلى ملف.
- ب - إن التصريح يكون في نسختين فقط لعدم وجود اللجان التي تقوم بدراسة الملف، فالجهة التي تتولى دراسته إما البلدية أو مديرية التعمير والبناء فقط.
- 7- اشترط المشرع في القانون رقم 08-15 ملف كامل من أجل الحصول على عقود التعمير المستحدثة، وهذا راجع لعدم وجود مسبقاً رخصة بناء، أو تم بالمخالفة لأحكامها، أو عدم إتمام إنجازها بعد انتهاء مدة صلاحيتها، أما عن عدد التصاريح الآن أصبحت خمسة ويعود ذلك لزيادة عدد اللجان التي تقوم بدراسة الملف كلجنة الدائرة ولجنة الطعن الولائية.

وما تجدر الإشارة إليه في إطار النقطتين 7 و 8 أن شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 08-15 هي على سبيل التسوية فقط، لأنه بعد تسوية وضعية البناية والانتهاء من كل النقائص يودع تصريح بانتهاء أشغال البناء مثل ما كان عليه الحال في القانون رقم 90-29، وعندما تخرج اللجنة للمعاينة ويتبين لها أنه قام بكل ما هو مطلوب منه فتسلم له شهادة المطابقة النهائية، وبالتالي في الأخير ليس هناك فرق بين شهادة المطابقة في ظل القانونين.

8- أما فيما يتعلق بالملاحظات الخاصة بالقانون رقم 08-15 و المراسيم التنفيذية المطبقة لأحكامه تتمثل فيما يلي:

أ - أنه جاء بإجراءات جديدة والتي أدت إلى خرق الأحكام والإجراءات السابقة المتعلقة برخصة البناء وشهادة المطابقة، ومثال ذلك ففي السابق كانت تخضع الأشغال المتعلقة بالبناء إلى الحصول المسبق على رخصة للبناء، وعند الانتهاء من الأشغال وقبل شغل هذه الأماكن لا بد من إيداع تصريح للحصول على شهادة المطابقة. ومنه كان مجال البناء خاضع لرقابة قبلية وبعديّة، وفي ظل هذا القانون أصبح يفتقد لهذه الرقابة.

ب - أنه يطبق على البنايات المنجزة بدون رخصة بناء، والبنايات غير المنتهية سواء تم

إنجازها بدون رخصة بناء أو برخصة ودون احترام الآجال القانونية التي يجب أن يشيد فيها.

ج - إن هذا القانون ينتهي مفعوله في أجل 5 سنوات ابتداء من تاريخ نشره في الجريدة

الرسمية، أي مع أوائل عام 2014، غير أن المعاينة الميدانية أظهرت بظاً في وتيرة التحقيقات، وهذا راجع إلى وجود العديد من البنايات المشيدة على أوعية عقارية عرفية والتي لا يمكن مطابقتها، بسبب وضعيتها الشائكة والمعقدة وغياب السند القانوني لمعالجتها.

د - إن من بين العراقيل التي تواجه فرق التحقيق هي عدم القدرة على إثبات تاريخ إنجاز

البناية حيث أن القانون جاء ليطبق على المباني المنجزة قبل جويلية 2008، وهذا ما صعب من

مهمة فرق التحقيق فيما يخص التأكد من أن البناية معنية بتحقيق المطابقة أم أنها غير معنية، فقانونياً معرفة عمر البناية يكون من خلال أخذ عينة منها وتحليلها مخبرياً، لكن كون ذلك يتطلب مبالغ

مالية باهضة فإنهم لا يعملون به، وإنما يرون إذا كان الشخص لديه محضر مخالفة قبل سنة 2008



فإنه يمكن تحقيق مطابقة بنيته، وإذا كان لديه محضر مخالفة بعد سنة 2008 فإن البناية حديثة وبالتالي لا يمكن تحقيق مطابقتها. وعليه فإن هذا الحل يؤدي إلى العديد من الثغرات من بينها استغلال العديد من أصحاب المباني المرحلة الانتقالية لتطبيق القانون من أجل القيام بالمخالفات، والتعدي على قوانين التعمير ومن ثم البحث عن مطابقة البناية، أمام عجز فرق التحقيق على إثبات تاريخ المخالفة، وعليه يمكن للمواطنين استغلال هذه الفجوة من خلال قيامهم بالبناء بعد سنة 2008 وليس لهم محضر مخالفة يثبت تاريخ ارتكاب المخالفة ومنه يحظى طلبهم بالموافقة.

هـ- ومن جانب آخر يلاحظ نقص التنسيق بين مختلف المتدخلين في عملية مطابقة البنايات، وذلك لكون الفرق واللجان منفصلة تماماً والعلاقة بينهم تقتصر على جداول إرسال ومحاضر فقط.

وفي الأخير نضمن هذا البحث بمجموعة من التوصيات التالية:

- 1- إن كلمة ملكية المنصوص عليها في المادة 39 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم بالأمر رقم 95-26 والمتعلق بالتوجيه العقاري، وردت خطأ محل كلمة حيازة، ومنه نوصي أن يتم التنبه إلى هذا الخطأ مستقبلاً من قبل المشرع ويقوم بتصحيحه.
- 2- إن المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم، أضافت استثناء يتمثل في إعفاء بعض الدوائر الوزارية، والهيئات، والمؤسسات ذات الطابع الاستراتيجي من الحصول على رخصة البناء، وهذا الاستثناء يعتبر غير دستوري لأنه يدخل ضمن مخالفة قاعدة توازي الأشكال، ومنه نقترح تعديل هذه المادة وذلك من خلال النص عليه في القانون رقم 90-29 أو إلغاءه نهائياً.
- 3- أما من ناحية المواعيد فإن المشرع الجزائري نص في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المذكور أعلاه، على أنه بعد صدور القرار المتعلق بالترخيص بالبناء فإنه يتم نشر نسخة منه على لوحة الإعلانات بالبلدية لمدة سنة وشهر، وعليه فإنه في الواقع العملي لم يتم نشره طوال هذه المدة وذلك راجع لطولها، وبالتالي نوصي بتعديل هذه المادة وجعله أجل معقول شهرين أو ثلاثة أشهر كما هو عليه الحال في فرنسا.

4- نوصي بتمديد العمل بالقانون رقم 08-15، من خلال زيادة فترة إضافية لتعويض

التأخر في انطلاق العمل بالقانون في حدود سنتين، مع مصاحبتها بإجراءات ومراسيم تنظيمية تتطرق للحالات العالقة خاصة منها البناءات المشيدة على أراضي بعقود عرفية، كإصدار إجراءات يتم من خلالها ترسيم العقود العرفية هذا من ناحية، وإصدار إجراءات ردعية تطبق على البناءات المنشأة بعد صدوره من ناحية أخرى.

5- بالرغم من تبسيط التعليمات الوزارية رقم 04 لسنة 2012 للملف التقني والتي أعطت

إمكانية الاستغناء على مخططات الهندسة المدنية بالنسبة للبناءات الفردية المبادر بها قبل صدور القانون رقم 04-05، وتلك الحاصلة على رخصة البناء بعد صدور القانون رقم 04-05، وتلك الخاضعة لمراقبة C.T.C بانتظام. إلا أنه لم يتطرق لتلك غير المنتهية الأشغال والتي يريد صاحبها زيادة طابق أو أكثر، أو تلك المشيدة بدون رخصة بناء ولا يعلم تاريخ بنائها وخاصة تلك التي يرغب مالكيها في إضافة طابق أو أكثر.<sup>241</sup> وبالتالي نوصي بالتخلي عن الهندسة المدنية في ملف مطابقة البناءات وتعويضه برأي الهيئة الوطنية لمراقبة البناء C.T.C الذي يكون كدعم وتشجيع من الدولة للعملية، من خلال التخفيف على الملاك ثقل الملف وخفض تكاليفه.

6- نوصي بضرورة التنسيق بين مختلف المتدخلين في عملية مطابقة البناءات، وإدراج

الموظف المكلف بهذه الملفات على مستوى الدائرة في عملية المعاينة الميدانية، حتى يكون على علم بحالة البناء، وبالتالي يمكنه إبداء رأيه ومناقشة اللجنة أثناء الاجتماع.

