



جامعة أكلي محند أولحاج - البويرة -
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون العام

شهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون العام
تخصص: قانون إداري

تحت إشراف:
د.بن صوط صورية

من إعداد الطالبتين:
بلحاج آسية
خابو ياسمين

لجنة المناقشة:

د.لعميري ياسين..... رئيسا.
د.بن صوط صورية..... مشرفة ومقررة.
د.ربيع زكرياء..... ممتحنا.

السنة الجامعية: 2021/2020.

شكر وعرفان

نشكر ونحمد الله عزوجل الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع.
واعتزافا بالفضل الجميل نتوجه بخالص الشكر وعميق التقدير والامتنان الى الأستاذة المشرفة «د/بن صوط صورية» التي أشرفت على هذا العمل ومساعدتها لنا رغم انشغالاتها والتزاماتها فجزاها الله عنا كل خير.
كما نتوجه الى أستاذنا الدكتور عميري ياسين بالشكر والتقدير الذي لم تفيه أي كلمات حقه على ما قدمه لنا من توجيهات و معلومات قيمة ساهمت في إثراء موضوع دراستنا، فليرعى الله خطاه وليبارك مسعاها بالأجر والثواب.
كما نتقدم بشكرنا إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد.

إهداء

إلى من علمتني الطيبة أثارت في درج حياتي ينبوع العنان
الدافئ ولطالما دعمتني أمي الغالية أطال الله في عمرها بالصحة
والعافية.

إلى من منحني القوة والثقة وعلمني التحلي بالشجاعة لأتأبر وأصل
إلى هدي الأسمى أبي الحبيب الذي أثار دربي بكل حال
ونفيس.

وإلى اخوتي الأعتاء وعاهم الله وحفظهم جميعا.
إلى أصدقائي الأوفياء.

أهدي هذا العمل المتواضع راجيا من المولى عز وجل
ان يجد القبول والنجاح.

إهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى أمي التي كانت دعمي وسندي طول
مشواري الدراسي.

إلى جدتي

إلى أختي وأخي.

إلى أساتذتي وزملائي وزميلاتي جميعا

ثم إلى كل من أثار درج العلم

أمامي.

قائمة المختصرات:

ج.ر.ع: الجريدة الرسمية العدد.

ط: الطبعة.

ص: الصفحة.

ص ص: من الصفحة الى الصفحة.

ق: قانون.

ق.م.ج: قانون مدني جزائري.

ق.ع: قانون عقوبات.

م.ت: مرسوم تنفيذي.

م.ر: مرسوم رئاسي.

ر.م.ش.ب: رئيس المجلس الشعبي البلدي.

م.ش.ب: المجلس الشعبي البلدي.

ر.م.ش.و: رئيس المجلس الشعبي الولاىي.

م.ش.أ: مخطط شغل الأراضى.

م.ت.ت.ت: المخطط التوجيهى للتهيئة والتعمير.

مقدمة

إن العمران والبيئة مصطلحان متناقضان بقدر ما هما مترابطان، بحيث يمكن أن تؤثر ظاهرة العمران على البيئة إيجاباً أو سلباً، والمحدد لهاته العلاقة هو السلوك الإنساني.

يعد العمران أحد المقومات الحضارية التي عرفتها البشرية عبر مختلف المجتمعات، كما أن لتنظيم العمران والبيئة أهمية قصوى في حياة المجتمعات عامة والمجتمع الجزائري خاصة، حيث تعتبر الجزائر من الدول التي اهتمت بهذا الجانب، من خلال تطبيق ترسانة من التشريعات التي تساعد على الرقابة في ميدان البناء.

ولعل أبرز التحديات التي تواجهها الدولة الجزائرية في هذا المجال هو موضوع التعمير بالنظر لعلاقته بحياة السكان وحقهم بالتصرف في أملاكهم، لأن المبدأ السائد في كل التشريعات هو حق الملكية الذي يخول لصاحبه حق الاستعمال والاستغلال والتصرف.

بيد أن ذلك لا يمنع من وجود بعض القواعد والأحكام التي يجب على المالك احترامها والتقيد بها لغرض تنظيم وحماية العمران والنظام العام الجمالي، ويعتبر هذا الأخير من الأهداف الحديثة لسلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، والنظام العام الجمالي هو النظام الذي يهدف إلى حماية جمال المدن ورونقها من خلال الحفاظ على السكينة النفسية للأفراد المقيمين في هذه المدينة والزائرين لها، كما يهتم بجمال المدينة من خلال التحكم في أعمال البناء والتعمير.

ولأجل الحفاظ على الجانب الجمالي للعمران وحماية البيئة سعى المشرع الجزائري لتأطير النشاط العمراني والحد من ظاهرة البناء غير المطابق لأحكام ومعايير التهيئة والتعمير بجملة من القواعد الرقابية والتي تظهر في أدوات التعمير م.خ.ت.ت و م.ش.أ، وهذا تطبيقاً للقانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

¹ - قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج.ر.ع 52، مؤرخ في 02/12/1990، ص1652، معدل ومتمم.

بالإضافة إلى مختلف الإجراءات والتدابير الإدارية المتمثلة في عقود التعمير، أي رخص أعمال البناء وشهادات التعمير كرخصة التجزئة، ورخصة البناء، والشهادات المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمه⁽¹⁾، والمتمثلة في شهادة التعمير والتقسيم والمطابقة، وهذه الأخيرة هي موضوع دراستنا باعتبارها كآلية لتحقيق جمالية المدينة، ويمكن القول أن شهادة المطابقة تعتبر أهم آليات الرقابة البعدية على أشغال البناء والتعمير إذ من خلالها نتمكن من معرفة مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء المتعلقة بها.

وباعتبار شهادة المطابقة هي آخر وسيلة رقابية بعدية على ما تم إنجازه، فإن أي مخالفة لما ورد في رخصة البناء ومخالفة النظام العام الجمالي من خلال تشويه والمساس بأحد عناصر البيئة يؤدي بصاحبها إلى رفض منحه هذه الشهادة، والتي صدر بخصوصها قانون كامل هو القانون رقم 08-15 المتضمن قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازه⁽²⁾، وهو من أبرز القوانين التي قامت الدولة الجزائرية بإصداره، بحيث يهدف إلى الحد من الانزلاقات والمشاكل التي يعاني منها النسيج الحضري بمدننا، فكان قانون فرضه الواقع العمراني الذي يستوجب التسوية.

إن اختيار الخوض في هذا الموضوع تعددت من ورائه الدوافع، لتتراوح بين الذاتية والموضوعية، إذ تأتي الرغبة في دراسة موضوع له علاقة بمجال التهيئة والتعمير كونه يمس جانب كبير ومهم من حياتنا ووسطنا البيئي، على رأس الدوافع الذاتية، كما أن الميل النفسي للطالبين ثابت في هذا المقام، للمواضع التي تحاكي الواقع وتتطلق من مبادئ النص.

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25/01/2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر ع 07، مؤرخ في 12/02/2015، ص 04.

² - قانون رقم 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازه، ج.ر ع 44 مؤرخ في 03/08/2008، ص 19، معدل ومتمم.

في حين أن أبرز الدوافع الموضوعية، حداثة الموضوع وجدته، خاصة في ظل التطورات القانونية والتنظيمية المرتبطة به، ليكون الموضوع مرناً ومتغيراً على الصعيد البيئي والجمالي للمدينة من وجهة النظر القانونية.

من هنا تتطلع هاته الدراسة قدر المستطاع لبلوغ جملة من الأهداف تتمثل باختصار فيما يلي:

- تبيان العلاقة الموجودة بين العمران والبيئة من أجل المحافظة على النظام العام.

- تبيان النصوص القانونية المتعلقة بتنظيم العمران والمحافظة على البيئة.

- التركيز على الإطار المفاهيمي والإجرائي المتعلق بشهادة المطابقة، مع إسقاط الأحكام القانونية الثابتة في هذا السياق على المدينة من باب محاكاة البعد الجمالي لها.

ولما اكتسى موضوع الحال من الأهمية أكثر مما نال من حظ الدراسة، كان لزاماً في ظل الخوض فيه، الانطلاق من إشكالية محورية تتساءل حول:

ما مدى فاعلية الأحكام التشريعية لشهادة المطابقة في تحقيق النظام العام الجمالي للمدينة في الجزائر؟

وللإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي لتشخيص الجانب المفاهيمي لشهادة المطابقة في التشريع الجزائري والإجراءات المتعلقة بها، وعلى المنهج التحليلي من خلال تمحيص النصوص القانونية والتركيز التقني المباشر على مضامينها.

وعلى أساس المتغيرات العلمية للموضوع، تم اتباع خطة مكونة من فصلين وكل فصل يحتوي على مبحثين، بحيث تناولنا في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة (شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، جمالية المدينة في التشريع الجزائري).

أما الفصل الثاني تناولنا فيه الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة (تحقيق جمالية المدينة في إطار الأحكام الإجرائية لشهادة المطابقة، تحقيق جمالية المدينة في إطار الأحكام الإجرائية لمطابقة البناءات وإتمام تسويتها).

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية
لتحقيق جمالية المدينة

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

يلعب العقار دورا مهما في الحياة الاقتصادية والاجتماعية، لذلك نجد تملكه غاية كل مواطن، وتعتبر الجزائر من بين الدول التي تسعى إلى تنظيم الملكية العقارية نظرا لدورها المهم في الطابع الجمالي للمدينة، وبغية فرض رقابة على حركتها، فنجد الكثير من العقارات لا تخضع للمواصفات والشروط والوثائق الضرورية لحمايتها.

وتمثل المشكلة العمرانية أحد أهم التحديات الكبرى التي تواجه الدولة الجزائرية لخطورة آثارها على البيئة وعلى المظهر الجمالي للمدن نتيجة مخالفة التشريعات العمرانية وضعف الرقابة العمرانية مما يساهم في البناءات الفوضوية دون مراعاة الطابع العمراني والجمالي للمدن، وهذا الوضع أدى إلى ضرورة ضبط حركة المجتمع والسيطرة على تطوراتها من خلال الاستتجاد بمقتضيات فكرة النظام العام خاصة وأن هذا الأخير احتل مكانة خاصة في مجال الضبط الإداري، فهناك من القوانين التي تنص على مختلف الآليات والوسائل لتحقيق صورة جمال المدن ماديا وحسيا كما أن جمال المدينة في حد ذاته اتسع لدرجة أن تحقيقه لا يكون إلا بالحفاظ على كافة عناصر النظام العام التقليدية والحديثة منها.

الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى وضع تنظيم قانوني يخول السلطة الإدارية المختصة مهمة الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، لأنه لو تركت الحرية للأفراد في البناء فإن ذلك يؤدي إلى فوضى عمرانية والمساس بالمنظر العام للمدنوتكون هذه الرقابة بصفة قبلية من خلال رخصة البناء، التجزئة، الهدم وشهادتي التعمير والتقسيم وبصفة بعدية من خلال شهادة المطابقة التي تحدد رأي اللجنة المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، وذلك بهدف تقليص البناءات الغير الشرعية التي تشوه الرونق الجمالي للمدينة. ويجمع هذا الأخير بين الجانب العمراني التي اهتمت بتنظيمه قوانين التهيئة والتعمير والتوجيه العقاري، إضافة إلى الجانب البيئي الخاضع للنصوص التشريعية والتنظيمية التي تسعى إلى الحفاظ على البيئة الجمالية داخل المدن.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

ستتم دراسة هذا الفصل بتقسيمه إلى مبحثين:

-المبحث الأول: شهادة المطابقة في التشريع الجزائري.

-المبحث الثاني: جمالية المدينة في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: شهادة المطابقة في التشريع الجزائري

تعد شهادة المطابقة أهم أدوات الرقابة البعدية للتعكير مكملة وملزمة لرخصة البناء، باعتبار هذه الأخيرة لها أهمية في قطاع الخدمات والمنشآت التي تضمن تحسين العمران الحضري تخول لصاحبها الحق في تشييد بنايات، غير أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة البناء الاستفادة من المبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة للقضاء على البنايات الفوضوية والحفاظ على الجمال العمراني والروقي للمدن⁽¹⁾.

إذ يلزم قانون التعكير صاحب مشروع البناء أن يعلم الإدارة بانتهاء أشغال البناء لتقوم بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء وتؤكد مدى احترام قواعد التهيئة والتعكير، فإذا ثبت ذلك تمنح للمعني بالأمر شهادة المطابقة⁽²⁾.

نجد أن المشرع الجزائري نظم شهادة المطابقة في عدة قوانين نذكر منها: ق رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعكير⁽³⁾، قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها⁽⁴⁾، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعكير وتسليمها⁽⁵⁾.

وبذلك فإن دراسة هذه الشهادة تفرض علينا إعطاء مفهوم شامل لشهادة المطابقة، من خلال تعريفها وتحديد أهم خصائصها التي تميزها عن غيرها من أدوات التعكير وأهدافها وطبيعتها القانونية (المطلب الأول)، وعلاقتها بالبعد الجمالي للمدينة (المطلب الثاني).

¹ - لعديدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018/2019، ص 56.

² - شعلال سهام وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل المتضمن التهيئة والتعكير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الكلي محند اولحاج، البويرة، 2017، ص 110.

³ - قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ - قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة

تعتبر شهادة المطابقة آخر شهادة نص عليها المشرع الجزائري في مجال التهيئة والتعمير، فهي بذلك اجراء اجباري وأداة قانونية تراقب مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير ولمخططات التهيئة والتعمير، حيث لا يمكن للمستفيد من الرخصة استغلال المبنى إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، إذ يتعين عليه بعد الانتهاء من اشغال البناء طلب شهادة المطابقة من جهات إدارية مختصة، فنظرا لأهميتها فإن المشرع أولاهها عناية خاصة في مختلف القوانين والأنظمة المتعلقة بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، ولتوضيح كل هذا لا بد من التطرق لتعريف شهادة المطابقة (الفرع الأول)، ثم تحديد أهم خصائصها (الفرع الثاني)، وكذا هدفها (الفرع الثالث)، وأخيرا طبيعتها القانونية (الفرع الرابع).

الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة

باعتبار شهادة المطابقة آخر أداة رقابية بعدية في مجال التعمير، تهدف للتأكد من مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لأحكام الرخصة ومدى احترام قواعد التهيئة والتعمير، حيث تمنح الشهادة بعد انتهاء اشغال البناء من طرف سلطة إدارية مختصة قانونا⁽²⁾. لذلك تطرقنا لتعريف شهادة المطابقة من ثلاث نواحي (فقهيا، قضائيا وقانونيا).

أولا: التعريف الفقهي لشهادة المطابقة

اختلفت وتعددت التعريفات الفقهية لشهادة المطابقة نذكر منها:

«قرار إداري يؤكد مطابقة الأشغال المنجزة من ترتيبات وتعليمات رخصة البناء وقواعد التعمير، فهي بذلك تعتبر أداة رقابة لعملية البناء بالمقارنة مع الأحكام المحددة لرخصة البناء».

¹ - أميمة بومحذاف، الرقابة القضائية على اعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيلشهادة ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015/2016، ص40.

² -شعلا سها م وعطاف نادية، مرجع سابق، ص111.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وتعرف أيضا بأنها: «تلك الشهادة التي تنتج بها العلاقة بين الجهة الإدارية المانحة لرخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابة البعدية تتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له قانونا بالبناء».

كما تعد شهادة المطابقة: «وسيلة رقابة بعدية للتعجير، آلياتانجاز الاشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لأحكام رخصة البناء وتعد هذه الشهادة أداة قانونية تتأكد من احترام صاحب الرخصة لقواعد التعجير»⁽¹⁾.

وتعرف أيضا بأنها: «قرار إداري فردي تضمن تصريح امن الإدارة المختصة قانونا، بأنأشغال البناء المرخصها إداريا قد أنجزت وفقا للمخططات والتصاميم المرفقة برخصة البناء، وهو ما يشكل ترخيصا صريحا باستعمال البناء المنجز سواء كان ذو طابع سكني أو مخصص لنشاط ما»⁽²⁾.

كما تعرف أيضا بأنها: «وثيقة تعلن أن انشاء 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 رخصة البناء»⁽³⁾.

ثانيا: التعريف القضائي لشهادة المطابقة

إن مهمة القضاء لا تقتصر على سن الأحكام في النزاعات المرفوعة أمامه، بل تتعدى إلى محاولة تبسيط المفاهيم والنقاط التي يدور حولها النزاع للمتقاضين وإن استلزم الأمر إعطاء تعريف لها.

¹-شعلا سها م وعطاف نادبة، مرجع نفسه، ص111.

²- لعويجي عبد الله، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، «مجلة الباحث للدراسات الاكاديمية»، المجلد 08، العدد 01، جامعة باتنة 01، جانفي 2021، ص49.

³- عايد ديرم، الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط1، دار فانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، 2011، ص107.

إلا أننا في هذه الحالة لم نجد أي تعريف قضائي لشهادة المطابقة، لكن بالمقابل لذلك توجد نزاعات في هذا الشأن فصل فيها القضاء، وبالتالي مهمة القضاء هنا اقتضت علووضع حلول للنزاعات التي تثور بشأنها شهادة المطابقة⁽¹⁾.

ثالثاً: التعريف التشريعي لشهادة المطابقة

بالرجوع لأحكام قوانين التهيئة والتعمير والمراسيم المنظمة لها نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف شهادة المطابقة رغم وجود عدة نصوص نصت عليها نذكر البعض منها: المادة 75 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، حيث نص على أنه: «يتم عند انتهاء أشغال البناء اثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة مسلمة حسبالحالة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من قبل الوالي»⁽²⁾.

فمن خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع لم يعرف لنا شهادة المطابقة بل اكتفى بإثبات مطابقة أشغال البناء عن طريق شهادة المطابقة⁽³⁾.

أما المادة 63 من م.ترقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، تنص على أنه: «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»⁽⁴⁾.

فمنه نستنتج من المادة 63 السالفة الذكر أن شهادة المطابقة إجراء إجباري، تلزم المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء طلب الحصول على شهادة المطابقة من طرف جهات إدارية مختصة محددة بموجب القانون.

¹ - لعيدي خيرة، مرجع سابق، ص 42.

² - المادة 75 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ - سورية ديش، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، «مجلة تشريعات التعمير والبناء». العدد 03، جامعة ابن خلدون، تيارت، سبتمبر 2017، ص 202.

⁴ - المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

كذلك المادة 65 من نفس المرسوم تنص 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».

فطبقا للمادة 65 السالفة الذكر فإن المشرع لم يعرف شهادة المطابقة، بل أعطاها مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية تربوية أو للخدمات أو الصناعة والتجارة، فهي تمنح قبل استغلال البناية وبالتالي لا بد من استصداره⁽¹⁾.

أما ق رقم 15-08 فقد جاء بشيء جديد، حيث يتم تسليم شهادة المطابقة للمستفيد من رخصة البناء والذي أتم بنايته، لكن رخصة البناء غير مطابقة لأحكام هذه الشهادة على سبيل التسوية في المادة 20 من ق رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها والتي نصت على أنه: «دون الإخلال بأحكام ق 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 المعدل والمتمم والمذكور أعلاه، يمكن أن يستفيد صاحب البناية المتممة والمتحصل على رخصة البناء ولكنها غير مطابقة لأحكام شهادة المطابقة حسب الكيفيات المحددة في هذا القانون»⁽²⁾.

ففي حال رفض الإدارة منح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من عملية البناء، يمكنها أن تأمر المخالف القيام بعملية المطابقة عن طريق شرطة العمران أو رفع دعوى قضائية أمام جهة قضائية إدارية مختصة، وذلك بإلزامه القيام بالمطابقة أو طلب الهدم⁽³⁾.

¹ - المادة 63 والمادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - المادة 20 من القانون رقم 15-08 مرجع سابق.

³ - سعودي جهاد، نظام التراخيص الإدارية-شهادة المطابقة نموذجا، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018، ص14.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

فبالتالي ق رقم 15-08 يمنع استغلال أية بناية الأبعد الحصول على شهادة المطابقة كما ألزم ق رقم 15-08 ملاك البناءات غير المتممة وأصحاب المشاريع او كل متدخل مؤهل بإتمام البناءات ضمن الشروط والآجال المحددة ب 05 سنوات⁽¹⁾.
فبالتالي المشرع لم يعرف لنا شهادة المطابقة، بل حدد الجهة التي يمكن تسليمها شهادة المطابقة⁽²⁾.

من خلال التعريفات السابقة الذكر نستنتج أن شهادة المطابقة هي: «قراري انفرادي، تصدره سلطة إدارية مختصة قانونا، تفرض بموجبها على المستفيد من رخصة البناء اصدارها عند الانتهاء من عملية البناء، حيث لا يمكنه استغلال او شغل البناية او العقار إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة، فهي بذلك تعد وسيلة رقابة بعدية لعملية البناء تؤكد الإدارة بموجبها مدى احترام المستفيد من رخصة البناء لقواعد التعمير، تقي من وقوع الكوارث، يترتب على مخالفتها جزاءات، وهدفها الأساسي هو القضاء على البناءات الفوضوية والمحافظة على الجمال العمراني والروني للمدن وتنظيمه».

الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة.

بناء على ما سبق ذكره يمكن استخلاص خصائص شهادة المطابقة التي تميزها عن غيرها من أدوات التعمير الأخرى في النقاط التالية:

أولا: شهادة المطابقة وثيقة إدارية

فهذه الشهادة لا تمنح إلا من طرف سلطة إدارية مختصة قانونا، فلا يمكن لجهة غير معنية منحها وإلا تكون باطلة لعيب عدم الاختصاص فيتم الحصول على هذه الشهادة وفقا للإجراءات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات⁽³⁾.

¹ - قانون رقم 15-08، مرجع سابق.

² - شعلال سهام، مرجع سابق، ص 112.

³ - فرجاوي حفيظة وجمعة سمية، دور عقود التعمير في حماية البيئة في الجزائري. مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2017، ص 77.

ثانيا: شهادة المطابقة قرار اداري انفرادي

فهي قرار يصدر من جهات إدارية مختصة، سواء من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كل في نطاق اختصاصه، وذلك بعد الانتهاء من عملية البناء عن طريق منح شهادة المطابقة بغرض المحافظة على النظام العام الجمالي والروني⁽¹⁾.

ثالثا: شهادة المطابقة ذات طابع الزامي

فهي شهادة إلزامية وجبرية رغم أنها لا تتحرك إلا بطلب حائز البناء، حيث يفرض على مالكي وأصحاب المشاريع ضرورة اصدارها بعد الانتهاء من عملية البناء للتأكد من مدى مطابقتها لتصاميم البناء، والاتقرر معاقبتهم وهدم البناء إن استلزم الأمر طالما أن القانون يقضي بعدم استغلال المبنى إلا بعد إصدار شهادة المطابقة⁽²⁾.

رابعا: شهادة المطابقة وسيلة رقابية

فهي آلية من آليات الرقابة البعدية (اللاحقة) في مجال التهيئة والتعمير تمكن من ممارسة سلطة معاينة الأشغال، حيث خول المشرع للإدارة مراقبة جميع عمليات البناء بعد الانتهاء منها عن طريق منح شهادة المطابقة.

خامسا: شهادة المطابقة ذات طابع وقائي

باعتبار شهادة المطابقة أداة من أدوات الرقابة البعدية لعملية البناء في مجال التعمير، فهي تقي من وقوع الكوارث⁽³⁾.

¹- اقلولي اولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، ط2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2015، ص191.

²- سورية ديش مرجع سابق، ص203.

³- سورية ديش مرجع نفسه، ص203.

سادسا: شهادة المطابقة ليست عملا تقديريا فحسب

وإنما هو اختصاص مقيد للإدارة التي ليست لها إمكانية الرفض أو منح الرخصة بصفة تحكمية، لا يمكن للإدارة رفض منح شهادة المطابقة إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القوانين والتنظيمات المعمول بها. إذ يجب أن يكون الرفض معللتعليلًا قانونيًا⁽¹⁾.

الفرع الثالث: أهداف شهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة باعتبارها أداة قانونية ووثيقة إدارية تمنحها السلطة الإدارية التي منحت رخصة البناء، فهي بذلك تتوج العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها وتؤكد مدى احترام هذا الأخير لمقتضيات رخصة البناء ومخططات البناء المصرح بها، فهي بذلك تهدف إلى ما يلي:

أولاً: التحقق من مدى احترام قواعد البناء

باعتبار شهادة المطابقة وسيلة إدارية قانونية تتوج بها عملية الرقابة الدورية واللاحقة التي تباشرها السلطة الإدارية المختصة قبل وبعد انتهاء إنجاز أعمال البناء المرخص بها، والتحقق من مدى احترام المستفيد من الترخيص بالبناء للقواعد المنظمة له ومطابقة الأعمال المنجزة لمواصفات الأشغال المرخص بها والمحددة في التصميم المقدم في الملف المرفق بطلب رخصة البناء من قبل الطالب وفي القرار المتضمن رخصة البناء، بحيث إذا ثبت للجهة الإدارية المكلفة بالمراقبة والمعاينة أن ثمة مخالفة لقواعد أو لمواصفات ونوعية أعمال البناء المرخص بها والمنصوص عليها، والأمر بتدارك المخالف لأعمال البناء ضوابط التنظيم القانوني والإداري للبناء بتصحيح الخلل أو العيب أو المخالفة في التنفيذ من أوله تفاديا لاحتمال الأمر بوقف الأشغال أو هدم ما تم تشييده⁽²⁾.

¹- اقلولي اولد رايح صافية، مرجع سابق ص 191.

²- محمد الأمين كمال، دروس قانون التهيئة والتعمير، ط01، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017، ص 49.

ثانياً: السعي إلى معالجة حالات التدهور الحضري

يمكن لشهادة المطابقة إخضاع كل عمليات التهيئة والتعمير لتدقيق قانوني صارم وردعي وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما ومن قبل سلطة إدارية مختصة قانوناً، حيث تمنح شهادة المطابقة في حال عدم مخالفة قواعد البناء ويرفض منحها في حال عدم مطابقة أعمال البناء لمواصفات رخصة البناء أو البناء بدون رخصة⁽¹⁾.

ثالثاً: ضمان التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة

تؤدي شهادة المطابقة إلى ضمان التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة التي تهدف من وراء القواعد القانونية المنظمة لعملية البناء الحصول على رخصة البناء، فضمن المصلحة العامة يتم عن طريق احترام قانون العمران والحفاظ على البيئة العمرانية، أما المصلحة الخاصة فهي تلبية حاجيات الأفراد والمؤسسات في مجالات السكن والتجارة والصناعة وغيره⁽²⁾.

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

تعد شهادة المطابقة من أهم وسائل إعادة النظام العام العمراني تهدف للمحافظة على النسيج العمراني للمدن، نص عليها ق رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير كونها وثيقة إدارية تسلم بعد إتمام أشغال البناء تبين مطابقتها مع أحكام رخصة البناء، وكذا التصاميم المصادق عليها⁽³⁾.

كما جاء في المادة 64 من م.ت 15-19 السالف الذكر على أنه يتم تسليم شهادة المطابقة بإرادة منفردة من السلطة الإدارية المختصة وهي ر.م.ش.ب المختص إقليمياً دون سواء، سواء كانت رخصة البناء مسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير كسلطة أساسية لإجراء الرقابة عند انتهاء أشغال البناء، كما تؤكد مشروعية الأشغال

¹ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص ص 17-18.

² - سعودي جهاد، مرجع نفسه، 18.

³ - قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

المنجزة ومطابقتها لرخصة البناء⁽¹⁾، إذ يتعين على المستفيد من لرخصة البناء عند الانتهاء من الأشغال استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام البناء⁽²⁾.

كذلك المادة 65 من نفس المرسوم نصت على أن شهادة المطابقة تسلم حسب الحالة من قبل ر.م.ش.ب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، فهي تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو الخدمات أو الصناعة والتجارة مع مراعاة الأحكام الخاصة باستغلال المؤسسات الخطيرة أو غير الملائمة أو غير الصحية⁽³⁾.

والسبب في عدم حصول الملاك الذين انتهوا من أشغال البناء على شهادة المطابقة أنهم لم يحترموا مخطط البناء، مما يجعلهم لا يطلبون الحصول عليها لأن طلبهم سيرفض. كما يمكن ان يتابعوا قضائيا بدون ترخيص مع القيام بالبناء مطابقا للأصول الفنية والمباني القانونية تعد مخالفة لمجرد عدم استخراج الترخيص⁽⁴⁾.

كذلك المادة 10 ق رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها نصت ما يلي: «يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة»⁽⁵⁾، فمنه نستنتج من نص المادة السالفة الذكر أن شغل البناية دون استصدار شهادة المطابقة، أصبح من منظور القانون يشكل جريمة تستوجب العقوبة من خلال تسليط الغرامة ويمكن للجهة القضائية المختصة أن تأمر بإخلاء الأماكن المشغولة، بالإضافة إلى ذلك في حالة عدم امتثال المخالف يمكن ان يصدر ضده حكم بعقوبة الحبس وتضاعف الغرامة.

¹ - المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، «مجلة التعمير والبناء» المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، جوان 2020، ص 56.

³ - المادة 65 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁴ - شلال سهام وعطاف نادية، مرجع سابق، ص 113.

⁵ - المادة 10 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

بالتالي فإن شهادة المطابقة ذات طبيعة خاصة، تختلف عن غيرها من الرخص العمرانية وشهادات التهيئة والتعمير تحدد رأي اللجنة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء لأحكام رخصة البناء وتؤكد مدى احترام قواعد التهيئة والتعمير⁽¹⁾.

