

شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري

Certificate of conformity as a tool for regulating urbanization and preserving its urban tissue

تاريخ الاستلام: 2019/08/17؛ تاريخ القبول: 2020/02/21

ملخص

يسعى هذا المقال إلى التعريف بشهادة المطابقة باعتبارها إحدى الأدوات القانونية الفعالة في مجال التعمير، بإبراز دورها التنظيمي والرقابي في عملية التعمير، من خلال التحقيق الذي تقوم به لجنة مراقبة المطابقة حول مدى مطابقة أشغال البناء المنجزة مقارنة مع التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء، بالتأكد من إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها، وكذا أشغال التهيئة المتكفل بها. كما تهدف دراسة هذا الموضوع إلى تبيان وظيفة شهادة المطابقة كرخصة لاستعمال البناية واستغلالها حسب الوجهة التي شيدت من أجلها، مع إظهار مكانتها كوثيقة أساسية تمكن صاحبها من تملك منشأته، إلى جانب الكشف عن حق طالبيها المرفوض طلبه، في الطعن الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة، أو اللجوء إلى الجهات القضائية المختصة إن اقتضى الأمر ذلك. وستكون أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 19 / 15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المصدر الأساسي لدراسة هذا الموضوع، إلى جانب بعض النصوص القانونية الأخرى التي لها علاقة بالموضوع.

الكلمات المفتاحية: شهادة المطابقة، تنظيم، رقابة، أشغال البناء.

رشا مقدم 1*

كريمة خنوسي 2

1 مخبر النظام القانوني للعقود والتصرفات في القانون الخاص جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة، الجزائر

2 جامعة الجيلالي بونعامة، خميس مليانة، الجزائر

Abstract

This article aims to present the certificate of conformity as one of the effective legal tools in the field of urban planning, highlighting its role of regulation and control in the construction process through the inquiry conducted by the commission the conformity of the completed works with the approved plans and the building permit. The building, its dimensions, its use and its facade, as well as the planned development works.

The purpose of this study is to clarify the function of the Certificate of Conformity as a license to use the building and its operation according to the purpose for which it was built, showing its status as a basic document allowing the owner to possess his establishment and to reveal the right of the rejected applicant to an administrative appeal before the competent administrative authorities, and appeal to the competent courts if necessary.

The provisions of Executive Decree No. 19/15 of 25 January 2015 on the preparation and the procedures of urban planning acts will be the main source for the study of this theme, as well as other relevant legal texts.

Keywords: Certificate of conformity, Regulation, Control, Construction process.

Résumé

Cet article vise à présenter le certificat de conformité comme l'un des outils juridiques efficaces dans le domaine de l'urbanisme, mettant en évidence son rôle de régulation et de contrôle dans le processus de construction à travers l'enquête menée par la commission sur la conformité des travaux achevés avec les agréés plans et permis de construire. Le bâtiment, ses dimensions, son utilisation et sa façade, ainsi que les travaux d'aménagement prévus.

Le but de cette étude est de clarifier la fonction du certificat de conformité en tant que licence d'utilisation du bâtiment et de son fonctionnement en fonction de l'objectif pour lequel il a été construit, en montrant son statut de document de base permettant au propriétaire de posséder son établissement et de révéler le droit du demandeur rejeté à un recours administratif devant les autorités administratives compétentes, et de faire appel aux tribunaux compétents si nécessaire.

Les dispositions du décret exécutif n ° 19/15 du 25 janvier 2015 sur l'élaboration et les procédures des lois d'urbanisme seront la principale source d'étude de ce thème, ainsi que d'autres textes juridiques pertinents.

Mots clés : Certificat de conformité, réglementation, contrôle, processus de construction.

* Corresponding author, e-mail: rachamoka23@gmail.com

مقدمة

تعتبر شهادة المطابقة وسيلة قانونية، تمارس من خلالها الجهات الإدارية المختصة الرقابة البعدية في مجال التعمير، بغية التأكد من مدى احترام المستفيد من رخصة البناء للتصاميم المصادق عليها، وللأحكام التي تضمنتها رخصة البناء، بحيث تقوم لجنة مؤهلة قانونا بما لديها من صلاحيات إدارية وتقنية، بمعاينة أشغال البناء المنتهية والقول بمطابقتها أو عدم مطابقتها .

في حالة المطابقة تمنح رأيا إيجابيا، بناء عليه يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي لطالبيها قرارا يتضمن شهادة المطابقة، ترخص لصاحبها استعمال السكن أو استغلال المنشأة حسب الوجهة التي خصصت لها، أما في صورة الرأي السلبي، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يخطر المخالف بوجوب إعادة مطابقة الأشغال في مدة معينة، وإلا تتخذ ضده الملاحقات القضائية المقررة قانونا.

إذا استجاب المخالف لإخطار رئيس البلدية وأزال التحفظات التي سجلتها لجنة المطابقة، مكنه حينها رئيس البلدية من شهادة المطابقة، أما إذا تعنت ولم يقم بإعادة مطابقة الأشغال، عندها يصدر رئيس المجلس الشعبي قرارا برفض تسليم شهادة المطابقة، ويلجأ مباشرة أمام القضاء برفع دعاوي قضائية ضد المخالف أمام الجهات القضائية المختصة الإدارية والجزائية.

كما ينشأ عن قرار الرفض أو حالة سكوت الإدارة عن الرد على طلب شهادة المطابقة، الحق المتضرر في التظلم إداريا أمام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران حسب الحالة، فضلا عن حقه في اللجوء إلى القضاء المكفول دستوريا .