7- نوصي بإعادة النظر في التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 لسنة 2012، وتطبيق قاعدة

توازي الأشكال، لأن هذه الأخيرة جاءت بأمر جديدة -تم توضيحها في المتن- لم تكن واردة في القانون رقم 08-15، ومنه دور التعليمات يتجلى في التوضيح والتبسيط للأمور الغامضة في القانون وليس تعديل القانون، فالنص الأعلى يعدل النص الأدنى منه درجة وليس العكس.

وفي الأخير ما تجدر الإشارة إليه أن القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه، لم يحقق

الأهداف التي صدر من أجلها والتي تتمثل في وضع حد لعدم انتهاء البناءات، والمحافظة على المظهر

<sup>241</sup> بوشلوش عبد الغني، مرجع سابق، ص 11.

## خاتمة

---

الجمالي. وإنما ما نلاحظه في الواقع أنه فسح المجال للمواطنين للقيام بالاستحواذ غير الشرعي على الأملاك التابعة للدولة، و زيادة عدد البنايات غير المكتملة والتي تشوه المظهر الجمالي للبيئة. وعليه نوصي بإعادة النظر في هذا القانون لتكون له فعالية أكثر. تم بعون الله وحده.

تم بعون الله وحده.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار  
دائرة أدرار  
بلدية أدرار  
المصلحة التقنية  
رقم: ...../2013

أدرار في: .....

**قرار رخصة البناء**

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار

- بمقتضى القانون رقم : 11/10 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في : 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل و المتمم .
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم
- بمقتضى القانون رقم : 04/05 المؤرخ في : 14 أوت 2004 المعدل و المتمم للقانون رقم : 29-90 المؤرخ في : 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- بمقتضى القانون رقم 19/01 المؤرخ في 12 ديسمبر 2001 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها و إزالتها .
- بمقتضى القانون رقم : 10/03 المؤرخ في : 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 176/91 المؤرخ في : 28 ماي 1991 الذي يحدد كيفية إعداد وتسليم رخصة التجزئة و رخصة البناء و رخصة الهدم و شهادة التقسيم و شهادة المطابقة و تسليم ذلك .
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 177/91 المؤرخ في : 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم : 178/91 المؤرخ في : 28 ماي 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي و المصادق عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة.
- بمقتضى محضر تنصيب المجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار المؤرخ في: .....
- بمقتضى محضر تنصيب السيد ..... رئيساً للمجلس الشعبي البلدي لبلدية أدرار المؤرخ في: .....
- بناء على الدفتر العقاري المشهور بالمحافظة العقارية بتاريخ: ..... مجلد ..... رقم ..... إيداع رقم .....
- بناء على المخططات البيانية المعدة من طرف مكتب الدراسات .....
- بناء على الملف المقدم من السيد(ة): .....
- بناء على الرأي بالموافقة رقم: ..... بتاريخ: ..... الصادر عن مديرية التعمير و البناء لولاية أدرار

باقتراح من السيد رئيس المصلحة التقنية

يقدم ما يلي

المادة الأولى: يسلم قرار رخصة البناء للسيد(ة): .....

أغراض: تهيئة مسكن و بناء الطابق الأول بالمكان المسمى حي ..... بلدية أدرار

المادة الثانية: تحدد مدة الإنجاز بـ : 36 شهراً ابتداءً من تاريخ هذا القرار

المادة الثالثة: يكاف كل من السادة رئيس المصلحة التقنية للبلدية ورئيس مصلحة التعمير و البناء

بـ أدرار كل فيما يخصه بتتفيذ هذا القرار .

ملاحظة: يلزم المعني بما يلي

رئيس المجلس الشعبي البلدي

01 - نزاع الفضلات طبقاً للقانون رقم 19/01 المؤرخ في 12/12/2001  
المتعلق بالتعمير و المراقبة و رفع الفضلات  
02- أي إخلال بأحكام هذا القانون يؤدي إلى سحب أو تعليق الرخصة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: ..... ادرار

دائرة: .....

بلدية: .....

شهادة المطابقة

ان رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية : .....  
 بمقتضى القانون رقم: 08/90 المؤرخ في 07 أفريل 1990 المتعلق بالبلدية .  
 بمقتضى القانون رقم : 25/90 المؤرخ في 17 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجه العقاري.  
 بمقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير  
 لا سيما المواد : 54 - 56 - 57 - 59 - 60 منه  
 بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 المعدل و المتمم  
 بإعادة ترقيم الفصل 6 منه و المادتين 80/79 بالفصل 7 و المادتين 82 - 83 المحدد  
 لكيفيات دراسة شهادة التعمير رخصة التخصيص و رخصة البناء و رخصة التجزئة شهادة  
 المطابقة شهادة التقسيم و رخصة الهدم.  
 /ناء على الطلب المقدم من طرف مديرية التربية تحت رقم ..... بتاريخ .....  
 المتعلق يطلب شهادة المطابقة.  
 بناء على محضر المؤرخ في ..... لجنة مراقبة المطابقة المتضمنة موافقة  
 هذه الأخيرة على فتح .....  
 و التي أكدت بان ..... مطابق للمواصفات المطلوبة  
 خاصة من الجانب الأمني و الوقائي .  
 و عليه تم تسليم شهادة المطابقة لمديرية التربية لولاية ادرار لغرض إتمام  
 ملف قرار الإنشاء الذي سيعرض على اللجنة الوزارية لإنشاء المؤسسات التربوية  
 المبرمجة للفتح.

حرر ..... في .....  
 رئيس المجلس الشعبي البلدي



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

ولاية أدرار  
دائرة أدرار  
بلدية أدرار

DECLARATION

تصريح

Wilaya de .....  
Daira/Circonscription administrative : .....

1- IDENTIFICATION DU DECLARANT :

Nom : ..... Prénom : .....  
Raison sociale : .....  
Né(e) le : .....  
A : ..... Wilaya de : .....  
Fils/Fille de ..... et de .....  
Adresse : .....

2- IDENTIFICATION DE LA CONSTRUCTION :

Déclare avoir entrepris une construction :  
- Nature : .....  
- A l'adresse : .....  
commune : .....  
• wilaya : .....

Non achevée avec permis de construire.

- Nature juridique du terrain\* : .....  
- Références du permis de construire :  
• N° de l'arrêté : .....  
• Etabli par : .....  
• Date de délivrance : .....  
• Date d'expiration du délai accordé : .....

- Travaux : conformes au permis délivré.   
Non conformes au permis délivré.   
• Structure   
• Etages   
• Façade

- Etat d'avancement des travaux :

• Structure : achevée   
non achevée   
• Façades : achevées   
non achevées   
• Aménagements extérieurs : achevés   
non achevés

Achevée non conforme au permis délivré.

- Nature juridique du terrain : .....  
- Références du permis délivré :  
• N° de l'arrêté : .....  
• Etabli par : .....  
• Date de délivrance : .....  
• Date d'expiration : .....

- Parties non conformes.

• Emprise au sol   
• Structure   
• Nombre d'étages

1. تعريف المصريح :

الاسم : .....  
اسم الشركة : .....  
المولود(ة) في : .....  
بـ : ..... ولاية .....  
ابن (ة) : ..... و : .....  
العنوان : .....

2. تعريف البناية :

أصرح أنني شرعت في إنجاز بناية :  
الطبيعة : .....  
العنوان : .....  
بلدية : .....  
ولاية : .....

غير متممة مع وجود رخصة بناء

- الطبيعة القانونية الأرضية\* : .....  
- مراجع رخصة البناء :  
• رقم القرار : .....  
• معد من طرف : .....  
• تاريخ التسليم : .....  
• تاريخ انتهاء الأجل الممنوح : .....