المطلب الثاني: علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة

لشهادة المطابقة دورا هاما في حماية الجانب العمراني الجمالي والبيئي باعتبارها وسيلة رقابة بعدية لأعمال البناء المنجزة، حيث لا تسلم هذه الشهادة إلا بعد اثبات الاستفادة من رخصة البناء الانتهاء من أشغال البناء وبعد الانتهاء في الآجال القانونية المحددة لإجراء المطابقة⁽²⁾، فنظرا لأهميتها القانونية من خلال رفض منحها إذا كانت المشاريع المنجزة أو البناءات التي تمس بالبيئة وبصحة وأمن المواطنين، وكذلك المناظر الطبيعية والمساحات الخضراء، فبالتالي لها علاقة وطيدة بالبعد الجمالي والبيئي للمدينة، مما يستدعي احترام قواعد التعمير، لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة في إطار المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير (الفرع الأول)، وكذا المنظومة التشريعية لمطابقة البناءات (الفرع الثاني)⁽³⁾.

الفرع الأول: علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة في إطار المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير

وتتجلى هذه العلاقة بين شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة في إطار قوانين التهيئة والتعمير من خلال احترام ق رقم 90-29 و م.ت 15-19.

¹ - لعيدي خيرة، مرجع سابق، ص ص 64-65.

² - جيلاني جادي، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2017/2018، ص 49.

³ - عيواج صدام حسين، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2018 ص 73.

أولاً: في ظل القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

فرض المشرع من خلال هذا القانون وضع المشاريع الخاضعة لرخصة البناء من قبل مهندس معماري معتمد، مع وجوب ضمان المشروع المعماري للتصاميم والمستندات المكتوبة التي من خلالها تبين موقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها. بالإضافة إلى اختيار الألوان والمواد مع التشجيع على اعتماد الهندسة التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضارية للمجتمع⁽¹⁾.

فبالرجوع لأحكام المادة 75 قرقم 90-29 السالف الذكر يتعين على صاحب المشروع أو المستفيد من رخصة البناء بعد انتهاء أشغال البناء أن يعلم الإدارة بذلك وهذا بغرض إجراء عملية مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء، وهو ما أكدته المادة 56 قرقم 90-29 على أنه: «يجب على المالك أو صاحب المشروع ان يشعر الم.ش. ب.ب.إنهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة»⁽²⁾.

فمنه نستنتج أن لشهادة المطابقة علاقة وطيدة في تحقيق جمالية المدن والحفاظ على جمالها الرونقي للحد من البناءات غير الشرعية (الفوضوية)، حيث لا تسلم الشهادة إلا بعد إشعارر.م.ش.ب. الواقع في دائرة اختصاصه البناء لإنهائه للأشغال. وعليه إذا لم يحترم طالب شهادة المطابقة أحكام رخصة البناء فإنه لا يستطيع استغلال البناءة⁽³⁾، فهذه الشهادة تعتبر من رخص الضبط تقوم بها الإدارة لمراقبة مدمطابقة عملية البناء لأحكام رخصة البناء، وبالتالي المشرع يسعى لحماية البيئة والحفاظ على البعد الجمالي للمدينة من خلال هذه التدابير⁽⁴⁾.

¹ - قماري الياس، دور قواعد التهيئة في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014/2015، ص 99.

² - المادة 75 والمادة 56 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ - قماري الياس، مرجع سابق، ص 99.

⁴ - عميري ويزة وصالحي كنزة، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 21.

ثانيا: في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها طبقا لأحكام المواد من 63 إلى 69 من م.ت.15-19 نجدها قد حددت دراسة شهادة المطابقة من خلال مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، من حيث إقامة البناية ومقاسها واستعمالها وواجهاتها بالتنسيق ما بين المصالح البلدية والحماية المدنية والقسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، وفي حال إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفق أحكام رخصة البناء، تقوم السلطة المعنية بإعلام المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له⁽¹⁾، وبالتالي يجب عليه، أن يجعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، وإلا يترتب عنه عقوبات نصت عليها قوانين التهيئة والتعمير⁽²⁾.

فمنه نستنتج أن هناك علاقة تكامل بين شهادة المطابقة والبعد الجمالي للمدينة، حيث تهدف شهادة المطابقة باعتبارها وسيلة رقابة بعدية لعملية البناء إلى إعطاء مظهر جمالي، وتقليل البنايات غير الشرعية التي تشوه الجمال الرونقي للمدن.

الفرع الثاني: علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة في إطار المنظومة التشريعية لمطابقة البنايات

نظرا لوجود العديد من البنايات المشيدة عشوائيا على أراضي تحصل عليها أصحابها في وقت سابق بطرق غير شرعية أو بنيت بدون رخصة بناء، حاول المشرع الجزائري تسوية البعض منها⁽³⁾، وذلك بوضع العديد من الإجراءات الضرورية لحماية البيئة والحفاظ على جمال المدينة وروائها أثناء إعداد وتسليم هذه المطابقة، حيث شدد المشرع في ق رقم 08-15 من العقوبات في التقيد باحترام الوسط الطبيعي والبيئي عند إتمام أشغال البناء وفي حال عدم مطابقة هذه الأشغال لرخصة البناء⁽⁴⁾.

¹ - المواد من 63 إلى المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - سلطان زنقيلة، أهمية أدوات عقود التعمير في المحافظة على البيئة، «مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية»، المجلد 09، العدد 01، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، جوان 2019، ص ص 190-191.

³ - جيلاني جادي، مرجع سابق، ص 51.

⁴ - عيواج صدام حسين، مرجع سابق، ص 73.

كما استثنى هذا القانون بعض البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها، كذلك التي تضر بالمحيط والمظهر العام للمواقع والتي تشوه بشكل خطير البيئة، حيث نصت المادة 16 ق رقم 08-15 السالف الذكر على البنايات التي لا تكون قابلة لتحقيق مطابقتها منها:

- البنايات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاعات يمنع البناء عليها.
- البنايات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمناطق المحمية.
- البنايات المشيدة على أراضي فلاحية أو ذات طابع فلاحى أو غابية باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البنايات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضررة لها يستحيل نقلها⁽¹⁾.

المبحث الثاني: جمالية المدينة في التشريع الجزائري

يستمد المفهوم الإداري للنظام العام أهميته في كونه الأساس القانوني الذي يسمح بممارسة الضبط الإداري بوصفه القيد الشرعي الذي قد يحد من بعض الحريات العامة، وكثيرا ما ارتبط مفهوم النظام العام الإداري بما يعرف بالثلاثية الكلاسيكية: الأمن العام، الصحة العامة والسكينة العامة.

لكن بحكم طبيعته المتطورة زمانا ومكانا، شهد المفهوم عناصر أخرى حديثة لا تتصل بعامل الزمن بقدر اتصالها بفكرة استحداثها كونها استجدت وطرأت على تلك الثلاثية التقليدية المكرسة تشريعا في عدة أنظمة قانونية مقارنة⁽²⁾.

تطور مفهوم النظام العام بتطور الوظيفة الإدارية للدولة، فهذه الأخيرة لم تعد متدخلة فقط، بل أصبحت فضلا عن وظائفها السابقة طرفا مهما في المعادلة الاقتصادية، الاجتماعية والثقافية الأمر الذي انعكس إيجابا على مفهوم النظام العام، فلم يكتسي طابع الاستثناء المقيد للحرية الفردية، بل أصبح ضابطا أصيلا للحفاظ على صفوة الحياة العامة

¹ - المادة 16 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² - مريم بن عباس، العناصر الحديثة للنظام العام في القانون الإداري، «مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية»، المجلد 07، العدد 01، جامعة باتنة 01، أكتوبر 2019، ص ص 195-196.

واستقرارها وتتمثل هذه الأهداف الحديثة في: النظام العام الخلفي، النظام العام الاقتصادي، والاجتماعي، والنظام العام المتعلق بجمال الرونق والرواء⁽¹⁾، وهذا الأخير يعد محور دراستنا.

المطلب الأول: مفهوم الجمال الرونقي للمدينة

يعتبر النظام العام الجمالي هدفا من أهداف الضبط الإداري الحديثة التي أضيفت إلى العناصر التقليدية أو الكلاسيكية المكونة للنظام العام، إلى جانب الحفاظ على الأخلاق والآداب العامة والحفاظ على النظام العام الاقتصادي والاجتماعي تقوم الإدارة العمومية بممارسة الضبط الإداري عن طريق سلطات إدارية مختصة، وذلك من أجل المحافظة وحماية النظام العام الجمالي⁽²⁾، وفي هذا السياق فان دراسة جمالية المدينة في التشريع الجزائري تفرض علينا تعريف جمال المدن وروائها (الفرع الأول)، ومقام الجمال الرونقي للمدينة من النظام العام (الفرع الثاني)، وأخيرا صور الجمال الرونقي للمدينة (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف الجمال الرونقي للمدينة

تعد المدينة تجمعا حضريا لعدد كبير من السكان على أرض واسعة نوعا ما، لذا كان لابد من الاهتمام بتنظيم المدينة والعمل على تجميلها مما يتوافق مع آراء فقهاء القانون، إذ أصبح الرونق الجمالي للمدن من العناصر الحديثة للنظام العام، وبناء عليه ينبغي التعريف بجمال المدينة⁽³⁾.

¹ - العموري سعيد، تحليل فكرة الضبط من حيث الطبيعة القانونية والاهداف، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2016/2015، ص 52.

² - عثمانية مريم، الرونق الجمالي للمدينة، «مجلة العلوم الانسانية»، العدد 06، جامعة تبسة، ديسمبر 2016، ص 37.

³ - عدنان الزنكة، سلطة الضبط الإداري في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط 01، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2011، ص 58.

أولاً: التعريف اللغوي للجمال الرونقي للمدينة

مصدره جمال بمعنى الحسن، ويكون في الفعل والخلق ووصف الله حسن الخلق بقوله: «ولكم فيها جمال حين تريحون وحين تسرحون»⁽¹⁾.

والمجامل هو الذي يقدر على جوابك فيتركك ابقاء على مودتك والجمال يقع على الصور والمعاني، والجمال مصدر الجميل. وقد جعل جمالا فهو جميل جمل الرجل بالضم جمالا فهو جميل والمرأة جميلة التجميل: تكلف الجميل⁽²⁾، ولذا تكون كل معجمات العربية تجمع على معنى الجمال وهو حسن، والأناقة التي تجذب الأنظار إلى الشيء، فإذا كانت المدينة تحمل هذه الصفة فلا بد أن توصف بالجمال لنضارتها وحسنها وروائها وكما لأوصافها، فلا تسمى المدينة بهذه الصفة إلا إذا حملت كل هذه الأوصاف⁽³⁾.

ثانياً: التعريف الاصطلاحي للجمال الرونقي للمدينة

لما كان مفهوم الجمال نسبياً في مفاهيم البشر وغير نهائي، لأنه يصعب الإحاطة به جدلاً لذا اختلف تعريف الجمال ومواصفاته، فقد تباين الناس في تعريفه لاختلاف تكوينهم، أذواقهم أو الظروف التي تكونهم وتحكمها قيم واتجاهات خاصة بكل ملامح جمال المدينة⁽⁴⁾.

ومن التعاريف التي وضعت للجمال تعريف "اوسكار وايلد" بأنه: «نوع من العبقرية بل هو حق أرقى من العبقرية لأنها يحتاج إلى تفسير فهو من الحقائق العظيمة في هذا العالم»، فمن خلال تعريفه لمح إلى استحالة ابتكار قاعدة تتحدد بواسطتها مقاييس الجمال، لذا نقول إن الاستجابة الطبيعية هي إحساس بالجمال لترابطها بعلاقات تتوافق بين أجزائها المكونة للصورة التي تقع أمام أعيننا⁽⁵⁾.

¹ - القرآن الكريم، سورة النحل، الآية 06.

² - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص 38.

³ - عدنان الزنكة، مرجع سابق، ص 59.

⁴ - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص 38.

⁵ - عدنان الزنكة، مرجع سابق، ص ص 61-64.

ثالثاً: التعريف التشريعي للجمال الرونقي للمدينة

كما هو متعارف عليه في الدراسات القانونية المشرع في أغلب الأحيان لا يعرف إلا في بعض الحالات الاستثنائية كما سبق ان عرف لنا المدينة. واكتفى عند هذا القدر ولم يعرف لنا فكرة جمال المدينة أو النظام العام الجمالي، وإنما بالرجوع للنصوص المرتبطة بموضوع المدينة نجد أن المشرع أشار إليه، بحيث جسد هذا العنصر من خلال عدة نصوص قانونية أهمها: المادة 08 من ق رقم 11-04 على أنه: «يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية»، وكذا نصت المادة 10 على أنه: «يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسع عقاري»⁽¹⁾.

وبالرجوع الى القانون رقم 08-15 في المادة 02 نجدها نصت على أنه: «...المظهر الجمالي: انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية...».

كما نصت المادة 12 من ق رقم 08-15 على: «يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام ولهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته...»⁽²⁾.
ومن بين هذ النصوص القانونية أيضا نجد م.ت رقم 81-267 المتعلق بصلاحيات ر.م.ش.ب في مجال الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية، حسب المواد 03، 04، 07، 08، 09، 10، من المرسوم السالف الذكر منح المشرع ل ر.م.ش.ب المهام الآتية:
- القيام بإجراءات المتعلقة بتسمية وترقيم الطرق والبنايات وبيوت السكن.

¹ المادة 08 والمادة 10 من القانون رقم 11-04 مؤرخ في 11/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر ع 14، مؤرخ 06/03/2011، ص 04.

² المادة 02 والمادة 12 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

-السهر على إنارة الطرق العمومية وصيانة شبكة الإنارة، والسهر علىتشذيب المغروسات وصيانة المساحات الخضراء والحدائق الخ...

-اتخاذ كل الإجراءات التي تخص النقاوة وحفظ الصحة العمومية.

-تنظيم المزابل العمومية واحراقها،ومعالجتها في الأماكن المناسبة⁽¹⁾.

وبذلك نستنتج من هذه القوانين أن المشرع الجزائري أولى اهتماما لو على مستوى

ضيق يمس العقار داخل المدينة خاصة أنه يعتبر المكون الرئيسي لها⁽²⁾.

كما نص على المحافظة على جمال المدن وروائها باعتبارها أحد عناصر النظام

العام، وأيضا اتخاذ جميع الإجراءات والتدابير اللازمة من أجل جمال المدينة والذي يظهر

خلال تنسيق أحيائها وشوارعها،وذلك بتنظيم المباني والتنسيق العمراني من إقامة الحدائق

والمنتزهات لخلق المساحات الخضراء التي تعتبر منذ القدم من المكونات الأساسية الهامة

للمشاريع المعمارية والعمرانية كونه يمكن أن يكون عامل وحدة للتشكيل الكلي أو مكملا

للمظهر الجمالي.

كما يمكن أيضا ان يكون له دور أساسي في رسم الديكور العام⁽³⁾،لأن الكمال

الفني لا يتحقق بدون التطور المعماري، وتوفير السكنية والارتياح النفسي⁽⁴⁾، وتوفير أجواء

¹ - المادة 03، 04، 07، 08، 09، 10 من المرسوم التنفيذي رقم 81-267 مؤرخ في 10 /09/1981، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الطرق والنقاوة والطمأنينة العمومية، ج.ر ع41، مؤرخ في 1981/09/13، ص1422.

² - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص39.

³ -خلف الله بوجمعة، مدخل إلى تسيير التقنيات الحضرية، ط02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2017، ص ص18-12.

⁴ -زهرة أبرياش، ملخص الضبط الاداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2019/2018، ص57.

النظافة والنقاوة من خلال اتخاذ الاحتياطات والأساليب الصحية الوقائية لمنع وجود المخاطر الصحية التي تهدد الإنسان في صحته⁽¹⁾.

ومنه نستنتج أنه للحفاظ على جمال المدينة يجب اتخاذ جميع الإجراءات الوقائية اللازمة والرامية إلى المحافظة على ما هو قائم بجماله ورونقه أو منع كل ما من شأنه إفساد هذا الجمال مستقبلا⁽²⁾.

الفرع الثاني: مقام الجمال الرونقي للمدينة من النظام العام

لقد تم الاعتراف بجمال الرونق والمظهر كعنصر للنظام العام يخول السلطات المختصة التدخل بشكل تدريجي، بحيث لم يتم تكريسه مباشرة، بل أن الأمر مر بمرحلتين رئيسيتين تعكس توجهين إثنين هما:

أولاً: المرحلة الأولى

والتي تعكس التوجه الأول أين تم الاعتراف بجمال الرونق والمظهر على عناصر النظام العام التقليدية؛ أي الأمن العام، الصحة العامة، والسكينة العامة، وكمثال على ذلك: ضرورة وضع السياج على قطعة أرض بها أشغال الحفاظ على المنظر الجمالي، ومنع تناثر الأتربة والغبار الذي قد يمس الصحة العمومية، فلا تتدخل سلطات الضبط الإداري المختصة إلا إذا كان المساس بجمال الرونق والرواء مرتبطاً بإحدى العناصر الكلاسيكية السابقة⁽³⁾.

ولقد أثارت مشكلة المحافظة على جمال الرونق (تجميل المدن) الفقه الفرنسي، حيث حول عناصر النظام العام بما يبرر لسلطات الضبط الإداري التدخل لوقايته والمحافظة عليه، وذلك قبل أن تطرح المشكلة عملياً أمام مجلس الدولة الذي قضى عام 1957 بأن

¹ - عتيقة معاوي، الأبعاد الحديثة للنظام العمومي، «مجلة آفاق علمية»، المجلد 11، العدد 04، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، جويلية 2019، ص 209.

² - بن السيمو محمد المهدي وبن مولاي مبارك وحاج احمد عبد الله، الضبط الإداري البلدي والحبسة ودورها في حفظ الصحة العامة وجمال المدينة، «مجلة الحقوق والعلوم السياسية»، العدد 09، جامعة أدرار، أدرار، 2018، ص 101.

³ - مريم بن عباس، مرجع سابق، ص 200.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

سلطات الضبط الإداري يحق لها أن تتدخل للمحافظة على جمال رونق إلا في الحالات التي يرخص فيها القانون بذلك بنصوص صريحة (1).

ثانيا: المرحلة الثانية

وتكرس هذه المرحلة التوجه الثانوي التي يمكن القول بأن مجلس الدولة الفرنسي هو من أرساها في قراره سنة 1936، بحيث عدل عن موقفه بحكمه الصادر في قضية «اتحاد نقابات مطابع باريس» واعتبر أن حماية رونق وجمال المدينة من مهام سلطات الضبط الإداري لذلك أصدر مدير الضبط "السين" لائحة ضبط تمنع رمي وتوزيع المطبوعات على الناس في الطريق لأنه بعد تصفحها يتم رميها على الأرض مما يشوه جمال المدينة (2).

أما المشرع فلم يخرج على هذا الإتجاه، بل سائر هذا التطور واعتبر الجمال عنصرا من عناصر النظام العام تتكفل سلطات الضبط الإداري بحمايته وصيانته (3)، وهذا ما يظهر في أحكام ق رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، حيث نصت المادة 94 منه على وجوب السهر على نظافة العمارات وضمان سهولة السير في الشوارع والمساحات والطرق العمومية، وفي المادة 88 من نفس القانون نجدها تنص على: «يقوم ر.م.ش.ب تحت إشراف الوالي بما يأتي السهر على النظام، السكنية، النظافة العمومية...» (4).

وبالتالي أسندت لر.م.ش.ب مهمة القيام بواجب الحفاظ على النظافة العمومية لأن أول ما يقوم عليه جمال المدينة الاهتمام بنظافتها (5).

¹ - غنية بن يحي، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2018/2019، ص 94.

² - عتيقة معاوي، مرجع سابق، ص 214.

³ - بن ساسي بن الزين، مرجع سابق، ص 34.

⁴ - المادة 88 والمادة 94 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 /06/ 2011، يتعلق بالبلدية، ج.رع 37 مؤرخ في 03 /07/ 2011، ص 04.

⁵ - بن السيمو محمد المهدي بن مولاي مبارك وحاج احمد عبد الله، مرجع سابق، ص 102.

كما نصت المادة 123 ق البلدية على مايلي: «تسهر البلدية بمساهمة المصالح التقنية للدولة على احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما المتعلقين بحفظ الصحة والنظافة العمومية ولا سيما في مجالات: جمع النفايات الصلبة ونقلها ومعالجتها...»⁽¹⁾.

وبذلك فإنه يمكننا تحديد أهم اختصاصات الضبط الإداري البلدي المتعلقة بحفظ جمال المدينة وهي:

-المحافظة على النظافة العمومية بمنع كل ما من شأنه تشويه المحيط.

-المحافظة على كل ما هو قائم بجماله ورونقه.

-العمل على حماية وترقية الطابع الجمالي والمعماري للمدينة وتزيينها⁽²⁾.

الفرع الثالث: صور الجمال الرونقي للمدينة

إن الرونق الجمالي للمدينة لا يأتي من العدم، بل ينصب على مختلف جوانبها سواء المادية أو الحسية ويبنى هذا الجمال على كافة أجزاء المدينة وتمسها بشكل أو آخر لتصل إلى تلك النقطة الجمالية المرضية المرغوب فيها من قبل المجتمع⁽³⁾.

أولاً: جمالية المدينة في الجانب العقاري

ألزمت القوانين الحفاظ على الجانب العقاري وجماله داخل المدينة وذلك بمراعاة

النقاط التالية:

1- ترميم المباني القديمة (المعالم الاثرية):

يقصد بالترميم العقاري كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽⁴⁾.

¹ - المادة 123 من القانون رقم 11-10، مرجع سابق.

² - بن السبحمو المهدي بن مولاي مبارك وحاج احمد عبد الله، مرجع سابق، ص 102.

³ - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص 40.

⁴ - المادة 03 من القانون 11-04، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

هناك نصوص عديدة أوجبت على أجهزة الدولة التنفيذية الاهتمام بالمباني القديمة بإجراء ترميمات وصيانتها دوريا، فالاهتمام بها يعني دفعا للقيمة الجمالية للمدن، مما يزيد المفهوم الجمالي للإدراك الحسي للأفراد بالمدينة⁽¹⁾.

لذا توجب ترميم المباني القديمة التي تعد عملية متخصصة بدرجة عالية جدا لأنها تهدف إلى حماية القيمة الجمالية والتاريخية للمباني لما لها من أثر واضح على إضفاء صورة رائعة للمدينة، ولقد أكد المشرع على أهمية ترميم المباني التراثية والأثرية والتاريخية مع ضرورة صيانتها، وأناطت المسؤولية إلى ذوي الشأن من هذا الجانب بدءا من أعلى قمة في الهرم إلى الأدنى لأن الجميع مسؤولين، وهي غاية سلطة الضبط الإداري في حفظ النظام العام.

ومن الهيئات المتخصصة التي كرست لها هذه المهمة الوكالة الوطنية للآثار وحماية المعالم والنصب التاريخية وتغيير تسميتها المركز الوطني للبحث في علم الآثار⁽²⁾، ولقد أكدت القوانين الجزائرية على أهمية ترميم المباني التراثية والأثرية وضرورة صيانتها ومنبين هذه القوانين: ق رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽³⁾، ق رقم 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل والمتمم⁽⁴⁾.

¹ - عدنان الزنكة، مرجع سابق، ص ص 72-73.

² - خالد بن مهني وعبد الرزاق أمقران، التخطيط الحضري الية لإبراز جمالية المدينة الجزائرية-وسط مدينة سطيف نموذجا-، «مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية»، المجلد 17، العدد 02، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02، جوان 2020، ص 35.

³ - قانون رقم 04-98 مؤرخ في 15/06/1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر ع 44، مؤرخ في 17/06/1998، ص، 03.

⁴ - قانون رقم 90-25، مرجع سابق.

2- البناء والتشييد:

الناظر إلى المدن العالمية التي أضفت عليها جمالا متناسقا تسر الناظرين إليها وذلك في تشييد العمارات وفتح الأسواق وتخطيط المرافق التي تؤلف كلا لا يتجزأ من هرم الجمال⁽¹⁾.

وقد نصت المادة 02 ق رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها على أنه: «...يقصد في مفهوم هذا القانون المظهر الجمالي، انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناء بما فيها تلك المتعلقة بالساحات الخارجية...»، كما نصت المادة 12 على أنه: «يعتبر المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام لهذا الغرض يستلزم المحافظة عليه وترقيته...»⁽²⁾.

يفهم من المواد السالفة الذكر ضرورة انسجام وتوافق أشكال البناءات وواجهاتها، وذلك من أجل خلق لوحة جمالية، وهذا ما يستوجب المحافظة على المظهر الجمالي لأن المساس به يؤدي إلى مخالفة النظام العام.

3- تنظيم لوحات الدعاية والإعلان في المدينة:

ويراد باللوحات كافة أنواع اللوحات العادية والإرشادية والمتغيرة ذاتيا التي توضع على الأرصفة وأعمدة الإدارة وعلى المحلات التجارية⁽³⁾، وقد نصت قوانين دول العالم على تنظيم هذه اللوحات التي تعكس الوجه الجمالي والحضاري للمدينة، لأن عشوائية توزيعها تؤدي إلى الضيق النفسي والتوتر العصبي ولذا نفتقد الذوق الرفيع، ويترتب على تخريب هذه اللوحات المحاسبة القانونية وإصلاحها، شرط ألا تتقاطع مع الأعراف السائدة وان تكون منسجمة في العادات ولا تخالف الأذواق السليمة والآداب العامة وتراعي مقتضيات الأمن والسلامة⁽⁴⁾.

¹ - عدنان الزنكة، مرجع سابق ص 76.

² - المادة 02 والمادة 12 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص 43.

⁴ - عدنان الزنكة، مرجع سابق، ص ص 94-95.

وهذا يراعي في مكان الإعلان عدم تشويه المنظر الطبيعي أو مرفق أثرى لأن وضعه بلا رخصة يعد مخالفة يعاقب عليها القانون⁽¹⁾.

ثانيا: جمالية المدينة في الجانب البيئي

إن للمدن والبيئة الحضرية تأثير كبير على البيئة الطبيعية لذلك وجب الإبقاء على هذه الأخيرة ضمن معالم وأركان المدينة، مما يفرض مسؤولية المحافظة على البيئة⁽²⁾.

1-الحفاظ على نظافة المدينة:

تلتزم البلدية باتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة لرفع المخلفات والقمامة الناتجة عن المنازل والمحال التجارية، وكل أماكن العمل والنشاطات التجارية... الخ، بالإضافة إلى جميع أنواع النفايات⁽³⁾، وهناك نصوص خاصة تضبط كيفية التخلص من هذه الأخيرة فمن أهمها:ق رقم 01-19 المتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها⁽⁴⁾.

2-تشجير المدينة:

لا تلتزم الدولة بعملية التشجير في المناطق الصحراوية والغابية والسهوب فقط⁽⁵⁾، وإنما تهتم بها أيضا المدن خصوصا على حواف الطرقات في الحدائق العامة، وأن هذه العملية ليس لها فائدة جمالية فحسب وإنما لها فائدة صحية أيضا لما للأشجار من فوائد تتعلق بتنقية الجو من التلوث وتوفير الأكسجين⁽⁶⁾.

¹ - خالد بن مهني وعبد الرزاق أمقران، مرجع سابق، ص 36.

² - مريم عثمانية، مرجع سابق، ص 43.

³ - خرشي الهام، محاضرات في مادة الضبط الإداري، أقيمت على طلبة السنة الثالثة حقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02، سطيف، 2015/2016، ص 42.

⁴ - قانون رقم 01-19 مؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج.ر ع 77، مؤرخ في 15/2001/12، ص 09.

⁵ - خرشي الهام، مرجع سابق، ص 43.

⁶ - عدنان الزنكة، مرجع سابق، ص ص 98-101.

3- تزيين تقاطعات الطرق:

يأتي دور الفنان في إضفاء بصماته الإبداعية على الطرق وتقاطعاتها بخلق إشكالية هندسية تربط الماضي بإبداعات الحاضر بلمسات حضارية فنية، ويكون ذلك بواسطة الأشكال الهندسية المعبرة عن تطور حضاري، ثقافي، تكنولوجي وعمراني معين لإعطاء صورة جمالية مريحة للنفس⁽¹⁾.

4- الاهتمام بزراعة الميادين والحدائق:

المدينة لا تسمى حقيقة مدينة إن لم تكن ذات حدائق وميادين مزروعة ومسطحات مائية وأماكن للعب الأطفال، فجميعها تعد رموز الرقي والتألق الحضاري المرتبط بعصرنة المدينة وجمالها، وقد ازدادت أهمية الحدائق في حياة المدن الحديثة والتياّمت جزءا أساسيا في تخطيطها، فإذا تعذر انشائها داخل المدينة فيفضل انشاؤها في ضواحيها كأن يكون أحد أسباب الازدحام المفرط لسكان المدينة.

ولما كانت الحديقة أو الروضة الخضراء تلعب دورا حضاريا في إضفاء الجمالية على المدينة يفضل أن يتوفر فيها شروط كالتالي نجدها في حدائق الدول الأخرى حتى تبحث على الراحة النفسية التي يفتقدونها⁽²⁾.

وقد حرص المشرع على توفير هذه الحدائق بمختلف أنواعها بموجب المادة 11ق رقم 06-07 المتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، والتي حددت بخمسة أنواع من الحدائق مع حرصه على حسن تسييرها والمحافظة عليها وحمايتها⁽³⁾.