انطلاقا مما تقدم ذكره، يمكن تناول موضوع شهادة المطابقة كأداة لتنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري من خلال طرح الإشكالية التالية: تعتبر شهادة المطابقة إحدى عقود التعمير المنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015، تعمل على مراقبة تحقيق مطابقة البناء لمخططات البناء، على ضوء التقيد برخصة البناء واحترام قواعد التعمير المنصوص عليها في مختلف تشريعات وتنظيمات العمران. فإلى أي مدى من الناحية العملية يمكن لشهادة المطابقة أن تسهم في ضبط وتنظيم عملية التعمير وفي الحفاظ على الطابع الجمالي للنسيج العمراني؟ وهل الأحكام التي جاء بها المرسوم المذكور كافية أم لا بد من تعزيزها بضوابط أخرى من أجل جعل الدور الرقابي لشهادة المطابقة أكثر نجاعة وفاعلية؟

وتنبثق عن هذه الإشكالية عدة إشكاليات فرعية تدور أساسا حول ما يلي:

- ما المقصود بشهادة المطابقة؟ ما هي أهم خصائصها وطبيعتها القانونية؟ وفيما ينحصر مجال تطبيقها؟

- ما هي الإجراءات المتبعة في عملية مراقبة المطابقة؟ وما هي الآثار التي تنجم عنها؟

ستعالج هذه الإشكالية بتفريعاتها وفق الخطة الآتية:

المطلب الأول: مضمون شهادة المطابقة

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية مراقبة المطابقة

الفرع الأول: الإجراءات المقررة للمرحلة الأولى

الفرع الثاني: الإجراءات المقررة للمرحلة الثانية

المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن عملية مراقبة المطابقة

الفرع الأول: الآثار المتصلة بقرار قبول تسليم شهادة المطابقة

الفرع الثاني: الآثار المتصلة بقرار رفض تسليم شهادة المطابقة

خاتمة

المطلب الأول: مضمون شهادة المطابقة

لمعرفة كنه شهادة المطابقة، لا بد من تحديد مفهومها أولا من خلال تعريفها، وتبيان خصائصها، وطبيعتها القانونية، ثم التعرف على مجال تطبيقها، وسيتناول ذلك في فرعين: مفهوم شهادة المطابقة (الفرع الأول)، مجال تطبيق شهادة المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: مفهوم شهادة المطابقة

ينكشف مفهوم شهادة المطابقة من خلال عرض أهم التعاريف التي تناولتها، تم إبراز أهم الخصائص التي تتميز بها، وفي الأخير تحديد طبيعتها القانونية.

أ: تعريف شهادة المطابقة

لم يختص المشرع الجزائري شهادة المطابقة بتعريف قانوني خاص بها، غير أنه يمكننا أن نسوق أهم التعاريف التي عثرنا عليها بمختلف المراجع منها:

عرفت بأنها: "قرار إداري يتضمن إقرارا من جانب الإدارة بصحة ما أنجز من أعمال البناء، أي أن البناء تم فعلا حسب المواصفات والأحكام القانونية المتضمنة في رخصة البناء، وفي ذات الوقت إذنا وترخيصا باستعمال البناء فيما شيد له".⁽¹⁾

وعرفت بأنها: "وثيقة تثبت إنجاز أشغالا من البناء كان موضوع رخصة البناء، وتسلم شهادة المطابقة من نفس السلطة التي سلمت رخصة البناء، فعلى المالك أو صاحب المشروع عند الانتهاء من أشغال بنائه أن يستخرج شهادة المطابقة التي تثبت أنه يمكنه استعمال واستغلال بنايته".⁽²⁾

وفي تعريف آخر بأنها: "وسيلة للرقابة البعدية، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفقا لبنود وأحكام رخصة البناء، وتعتبر أداة لاستلام المشروع، وتأكيذا لمحتوى رخصة البناء، وتأكيذا على احترام صاحب الرخصة لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، وترخيصا للباقي باستغلال المشروع المنجز وفقا لرخصة البناء والتزام المطابقة"⁽³⁾.

كما عرفت بأنها: "وثيقة تعلن أن إنشاء البناء وحدوده وطبيعته ومظهره الخارجي، مطابق لما حدد في رخصة البناء المتعلقة به، وبالتالي تكون شهادة المطابقة محدودة ومحصورة في حدود النقاط المدروسة والمحددة من خلال أحكام رخصة البناء"⁽⁴⁾.

ومن خلال ما تقدم وباستقراءنا لمختلف النصوص القانونية التي تناولت شهادة المطابقة، يمكننا أن نسوق التعريف الآتي: "بأنها وثيقة إدارية تصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو والي الولاية المختص إقليميا عند الطعن أمامه، سواء أكان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من أصدر رخصة البناء أو والي

المختص إقليمياً أو الوزير المكلف بالعمران، يشهد فيها على أن الأشغال المنجزة تنفيذاً للتصاميم المصادق عليها ورخصة البناء موضوع طلب المطابقة قد جاءت مطابقة، وأن البناية أو المنشأة أصبحت صالحة للاستعمال والاستغلال حسب الوجهة المخصصة لها".

ب: خصائص شهادة المطابقة

على ضوء أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽⁵⁾، يمكن استخلاص أهم الخصائص التي تتميز بها شهادة المطابقة، نوردتها فيما يلي:

- شهادة المطابقة وثيقة إدارية، تصدر في شكل قرار إداري عن السلطات الإدارية المؤهلة قانوناً ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً أو الوالي المختص إقليمياً بمناسبة الطعن أمامه، بناء على طلب من المستفيد من رخصة البناء المنتهية أشغال بنيائه، وفقاً للإجراءات والكيفيات المنصوص عليها قانوناً (المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

- شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي، يلتزم المستفيد من رخصة البناء المنتهية أشغال بنائه بطلبها من الجهة الإدارية المختصة في أجل ثلاثين يوماً من تاريخ الانتهاء من الأشغال، وهذا ما نصت عليه المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15: "يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء"، فلفظ يتعين يفيد بأنها قاعدة قانونية أمرية واجبة التنفيذ من جميع المخاطبين بها⁽⁶⁾.

- يخول طلب شهادة المطابقة الجهة الإدارية المختصة من ممارسة سلطاتها في إطار الرقابة البعدية على البناءات المرخص بها والمنتهية أشغال بنائها، بإجراء التحقيقات اللازمة للتأكد من مدى احترام طالبها للتصاميم المصادق عليها ولأحكام رخصة البناء المستفيد منها وكذا لمختلف تشريعات التعمير المعمول بها (المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

- تعتبر شهادة المطابقة بمثابة رخصة أو إذن باستغلال البناية أو المنشأة حسب الوجهة المخصصة لها، كمسكن وهذا ما ذهب إليه قضاء المحكمة العليا بالغرفة العقارية القسم الخامس في القرار رقم: 1037973 المؤرخ في 09 فيفري 2017 لما أيد القرار المطعون فيه القاضي بطرد الطاعن من السكن استناداً إلى عدم حصوله على شهادة المطابقة، بقولها: "حيث أن ما يعيبه الطاعن على القرار المطعون فيه في غير محله، ذلك أن قضاة الموضوع انتهوا إلى طرد الطاعن من السكن المتنازع عليه إلى أنه لم يتم تسلمه بطريقة قانونية..."⁽⁷⁾، أو كمنشأة لاستقبال الجمهور لتقديم مختلف الخدمات، شريطة مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة باستغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية (المادة 65 من المرسوم التنفيذي

رقم 19/15).