الأشغال مطابقة لرخصة البناء المسلمة  
 غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة

• الهيكل :   
• الطوابق :   
• الواجهات :   
- حالة تقدم الأشغال :  
• الهيكل : متمم   
غير متمم   
• الواجهات متممة   
غير متممة   
• التهيئات الخارجية متممة   
غير متممة

متممة غير مطابقة للرخصة المسلمة

- الطبيعة القانونية للأرضية : .....  
- مراجع رخصة البناء :  
• رقم القرار : .....  
• معد من طرف : .....  
• تاريخ التسليم : .....  
• تاريخ انتهاء الصلاحية : .....

- الأجزاء غير المطابقة :

• مساحة الأرضية المبنية   
• الهيكل   
• عدد الطوابق

<p>• Façades <input type="checkbox"/></p> <p>• Principale <input type="checkbox"/></p> <p>• Latérale <input type="checkbox"/></p> <p>• Arrière <input type="checkbox"/></p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevés <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> Achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain * : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p><input type="checkbox"/> Non achevée sans permis de construire.</p> <p>- Nature juridique du terrain* : .....</p> <p>- Superficie : .....</p> <p>- Emprise au sol : .....</p> <p>- Nombre d'étages : .....</p> <p>- Etat d'avancement des travaux :</p> <p>• Structure : achevée <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevée <input type="checkbox"/></p> <p>• Façades : achevées <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevées <input type="checkbox"/></p> <p>• Aménagements extérieurs : achevée <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">non achevées <input type="checkbox"/></p> <p><b>3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :</b></p> <p>En application des dispositions de la loi n° 08- 15 du 20 juillet 2008,</p> <p>Je sollicite le bénéfice :</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un certificat de conformité</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis de construire à titre de régularisation</p> <p>- <input type="checkbox"/> d'un permis d'achèvement à titre de régularisation</p> <p>pour procéder à la mise en conformité de ma construction, je m'engage à procéder aux travaux de mise en conformité de ma construction et/ou son achèvement dans le délai qui m'est accordé.</p> <p><b>4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)</b></p> <p>Je déclare sur l'honneur avoir procédé à l'arrêt des travaux et à ne pas les reprendre jusqu'à l'obtention de l'acte d'urbanisme demandé ci-dessus indique.</p> <p><b>5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :</b></p> <p>je m'engage par ailleurs :</p> <p>- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité <input type="checkbox"/></p> <p>- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité <input type="checkbox"/></p>	<p>• الواجهات <input type="checkbox"/></p> <p>• الرئيسية <input type="checkbox"/></p> <p>• الجانبية <input type="checkbox"/></p> <p>• الخلفية <input type="checkbox"/></p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التجهيزات الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/> متممة بدون رخصة بنه.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية * : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>- عدد الطوابق : .....</p> <p><input type="checkbox"/> غير متممة بدون رخصة بنه.</p> <p>- الطبيعة القانونية للأرضية * : .....</p> <p>- المساحة : .....</p> <p>- مساحة الأرضية المبنية : .....</p> <p>- عدد الطوابق : .....</p> <p>- حالة تقدم الأشغال :</p> <p>• الهيكل : متمم <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متمم <input type="checkbox"/></p> <p>• الواجهات : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p>• التهيئة الخارجية : متممة <input type="checkbox"/></p> <p style="padding-left: 20px;">غير متممة <input type="checkbox"/></p> <p><b>3 - طبيعة العقد المطلوب :</b></p> <p>تطبيقاً لأحكام القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 أطلب الاستفادة من :</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام</p> <p>- <input type="checkbox"/> شهادة المطابقة</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة بناء على سبيل التسوية</p> <p>- <input type="checkbox"/> رخصة إتمام على سبيل التسوية</p> <p>للشروع في مطابقة بنائتي ، أتعهد بالقيام بأشغال مطابقة البناء و/أو إتمامها في الأجل الذي منح لي.</p> <p><b>4- توقيف الأشغال : (بالنسبة للبناءات غير المتممة)</b></p> <p>أصرح بشرقي بتوقيف الأشغال وألا أستأنفها حتى أحصل على عقد التعمير المطلوب المشار إليه أعلاه.</p> <p><b>5- الاكتتابات التكميلية :</b></p> <p>من جهة أخرى أتعهد بـ :</p> <p>- التمتع بطلب شهادة المطابقة <input type="checkbox"/></p> <p>- ألا أسكن أو أستغل البناءة قبل الحصول على شهادة المطابقة <input type="checkbox"/></p>
--	--



ANNEXE 1 (Suite)

Pour les constructions non achevées :

- à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ;
- à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ;
- à maintenir le chantier en état de propreté, à ne pas déposer les matériaux de construction sur la voie publique et à évacuer les gravats vers la décharge publique à l'achèvement des travaux ;
- à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ;
- à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ;
- à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ;
- à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ;

Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009

SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT

DATE :

6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :

.....  
 .....  
 .....

- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE

DATE :

- Mettre une croix (X) dans la case correspondante.
- Propriété du constructeur
- Certificat de possession
- Droit de jouissance (EAI - EAC)
- Acte administratif
- Terrain domanial
- Terrain communal
- Terrain privé appartenant à tiers.

بالنسبة للبناءات غير المتتمة :

- القيام بإيداع طلب فتح ورشة
- الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طيلة مدة الأشغال.
- إبقاء الورشة على حالة نظيفة و عدم وضع مواد البناء على قارعة الطريق و إفراغ الحصالة في المفرغة العمومية فور إتمام الأشغال.
- الانطلاق في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام.
- الحفاظ على الجوار من كل تلوث أو أضرار.
- طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاث (3) أشهر بعد إتمام الأشغال.
- عدم القيام بالربط المؤقت أو النهائي بشبكات النفع خرقا لأحكام القانون

أصرح أنني اطلمت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009.

- الإمضاء المصادق عليه للمصرح

التاريخ :

6 - الرأي الملل لمصالح التعمير التابعة للبلدية :

.....  
 .....  
 .....

- إمضاء رئيس المجلس الشعبي البلدي

التاريخ

- ضع علامة (X) في الخانة المناسبة
- ملكية صاحب البناء
- شهادة الحياة
- حق الانتفاع (م ف-م ف ج)
- عقد إداري
- أرضية تابعة للأموال الوطنية
- أرضية تابعة لأموال البلدية
- أرضية خاصة يملكها الغير

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار  
مديرية التعمير والبناء لولاية أدرار  
دائرة/مقاطعة .....  
بلدية: .....

محضر رقم: ..... مؤرخ في: .....

**معاينة عدم مطابقة أشغال البناء للتشريع والتنظيم في ميدان التعمير**

في سنة ..... ويوم ..... من شهر .....  
على الساعة ..... و ..... دقيقة.  
نحن العون .....  
الصفة .....

تكليف مهني رقم ..... بناء على القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد تحقيق مطابقة البناء وإتمام إنجازها، قد عاينا عدم مطابقة أشغال البناء التي تبين المعلومات الخاصة به أدناه:

**صاحب البناء :**

الاسم .....  
اللقب .....  
اسم الشركة: .....  
تاريخ ومكان الازدياد: .....  
عنوان الإقامة: .....

**1- عدم مطابقة البناء:**

**طبيعة البناء:**

- سكن  
 مرفق  
 سكن و تجارة  
 صناعة أو حرفة  
 إنتاج فلاحي  
 خدمات  
 آخر

الكاتبة بـ: .....