¹ - خرشي الهام، مرجع سابق، ص 43.

² - عدنان الزنكة، مرجع سابق، ص ص 103-107.

³ - المادة 11 من القانون رقم 06-07 مؤرخ في 25 / 05 / 2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج.ر ع 31، مؤرخ في 13 / 05 / 2007، ص 06.

المطلب الثاني: مفهوم المدينة في التشريع الجزائري

إن المشرع الجزائري حاول بكل الطرق مواجهة فوضى العمران وتنظيم البناء والنسيج العمراني والمحافظة على نظافة وجمالية المدينة من خلال عدة قوانين، كما أنه أراد خلق بيئة عمرانية منظمة بمقاييس حضرية كرد على الحالة التي آلت إليها المدن الجزائرية والمشاكل التي أصبحت تعيشها من توزيع غير منظم للتجمعات السكانية، وغزو الإسمنت للأماكن الطبيعية والأراضي الفلاحية خاصة، وهذه الوضعية التي عرفت الجزائر سرعان ما شهدت تطورا إيجابيا مع بدايات الإصلاحات بموجب عدة قوانين، وفي هذا المقام تطرقنا إلى تعريف المدينة في ظل القوانين المتعلقة بها (الفرع الأول)، وأنواع المدن في الجزائر (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف المدينة في التشريع الجزائري

هي مصطلح من المصطلحات الحديثة بحيث سابقا كان يقتصر تعريفها على الإطار البلدي، لكن بصدور عدة قوانين مهتمة بالمدينة تغير هذا المفهوم، وفي هذا السياق تطرقنا إلى تعريف المدينة في ظل قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة⁽¹⁾ (أولا)، في ظل قانون إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها⁽²⁾ (ثانيا)، وفي ظل القانون التوجيهي للمدينة⁽³⁾ (ثالثا).

أولا: تعريف المدينة في ظل قانون التهيئة وتنميته المستدامة

بالرجوع إلى نص المادة 03 من قانون 01-20 نجدها تضمنت تصنيفات المدينة مع تعريف كل صنف منها وهي:

¹ - قانون رقم 01-20 مؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر ع 77، مؤرخ في 15/2001/12، ص 18.

² - قانون رقم 02-08 مؤرخ في 2002/05/08، يتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج.ر ع 34، مؤرخ في 14/2002/05، ص 04.

³ - قانون رقم 06-06 مؤرخ في 2006/02/20، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر ع 15، مؤرخ في 12/03/2006، ص 16.

1- الحاضرة الكبرى:

التجمع الحضري الذي يشمل على الأقل ثلاثمائة ألف (3000.000) نسمة ولها قابلية لتطوير وظائف دولية زيادة على وظيفتها الجهوية والوطنية.

2- المساحة الحضرية:

الإقليم الذي يجب أخذه بعين الاعتبار بهدف التحكم في تنمية حاضرة كبرى وتنظيمها.

3- المدينة الكبيرة:

تجمع حضري مبرمج بكامله في موقع خال أو انطلاقا من خلية أو خلايا سكنية موجودة.

4- المنطقة الحساسة:

فضاء هش من الناحية الإيكولوجيا يمكن أن تنتج فيها عمليات إنمائية دون مراعاة خصوصيتها⁽¹⁾.

إن الملاحظ عند تحليل طريقة معالجة هذا القانون لموضوع المدينة واقتصاره على إعطاء تعريفات لبعض أصناف المدن لا غير، ولكن لم يعط لنا تعريف قانوني لها⁽²⁾.

ثانيا: تعريف المدينة في ظل قانون انشاء المدن الجديدة وهيئتها

تناول ق 02-08 المدينة الجديدة، حيث عرفت المادة 02 منه بأنها كل تجمع بشري أو طابع حضري ينشئ في موقع خال أو يستند إلى نواة أو عدة نوى سكنية موجودة⁽³⁾.

ومن ثمة باعتبارها طبقا للفقرة 02 من هذه المادة تشكل المدن الجديدة مركز توازن اجتماعي واقتصادي وبشري مما يوفره من إمكانيات التشغيل والإسكان والتجهيزات، فهي

¹ - المادة 03 من القانون رقم 01-20، مرجع سابق.

² - حاج جاب الله آمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، ط 01، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014، ص 24.

³ - المادة 02 من القانون رقم 02-08، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

إضافة للقانون السالف الذكر تهدف إلى تحقيق السياسة الوطنية الرامية إلى تهيئة الإقليم والتنمية المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية المرجو تحقيقها لتهيئة الإقليم وفقا للمخطط لتهيئة الإقليم والتنمية المستدامة من أجل إعادة توازن البنية العمرانية المرجو تحقيقها لتهيئة الإقليم وفقا للمخطط الوطني لتهيئة الإقليم⁽¹⁾.

فبالتالي نستنتج أن تعريف المدينة بقي مغيبا إلى غاية صدور القانون التوجيهي للمدينة⁽²⁾.

ثالثا: تعريف المدينة في ظل القانون التوجيهي للمدينة

نصت المادة 03 من قانون رقم 06-06 على أن: «المدينة هي كل تجمع حضري ذو حجم سكاني يتوفر على وظائف إدارية واقتصادية واجتماعية وثقافية»⁽³⁾. إذن فان المدينة تحظى ولأول مرة بتعريف خاص بها وتم اعتبارها تجمع حضري، فهنا إشارة إلى مصطلح التحضر الذي لم يذكر من قبل في النصوص السالفة الذكر فهو دليل على أن مجموع سكان الحضر لهم خصائص تميزهم عن سكان الريف⁽⁴⁾. يلاحظ أن المشرع الجزائري عند تعريفه للمدينة ركز على معيارين: الديمغرافي وهو الحجم السكاني والوظيفي أي كل ما يتعلق بالوظائف الاقتصادية، الاجتماعية والخدمات⁽⁵⁾. إضافة الى هذين المعيارين أقر المشرع بموجب نص المادة 05 من ق رقم 06-06 06 معايير أخرى ان وجدت، إذ يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار عند تصنيف المدينة، وتتمثل

¹ - بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2018/2017، ص145.

² - حاج جاب الله امال، مرجع سابق، ص24.

³ - المادة 03 من القانون رقم 06-06، مرجع سابق.

⁴ - بن صوط صورية، مرجع سابق، ص 155.

⁵ - كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال القانون 08/02، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة العامة وتسيير الاقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 01، قسنطينة، 2013/2012، ص15.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

في الإشعاع المحلي، الجهوي، الوطني والدولي وعلى وجه الخصوص التراث الثقافي والتاريخي والمعماري⁽¹⁾.

وبالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون السالف الذكر نجدها تناولت أصناف المدينة فزيادة على الحاضرة الكبرى، والمساحة الحضرية، والمدينة الكبيرة، والمدينة الجديدة، والمنطقة الحضرية الحساسة، التي تناولها قانون رقم 01-20 المتعلق بتهيئة الإقليم كما أسلفنا، أضاف المشرع الجزائري أصنافا أخرى هي:

1- المدينة المتوسطة:

تجمع حضري يشمل ما بين خمسين ألف (50,000) ومائة ألف (100,000) نسمة.

2- المدينة الصغيرة:

تجمع حضري يشمل ما بين عشرين ألف (20,000) وخمسين ألف (50,000) نسمة.

3- التجمع الحضري:

فضاء حضري يشمل على الأقل خمسة آلاف (5,000) نسمة.

4- الحي:

جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبية من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به⁽²⁾.

الفرع الثاني: أنواع المدن في الجزائر

إن المدينة الجزائرية على غرار مدن العالم تم الاعتراف بها قانونا، لذلك فقد تم تحديد أهم أنواعها، وإن الحديث عن أنواع المدينة يستدعي هنا الرجوع إلى جل النصوص القانونية المختلفة السالفة الذكر خاصة قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، والقانون التوجيهي للمدينة.

¹ - المادة 05 من القانون رقم 06-06، مرجع سابق.

² - المادة 04 من القانون رقم 06-06، مرجع نفسه.

أولاً: المدن الجديدة

تختلف أنواع المدن الجديدة حسب موقعها للمدينة الأم من جهة، ومدى استقلالها اقتصادياً من جهة أخرى، وعليه نجد المدن المستقلة والمدن التابعة والمدن التوأمة، ومع اتساع رقعة المناطق الحضرية وميول الأفراد إلى العيش بالمدن معتبرين المدينة المكان المناسب لتحقيق رغباتهم من شغل، سكن، تـمدرس، عمل...إلخ، وهذا ما أدى إلى انتشار ظاهرة التباين والقطيعة بين الشمال والجنوب وعدم التجانس بين المدن واختلال التوازن بين المدينة الواحدة.

وبهدف إعادة التوزيع المتوازن كان الحل الأمثل إطلاق سياسة المدن الجديدة في الهضاب العليا، والجنوب، واستثناء الشمال.

1- أنواع المدن الجديدة في الجزائر

تأتي عملية إنشاء مدن جديدة في إطار سياسة واستراتيجية جديدة تتخذ على مستوى مراكز متخصصة من أجل ضبط التوسع العمراني والتصدي للفوضى العمرانية.

أ- المدن المستقلة:

يطلق عليها أيضاً اسم المدن الواقعة خارج المناطق المعمورة، وهي ذات كيان مستقل اقتصادياً لا تعتمد على مجتمع موجود، ولكن لديها مقومات الاستمرار، ذلك أنها تخطط للوصول لأهداف مختلفة بجانب الإسكان، بحيث تسعى لبناء قاعدة اقتصادية تحقق بها التوازن على مستوى محيطها، وتكون أداة جذب للسكان، وبالتالي تحقق نوعاً من الاستقلال عن المدينة الأصلية، كما تقام في مواقع تبعد عن المدن القائمة بمسافة كافية لتحقيق لها الاستقلال المادي والإداري⁽¹⁾.

¹-كتاف كريمة، مرجع سابق، ص 46.

ب-المدن التابعة:

هي المدن التي يتم إنجازها في مناطق غير مركزة عمرانيا، وذلك بجمع العديد من الأحياء والمناطق المجاورة للمدينة الكبيرة، وتوطن عليها المدن الجديدة، والهدف منها هو امتصاص النمو الحضري للحد من البناء الفوضوي⁽¹⁾.

ج-المدن التوأمة:

وتسمى أيضا بالمدن الواقعة ضمن الإقليم الحضري أو المدن المستقلة النسبية، وهي عبارة عن تجمعات عمرانية داخل المدينة الأم على أن يكون بينهما فاصل طبيعي، وتتمكن من الاستفادة من البنية الأساسية والخدمات القائمة دون الامتداد الأفقي خارج الكتلة العمرانية⁽²⁾.

2-توزيع المدن الجديدة في الجزائر

لفك الخناق حول المدن الكبرى تم تحديد المناطق التي يستوجب انشاء مدن جديدة فيها، والتي تنقسم إلى:

أ-المدن الكابحة للتوسع الحضري

وهي مدن كأداة لتنظيم ودفع الاكتظاظ من العاصمة والتحكم في التوسع العمراني فيها لكي تصبح فيما بعد مساحات للتكنولوجية العالية، وذات تنافسية اقتصادية، وذلك بإنشاء أقطاب ثانوية تدعم التنمية، وتشمل المدن التالية⁽³⁾:

-مدينة سيدي عبد الله:

تقع هذه المدينة على بعد 30 كلم إلى غرب من العاصمة بمساحة تقدر بسبعة آلاف هكتار (7.000) حسب م.ت رقم 04-275 المتضمن انشاء المدينة الجديدة سيدي

¹-كتاف كريمة، مرجع نفسه، ص 47.

²-بلاش دامية، التسيير الحضري للمدينة في إطار القانون التوجيهي للمدينة 06-06، مذكرة تخرج لنيل متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2020، ص 26.

³-بن صوط صورية، مرجع سابق.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

عبد الله⁽¹⁾، ولكن تم تعديل المساحة لتصبح 2600 هكتار حسب المادة 02 من م.ت رقم 02-249، وتلعب هذه المدينة دورا مهما في إعادة توزيع الوظائف في الجزائر العاصمة⁽²⁾.
لكن في 2016 تم إعادة صياغة موقع المدينة الجديدة سيدي عبد الله، والتي تتواجد بولاية العاصمة على أقاليم المعالمية، الرحمانية، زرالدة، السودانية والدويرة تضم 270.000 ساكن مزودة بتجهيزات إدارية وتكنولوجية، وخضيرة عمرانية، ومعاهد جامعية، وفضاءات حماية حول المدينة... الخ⁽³⁾.

-مدينة بوعينان:

تقع المدينة الجديدة لبوعينان بولاية البليدة على إقليم بلدية بوعينان، وتقدر مساحتها بـ 2175 هكتار⁽⁴⁾.

لكن بصدور م.ت رقم 08-248 عدل المساحة المقررالبدأ في إنجازها حيث قدرت بـ 1000 هكتار⁽⁵⁾.

وتتنمي هذه المدينة لفضاء الطوق الأول والثاني، وهي مدينة إيكولوجية، ويتم من خلالها انشاء قطب بيوتكنولوجي مع تطبيقات فلاحية وصحية بالتعاون مع مدينة سيدي عبد الله، وجاءت لتقويم البدائل الوظيفية، الجزائر البيترولية، باعتبارها قطب علمي وتكنولوجي،

¹-المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-275 مؤرخ في 2004/09/05، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، ج.ر ع 56، مؤرخة في 2004/09/05، ص 07.

²-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-249 مؤرخ في 2008/08/03، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-233 مؤرخ في 2006/06/04، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت وتجهيزات، وهياكل المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، ج.ر ع 45 مؤرخ في 2008//08/06، ص 25.

³-المادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 16-215 مؤرخ في 2016/08/11، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 04-275، ج.ر ع 47 مؤرخة في 2016/08/14، ص 07.

⁴-المادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 04-96 مؤرخ في 2004/04/01، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لبوعينان، ج.ر ع 20، مؤرخة في 2004/04/04، ص 25.

⁵-المادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-248 مؤرخ في 2008/08/03، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 06-231، ج.ر ع 45، مؤرخ في 2008/08/06، ص 24.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

دولي لإعمال ومركز ثقافي ورياضي وترفيهي وتطويري لشعبة علوم الأحياء والبيوتكنولوجيا، ومع توفير إطار معيشي رفيع للمواطن (1).

ب-مدن إعادة التوازن الإقليمي:

تسمى بخيار الهضاب العليا، هي المدن الجديدة من الطوق الثاني تهدف إلى جعل الفضاءات جذابة مما يؤدي إلى إعادة انتشار السكان، ومن بين هذه المدن:

-مدينة بوغزول:

هي أول اقتراح لإنشاء مدن جديدة منذ السبعينات وتقع بولاية المدية، وهي متواجدة على بعد 170 كلم جنوب العاصمة بمساحة تقدر بـ 4650 هكتار، وتتمتع بوظائف للتوسع الحضري، ومستوى تعليم عالي بأسلوب بيئي عالي، وهي نموذجية في التنمية المستدامة (2).

-مدينة إمدغاسن:

واقعة بمدينة باتنة بمساحة تقدر بـ 500 هكتار، تضم 10000 مسكن و50000 نسمة كمرحلة أولية، وجاءت ضمن قرار سياسي، وهذا لوقوعها بمنطقة الهضاب العليا باعتبارها منطقة استراتيجية بهدف إعادة التوازن الحضري للإقليم (3).

ج-مدن التنمية المستدامة:

وهي المدن الجديدة من الطوق الثالث، تخص الجنوب بشساعته ومشاكله، فقررت استراتيجية هامة وطموحة وهذا لتأمين موارد الجنوب وإبقاء السكان فيها من أجل إحداث التوازن بين الجنوب والشمال، ومن هذه المدن نجد:

-مدينة المنيعه:

تقع بإقليم ولاية غرداية بمساحة تقدر بحوالي 600 هكتار موزعة بين منطقة تعمير وتهيئة المدينة الجديدة مقدر بـ 350 هكتار في محيط التعمير والتهيئة للمدينة الجديدة،

¹-بن صوط صورية، المرجع السابق، ص149.

²-المرسوم التنفيذي رقم 04-97 مؤرخ في 2004/04/01، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لبوغزول، ج.ر ع 20، مؤرخة في 2004/04/04، ص 26.

³-بن صوط صورية، مرجع سابق، ص150.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

ومحيط للتوسع المستقبلي يقدر بـ 100 هكتار، ومحيط لحماية المدينة الجديدة مساحته 150 هكتار، وتضم تجهيزات إدارية وخدمات عمومية وأخرى جوارية... الخ⁽¹⁾.

-مدينة حاسي مسعود:

تقع هذه المدينة على إقليم بلدية حاسي مسعود بولاية ورقلة، بمساحة تقدر بـ 4.483 هكتار، وتشمل وظائف أساسية خاصة في مجال النشاطات الطاقوية والجامعية، والثقافية والرياضية والتسليبية، ومستقبل للطاقة الشمسية بالجزائر⁽²⁾.

وإن المدن الجديدة تشترط توفير جميع الهياكل الأساسية والتجهيزات المختلفة⁽³⁾.

ثانيا: المدن الكبرى

بالرجوع لأحكام القانون المتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة نجد أنه حدد لنا تسمية المدن، وكذا الحواضر الكبرى إذ تتمثل في المنطقة السكانية التي يفوق عدد سكانها 300.000 نسمة، ولها قابلية لتطوير وظائف دولية، جهوية، وطنية⁽⁴⁾.

لكن مصطلح الحاضرة الكبرى هو مصطلح جديد جاء به هذا القانون الذي تكرر في المخطط الوطني لتهيئة الإقليم المصادق عليه من خلال هذا القانون رقم 10-02 الذي حدد قائمة المدن المصنفة كحواضر⁽⁵⁾، وهي:

1-مدينة الجزائر:

من خلال الطموح الذي نرجو تحقيقه للمخطط الوطني بجعلها البوابة الدولية ونقطة عبور بين المنطقة الغربية والعالم الغربي، وكذا القارة المغاربية والأوروبية على حد سواء،

¹-المادة 02 والمادة 03 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 07-336 مؤرخ في 2007/11/28، يتضمن انشاء المدينة الجديدة للمنيعة، ج.ر ع 76 مؤرخة في 2007/12/05، ص51.

²-المادة 03 والمادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-321 مؤرخ في 2006/09/18، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود، ج.ر ع 58، مؤرخ في 2006/09/20، ص05.

³- بن صوط صورية، مرجع سابق، ص150.

⁴-بن صوط صورية، مرجع سابق، ص 159.

⁵-قانون رقم 10-02 مؤرخ في 2010/06/29، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لتهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ج.ر ع 61، مؤرخ في 2010/10/21، ص 02.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

تتوفر على شبكة اتصالات ملائمة⁽¹⁾، ومكان تركز رؤوس الأموال، فهي بذلك تكون بؤرة للصناعة، وتحقق طموحها الكبير لتصبح ضمن أهم المدن المتوسطة⁽²⁾.

2-مدينة وهران:

فهي مدينة تقع في قلب إقليم شبه حضري، مع وجود هياكل تربطها بعدة مدن هامة مجهزة نسبيا وموزعة فضائيا بشكل أفضل، وهذه المدن هي، سيدي بلعباس، تلمسان، مستغانم، وبهذا المظهر الحضري يجعل من المدينة قلب شبكة التعاون⁽³⁾.

3-مدينة قسنطينة:

فهي مدينة داخلية كبرى وحيدة للبلاد، لها وظائف عدة خاصة في المجال الثقافي والصناعي، كما تمارس، تمارس وظيفة قيادية على كل شرق البلاد، فبالتالي مدينة قسنطينة مدينة كبرى لمنطقة الشمال ومدينة داخلية كبرى تستقطب الهضاب العليا، مما يجعلها مدينة للتوازن لواجهة الهضاب العليا⁽⁴⁾.

رغم أن مدينة قسنطينة مدينة تاريخية تعرف بمدينة الجسور المعلقة، وتم إنشائها منذ حوالي 2500 سنة، وتعتبر المدينة الجزائرية الثالثة بعد الجزائر العاصمة وهران إلا أن مساحتها لا تمثل سوى 8 من 183 كم من المساحة الإجمالية للولاية⁽⁵⁾.

4-مدينة عنابة:

تنظم عنابة الساحل الشمالي الشرقي للبلاد يفوق عدد سكانها 600.000 نسمة، يمنحها طابعها كمدينة مينائية إشعاعا إقليميا ومغاربيا وحتى دوليا، فهناك جزءا كبيرا من الشرق وحتى الجنوب يستفيد من الخدمات والتجهيزات وهياكل القطب الثنائي (عنابة،

¹ - بن صوط صورية، المرجع السابق، ص 159.

² - بلعدي نسيمة، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة 01، قسنطينة، 2013/2014، ص 105.

³ - بن صوط صورية، مرجع سابق، ص 162.

⁴ - بلعدي نسيمة، مرجع سابق، ص 105.

⁵ - بن صوط صورية، مرجع سابق، ص 164.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

الحجار)، وعلى الصعيد الاقتصادي توجد عدة أنشطة ديناميكية ومتنوعة متمثلة في الصناعة، التجارة، النقل، السياحة (1).

ثالثا: المدن المتوسطة

تعتبر المدينة المتوسطة شكل من أشكال المدن فهي تجمعات حضرية، يتراوح عدد سكانها بين 50.000 و 100.000 نسمة ذات نمط حضري كامل، من منشآت اقتصادية ومرافق اجتماعية، ذات رتبة إدارية راقية تلعب دورا مميزا في مجالها الإقليمي بما تقدمه من خدمات مختلفة سواء كانت إدارية، اجتماعية، او اقتصادية، يتركز بها ما بين 110 و 130 نشاط اقتصادي بمختلف أصنافه، كما يتراوح بها عدد الوحدات التجارية للتجزئة بمختلف أنواعها من 900 إلى 3800 وحدة تجارية (2).

ولقد اهتم المختصون بمجال النمو الحضري والتهيئة العمرانية في العالم، وتم اعتبارها كعلاج لأنماط الحضرية الغير متوازنة التي تسود دول العالم خاصة الدول النامية وبالتالي تتحول إلى قاعدة أساسية للنظام الحضري المحلي لتحقيق التنمية الشاملة، ولتحديد طبيعة المدن المتوسطة في العالم يجب الاستناد على معيارين أساسيين.

الأول وظيفي: متعلق بطبيعة الأنشطة الاقتصادية والخصائص العمرانية والرتبة في السلم الإداري والتأطير المجالي للمدينة، وهذا متفق عليه بين الدول.

أما الثاني ديمغرافي: وهو مختلف فيه لأنه متعلق بعدد السكان في كل دولة، فكلما ارتفع عدد السكان ارتفعت عينة تحديد الحجم (3).

رابعا: المدن الصغيرة

شهد المجال الجزائري منذ الاستقلال إلى يومنا هذا النمو في مجاله الحضري،

¹- بلعيد نسيمة، مرجع سابق، ص 106.

²- قابوش عبد اللطيف، تحديد مفهوم المدن المتوسطة في الجزائر- حالة شمال الشرق الجزائري-، «مجلة العلوم الانسانية»، العدد 23، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2005، ص ص 209-221.

³- بن صوط صورية، مرجع سابق، ص 166.

مما خلق بنية حضرية غير متوازنة، لذلك اهتمت السياسات الحضرية بالمراكز الأقل حجماً وكثافة، والمتمثلة في المدن الصغرى التي تعتبر نوع من أنواع الطول لتخفيف التضخم الحضري الذي يظهر في المدن الكبرى الساحلية، ومن أهم المدن الصغرى: مدينة عزابة ومدينة الحروش، ومدينة القل، وتقع المدن الثلاثة شرق الجزائر⁽¹⁾.

خامساً: الحي

هناك عدة تعاريف للحي نذكر منها:

1- الحي من وجهة نظر علم الاجتماع:

إن الحي في الجزائر يعتبر طريقة اجتماعية للتعيمير منذ الاستقلال إلى يومنا هذا، ويعتبر الحي من الناحية الاجتماعية هو المجال الخصب لمعيشتهم، كذلك ارتباط الحي بمصطلح المواطنة حيث كان ينظر للحي على أساس انه مكان للسكن أو امتلاك منزل تعيش فيه الأسرة، أي العائلة تأخذ الحيز الأكبر للحي.

وقد توسعت نظرة الأفراد للعيش داخل الأحياء ذات العمران الواسع، وذلك في إطار الحي المهياً والمنظم الذي يمتاز بالهواء النقي، والمتوفر على كل التجهيزات، ثقافية مثل: قاعات سينما، إدارية من خلال كل ما توفره السلطات العمومية من تنظيم وتسيير خاص لهذا الفضاء العمراني⁽²⁾.

2- مكانة الحي في المدينة:

وذلك من خلال إبراز الطابع العمراني للحي، وذلك بتطوع السكان لتسوية واجهات الفضاءات الخارجية، وهذا الأمر يظهر جلياً بعد التطبيق الفعلي لقانون الجمعيات المدرج سنة 1981، الذي يسمح ببروز الحركة الجمعوية في الأحياء والتجمعات السكانية⁽³⁾.

¹ -كحل عبد الوهاب وهبوب نوال، المدن الصغرى في الجزائر: خصائصها ودورها في عملية التحضر، «مجلة العلوم الانسانية»، العدد 48، جامعة قسنطينة 01، سبتمبر 2017، ص ص، 723-724.

² -بن صوط سورية، مرجع سابق، صص، 169-170.

³ -بن صوط سورية، مرجع سابق، ص 170.

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وبالرجوع للمادة 04 من القانون رقم 06-06 نصت على الحي بأنه: «...جزء من المدينة يحدد على أساس تركيبة من المعطيات تتعلق بحالة النسيج العمراني وبنيته وتشكيلته وعدد السكان المقيمين به، تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق تنظيم»⁽¹⁾.

¹-المادة 04 من القانون رقم 06-06، مرجع سابق.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية

لتحقيق جمالية المدينة

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

عرفت التطورات القانونية الجديدة في المجال البيئي قفزة نوعية، حيث أصبحت هذه القواعد من النظام العام مجسدة في أحد العناصر الحديثة له تحت عنوان الرونق الجمالي للمدينة أي جمال المدينة وروائها، ويجمع هذا الأخير بين الجانب العمراني الذي اهتمت بتنظيمه قوانين التهيئة والتعمير والتوجيه العقاري من خلال أدوات التعمير من رخص وشهادات لاسيما رخصة البناء التي تعتبر من أهم الرخص وكذا شهادة المطابقة.

وتعتبر شهادة المطابقة كما ذكرنا سابقا أداة من أدوات الرقابة البعدية في مجال التهيئة والتعمير تلي عملية البناء لها دور فعال في حماية الجانب العمراني الجمالي و الرونقي وتحقيق جمالية المدن، لذلك فرض المشرع العمراني الحصول عليها من طرف هيئات مختصة قانونا بعد الانتهاء من أشغال البناء، وذلك لإثبات مدى مطابقتها لأحكام الرخصة المسلمة تفاديا للوصول إلى البناءات غير المطابقة التي يمكن أن تتجر عنها خسائر مادية و بشرية مما يؤثر سلبا على التهيئة العمرانية و النسيج الحضري، حيث يقع على عاتق الباني المرخص له قانونا وجوب التصريح بالانتهاء من الأشغال لدى جهة إدارية مختصة بمنح شهادة المطابقة، أما الإدارة يقع عليها عبء تسليم هذه الشهادة إلى الشخص المعني بها بعد التأكد من مطابقتها لقواعد التهيئة والتعمير، والشروط والمقاييس القانونية والتقنية والأمنية لتمكنه من استغلال أو شغل المنشأة التي شيدها للحد من الفوضى العمرانية.

لكن المشرع لم ينظمها بشكل كاف، فلقد هذه الفراغات القانونية التي أغفلها في قانون التهيئة والتعمير، أصدر قانون مطابقة البناءات وإتمام إنجازها بهدف تسوية وضعية البناءات غير المتحصلة على شهادة المطابقة وتسوية وضعية البناءات الفوضوية بهدف وضع حد لحالات عدم انهاء البناءات وتحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز، وتحديد شروط شغل واستغلال البناءات وترقية المبنى ذو مظهر جمالي مهياً بانسجام وتأسيس تدابير ردعية في حال مخالفة آجال البناء وقواعد التعمير.

ستتم دراسة هذا الفصل بتقسيمه إلى مبحثين:

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

- المبحث الأول: تحقيق جمالية المدينة في إطار الأحكام الإجرائية لشهادة المطابقة.
- المبحث الثاني: تحقيق جمالية المدينة في إطار الأحكام الإجرائية لمطابقة البناءات وإتمام تسويتها.

المبحث الأول: تحقيق جمالية المدينة في إطار الأحكام الإجرائية

لشهادة المطابقة

من أجل تفعيل استراتيجية لتنظيم عملية البناء وتأكيد مطابقتها، فإنه عند الانتهاء من أشغال البناء يتم تحقيق مطابقتها بشهادة المطابقة التي تعد أداة من أدوات الرقابة البعدية للبناء في يد الإدارة، حيث ترخص هذه الأخيرة بالبناء بموجب رخصة تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير الواردة فيها، كما أنها أداة فعالة في قواعد التهيئة والتعمير كونها تمس المبنى في حد ذاته خاصة من خلال مراقبة مدى احترام المالك للرخصة المسلمة وأحكامها⁽¹⁾، كما تعد هذه القواعد من أهداف الضبط الإداري الحديثة مجسدة في أحد العناصر الحديثة له⁽²⁾، تمكن صاحب الشهادة الذي يقوم بالتصريح بانتهاء الأشغال عن طريق إيداع ملف طلب الحصول على شهادة المطابقة لدى مصلحة مختصة ووفقا للأجال المحددة بموجب قوانين التهيئة والتعمير (المطلب الأول) ويترتب على مخالفتها جزاءات (المطلب الثاني) وذلك بهدف إعطاء مظهر جمالي وروني للمدن⁽³⁾.