ج: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

يمكن تحديد الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة من خلال تعدد خصائصها وتنوعها، على أساس أنها قرار إداري يصدر عن الجهة الإدارية المختصة، رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو الوالي المختص إقليميا عند الطعن أمامه، يتضمن إشهادا بمطابقة أشغال البناء المنتهية المرخص بها وفقا للتصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء والتشريعات والتنظيمات المعمول بها.

من هنا، فإن عنوان المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بعبارة عقود التعمير لا تدل على أن رخص وشهادات التعمير عقود إدارية، وإنما كانت ترجمة خاطئة للمصطلح من الفرنسية Actes إلى العربية عقود، لأن مصطلح العقد كفكرة قانونية يقتضي إبرام عقد بين الجهة الإدارية المختصة وطالب شهادة المطابقة، ينطلق من الأحكام العامة للعقد: الرضا، المحل، السبب، إلى جانب الأحكام الخاصة باعتبار أن أحد طرفي العقد في هذه الحالة جهة إدارية تقدم خدمة عمومية، فضلا عن ذلك، فإن إجراء مطابقة أشغال البناء المرخص بها للتصاميم وأحكام رخصة البناء والتشريعات والتنظيمات المعمول بها لا يصلح أن يكون موضوع معاملة.

لذا كان على المشرع الجزائري تجنب هذا المصطلح الذي يدل على فكرة قانونية أكثر منها لغوية تقنية، بدليل أنه أبقى على مصطلحي الشهادة والرخصة في متن النصوص القانونية التي تضمنها المرسوم المذكور، بل وذهب إلى أبعد من ذلك لما أشار في المادتين: 68 و 69 المتعلقتين بشهادة المطابقة بوجوب تبليغ التصرفات الإدارية الصادر عن الإدارة المختصة حول طلب شهادة المطابقة في الأجل المحدد قانونا، وللمتضرر منها الحق في التظلم الإداري بالطعن فيها أمام الجهات الإدارية الأعلى الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران حسب الحالة، علاوة عن الطعن فيها أمام الجهة القضائية المختصة إن اقتضى الأمر ذلك.

يفهم من ذلك، أن تصرف الإدارة فيما يخص الموقف المتخذ بشأن طلب شهادة المطابقة لا يمكن إلا أن يصدر في شكل قرار إداري ليس إلا، كون آلية التظلم الإداري مقررة فقها وقانونا وقضاء معمول بها في مجال القرارات الإدارية وليس لغيرها من التصرفات القانونية الأخرى التي تقدم عليها الإدارة كالعقود الإدارية مثلا، لذلك فالمقصود بالجهة القضائية المختصة بالفقرة الأخيرة من نص المادة 69 من المرسوم المذكور هي الجهة القضائية الإدارية.

الفرع الثاني: مجال تطبيق شهادة المطابقة

تمنح شهادة المطابقة في الأوضاع العادية وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 متى التزم طالبها المنتهية أشغال بنائه المرخص بها، بتنفيذ التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء المسلمة له، وكذا احترامه لمختلف النصوص القانونية المتعلقة بالعمران، غير أنه وبالنظر إلى سياسة الأمر الواقع التي فرضت على المشرع الجزائري اضطر مؤقتا إلى توسيع العمل بهذا الإجراء في بعض أصناف البنايات الفوضوية دون غيرها⁽⁸⁾، الأمر الذي يستدعي تفصيل ذلك في ثلاث نقاط.

أ: البناءات المرخص بها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15/19

في هذا الفرض يتصور أن الشخص الطبيعي أو المعنوي في إطار ممارسة حقه الدستوري قد شرع في أشغال بناء وفقا لرخصة بناء تحصل عليها سلفا، بناء على طلبه المدعم بجميع التصاميم والوثائق الإدارية المطلوبة، وأنه أنجز أشغال بنائه في الأجل المحددة برخصة البناء، وبغض النظر عن التزامه من عدمه بأحكام رخصة البناء، فإن له الحق في التقدم بطلب أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا للحصول على شهادة المطابقة، ويستوي الأمر هنا إن كانت رخصة البناء صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا أو عن الوالي المختص إقليميا أو عن الوزير المكلف بالعمران، وعندها يستدعي رئيس المجلس الشعبي البلدي أعضاء لجنة تحقيق المطابقة لزيارة مكان المنشأة ومعاينتها وإعداد محضر نموذجي بذلك على أساسه يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بإصدار مقرر يتضمن شهادة المطابقة أو مقرا بالرفض يمكن المتضرر منه من الطعن فيه أمام الولاية أو الوزارة المكلفة بالعمران، وإن اقتضى الأمر الطعن فيه أمام الجهة القضائية الإدارية المختصة.

ب: البناءات المرخص بها والقابلة للتسوية في إطار القانون رقم 15/08

سمح القانون رقم 15/08 المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها⁽⁹⁾، بتسوية أصناف معينة من البناءات المرخص بها ولم يتحصل أصحابها على شهادة المطابقة بعد، وحصرها فيما يلي:

- البناءات غير المكتملة والتي تحصل أصحابها على رخصة بالبناء، بحيث يلتزم أصحابها بإتمام أشغال البناء وفقا لأحكام رخصة البناء المسلمة لهم، على أن يتقدموا عند نهاية الأشغال بطلب للحصول على شهادة المطابقة في إطار قانون التسوية المذكور.

- البناءات المرخص بها والمنتھية الأشغال بها مخالفة لما تضمنته أحكام رخصة البناء، ففي هذه الحالة يمكن لأصحابها الحصول على شهادة المطابقة شريطة إعادة مطابقة بناياتهم لأحكام رخصة البناء التي تحصلوا عليها وفي الأجل المحددة قانونا⁽¹⁰⁾.