**حالة الأشغال:**

- مطابقة لرخصة البناء رقم ..... المسلمة في .....  
 غير متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم ..... المسلمة في .....  
 متممة وغير مطابقة لرخصة البناء رقم ..... المسلمة في .....  
 متممة بدون رخصة بناء  
 غير متممة بدون رخصة بناء

**طبيعة الأشغال غير المطابقة للرخصة:**

- العلو  
 البنية التحتية  
 الهيكل  
 الواجهات  
 مكان إقامة البناء  
 آخر

**2- معاينة المخالفات للقانون:**

- إنشاء تجزئة أو مجموعة سكنات بدون رخصة تجزئة  
 تشييد بناية داخل تجزئة حائزة على أو رخصة تجزئة  
 بيع قطعة أرض داخل تجزئة أو مجموعة سكنات غير مرخصة أو حيث لم تسلم شبكات التهيئة  
 تشييد بناية بدون رخصة بناء  
 عدم إتمام الأشغال في الأجل المحدد في رخصة البناء  
 عدم تحقيق مطابقة البناية في الأجل المحدد  
 شغل أو استغلال بناية قبل تسليم شهادة المطابقة  
 عدم تصريح بعدم إتمام بناية أو غير مطابقتها  
 تصريح كاذب يتعلق بإتمام الأشغال  
 استئناف الأشغال قبل تحقيق المطابقة  
 عدم التوقف الفوري للأشغال  
 عدم إيداع رخصة الإتمام أو رخصة البناء على سبيل التسوية في الأجل المحدد بعد التسوية  
 الربط غير القانوني المقت أو النهائي للبناية بشبكات النفع قبل تسليم، حسب الحالة، رخصة بناء أو شهادة مطابقة  
 فتح ورشة إتمام بدون ترخيص  
 غياب السياج ولافتة إشارة الأشغال  
 عدم إنطلاق الأشغال في الأجل المحدد في رخصة الإتمام  
 وضع مواد البناء، الحصى، الردوم على الطريق العمومي  
 عدم إيداع طلب شهادة المطابقة عند إتمام الأشغال

إمضاء صاحب البناية:

حرب

رئيس الفرقة

**ملاحظة:** ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.

رفض الإمضاء



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

شهادة توقيف الأشغال

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية: .....

- بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 والمتعلق بالبلدية، المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتتمام إنجازها.
- بناء على المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات.

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناءة:

• غير المتممة شرع فيها:

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم: ..... بتاريخ: ..... لمدة ..... سنوات.

مطابقة لأحكام رخصة البناء

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتممة شرع فيها:

بدون رخصة البناء

الكائنة بالعنوان التالي: .....

قد أوقفت، تطبيقا للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم ..... المودع من طرف: .....:

الاسم و اللقب:

اسم الشركة:

العنوان:

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ: ..... لأعوان التعمير التابعين

للدولة/مصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرر بـ ..... في .....

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية أدرار

دائرة أدرار

مقرر الموافقة على التسوية

رقم ..... مؤرخ في : .....  
في إطار القانون (08 / 15 المؤرخ في 20/08/2008)

إن رئيس لجنة الدائرة

- \* بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 04 فبراير 1984 المتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد ،
- \* بمقتضى القانون رقم 07/12 المؤرخ في 27 فبراير 2012 المتضمن قانون الولاية ،
- \* بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتضمن قانون البلدية ،
- \* بمقتضى القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المتضمن ضبط و تحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها ،
- \* بمقتضى المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 2 مايو 2009 المتضمن تحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ،
- \* بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 155/09 المؤرخ في 2 مايو 2009 المتضمن تشكيل لجنتي الدائرة و الطعن المكافئين بالبحث في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرهما ،
- \* بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 2 مايو 2009 المتضمن تحديد شروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء و سيرها ،
- \* بناء على القرار الولائي رقم 352 المؤرخ في 25 أكتوبر 2010 المتضمن التفويض للسيد بكوش بن عمر بصفته رئيسا لدائرة ادرار ،
- \* بناء على القرار الولائي رقم 74 المؤرخ في 25/02/2010 و المتضمن إنشاء لجنة البحث في تحقيق مطابقة البناءات و كفاءات سيرها لدائرة ادرار ،
- \* بناء على التعليمات الوزارية رقم 1000 المؤرخة 10 سبتمبر 2010 الصادرة عن وزارة السكن و العمران و المحددة لقواعد مطابقة البناءات و اتمام إنجازها ،
- \* بناء على التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 المؤرخة 06 سبتمبر 2012 المتعلقة بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البناءات و إتمامها ،
- \* بناء على محضر اجتماع اللجنة المختصة رقم ..... المؤرخ في .....  
\* بناء على التصريح المقدم من طرف السيد(ة):.....المولود في ..... المتعلق بطلب التسوية في إطار القانون 15/08 المذكور أعلاه ،

- يقرر -

**المادة الأولى:** يوافق على الطلب المقدم من طرف السيد (ة): ..... المتعلق بتسوية الوعاء العقاري الذي أنجز

عليه المعني بناية موضوع التسوية الواقع ببلدية ..... ذو مساحة مقدرة ب : .....م2  
تعود ملكيته إلى ملك الدولة

**لمادة الثانية:** يدفع المعني بالأمر ثمن القطعة الأرضية و مصاريف العقد للهيئة المالكة للعقار المذكور في المادة الأولى حسب تقويم الجهة المختصة مقابل حصوله على عقد الملكية .

**المادة الثالثة :** يلتزم المعني برفع جميع التحفظات و احترام الإجراءات القانونية و التنظيمية التي تلي مرحلة تسليم العقد

**المادة الرابعة:** يكلف كل من السادة مدير التعمير و البناء، مدير أملاك الدولة، أمين العام للدائرة، رئيس المجلس الشعبي بلدية ادرار، مدير الوكالة العقارية و قابض الضرائب المختلفة كل فيما يخصه بتنفيذ هذه المقرر.

**رئيس الدائرة**



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن  
مديرية التعمير  
مديرية التعمير والبناء

ولاية:.....  
دائرة:.....  
بلدية:.....

شهادة التسديد وتحقيق المطابقة

في سنة..... وفي يوم..... من شهر..... أنا الممضي أسفله (الاسم واللقب)..... مفتش التعمير، المحلف قانونا والمكلف بمقرر وزاري رقم.... عملا بالمادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة 1414 الموافق ل 18 مايو 1994، أشهد بأن السيد(ة)..... القاطن(ة) في..... بلدية.....

1 قد برأت(ت) ذمته(ها) من العقوبة المالية المسلطة عليه(ها) بموجب المحضر رقم المؤرخ في.....

..... وهذا بدفع..... د ج لخزينة الدولة بتاريخ.....

2 قد قام(ت) بإعادة تهيئة المكان إلى حالته الأصلية طبقا لمحضر المعاينة رقم..... المؤرخ في.....

3 قد نفذ(ت) تحقيق مطابقة البناء موضوع العقوبة مع احترام مواصفات رخصة البناء التي سلمتها له(ها) (البلدية-الولاية-الوزارة) بموجب المحضر رقم..... المؤرخ

في..... ولهذا الغرض تلغى التدابير المتخذة ضد السيد(ة)..... ويسمح

له(ها) باستئناف أشغال البناء مع احترام التنظيم والتصاميم التي وافقت عليها المصالح المختصة.

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى:

- السيد الوالي.
- السيد رئيس البلدية.
- السيد مدير التعمير في الولاية.

حرر ب:..... يوم.....

(أشطب العبارات غير الصالحة)،

ضع علامة 'X' في الخانة المناسبة).

التأشير والتوقيع

ولاية ..... أدرار

دائرة .....

بلدية .....

الرقم: ...../.....

قرار رقم: ..... يتضمن منح رخصة إتمام

(المادة 19 من القانون 08-15)

إن السيد والي ولاية .....

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية المتمم
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : ..... الساكن بـ ..... بتاريخ .....
- للحصول على رخصة إتمام لمشروع ..... بـ .....
- بناء على رخصة البناء السابقة رقم : ..... بتاريخ ..... للمعني (ة)
- بناء على الرأي بالموافقة رقم ..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ .....

قرار رقم: ..... المؤرخ في: .....

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 19 من القانون 08/15 تمنح رخصة إتمام إلى السيد ..... السائل بـ ..... لإتمام إنجاز الأشغال المذكورة في الطلب السابق وحسب المخططات المرفقة بالقرار

المادة 02: على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال المتبقية

المادة 03: في حالة مخالفة أحكام القانون 08/15 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين

المادة 04: ترسل نسخة من هذا القرار إلى

- دائرة .....

- بلدية .....

- مديرية التعمير و البناء لـ .....

أدرار في: .....

الوالي



MODELE TYPE DE PERMIS D'ACHEVEMENT

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE.....