¹ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 13.

² - عليان بوزيان وفنك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري «مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية»، العدد 01، جامعة تيارت، ص 01

³ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 13.

المطلب الأول: المظهر الجمالي من خلال إجراءات استصدار

شهادة المطابقة

يتم استصدار شهادة المطابقة وفق إجراءات معينة وضرورية، فنظرا لصرامتها فإنه في حال الإخلال بهذه الإجراءات أو نقصانها تكون تحت طائلة الرفض أو الأمر بوقف الأشغال باعتبارها من أهم العقود العمرانية⁽¹⁾، فبمجرد إتمام المستفيد من رخصة البناء من أشغال البناء يتوجب عليه تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة من خلال إيداعه لدى جهة مختصة قانونا (الفرع الأول) فتقوم هذه الأخيرة بدراسة الطلب والتحقق فيه (الفرع الثاني) للتأكد من مطابقته لأحكام رخصة البناء وكذا مدى احترامه لقواعد التهيئة والتعمير⁽²⁾، بهدف تحقيق المظهر الجمالي والروقي للمدن، وكذا المحافظة على التنظيم والتنسيق داخل المدن والأحياء والشوارع.

الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة

يقتضي الأمر عند الانتهاء من اشغال البناء المرخص لها بموجب رخص البناء، طلب شهادة المطابقة من طرف المستفيد وفق شروط محددة قانونا من خلال إيداع الطلب لدى جهة مختصة لدراسته والتحقق من مدى مطابقته لأحكام الرخصة وهذا ما سيتم التفصيل فيه⁽³⁾.

أولا: تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة:

يتوجب على المستفيد من رخصة البناء بعد الانتهاء من أشغال البناء المرخص له، استصدار شهادة المطابقة من طرف جهة إدارية مختصة ببناء على طلب مرفق بملف.

¹ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 22.

² - أميمة بومحذاف، مرجع سابق، ص 42.

³ - ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 60.

1- صفة طالب الحصول على شهادة المطابقة:

إن كل مستفيد من رخصة البناء يتمتع بالصفة لاستصدار شهادة المطابقة باعتبارها تأتي بعد الانتهاء من أشغال البناء وكذا أشغال التهيئة التي يتكفل بها، حيث تثبت صفة طالب الشهادة إلى كل من المالك، المستأجر، المرخص له، الوكيل ... الخ فجميعهم ذوي الصفة لاستصدار الشهادة بناء على رخصة البناء المسلمة لهم⁽¹⁾.

كما نصت المادة 56 ق رقم 90-29 على ما يلي: «يجب على المالك أو صاحب المشروع أن يشعر م.ش.ب بانتهاء البناء لتسلم له شهادة المطابقة»⁽²⁾.

كذلك المادة 66 من م.ت رقم 15-19 تنص على أنه: «يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال تصريحاً يعد في نسختين (02) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس الوقت»⁽³⁾.

فمن خلال هاتين المادتين نستنتج أن المشرع ألزم المستفيد من رخصة البناء إيداع تصريح يعلن فيه أنه قد انتهى من أعمال البناء وفق المواصفات المحددة في الرخصة في أجل ثلاثين (30) يوم التي تلي تاريخ انتهاء الأشغال، ويتم هذا الإيداع لدى م.ش.ب الذي يقع العقار في دائرة اختصاصه مقابل وصل إيداع، ويتم إرسال نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

¹- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسور للنشر والتوزيع، ط01، الجزائر، 2014، ص166.

²- المادة 56 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³- المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

لكن نادرا ما يقوم المستفيد من رخصة البناء بالتصريح بنهاية الأشغال نظرا لغياب الآليات التي تفرض عليه ذلك (1).

2 - شروط طلب الحصول على شهادة المطابقة:

للحصول على شهادة المطابقة لا بد من توفر الشروط التالية:

أ- الالتزام باحترام رخصة البناء:

احتراما للنظام العام، والحد من الفوضى العمرانية التي أصبحت تهدد جمال المدينة، فرض المشرع ضرورة إنجاز المشروع بصفة مطابقة لرخصة البناء، حيث يمنع تشييد أية بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة بناء مسلمة من قبل سلطة مختصة (2).

لقد ساير ق رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها (3) المنظومة القانونية السابقة له، حيث جعل منح شهادة المطابقة موقوفا على ضرورة الحصول على رخصة البناء قبل الشروع في عملية البناء بهدف احترام المستفيد قواعد البناء وشغل الأراضي وكذا احترام الآجال المقررة قانونا لرخصة البناء وحسن تنفيذها (4).

ب- احترام مدة صلاحية رخصة البناء:

على المستفيد من رخصة البناء مباشرة الأشغال وإتمام إنجازها خلال أجل معين، ولقد استحدثت ق رقم 08-15 السالف الذكر في المادة 6 / 2 منه (5) آجالا لتنفيذ قرار رخصة البناء، حيث تصبح هذه الأخيرة غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في أجل سنة من تاريخ تسليمها، وبالتالي يتعين على المرخص له بالبناء إعلام الإدارة وإخطارها ببدء الأشغال للتمكن من ممارسة رقابتها، لأن الرقابة العمرانية تبدأ منذ انطلاق عملية البناء

¹- لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص 45.

²- adja Djilali et drobenko Bernard, droit de l'urbanisme, édition Berti, alger, 2007, p200.

³- قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴- عميري ويزة وصالحي كنزة، مرجع سابق، ص 11.

⁵- المادة 2/6 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وتمتد إلى زمن الانتهاء منه⁽¹⁾، فطبقا للمادة 57 من م.ت رقم 15-19 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾ تلزم المستفيد من الرخصة إتمام البناية في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء، وإلا اعتبرت البناية غير شرعية وكأنها شيدت دون ترخيص ماعدا البنايات المشيدة على شكل حصص، حيث يمكن تسليم شهادة المطابقة الجزئية حسب الحصص المنجزة وفي حال عدم إنجاز البناء في المدة المحددة في الرخصة يعاقب بغرامة مالية⁽³⁾، باعتبار الآجال من النظام العام.

ج - مطابقة الأشغال لرخصة البناء بعد إتمام الإنجاز:

تطبيقا لـ م.ت رقم 91-176 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء ورخصة الهدم⁽⁴⁾، فإن إنجاز البناء يتم ضمن القوالب المقررة قانونا سواء كان البناء بحصة واحدة أو بعدة حصص فإنه في كلا الحالتين يلتزم المستفيد بمجرد الانتهاء من الأشغال إيداع التصريح في نسختين (02) مصادق عليه يشهد على انتهاء أشغال البناية والتأكيد على انسجام مختلف الأشغال مع شروط الترخيص بالبناء. كما ألزم المشرع طبقا لـ م.ت رقم 90-29 السالف الذكر في المادة 56 المالك أو صاحب المشروع أن يسلم لر.م.ش.ب تصريح ممضى عليه يصرح فيه بانتهاء الأشغال لكي تسلم له شهادة المطابقة⁽⁵⁾.

¹ عميري ويزة وصالحي كنزة، مرجع سابق، ص 11.

² المادة 57 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

³ عميري ويزة وصالحي كنزة، مرجع سابق، ص 12.

⁴ مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28/05/1991، يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ولرخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ولرخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر ع 26، مؤرخ في 31/05/1991، ص 962، معدل ومتمم.

⁵ المادة 56 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

ثانيا: الدراسة والتحقيق في طلب الحصول على شهادة المطابقة:

بعد إيداع المستفيد من رخصة البناء تصريحاً في نسختين يشهد على انتهاء الأشغال في أجل 30 يوم ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تقوم جهة مختصة بدراسته للتأكد من مدى مطابقته للأشغال المنجزة مع احكام رخصة البناء.

1-الجهة المختصة بالدراسة والتحقيق في طلب الحصول على شهادة المطابقة:

تتولى عملية التحقيق في مدى مطابقة الأشغال المنجزة لأحكام رخصة البناء بعد إيداع المستفيد من الرخصة تصريحاً في نسختين (02) بمقر م.ش.ب لمكان البناء مقابل وصل إيداع من أجل تسليم شهادة المطابقة لجنة حددت تشكيلتها⁽¹⁾ المادة 66 من م.ت رقم 15-19 السالف الذكر هي:

-ممثلين قانونيين عن م.ش.ب.

-ممثل عن القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

-ممثل عن مصالح الحماية المدنية في حالة تشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري.

لكن المادة 67 من نفس المرسوم قلصت من تشكيلة اللجنة، حيث يمكن أن تقتصر على ممثل عن البلدية وممثل عن القسم الفرعي للتعمير فقط⁽²⁾.

2-كيفية الدراسة والتحقيق في طلب الحصول على شهادة المطابقة:

تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من ر.م.ش.ب للتحقق من مدى مطابقة الأشغال المنجزة في أجل خمسة عشر (15) يوماً بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، لر.م.ش.ب قبل 8 أيام أن يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بالمرور بزيارة الأماكن لمعاينة الأشغال المصرح بإنجازها⁽³⁾.

¹-خلفي آسيا، اليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2018، ص30.

²-المادة 66 والمادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³-عميري ويزة وصالحي كنزة، مرجع سابق، ص16.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وبعد إجراء المراقبة يقوم أعضاء اللجنة بجرد الأعمال التي تمت معاينتها وتحرير محضر الجرد يدون فيه جميع الملاحظات وآراء اللجنة حول مدى المطابقة ويوقع عليه في نفس اليوم.

ففي حال غياب إحدى المصالح أو كلها يتم التوقيع عليه من طرف ممثلا لبلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط طبقا للمادة 67 من م.ت رقم 15-19⁽¹⁾.
وأخيرا ترسل المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية المحضر السابق مرفقا باقتراحاته إلى ر.م.ش.ب بغير تسليم الشهادة⁽²⁾.

الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة

بعد قيام اللجنة بالبحث في مدى مطابقة الأشغال المنجزة وإعداد محضر الجرد، يتم إجراء المطابقة فتمنح الشهادة في حال المطابقة أو يرفض منحها في حال عدم مطابقتها.
أولا: إجراء المطابقة:

يلزم القانون كل مالك أو صاحب المشروع على تقديم طلب شهادة المطابقة من جهة مختصة، وقد عرف المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهمة المهندس المعماري المالك أو صاحب البناء في المادة 07 منه حيث تنص على أنه: «يقصد بصاحب المشروع حسب مفهوم هذا المرسوم التشريعي كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها أو يكون حائزا لحقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما»⁽³⁾.
ففي عملية إجراء المطابقة نميز بين حالتين، حالة أولى يصرح فيها صاحب البناء بانتهاء الأشغال وحالة ثانية يمتنع فيها صاحب البناء عن التصريح بانتهاء الأشغال⁽⁴⁾.

¹ - المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 169.

³ - المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18/05/1994، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر.ع 32، مؤرخ في 25/05/1994، ص 04، معدل ومنتقم.

⁴ - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص 235.

1- حالة التصريح بانتهاء الأشغال:

تطبيقاً لنص المادة 66 من م.ت رقم 15-19 الازم المشرع وجوبا على المستفيد من رخصة البناء أن يودع خلال ثلاثين (30) يوماً من تاريخ انتهاء أشغال البناء تصريحاً يعد في نسختين (02) يشهد فيه بانتهاء الأشغال لدى مقر م.ش.ب مقابل وصل يحدد فيه تاريخ تقديم التصريح على إثرها يرسل ر.ش.ب نسخة إلى مصلحة التعمير على مستوى الولاية، فتقوم بالتحقق في مدى مطابقتها لأحكام رخصة البناء من طرف لجنة مراقبة المطابقة تتكون من ممثلين مؤهلين قانوناً عن ر.م.ش.ب و مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية وممثلين عن المصالح المعنية لا سيما الحماية المدنية في حال تشييد بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي، ومهمة هذه اللجنة مراقبة أشغال التهيئة التي قام بها صاحب رخصة البناء⁽¹⁾.

يقوم ر.م.ش.ب باستدعاء لجنة المراقبة في أجل 03 أسابيع بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال وعلى إثره يرسل ر.م.ش.ب إشعار بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء صاحب التصريح عن تاريخ إجراء المعاينة قبل 08 أيام على الأقل من المراقبة من أجل إعطاء فرصة للمستفيد لتحضير نفسه والحضور لموقع البناء⁽²⁾.

وبعد عملية المراقبة وحضور المعني لعين المكان يتم تحرير محضر الجرد أو المعاينة يدون فيه جميع ملاحظات اللجنة ورأيها حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها يمهر المحضر بتواقيع صاحب البناء وأعضاء اللجنة، ويتم دراسة محتوى المحضر من طرف مصلحة الدولة المكلفة على مستوى الولاية لتقديم مقترحاتها للسلطة المختصة المتمثلة في ر.م.ش.ب فيقوم بتسليم شهادة المطابقة⁽³⁾.

¹ - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - عربي باي يزيد، مرجع سابق، ص 235.

³ - عربي باي يزيد، مرجع نفسه، ص 236.

2- حالة عدم التصريح بانتهاء الأشغال:

طبقا لنص المادة 2/66 م.ت رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها فإنه في حال عدم التصريح بانتهاء الأشغال تجرى عملية المطابقة وجوبا بمبادرة من ر.م.ش.ب⁽¹⁾.

فهنا يقع التزام قانوني على السلطات الإدارية، وهذا راجع إلى مسؤوليتها في مجال العمران والبناء باعتبارها سلطة ضبط إداري يناط بها عمل رقابي وردعي وتقويمي يلي أعمال البناء المرغوب فيها والمرخص بها، للتأكد من مطابقتها مع قانون التهيئة والتعمير⁽²⁾.
فبالتالي فإن تاريخ انتهاء الأشغال يستشف من رخصة البناء طالما أنها تتضمن التاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال المصرح بها ويتم العمل عن طريق نفس اللجنة⁽³⁾.
ثانيا: تسليم شهادة المطابقة:

تطرقنا في هذا العنصر إلى القرارات التي يصدرها ر.م.ش.ب بعد قيام لجنة المراقبة بزيارة موقع البناية ومعاينتها لأشغال البناء والتي تنحصر فيما يلي:
1- إصدار قرار تسليم شهادة المطابقة:

طبقا لأحكام المادة 68 من م.ت السابق الذكر يقوم ر.م.ش.ب بتسليم شهادة المطابقة بناء على محضر لجنة المعاينة الذي يرسله له يوم خروجها إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت مع رخصة البناء في أجل ثمانية (08) أيام من تاريخ خروجها⁽⁴⁾، وتقوم

¹ - المادة 2/66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016/2015، ص105.

³ - غازي خديجة، محاضرات في مادة البيئة والعمران، أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2021/2020، ص47.

⁴ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

شهادة المطابقة مقام رخصة السكن إذا كانت معدة للسكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كانت البناية مخصصة لوظائف اجتماعية أو صناعية أو تجارية⁽¹⁾.

كما يقوم ر.م.ش.ب المختص بتسليم شهادة المطابقة ذات الصلة برخص البناء المسلمة من طرفه أو من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، وذلك طبقا للمادة 64 والمادة 68 منم.ت رقم 20-342 المعدل والمتمم للم.ت رقم 15-19 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فبالنالي هذه المادة تستبعد الوالي من الاختصاص في تسليم شهادة المطابقة⁽²⁾.

كما تنص المادة 75 ق رقم 90-29 يتضمن قانون التهيئة والتعمير على أنه: «تسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من قبل ر.م.ش.ب أو من قبل الوالي»⁽³⁾.

لكن هناك تعارض بين القانون التنظيم، حيث أن المادة 75 من ق رقم 90-29 خولت لر.م.ش.ب والوالي صلاحية تسليم شهادة المطابقة على خلاف المادة 64 والمادة 68 م.ت رقم 20-342 التي نصت على أن شهادة المطابقة تسلم من قبل ر.م.ش.ب دون سواه، فبالنالي على المشرع التدخل من أجل تعديل المادة 75 من القانون من أجل أن تتوافق مع المرسوم ذلك أن من الناحية العملية يسلمها ر.م.ش.ب، لكن هل يعقل مخالفة مبدأ التدرج القانوني؟ بمعنى لا يجب مخالفة القانون، فبالنالي الوالي لديه صلاحية في هذه الحالة إلى حين التعديل.

¹ عز الدين رمزي وقيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات إدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 1945/05/08، قالمة، 2016/2017، ص 81.

² المادة 64 و المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 22/11/2020، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ع 71، مؤرخ في 02/12/2020، ص 14.

³ المادة 75 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

كما يمكن لر.م.ش.ب المختص إقليميا تسليم شهادة المطابقة على مراحل حسب الأجال المذكورة في رخصة البناء، شرط ألا تكون الأشغال المتبقية تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله وذلك طبقا للمادة 68 م.ت رقم 20-342 السالف الذكر⁽¹⁾.

2- إصدار قرار رفض تسليم شهادة المطابقة

حسب المادة 2/68 م.ت رقم 15-19 فإنه إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم وحسب الأحكام المطبقة في إطار رخصة البناء مع تذكيره بالعقوبات التي يتعرض لها⁽²⁾.

نجد أن القانون حدد أجل لإجراء المطابقة ب 3 أشهر من التاريخ التالي لإيداع التصريح بانتهاء أشغال البناء، وبعد انقضاء الأجل يقوم ر.م.ش.ب سواء بتسليم الشهادة لصاحبها في حال تحقيق مطابقة الأشغال أو يرفض تسليمها، ففي الحالة الأخيرة يمكنه أن يشرع في الملاحقات القضائية فيصدر قرار قضائي طبقا للمادة 78 ق رقم 90-29 المعدل والمتمم⁽³⁾.

أما المادة 69 م.ت رقم 15-19 فإنه في حال غياب قرار بفصل في المطابقة خلال ثلاثة (03) أشهر التالية لإيداع التصريح بانتهاء الأشغال المنجزة من طرف المعني بالأمر يمكن لصاحب الطلب أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية ويكون أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خلال خمسة عشر (15) يوما. ففي حال عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكنه أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، فهذه الأخيرة تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب خلال خمسة عشر (15) يوما

¹ - المادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342، مرجع سابق.

² - المادة 2/68 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³ - المادة 78 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن، كما يمكن أن يلجا للطعن القضائي أمام جهات قضائية مختصة⁽¹⁾.

3- سكوت الجهة المختصة عن الرد على الطلب:

امتنتت السلطة المعنية عن تسليم الشهادة عمداً أو سهواً خلال ثلاثة (03) أشهر التالية لإيداع التصريح بالانتهاء من البناء من طرف المعني، يمكن لهذا الأخير أن يرفع تظلم إلى الوزير المكلف بالتعمير إذا كان الوالي هو المختص بتسليم الشهادة أو إلى الوالي في جميع الحالات الأخرى، وإذا لم ترد جهة الوصاية عن هذا الطعن خلال الشهر الموالي لرفعه فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة⁽²⁾.

لكن هناك إشكال في العلاقة بين طالب شهادة المطابقة والغير الأجنبي عن البناء كالجار المتضرر من منح الشهادة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، وينعكس ذلك سلباً مما يسبب مضايقات تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد الذي يمسه تغيير جذري فيرتب عنه منازعات.

فبصدور م.ت رقم 15-19 غير إجراءات رفع التظلم وذلك من خلال نص المادة 69 منه، حيث يمكن لصاحب الطلب إيداع طعن مقابل وصل إيداع لدى الولاية ويكون أجل التسليم أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوماً، وفي حال عدم تلقي إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة يمكن لصاحب الطلب إيداع طعناً ثانياً لدى الوزارة المكلفة بالعمران، ففي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفهم بالرد بالإيجاب أو الرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطلب⁽³⁾.

فمنه نستنتج أن جمال الرونق والرواء من عناصر النظام العام تتكفل به سلطات الضبط الإداري الحديثة في مجال العمران بهدف حفظ النظام العام العمراني من خلال تقييد

¹ - المادة 69 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

² - شعلال سهام وعطاف نادية، مرجع سابق، ص 123.

³ - المادة 69 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

حق الملكية الخاصة باحترام إجراءات الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ويترتب على مخالفتها جزاءات (عقوبات) كون شهادة المطابقة تحدد هوية العقارات المبنية فوضويا وبطرق غير شرعية.

المطلب الثاني: المظهر الجمالي من خلال جزاءات مخالفة

أحكام شهادة المطابقة

تشرع السلطة العامة بفرض جزاءات على الساكن نتيجة لمخالفة ما، وذلك في حالة عدم احترام قواعد رخصة البناء المنصوص عليها في قانون التعمير، حيث تلزم على المرتكبين إجراءات أمنية سواء كانت غرامة مالية أو توقيف للأشغال أو هدم البناء لمرتكب المخالفات وهذا لتبقى العقوبات هي نوع من الإجراءات الأمنية التي تقوم بها المصلحة المكلفة بالتعمير ضد مرتكبي المخالفات، بحيث تختلف العقوبات المقررة على المخالفات العمرانية باختلاف درجة جسامة الجرم المرتكب⁽¹⁾، فالأصل هو ما نصت عليه المادة 01 ق رقم 23-06 الذي يتضمن ق.ع المعدل و المتمم للأمر 66-156 التي جاءت كالآتي: «لا جريمة ولا عقوبة و لا تدابير أمن بغير قانون»⁽²⁾. ويندرج هذا النوع من الإجراءات ضمن الرقابة اللاحقة والمستمرة، إذ يجب أن يتضمن محضر معاينة الجريمة المرتكبة أمرا بتوقيف الأشغال والأمر بتحقيق المطابقة أو الأمر بالهدم وتوقيع عقوبات سالبة للحرية⁽³⁾.

فقبل التطرق إلى جزاءات مخالفة أحكام شهادة المطابقة، لابد التحدث عن كيفية إثبات المخالفة (الفرع الأول) والعقوبات المقررة لمخالفة أحكام الشهادة (الفرع الثاني) وأخيرا التعويض المستحق للغير المتضرر من أعمال البناء (الفرع الثالث).

¹ - شرقي بسمة وحيمي ربيحة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013، ص 77.

² - المادة 01 من القانون رقم 23-06 مؤرخ في 20/12/2006، يعدل ويتمم الامر رقم 66-156 مؤرخ في 08/06/2006، متضمن قانون العقوبات، ج.ر ع 84، مؤرخ في 24/12/2006، ص 11.

³ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 38.

الفرع الأول: كيفية إثبات مخالفة أحكام شهادة المطابقة

يتم إثبات مخالفة شهادة المطابقة في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين في نص المادة 02 من م.ت رقم 06-55 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالفات، فتسمى هذه المحاضر بمحاضر المخالفات، وتحرر في شكل استمارات تحمل الأحكام والأرقام التسلسلية فتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض يرقم ويؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليمياً حسب نص المادة 12 م.ت رقم 06-55 السالف الذكر⁽¹⁾.

ومحاضر إثبات هذه المخالفات تتمثل في: محضر معادلة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء، يحرر العون المخول له محضر معاينة المخالفة عند ثبوت المخالفة ميدانيا ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل نسخة منه إلى ر.م.ش.ب أو الوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، ففي هذه الحالة تقرر الجهة القضائية المختصة بالبت في الدعوى العمومية إما القيام بالمطابقة أو هدم البناء كلياً أو جزئياً خلال أجل محدد، وفي حال عدم امتثال المخالف للحكم القضائي في الآجال المحددة يقوم ر.م.ش.ب أو الوالي المختصين بتنفيذ الأعمال المقررة بموجب حكم قضائي على نفقة المخالف⁽²⁾.

الفرع الثاني: العقوبات المقررة لمخالفة أحكام شهادة المطابقة

تعد العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة إجراءات وتدابير تهدف إلى تدارك النقائص، وقمع المخالفات المرتكبة ضد قوانين التهيئة والتعمير من قبل الباني المرخص له حق البناء على عقاره، وهذا ما قمنا بتبينه فيما يلي:

¹ المادة 02 والمادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 مؤرخ في 30/01/2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن المخالف، ج.ر ع 06، مؤرخ في 05/02/2006، ص 06.

² أوراغ آسيا، مخالفات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، «مجلة التعمير والبناء»، المجلد 03، العدد 01، جامعة باتنة 01، باتنة، مارس 2019، ص 36.

أولاً: العقوبات المرتبطة بنظام الرقابة المستمرة:

وتتمثل هذه العقوبات في الأمر بتوقيف الأشغال المخالفة التي تعتبر إجراء اختياري من قبل السلطة الإدارية، بحيث تعد مباشرة إلى الإجراء الآخر وهو الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة⁽¹⁾.

1- الأمر بوقف الأشغال المخالفة:

ويقصد به وقف أعمال البناء المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للبانى، وهذا النوع من الإجراءات يندرج ضمن الرقابة اللاحقة والمستمرة لعملية البناء⁽²⁾.

فبالرجوع لأحكام ق رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها فقد نص على أنه في حال عدم إتمام أشغال البناء أو إذا كانت البناءة غير مطابقة لرخصة البناء المسلمة، فيجب على صاحب التصريح أن يوقف الأشغال فوراً ويبلغ إلى ر.م.ش.ب المعني الذي يسلم له شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة.

كما تضيف المادة 73 ق رقم 08-15 على أنه يجب أن توقف الأشغال بموجب أمر من الوالي أو بطلب من ر.م.ش.ب المعني، كما يأمر الوالي في هذه الحالة المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات المشيدة في الأجل الذي يحدده⁽³⁾.

والحقيقة أن مثل هذه الإجراءات تندرج ضمن الرقابة المستمرة واللاحقة تدخل في الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء وقبل انتهائها بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة، فهو إجراء وقتي احتياطي

¹- عميري ويزة وصالحي كنزة، مرجع سابق، ص 59.

²- سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 38.

³- المادة 73 من القانون 08-15، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وهذا ما أكدته المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 الملغاة⁽¹⁾ بموجب المادة 02 من ق رقم 04-06 التي تنص على الأمر بتوقيف الأشغال⁽²⁾.

فاتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية أصبح اختياريا بحيث تعمد الإدارة مباشرة إلى الاجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة⁽³⁾.

2- الأمر بتصحيح وتحقيق المطابقة:

ويقصد بذلك تصحيح البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة بأمر من السلطة الإدارية باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء خاصة العمل على مطابقة اعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء، اذ يتم الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة إذا ثبت أن البناء المخالف الذي أقامه المرخص له يخالف أحكام رخصة البناء مما يقتضي تصحيحه⁽⁴⁾.

كما أن المادة 73 ق رقم 90-29 المعدل والمتمم ألزمت ر.م.ش.ب وكذا الأعوان المؤهلين قانونا بزيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء في أي وقت، فإذا ثبت لدى السلطة الإدارية القائمة بالمراقبة أن البناء الذي تم إنجازه مخالفا لقواعد البناء والتعمير يمكن لها أن تأمر الباني بالقيام بتصحيح العيوب وتدارك مظاهر مخالفة البناء للقانون ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة وجعله مطابقا لها في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر تحت طائلة الملاحقة القضائية⁽⁵⁾.

¹ - المادة 50 من المرسوم التشريعي رقم 94-07، مرجع سابق.

² - المادة 02 من القانون رقم 04-06 مؤرخ في 14/08/2004، يتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-

07، مؤرخ في 18/05/1994، ج.ر.ع 51، مؤرخ في 15/08/2004، ص 06.

³ - أوراغ آسيا، مرجع سابق، ص 50.

⁴ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 39.

⁵ - المادة 73 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

ومنه فإن إقامة أي بناء دون احترام الأحكام المحددة في رخصة البناء المسلمة بشأنه يؤدي لمساءلة القائم بالأشغال كونه ارتكب جريمة يعاقب عليها القانون وهو ما أكدته المادة 76 مكرر 05 من ق رقم 04-05 المعدل والمتمم للرقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، حيث عرفت المادة 2 من ق رقم 08-15 تحقيق المطابقة بأنه وثيقة إدارية يتم من خلالها تسوية كل بناية ثم إنجازها، أو لم يتم بالنظر إلى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير، أما عدم المطابقة فيكون محل محضر عدم المطابقة من طرف العون المؤهل قانوناً⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أن حالة التصحيح وتحقيق المطابقة تهدف إلى بروز الجمالية والحفاظ على المحيط وتحسينه، إذ يجب الأخذ بعين الاعتبار جانب السلامة بالإضافة إلى الجانب الجمالي والجانب الوظيفي اللذان يشترطهما المشرع في كل المخططات المصاحبة لرخصة البناء، وذلك على إثر ما خلفه زلزال بومرداس سنة 2003، بحيث يقوم جانب السلامة على فكرة ضرورة توافر مخططات خاصة بالهندسة المدنية في طلب رخصة البناء، توضح كيفية إنشاء البناية وأساسها حتى توفر الإطار الوقائي للبناية من الأخطار الطبيعية كانهزلات التربة، الزلازل، الفيضانات... إلخ. فهذه المخططات أو ما تسمى بأدوات التعمير هي التي تحدد شروط وحقوق البناء، يجب على الجميع احترام القوانين والتنظيمات التي تحددها تلك الأدوات. وعليه فإن حركة البناء أصبحت أكثر فنية وتنظيم وعملية، فالجانب الجمالي والروني للمدن يجعل من البناية المنجزة جميلة شكلا ومنسجمة محيطا.

