

منازعات تسوية البناء غير مطابق لرخصة البناء Non-Conforming Building Settlement Disputes

أعمر الشريف آسية *

جامعة المدية

assiaselma103@gmail.com

تاريخ إرسال المقال: 2022-07-18 تاريخ قبول المقال: 2022-11-17 تاريخ نشر المقال: 2023-01-31

الملخص:

لقد أصدر المشرع الجزائري القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها كنتيجة حتمية لتطبيق القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهذا بهدف تسوية وضعية مخالفات في هيئة البناء والتعمير، وبعد العمل بهذا القانون، أصبحت مجموعة المنازعات تظهر على مستوى القضاء، ولذلك سلطنا الضوء على اختصاص القضاء في البت فيها سواء أكان القضاء عاديا متكونا من القاضي الجزائي أو المدني، أو كان القضاء إداريا نتيجة ظهور قرارات متعلقة بلجان تحقيق المطابقة ولاسيما المتعلقة برفض طلب تحقيق المطابقة، ولقد سلطنا الضوء على كيفية معالجة النزاع ابتداء من القانون 05/04 إلى نهاية منازعات التسوية في ظل القانون 15/08.

الكلمات المفتاحية: المنازعات، تسوية، البناءات، قانون التعمير، تحقيق، المطابقة.

Abstract:

Algerian legislator promulgated Law 08/15 establishing the rules for the conformity and completion of buildings as an inevitable result of the implementation of Law 04/05, amending and supplementing Law 90/29 on development and reconstruction. This is in order to resolve the situation of irregularities in the Construction and Reconstruction Authority, and after the application of this judiciary law, disputes appeared at the level of the judiciary, and we have therefore highlighted the jurisdiction of the judiciary to decide it, whether the ordinary judiciary is composed of the penal or civil judge or the judiciary was administered as a result of the emergence of decisions concerning conformity commissions, in particular the denial of the application for conformity, We have highlighted how the dispute can be dealt with from Law 04/05 to the end of settlement disputes under Law 08/15.

KEYWORDS: DISPUTES, BUILDING, SETTLEMENT, RECONSTRUCTION LAW, CONFORMITY

*المؤلف المرسل

1- المقدمة:

إن المشرع الجزائري ألزم طالب القائم بعمليات البناء بمختلف أنواعها باحترام مجموعة من القواعد الأساسية للتهيئة والتعمير وذلك من خلال قانون التعمير والبناء 29/90 وكذا المرسوم التشريعي 07/94 المتعلقة بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وكذا المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بتحضير عقود التعمير والبناء باعتبار أن كل عملية عمرانية ستندمج في المحيط العمراني ومؤثرة فيه.¹ ولقد عانت الجزائر - بالرغم من الكم الهائل من القوانين - من ظاهرة البناءات الفوضوية خاصة إذا علمنا ان القانون 05²/04 هو قانون يهدف إلى هدم كل بناء دون رخصة مهما كان نوعه وعند تطبيق أحكام هذا القانون صار من الضروري إيجاد حل لانتشار الظاهرة بسبب العشرية الحمراء التي عاشتها الجزائر، وكذلك صعوبة تطبيق هذا القانون من الناحية الميدانية لأسباب عديدة، كما أن تطبيق أحكام نص المادة 76 من القانون 05/04 يشوبه بعض الغموض مما جعل قواعد تحقيق المطابقة على المستوى العدالة صعبا من الناحية العملية والقانونية، وعلى ضوء هذه المعطيات وجد المشرع نفسه مضطرا لإصدار قانون يعود بها إلى روح نصوص قانون 29/90 المتعلق بالهيئة و التعمير يهدف فيها إلى تسوية البناءات الفوضوية القابلة للتسوية مع ضرورة احترام أدوات التعمير الجماعية من المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومخطط شغل الأراضي.³ والتي لم تقبل التسوية تبقى خاضعة لأحكام القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وتصديا لهذا الوضع أصدر المشرع القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وتماثل انجازها المؤرخ في 3 أوت 2008 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي 55/22 المؤرخ في 03 /02/2022، في محاولة منه لتحديد هذه القواعد وإصدار قوانين تابعة له لتكوين اللجان على مستوى الولاية والوزارة وكذلك اجراءات تحقيق المطابقة، منها المرسوم التنفيذي 154/09 الذي يحدد اجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات الصادر بتاريخ 06 ماي 2009

¹ Foura Mohamed, Histoire Critique De L'architecture Evolution Et Transformation En Architecture Pendant Les 18^{ème}19-20 Siècle Office Des Publication Universitaire, Page 207.

² القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ع 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

³ نص المادة 16 و31 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ج ر ع 51، باعتبار أن الأول أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية كالتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذا بعين الاعتبار التصميم التهيئة ومخططات التهيئة وتضبط الصبغ المرجعية لمخطط نقل الأراضي، أما الثاني يحدد بالتفصيل في إطار التوجيهات المخطط التوجيهات للهيئة و التعمير و حقوق استخدام الاراض و البناء عليها.

وكذا المرسوم التنفيذي رقم 276/09 المتعلق بالبطاقية الوطنية لعقود التعمير والمخالفات المتعلقة بها وكذا كفايات مسكها وكذا المرسوم التنفيذي رقم 156/09 الذي يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها.

وبناء على ذلك سنحاول تسليط الضوء بما يفرزه تطبيق هذا القانون بالمنازعات المرتبطة بالعملية، خاصة وأن الشرع أبقى على تطبيق أحكام المادة 76 من القانون 05./04

2- تحقيق المطابقة في القانون 05/04

إن عملية البناء تتطلب طبقا لأحكام المادة 52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير طلبا يقدم للجهة الإدارية المختصة ويقدم هذا الأخير من الأشخاص الذين أوجب عليهم المشرع ضرورة الحصول على الترخيص قبل القيام بأي عمل من الاعمال، هذا باعتبار ان الرخصة من الاعمال الهامة التي يترتب على منحتها الحق البناء لمن له الصفة⁴، وهذا ما جسده المشرع من خلال نص المادة 50 من القانون 29/90، حيث ربط الحق في البناء بملكية العقار أي مالك العقار وقد منح المرسوم التنفيذي 19/15 الحق في الحصول على رخصة البناء للحائز والوكيل والمستاجر والهيئة أو المصلحة صاحبة التخصيص⁵ وكذا اتباع الإجراءات حسب الفقرة الثانية من المادة 52 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير فإن طلب رخصة البناء يقدم إلى الجهة الإدارية المختصة، ويقدم هذا الطلب من الأشخاص المذكورين آنفا باتباع الإجراءات التالية :

- يقدم طلب الترخيص من المالك الأصلي أو وكيله أو المستأجر المرخص له، أو الهيئة صاحبة التخصيص إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقع في دائرة اختصاصه العقار ويكون ذلك في ثلاث نسخ مقابل وصل إيداع بالنسبة لطلبات الأشخاص الطبيعيين وثمانية نسخ لبقية المشاريع⁶، حسب المادة 45 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتعلق بكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها:
- يرفق طلب الحصول على رخصة البناء أيضا بمجموعة من المستندات ويحرر بمناسبة عدد من البيانات ويكون مقدما طلب الترخيص مسؤولا عن صحتها.

⁴ د/ أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه والتنظيم أعمال البناء، دون دار النشر، مصر، سنة 1996، ص 30.

⁵ د/ ايقلولي أولد راجح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية ووسائل قانونية دار هومة، ص 133

⁶ يقصد المشرع ببقية المشاريع، المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية.

أما بالنسبة للبيانات المتعلقة بالبناء موضوع طلب الترخيص نصت عليها المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها حيث قسمها المشرع إلى ثلاث ملفات، الملف الإداري، والملف المتعلق بالهندسة المعمارية، والملف التقني وهي على الشكل التالي بالنسبة لملف الهندسة المعمارية:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط كتلة البناءات والتهئية المعد على سلم 1/200 بالنسبة للقطع الأرضية التي تساوي مساحتها 500 م²، وأعلى سلم 1/500 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلم 1/1000 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م² ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :
- حدود القطعة ومساحتها وتوجيهها ورسم الأسيجة عند الإقتضاء
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطيح والمقاطع التخطيطية للقطعة والأرضية
- نوع طوابق البناءات المجاوزة أو ارتفاعها أو عددها
- ارتفاع البناءات الموجودة والمبرمجة على على القطع الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.
- بيان شبكات التهئية الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.
- مجموعة التصاميم المعدة على سلم 50/1 بالنسبة للبناءات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلم 100/1 بالنسبة للبناءات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م²، وعلى سلم 200/1 بالنسبة لباقي البناءات للتوزيعات الداخلية لمختلف البناءات والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب عند الإقتضاء.
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك.
- الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص عند الإقتضاء⁷ أما بالنسبة للملف التقني فيتضمن البيانات التالية:
- عدد العمال وطاقة استقبال كل محل.