N° \_\_\_\_\_ /CAB/WILAYA/....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE PERMIS D'ACHEVEMENT**  
(Article 19 de la loi 08.15)

**Le Wali de.....**

- Vu la loi n° 90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune, complétée ;
- Vu la loi n° 90.09 du 7 Avril 1990 relative à la wilaya, complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n° 09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée par (Mr), (Mme), (Raison sociale).....en date du.....en vue d'obtenir un permis d'achèvement du projet.....sis à..... ;
- Vu le permis de construire initial n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ de l'intéressé (é) ;
- Vu l'avis favorable n° \_\_\_\_\_ émis par la commission de daïra en date du \_\_\_\_\_ .

**- ARRÊTE -**

**Article 1 :** En application de l'article 19 de la loi 08.15, le permis d'achèvement est accordé à (Mr), (Mme), (Raison sociale).....pour les travaux décrits dans sa demande présentée le \_\_\_\_\_ tels que définis au dossier comportant les pièces annexées au présent arrêté .

..!..



**Article 2 :** Le bénéficiaire est tenu de se conformer aux obligations et aux recommandations émises par la commission de daïra pour la réalisation des travaux restants.

**Article 3 :** En cas d'infraction aux dispositions de la loi 08.15 ci- dessus visée, des sanctions seront prises à l'encontre du contrevenant.

**Article 4 :** Une copie conforme du présent arrêté sera notifiée à :

- la Daïra de.....
- l'APC de.....
- la DUC de.....

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**LE WALI**

DROIT DE TIMBRE.  
QUITTANCE N° \_\_\_ DU \_\_\_\_\_

**TRES IMPORTANT**

**OBLIGATIONS AUX PROPRIETAIRES :**

- Apposition du panneau d'affichage 0.50 x 0.50 m indiquant l'objet du permis ainsi que les délais d'ouverture de chantier et achèvement des travaux.
- Pose d'une clôture de protection du chantier, visible de jour comme de nuit.



MODEL TYPE DE CERTIFICAT DE CONFORMITE

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE.....

N° \_\_\_\_ /CAB/WILAYA/.....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE CERTIFICAT DE CONFORMITE**

(Article 20 de la loi 08.15)

**Le Wali de.....**

- Vu la loi n°90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune complétée ;
- Vu la loi n°90.09 du 7 Avril 1990 relative à la wilaya complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n°09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée par (Mr), (Mme), (Raison sociale).....en date du.....en vue d'obtenir un certificat de conformité du projet.....sis à.....;
- Vu le permis de construire initial n° \_\_\_\_\_ du \_\_\_\_\_ de l'intéressé (é) ;
- Vu l'avis favorable n° \_\_\_\_\_ émis par la commission de daïra en date du \_\_\_\_\_ .

**- ARRÊTE -**

**Article 1 :** En application de l'article 20 de la loi 08.15, le certificat de conformité est accordé à Mr, Mme, Raison sociale.....pour les travaux décrits dans sa demande présentée le \_\_\_\_\_ tels que définis au dossier comportant les pièces annexées au présent arrêté .

../..

**Article 2 :** Une copie conforme du présent arrêté sera notifiée à :

- la Daïra de.....
- l'APC de.....
- la DUC de.....

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**LE WALI**

DROIT DE TIMBRE.  
QUITTANCE N° \_\_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية ..... أدرار  
دائرة .....  
بلدية .....  
الرقم: ...../.....

قرار رقم: ..... يتضمن منح رخصة بناء

على سبيل التسوية

(المادة 21 من القانون 08-15)

إن السيد والي ولاية.....

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 للمتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : ..... الساكن بـ ..... بتاريخ.....
- للحصول على رخصة بناء في إطار التسوية لمشروع..... بـ.....
- بناء على الرأي بالموافقة رقم ..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ.....

قرار رقم: ..... المؤرخ في:.....

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 21 من القانون 08/15 تمنح رخصة أتمام إنجاز في إطار التسوية إلى السيد ..... الساكن بـ ..... لإتمام إنجاز الأشغال المذكورة في الطلب السابق وحسب المخططات المرفقة بالقرار

المادة 02: على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال المتبقية

المادة 03: في حالة مخالفة أحكام القانون 08/15 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين

المادة 04: ترسل نسخة من هذا القرار إلى

- دائرة.....
- بلدية.....
- مديرية التعمير و البناء لـ.....

أدرار في:.....

الوالي

MODELE TYPE DE PERMIS DE CONSTRUIRE  
A TITRE DE REGULARISATION

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
WILAYA DE.....  
N° \_\_\_\_\_ /CAB/WILAYA/....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**A TITRE DE REGULARISATION**  
(Article 21 de la loi 08.15)

Le Wali de.....

- Vu la loi n°90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune, complétée ;
- Vu la loi n°90.09 du 7 Avril 1990 relative à la wilaya, complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n°09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée par (Mr), (Mme), (Raison sociale).....en date du \_\_\_\_\_ en vue d'obtenir un permis de construire à titre de régularisation du \_\_\_\_\_ projet.....sis à.....;
- Vu l'avis favorable n° \_\_\_\_\_ émis par la commission de daïra en date du \_\_\_\_\_ .

- **ARRÊTE** -

**Article 1 :** En application de l'article 21 de la loi 08.15, le permis de construire à titre de régularisation est accordé à (Mr), (Mme), (Raison sociale).....pour les travaux décrits dans sa demande présentée le \_\_\_\_\_ tels que définis au dossier comportant les pièces annexées au présent arrêté .

../..

**Article 2 :** Le bénéficiaire est tenu de se conformer aux obligations et aux recommandations émises par la commission de daïra.

**Article 3 :** En cas d'infraction aux dispositions de la loi 08.15 ci-dessus visée, des sanctions seront prises à l'encontre du contrevenant.

**Article 4 :** Une copie conforme du présent arrêté sera notifiée à :

- la Daïra de.....
- l'APC de.....
- la DUC de.....

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**LE WALI**

DROIT DE TIMBRE.  
QUITTANCE N° \_\_\_ DU \_\_\_\_\_

**TRES IMPORTANT**

**OBLIGATIONS AUX PROPRIETAIRES :**

- Apposition du panneau d'affichage 0.50 x 0.50 m indiquant l'objet du permis ainsi que les délais d'ouverture de chantier et achèvement des travaux.
- Pose d'une clôture de protection du chantier visible de jour comme de nuit.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية \_\_\_\_\_ أدرار

دائرة .....

بلدية .....

الرقم: ...../.....

قرار رقم: ..... يتضمن منح رخصة إتمام

على سبيل التسوية

(المادة 22 من القانون 08-15)

إن السيد والي ولاية .....

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/04/1984 المتضمن التنظيم الإقليمي للبلديات.
- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتمم.
- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 02/05/2009 المحدد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناء
- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : ..... الساكن بـ ..... بتاريخ .....
- للحصول على رخصة إتمام إنجاز في إطار التسوية لمشروع ..... بـ .....
- بناء على الرأي بالموافقة رقم ..... الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ .....

قرار رقم: ..... المؤرخ في: .....

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 22 من القانون 08/15 تمنح رخصة أتمام إنجاز في إطار التسوية إلى السيد ..... الساكن بـ ..... لإتمام إنجاز الأشغال المذكورة في الطلب السابق

وحسب المخططات المرفقة بالقرار

المادة 02: على المستفيد أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال

المتبقية

المادة 03: في حالة مخالفة أحكام القانون 08/15 المذكور أعلاه ستطبق العقوبات ضد المخالفين

المادة 04: ترسل نسخة من هذا القرار إلى

- دائرة .....

- بلدية .....

- مديرية التعمير و البناء لـ .....

أدرار في: .....

الوالي



MODELE TYPE DE PERMIS D'ACHEVEMENT  
A TITRE DE REGULARISATION

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA DE.....

N° \_\_\_\_\_ /CAB/WILAYA/....