¹ - المادة 76 مكرر 05 من القانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 / 08 / 2004، يعدل ويتم القانون رقم 90-29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر ع 51، صادر بتاريخ 15 / 08 / 2004، ص 04.

² - المادة 02 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

ثانيا: العقوبات المرتبطة بالنظام الردعي في مجال التهيئة والتعمير:

تعتبر من العقوبات الردعية واللاحقة بعد استحواذ كل الطرق السلمية والعقوبات التي يعطي لها صاحب البناء أهمية كبيرة، تتمثل في الأمر بالهدم الكلي أو الجزئي وفقا لدرجة خطورة المخالفة، الغرامات المالية والعقوبات السالبة للحرية⁽¹⁾.

1-الأمر بالهدم الكلي أو الجزئي:

الأصل أن كل نزاع جزائي ينتهي بالنطق بالعقوبة الجزائية في حالة الإدانة إلا أن المشرع لم يكتفي بهذه النتيجة بالنسبة للجرائم المتعلقة برخصة البناء، حيث خول للسلطة القضائية الحق في القيام بالأعمال التي تقدر أنها ضرورية إما القيام بمطابقة البناء أو الأمر بهدمه كليا أو جزئيا في أجل يحدده القاضي وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر فقرة 02 ق 04-05 السالف الذكر⁽²⁾، كما يمكن لها حسب المادة 82 ق رقم 08-15 الأمر بإخلاء الأماكن⁽³⁾.

لكن من الناحية العملية فالقاضي الجزائي ليس له سلطة الهدم إنما الجهات المدنية والإدارية هي التي لها سلطة الفصل في الهدم وفي حال عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة يقوم ر.م.ش.ب أو الوالي المختص بتنفيذ الأشغال المقررة تلقائيا⁽⁴⁾.

2-الجمع بين الغرامة المالية والعقوبات السالبة للحرية:

إن العقوبات الجزائية المقررة لجريمة البناء المخالف لأحكام رخصة البناء أوردها المشرع في المادة 77 ق رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي جاءت بصفة عامة و

¹-عميري ويزة وصالحي كنزة، مرجع سابق، ص 61.

²-المادة 76 مكرر 5 فقرة 2 من القانون رقم 04-05، مرجع سابق.

³-المادة 82 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴-عمروش حياة وعماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013، ص 79.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

تطبق أحكامها على جميع الجرائم المتعلقة برخصة البناء، وإلى جانب الحكم بالقيام بمطابقة البناء أو هدمه له أن يحكم بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 3000.000 والحبس لمدة شهر إلى ستة (06) أشهر في حالة العودة إلى المخالفة، و يمكن الحكم أيضا بهاتين العقوبتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة⁽¹⁾، و في حالة عدم قيام الشخص بتحقيق المطابقة في الآجال المحددة يعاقب بغرامة من 20.000 دج إلى 50.000 دج وهذا طبقا للمادة 82 ق رقم 08-15، كما يعاقب بغرامة مالية من 100.000 دج إلى 300.000 دج كل من لم يصرح ببنائية غير متممة أو تتطلب تحقيق المطابقة، وفي حال عدم امتثال المخالف يمكن الأمر بالهدم طبقا للمادة 83 القانون السالف الذكر⁽²⁾.

من خلال استقراءنا للنصوص القانونية السالفة الذكر نستنتج أن المشرع الجزائري وازن بين السلطة الإدارية والسلطة القضائية لمباشرة الرقابة على أعمال البناء، وذلك بتشديد الرقابة في حال عدم احترام قواعد رخصة البناء من خلال الأمر بتوقيف الأشغال غير المطابقة وتحقيق المطابقة أو الأمر بهدم المبنى واللجوء إلى السلطة القضائية لاتخاذ الإجراءات الجزائية والحكم بالغرامة المالية والحبس، وفرض المشرع لهذه العقوبات جاء نتيجة للتدهور العميق الذي شهدته المدن الجزائرية في إطارها الحضري ومظهرها العمراني مما يشكل عائقا لها بهدف الحد من البنائيات غير الشرعية، وإضفاء الجانب الجمالي للمدينة أو ما يعرف بجمال الرونق والرواء باعتبار هذا الخير من أهداف الضبط الإداري الحديثة، وكذا تحقيق أمن المباني والمنشآت الصناعية والحفاظ على سلامة الأرواح والأموال أثناء القيام بأعمال البناء.

¹-المادة 77 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

²-المادة 82 والمادة 83 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

الفرع الثالث: التعويض المستحق للغير المتضرر من أعمال البناء

الأصل أن حق الملكية يمنح صاحبه كافة السلطات المتصورة عقلا على الشيء محل الحق، فله أن يستعمله أو يستغل أو يتصرف فيه شريطة ألا يؤدي ذلك إلى إلحاق ضرر بالغير وإلا تترتب عنه مسؤولية فيمكن للغير الرجوع عن المسؤول المسبب للضرر استنادا للمسؤولية التقصيرية (1).

أولاً: المارة المتضررون من أعمال البناء

إذا أصيب الغير بالضرر من جراء الهدم الكلي أو الجزئي للبناء الذي شيده المهندس المعماري أو المقاول كان يسقط على أحد المارة شيء ما مما يستخدم في البناء، فإن الغير لا يستطيع الرجوع على المهندس المعماري أو المقاول على أساس المسؤولية (2) الخاصة المنصوص عليها في المادة 544 ق.م.ج، بل يلجا الغير المتضرر إلى طلب التعويض طبقاً للقواعد العامة للمسؤولية عن الفعل الشخصي المقرري المادة 124 ق.م.ج: «كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص وسبب الضرر بالغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض».

أما إذا كان الضرر بسبب خطأ من المضرور أو خطأ من الغير خاصة الأجنبي هنا تنفي المسؤولية وهذا بموجب المادة 127 ق.م.ج: «إذا اثبت الشخص أن الضرر قد نشأ عن سبب لا يد له فيه كحادث مفاجئ أو قوة قاهرة، أو خطأ صادر من المضرور أو خطأ من الغير، هنا تنفي المسؤولية وبالتالي غير ملزم بتعويض هذا الضرر، ما لم يوجد نص قانوني أو ارتفاق يخالف ذلك» (3).

¹ - عبد الناصر زياد هياجنه، القانون البيئي، ط 01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012، ص 226.

² - زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 504.

³ - المادة 124 والمادة 544 والمادة 127 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ع 78، مؤرخ في 1975/11/30، ص 990، معدل ومتمم.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

والسبب في استبعاد الغير من التعويض خاصة الأجنبي لأن مسؤولية المهندس والمقاول لا تقوم إلا بالنسبة للأعمال ذات الصلة العقارية كالمباني والمنشآت الثابتة الأخرى⁽¹⁾، لكن يستوي الأمر إذا ما كان المتسبب في الضرر مستعمل الأرض أو المستفيد من الأشغال أو المهندس المعماري والأشخاص المسؤولين عن تنفيذها وذلك طبقاً للمادة 77 ق رقم 29-90 حيث نصت على أنه: «يمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال المذكورة».⁽²⁾ ففي حال تعدد المسؤولين عن الضرر يكونوا متضامنين في التزامهم بتعويض المتضرر بموجب نص المادة 126 ق.م.ج.⁽³⁾.

ثانياً: الجيران المتضررين من أعمال البناء

يعتبر الجيران من الغير بالنسبة للمسؤولية الناشئة عن أعمال التعمير والبناء والذين من الممكن أن يتعددون وتتنوع الأضرار التي قد تصيبهم بسبب هذه الأعمال فبالنظر إلى جوار الرجوع بالتعويض عن هذه الأضرار، فمن المسلم به أن أعمال البناء والتعمير لا بد أن تكون مصحوبة بقدر من المضايقات للجار.

لكن لا يعني ذلك أن كل عملية بناء توجب على القائمين بها التزاماً بالتعويض اتجاه الجار⁽⁴⁾، وهذه لا بد أن تصل إلى حد الضرر الذي يتجاوز الحدود المألوفة للجوار طبقاً للمادة 691 ق.م.ج وعلى الجار المضرور إثبات وقوع الضرر وتعسف المالك في استعمال حقه.

كما يمكن أن تكون المسؤولية الناشئة عن الأشياء هي الأساس القانوني لرجوع الجار عما أصابه من ضرر نتيجة الأعمال طبقاً للمادة 138 ق.م.ج، وذلك إذا كانت تلك

¹ -زهرة أبرياش، مرجع سابق 504.

² -المادة 77 من القانون 29-90، مرجع سابق.

³ -المادة 126 من الأمر رقم 58-75، مرجع سابق.

⁴ -ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 73.

الأضرار ناتجة عن تهدم البناء أو بسبب الآلات والأشياء المستعملة، فهنا يستطيع الرجوع عن حارس البناء أو حارس الأشياء بالتعويض عن هذه الأضرار⁽¹⁾، كأن يصاب الجار أو أحد أفراد عائلته بسبب الهدم أو اتلاف بعض ممتلكاته وأجزاء من بناءه لنفس السبب، فخطأ الحارس يكون مفترض في هذه الحالة⁽²⁾.

إلى جانب العقوبات الإدارية والعقوبات الجزائية هناك عقوبات مدنية تنتج عنها مسؤولية فترفع الدعوى المدنية من طرف الشخص المتضرر يترتب عنها نتائج تهدف الى تصحيح وضعية البناء الفوضوي والمحافظة على المجال العمراني والحفاظ على الهوية الحضارية وحماية البيئة والمحيط شرط قيام أركانها، وهي: الفعل الضار الذي يتجلى في اشغال البناء المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير بسبب البناء دون رخصة أو عدم مطابقتها، مما تؤدي إلى الحاق ضرر بالغير مثل حجب البناء الفوضوي لضوء الشمس عن الجيران. والعلاقة السببية تكمن في اثبات الصلة بين الفعل الضار والضرر الذي ألحق بالغير، وعلى هذا الأساس تقوم المسؤولية المدنية عن هاته الأضرار.

فرغم وجود العديد من الاعتداءات المتعلقة بالتعمير إلا أن المشرع لم يخصص نصا خاصا، لذلك وجب اللجوء للقانون المدني باعتباره الشريعة العامة للقوانين الخاصة، حيث يمكن للفرد اللجوء للقضاء المدني من أجل المطالبة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن مخالفة قواعد البناء والتعمير شرط أن تكون الدعوى مؤسدة قانونا.

المبحث الثاني: تحقيق جمالية المدينة في إطار الاحكام الإجرائية

لمطابقة البناءات وإتمام تسويتها

يعتبر موضوع تسوية وضعية البناءات الغير المطابقة لقواعد التهيئة والتعمير من المواضيع الهامة التي تستلزم البحث خصوصا أمام تقادم هذه الظاهرة من جهة وانعدام

¹-المادة 691 والمادة 138 من الأمر رقم 75-58، مرجع سابق.

²-ميمونة سعاد، مرجع سابق، ص 73.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

مخطط شامل ينظم الملكية العقارية من جهة أخرى، حيث تبقى هذه الملكية إلى يومنا هذا مهددة بالاعتداء عليها.

ومن هذا المنطلق ظهرت الحاجة إلى استحداث قواعد وأدوات تعمير كفيلة للحد من الفوضى العمرانية من خلال تبني استراتيجية جديدة حددت معالمها بموجب ق رقم 15-08 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وانتهاء إنجازها⁽¹⁾، ويرتكز هذا الأخير على مطابقة البناء وانتهاء إنجازها من جهة، ومن جهة أخرى تحديد كفاءات عملية مطابقتها وإجراءات مواصلة أشغال إتمامها مع تخصيص احكام ردية تسمح بإرساء مراقبة صارمة على البناء والتشييد ووضع حد للفوضى العمرانية⁽²⁾.

والمطابقة في إطار ق رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير نعني بها الحصول على رخصة شغل الأماكن⁽³⁾، فهي تقوم مقام رخصة البناء على عكس تحقيق مطابقة الإنجاز في إطار قانون رقم 15-08 التي تعتبر أسلوب لتسوية وضعية البناء غير الشرعي وهذا بالنظر إلى سند الملكية العقارية للوعاء وسند الوضعية العمرانية للبناء⁽⁴⁾.

المطلب الأول: مجال تحقيق مطابقة البناء

ورد مصطلح اجراء تحقيق المطابقة في نص المادة 02 من القانون رقم 15-08 على أنه: «الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم، بالنظر إلى التشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير...»⁽⁵⁾، والملاحظ أن الدولة الجزائرية اتخذت تدابير جديدة لتسوية بعض البناءات غير الشرعية، إلا أنه وضع استثناءات

¹ - قانون رقم 15-08، مرجع سابق.

² - هدى عزوز، تسوية وضعية البناءات غير شرعية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، أدرار، 2013/2014، ص 02.

³ - قانون رقم 29-90، مرجع سابق.

⁴ - قانون رقم 15-08، مرجع سابق.

⁵ - المادة 02 من القانون رقم 15-08، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

أوجب فيها التسوية وفقا لشروط ومقاييس عمرانية⁽¹⁾، وعلى وجه الخصوص الأحكام التي وردت في ق رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البناءات الذي قمنا بتوضيحه بالتفصيل

الفرع الأول: البناءات القابلة لتحقيق المطابقة

إن تحقيق مطابقة البناءات تشترط شرط أساسي متعلق بالبناءات التي قد انتهت بها الأشغال أو في طور الإتمام وذلك قبل نشر ق رقم 08-15 بالجريدة الرسمية؛ أي في 03 أوت 2008⁽²⁾، أما البناءات المنجزة بعد هذا التاريخ غير معنية بالتسوية في إطار هذا القانون وتخضع لأحكام ق رقم 90-29⁽³⁾، وبالتالي فإن أحكام ق رقم 08-15 تطبق بأثر رجعي طبقا للمادة الأولى منه⁽⁴⁾، إذ أنها تتولى الزامية تسوية البناءات الحائزة على رخصة البناء سواء كانت متممة أو في طور الإتمام التي انشأت قبل 03 أوت 2008، وذلك بهدف معالجة الظرف الاستثنائي المتعلق بوضعية النسيج العمراني وضمان انسجام الإطار المبني وتناسقه وترقية مستواه الفني والجمالي⁽⁵⁾.

وعليه يتعين على صاحب البناية المعنية بتحقيق المطابقة أن يثبت عند تقديم طلبه أن البناية أنشأت قبل 03 أوت 2008، كأن يرفق طلبه بمحضر المخالفة وإثبات التاريخ⁽⁶⁾، التاريخ⁽⁶⁾، وفي هذا المقام تطرقنا إلى تحديد البناءات القابلة لتحقيق المطابقة (أولا) ثم إلى معايير المطابقة (ثانيا).

¹ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 18.

² - قانون الرقم 08-15، مرجع سابق.

³ - قانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ - المادة 01 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁵ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 18.

⁶ - عزاز ساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، رسالة ماجستير في العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01، الجزائر 2013/2014، ص 19.

أولاً: تحديد البنايات المعنية بالمطابقة

تم تقسيم البنايات المتعلقة بالتسوية في إطار ق 08-15 إلى أربع حالات متعلقة بشرط أساسي ألا وهو رخصة البناء⁽¹⁾، وهي كالتالي:

1- البنايات غير المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء:

وهي البنايات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء غير أنه لم يتمكن من إتمام إنجازها لسبب من الأسباب المتعلقة بصاحب البناية، حيث تقسم إلى: البنايات غير المتممة والمطابقة لرخصة البناء والبنايات غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء طبقاً للمادة 04 من م.ت رقم 09-154 المتضمن التصريح بمطابقة البنايات⁽²⁾.

2- البنايات المتممة والتي تحصل صاحبها على رخصة البناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة:

ففي هذه البنايات يكون صاحب البناية قد أتم الإنجاز غير أن مواصفات الإنجاز لا تتطابق مع الرخصة الممنوحة للمعني؛ أي أن البناية مخالفة لمحتوى رخصة البناء ولأدوات التعمير من حيث المخططات الوصفية أو المحيط أو الارتفاقات المحتملة⁽³⁾.
فبالتالي فإن رخصة البناء تخول الترخيص بتشييد البنايات لكن هذا لا يعني أنها تثبت إنجازها ومطابقتها للمعايير التقنية⁽⁴⁾، أما طبيعة الطلب المقدم في هذه الحالة يكون شهادة المطابقة⁽⁵⁾.

¹ - المادة 15 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154 مؤرخ في 02/05/2009، المتضمن إجراءات التصريح بمطابقة البنايات، ج.ر ع 27، 06/05/2009، ص 28.

³ - سعودي جهاد، مرجع سابق، ص 19.

⁴ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، ط 01، دار هومه، الجزائر، 2009، ص 94.

⁵ - منصر نصر الدين ونعيمة نيايبية، إجراءات واشكالات تسوية البنايات في إطار القانون 08-15، «مجلة تشريعات التعمير والبناء»، العدد 03، جامعة سوق اهراس، سبتمبر 2017، ص 179.

3-البنائات المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

في هذه الحالة يكون صاحب البناية شرع في الإنجاز وقام بإتمام البناية، وقد تكون ملكية العقار بسند رسمي أو بدون سند رسمي، غير أنه لم يتمكن من الحصول على الرخصة بسبب غياب سند ملكية أو بسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير والبناء⁽¹⁾.

4-البنائات غير المتممة والتي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء:

يكون صاحب البناية في هذه الحالة غير حائز على سند ملكية أو شرع في البناء دون رخصة أو لسبب مخالفة المشروع لقواعد التعمير⁽²⁾.

ويلاحظ على ذلك أن النوع الأول والثاني يدخل ضمن تحقيق مطابقة البنائات على أساس أنه يهدف لمطابقة الأشغال المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز لأحكام رخصة البناء، ويدخل في إطار تسوية البنائات غير المشروعة النوع الثالث والرابع لأن البنائات أنجزت أصلاً دون رخصة بناء⁽³⁾.

كما ذكرنا سابقاً فإن البنائات المعنية بالمطابقة متعلقة كلها برخصة البناء التي تعتبر وسيلة الضبط الإداري الأولى لاحترام قواعد العمران وتحقيق النظام العام الجمالي في مجال البناء و التعمير، وبالتالي فهي اجراء وقائي تقوم به سلطة الضبط الإداري لوقاية الدولة و الأفراد من الأضرار التي قد تنشأ عن ممارسة الحريات والحقوق الفردية أو لوقاية النشاط الفردي نفسه، مما يعيق تقدمه إذا ترك بدون تنظيم والذي سوف يؤدي إلى كارثة اجتماعية و جمالية، وهذه الرخصة تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم في مجال البناء والمحافظة على البيئة والاستغلال العقلاني للعقار في نفس الوقت⁽⁴⁾.

¹-الشريف بحماوي، مجال تدخل المطابقة(08-15) في تسوية البنائات الفوضوية،«مجلة دفاتر السياسة والقانون»، العدد 25، المركز الجامعي تلمسان، جوان 2014، ص165.

²-شودار فريد، قانون مطابقة البنائات08-15بين القانون والواقع دراسة حالة حي 347مسكن بمدينة المسيلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف، المسيلة،2016/2017، ص24

³-لعديدي خيرة، مرجع سابق، ص48.

⁴-زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص63.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

فحركة البناء غير القانونية تخلف آثار اجتماعية خاصة ما يتعلق بمجال التعليم وظهور سلوكيات منحرفة تترتب عنها جرائم بمختلف أنواعها هذا من جهة، ومن جهة أخرى تترتب عنها أثر مادي يمس النسيج العمراني والمتمثل في المساس بالجمال الطبيعي والهندسي، إذ تصبح البناءات الفوضوية تتميز بخلوها لأي ذوق هندسي سليم⁽¹⁾.

والهدف الرئيسي من تقريرها هو احترام القواعد الخاصة بملكية الأرض المعدة للبناء من حيث تخصيص المساحة المراد القيام عليها البناء ومن حيث تخطيطها لتبيان الشوارع والطرق المحاطة بها ومدى توافرها على المساحات الخضراء، المنتزهات، الحدائق العامة... الخ، وهذا وفقا للكثافة السكانية والبنائية، أما من الناحية الداخلية فما مدى توافق هذه البناءات مع الشروط الصحية من حجم الغرفة، الإضاءة، التهوية، العزل الصوتي، الصرف الصحي وغيرها من القواعد التي يجب التقيد بها أثناء طلب الرخصة⁽²⁾.

فبالتالي رخصة البناء وسيلة الهدف منها ليس تقييد حق الملكية وحرية التصرف بقدر ماهي وثيقة لتجسيد هذا الحق وتنظيم حرية الفرد والمحافظة على أهداف الضبط الإداري، وكذلك هي الأداة التي تسمح من خلالها لطالب الرخصة احترام حقوق الغير وحماية البيئة⁽³⁾.

كما أضافت المادة 18 من ق رقم 08-15 شروط أخرى لتحقيق مطابقة البناءات وإتمام إنجازها حسب كل بناية⁽⁴⁾، وذلك من خلال الحالات التالية:

¹ - عمروش حياة وعماروش رزيقة، مرجع سابق، ص 41.

² - زهرة أبرياش، مرجع سابق، ص 63.

³ - سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، ط 01، مكتبة الوفاء القانونية، مصر، 2014، ص ص 118-120.

⁴ - المادة 18 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق

ثانيا: معايير المطابقة

من أجل تسوية العقار لابد من مراعاة معايير جد جوهرية هي: الصفة القانونية للقاعدة العقارية، احترام قواعد البناء والتعمير، تحديد الهدف من البناء واستعماله الموقع الذي أقيم فيه البناء وربطه بشبكات التهيئة.

1- الطبيعة القانونية للقاعدة العقارية:

يقصد بالطبيعة القانونية للقاعدة العقارية الصفة القانونية للأرض المقام عليها البناء، هل هي أرض تابعة للأمالك العمومية أو أرض تعود ملكيتها للخواص؟ وتبعاً لهذا التمييز يتم تحديد نوعية الأراضي التي تقبل البناءات المشيدة فوقها للتسوية، ولذلك يميز بين نوعين من البناءات: البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأمالك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية، والبناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص⁽¹⁾.

أ- البناءات المشيدة فوق أراضي عمومية غير تابعة للأمالك العمومية ولا لمزارع فلاحية عمومية:

تنقسم الأراضي العمومية إلى عدة أقسام منها:

- الأملاك العامة التابعة للأمالك الوطنية التي لا يمكن أن تكون محل ملكية خاصة بحكم طبيعتها أو غرضها وغير قابلة للتصرف فيها ولا للتقادم ولا للحجز، ومن ثم فإن البناء على هذه الأراضي يعتبر بناء غير شرعي لا يقبل التسوية، ولذلك يهدم البناء وتعاد الأماكن إلى حالتها حتى ولو كان البناء مطابقاً للمقاييس والقواعد المعمول بها⁽²⁾.

¹ - لعيدي خيرة، مرجع سابق، ص 489.

² - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 169.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وبالرجوع للمادة 20 من التعديل الدستوري لسنة 2020 نجدها عرفت الملكية العامة، أما المادة 22 منه نصت على أن الأملاك الوطنية تتكون من الأملاك العمومية والأملاك الخاصة التي هي ملك الدولة، الولاية والبلدية⁽¹⁾.

وتطبيقا لهاتين المادتين تنص المادة 02 من ق رقم 08-14 على أنه: «تشمل الأملاك الوطنية على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة، وتتكون هذه الأملاك الوطنية من:

- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للدولة.

- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للولاية.

- الأملاك العمومية الخاصة التابعة للبلدية»⁽²⁾.

يتعلق النوع الثاني بالأراضي التابعة لمزارع عمومية فلاحية في حالة قام بعض المواطنين بالبناء فوقها، وهذا النوع من الأراضي تحكمه نصوص خاصة ترمي جميعها إلى منع التصرف في هذا النوع من الأراضي التابعة للتسيير الفلاحي، وعليه لا يمكن اكتسابها بالتقادم ولا إيجارها وتكون طريقة استغلالها جماعية، ولذلك لا تقبل البناءات المشيدة فوقها التسوية وتخضع لنفس الحكم المطبق على البناء المقام على الأراضي التابعة للأملاك العمومية⁽³⁾.

أما النوع الثالث المتضمن الأراضي العمومية غير الأراضي المذكورة سابقا وهي التي تقبل وضعيتها التسوية ويميز بين ما إذا كان شغل هذه الأراضي بسند أو رخصة وبين

¹ - المادة 20 والمادة 22 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 2020/12/30 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر ع 82، مؤرخ في 2020/12/30، ص 03.

² - المادة 02 من القانون رقم 08-14 مؤرخ في 20 يوليو 2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر ع 44 مؤرخ في 2008/08/03، ص 10.

³ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 169.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وإذا كان شغلها بدون سند أو بدون رخصة، وتبعاً لذلك تختلف طريقة التسوية حسب كل حالة من الحالات التي تسويتها لا تطرح أي اشكال تقني أو قانوني⁽¹⁾.

ب-البنائات المشيدة فوق أراضي ملكها للخواص:

وفي هذه الحالة يجب التفرقة بين ما يلي:

إذا كان الباني مالكا للأرض وشيد البناء دون الحصول على رخصة فيتعين التمييز بين ما إذا كانت في حوزته هذه الوثائق، ففي الفرض الأول تتم التسوية و تسلم له رخصة بناء لاحقة لأن البناء قد تم تشييده فيتعين على المالك أن يقوم بتقديم طلب رخصة البناء و تكون التسوية على أساس مطابقة البناية لمقاييس التعمير و قواعد البناء، أما إذا لم تكن في حوزته وثائق تثبت ملكيته للأرض تسلم له الرخصة بعنوان التسوية ولكنها لا تقوم مقام سند الملكية، لذلك ينبغي عليه تصحيح وضعيته فيما يخص ملكية الأرض وذلك باللجوء للموثق لتحريير عقد الملكية⁽²⁾، ذلك لأن الملكية الخاصة حق مضمون ومقدس قانونا ودستورا إلا في الأحوال المقررة في قانون نزع الملكية⁽³⁾.

وهذا الحق ليس مطلقاً لأحد، بل وظيفة اجتماعية يطلب من المالك القيام به ويحميه القانون، أما إذا خرج عن هذه الحدود فلا يعتبره القانون مستحقاً لحمايته⁽⁴⁾.

¹ - الشريف بحماوي، مرجع نفسه، ص 169.

² - جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004/2003، ص 74.

³ - مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07-12-1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 20/11/1996 في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، ج.ر ع 76 مؤرخ في 08/12/1996، ص 06.

⁴ - عبد الرزاق احمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية المجلد 08، ط 03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000، ص 494.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

لكن ق رقم 15-08 لم يأتي بحل لتسوية وضعية البناءات المشيدة على أملاك الغير رغم أن البلديات سويت عدة وضعيات من هذه الحالة⁽¹⁾. فبالرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني فإنه حسب المادتين 785 و 827 ثمة طريقتين يمكن بهما للحائز على البناء غير الشرعية الاستفادة منها، وهي الالتصاق العقاري والتقدم المكسب⁽²⁾.

ج-البناءات المشيدة فوق أراضي يملكها الخواص وكانت محل صفقة غير مشروعة:

في هذه الحالة تحل البلدية محل المالك السابق وتدمج الأرض التي كانت محل صفقة غير مشروعة ضمن الأملاك الخاصة للبلدية دون دفع تعويضات للحائز؛ أي أنها تمتلك الأرض دون دفع تعويض ثم تتنازل البلدية عن ملكية الأرض للحائز الذي يجب عليه تسديد رسم عن قيمة الأرض يحدد من طرف مصالح أملاك الدولة، ويكون هذا الاجراء بمثابة ردع حتى لا يقدم الافراد على مخالفة القواعد القانونية وتتم تسوية وضعية الأراضي لفائدة من يحوز الأرض حيازة فعلية، وعليه إذا كان المستفيد من المعادلة لا يتوفر فيه شرط الحيازة سقط حقه في التسوية وهذا من أجل حماية الحائز من جهة وحماية استقرار الوضع الظاهر حتى لا تنثور نزاعات، وكذا دفع المواطنين إلى عدم ترك ملكيتهم شاغرة⁽³⁾.

2-احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء:

يجب أن تراعي في عملية تسوية المباني الأمور التقنية من حيث احترام الباني لقواعد التعمير ومقاييس البناء، وفي هذه الحالة نميز بين:

¹ - عميري وبيزة وصالحي كنزة، مرجع سابق، ص 29.

² - المادة 785 والمادة 827 من الأمر 75-58، مرجع سابق.

³ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 170.

أ-البنائات المطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:

إذا أثبتت المصالح التقنية المختصة أن البناية مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء تسلم رخصة البناء بعنوان التسوية مع مراعاة القانون المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء⁽¹⁾.

وفي هذا الصدد نصت المادة 10 من م.ت رقم 09-154 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات على أنه: «تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناية مع مخطط شغل الأراضي، وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/او مع الأحكام العامة للتهيئة والتعمير»⁽²⁾، وبالتالي يتعين على لجنة الدائرة المكلفة بدراسة طلب المطابقة والبت فيه مراقبة مدى تطابق البناء المراد تسويته مع قواعد البناء والتعمير، وفي حال غياب القواعد العامة ومخالفتها تصدر قرار رفض المطابقة⁽³⁾.

غير أن المذكرة رقم 1000 استثنت حالات عدم احترام معامل شغل الأراضي، ومعامل المساحة المبنية، ومعامل إقامة البناية والفتحات، فلا تكون هذه الحالات سببا لرفض طلب تحقيق المطابقة، لكن يمكن رفعها في شكل تحفظات في المقرر الواجب تسليمه⁽⁴⁾.