⁷ المادة 43 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والتي كانت تقابلها نص المادة 35 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/18 الملغى.

- طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة، بالإضافة إلى تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، ووصف مختصر لأجهزة التمويل بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب وتصاميم شبكات صرف المياه المستعملة، والوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق، ومستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنى ذات الاستعمال الصناعي والتجاري والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.

والجدير بالذكر أن المشرع استثنى السكنات الفردية من البيانات التقنية، بمفهوم المخالفة أن المشرع يشترطها في السكنات الجماعية وال حال المستقبلية للجمهور كالتجهيزات العمومية والمؤسسات على سبيل المثال.⁸

كل هذه المخططات أو البيانات يقوم بإعدادها مهندس معماري أو مكتب الدراسات بمعية مهندس مدني طبقا لأحكام المادة 44 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتضمن كفايات إعداد عقود التعمير وتسليمها .

1.2- مخالفة البناء غير المطابق للرخصة

وعلى هذا الأساس فكل قيد أو شرط لم يلتزم به صاحب الرخصة اثناء عملية تشييد البناية وثبت ذلك للهيئات المراقبة له بعد الانتهاء من الأشغال نكون بصدد بناية غير مطابقة لاحكام رخصة البناء الممنوحة له سلفا يستوجب ان يحرر فيها محضر مخالفة بناء غير مطابق للرخصة المسلمة ومن خلال هذا المطلب نحاول تعريف البناء غير المطابق للرخصة في ظل أحكام القانون 05/04 واجراءات تقصي المخالفة واختصاص القضاء في البت في النزاع فيها.

تعريف البنايات غير المطابقة لرخصة البناء في القانون 05/04

تنص المادة 76 على أنه: "يمنع الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو انجازها دون احترام المخططات والبيانات التي سمحت بالحصول على رخصة البناء". وتنص المادة 75 مكرر 3 أنه: "يترتب على المخالفة حسب الحالة اما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه"

ومن هنا يتضح ان كل بناء انجز بناء على رخصة بناء و لم يكن مطابقا لاحكام الرخصة المسلمة حرر له محضر مخالفة يرسل إلى الجهات المعنية الادارية والقضائية للبت فيها، بتحقيق المطابقة أي يجعل البناء مطابقا للرخصة البناء المسلمة.⁹

⁸ Djilali Adja, Bernard Drbenko Droit De L'urbanisme, Edition Berti, Alger, 2007, P197

⁹ شكل المحضر في المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفة التشريع والتنظيم في التهيئة والتعمير والبحث فليها وكذا اجراءات المراقبة، ج ر ع، 06.

فإذا كان مخطط شغل الأراضي لتلك المنطقة يفرض على صاحب الرخصة تشييد بناء يتكون من طابق أرضي زائد الطابقين العلويين، فالطابق الثالث الذي أقامه يعد مخالفة لأحكام الرخصة المسلمة، وجب هدمه لتحقيق المطابقة. أو إذا حرمت الرخصة صاحبها من فتح نافذة مطلة على الجار من الجهة اليسرى وقام صاحب الرخصة بفتحها، اعتبرت مخالفة لأحكام الرخصة وبالتالي وجب تحقيق المطابقة بغلق النافذة.

كما يعتبر عدم احترام شغل البناية كثافة وعلوا للارضية مخالفة، فإذا كانت المساحة المخصص للبناء عليها هي 200م² فوجب ألا يتعدى شغلها كثافة 60 % من المساحة الاجمالية "cos – ces".¹⁰

إن المشرع في القانون 05/04 المعدل لقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يعرف أصلا أنواع المخالفات وإنما حصرها في ثلاث، هي البناء دون رخصة والذي يستوجب الهدم مباشرة والبناء بدون رخصة وعملية الهدم دون رخصة، دون أن يعرف المخالف أو المخالفة ومع وجود القانون 05/04 ألغى المشرع أحكام المواد 50 و51 و52 و53 و54 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 15 ماي 1999 وأعاد ترقيمها بالمواد 55 و56 و57 و58 و60 من نفس المرسوم بغيت أعمال أحكام القانون 05/04.