ج: البناءات غير المرخص بها والقابلة للتسوية في إطار القانون رقم 15/08

يتعلق الأمر هنا بالبناءات المنتھية أو غير المنتھية بها الأشغال بعد، وأنجزت أو شرع في إنجازها دون حصول أصحابها على رخصة بناء، ففي هذه الحالة يجب على أصحابها طلب الحصول على رخصة البناء أولا، وعند نهاية الأشغال بالنسبة للبناءات غير منتھية الأشغال بها حسب مقتضيات رخصة البناء المتحصل عليها، يمكن أصحابها التقدم بطلب الحصول على شهادة المطابقة في إطار قانون التسوية المذكور، شريطة أن لا تكون تلك البناءات قد أنجزت أو شرع في إنجازها في حالة من الحالات الآتية⁽¹¹⁾:

- البناءات المشيدة فوق قطع أرضية مخصصة للارتفاقات.
- البناءات المنجزة فوق أراض محمية كالمواقع التاريخية الأثرية⁽¹²⁾، ومواقع التوسع السياحي.

- البنايات المنجزة فوق أراض تدخل ضمن المنطقة الأمنية لحماية المنشآت الإستراتيجية أو ذات الخطورة العالية مثل المطارات، الموانئ، المصانع، المناطق العسكرية.

- البنايات المنجزة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام العمراني للموقع.

- البنايات المنجزة على أراض ذات وجهة فلاحية صرفة⁽¹³⁾ أو فلاحية غابية⁽¹⁴⁾.

- البنايات المنجزة ومن شأنها إعاقة السير الطبيعي والحسن لبعض المنشآت العمومية أو تحول دون بناء مرافق عمومية يصعب نقلها.

ومن أجل احترام مختلف قواعد البناء التي تضمنتها تشريعات وتنظيمات العمران المعمول بها، وكذا الوقوف على مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكامها وللتصاميم المصادق عليها، جاء المشرع بوسيلة إجراء مراقبة المطابقة كآلية رقابة لاحقة، وهو ما سيتم التطرق إليه في المطلب الموالي.

المطلب الثاني: الإجراءات المتبعة في عملية مراقبة المطابقة

تختص عملية مطابقة الأشغال بجملة من الإجراءات تقتضي المرور عبر مرحلتين أساسيتين، كل مرحلة تقتضي اتخاذ إجراءات معينة ومحددة قانونا، سيتم شرحها في فرعين: الإجراءات المقررة للمرحلة الأولى (الفرع الأول)، الإجراءات المقررة للمرحلة الثانية (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإجراءات المقررة للمرحلة الأولى

تستوجب المرحلة الأولى في عملية مراقبة المطابقة اتخاذ الإجراءات التالية:

- يقع الالتزام بالتصريح بانتهاء أشغال البناء على عاتق المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ انتهاء أشغال البناء والتهيئة إن تم التكفل بها، (المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15).

- في حالة امتناع المستفيد من رخصة البناء المنتهية أشغال بنايته عن التصريح خلال المدة المحددة قانونا، تتم وجوبا عملية مراقبة المطابقة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، كالنظام قانوني يقع عليه بصفته ممثل للدولة⁽¹⁵⁾.

- يقوم طالب شهادة المطابقة بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال السكني، بإيداع تصريحاً يعد في نسختين يشهد فيه على الانتهاء من الأشغال.

- بالنسبة للتجهيزات والمنشآت ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنايات المستقبلية للجمهور، فيقدم طالب المطابقة محضرا معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء يفيد تسليم الأشغال.

- يتم إيداع ملفات المطابقة لدى الشباك الوحيد على مستوى مصالح التعمير للبلدية المختصة إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

- ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، بغية التحضير لاجتماع أعضاء لجنة مراقبة المطابقة.

- تنشأ لجنة مراقبة المطابقة على مستوى كل بلدية، لتتكفل بمهام إجراءات تحقيق المطابقة على جميع البنايات والمنشآت التي انتهت بها أشغال البناء المرخص بها على

مستوى إقليم البلدية التابعة لاختصاصها، بغض النظر إن كانت رخصة البناء صادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو الوزير المكلف بالعمران.

- تخرج لجنة مراقبة المطابقة لزيارة البناءات موضوع طلب المطابقة في اليوم المحدد لها، بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.
- تتكون تشكيلة لجنة مراقبة المطابقة من إداريين وتقنيين تابعين لمختلف المصالح التقنية كالتمير، الأشغال العمومية، الري، الطاقة والمناجم، الحماية المدنية، وغيرها من المصالح الأخرى حسب ما تقتضيه طبيعة المنشأة موضوع المطابقة، غير أنه وفي أغلب الأحيان تتكون عادة من الأعضاء الآتية:

- ممثل عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

- ممثل القسم الفرعي للتمير على مستوى الدائرة.

- ممثل عن مصالح الحماية المدنية.

- ممثل عن مصالح الري.

- ممثل عن مصالح الطاقة والمناجم.

تجتمع لجنة مراقبة المطابقة خلال خمسة عشر (15) يوما من تاريخ استدعائها⁽¹⁶⁾، إذ تنتقل إلى مكان البناء أو المنشأة موضوع طلب المطابقة، لإجراء معاينتها والوقوف على مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، بالتأكد من الوجود الفعلي للبناء أو المنشأة، مدى احترام المستفيد من رخصة البناء عند إنجازها للمقاسات والواجهات المحددة بالتصاميم المودعة بمناسبة إيداعه لملف طلب رخصة البناء، فيما إذا شيدت البناءة حسب الوجهة التي خصصت لها.

الفرع الثاني: الإجراءات المقررة للمرحلة الثانية

تقتضي هذه المرحلة إتباع الإجراءات التالية:

- يجتمع أعضاء لجنة مراقبة المطابقة باستدعاء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في ظرف خمسة عشر (15) يوما من تاريخ إيداع التصريح أو بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء في حالة عدم التصريح بذلك من طرف المعني.

- يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعارا بالمرور إلى المعني بعملية المطابقة، يخطر فيه بتاريخ انتقال لجنة مراقبة المطابقة إلى مكان تواجد بنايته موضوع طلب المطابقة من أجل إجراء عملية المراقبة، على أن يكون ذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من موعد الزيارة الميدانية.

- بحلول الأجل، تنتقل لجنة مراقبة المطابقة إلى مكان تواجد البناءة، تشرع مباشرة في المعاينات التقنية اللازمة، تتفحص التصاميم المصادق عليها وتقارنها بالبناءة موضوع المطابقة، للتأكد من الوجود الفعلي للبناءة أو المنشأة، ثم تراقب مدى احترام المقاسات والواجهات وفيما إذا شيدت البناءة وفقا للوجهة التي خصصت لها، كل ذلك مقارنة مع أحكام رخصة البناء المسلمة والتصاميم المودعة سلفا بمناسبة طلب رخصة البناء.