ب-البنائات التي يمكن أن تصبح مطابقة لقواعد التعمير ومقاييس البناء:

ونعني بها البنائات التي تتوفر على حد أدنى من قواعد التعمير ومقاييس البناء سواء قبل أو بعد انجاز الأشغال التي تجعلها مطابقة، ومن هنا يتم اصدار أمر بإتمام

¹ - الشريف بحماوي، مرجع نفسه، ص 170.

² - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

³ - لعيدي خيرة، مرجع سابق، ص 490.

⁴ - التعليمات الوزارية رقم 1000 مؤرخة في 10/09/2009، الصادرة عن وزير السكن والعمران، تتعلق بتطبيق احكام

القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البنائات واتمام إنجازها، ص 08.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

الأشغال قصد جعل هذه المباني متوفرة على الحد الأدنى من قواعد التعمير مع منح مهلة لصاحب البناء لتنفيذ هذه الأشغال، وبعد إجراء التعديلات اللازمة والتأكد من طرف المصالح التقنية من مطابقة البناية لقواعد التعمير فتسلم له رخصة البناء بعنوان التسوية.

والواضح أن المشرع من خلال اشتراطه مطابقة البناء لقواعد التعمير يهدف إلى القضاء على البنايات الفوضوية التي تمس بالوجه العام للمحيط وتؤدي لتشوه الوجه الحضري لمدينتنا⁽¹⁾، حيث اعتبر ق رقم 08-15 من خلال نص المادة 12 المظهر الجمالي للإطار المبني من الصالح العام، وهذا ما يستلزم المحافظة عليه وترقيته⁽²⁾.

لذلك كل مساس به قد يحدث خلا في النظام العام، ومنه يجب المحافظة على الجمال خاصة في مجال البناء والتعمير لأن الكمال الفني لا يتحقق بدون التطور المعماري، كما يمثل الجانب الجمالي للمدينة إحدى الأهداف الأساسية التي تسعى من ورائه سلطات الضبط الإداري لتحقيقها، بحيث تقوم من خلاله بمراقبة مدى مطابقة أشغال البناء لمقاييس العمران و لقرارات رخصة البناء الممنوحة من قبل الجهات المختصة وأيضا للقواعد الفنية للهندسة المعمارية المعمول بها، وهذا بموجب المادة 1/02 م.ت رقم 94-07 المتعلق بالإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري⁽³⁾.

كما عرف المشرع المظهر الجمالي في نص المادة 02 ق رقم 08-15 السالف الذكر على أنه: «...انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخضراء الخارجية...»⁽⁴⁾.

وعليه فإن النصوص التنظيمية أكدت على ذلك من خلال فرض رخصة البناء والتجزئة اللتان تعتبران من وسائل الضبط الإداري لتحقيق أهداف النظام العام الجمالي،

¹ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص171.

² - المادة 12 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ - المادة 1/02 من المرسوم التنفيذي رقم 94-07، مرجع سابق.

⁴ - المادة 02 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

وكذلك إلزام كل شخص طبيعي أو معنوي يريد إقامة البناء أن يلجا إلى مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين قبل الشروع في أعمال البناء نظرا للدور الهام الذي يلعبه كل منهما في المحافظة على النظام العام بمفهومه التقليدي والحديث⁽¹⁾، وهذا بموجب المادة 55 ق رقم 04-05 المعدل والمتمم للفق 90-29⁽²⁾.

3- تخصيصها أو استعمالها:

لاسيما فيما يتعلق بالنشاط الممارس وعلاقته بالمحيط المجاور، أي لا يتنافى النشاط مع موقع البناية ويراعي في عملية تسوية البنايات الهدف من البناء. فإذا كان البناء مخصصا للسكن تسوى وضعيته أما إذا كان الهدف من البناء ممارسة نشاط ما وكان هذا الأخير ينطوي على إزعاج، فيتعين الفصل في هذه الحالة بين العمل والبناية فتسوى وضعية الأرض والبناء أما النشاط فلا يرخص به حتى يتم التأكد من تغييره أو تعديله وجعله مطابقا للنصوص القانونية المعمول بها، ومن ثمة تلغى كل رخصة سلمت مسبقا لممارسة النشاط⁽³⁾.

4- موقع تواجد البناء وربطه بشبكات التهيئة:

وذلك من حيث تهيئة الموقع وقابلية توفر الشروط الضرورية للربط بمختلف الشبكات كالكهرباء، الماء، الغاز، الطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية... الخ.⁽⁴⁾ ففي هذه الحالة يجب التمييز بين البناء المتواجد بمكان يتوافر على التهيئة والمشيد بمكان لا يتوافر فيه، فالبنايات المشيدة فوق مكان هيئت مرافقه لا بد أن يتوافر على العناصر التقنية الضرورية للحياة لأجل تسويته، فيجب على مصالح أملاك الدولة عند التقييم إدماج

¹ - زهرة أبرياش، مرجع سابق ص 58.

² - المادة من القانون رقم 04-05، مرجع سابق.

³ - لعبيدي خيرة، مرجع سابق ص ص، 490-491.

⁴ - الشريف بحماوي، مرجع سابق ص 168.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

المصاريف التي أنفقتها الجماعات المحلية للتهيئة بالإضافة إلى فرض رسوم وحقوق أخرى من قبل مصالح أملاك الدولة (1).

أما البناءات التي شيدت على مكان لم تهيأ مرافقه تترتب على عاتق الباني مهمة التكفل بأشغال التهيئة ويتحمل جميع المصاريف وتمنح له مدة 12 شهرا لمباشرة الأشغال (2). ولكي تتم عملية التسوية بشكل صحيح يستوجب على المكلفين بعملية التسوية أن يكونوا على دراية تامة بجميع العناصر التي يتكون منها كل صنف من البناءات، من خلال الإستعانة بالتقارير والتحقيقات التي يقوم بها الأعدان المؤهلين وأن يقوموا بدراستها ليتمكنوا من الحكم على البناءة بأنها قابلة للتسوية أم لا (3).

إذن من بين الأهداف التي يسعى المشرع إلى تحقيقها من خلال القانون السالف الذكر هو تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو الجاري إنجازها قبل صدوره، ويكون إثبات تحقيق مطابقة البناءات عن طريق الحصول على شهادة تحقيق المطابقة التي تعد شرط سابق وضروري لشغل أو استغلال أية بناءة.

فبالتالي يجب اتخاذ كل التدابير الكفيلة لجعلها مطابقة لأحكام رخصة البناء من أجل وضع حد لظاهرة البناءات الفوضوية التي لا تستجيب لمختلف مخططات التهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي، ولتحسين صورة المدينة وترقية الطابع العمراني من خلال خلق بيئة عمرانية منظمة بمقاييس حضرية تضيف القيمة البصرية للمدينة.

فبالتالي الطابع الجمالي لم يعد مقتصرًا فقط على استخدام النباتات بأنواعها وإنارة الشوارع وأعمال النظافة... الخ، بل أصبح يجاوزها إلى تصميم وتنسيق الشوارع، الأحياء، الواجهات، ألوان المباني والاهتمام أكثر بالمواقع الأثرية التراثية والسياحية، وهذا ما انعكس

¹ - جرور آسيا، مرجع سابق، ص 86.

² - كيجل سلسبيل، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة ماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2016/2015، ص 76.

³ - الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص ص 168-169.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

إيجابا على حياة السكان وأنشطتهم وإبداعاتهم، ذلك لأن من أهداف النظام العام الجمالي الحفاظ على السكينة النفسية للأفراد المقيمين في هذه المدينة أو الزائرين لها.

الفرع الثاني: البناءات غير القابلة لتحقيق المطابقة

إن مجال البناء والتعمير له علاقة كبيرة بالبيئة، فقد شملت القوانين والتنظيمات المتعلقة بالبناء والعمران نصوص متعددة لحماية البيئة من خلال احترام قواعد ومقاييس العمران فلا يمكن تسوية أي بناء مخالف لهذه القواعد، وفي هذا المقام تطرقنا في البداية إلى البناءات غير القابلة للمطابقة (أولا) ثم النتائج المترتبة على عدم مطابقتها، وهي الهدم وإعادة الحالة الى ما كانت عليها (ثانيا).

أولا: تحديد البناءات غير المعنية بالمطابقة

حق الملكية والبناء يرتبطان بما تسطره أدوات التعمير وفي غيابها القواعد العامة ذات الصلة بالتهيئة والتعمير، فلا يمكن تسوية أي بناء مخالف لهذه القواعد، وذلك طبقا للمادة 16 ق رقم 08-15 السالف الذكر⁽¹⁾، فالبناءات المستثناة من تحقيق المطابقة هي:

1- البناءات المشيدة في قطع أرضية مخصصة للارتفاقات ويمنع البناء عليها، وأهم هذه الارتفاقات الإدارية: ارتفاع توصيل المياه الصالحة للشرب وتصريف المياه القذرة والبناءات المنجزة تحت أعمدة التيار الكهربائي أو المنجزة على ممر مخصص لشبكات المياه أو الأسلاك الهاتفية⁽²⁾، فضلا عن الارتفاقات المنصوص عليها في القانون المدني كالارتفاقات الإدارية المقررة لحماية الملكية الإدارية، وقد تكون سلبية تمنع الملاك المجاورين من ممارسة أحد الحقوق على عقارتهم كارتفاع الابتعاد أو المنع من البناء، أو إيجابية كفرض إزالة الاسوار و المنشآت في مساحة محيطة بالأماكن العسكرية أو بالمطارات مثلا، فهي مرتبطة

¹-المادة 16 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

²-منصر نصر الدين ونعيمة ذيابيية، مرجع سابق، ص180.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

بالنظام العام لأنها تهدف إلى تحقيق النفع العام، وعليه فالإدارة والأفراد ملزمون بالخضوع لأحكامها⁽¹⁾.

2-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 الاتفاقات المرتبطة بها⁽²⁾، كما أضافت التعليم رقم 1000 مساحات حماية المنشآت الاستراتيجية أو الخطرة بما في ذلك الموانئ والمطارات والمساحات التي شيدت عليها تجهيزات الطاقة والبنائات المقامة في المواقع المصنفة غير القابلة للبناء حسب نتائج دراسات التعمير الجيوتقنية، الدراسات الزلزالية، دراسات الأراضي، أو تلك الواقعة في المناطق المعرضة للفيضانات أو الإنزلاق⁽³⁾.

3-البنائات المشيدة على الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء تلك التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني في إطار مراجعة المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير⁽⁴⁾.

كما أضافت المادة 39 ق رقم 08-15 على أنه لا يمكن تحقيق المطابقة في أحكام هذا القانون لأي بناية مشيدة مخالفة للأحكام التشريعية أو التنظيمية السارية المفعول على قطعة أرض تابعة لمستثمرة فلاحية عمومية أو خاصة⁽⁵⁾.

¹-لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص542.

²-المادة 16 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³-التعليمية الوزارية رقم 1000، امرجع السابق، ص 08.

⁴-لعبيدي خيرة، مرجع سابق، ص525.

⁵-المادة 39 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

4-البنائات المشيدة خرقا لقواعد الأمن أو التي تشوه بشكل خطير البيئة والمنظر العام للموقع⁽¹⁾، ويتعلق الأمر على وجه الخصوص بالبنائات العشوائية والفوضوية وتلك التي لا تضمن فيها شروط البناء مكانة واستقرار المنشآت⁽²⁾.

5-البنائات التي تكون عائقا لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرة لها أو التي يستحيل نقلها⁽³⁾، خط الطريق السيار، أحواض سطوح السدود، مواقع التفتيب على المحروقات ومواقع توسيع الموانئ والمطارات.

كما لا تخضع للتسوية البنائات التي تكون محل نزاع قضائي حول ملكية البناية لحين إصدار حكم نهائي⁽⁴⁾، بالإضافة إلى البنائات المشيدة بعد 2008؛ أي بصدور القانون السالف الذكر أقرت المادة 94 منه أجل خمس(05) سنوات من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية في 03 اوت 2008⁽⁵⁾.

وبالتالي من المفترض أن ينتهي العمل بالقانون السالف الذكر في 03 اوت 2013، لكن ما يلاحظ على هذا القانون أنه مدد العمل به عدة مرات بموجب القوانين المالية، حيث نصت المادة 113 ق رقم 17-11 المتضمن قانون المالية لسنة 2018 على تعديل المادة 94 ق رقم 08-15، وبالتالي ينتهي العمل بهذا القانون في 03 أوت 2016⁽⁶⁾.

وآخر تمديد عدل أحكام هذا القانون هو ق رقم 19-14 المتضمن قانون المالية لسنة 2020، حيث تم تعديل المادة 94 مرة أخرى بموجب المادة 102 منه التي نصت

¹ - المادة 16 من القانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

² - منصر نصر الدين ونعيمة نيايبية، مرجع سابق، ص 180.

³ - المادة 16 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ - منصر نصر الدين ونعيمة نيايبية، مرجع سابق، ص 180.

⁵ - المادة 94 القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁶ - المادة 113 من القانون رقم 17-11 مؤرخ في 27/12/2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر ع76،

مؤرخ في 28/12/2017، ص 03.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

على تمديد العمل بقانون مطابقة البناء وإتمام إنجازها 3 سنوات ابتداء من 03 أوت 2019⁽¹⁾.

وعلى هذا الأساس ينتهي العمل به في 03 أوت 2022 إذا لم يكن هناك تمديد آخر بسبب زيادة هذا النوع من البناء غير الشرعية وخروج الأمر عن السيطرة. كما تم استثناء أيضا من عملية تحقيق مطابقة البناء العسكرية التي تقوم بها وزارة الدفاع الوطني أو التي تتم لحسابها، وذلك حسب ما ورد في المادة 13 ق رقم 08-15⁽²⁾. والجدير بالذكر أن التعلية الوزارية المشتركة رقم 02 أعفت البناء العسكرية من الحصول على شهادة إتمام الواجبات وليس شهادة المطابقة⁽³⁾.

وبالتالي نستنتج أن هذا النوع من البناء يمس بأمن المواطنين وصحتهم وسلامتهم، زيادة على المساس بالبيئة بالقضاء على المظهر الجمالي للمدن، واستنزاف للعقار كالأراضي الصالحة للزراعة والمناطق السياحية التي أصبحت تميز المدن الجزائرية نتيجة مخالفة قوانين العمران، والذي ساهم في انتشار البناء غير الشرعية وغير القانونية بسبب البناء المشيدة بدون رخص أو استعمال مواد مغشوشة وغير مطابقة لمقاييس البناء، وكذلك ضعف الرقابة من قبل السلطات المختصة.

ثانيا: هدم البناء وإعادة الأماكن إحصائها

إن البناء المستثناء من تحقيق المطابقة تكون محل معاينة من طرف الأعوان المؤهلين لذلك قانونا، ليصدر بناء على محضر المعاينة المحرر من طرف هؤلاء الأعوان

¹ - المادة 102 من القانون رقم 19-14 مؤرخ في 30/12/2019 يتضمن قانون المالية لسنة 2020 ج.ر ع 81، مؤرخ في 30 ديسمبر 2019 ص 03.

² - المادة 13 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ - التعلية الوزارية المشتركة رقم 02 مؤرخة في 21/02/2016، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة التجارة، تحدد كفاءات معالجة اشغال إتمام الغلاف الخارجي للبناء المعنية بالمطابقة و/أو الإتمام، ص 02.

قرارا إداريا من طرف ر.م.ش.ب بهدم البناء الذي لا يمكن تحقيق مطابقته، وتقع الأعباء المالية لعملية الهدم على عاتق المخالف (1).

فبالتالي يجب اتخاذ الإجراءات اللازمة أثناء عملية الهدم لأن الأمن في المبنى أو المسكن مرتبط ارتباطا وثيقا باستقرار المجتمع وبالبيئة السليمة.

المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البناءات

أمام نقشي ظاهرة البناءات غير الشرعية التي برزت في غالبية المدن الجزائرية اتخذت الدولة تدابير جديدة لتسوية وضعية البعض منها، حيث يستوجب على المعني بالأمر إيداع التصريح بالمطابقة والملف المرفق به لدراسته والبت فيه لتسليم الشهادة أو الرخصة، وبالتالي تتضح إجراءات عملية مطابقة البناءات من خلال تبيان المراحل التي يمر بها الملف منذ إيداعه لدى المصالح التقنية للبلدية إلى غاية تسليم الشهادة أو الرخصة حسب الحالة من قبل ر.م.ش.ب المختص إقليميا مع مراعاة الآجال المنصوص عليها. وعليه تطرقنا في هذا المطلب إلى إجراءات تنفيذ التصريح بالمطابقة (الفرع الأول)، ثم دراسة طلب تحقيق المطابقة (الفرع الثاني) والبت فيه (الفرع الثالث).

الفرع الأول: إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات

تطرقنا في هذا الفرع إلى إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ذلك لأن جميع البناءات المعنية بالمطابقة المذكورة سابقا يجب أن تخضع لتصريح بالمطابقة مرفقا بملف يودع على مستوى البلدية المختصة، وهو ما بينناه من خلال ما يلي:

¹ - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 182.

أولاً: التصريح والملف المرفق به

لقد ألزم المشرع كلا من الملاك، أصحاب المشاريع والمتدخل المؤهل المعني بالمطابقة⁽¹⁾، والمذكورة في المواد من 19 إلى 22 من ق رقم 08-15⁽²⁾ أن يتقدموا أمام السيد ر.م.ش.ب المختص من أجل التصريح بمطابقة تلك البناءات في شكل طلب للتسوية حسب النموذج المعد لهذا الغرض يحرر التصريح في 05 نسخ.

ويجب أن يحتوي التصريح على البيانات التالية:

- اسم ولقب المالك أو القائم أو اسم الشركة لصاحب المشروع.

- 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⁽³⁾.

كما يجب أن يرفق التصريح بمطابقة البناية بملف يتكون من سند ملكية أو شهادة

الحيازة أو شهادة الترقيم المؤقت للقطعة المشيد عليها البناء وأي وثيقة أو شهادة أو محضر

مخالفة لإثبات أن التشييد سابق على تاريخ 03 أوت 2008⁽⁴⁾.

بالإضافة الى ذلك يجب أن يرفق الملف المذكور أعلاه بمجموعة من الوثائق

المحددة بموجب نص المادة 04 م.ت رقم 09-154 المحدد لإجراءات التصريح بمطابقة

البناءات⁽⁵⁾، وهي:

¹ -فايزة جروني ومليفة بطينة، التدابير المتبعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار قانون 08-15، «مجلة العلوم

القانونية والسياسية»، المجلد 09، العدد 03، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2018، ص 746.

² - المواد من 19 إلى المادة 22 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³ -المادة 25 من قانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

⁴ -فايزة جروني ومليفة بطينة، مرجع سابق، ص 747.

⁵ - المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

1- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام:

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 طبقاً لأحكام المادة 29 ق رقم

15-08⁽¹⁾.

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 التعديلات.

- مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية⁽²⁾.

- أجل إتمام البناية يقيمه مهندس معماري طبقاً لأحكام المادة 29 من ق رقم 15-08⁽³⁾.

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

المسلمة:

- الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة.

- مخطط الكتلة للبناية 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.

¹ - المادة 29 من القانون رقم 15-08، مرجع سابق.

² - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 154-09، مرجع سابق.

³ - المادة 29 من القانون رقم 15-08، مرجع سابق.

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية⁽¹⁾.

3- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة على سبيل التسوية لبناية متممة غير حائزة على رخصة البناء:

-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⁽²⁾.

4- عندما يتعلق الأمر بطلب رخصة إتمام على سبيل التسوية لبناية غير متممة وغير حائزة على رخصة البناء:

-الوثائق المكتوبة والبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبناءة تبين الأجزاء الباقي إنجازها معدة بالشراكة بين المهندس المعماري والمهندس المدني المعتمدين، كما هو منصوص عليه فيما يخص تسليم رخصة البناء.

-أجل إتمام البناءة يقدره مهندس معماري معتمد طبقا للمادة 29 ق رقم 08-15.⁽³⁾

-مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية⁽⁴⁾.

ثانيا: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة:

بعد استيفاء المصرح للملف المذكور حسب كل حالة يودعه مع التصريح لتحقيق مطابقة البناءة لدى مصالح التعمير للم.ش.ب في مكان وجود البناءة مقابل وصل استلام

¹ جدي قدور، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018/2017، ص 46.

² المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

³ المادة 29 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ فايزة جروني وملبكة بطينة، مرجع سابق، ص748.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

يبين فيه تاريخ الإيداع وهوية المصرح، ويسجل هذا التصريح في سجل خاص لهذا الغرض يرقم ويؤشر عليه من طرف رئيس المحكمة المختص إقليمياً (1).

وفي حالة طلب تسوية بناية غير متممة يضيف صاحب التصريح تصريحاً كتابياً يعلم فيه ر.م.ش.ب بوقف الأشغال ليسلمه هذا الأخير شهادة توقيف الأشغال من أجل تحقيق المطابقة (2).

وتحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في هذا القانون يمنع استئناف الأشغال قبل تحقيق مطابقة البناية.

وإذا لم يتم الامتثال للالتزامات المنصوص عليها، يقوم الأعوان المعنيون بالمعاينة وغلق الورشة المعنية مع تحرير محضر عدم المطابقة دون الإخلال بالعقوبات المنصوص عليها في هذا الشأن (3).

يلتزم المستفيد من رخصة البناء على سبيل التسوية أو من رخصة إتمام الإنجاز تحت طائلة سحبها منه في الآجال المحددة في الرخصة المسلمة بإيداع طلب شهادة المطابقة، ويسجل تاريخ سحب الرخصة على عقد ترميم الموافق عليه (4).

ويجب الإشارة إلى أنه بموجب التعليم الوزاري رقم 01 أصبحت الملفات الخاصة بالبنائات الفردية السكنية أو المستقبلية للجمهور تودع بالبلدية، أما الملفات الخاصة بالتجهيزات العمومية والسكنات المتعددة الواجهات تودع مباشرة لدى مصالح الترميم والبناء التابعة للولاية مقابل وصل تسليم (5)، كما صدرت التعليم الوزاري المشتركة رقم 04 تنص

¹ -المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

² -فايزة جروني ومليكة بطينة، مرجع سابق ص 748.

³ -المادة 24 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ -الشريف بحماوي، مرجع سابق، ص 147.

⁵ - التعليم الوزاري المشتركة رقم 01 مؤرخة في 2012/01/03، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، تتعلق بتسليم عقود الترميم للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية. ص 03.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

على أن جميع الملفات تودع لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير التابعة للبلدية⁽¹⁾، باستثناء السكنات المتعددة الواجهات والبنائات العمومية المستقبلية للجمهور "التجهيزات العمومية" فإنها تطبق عليها التعليمات رقم 01.

لكن ما هو معمول به على أرض الواقع أن جميع الملفات المتعلقة بجميع أنواع البنائات يتم إيداعها لدى المصالح التقنية المكلفة بالتعمير للبلدية⁽²⁾.

الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة

بعد إيداع التصريحات من طرف المعنيين والتي تكون مرفقة بملفاتهم كما أشرنا سابقا، وتنطلق مرحلة دراسة التحقيق في طلب التسوية عن طريق فرق التحقيق والمتابعة على مستوى مصالح التعمير البلدي (أولا) وكذا على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء والتابعة للولاية (ثانيا).

أولا: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي:

يتولى أعوان البلدية المكلفين بالتعمير في هذه المرحلة القيام بزيارة البناية في خلال 08 أيام التي تلي إيداع التصريح، وذلك من أجل معاينة عدم مطابقة البنائات مع المعلومات المقدمة من صاحب التصريح، وهذا حسب نص المادة 27 ق رقم 08-15⁽³⁾، ويترتب على معاينة عدم المطابقة تحرير محضر عدم المطابقة، يبين بصفة دقيقة حالة البناية ومكان وجودها وما يجاورها، كل الأوضاع التي يمكن أن تعطي معلومات حول حالة البناية، فإذا لم توقف الأشغال فورا في حالة عدم الإتمام يجب على الأعوان غلق الورشة⁽⁴⁾.

وبعد إيداع أعوان البلدية المكلفين بالتعمير رأيهم حول التصريح المقدم بالخانة المخصصة لهم بالتصريح يرسل ر.م.ش.ب أربع (4) نسخ من الملف مرفقة بمحضر المعاينة والرأي

¹ - التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 مؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، تتعلق بتبسيط كفاءات تحقيق مطابقة البنائات واتمام إنجازها. ص 02.

² - لعديدي خيرة، مرجع سابق، ص 529.

³ - المادة 27 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 183.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

المعلل لمصالح التعمير التابعة للبلدية خلال 15 يوما التي تلي إيداع الملف لدى مصالح التعمير التابعة للولاية أو إلى لجنة الدائرة، وذلك بالنظر للجهة المختصة بمنح رخصة البناء البنائات، ويجب على المصالح التقنية للبلدية أن تشير في المحضر للطبيعة القانونية لقطع الأراضي المعنية عند الإمكان.

والجدير بالذكر أنه عندما يرسل ر.م.ش.ب الملف مباشرة إلى لجنة الدائرة ترسل نسخة للإعلام إلى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية.

نشير في هذا الصدد إلى المدة الزمنية القانونية المحددة ب 15 يوما من تاريخ استلام الملف لإيداعه على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء أو الأمانة التقنية للدائرة غير كافية للتحقق من الملف وإبداء الرأي فيه نظرا للتعقيدات التي تحملها بعض الملفات وكثرتها، مما يحول دون احترام هذه المدة⁽¹⁾.

ثانيا: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية

إن جميع الملفات تتم دراستها من طرف مصالح مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء، وهذا حسب ما ورد في ق رقم 08-15⁽²⁾، والتعليمة الوزارية المشتركة رقم 04 باستثناء حالة واحدة وهي ملفات البنائات السكنية الفردية فقط، إذ تتم دراسة الملفات المتعلقة بها من طرف لجنة الدائرة⁽³⁾.

بناء على ذلك فإنه بالنسبة لمصالح التعمير التابعة للولاية بعد اطلاعها على نسخة من الملف وأثناء قيامها بعملها تستشير المصالح التالية:

-المصالح المكلفة بالأماكن الوطنية.

-مصالح الحماية المدنية فيما يخص البنائات ذات الاستعمال الصناعي أو التجاري

¹-فايزة جروني ومليكة بطينة، مرجع سابق، ص749.

²-قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

³-التعليمة الوزارية المشتركة رقم 01، مرجع سابق.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وعلى العموم كل البناءات التي تستقبل الجمهور، وكذلك البناءات المخصصة للسكن والتي يمكن أن تخضع لشروط خاصة منها ما يتعلق بمحاربة الحريق.

-مصالح الآثار والمواقع المؤهلة والسياحة عندما تكون مشاريع السكن موجودة في المناطق أو المواقع المصنفة في إطار التشريع المعمول به⁽¹⁾.

-مصالح الفلاحة حسب المادة 49 ق رقم 90-29⁽²⁾.

كما يتعين عليها إبداء رأيها المعلل في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إخطارها، وتعد المصالح التي لم ترد في الأجل موافقة على الطلب، على أن يتضمن جواب هذه المصالح ملفا يلحق بطلب الرأي⁽³⁾.

والجدير بالذكر أن المشرع من خلال المادة 12 م.ت رقم 09-154⁽⁴⁾ ألزم هذه المصالح بإصدار رأي بالموافقة، وإذا كان كذلك فما الفائدة إذن من الاستشارة؟ ألا يمكن أن يكون لها رأي مخالف؟

لذلك كان من الأحسن حذف عبارة "موافقتها" والإبقاء فقط على عبارة "رأيها"⁽⁴⁾.

ثالثا: مضمون الدراسة

تراعي دراسة التصريح مدى تطابق مشروع البناءة مع أحكام م.ش.أ، وفي حالة عدم وجوده يراعي مدى مطابقة المشروع مع أحكام م.ت.ت.ت.و/أو مع الأحكام المطابقة التي تنص عليها القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

كما يؤخذ بعين الاعتبار الموقع والطبيعة ومكان إقامة المشروع وإيصال الطرق والحجم والمظهر العام للبناءة أو البناءات المبرمجة وانسجامها مع الأماكن نظرا لقواعد التعمير، وجميع أنواع الاتفاقات الإدارية المطبقة في المكان المعني وكذلك التجهيزات العمومية والخاصة أو المبرمجة.

¹-فايزة جروني ومليكة بطينة، مرجع سابق، ص750.

²-المادة 49 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³-المادة 28 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴-المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

كما تراعي الدراسة احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال الأمن والصحة والبناء والخصائص الجمالية، وكذلك فيما يخص حماية المحيط والمحافظاة على الاقتصاد الفلاحي⁽¹⁾.

الفرع الثالث: البت في طلب تحقيق المطابقة

أسند المشرع الجزائري مهمة البت في تحقيق مطابقة البناءات بموجب مادتين 32 و47 ق رقم 08-15 إلى لجنة الدائرة ولجنة الطعن⁽²⁾.

أولاً: البت في تحقيق مطابقة البناءات على مستوى لجنة الدائرة:

تم دراسة الملفات على مستوى الدائرة من طرف لجنة الدائرة المكلفة بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، وهذا وفقاً لما ورد في نص المادة 32 ق رقم 08-15 التي تنص على أنه: «تنشأ لجنة بالدائرة تكلف بالبت في تحقيق مطابقة البناءات، بمفهوم أحكام هذا القانون.

تحدد تشكيلة هذه اللجنة وسيرها عن طريق التنظيم»⁽³⁾.