**ARRÊTÉ**  
**PORTANT DELIVRANCE**  
**DE PERMIS D'ACHEVEMENT**  
**A TITRE DE REGULARISATION**  
(Article 22 de la loi 08.15)

**Le Wali de.....**

- Vu la loi n°90.08 du 7 Avril 1990 relative à la commune, complétée ;
- Vu la loi n°90.09 du 7 Avril 1990 relative à la wilaya, complétée ;
- Vu la loi n°08.15 du 20 Juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement;
- Vu le décret exécutif n°09.154 du 2 Mai 2009 fixant les procédures de mise en œuvre de la déclaration de mise en conformité des constructions ;
- Vu la demande déposée par (Mr), (Mme), (Raison sociale).....en date du \_\_\_\_\_ en vue d'obtenir un permis d'achèvement à titre de régularisation du projet.....sis à.....;
- Vu l'avis favorable n° \_\_\_\_\_ émis par la commission de daïra en date du \_\_\_\_\_ .

**- ARRÊTE -**

**Article 1 :** En application de l'article 22 de la loi 08.15, le permis de d'achèvement à titre de régularisation est accordé à (Mr), (Mme), (Raison sociale).....pour les travaux décrits dans sa demande présentée le \_\_\_\_\_ tels que définis au dossier comportant les pièces annexées au présent arrêté .

../..

**Article 2 :** Le bénéficiaire est tenu de se conformer aux obligations et aux recommandations émises par la commission de daïra pour la réalisation des travaux restants.

**Article 3 :** En cas d'infraction aux dispositions de la loi 08.15 ci-dessus visée, des sanctions seront prises à l'encontre du contrevenant.

**Article 4 :** Une copie conforme du présent arrêté sera notifiée à :

- la Daïra de.....
- l'APC de.....
- la DUC de.....

Fait à \_\_\_\_\_ le \_\_\_\_\_

**LE WALI**

DROIT DE TIMBRE.  
QUITTANCE N° \_\_\_\_\_ DU \_\_\_\_\_

**TRES IMPORTANT**

**OBLIGATIONS AUX PROPRIETAIRES :**

- Apposition du panneau d'affichage 0.50 x 0.50 m indiquant l'objet du permis ainsi que les délais d'ouverture de chantier et achèvement des travaux.
- Pose d'une clôture de protection du chantier, visible de jour comme de nuit.

ولاية أدرار

دائرة أدرار

الرقم : .....02..... د.أ/ م.ت/2012

**تقرير فصلي 02 حول مطابقة البناء**

**و إتمام إنجازها ، القانون 08 / 15**

بناء على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء و إتمام إنجازها و المرسوم التنفيذي المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد تشكيلة لجنة الدائرة و الطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناء و كفاءات سيرها بالإضافة للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2009 الذي يحدد النظام الداخلي لسير اجتماعات لجنة الدائرة المكلفة بالبت في مطابقة البناء و إتمام إنجازها. وعليه يتم إعداد التقرير الفصلي رقم 02 ، ابتداء من شهر فيفري 2012 إلى شهر سبتمبر 2012 ، إجتمعت اللجنة خلالها 06 مرات وكانت الملفات المودعة اغلبها خاصة ببلدية أدرار و ملف واحد من طرف بلدية اولاد احمد تيمي و هذا على النحو التالي :

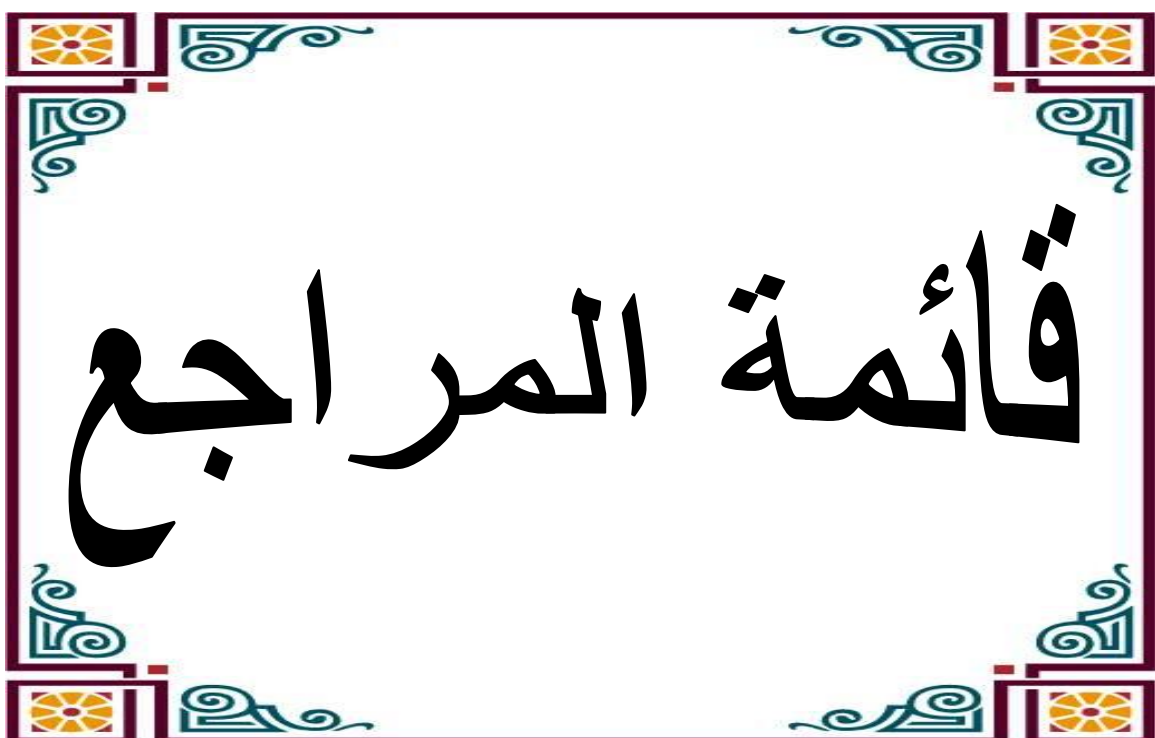
**1- بلدية أدرار**

عدد الملفات المودعة من طرف مديرية التعمير و البناء	عدد الملفات المدروسة من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات الموافق عليها من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات الموافق عليها بتحفظ من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات المرفوضة	عدد الملفات الموجلة
61	61	22	14	23	2

**بلدية اولاد احمد- تيمي**

عدد الملفات المدروسة من طرف لجنة الدائرة	عدد الملفات الموافق عليها من طرف اللجنة الدائرة	عدد الملفات الموافق عليها بتحفظ من طرف اللجنة الدائرة	عدد الملفات الغير الموافق عليها من طرف لجنة الدائرة
1	1	0	0

رئيس الدائرة



# قائمة المراجع

قائمة المراجع:

أولاً: باللغة العربية

أ - المراجع العامة:

- 1- الطماوي محمد سليمان، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، مصر، الطبعة السابعة، سنة 1996.
- 2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2002.
- 3- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2003 .
- 4- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الحادية عشر، سنة 2011.
- 5- طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، سنة 2011.
- 6- شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2003.

ب - المراجع المتخصصة:

- 1- التجاني بشير، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2000.
- 2- منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، بدون طبعة، سنة 2010.

ج - المجلات:

- 1- نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء-دراسة تطبيقية-، مجلة مجلس الدولة، عدد خاص، "المنازعات المتعلقة بالعمران"، منشورات الساحل، الجزائر، سنة 2008.

2 - عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران(حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، دورية علمية محكمة تعنى بالدراسات القانونية والإدارية، كلية الحقوق، العدد الرابع، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، سنة 2008.

3- عزري الزين، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، العدد الثامن، جامعة محمد خيضر، بسكرة، جوان 2005.

4- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، فيفري 2008.

#### د - الرسائل العلمية:

##### 1- أطروحة دكتوراه:

\* عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، نوقشت بتاريخ 02 جوان 2007.

##### 2- رسائل الماجستير:

أ- بن زكري راضية فريدة، الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010.

ب- جبيري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة ماجستير فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2005.

ج - كمال محمد الأمين، دور الضبط الإداري في تنظيم حركة البناء والتعمير " رخصة البناء نموذجاً"، مذكرة ماجستير في قانون الإدارة المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2011-2012.

د - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.

ه - تكواشت كمال، الآليات القانونية للحد من ظاهرة البناء الفوضوي في الجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2008-2009.

### 3- مذكرات المدرسة الوطنية للقضاء:

أ- العبادي كريمة، رخصة البناء في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج من المعهد الوطني للقضاء، مديرية التربصات، شعبة التكوين المتخصص في القانون العقاري، الجزائر، السنة الدراسية 2000-2001.  
ب- العربي رابح أمين، رخصة البناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء، السنة الثالثة، الدورة الرابعة عشر، الجزائر، السنة الأكاديمية 2005-2006.

### ه - الملتقيات:

1- بوشلوش عبد الغني، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17-18 فيفري 2013م.  
2- دوار جميلة، الملتقى الوطني حول تسوية الوعاء العقاري في ظل القانون رقم 08-15، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون سنة.

### و - النصوص القانونية والتنظيمية:

#### (1) - في القانون الجزائري:

#### أ - القوانين:

1- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 12 ربيع الثاني عام 1402هـ، الموافق 06 فبراير سنة 1982 يتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 5، المؤرخة في 09 فبراير سنة 1982م، ملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29 المذكور أدناه.  
2- القانون رقم 83-03 المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1403هـ، الموافق 05 فبراير سنة 1983 يتعلق بحماية البيئة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 6، المؤرخة في 08 فبراير سنة 1983م، ملغى بموجب المادة 113 من القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424هـ، الموافق 19 يوليو سنة 2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 43، المؤرخة في 20 جويلية سنة 2003م.



- 3- القانون رقم 87-03 المؤرخ في 27 جمادى الأولى عام 1407هـ، الموافق 27 يناير سنة 1987 يتعلق بالتهيئة العمرانية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 5، المؤرخة في 28 يناير سنة 1987م.
- 4- القانون رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410هـ، الموافق 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، الصادر بالجريدة عدد 15، المؤرخة في 11 أبريل سنة 1990م، الملغى بموجب المادة 218 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432هـ، الموافق 22 يونيو سنة 2011، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 37، المؤرخة في 03 يوليو سنة 2011م.
- 5- القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410هـ، الموافق 07 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، الصادر بالجريدة عدد 15، المؤرخة في 11 أبريل سنة 1990م، الملغى بموجب المادة 180 من القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433هـ، الموافق 21 فبراير سنة 2012، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 12، المؤرخة في 29 فبراير سنة 2012م.
- 6- القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 49، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 30 ربيع الثاني عام 1416هـ، الموافق 25 سبتمبر سنة 1995، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 1995م.
- 7- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.
- 8- القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ، الموافق 01 ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 52، المؤرخة في 02 ديسمبر سنة 1990م، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م.
- 9- القانون رقم 97-02 المؤرخ في 02 رمضان عام 1418هـ، الموافق 31 ديسمبر سنة 1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 89، المؤرخة في 31 ديسمبر سنة 1997م.



## قائمة المراجع

- 10- القانون رقم 03-22 المؤرخ في 04 ذي القعدة عام 1424هـ، الموافق 28 ديسمبر سنة 2003 يتضمن قانون المالية لسنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 83، المؤرخة في 29 ديسمبر سنة 2003م.
- 11- القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428هـ، الموافق 27 فبراير سنة 2007 يتضمن تأسيس إجراء لمعaine حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 15، المؤرخة في 28 فبراير سنة 2007م.
- 12- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429هـ، الموافق 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل سنة 2008م.
- 13- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429هـ، الموافق 20 يوليو سنة 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 44، المؤرخة في 03 غشت سنة 2008م.
- 14- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432هـ، الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 14، المؤرخة في 06 مارس سنة 2011م.

### ب- الأوامر:

- 1- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386هـ، الموافق 08 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 48، المؤرخة في 10 يونيو سنة 1966م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 06-22 المؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1427هـ، الموافق 20 ديسمبر سنة 2006، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 84، المؤرخة في 24 ديسمبر سنة 2006م.
- 2- الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 27 محرم عام 1394هـ، الموافق 20 فبراير سنة 1974 يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 19، المؤرخة في 05 مارس سنة 1974م.
- 3- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 78، المؤرخة في 30 سبتمبر سنة 1975م، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي سنة 2007، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 31، المؤرخة في 13 ماي سنة 2007م.

4- الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395هـ، الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتعلقة برخصة البناء ورخصة تجزئة الأرض لأجل البناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 88، المؤرخة في 17 أكتوبر سنة 1975م.

5- الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 08 ذي القعدة عام 1395هـ، الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 92، المؤرخة في 18 نوفمبر سنة 1975م.

6- الأمر رقم 85-01 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985 الذي يحدد انتقالياً قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها وحمايتها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م، الملغى بموجب المادة 80 من القانون رقم 90-29 المذكور أعلاه.

### ج- المراسيم:

1 - المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1414هـ، الموافق 18 مايو سنة 1994 المتعلقة بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 32، المؤرخة في 25 ماي سنة 1994م، الملغاة بعض أحكامه بموجب القانون رقم 04-06 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425هـ، الموافق 14 غشت سنة 2004، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 51، المؤرخة في 15 غشت سنة 2004م.

2 - المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396هـ، الموافق 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل العقاري، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 30، المؤرخة في 13 ابريل سنة 1976م، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 27 ذي القعدة عام 1413هـ، الموافق 19 مايو سنة 1993، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 23 مايو سنة 1993م.

3- المرسوم رقم 85-211 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985 يحدد كفاءات تسليم رخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

4- المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 26 ذي القعدة عام 1405هـ، الموافق 13 غشت سنة 1985 يحدد شروط تسوية أوضاع الذين يشغلون فعلاً أراضي عمومية أو خصوصية كانت محل عقود و/أو مباني غير مطابقة للقواعد المعمول بها، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 34، المؤرخة في 14 غشت سنة 1985م.

- 5- المرسوم رقم 88-131 المؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1408هـ، الموافق 04 يوليو سنة 1988 ينظم العلاقات بين الإدارة والمواطن، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 يوليو سنة 1988م.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 91-81 المؤرخ في 23 مارس سنة 1991 المتعلق ببناء المسجد وتنظيمه وتسييره وتحديد وظيفته، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 16 لسنة 1991، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-338 المؤرخ في 28 سبتمبر سنة 1991، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 45 لسنة 1991، والمرسوم التنفيذي رقم 92-437 المؤرخ في 30 نوفمبر سنة 1992، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 85 لسنة 1992م.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة عام 1411هـ.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ، الموافق 28 مايو سنة 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 26، المؤرخة في 18 ذو القعدة عام 1411هـ، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 07 يناير سنة 2006، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 01، المؤرخة في 08 يناير سنة 2006م، والمرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 03 شوال 1430 هـ، الموافق 22 سبتمبر سنة 2009، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 55، المؤرخة في 27 سبتمبر سنة 2009م.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426هـ، الموافق 30 يناير سنة 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 06، المؤرخة في 05 فبراير سنة 2006م.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 09-154 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.

11- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لتشكيلة لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.

12- المرسوم التنفيذي رقم 09-156 المؤرخ في 07 جمادى الأولى عام 1430هـ، الموافق 02 مايو سنة 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرهما، الصادر بالجريدة الرسمية عدد 27، المؤرخة في 06 مايو سنة 2009م.

#### د- التعليمات:

1- التعليمات الوزارية رقم 1000 الصادرة بتاريخ 10 سبتمبر سنة 2009 عن وزير السكن والعمران والمتعلقة بتطبيق أحكام القانون رقم 08-15 المذكور أعلاه.

2- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 الصادرة بتاريخ 06 سبتمبر سنة 2012م المتعلقة بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

#### هـ - القرارات:

1- القرار رقم 072 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2010 يتضمن إنشاء فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرهما، الصادر عن السيد جاري مسعود الوالي السابق لولاية أدرار.