- إذا توصل أعضاء لجنة مراقبة المطابقة إلى اتفاق يقضي بمنح رأي إيجابي بالموافقة لتتحقق المطابقة، يحرر محضرا بذلك، يوقع من طرف جميع أعضاء اللجنة، واستثناء من قبل ممثل البلدية والقسم الفرعي للتعيمير للدائرة فقط، في حالة غياب عضو أو أكثر لإحدى المصالح الإدارية والتقنية المكلفة بالتحقيق⁽¹⁷⁾.

- في حالة معاناة عدم مطابقة الأشغال المنجزة للتصاميم المصادق عليها بموجب رخصة البناء موضوع طلب المطابقة، تسجل لجنة مراقبة المطابقة المخالفات التي عاينتها وتعلم بها في نفس يوم الزيارة، رئيس المجلس الشعبي البلدي عن طريق ممثله بصفته السلطة المؤهلة قانونا بتسليم شهادة المطابقة.

- يقوم رئيس البلدية بإخطار المخالف بعدم إمكانية تسليمه شهادة المطابقة، إلا إذا أعاد مطابقة أشغال بنائه وفقا للتصاميم المصادق عليها وحسب أحكام رخصة البناء المستفيد منها، مع منحه أجلا لا يتعدى الثلاثة (03) أشهر كأقصى تقدير للقيام بذلك⁽¹⁸⁾، كما يذكره بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها بموجب تطبيق أحكام القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁹⁾.

- إذا استجاب المخالف لتعليمات رئيس المجلس الشعبي البلدي، بإعادة مطابقة أشغال بنائه حسب ما طلب منه تماشيا مع التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء، تخرج لجنة مراقبة المطابقة من جديد للتحقق من ذلك، مع انجازها لمحضر تثبت فيه إزالة المخالف للملاحظات التي سبق لها وأن سجلتها، ثم تشفعه برأيها الإيجابي.

- في حالة ما إذا انتهت المهلة الممنوحة للمخالف دون استجابته لتعليمات رئيس المجلس الشعبي البلدي بإزالة المخالفات المرفوعة ضده، حينها يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي موقفه النهائي الراض تسليماً للمخالف شهادة المطابقة.

مهما يكن، فإن عملية مراقبة المطابقة تنتهي إلى إحدى النتيجتين: مطابقة أو عدم مطابقة الأشغال المنتهية، المصرح بها أو تمت مراقبتها وجوبا بطلب من رئيس البلدية المختص إقليميا، على ضوء النتيجتين يترتب أثر قانوني قبول أو رفض تسليم شهادة المطابقة، وكل حالة تفرز أثارا مختلفة، وهو ما سنتم مناقشته في المطلب الموالي.

المطلب الثالث: الآثار المترتبة عن عملية مراقبة المطابقة

تفرز عملية المطابقة أثارا مختلفة، ترتبط أساسا بنوع نتيجة تحقيق المطابقة المتوصل إليها، إيجابية كانت أم سلبية، لذا سنتم معالجة ذلك في فرعين: الآثار المتصلة بقرار قبول تسليم شهادة المطابقة (الفرع الأول)، الآثار المتصلة بقرار رفض تسليم شهادة المطابقة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الآثار المتصلة بقرار قبول تسليم شهادة المطابقة

تتلخص الآثار التي يفرزها قرار قبول تسليم شهادة المطابقة فيما يلي:

- يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم شهادة المطابقة لصاحبها خلال ثمانية (08) أيام من خروج اللجنة⁽²⁰⁾، بناء على محضر لجنة مراقبة المطابقة الذي خلصت فيه إلى أن أشغال البناء موضوع المطابقة قد جاءت مطابقة واحترمت التصاميم المصادق عليها وأحكام رخصة البناء.

ما يلاحظ في هذا الشأن أن المشرع قد ضبط بدقة صارمة آجال الحصول على شهادة المطابقة، من حيث عقلانية زمن المدة أو بداية سريان الأجال، ويبرز ذلك أكثر من خلال أجل تسليم شهادة المطابقة، إذ جعله ثمانية (08) أيام من تاريخ خروج اللجنة وليس من تاريخ توصل رئيس المجلس الشعبي البلدي بمحضر اللجنة، وعبر عن ذلك صراحة في الفقرة الأولى من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15: "يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة... على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة"، يفهم من العبارات التي صيغ بها النص المذكور أن المشرع اعتبر خروج ممثل رئيس البلدية مع اللجنة بمثابة خروجه هو بنفسه، ومنه فالعلم بخروج اللجنة مفترض فيه ولا يمكن له التحجج بعدم علمه بخروج اللجنة وبن نتائج عملها، وما عليه إلا اتخاذ القرار المناسب بقبول أو رفض تسليم شهادة المطابقة، كل ذلك من شأنه القضاء على بيروقراطية الإدارة وسحب منها ورقة التلاعب بالأجال، من هنا يمكن لمن النزم بأحكام رخصة البناء عند تشييد بنائه الحصول على شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى واحد وستين (61) يوما في أقصى تقدير من يوم تصريحه بانتهاء أشغال بنائه. وقتها يمكنه استعمال واستغلال بنايته حسب الوجهة التي خصصت لها، كما يمكنه اتخاذ إجراءات تملك بنايته، وهو الأمر الذي سيتم التطرق إليه.

- تعد شهادة المطابقة بمثابة رخصة لاستعمال البناية واستغلالها، هذا ما قرره المشرع في نص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽²¹⁾، ومن ثم فهي وسيلة قانونية إدارية بيد السلطة الإدارية المختصة ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي حسب الحالة، تمارس بواسطتها الرقابة السابقة واللاحقة على النشاط الفردي في مجال البناء، وتلعب دورا وقائيا يمكن الإدارة من المحافظة على النظام العام بمناسبة ممارسة الأفراد لحقوقهم وحررياتهم، كما تعمل على وقاية المجتمع من أخطار النشاط الفردي أو تنظيم مزاولته بهدف توقي الاضطرابات داخل المجتمع، ومنع الإضرار به وحماية النظام العام به، وهي الصلاحيات المخولة قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب المادتين: 94 و 95 من قانون البلدية⁽²²⁾ وبموجب المادتين: 113 و 114 من قانون الولاية⁽²³⁾. بهذا تسمح شهادة المطابقة لصاحبها باستعمال منشأته واستغلالها بأية طريقة كانت على الوجه المشروع، بحيث يظهر بصورة المالك⁽²⁴⁾.