ولكن ما حدث في أرض الواقع أن القضاء بقي يعمل بأحكام نص المادة 50 ويحكم بالغرامات المالية دون أن يحقق المطابقة كما هو مطلوب. غير أنه كل ما يتعلق بالبنائات المخالفة، هو المستندات كعقد الملكية وشهادات الحيازة فجعل البناء غير مرخص تماما يستوجب هدمه، فالبناء في ملك الغير مثلا يعد بناء غير شرعي يستوجب هدمه وفقا لأحكام نص المادة 76 من القانون 05/04. وعدم تعريف المخالفة تعريفا دقيقا جامعاً مانعاً في القانون أدى في أرض الواقع بالأعوان المؤهلة لرصد المخالفات في مجال التعمير بالإخلال بقواعد تحرير المحضر، ففي كثير من الأحيان عندما يتطلب الأمر تحديد البناء غير المطابق للرخصة، يحرر العون المؤهل محضر مخالفة بناء بدون رخصة.

كما أن المشرع لم يعرف المخالفة من حيث طبيعتها وأصبح يحرر محضر في مواجه مجهولة عند الشروع في بناية يوجه بها عمال بناء بدون معرفة صاحبها وذلك لأنها مخالفة قواعد وضع لافطة الورشة مرئية من الخارج، والتي تحتوي على مراجع: رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاء الاشغال وإن اقتضى الأمر تسمية مكتب الدراسات أو المهندس المعماري.¹¹

¹⁰ COS : collefetion d'occupation au sol / C E S : collefetion d'emprise au sol.

¹¹ دليل المواطن، نشرية موجهة من وزارة السكن والعمران ولولاية البلدية، مديريةية التعمير والبناء، ص10

وهذا النقص تداركه القانون 15/08 في تحديد مناط تحقيق القانون حسب نص المادة 02 منه.

اجراءات تقصي البناء غير المطابق للرخصة في ظل أحكام القانون 05/04

بالرغم من أن المشرع الجزائري لم يتول تعريف عدم مطابقة البناء لرخصة البناء غير أنه من خلال أحكام نص 76 منه أورد الاجراءات اللازمة لتقصي عدم المطابقة وكيفية تحرير المحضر والأعوان المؤهلة للقيام بذلك وكذلك شركاء الإدارة في تحقيق المطابقة ولاسيما القضاء.

أولا: تحرير المحضر من العون المؤهل

يعتبر المحضر المحرر من قبل الأعوان المؤهلة لرصد مخالفات التعمير والبناء وثيقة ادارية ذات حجة قاطعة لا تقبل اثبات العكس فهو محضر رسمي¹²، المحضر الأول يتعلق بالبناء غير المرخص له طبقا لأحكام نص المادة 76 مكرر 4 : "عندما ينجز البناء دون رخصته يتعين على العون المؤهل قانونيا تحرير محضر اثبات المخالفة وارساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة".

لقد أرجع المشرع الجزائري البناء بدون رخصة رغم خطورة الوضع لرئيس البلدية لبيت فيه بإستصدار قرار يتضمن هدم البناء غير المرخص خلال ثمانية أيام، ابتداء استلام محضر اثبات المخالفة. وعند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما.

لقد اثبتت هذه الاجراءات عدم جدوى العملية فمن الناحية الواقعية ومن خلال الاحصاءات الشهرية المقدمة لوزارة السكن العمران والمرفوعة من مديريات التعمير والبناء على المستوى الوطني، لوحظ أن العملية تتوقف عند استصدار قرار الهدم والذي عادة لا يحترم المواعيد، وكذا أن رؤساء المجالس الشعبية البلدية لا يتحملون عملية الهدم على عاتقهم باعتبارهم منتخبين منهم كثيرا ما لا يتحملون مسؤولية عملية الهدم. غير أن ما يهمنا في هذا الفرع من اجراءات عدم المطابقة للرخصة ويحكمها نص المادة 76 فقرة 5 " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المؤهل قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة. كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى

¹² الأعوان المؤهلين يؤدون اليمين القانونية طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 05/04 وهم: مفتشو التعمير، أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي 55/06 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلة للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، مرجع سابق.

اثنين وسبعين ساعة (72)، يحذر المحضر من قبل العون المؤهل يحتوي عدم مطابقة البناءة للرخصة المسلمة.¹³

ثانيا: إرسال محضر عدم مطابقة الرخصة للقضاء المختص

رغم أننا سنتناول القضاء المختص في المطلب الموالي، إلا أن محضر عدم مطابقة البناءة لرخصة البناء وباعتبار أن له حجية مطلقة، فإن المشرع قرر في الفقرة الثانية من نص المادة 76 فقرة 5 من القانون 05/04 أن هذه الجهة تقرر إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده، وقد نصت المادة أن الجهة هي التي يتم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية وفي الواقع العملي، أثار إرسال هذا المحضر للسيد وكيل الجمهورية المختص مسائل عديدة، من بينها استدعاء الأعوان المؤهلين لحضور الجلسة مما اعتبروه تعطيل لمصالح الإدارة. بضرورة حضورهم للجلسة، وتأجيل القضايا المتعلقة بمجال التعمير والبناء.