1- تشكيلة لجنة الدائرة:

تتشكل لجنة الدائرة من رئيس الدائرة أو الوالي المنتدب، عند الاقتضاء رئيساً، رئيس القسم الفرعي للتعمير والبناء، مفتش الأملاك الوطنية، محافظ العقاري المختص إقليمياً، رئيس القسم الفرعي للفلاحة، رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية، رئيس القسم الفرعي للري، ممثل مديرية البيئة للولاية، ممثل مديرية الثقافة للولاية، ممثل الحماية المدنية، رئيس مصلحة التعمير للبلدية المعنية وممثل مؤسسة سونلغاز.

كما يمكن للجنة الدائرة أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو أية هيئة يمكنها أن تساعد في أشغالها.

¹ - المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق.

² - المادة 32 والمادة 47 من القانون رقم 08-15 مرجع سابق.

³ - المادة 32 من القانون رقم 08-15، مرجع نفسه.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

وتحدد القائمة الإسمية لأعضاء لجنة الدائرة بقرار من الوالي، وفي حالة انقطاع عهدة أحد الأعضاء يتم استبداله حسب الأشكال نفسها⁽¹⁾.

2- إجتماعات لجنة الدائرة:

تحضر اجتماعات لجنة الدائرة من خلال إرسال استدعاءات إلى أعضاءها مرفق بجدول الأعمال عن طريق التبليغ من قبل الرئيس قبل ثمانية أيام من تاريخ انعقاد الاجتماع، فلا تصح مداوات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضاءها على الأقل، فإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز ثمانية أيام الموالية عن طريق إعداد محضر بتأجيل الاجتماع لعدم اكتمال النصاب القانوني وإرساله إلى أعضاء اللجنة مصحوب باستدعاء يحدد تاريخ الاجتماع الجديد، و يمكن للجنة أن تلجأ للخبرة في إطار دراستها لملف طلب تحقيق المطابقة و تدون مداوات لجنة الدائرة في محضر يوقعه جميع أعضاءها⁽²⁾.

3-قرارات لجنة الدائرة:

تتخذ اللجنة قراراتها بأغلبية أصوات أعضاءها بعد النظر في الملف المقدم، وتكون قراراتها إما بالموافقة أو الموافقة المقيدة بالشروط أو الرفض.

أ - إصدار قرار بالموافقة:

يتعين على رئيس م.ش.ب.ب المختص إقليميا القيام بما يلي:

-قرار رخصة البناء على سبيل التسوية:

يصدر ر.م.ش.ب.ب قرار إداري يتضمن رخصة البناء على سبيل التسوية بعد أن يطلب من المعني استيفاء وثائق الملف طبقاً لأحكام ق رقم 08-15، وكذا الأحكام

¹ المادة 02 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 09-154، مرجع سابق، ص36.

² جدي قدور، مرجع سابق، ص 50.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

التشريعية والتنظيمية المعمول بها لفائدة من أتم البناء ولم يحصل من قبل على رخصة البناء⁽¹⁾.

- قرار رخصة إتمام الإنجاز:

يصدر ر.م.ش.ب قرارا إداريا لفائدة صاحب البناية الذي تحصل على رخصة بناء ولم يتم الأشغال بعد أن يطلب من المعني استيفاء وثائق الملف⁽²⁾، ويتم بناء على تقييم من مهندس معماري منح أجل في رخصة إتمام الإنجاز حسب حجم الأشغال الباقي إنجازها في حدود مدة أقصاها ما يلي:

- أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال السكني.

- اثنتا عشر شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال التجاري أو الخدماتي أو الحرفي.

- أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبناية ذات الاستعمال المزدوج السكني والتجاري

والخدماتي

- أربعة وعشرون شهرا بالنسبة للبناية الخاصة بالتجهيز العمومي⁽³⁾.

يلزم القانون المستفيد من رخصة إتمام الإنجاز المحافظة على النظافة الدائمة

للورشة وتصريف الورشات والحصى والردم ونقلها إلى المفرغة العمومية.

تعتبر هذه الالتزامات قفزة نوعية في مجال تشديد الرقابة على أشغال العمران بإدماج

المشروع لمعايير المحافظة على المحيط والبيئة الحضرية، ذلك أنه لم يكن منصوص عليها

بالتفصيل في القوانين السابقة المتعلقة بالتعمير، فبتالي يسعى المشروع لوضع آليات عملية

لتحقيق الأهداف المقررة في قانون التهيئة والتعمير⁽⁴⁾.

¹- عيسى مهزول مرجع سابق، ص 188.

²- فايزة جروني ومليكة بطينة، مرجع سابق، ص 751.

³- المادة 29 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴- عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 189.

-قرار شهادة المطابقة:

في حالة البناية المتممة خلافا لأحكام رخصة البناء المسلمة لإنجازها فإن ر.م.ش.ب وباستفتاء ملف هذه الرخصة طبقاً لأحكام ق رقم 08-15 وكذا الأحكام التشريعية والتنظيمية السارية، يصدر قراراً إدارياً يتضمن شهادة المطابقة لفائدة المعني. يقوم ر.م.ش.ب بإخطار السلطات الإدارية الأخرى في حالة ما إذا كان الاختصاص بإصدار هذه القرارات يعود إلى تلك السلطات⁽¹⁾.

ب-حالة الموافقة المقيدة بالشروط:

في هذه الحالة فإن ر.م.ش.ب يبلغ المصرح المعني بالشروط المسبقة لتسليم قرار تحقيق المطابقة بغرض رفع هذه التحفظات وذلك في أجل يحدده له، وبعد رفع هذه التحفظات من طرف المعني يقوم ر.م.ش.ب بإصدار قرار تحقيق المطابقة حسب الحالة كما هو وارد بصدور قرار لجنة الدائرة بالموافقة⁽²⁾.

ج-حالة الرفض:

يبلغ ر.م.ش.ب المصرح بقرار الرفض المعل الصادر عن لجنة الدائرة، وذلك خلال أجل 15 يوماً من استلامه من لجنة الدائرة⁽³⁾.

د-قرار الهدم:

يصدر ر.م.ش.ب قراراً إدارياً بهدم البناية التي لا تتحقق فيها الشروط المنصوص عليها في قانون تحقيق المطابقة في كل بناية مشيدة دون رخصة بناء على قطعة أرض تابعة للأمالك الوطنية والعمومية باستثناء تلك التي يمكن إعادة تصنيفها وفقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما بعد إخطار ر.م.ش.ب من طرف لجنة الدائرة⁽⁴⁾.

¹ - عيسى مهزول، مرجع نفسه، ص 189.

² - جدي قدور، مرجع سابق، ص 50.

³ - المادة 45 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

⁴ - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص 190.

ثانيا: لجنة الطعن على مستوى الولاية

منح المشرع الجزائري للمصرح حق الطعن ضد القرار الصادر عن لجنة الدائرة في أجل 30 يوما من تاريخ تبليغه بقرار الرفض من طرف ر.م.ش.ب أمام لجنة الطعن المتواجدة على مستوى الولاية⁽¹⁾.

1-تشكيلة لجنة الطعن،

تتشكل لجنة الطعن من الوالي رئيسا، ر.م.ش.و، عضوين من م.ش. ومنتخبين من طرف زملائهما مديرا التعمير والبناء، مدير الأملاك الوطنية، مدير المحافظة العقارية، مدير المصالح الفلاحية، مدير الأشغال العمومية، مدير الموارد المائية، مدير الطاقة والمناجم، مدير البيئة، مدير السياحة، مدير الثقافة و ر.م.ش.ب المعني. ويمكن للجنة الطعن أن تستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة تساعدها في أشغالها⁽²⁾.

2-اجتماعات لجنة الطعن:

تجتمع لجنة الطعن في مقر الولاية بناء على استدعاء مرفوق بجدول الأعمال منطرف رئيسها كلما دعت الضرورة إلى ذلك، وهذا على خلاف لجنة الدائرة التي تجتمع بصفة دورية في كل شهر وبالنسبة لمداوات لجنة الطعن لا تصح إلا بحضور ثلثي (3/2) الأعضاء المكونة للجنة على الأقل⁽³⁾.

3-قرارات لجنة الطعن:

تتخذ لجنة الطعن قراراتها بأغلبية الأصوات فيمكنها اللجوء إلى إجراء التحقيق إذا ما رأته مفيدا لاتخاذ القرار النهائي، حيث يكون القرار إما بتأييد قرار لجنة الدائرة أو تعديله فتقوم لجنة الطعن بإرسال كل المعلومات والوثائق والقرارات التي تتخذها إلى لجنة الدائرة

¹-المادة 46 من القانون رقم 08-15، مرجع سابق.

²- المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

³-سؤالية سمية ويسكري ابتسام، تسوية البناءات غير الشرعية في ظل القانون 08-15، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

في القانون، تخصص قانون عام (منازعات إدارية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة،

2013/2014، ص54.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

خلال ثلاثين (30) يوما من تاريخ استلام الطعن، وتقوم الأمانة التقنية للجنة الطعن بإرسال نسخة من قرار لجنة الطعن إلى الشخص المعني مقابل وصل استلام.

تحرر محاضر تدون فيها مداولات لجنة الطعن وقراراتها بوقعها الأعضاء، وتدون المحاضر في سجل خاص مرقم ومؤشر وموقع عليه من طرف رئيس اللجنة⁽¹⁾.

وعلى أساس قرار لجنة الطعن تفصل لجنة الدائرة بصفة نهائية في طلب تحقيق المطابقة، ففي حال تأييد قرار لجنة الدائرة يمكن للمعني الطعن أمام المحكمة الإدارية المختصة خلال الشهر الموالي لاستلامه لقرار لجنة الطعن⁽²⁾.

لقد عزز المشرع العمراني الرقابة في مجال البناء والتعمير (الرقابة اللاحقة) عن طريق تحقيق المطابقة كآلية قانونية وإدارية تمنحها الجهة المختصة بعد إشعارها من طرف المعني من أجل اثبات أن الأشغال قد تمت وفقا لأحكام رخصة البناء المسلمة، حيث يتم من خلالها اكتشاف الانتهاكات الحاصلة ضد المدن و جمالها الرونقي، وكذا الجرائم المتعلقة برخصة البناء لهذا وجب إتمام الأشغال وتحقيق مطابقتها، لأن الجانب الجمالي للمدينة يمثل أحد الأهداف التي ترمي إليها كل من المشرع والسلطة التنظيمية من خلال قواعد قانونية ملزمة على وجوب المحافظة على إنجاز الأعمال المعمارية حفاظا على المحيط و تحسينه، وينبغي على السلطات المختصة بمنح وتسليم رخصة البناء والتجزئة أن تتأكد من مدى احترام قواعد الهندسة المعمارية، كما يلزم كل شخص طبيعي أو معنوي يرغب في إنجاز بناء أن يلجا إلى مهندس معماري معتمد ومهندس مدني لإنجاز المشروع طبقا لقواعد التهيئة والتعمير المعمول بها⁽³⁾.

¹-المادة 19 والمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 09-155، مرجع سابق.

²-قدور جدي، مرجع سابق، ص52.

³- محمد الأمين كمال، مرجع سابق، ص 30.

الفصل الثاني الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة

فمنه نستنتج أن البعد الجمالي للمدينة في إطار الأحكام الإجرائية والموضوعية لشهادة المطابقة يتجلى من خلال كشف مدى التقيد بأحكام الرخص خاصة (رخصة البناء والتجزئة)، وذلك الدور يناط به شرطة العمران بصفة عامة.

ومن الناحية الأخرى فإن الأدوات الجمالية للتهيئة والتعمير تضطلع بهذا المقصد (البعد الجمالي) من خلال مراعاة خصوصية بعض الأقاليم من التراب الوطني، وذلك ما يظهر من خلال إجراءات إعداد وتنفيذ م.ت.ت. (1) و م.ش.أ (2) وأبرز علامة على ذلك ضرورة استشارة المديريات ذات الصلة أهمها مديرية البيئة على مستوى الولاية.

¹ - مرسوم التنفيذي رقم 91-177 مؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر ع 26، مؤرخ في 01/06/1991، ص974.

² - مرسوم التنفيذي رقم 91-178 مؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر ع 26 مؤرخ في 01/06/1991، ص 978.

خاتمة

خاتمة

من خلال دراستنا لهذا الموضوع يتبين لنا ان شهادة المطابقة تعتبر وسيلة فرضها المشرع الجزائري لإعادة النظام العام العمراني والحفاظ عليه بكل ابعاده، حيث قام بإصدار العديد من النصوص القانونية المقيدة لحرية الافراد في مجال البناء والمطابقة من أجل تنظيم حركة البناء وتحقيق التوازن داخل البيئة العمرانية، وبالتالي تعد شهادة المطابقة اهم وسائل الضبط الإداري الخاص بالتهيئة العمرانية المتمثلة في حماية النظام العام العمراني بصورة التقليدية و ايضا الحديثة والتي تتجلى في المحافظة على جمال المدن وتهيئتها الإقليمية والعمرانية وتنظيم المباني.

وبالرغم من كثرة النصوص القانونية التي تضمنت قواعد حماية البيئة وضبط العمران من خلال وضع ضوابط وميكانيزمات لضمان الشغل العقلاني للعقار لغرض احترام أدوات التعمير وتوقيع الجزاء على المخالفين، إلا أن التطبيق العملي قد كشف أن ارتكاب المخالفات للأسس المعمارية المطلوبة مازال مستمرا وانجرت عنه الكثير من البنائيات انجزت دون الرجوع الى أدوات التعمير ودون رخصة بناء مسبقة.

ولكبح هذا النزيف البيئي كرس المشرع بموجب قانون رقم 08-15 أحكام خاصة لمواجهة البنائيات غير الشرعية وتصحيح الانحرافات الخاصة بالمطابقة، حيث اثار هذا القانون الاهتمام باعتبار أنه جاء كخطوة إيجابية لإيجاد حلول وإعادة الاعتبار لواجهة المدن الجزائرية، وكذا ترقية الإطار المبني نو المظهر الجمالي بهدف وضع حد لحالات عدم انتهاء البنائيات وتحقيق مطابقة البنائيات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.

لكن هذا القانون خلق مشاكل كثيرة بداية بصعوبة تطبيقه على أرض الواقع، بالإضافة الى تمديد العمل به كل مرة خلق نوعا من الفوضى وزاد في عدد البنائيات الفوضوية التي تشكل جريمة انتهاك جمالية المدن الجزائرية.

ومن هنا يمكن القول أن فشل هذه القوانين يعود الى تماطل الإدارة المكلفة بالقيام بالإجراءات المنصوص عليها قانونا وكذا بسبب نقص الوعي لدى المواطنين وتغليب المصلحة الخاصة على حساب المصلحة العامة العمرانية، كل ذلك يحد من فاعلية دزر شهادة المطابقة في تحقيق البعد الجملي للمدينة، وهو ما تؤكد جملة النتائج الجزئية التالية:

خاتمة

-أعطى المشرع الجزائري أولوية كبيرة لوسائل الضبط الإداري البيئي الوقائي خاصة نظام التراخيص التي تعتبر من أهم هذه الوسائل كونها الوسيلة الأكثر تحكما ونجاعة لما تحققة من حماية مسبقة على وقوع الاعتداء.

-بالإضافة الى وسائل الضبط الإداري الوقائي لم يهمل المشرع الجزائري وسائل الضبط البيئي الردعي مثل: نظام وقف الاشغال وهذا حتى لا يتمادى المواطنين في انتهاك البيئة وجمالها الرونقي.

-إطلاق المشرع الجزائري على الضبط الإداري في مجال العمران مصطلح عقود التعمير.

-تعتبر الرخصة وسيلة لعدم تعسف الافراد في استعمال حق الملكية.

-يعتبر القانون رقم 06-06 المتعلق بالمدينة من بين لقوانين التي زواج بها المشرع بين المدينة والعمران من اجل تأسيس مدن بمقاييس بيئية وحضارية راقية.

-أن تدخل المشرع الجزائري في مسالة حماية البيئة من البناء الفوضى كان متأخرا جدا وكان يمكن الحد من هذه الظاهرة بإصدار تشريعات صارمة في بداية ظهورها.

-عدم وجود خبرة كافية للتمييز بين البناءات التي أنجزت قبل صدور القانون رقم 15-08، والتي أنجزت والتي أنجزت بعده لصعوبة مهمة تسويتها.

-تمديد العمل بالقانون 15-08 أكثر من مرة.

-اغفال المشرع الجزائري بعض النقاط في القانون 15-08 من باب ان المواطن حريص على نفسه ومحيطه.

بناء على ما تم استنتاجه نتوصل الى بعض الاقتراحات التي يمكن ادراجها فيما يلي:

-ضرورة السهر على التطبيق الفعلي للقوانين المنظمة لشهادة المطابقة من طرف

السلطة المختصة من جهة، والقوانين المتعلقة بالمدينة من جهة اخرى.

-تشجيع السكنات في المناطق الريفية وبلورتها بصيغة جديدة في المدن.

-فصل الأمور السياسية عن الأحكام المرتبطة بالقانون رقم 15-08 وتغليب

المصلحة العامة بعيدا عن الحسابات الخاصة.

خاتمة

-وجوب تحقيق المصلحة العامة العمرانية من خلال فصل القانون 08-15 عن الأمور السياسية لان الخلط بينهما يؤدي الى فشل تطبيق هذا القانون وتغليب المصلحة الخاصة (الحملة الانتخابية).

-العمل على وضع إحصاءات دقيقة قصد تقييم مدى فاعلية هذا القانون.

-ضرورة التعاون بين المواطنين والجهات المختصة للعمل على تطبيق قوانين البناء والتعمير، وذلك من خلال الحملات التحسيسية والتعريف بالجمال العمراني أو ما يعرف بالمظهر الجمالي للإطار المبني.

-وجوب تفعيل رقابة تقنية وإدارية صارمة على الأشغال المتعلقة بالمطابقة والبنائة.

وفي الأخير نأمل على الأقل أن يحرك هذا البحث شرائح الباحثين للتعلمق فيه أكثر من خلال دراسته لأنه موضوع واسع ومتشابك يتطلب تكاتف الجهود الفكرية والابداعية.

تم بحمد الله وتوفيقه

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

.....
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
محافظة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(الرسوم التنظيمي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحده كليات
تحضير مقود التعمير وتسليمها)

رقم:
الجلس الشعبي البلدي لبلدية.....
ولاية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / - / أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ.....
من طرف (السيدة، الأتمه السيد).....
السكن (5) -
بموضوع أشغال.....
بمقتضى.....
وبمقتضى.....
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في..... والمتضمن إنشاء الشبكات الوحيد الكلف بتحضير مقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشبكات الوحيد..... بتاريخ.....

يلزم ما يلي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز.....

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تسليمها هي.....

المادة 4 : تمد رخصة البناء مغلقة إذا لم يتم الانتهاء من الأشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلمتق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية الملف العطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بقرار المجلس الشعبي البلدي مدة ستة (6) أشهر واحد (1).

المادة 6 : بعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج من هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم مداومتها دون دراسة جديدة شرط الأنتظور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والهندسون المحاربون والشرفيون على الإنجاز بتأمين الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار يوم المسام يعطوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار بخصن رخصة الهدم

(الرسوم التنظيمي رقم 15-18 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 التي حددت كيفية
تخصيص مقود التعمير وتسلمها)

رقم :
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي له :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأخت، السيد)
السكن (أ) ب :
بمقصود أشغال
مقتضى
ومقتضى
ومقتضى
ومقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إتمام الشباك الوحيد بتخصيص مقود التعمير،
ومقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يلزم ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات العائق عليها الموافقة بهذا القرار، ويصحح ذلك
للمتطلبات الآتية :

المادة 2 : تصيح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر .
- إذا توظفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا التفتت الرخصة صراحة بوجوب قرار من الضاللة.

المادة 3 : لا يمكن صاحن رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ الحصول
على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإتمام الأشغال على مسؤوليتهم ويشمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار بوزن المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
بلدية :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنظيمي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تخصيص عقود التعمير وتسليمها)

رقم
الجلسة الثماني البلدي لبلدية

ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي /أو وزير السكن والعمران والمدينة :
تفرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيد /الآنسة/ السيد)
السكن (5) ب :
بخصوص أشغال
مقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير.
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يلتزم بما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، وبخضوع ذلك
للمشغلات الآتية :

.....
.....
.....

المادة 2 : تشمل الخصص الناتجة من رخصة التجزئة ومساحتها هي :

.....
.....
.....

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تسليمها، هي

.....
.....
.....

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجل المحدد والمقررة لإنجازها في الفترة
أعلاه تطبق على أشغال مختلف المراحل.
- المادة 5 :** في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لكان
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم ويتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار بوزن المسائر يحقن الفير.

المادة 10 : تنتشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على ثلاثة صاحب الطلب. القرار المتضمن رخصة
التجزئة يحكم الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تسليمه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /
الوالي /
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
بلدية :
بلدية :
محللة :

قرار يتضمن شهادة التقييم

(الرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 التي يحدد كيفية
تخصيص عقود التعمير وتقييمها)

رقم:
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكنية) بـ
بخصوص أشغال
مختصة
ومختصة
ومختصة
ومختصة القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الطابق الوحيد الكلفة بتخصيص عقود التعمير،
ومختصة رأي الطابق الوحيد بتاريخ

يلزم ما يلي :

الفقرة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقييم للمتطلبات الآتية :
.....
.....
.....
.....

الفقرة 2 : تشمل الخصص الناتجة عن شهادة التقييم ومساكناتها في :

.....
.....
.....
.....
.....

الفقرة 3 : مدة صلاحية شهادة التقييم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تليفيها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
محافظة :
بلدية :
مصلحة :

قرار بتكليف شهادة المطابقة

(الرسوم التنظيمية رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 التي حددت كيفية
تخصيص عقود التعمير وتطبيقها)

رقم
الجلسة الشعبية البلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
تفرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكنية (ة)
بموضوع الأشغال :
مقتضى
ومقتضى
ومقتضى
ومقتضى رخصة البناء المصممة تحت رقم بتاريخ
ومقتضى محضر جرد رقم الذي تم إيداعه بتاريخ
بالنسبة للبناءات المترجمة من المهور والبناءات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
ومقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إيداعه من طرف مصالح المركز الشعبي للبناء
تحت رقم بتاريخ

يلزم ما يلي :

المادة الأولى : تملك شهادة المطابقة وثيقة مطابقة الأشغال المنجزة حسب الخططات الصادرة عليها للبناءة :
.....
.....

- المادة 2 :** تتكون البناءة التي تحت مزايتها من مستويات، والتي يكون تصميمها كما يأتي :
- /1
 - /2
 - /3
 - /4
 - /5
 - /6
 - /7
 - /8
 - /9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
بلدية :
بلدية :
مصلحة :

قرار بتخصيم شهادة التمير

(الرسوم التنفيذية رقم 13-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 التي يحدد تكيفيات
تخصيم عقود التمير وتطبيقها)

رقم
الجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكنية (.....)
بخصوص المواصفات العمرانية والعمارة للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى
و بمقتضى
و بمقتضى

بقر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتمير و/أو القواعد العامة للتمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية تامة التمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط
التوجيهي للتهيئة والتمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المعدن عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

نموذج محضر عدم إتمام الواجهات

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

الدائرة المقاطعة الإدارية:

بلدية:

محضر رقم: مؤرخ في:

شهادة إتمام أشغال الواجهات

- حالة الأولى : أشغال تشطيب وطلاء الواجهات: (تلبس، طلاء، وأشغال الخشبية،...)
- حالة الثانية : أشغال تشطيب الواجهات: أشغال البناء وتشطيب الواجهات.
- حالة الثالثة : أشغال الإنهاء أو تجميل لحين استئناف العمل الهيكلي للبنية (الهيكل، البلاط، ...).

في سنة يوم من شهر على الساعة دقيقة، نحن العون (اللقب)
(الاسم) الصفة مؤهل بتكليف مهني رقم بناء على القانون 08-
15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، معذل، يُحدد قواعد مطابقة الغايات وإتمام إنجازها، قد قمنا بمعاينة إتمام أشغال الواجهات للبنية
المُبلغ عنها من خلال المحضر رقم: مؤرخ في:، وفقا للمعطيات التالية:

صاحب البناية أو ممثله (الموكل)

.....
- اللقب:

.....
- الاسم:

.....
- اسم الشركة:

.....
- تاريخ ومكان الإزدياد:

.....
- الواقعة ب (العنوان، الحي، المدينة):

طبيعة البناية:

بناية تحتوي على نشاط تجاري.
 بناية دون نشاط تجاري.
 تجهيزات أمحلات.

حالة أشغال إتمام الواجهات:

.....
- عدد لطواق البناية:

.....
- عدد لطواق البناية المعينة بإتمامها:

ممثل مصالح لدولة
المكلف بالتعمير

توقيع صاحب البناية
أو ممثله

نسخة من المحضر تُوجه إلى:

.....
- الوالي
.....
- رئيس المجلس الشعبي الوطني
.....
- مدير التعمير، الهندسة المعمارية والبناء

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 : <input type="checkbox"/> 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. <input type="checkbox"/> Non conformes au permis délivré. <input type="checkbox"/> • Structure <input type="checkbox"/> • Etages <input type="checkbox"/> • Façade <input type="checkbox"/> - Etat d'avancement des travaux : • Structure : achevée <input type="checkbox"/> non achevée <input type="checkbox"/> • Façades : achevées <input type="checkbox"/> non achevées <input type="checkbox"/> • Aménagements extérieurs : achevés <input type="checkbox"/> non achevés <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 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 <input type="checkbox"/> • Structure <input type="checkbox"/> • Nombre d'étages <input type="checkbox"/>	1. تعريف المصروح : الاسم : اسم العائلة : العنوان : بـ : ولاية : ابن (ة) : و : العنوان : 2. تعريف البناء : المصروح الذي تم إنجازه في المجال البلدية : البلدية : العنوان : بلدية : ولاية : <input type="checkbox"/> غير متسقة مع وجود رخصة بناء - الطبيعة القانونية الأرضية* : - مراجع رخصة البناء : • رقم القرار : • من طرف : • تاريخ التوقيع : • تاريخ انتهاء الأجل المصروح : - الأعمال مطابقة لرخصة البناء المتقدمة. <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> غير مطابقة لرخصة البناء المتقدمة • الهيكل : <input type="checkbox"/> • الطوابق : <input type="checkbox"/> • الواجهة : <input type="checkbox"/> - حالة قسم الأعمال : • الهيكل : مكمم <input type="checkbox"/> غير مكمم <input type="checkbox"/> • الواجهات : متسقة <input type="checkbox"/> غير متسقة <input type="checkbox"/> • التجهيزات الخارجية : متسقة <input type="checkbox"/> غير متسقة <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> متسقة غير مطابقة لرخصة المتقدمة - الطبيعة القانونية للأرضية : - مراجع رخصة البناء : • رقم القرار : • من طرف : • تاريخ التوقيع : • تاريخ انتهاء الصلاحية : - الأجزاء غير المتسقة : • مساحة الأرضية المزمومة <input type="checkbox"/> • الهيكل <input type="checkbox"/> • عدد الطوابق <input type="checkbox"/>
---	--

- Façades
- Principale
- Latérale
- Arrière

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
- non achevés

Achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain * :

- Superficie :

- Emprise au sol :

- Nombre d'étages :

Non achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain * :

- Superficie :

- Emprise au sol :

- Nombre d'étages :

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevée
- non achevés

3 - NATURE DE L'ACTE SOLLICITE :

En application des dispositions de la loi n° 08- 15 du 20 juillet 2008,

Je sollicite le bénéfice :

- d'un permis d'achèvement
- d'un certificat de conformité
- d'un permis de construire à titre de régularisation
- d'un permis d'achèvement à titre de régularisation

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.

4 - ARRET DES TRAVAUX : (pour les constructions non achevées)

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 indiqué.

5. SOUSCRIPTIONS COMPLEMENTAIRES :

je m'engage par ailleurs :

- à souscrire à la demande d'un certificat de conformité
- à ne pas habiter ou à mettre en exploitation la construction avant l'obtention du certificat de conformité

- Urbanisme
- Principale
- Latérale
- Arrière

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevés
- non achevés

Achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain * :

- Superficie :

- Emprise au sol :

- Nombre d'étages :

Non achevée sans permis de construire.

- Nature juridique du terrain * :

- Superficie :

- Emprise au sol :

- Nombre d'étages :

- Etat d'avancement des travaux :

- Structure : achevée
- non achevée
- Façades : achevées
- non achevées
- Aménagements extérieurs : achevée
- non achevés

3 - طيبة الطلب :

الطلب استناداً لقرار رقم 08- 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008

الطلب الاستناداً من :

- رخصة إتمام
- شهادة المطابقة
- رخصة بناء على سجل المدينة
- رخصة إتمام على سجل المدينة

للتروع في مطابقة بنائي ، أتعهد بالقيام بتسليم مطابقة المدينة وأمر إتمامي الأجل الذي منح لي.

4 - توقف الأشغال : (بالنسبة للبناء غير المكتمل)

أصرح بتوقيف الأشغال وألا أعادتها حتى أحصل على عقد التصريح المطلوب للتق إلى أملاك.