- تعتبر شهادة المطابقة وثيقة أساسية تسمح لصاحبها بتملك بنايته أو منشأته، وهذا ما أكدته الغرفة العقارية القسم الثاني بالمحكمة العليا في قرارها رقم 1007917 المؤرخ في 13 أكتوبر 2016 على أنه: "حيث أشارت المادة 14 من المرسوم التشريعي 03/93 على عدم جواز حيازة ملكية البناية أو جزء منها من المشتري إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 29/90 إلا أن ذلك يقع على عاتق مؤسسة الإنجاز دون المشتري، ومنه فالوجه غير مؤسس ويتعين

رفضه⁽²⁵⁾، ومن ثمة يقوم المعني بتشكيل ملف يتضمن الوثائق المطلوبة قانونا بما فيها شهادة المطابقة، على أن يودعه لدى محافظة الحفظ العقاري مكان تواجد بنايته أو منشأته، من أجل الحصول على الدفتر العقاري الذي يثبت ملكيته لتلك البناية أو المنشأة.

فالدفتر العقاري وثيقة قانونية تمنح لصاحبه صفة المالك، يعده المحافظ العقاري بناء على ملف كامل، تحتل فيه شهادة المطابقة صدارة الوثائق، باعتبارها وثيقة أساسية في غيابها يرفض المحافظ العقاري الإيداع، كونها تعتبر المرجع الأساسي للدفتر العقاري، بحيث تدون جميع المراجع والمعطيات التي تضمنتها على الدفتر العقاري، لذلك تعتبر وثيقة ناقلة للملكية.

هذه هي أهم الآثار التي يترتبها قرار منح شهادة المطابقة، أما في حالة صدور قرار برفض تسليم شهادة المطابقة، فتنتج آثار أخرى مختلفة عما تم التطرق إليه، لذا سيتم الكشف عن هذه الآثار في الفرع الثاني.

الفرع الثاني: الآثار المتصلة بقرار رفض تسليم شهادة المطابقة

يمكن حصر الآثار التي تنتج عن قرار رفض تسليم شهادة المطابقة في النقاط التالية:

- إذا توصلت لجنة مراقبة المطابقة إلى رأي سلبي يفيد عدم مطابقة الأشغال موضوع المطابقة للتصاميم المصدق عليها ولأحكام رخصة البناء، بعدما رفض المخالف إعادة مطابقة الأشغال في الأجل الممنوح له من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، عندها يقوم هذا الأخير ببناء على محضر اللجنة إصدار قرار برفض منح شهادة المطابقة.

- يبلغ قرار الرفض للمعني في نفس الأجل المحدد عند حالة القبول أي ثمانية (08) أيام.

- يلتزم رئيس البلدية بمباشرة المتابعات القضائية الضرورية ضد المخالف طالب شهادة المطابقة⁽²⁶⁾، وهذا ما أشارت إليه صراحة الفقرة الرابعة من المادة 68 من المرسوم رقم 19/15 كما يلي: "ويشرع في الملاحقات القضائية، طبقا لأحكام المادة 78 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه"، وهذا ما أكده قضاء مجلس الدولة الغرفة العقارية في قراره رقم 050169 المؤرخ في 25 فيفري 2014، لما أيد القرار الصادر عن المحكمة الإدارية للجزائر العاصمة، القاضي بإلغاء القرار الإداري الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية سيدي محمد، المتضمن هدم أشغال البناء، وأسس مجلس الدولة قراره على ما يلي: "حيث أن وضعية المدعي (المستأنف) عليه تتعلق بأشغال بناء خلافا للرخصة المسلمة له من المدعى عليه (المستأنف) وبالتالي فإن الجهة المكلفة بتحقيق مطابقة البناء أو هدم الأجزاء الزائدة عن رخصة البناء هي جهة القضاء الجزائي التي يحيل إليها وكيل الجمهورية محضر معاينة المخالفة تطبيقا لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01

ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004⁽²⁷⁾، وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة القاضي بإلزامه بمطابقة البناء أو بهدمه جزئياً أو كلياً، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف⁽²⁸⁾.

وما تجدر الإشارة إليه أن الإحالة على المادة 78 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي بدورها تحيل على المادتين: 76 و 77 من نفس القانون⁽²⁹⁾، جاءت خاطئة وغير صائبة، كون المادة 78 والمادة 76 من نفس القانون تم إلغائهما بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، بموجب المادة 59 منه التي تنص على ما يلي: " تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي لاسيما أحكام الأمر رقم 22/66 المؤرخ في 13/01/1966 وأحكام المادتين 76 و 78 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المذكور أعلاه"⁽³⁰⁾. ولم يبقى العمل إلا بنص المادة 77 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على ما يلي: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 د.ج و 300.000 د.ج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة".

أما المادة 76 من القانون رقم 29/90 الملغاة⁽³¹⁾ فقد تم استبدالها بمادة جديدة تحمل رقم نفس الرقم 76 بموجب تعديل سنة 2004 الذي أدخل على القانون رقم 29/90 وأصبح مضمونها على النحو الآتي: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء"⁽³²⁾.

غير أن المادة 78 من القانون رقم 29/90 الملغاة لم يتم استبدالها كما حدث مع المادة 76، بل حلت محلها المادة 79 من نفس القانون وهذا ما أشارت إليه المادة 14 من تعديل سنة 2004 "بعاد ترقيم المواد 79، 80، 81 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه بالمواد 78، 79، 80 في هذا القانون".

وكان على المشرع تصحيح هذا الخطأ، وجعل الإحالة تكون على المادة 76

مكرر5⁽³³⁾، و77 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

يستخلص من نصوص المواد 76 و76 مكرر05 و78 المذكورة آنفاً، أن المشرع وبالنظر إلى أهمية شهادة المطابقة كأداة فعالة في عملية التعمير، من حيث تنظيم العمران والمحافظة على نسيجه الحضري وطابعه الجمالي، جعل الحماية القضائية الجزائية في مجال التعمير آلية، وأشرك فيها عدة أطراف كمفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به⁽³⁴⁾، إلى جانب الفاعل الرئيس في العملية رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلاً للدولة، الذي إلى جانب ممارسته لصلاحياته المنبثقة عن سلطات الضبط الإداري التي يتمتع بها، فإنه يمكنه مباشرة الدعاوى الاستعجالية والموضوعية أمام القضاء الإداري المختص أو بتقديم شكاوى من أجل تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف، وكل هذا حتى يتم تحقيق المقاصد الكبرى التي تضمنتها تشريعات العمران المختلفة، وبالأخص غاية القضاء على مظاهر فوضى العمران في الجزائر.