مما أدى إلى تعطيل تنفيذ القرارات الصادرة في هذا المجال، كما أن القاضي الجزائري ليس مختص في تحقيق المخالفة، وإنما في المخالفة والتي يقرر لها عقوبات متعلقة بالغرامات مما أدى بالمخالفين بدفع الغرامات وبقاء البناء غير مطابق للرخصة.¹⁴ وذلك لسببين: أولهما أن القاضي الجزائري غير مختص في تحقيق المطابقة بل هي من اختصاص القاضي الإداري وثانيهما غياب التنسيق الكلي بين مصالح الإدارة والقضاء، فكل منهما يعمل بمبادئه وأسس سير مرفقه الخاص. مما جعل أحكام القضاء لا تجدي نفعا في القضاء على عدم مطابقة البناء لرخصة البناء.

2.2- اختصاص القضاء في البت في منازعة البناء غير المطابق للرخصة

يتوزع الاختصاص القضائي في مجال البت في النزاعات المتعلقة بعقود التعمير والبناء بصفة عامة بين القضاء العادي ممثلا في القاضي الجزائي والقاضي المدني والقاضي الإداري، غير أن المشرع حصر - كما اسلفنا - اختصاص القاضي الجزائي حسب الفقرة 02 من نص المادة 76 مكرر 5 " في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا من أجل تحديده".

وطبقا للقاعدة القانونية "الخاص يقيد العام" فإن النص في القانون 08/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير يجعل القاضي الجزائي مختص غير أنه طبقا للقواعد العامة

¹³ شكل محضر بين شكل محضر معارنته مخالفة الأحكام التشريعية والتنظيمية لقانون التعمير غير مطابقة لأحكام رخصة البناء طبقا لأحكام المرسوم التشريعي رقم 55/06، مرجع سابق.

¹⁴ الرخصة طابق ارضي + 2 والمخالفة إضافة الطابق الثالث، يدفع غرامة 2000.00 طبقا لقانون العقوبات ويبقى الطابق قائما.

للإجراءات المدنية يمكن أن نجد منازعة متعلقة بعدم مطابقة البناء للرخصة أمام القضاء العادي والهدف منها هو الحصول على التعويض.¹⁵

وطبقا للقضاء الإداري الهدف منها إعادة استصدار قرار يوقف الرخصة المسلمة والتي صدرت غير مطابقة لقواعد التعمير والبناء.

اختصاص القاضي الجزائي في حل نزاع عدم المطابقة

سبق وأن أشرنا إلى أن نص المادة 76 مكرر 05 في فقرتها الثانية التي جعلت الجهة المحركة للدعوى العمومية أي وكيل الجمهورية المختص إقليميا.

بعد أن يرسل اليه محضر عدم مطابقة البناء للرخصة يستدعي فيها أطراف الدعوى للنزاع المخالف والعون المؤهل لتحرير المحضر في جلسة الفصل في المخالفات، والملاحظ في الواقع العملي أن القاضي الجزائي في هذا المجال يطبق قواعد قانون العقوبات كون أن قانون 90 / 29 المتعلق بالتهئية والتعمير والقوانين المعدلة له لم ترصد العقوبات المقررة للبناء غير المطابق للرخصة، مما يؤدي إلى بقاء المخالفة قائمة كما قد تحرك الدعوى العمومية في هذا المجال من طرف المضرور في حال ثبوت تزوير أحد عقود التعمير التي أخلت بقاعدة احترام الجوار المتعلقة بالمنافذ والمطالات والمناور.¹⁶

والقول بصفة عامة انعقاد الاختصاص للقاضي الجزائي الذي بقي يطبق أحكام نص المادة 50 من القانون 29/90 الملغات بموجب أحكام القانون 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للمرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

فالنص القانوني لم يعرف جريمة تشييد بناية لا تطابق الرخصة المسلمة بل اكتفى بالنص على تجريم الفعل وتبيان الفعل وتبيان العقوبة المقررة للجريمة.