5- الاشتراطات التكميلية :

من جهة أخرى أتعهد بـ :

- تقديم طلب شهادة المطابقة
- ألا أسكن أو استغل المبنى قبل الحصول على شهادة المطابقة

<p>Pour les constructions non achevées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à procéder au dépôt de la demande d'ouverture de chantier ; <input type="checkbox"/> - à procéder à la pose de la clôture et à la plaque signalétique du chantier durant toute la durée des travaux ; <input type="checkbox"/> - 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 ; <input type="checkbox"/> - à démarrer les travaux dans un délai de trois (3) mois après l'obtention du permis d'achèvement ; <input type="checkbox"/> - à préserver le voisinage de toutes pollutions et nuisances ; <input type="checkbox"/> - à demander le certificat de conformité dans un délai qui ne saurait dépasser trois (3) mois après achèvement des travaux ; <input type="checkbox"/> - à ne pas procéder au branchement provisoire ou définitif aux réseaux de viabilité, en infraction aux dispositions de la loi ; <input type="checkbox"/> <p>Je déclare avoir lu la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 et le décret exécutif n° 09-154 du 2 mai 2009</p> <p>SIGNATURE LEGALISEE DU DECLARANT</p> <p>DATE :</p> <p>6 - AVIS MOTIVE DES SERVICES DE L'URBANISME DE LA COMMUNE :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- SIGNATURE DU PRESIDENT DE L'ASSEMBLEE POPULAIRE COMMUNALE</p> <p>DATE :</p> <p><input type="checkbox"/> Mettre une croix (X) dans la case correspondante.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Propriété du constructeur <input type="checkbox"/> * Certificat de possession <input type="checkbox"/> * Droit de jouissance (EAI - EAC) <input type="checkbox"/> * Acte administratif <input type="checkbox"/> * Terrain domanial <input type="checkbox"/> * Terrain communal <input type="checkbox"/> * Terrain privé appartenant à tiers. <input type="checkbox"/> 	<p>بالنسبة للمباني غير المكتملة :</p> <ul style="list-style-type: none"> - القيام بوضع طلب فتح ورشة <input type="checkbox"/> - الشروع في وضع السياج واللافتة الوصفية للورشة طبقا لمادة الأشغال. <input type="checkbox"/> - إبقاء الورشة على حالة نظافة و عدم وضع مواد البناء على أرصفة الطريق وإخراج الفضائل في القمامة العمومية فور إتمام الأشغال <input type="checkbox"/> - الاضطلاع في الأشغال في أجل ثلاثة (3) أشهر بعد الحصول على رخصة الإتمام. <input type="checkbox"/> - الحفاظ على الجوهر من كل البنية أو المبنى. <input type="checkbox"/> - طلب شهادة المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاث (3) أشهر بعد إتمام الأشغال. <input type="checkbox"/> - عدم القيام بمرط الوقت أو النهائي بشبكات البيع غيرة الأحكام قانون <input type="checkbox"/> <p>أصرح أنني اعلمت على القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 والرسوم التنفيذية رقم 09-154 المؤرخ في 2 مايو سنة 2009</p> <p>- الإضطلاع الصافي عليه المصروح</p> <p>التاريخ :</p> <p>6 - ملاحظات لعملي لصياغة التصريح التابعة للمدينة :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- إضطلاع رئيس المجلس الشعبي البلدي</p> <p>التاريخ :</p> <p><input type="checkbox"/> وضع علامة (X) في الخانة المناسبة</p> <ul style="list-style-type: none"> * ملكية صاحب البناء <input type="checkbox"/> * شهادة الترخيص <input type="checkbox"/> * حق الانتفاع أو له - و - و <input type="checkbox"/> * عقد إداري <input type="checkbox"/> * أرضية تابعة للأمانة الوطنية <input type="checkbox"/> * أرضية تابعة للأمانة البلدية <input type="checkbox"/> * أرضية تابعة لغيرها <input type="checkbox"/>
--	---

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 يوليوز 2008 بحدود قواعد مطابقة

البناءات وإتمام إنجازها

- بناء على المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02 مايو سنة 2009 بحدود إجراءات

تفويض التصريح بمطابقة البناءات.

- يشهد -

بناء على هذه الوثيقة، بأن أشغال البناءة:

• غير المتمعة شرع فيها:

برخصة البناء المسلمة بقرار رقم: _____ بتاريخ: _____ لمدة: _____ سنوات.

مطابقة لأحكام رخصة البناء

غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

• غير المتمعة شرع فيها:

بدون رخصة البناء

الكاتبة بالعنوان التالي:

قد أوقفت، تطبيقاً للتصريح بتحقيق المطابقة المسجل تحت رقم _____ المودع من طرف: _____

الاسم و اللقب:

اسم الشركة:

العنوان:

توقف الأشغال تم التأكد منه بعد الزيارة الميدانية بتاريخ: _____ لأعران التعمير التابعين

للدولة بمصالح التعمير التابعة للبلدية.

حرره _____ في _____

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملاحظة: ضع علامة (x) في الخانة المناسبة.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية الجزائر

دائرة

بلدية

رقم:

قرار رقم: يتضمن منح رخصة اتمام

(المادة 19 من القانون 08-15)

(إن السيد والي ولاية

- بمقتضى القانون رقم 84-09 المؤرخ في 04/04/1984 المتضمن لتنظيم الإقليم البلدي

- بمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون البلدية المتضمن

- بمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 07/04/1990 المتضمن قانون الولاية المتضمن

- بمقتضى القانون رقم 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09/154 المؤرخ في 02/05/2009 المعد الذي يحدد إجراءات تنفيذ التصريح

بمطابقة البناءات

- بناء على الطلب المقدم من طرف السيد (ة) : الساكن بـ بتاريخ

الحصول على رخصة اتمام لمشروع بـ

- بناء على رخصة البناء المبيعة رقم : بتاريخ للمعني (ة)

- بناء على رأي بالمواصفة رقم الصادر عن لجنة الدائرة بتاريخ

قرار رقم: المؤرخ في:

المادة الأولى: تطبيقا للمادة 19 من القانون 08/15 منح رخصة اتمام إلى السيد المسكن

بـ لإتمام إنجاز الأشغال المذكورة في الطلب السابق وحسب المخططات المرفقة بالقر

المادة 02: على المسئف أن يحترم جميع التوصيات الصادرة عن لجنة الدائرة لإتمام الأشغال

المشقة

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 التعبير و البناء لـ

أدرار في:

الوالي

قائمة المصادر والمراجع

7- قائمة المصادر:

-القرآن الكريم.

a- قائمة المراجع:

أولا- المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

-إقلولي اولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، ط02، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.

-حاج جاب الله آمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، ط01، دار بلقيس، للنشر الجزائر، 2014.

-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية الخاصة، ط01، دار هومة، الجزائر، 2009.

-خلف الله بوجمعة، مدخل الى تسيير التقنيات الحضرية، ط02، ديوان المطبوعات الجامعية، 2017.

-ديرم عايد، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ط01، دار قانة للنشر والتوزيع، باتنة، الجزائر، 2011.

-الزنكة عدنان، سلطة الضبط الإداري، في المحافظة على جمال المدن وروائها، ط01، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان، 2011.

-السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية، المجلد 08، ط03، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2000.

-سايح تركية، حماية البيئة في ظل التشريع الجزائري، ط01، مكتبة الوفاء القانونية الإسكندرية، 2014.

-محمد الأمين كمال، دروس في قانون التهيئة والتعمير، ط01، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2017.

-مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط01، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

-هياجنه عبد الناصر زياد، القانون البيئي، ط01، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2012.

2- الأطروحات والمذكرات الجامعية:

أ- الأطروحات الجامعية:

-أبرياش زهرة، ملخص الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون عام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2019/2018.

-بن صوط صورية، النظام القانوني للمدينة في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة، الجزائر 2018/2017.

-عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015/2014.

- لعبيدي خيرة، رخصة البناء وشهادة المطابقة كآليتين لتنظيم التهيئة العمرانية في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019/2018.

ب-المذكرات الجامعية:

-مذكرات الماجستير:

- بلعيدي نسيم، الجوانب القانونية لسياسة المدينة والعمران في الجزائر، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص القانون وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2014/2013.
- جرور آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، رسالة ماجستير في الحقوق، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، الجزائر، 2004.
- عزازساعد، مطابقة البناءات وإتمام إنجازها طبقا لقانون 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، رسالة ماجستير في العقاري، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 01، الجزائر، 2014/2013.
- عزيزي مريم، النظام القانوني في مجال البناء، مذكرة ماجستير في إطار مدرسة الدكتوراه، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، 2016/2015.
- كتاف كريمة، مفهوم المدن الجديدة من خلال قانون 02-08، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، تخصص الإدارة العامة وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 01، قسنطينة، 2013/2012.
- كيل سلسبيل، آليات الرقابة على عملية البناء في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في القانون العام، تخصص الإدارة العامة وتسيير الإقليم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 01، 2016/2015.

-مذكرات الماستر:

- بلاش دامية، التسيير الحضري للمدينة في إطار القانون التوجيهي للمدينة 06-06، مذكرة تخرج لنيل متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2020.

-بن يحي غنية، سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد، بوضياف، مسيلة، 2018/2019.

-بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2015/2016.

-جدي قدور، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص خاص أساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2018.

-جيلاني جادي، حماية البيئة من خلال أدوات التعمير الفردية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2017/2018.

-خلفي آسيا، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2018.

-سعودي جهاد، نظام التراخيص الإدارية-شهادة المطابقة نموذج، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2018.

-شرقي بسمة وحيمي ربيحة، دور الجماعات المحلية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013.

-شعلا ساهم وعطاف نادية، نظام التراخيص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص،

قائمة المصادر والمراجع

تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.

-شودار فريد، قانون مطابقة البناءات 08-15 بين القانون والواقع-دراسة حالة حي 347 مسكن بمدينة المسيلة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص تسيير المدينة، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2016/2017.

-عز الدين رمزي وقيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات لإدارية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2016/2017.

-عزوز هدى، تسوية وضعية البناءات غير الشرعية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أدرار، أدرار، 2013/2014.

-عمروش حياة وعماروش رزيقة، البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون الجماعات المحلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012/2013.

-العموري سعيد، تحليل فكرة الضبط من حيث الطبيعة القانونية والأهداف، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في القانون العام، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2015/2016.

-عميري ويزة وصالحي كنزة، شهادة المطابقة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.

- عيواج صدام حسين، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2018.

- فرجاوي حفيظة وجمعة سمية، دور عقود التعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2017.

- قماري الياس، دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2015/2014.

3-المقالات:

- اوراغ آسيا، مخالقات شهادة المطابقة والمنازعات المترتبة عنها، «مجلة التعمير والبناء»، المجلد 03، العدد 01، جامعة باتنة 01، مارس 2019، ص ص 36-54.

- بن السبحمو محمد وبن مولاي مبارك وحاج احمد عبد الله، الضبط الإداري البلدي والحبسة ودورها في حفظ الصحة العامة وجمال المدينة، «مجلة الحقوق والعلوم السياسية»، العدد 09، جامعة ادرار، جانفي 2018، ص ص 89-106.

- بن عباس مريم، العناصر الحديثة للنظام العام في القانون الإداري، «مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية»، المجلد 07، العدد 01، جامعة باتنة 01، اكتوبر 2019، ص ص 195-212.

- بن مهني خالد وأمقران عبد الرزاق، التخطيط الحضري آلية لا يراز جمالية المدينة الجزائرية-وسط مدينة سطيف نموذجاً-، «مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية»، المجلد 17، العدد 02، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02، جوان 2020، ص ص 30-53.

- جروني فايزة وبطينة مليكة، تدابير المنفعة لتسوية البناءات غير المطابقة في إطار القانون 08-15، «مجلة العلوم القانونية والسياسية»، المجلد 09، العدد 03، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، ديسمبر 2018، ص ص 742-757.
- ديش سورية، أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، «مجلة تشريعات التعمير والبناء»، العدد 03، جامعة ابن خلدون تيارت، سبتمبر 2017، ص ص 194-205.
- سلطان زنقيلة، أهمية أدوات وعقود التعمير في المحافظة على البيئة، «مجلة الاجتهاد للدراسات القانونية والاقتصادية»، المجلد 09، العدد 01، جامعة الجزائر 01 يوسف بن خدة، جوان 2019، ص ص 179-199.
- الشريف بحماوي، مجال تدخل قانون المطابقة (08-15) في تسوية البناءات الفوضوية، «مجلة دفاتر السياسة والقانون»، العدد 25، المركز الجامعي تمنراست، جوان 2014، ص ص 165-182.
- عثمانية مريم، الرونق الجمالي للمدينة، «مجلة العلوم الانسانية»، العدد 06، جامعة تبسة، ديسمبر 2016، ص ص 34-47.
- عليان بوزيان وفتاك علي، فكرة النظام العام الجمالي وتطبيقاتها في التشريع الجزائري، «مجلة البحوث في الحقوق والعلوم السياسية»، العدد 01، جامعة تيارت، ص ص 01-37.
- قابوش عبد اللطيف، تحديد مفهوم المدن المتوسطة في الجزائر-حالة شمال الشرق الجزائري-، «مجلة العلوم الانسانية»، العدد 23، جامعة منتوري قسنطينة، جوان 2005، ص ص 210-220.
- لعويجي عبد الله، شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، «مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية»، المجلد 08، العدد 01، جامعة باتنة 01، جانفي 2021، ص ص 46-65.

قائمة المصادر والمراجع

-لكحل عبد الوهاب وهبوب نوال، المدن الصغرى في الجزائر: خصائصها ودورها في عملية التحضر، «مجلة العلوم الانسانية»، العدد 48، جامعة قسنطينة 01، سبتمبر 2017، ص ص 719-738.

-معاوي عتيقة، الابعاد الحديثة للنظام العمومي، «مجلة آفاق علمية»، المجلد 11، العدد 04، جامعة محمد لمين دباغين سطيف، جويلية 2019، ص ص 202-221.

-منصر نصر الدين ونعيمة ذيايبيبة، إجراءات وإشكالات تسوية البناءات في إطار القانون 08-15، «مجلة تشريعات التعمير والبناء»، العدد 03، جامعة سوق اهراس، سبتمبر 2017، ص ص 175-193.

-ميمونة سعاد، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، «مجلة التعمير والبناء»، المجلد 04، العدد 02، جامعة تلمسان، جوان 2020، ص ص 49-79.

4-المحاضرات:

-خرشي الهام، محاضرات في مادة الضبط الإداري، أقيمت على طلبة السنة الثالثة حقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين سطيف 02، الجزائر 2015/2016.

-غازي خديجة، محاضرات في مادة البيئة والعمران، أقيمت على طلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون اداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2021/2020.

5-النصوص التشريعية والتنظيمية:

أ-الداستير:

-مرسوم رئاسي رقم 96-438 مؤرخ في 07-12-1996، يتعلق بإصدار نص تعديل الدستور المصادق عليه في استفتاء 1996/11/20 في الجريدة الرسمية للجمهورية الديمقراطية الشعبية، ج.ر ع 76 مؤرخ في 08/12/1996، ص 06.

قائمة المصادر والمراجع

-مرسوم رئاسي رقم 20-442 مؤرخ في 2020/12/30 في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، ج.ر ع 82، مؤرخ في 2020/12/30، ص 03.

ب-الأوامر:

-امر رقم 75-58، مؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني، ج.ر ع 78، مؤرخ في 1975/11/30، ص 990، معدل ومتمم.

ج-القوانين:

-قانون رقم 90-25 مؤرخ في 1990/11/18، يتضمن التوجيه العقاري، ج.ر ع 49، مؤرخة في 1990/11/18، ص 1560، معدل ومتمم.

-قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج.ر ع 52، مؤرخ في 1990/12/02، ص 1652، معدل ومتمم.

-قانون رقم 90-30 مؤرخ في 1990/12/01، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر ع 52، مؤرخ في 1990/12/20، ص 1661، معدل ومتمم.

-قانون رقم 98-04 مؤرخ في 1998/06/15، يتعلق بحماية التراث الثقافي ج.ر ع 44، مؤرخ في 1998/06/17، ص 03.

- قانون رقم 01-19 مؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتسيير النفايات ومراقبتها وإزالتها، ج.ر ع 77، مؤرخ في 2001/12/15، ص 09.

-قانون رقم 01-20 مؤرخ في 2001/12/12، يتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة، ج.ر ع 77، مؤرخ في 2001/12/15، ص 18.

-قانون رقم 02-08 مؤرخ في 2002/05/08، يتعلق بشروط انشاء المدن الجديدة وتهيئتها، ج.ر ع 34، 2020/05/14، ص 04.

-قانون رقم 04-05 مؤرخ في 2004/08/14، يعدل ويتم القانون رقم 90/29، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر ع 51، مؤرخ في 2004/08/15، ص 04.

-القانون رقم 06-04 مؤرخ في 14/08/2004، يتضمن الغاء بعض احكام المرسوم التشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 18/05/1994، ج.ر ع 51، مؤرخ في 15/08/2004، ص 06.

-قانون رقم 06-06 مؤرخ في 20-02-2006، يتضمن القانون التوجيهي للمدينة، ج.ر ع 15، مؤرخ في 12-03-2006، ص 16.

-قانون رقم 06-23 مؤرخ في 20/12/2006، يعدل ويتم الامر رقم 66-156 مؤرخ في 08/06/2006، متضمن قانون العقوبات، ج.ر ع 84، مؤرخ في 24/12/2006، ص 11.

-قانون رقم 06-07 مؤرخ في 25-05-2007، يتعلق بتسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتنميتها، ج.ر ع 31، مؤرخ في 13-05-2007، ص 03.

-قانون رقم 08-14 مؤرخ في 20/07/2008، يعدل ويتم القانون رقم 90-30 مؤرخ في 01/12/1990، يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج.ر ع 44، مؤرخ في 03/08/2008، ص 10.

-قانون 08-15 مؤرخ في 20/07/2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام انجازها، ج.ر ع 44، مؤرخ في 03/08/2008، ص 19، معدل ومتمم.

-قانون رقم 10-02 مؤرخ في 29/06/2010، يتضمن المصادقة على المخطط الوطني لهيئة الإقليم وتنمية المستدامة، ج.ر ع 61، مؤرخ في 21/10/2010، ص 02.

- قانون رقم 11-04 مؤرخ في 11/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر ع 14، مؤرخ في 06/03/2011، ص 04.

-قانون رقم 11-10 مؤرخ في 22/06/2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر ع 37، مؤرخ في 03/07/2011، ص 04.

-قانون رقم 17-11 مؤرخ في 27/12/2017، يتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر ع 76، مؤرخ في 28/12/2017، ص 03.

قائمة المصادر والمراجع

-قانون رقم 19-14 مؤرخ في 2019/12/30، يتضمن قانون المالية لسنة 2020، ج.ر. ع 81، مؤرخ في 2019/12/30، ص 03.

د-المراسيم:

-المراسيم التشريعية:

-مرسوم تشريعي رقم 94-07 مؤرخ في 1994/05/18، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر. ع 32، مؤرخ في 1994/05/25، ص 04، معدل ومتمم.

-المراسيم التنفيذية:

المرسوم التنفيذي رقم 81/267 مؤرخ في 10/09/1981، يتعلق بصلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الطرق والنقاوة والطمانينة العمومية، ج.ر. ع 41، مؤرخ في 13/09/1981، ص 1422.

-المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ولرخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ولرخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر. ع 26، مؤرخ في 31 ماي 1991، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي 03-06 مؤرخ في 7 جانفي 2006، ج.ر. ع 01 صادر في 08 جانفي 2006، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج.ر. ع 55، صادر في 27 سبتمبر 2009، ص 962، معدل ومتمم.

-المرسوم التنفيذي رقم 91/177 مؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر. ع 26، مؤرخ في 01/06/1991، ص 974.

-مرسوم تنفيذي رقم 91/178، مؤرخ في 28/05/1991، يحدد إجراءات اعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، ج.ر. ع 26، مؤرخ في 01/06/1991، ص 978.

قائمة المصادر والمراجع

- مرسوم تنفيذي رقم 96-04 مؤرخ في 2004/04/01، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لبوعينان، ج.ر ع 20 مؤرخ في 2014/04/04، ص 25.
- مرسوم تنفيذي رقم 97-04 مؤرخ في 2004/04/01، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لبوغزول، ج.ر ع 20، مؤرخ في 2004/04/04، ص 26.
- مرسوم تنفيذي رقم 275-04 مؤرخ في 2004/09/05، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، ج.ر ع 56، مؤرخ في 2004/09/05، ص 07.
- قانون رقم 55-06 مؤرخ في 2006-01-30، يحدد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر ع 06، مؤرخ في 2006/02/05، ص 04.
- مرسوم تنفيذي رقم 321-06 مؤرخ في 2006/09/18، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لحاسي مسعود، ج.ر ع 58، مؤرخ في 2006/09/20، ص 05.
- المرسوم التنفيذي رقم 336/07 مؤرخ في 2007/11/28، يتضمن انشاء المدينة الجديدة للمنيعة، ج.ر ع 76، مؤرخ في 2007/12/05، ص 51.
- المرسوم التنفيذي رقم 248-08 مؤرخ في 2008/08/03، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 231-06، مؤرخ في 2006/07/04، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية للعملية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت وتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لبوعينان، ج.ر ع 45، مؤرخ في 2008/08/60، ص 24.
- المرسوم التنفيذي رقم 249-08 مؤرخ في 2008/08/03، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 23-06 مؤرخ في 2006/06/04، يتضمن التصريح بالمنفعة العمومية المتعلقة بإنجاز بعض منشآت وتجهيزات وهياكل المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، ج.ر ع 45، مؤرخ في 2008/08/06، ص 25.
- المرسوم التنفيذي رقم 154-09 مؤرخ في 2009/05/02، يحدد إجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، ج.ر ع 27، مؤرخ في 2009/05/06، ص 28.

- المرسوم التنفيذي رقم 09-155 مؤرخ في 2009/05/02، يحدد تشكيلة لجنتي الدائرة والطنن المكلفتين بالبث في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرهما، ج.ر ع 27، مؤرخ في 2009/05/06، ص36.

-مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر ع 07، مؤرخ في 2015/02/12، ص 04.

-مرسوم تنفيذي رقم 16-215 مؤرخ في 2016/08/11، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 04-275 مؤرخ في 2004/09/05، يتضمن انشاء المدينة الجديدة لسيدي عبد الله، ج.ر ع 47، مؤرخ في 2016/08/14، ص 07.

-مرسوم تنفيذي رقم 20-342 مؤرخ في 2020/11/22، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر ع 71، مؤرخ في 2020/12/02، ص14.

هـ-التعليمات الوزارية:

-التعليمات الوزارية رقم 1000 مؤرخة في 2009/09/10، الصادرة عن وزير السكن والعمران، تتعلق بتطبيق احكام القانون رقم 08-15 المؤرخ في 2008/07/20، يحدد قواعد مطابقة البناءات واتمام إنجازها.

-التعليمات الوزارية المشتركة رقم 01 مؤرخة في 2012/01/03، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، تتعلق بتسليم عقود التعمير للتجهيزات والسكنات المنجزة من طرف الإدارات والمؤسسات العمومية.

- التعليمات الوزارية المشتركة رقم 04 مؤرخة في 2012/09/06، الصادرة عن وزارة السكن والعمران، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة المالية، تتعلق بتبسيط كيفيات تحقيق مطابقة البناءات واتمام إنجازها.

قائمة المصادر والمراجع

- التعليلة الوزارية المشتركة رقم 02 مؤرخة في 21/02/2016، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، ووزارة الداخلية والجماعات المحلية، ووزارة التجارة، تحدد كلفيات معالجة اشغال إتمام الغلاف الخارجي للبنىات المعنية بالمطابقة و/او الاتمام.

ثانيا-المراجع باللغة الأجنبية:

1-adja Djilali et drobenko Bernard, droit de l'urbanisme, édition Berti, alger, 2007.

فهرس المحتويات

صفحة	العنوان
أ-د	مقدمة
42-05	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة
07	المبحث الأول: شهادة المطابقة في التشريع الجزائري
08	المطلب الأول: مفهوم شهادة المطابقة
08	الفرع الأول: تعريف شهادة المطابقة
08	أولاً: التعريف الفقهي لشهادة المطابقة
09	ثانياً: التعريف القضائي لشهادة المطابقة
10	ثالثاً: التعريف التشريعي لشهادة المطابقة
12	الفرع الثاني: خصائص شهادة المطابقة
12	أولاً: شهادة المطابقة وثيقة إدارية
13	ثانياً: شهادة المطابقة قرار إداري انفرادي
13	ثالثاً: شهادة المطابقة ذات طابع إلزامي
13	رابعاً: شهادة المطابقة وسيلة رقابية
13	خامساً: شهادة المطابقة ذات طابع وقائي
13	سادساً: شهادة المطابقة ليست عملاً تقديرياً فحسب
14	الفرع الثالث: أهداف شهادة المطابقة
14	أولاً: التحقق في مدى احترام قواعد البناء
14	ثانياً: السعي إلى حالات التدهور الحضري
14	ثالثاً: ضمان التوازن بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة
15	الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لشهادة المطابقة

فهرس المحتويات

16	المطلب الثاني: علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة
17	الفرع الأول: علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة في إطار المنظومة التشريعية للتهيئة والتعمير
17	أولاً: في ظل القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير
18	ثانياً: في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها
19	الفرع الثاني: علاقة شهادة المطابقة بالبعد الجمالي للمدينة في إطار المنظومة التشريعية لمطابقة البناءات
20	المبحث الثاني: جمالية المدينة في التشريع الجزائري
20	المطلب الأول: مفهوم الجمال الرونقي للمدينة
21	الفرع الأول: تعريف الجمال الرونقي للمدينة
21	أولاً: التعريف اللغوي للجمال الرونقي للمدينة
22	ثانياً: التعريف الاصطلاحي للجمال الرونقي للمدينة
22	ثالثاً: التعريف التشريعي للجمال الرونقي للمدينة
24	الفرع الثاني: مقام الجمال الرونقي للمدينة من النظام العام
24	أولاً: المرحلة الأولى
25	ثانياً: المرحلة الثانية
26	الفرع الثالث: صور الجمال الرونقي للمدينة
26	أولاً: جمالية المدينة في الجانب العقاري
29	ثانياً: جمالية المدينة في الجانب البيئي
30	المطلب الثاني: مفهوم المدينة في التشريع الجزائري
31	الفرع الأول: تعريف المدينة في التشريع الجزائري
31	أولاً: تعريف المدينة في ظل قانون تهيئة الإقليم وتنميته المستدامة

فهرس المحتويات

32	ثانيا: تعريف المدينة في ظل قانون انشاء المدن الجديدة وتهيئتها
33	ثالثا: تعريف المدينة في ظل القانون التوجيهي للمدينة
34	الفرع الثاني: أنواع المدن في الجزائر
34	أولا: المدن الجديدة
39	ثانيا: المدن الكبرى
41	ثالثا: المدن المتوسطة
41	رابعا: المدن الصغيرة
42	خامسا: الحي
95-44	الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لشهادة المطابقة كآلية لتحقيق جمالية المدينة
46	المبحث الأول: تحقيق جمالية المدينة في إطار الاحكام الإجرائية لشهادة المطابقة
47	المطلب الأول: المظهر الجمالي من خلال إجراءات استصدار شهادة المطابقة
47	الفرع الأول: إجراءات الحصول على شهادة المطابقة
47	أولا: تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة
50	ثانيا: الدراسة والتحقيق في طلب الحصول على شهادة المطابقة
52	الفرع الثاني: إجراءات تسليم شهادة المطابقة
52	أولا: اجراء المطابقة
54	ثانيا: تسليم شهادة المطابقة
57	المطلب الثاني: المظهر الجمالي من خلال جزاءات مخالفة احكام شهادة المطابقة
58	الفرع الأول: كيفية اثبات مخالفة أحكام شهادة المطابقة
59	الفرع الثاني: العقوبات المقررة للمخالفات المتعلقة بشهادة المطابقة
59	أولا: العقوبات المرتبطة بنظام الرقابة المستمرة
62	ثانيا: العقوبات المرتبطة بالنظام الردعي في مجال التهيئة والتعمير
63	الفرع الثالث: التعويض المستحق للغير المتضرر من اعمال البناء

فهرس المحتويات

64	أولاً: المارة المتضررون من اعمال البناء
65	ثانياً: الجيران المتضررين من اعمال البناء
67	المبحث الثاني: تحقيق جمالية المدينة في إطار الاحكام الإجرائية لمطابقة البنائات و اتمام تسويتها
67	المطلب الأول: مجال تحقيق مطابقة البنائات
68	الفرع الأول: البنائات القابلة لتحقيق المطابقة
69	أولاً: تحديد البنائات المعنية بالمطابقة
72	ثانياً: معايير المطابقة
79	الفرع الثاني: البنائات غير القابلة لتحقيق المطابقة
79	أولاً: تحديد البنائات غير المعنية بالمطابقة
82	ثانياً: هدم البنائات وإعادة الأماكن إلى حالتها
82	المطلب الثاني: إجراءات تحقيق مطابقة البنائات
83	الفرع الأول: اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البنائات
83	أولاً: التصريح والملف المرفق به
86	ثانياً: إيداع التصريح بالمطابقة والملف على مستوى البلدية المختصة
87	الفرع الثاني: دراسة طلب تحقيق المطابقة
87	أولاً: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مصالح التعمير البلدي
88	ثانياً: دراسة طلب تحقيق المطابقة على مستوى مديرية التعمير والهندسة المعمارية والبناء التابعة للولاية
89	ثالثاً: مضمون الدراسة
90	الفرع الثالث: البت في طلب تحقيق المطابقة
90	أولاً: البت في طلب تحقيق مطابقة البنائات على مستوى لجنة الدائرة
94	ثانياً: لجنة الطعن على مستوى الولاية

فهرس المحتويات

99-97	خاتمة
100	ملاحق
114	قائمة المصادر والمراجع
128	الفهرس