- يلتزم الوالي المختص إقليمياً بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف الذي رفض الامتثال للحكم القضائي الصادر عن العدالة في الأجل المحددة القاضي بمطابقة البناء أو بهدمه جزئياً أو كلياً عملاً بأحكام الفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر5 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽³⁵⁾.

- ينتج عن قرار رفض تسليم شهادة المطابقة حق الطعن الإداري أمام الولاية، بإيداع طعنه مقابل وصل إيداع، على أن تصدر الولاية ممثلة في شخص الوالي قرارها بالقبول أو بالرفض المبرر خلال مدة 15 يوماً من تاريخ إيداع الطلب، هذا ما أقرته المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽³⁶⁾، وهو الوضع نفسه في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على طلب شهادة المطابقة، بحيث يعد السكوت في هذه الحالة بمثابة القبول، هذا ما أكدته القرار رقم 118097 المؤرخ في 15 جوان 2017 الصادر عن مجلس الدولة الغرفة الثالثة، بحيث جاء فيه: "يتعين على السلطة التي ترفع إليها الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة"⁽³⁷⁾، عكس ما كان عليه الوضع سابقاً قبل سنة 2015، حيث كانت حالة سكوت الإدارة عن الرد لا تعد بمثابة القبول⁽³⁸⁾.

- في حالة رفض السلطة الولائية المختصة تسليم شهادة المطابقة أو سكتت عن الرد على طعن طالب شهادة المطابقة خلال 15 يوماً، جاز للمعني تقديم طعناً ثانياً أمام الوزارة المكلفة بالعمران.

- بناء على المعلومات التي أرسلتها مصالح التعمير التابعة للولاية إلى الوزارة المكلفة بالعمران، يصدر الوزير المكلف بالعمران أمراً إلى مصالح التعمير بالولاية يلزمها فيه بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل

خمسة (15) يوما من تاريخ إيداع الطعن⁽³⁹⁾.

ما تجدر الإشارة إليه أن نص المادة 69 وباقي المواد الأخرى من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لم تشر إلى آجال تقديم الطعن سواء بالنسبة للطعن الأول أمام الولاية أو الطعن الثاني أمام الوزارة، ولم تحدد بدقة الجهة المختصة التابعة للولاية المعنية بإيداع الطعن الأول، كما لم تذكر السلطة الولائية المختصة بإصدار قرار تسليم شهادة المطابقة أو بالرفض المبرر لتسليم شهادة المطابقة.

غير أنه وبما أن القرار المتضمن رفض منح شهادة المطابقة المتظلم منه صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للدولة فإنه حتما يطعن فيه أمام والي الولاية المختص إقليميا بصفته ممثلا للدولة من جهة ومن جهة أخرى بصفته السلطة الأعلى، وهو الأمر الذي تم التأكد منه على المستوى العملي، بحيث يتم إيداع الطعن على مستوى مصالح التعمير بالولاية الشباك الوحيد، وبعد دراسته من الناحية القانونية والتقنية يحول على مصالح الوالي لاتخاذ القرار المناسب بالقبول أو بالرفض.

- إذا تمسكت الجهات الإدارية المختصة برفض تسليم شهادة المطابقة لطالبيها رغم استعماله لحقه في التظلم الإداري، جاز له اللجوء إلى القضاء الإداري المختص، هذا ما أقرته الفقرة الأخيرة من المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽⁴⁰⁾.

الخاتمة:

خلاصة لكل ما تم ذكره، تعد شهادة المطابقة من أهم أدوات التعمير إسهاما في ضمان تنفيذ أشغال البناء المرخص بها ومطابقتها للتصاميم البيانية المصادق عليها، وللالتزامات التي أدرجت برخصة البناء، وكذا احترام الأحكام القانونية التي تضمنتها مختلف تشريعات وتنظيمات التعمير، كما تظهر أهميتها أكبر من خلال دورها الرقابي الذي تلعبه بوصفها آلية قانونية وتقنية تعمل على تنظيم العمران في الجزائر بالحفاظ على نسيجه الحضري، وطابعه الجمالي، علاوة على وظيفتها كرخصة لاستعمال البناية واستغلالها، ووثيقة أساسية في ملف تملك البناية.

غير أن تحقيق كل تلك الغايات التي من أجلها وجدت شهادة المطابقة، لا يمكن أن يتأتى دون أن تكون الأطراف الفاعلة في ميدان التعمير، من أعضاء لجان مراقبة المطابقة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، ولاة الجمهورية، الوزراء المكلفون بالعمران، الأعدان المؤهلون قانونا لمعاينة مخالفات التعمير، المواطن المعني بعملية البناء، المجتمع المدني المهتم بشأن العمران في الجزائر، متشعبة بثقافة العمران كمسألة حضارية، يقاس بها مدى تحضر وتقدم الأمم، وللأسف هي المسألة المفقدة على أرض الواقع، وإلا لما انتشرت فوضى العمران في الجزائر بهذا الشكل الرهيب.

لكن الأمل يبقى قائما في تفعيل آلية شهادة المطابقة وجعلها أكثر نجاعة، من خلال حسن اختيار رؤساء المجالس الشعبية البلدية باعتماد الكفاءة والنزاهة، كونهم أول مسؤول في الدولة يسهر على إنفاذ قوانين الجمهورية بما فيها المتعلقة بالتعمير، مع سن قوانين ردعية على المسؤول والمواطن على السواء عند مخالفة تشريعات

التعمير، والابتعاد عن سن التشريعات الظرفية غير المدروسة كما حدث مع القانون رقم 15/08 الذي جاء ليصحح أوضاعا مجرمة، ما كان لها أن تكون أصلا لولا تقاعس المسؤولين، كون هذا النوع من التشريعات يشجع المسؤول على غض الطرف والمواطن على خرق القانون، ما دام يعتقد في ثقافته الموروثة أنه سيأتي اليوم وتسوى وضعيته، فدواعي الخوف من ردعية النصوص القانونية تتلاشى لديه، إذا فالمشكلة ليست في نقص النصوص القانونية بل في عدم اقتناع المسؤول بتطبيقها من جهة واستهتار المواطن بوجودها من جهة أخرى.