وعليه يمكن تعريف هذه الجريمة على أساس احتوائها لكل الأعمال التي يمكن القيام بها إلا بعد الحصول على رخص، وكذلك تعتبر الجريمة قائمة في حالة القيام بأعمال لا تراعي الأصول الفنية المقررة قانونا في التصميم والتنفيذ والإشراف على التنفيذ ومتابعته أو عدم مطابقة التنفيذ للرسومات والبيانات والمستندات التي منح الترخيص

¹⁵ طبقا لأحكام نص 124 من أمر رقم 75-58، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومتّم.

¹⁶ عملية البناء حق مرتبط بحق الملكية لا يجوز التعسف في استعماله، فكل شخص يحوز رخصة البناء تمنحه حق بناء جدار احاطة لا يجوز تعليته إلى حد حجب الشمس والهواء، طبقا لأحكام المادة 124 مكرر من القانون رقم 05 / 10 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني.

على أساسها أو الغش في استخدام مواد البناء أو استخدام مواد غير مطابقة للمواصفات المقررة.¹⁷

أما العقوبات المقررة طبقاً لأحكام نص المادة 50 من القانون 07/94 فهي محددة كالآتي: في حالة تشييد بناءة لا تطابق رخصة البناء:

- تجاوز معامل شغل الأرضية يقل عن نسبة 10% المقررة، 4000 دج.
- تجاوز معامل شغل الأرضية يفوق نسبة 10 % المقررة، 900 دج.
- عدم احترام الإرتفاع المرخص به، 900 دج عن كل مستوى أو 300 دج لكل متر يضاف انطلاقاً من الإرتفاع المرخص به.
- الاستلاء على ملكية الغير، 800 دج.
- تعديل الواجهة، 500 دج.
- إنجاز منفذ، 700 دج.

ثانياً: انعقاد الاختصاص للقاضي المدني

كما يمكن أن ينعقد الاختصاص في بناية منازعة عدم مطابقة البناء للرخصة للقاضي العادي في حالة ثبوت ضرر لحق بالجوار، من جراء قيام المرخص له بالبناء من عدم مطابقته للرخصة المسلمة، وذلك طبقاً للقواعد العامة أي تطبيقاً لأحكام نص المادة 124 من القانون المدني " كل فعل أياً كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".

القاعدة أنه حتى وإن سبب شخص ضرراً كتساقط الحجارة أو الأدوات المستعملة في ورشة البناء، ولو كان لديه رخصة البناء. غير أنه لم يحترم قواعد استغلال ورشات البناء، فإنه يلزم بالتعويض للأشخاص المتضررين مهما كان نوع الضرر.

غير أنه في حالة ما إذا تأسست الدولة الممثلة في مديرية التعمير على مستوى الولاية، فتكون ضحية (طرف مدني) في الدعوى الجزائية دون طلب التعويض. لذلك يستحسن أن يتأسس الأفراد المتضررين والمحضر لصالحهم، بعد إرساله للسيد وكيل الجمهورية بعد الحكم في المخالفة، كأطراف مدنية ومواصلة طلب التعويض على الأضرار اللاحقة من جراء عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ومثال ذلك: فتح نافذة غير مقررة في الرخصة على الجار مثلاً.

¹⁷ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 22.

انعقاد الاختصاص للقاضي الإداري:

لقد أشارت المادة 76 من القانون 29/90 إلى حق السلطة الإدارية في اللجوء إلى القضاء المختص بدعوى استعجالية لوقف الأشغال يشرع فيها الأفراد وتنتهك بصورة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية.¹⁸

وينعقد اختصاص المحكمة الإدارية باعتبارها جهة اختصاص في دعاوى إلغاء القرارات الإدارية الصادرة عن البلدية ومصالح الإدارة الأخرى والمؤسسات العمومية المحلية ذات الصبغة الإدارية¹⁹، هذه الحالة الوحيدة التي قررها القانون لرفع دعوى ذات طابع إداري عند عدم مطابقة البناء لقواعد التعمير، غير أن المجال الواسع لرفع دعاوى وقف تنفيذ القرارات الإدارية هي وقف قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي في حالة عدم احترام الإجراءات التي سبق ذكرها حسب نص المادة 76 مكرر 04 المتعلقة باحترام مواعيد إصدارها.

وكذلك في حالة إصدار قرار يتضمن رخصة بناء، بناءً على وثائق وبيانات غير صحيحة، مما يشوب القرار بعض العيوب يمكن أن يدفع الشخص المتضرر من هذا القرار دعوى إلغائه أمام القضاء الإداري لعدم مشروعيته، وتخضع الدعوى في سيرها للقواعد العامة التي تتطلبها دعوى إلغاء القرارات الإدارية أمام القاضي الإداري من حيث المواعيد والاختصاص والإجراءات.