2- القرار رقم 073 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2010 يتضمن إنشاء لجنة الطعن المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الصادر عن السيد جاري مسعود الوالي السابق لولاية أدرار .

3- القرار رقم 074 المؤرخ في 25 فيفري سنة 2010 يتضمن إنشاء لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، الصادر عن السيد جاري مسعود الوالي السابق لولاية أدرار .

#### (2) - في القانون الفرنسي:

\* ordonnance n° 2005- 1527 du 8 décembre 2005- art.15 JORF 9 décembre 2005, modifié par décret n° 2007 – 18 du 5 janvier 2007- art. 8 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2007.

الفهرس

الفهرس

الصفحة	الموضوع
أ	شكر وعرافان
ب	الإهداء
د	مصطلحات مختصرة
1	مقدمة
9	الفصل الأول: الإجراءات المتعلقة بطالب رخصة البناء وشهادة المطابقة
10	المبحث الأول: الأشخاص والأشغال المعينون برخصة البناء وشهادة المطابقة
10	المطلب الأول: صفة طالب رخصة البناء ونطاق تطبيقها
11	الفرع الأول: طالب رخصة البناء
13	البند الأول: المالك أو وكيله والمستأجر المرخص له قانوناً
13	أولاً: المالك
16	ثانياً: الوكيل
17	ثالثاً: المستأجر المرخص له قانوناً
17	البند الثاني: الحائز
18	البند الثالث: الهيئة أو المصلحة الإدارية المخصص لها قطعة الأرض أو البناية
19	البند الرابع: صاحب حق الامتياز
20	البند الخامس: المرقي العقاري
21	البند السادس: متولي الوقف
22	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة البناء
22	البند الأول: النطاق الموضوعي لرخصة البناء
24	أولاً: تشييد المباني الجديدة
25	ثانياً: تمديد البنايات الموجودة

26	ثالثاً: تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية
27	رابعاً: إقامة جدار للتدعيم أو التسييج
28	البند الثاني: النطاق المكاني لرخصة البناء
28	أولاً: المناطق التي تشترط فيها رخصة البناء
30	ثانياً: الحالات التي تعتبر فيها رخصة البناء إلزامية
31	ثالثاً: المناطق المعفاة من رخصة البناء
34	المطلب الثاني: صفة طالب شهادة المطابقة ومجال تطبيقها
34	الفرع الأول: طالب شهادة المطابقة
36	الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة
36	البند الأول: البنايات المعنية بالمطابقة
39	البند الثاني: البنايات غير المعنية بالمطابقة
41	المبحث الثاني: إعداد وإيداع ملف رخصة البناء وشهادة المطابقة
41	المطلب الأول: تحضير وإيداع ملف رخصة البناء
41	الفرع الأول: إعداد ملف رخصة البناء
42	البند الأول: مضمون الطلب
42	البند الثاني: وثائق ملف طلب رخصة البناء ومصدرها
42	أولاً: وثائق ملف رخصة البناء
42	1 - وثائق إدارية
43	2 - وثائق بيانية
45	3 - وثائق تثبت مدى انسجام المشروع مع قواعد حماية البيئة
46	ثانياً: مصدر وثائق ملف رخصة البناء
46	* المهندسين المعماري و المدني
48	الفرع الثاني: إيداع ملف رخصة البناء
49	المطلب الثاني: إعداد وإيداع ملف شهادة المطابقة
50	الفرع الأول: إعداد ملف شهادة المطابقة



50	البند الأول : وثائق ملف شهادة المطابقة في ظل القانون رقم 90-29
50	البند الثاني :وثائق ملف شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15
58	الفرع الثاني : إيداع ملف شهادة المطابقة
61	الفصل الثاني: الإجراءات الإدارية المتعلقة باستخراج رخصة البناء وشهادة المطابقة
62	المبحث الأول: المراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء وشهادة المطابقة
63	المطلب الأول: المراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء
64	الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالمراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء
64	البند الأول: الهيئة المكلفة بمراقبة أشغال البناء في مرحلة التشييد
66	البند الثاني: الهيئة المكلفة بالتحقيق في طلب رخصة البناء
67	الفرع الثاني: كيفية إجراء المراقبة والتحقيق في طلب رخصة البناء
67	البند الأول: كيفية مراقبة أشغال البناء في مرحلة تشييدها
68	البند الثاني: كيفية إجراء التحقيق في طلب رخصة البناء
68	أولاً: الاستشارات وتقديم الآراء
70	ثانياً: ميعاد التحقيق
73	المطلب الثاني: المراقبة والتحقيق في طلب شهادة المطابقة
73	الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالمراقبة والتحقيق في طلب شهادة المطابقة
73	البند الأول: الهيئة المكلفة بمراقبة البناء في طور الإنجاز أو بعد إنجازه
75	البند الثاني: الهيئة المكلفة بالتحقيق في طلب شهادة المطابقة
78	الفرع الثاني: كيفية إجراء المراقبة والتحقيق في طلب شهادة المطابقة
78	البند الأول: كيفية مراقبة البناء في طور التشييد أو بعد تشييده
81	البند الثاني: كيفية إجراء التحقيق في طلب شهادة المطابقة
86	المبحث الثاني: البت في طلب رخصة البناء وشهادة المطابقة، ثم إصدارها
86	المطلب الأول: البت في طلب رخصة البناء ثم إصدارها
86	الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالبت في الطلب وأنواع القرارات التي تصدرها
87	البند الأول: السلطة الإدارية المكلفة بالبت في طلب رخصة البناء

87	البند الثاني: أنواع القرارات الإدارية التي تصدرها هيئة البت في ملف رخصة البناء
88	أولاً: قرار الموافقة بمنح رخصة البناء
90	ثانياً: قرار رفض منح رخصة البناء
94	ثالثاً: قرار رخصة البناء مصحوب بتحفظ أو التزام
94	1 - منح الرخصة بتحفظ
94	2 - منح الرخصة بالالتزام
95	رابعاً: قرار تأجيل البت في طلب رخصة البناء
96	خامساً: قرار سحب رخصة البناء
97	الفرع الثاني: السلطات المختصة بإصدار رخصة البناء وميعاد إصدارها
98	البند الأول: السلطات الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء
98	أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة البناء
98	1 - بصفته ممثلاً للبلدية
99	2 - بصفته ممثلاً للدولة
101	ثانياً: اختصاص الوالي بمنح رخصة البناء
101	ثالثاً: اختصاص الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة البناء
103	البند الثاني: ميعاد إصدار رخصة البناء
103	أولاً: المدة العادية لإصدار رخصة البناء
103	ثانياً: تعليق مدة الفصل في طلب رخصة البناء
104	المطلب الثاني: البت في طلب شهادة المطابقة ثم إصدارها
105	الفرع الأول: الهيئة المكلفة بالبت في الطلب وأنواع القرارات التي تصدرها
105	البند الأول: السلطة الإدارية المكلفة بالبت في طلب شهادة المطابقة
105	أولاً: الهيئة الإدارية المختصة بالبت في شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 90-29
106	ثانياً: السلطة الإدارية المختصة بالبت في شهادة المطابقة في إطار القانون رقم 08-15
110	البند الثاني: أنواع القرارات التي تصدرها هيئة البت في طلب شهادة المطابقة
111	أولاً: قرار الموافقة

115	ثانياً: قرار الرفض
117	ثالثاً: حالة السكوت
118	الفرع الثاني: السلطات المختصة بإصدار شهادة المطابقة وميعاد إصدارها
118	البند الأول: السلطات الإدارية المختصة بإصدار شهادة المطابقة
118	أولاً: اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح شهادة المطابقة
118	ثانياً: اختصاص الوالي بمنح شهادة المطابقة
119	البند الثاني: ميعاد إصدار شهادة المطابقة
119	أولاً: في إطار القانون رقم 90 - 29، والمرسوم التنفيذي رقم 91 - 176
120	ثانياً: في ظل القانون رقم 08 - 15، والمرسوم التنفيذي رقم 09 - 155
122	خاتمة
128	الملاحق
152	قائمة المراجع
162	الفهرس