الهوامش:

- (1)- عبد الرحمان عزوي، حالة شهادة المطابقة، مجلة العلوم القانونية والإدارية، جامعة سيدي بلعباس، العدد الرابع، سنة 2008، ص 158.
- (2)- الزين عزوي، قرارات العمران وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، ط1، القاهرة، 2005، ص 67.
- (3)- نورة منصور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2010، ص 70.
- (4)- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار فانة، باتنة، 2010، ص 107.
- (5) - أنظر المواد: 64، 65، 66، 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، سنة 2015.
- (6)- محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون ونظرية الحق، دار العلوم، الجزائر، 2006، ص 25.
- (7) - القرار رقم 1037973 المؤرخ في 09 فيفري 2017، المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الخامس، عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة، الجزائر، سنة 2018، ص 139 و 140.
- (9)- عبد الله لعويجي، الرقابة القبلية ودورها في الحفاظ على البيئة والحد من البناء الفوضوي، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص 277.
- (10)- أنظر المادة 15 من القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/07/2008، المتعلق بتحديد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 سنة 2008.
- (10)- عبد الغاني بوشلوش، القانون رقم 15/08 كآلية للتنمية العمرانية المستدامة للمدينة الجزائرية، مجلة الحقوق والحريات، العدد الخاص بالملتقى الوطني: إشكاليات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سبتمبر 2013، ص 293 - 295.
- (11)- أنظر المادة 16، المرجع السابق.
- (12)- تنص المادة 07 من قانون التوسع السياحي والمناطق السياحية على ما يلي: "يمنع كل استعمال أو استغلال لمناطق التوسع السياحي والمناطق السياحية يؤدي إلى تشويه طابعها السياحي"، القانون رقم 03/03 المؤرخ في 19/02/2003، المتعلق بالتوسع السياحي والمناطق السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11 سنة 2003.
- (13)- تنص المادة 14 من قانون التوجيه الفلاحي على ما يلي: "يمنع بموجب أحكام هذا القانون، كل

- استعمال غير فلاحي لأرض مصنفة كأرض فلاحية أو ذات وجهة فلاحية"، القانون رقم 16/08 المؤرخ في 2008/08/03 المتضمن بالتوجيه الفلاحي، الجريدة الرسمية العدد 46، سنة 2008.
- (14)- أنظر المواد من 27 إلى 31 من القانون رقم 12/84 المؤرخ في 23 جوان 1984، المتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26 سنة 1984.
- (15)- تنص الفقرة الثالثة من المادة 66 من المرسوم رقم 19/15 على ما يلي: "عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي". المرجع السابق.
- (16)- أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.
- (17)- أنظر المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.
- (18)- أنظر الفقرة الرابعة من المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.
- (19)- أنظر المادة 78 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 لسنة 1990.
- (20)- أنظر المادة 68 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.
- (21)- تنص المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية". المرجع السابق.
- (22)- تنص المادة 94 من قانون البلدية على ما يلي: "...يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي على الخصوص، بما يأتي: السهر على المحافظة على النظام العام وأمن الأشخاص والممتلكات" وتنص الفقرة الثانية من المادة 95 على ما يلي: "يلزم بالسهر على احترام التشريع والتنظيم المتعلقين بالعمار والسكن والتعمير... على كامل إقليم البلدية" القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/06/22 الجريدة الرسمية العدد 37، سنة 2011.
- (23)- تنص المادة 113 من قانون الولاية على ما يلي: "يسهر الوالي على تنفيذ القوانين والتنظيمات..."، وتنص المادة 114 على أن: "الوالي مسول على المحافظة على النظام والأمن والسلامة والسكينة العمومية"، القانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/02/21، المتعلق بالولاية، الجريدة الرسمية العدد 12، سنة 2012.
- (24)- عبد الرحمان عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري (أطروحة دكتوراه في القانون العام) جامعة الجزائر، كلية الحقوق، منشورة، سنة 2005، ص 157.
- (25)- القرار رقم 1007917 المؤرخ في 13 أكتوبر 2016 المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الثالث، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 139.
- (26)- مجدوب قوراري، الحماية القانونية للجوار من منظور عمراني بيئي، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون عام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، نوقشت سنة 2005، ص 145.
- (27)- القرار رقم 050169 المؤرخ في 25 فيفري 2014، مجلس الدولة الغرفة العقارية، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 142 و 143.
- (28)- انظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51 سنة 2004.
- (29)- تنص المادة 78 الملغاة من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ما يلي: "تأمر

- الجهة القضائية المختصة في إطار أحكام المادتين 76 و 77 أعلاه إما بمطابقة المواقع أو المنشآت مع رخصة البناء، وإما بهدم المنشآت أو بإعادة تخصيص الأراضي بقصد إعادة المواقع إلى ما كانت عليه من قبل"، المرجع السابق.
- (30)- المرسوم التشريعي رقم 94 / 07 المؤرخ في 18/05/1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية العدد 32 سنة 1994.
- (31)- تنص المادة 76 الملغاة من القانون رقم 29/90 على أنه: "في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن السلطة الإدارية أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال، طبقاً لإجراءات القضاء الاستعجالي..."، المرجع السابق.
- (32)- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.
- (33)- تنص المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 على ما يلي: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانوناً محضر معاينة المخالفة ويرسله فوراً إلى الجهة القضائية المختصة، كما يرسل أيضاً نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة. في هذه الحالة، تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً في أجل تحدده. في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين، تلقائياً، بتنفيذ الأشغال المقررة، على نفقة المخالف، المرجع السابق.
- (34)- أنظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نفس المرجع.
- (35)- انظر المادة 76 مكرر 5 من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14/08/2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، نفس المرجع.
- (36)- عبد الغني عبان، الرقابة على الأنشطة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في العلوم القانونية، جامعة باتنة 01، نوقشت سنة 2018، ص 131.
- (37)- القرار رقم 118097 مؤرخ في 15 جوان 2017، مجلس الدولة الغرفة الثالثة، عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 147.
- (38)- المرجع نفسه، المرجع السابق، ص 148.
- (39)- أنظر المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المرجع السابق.
- (40)- نصت الفقرة الأخيرة من المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على أنه: "يمكن رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة"، المرجع السابق.