غير أن الملاحظ في الواقع العملي حتى وإن رفع دعوى استعجالية يطلب الأفراد وقت تنفيذ قرار يتضمن رخصة بناء فإنهم يحتاجون إثبات عدم مشروعية القرار الإداري، أي أن نثير شك جدي لدى القاضي بوجود أحد العيوب التي تشوب القرار الإداري، عيب عدم الاختصاص، عيب الشكل والإجراءات وعيب مخالفة القانون والإنحراف في استعمال السلطة، وكثيراً ما يؤسس أطراف الدعوى قضاياهم في حالة وقف قرار رخصة البناء على عيب الشكل والإجراءات.²⁰

وخلاصة لما تقدم فإن المشرع لم يضع قواعد ردعية تجعل الأشخاص يقومون بمطابقة البناء للرخصة بعد انتهاء الأشغال، كما أن عملية الرقابة على عقود التعمير والبناء لم تكن فعالة مادياً وبشرياً، مما أدى إلى ظهور البناءات الفوضوية، فما بالك بغير المطابقة للخطة إن وجدت.

¹⁸ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، دون طبعة، ص 416-417.

¹⁹ نص المادتين 800-801 من القانون 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008، المعدل والمتمم.

²⁰ المادة 919 من القانون 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، مرجع سابق.

3- تسوية البناء غير المطابق للرخصة في ظل أحكام القانون 15/08 المعدل والمتمم

لقد كان القانون 05/04 يجسد الردع المباشر في حالة قيام الأشخاص سواء قيام الأشخاص بمشاريع البناء دون رخصة أو غير مطابقة للرخصة، بحيث أقر الهدم الكلي أو الجزئي للبناء بمجرد ثبوت المخالفة، وهذا هو الأصل غير أن تطبيق أحكام قانون 05/04 مع ما يشوبه من غموض وعراقيل عند تطبيقه على أرض الواقع مني بالفشل، وخاصة تزامن تطبيقه مع خروج الجزائر من العشرية السوداء، ليعود المشرع إلى تطبيق مفهوم تسويته البناءات بدل هدمها كلياً وجزئياً بقانون 15/08، والذي يهدف إلى تحديد قواعد مطابقة البناءات وتماثل إنجازها، فقد نصت المادة الأولى منه إلى أن هذا القانون يهدف على الخصوص إلى ما يأتي:

- وضع حد لحالات عدم إنهاء البناءات.
 - تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور هذا القانون.
 - تحديد شروط أو/و استغلال البناءات.
 - ترقية إطار مبني ذو مظهر جمالي ومهيأ بانسجام.
 - تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام آجال البناء وقواعد التعمير.
- غير أن ما يهمنا في هذه المقالة هو هدف القانون إلى تحقيق مطابقة البناءات المنجزة أو التي هي في طور الإنجاز قبل صدور القانون.²¹

ولهذا تناولت عدم مطابقة البناء للرخصة في إطار القانون 05/04

المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير 29/90 الصادر بتاريخ 01 ديسمبر 1990.

1.3- تحقيق المطابقة في القانون 15/08 المعدل والمتمم

لقد عدد المشرع الجزائري من خلال قانون 05/04 مخالفتين هما: البناء بدون رخصة والبناء غير المطابق للرخصة. وأورد لهما المحضر وشكلهما والإجراءات المتعلقة بهما إلى غاية حصول عملية الهدم الكلي أو الجزئي، كما أورد المشرع محضر الهدم دون رخصة دون أن يبين أحكامه على النحو الذي بين البناء دون رخصة مطابقة وغير مطابق للرخصة، ولكن المعروف في المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير والبناء، حيث جاء فيه أن أدوات التعمير الفردية تتكون من ثلاث رخص وثلاث شهادات ولم يأت المشرع بالمراقبة عليها إلى باثنان أي البناء والهدم وأين هي الرقابة على باقي الرخص والشهادات ؟ هذا ما تداركه المشرع من خلال قانون 04/08 إذ جاء تعريف المخالفة من حيث كل عملية داخلية في التعمير والبناء أي وسع في مفهوم المخالفة لتشمل الرقابة على جميع أنواع عقود التعمير والبناء

²¹ نص المادة الأولى من قانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، عدد 44، المؤرخة 44 المؤرخة في 03 أوت 2008.

وتحدد ذلك في نص المادة 02 منه تعريف كل موضوع يتعلق بالبناء والتعمير من شأنه أن يكون محل مخالفة، فلا مجال للتحجج بالمحاضر السابقة المحصورة.²²
مفهوم مخالفة عدم مطابقة البناء للرخصة من قانون 15/08 المعدل والمتمم
أولاً: تعريف المخالفة:

البناء في مفهوم هذا القانون كل بناية أو منشأة يوجه استعمالها للسكن أو التجهيز أو النشاط التجاري أو الإنتاج الصناعي والتقليدي أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات. كما تدخل البنايات والمنشآت والتجهيزات العمومية في إطار تعريف هذه المادة. وحدد كل ما يحدث من مخالفة لقواعد التعمير والبناء وأجملها في البناء وشغله واستغلاله وإتمام إنجاز البناية وتحقيق المطالبة والإطار المبنى والمظهر الجمالي والتجزئة والمجموعات السكنية والشبكات والتهئية والمساحة المبنية ورخصة إتمام الإنجاز.

ولقد عرف المشرع تحقيق المطابقة على أنها الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية تم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير.²³

كما تناولها في حالة التجزئة: القسمة من أجل البيع أو الإنجاز أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير، ورخصة إتمام الإنجاز وعرفها على أنها وثيقة التعمير الضرورية لإتمام إنجاز بناية قبل شغلها أو استغلالها.

إن أحكام هذه المطابقة كانت واردة فيما سبق في القانون 29/90 وسميت من الناحية القانونية رخصة التسوية، وهي تخضع من حيث الإجراءات إلى ما تخضع له رخصة البناء، غير أن الأولى تخص بناء في طور الإنجاز أو بعد إنجازه غير مطابق للرخصة، أما الثانية فتكون رخصة أولية لبناء جديد أو تعليية.²⁴

وعليه نصت المادة 07 من نفس القانون أنه يعد إلزامياً إتمام أشغال إنجاز أي بناية مشيدة وتحقيق مطابقتها، ويفرض على كل مالكي وأصحاب المشاريع أو كل متدخل مؤهل اتخاذ الإجراءات اللازمة لهذا الغرض، ونلاحظ من هذا النص المشرع وسع في مفهوم المخالفة إلى المخالف، فاعتبر كل شخص متدخل في عملية البناء مخالفاً إذا لم يتم بإجراءات التسوية أي المطابقة، فمنهم المالك والمهندس المعماري وصاحب المشروع والمقاول، أي مهما كانت الصفة التي دخل بها هؤلاء في عملية التشييد وهذا يحسب المشرع.

²² نص المادة 02 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وتماثل إنجازها، مرجع سابق.

²³ قواعد تسوية البناء طبقاً لقواعد التعمير ومخطط تعمير الأراضي المعمول به هو جعله مطابقاً للرخصة المسلمة فالرخصة صدرت طبقاً لهذه القواعد وهذا المخطط سلفاً.

²⁴ رخصة البناء من حيث أعمال البناء الجديد التعليمية وإصدار الإحاطة.

ثانيا: شروط تحقيق مطابقة البناءات

لقد أجازت المادة 14 تحت عنوان الفصل الثاني من القانون 15/08 تحقيق مطابقة البناءات التي انتهت أشغال البناء أو هي التي هب في طور الإتمام قبل نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية إذا توافرت فيها الشروط المحددة في هذا القانون،²⁵ ويمكن حصر هذه الشروط فيما يلي:

- أن تكون البناءات المشمولة بتحقيق المطابقة، هي التي شيدت أو بدأ تشييدها قبل صدور هذا القانون في الجريدة الرسمية، أي قد يكون حرر بشأنها محضر مخالفة بناء غير مطابق للرخصة بموجب أحكام نص المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04. ويخرج منها البناء المشيد بدون رخصة، أي يبقى البناء بدون رخصة غير شرعي وتطبق عليه أحكام القانون 05/04، على النحو الذي أسلفنا. وبهذا الشرط يتحقق لنا أمر وهو أنه ليس كل البناءات قابلة للتسوية أو استصدار بشأنها رخصة التسوية.
- يشمل تحقيق المطابقة كل البناءات غير المتممة التي تحصل صاحبها على رخصة البناء، والبناءات التي تحصل صاحبها على رخصة البناء وقام ببناء غير مطابق لأحكام الرخصة المسلمة،²⁶ أي أن البناءة التي سبق وأن حرر بشأنها محضر مخالفة البناء غير مطابقة الرخصة تطبقا لأحكام نص المادة 76 مكرر 5 من القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- البناءات المتممة أو التي لم يتحصل صاحبها على رخصة البناء وغير المتممة. وقد استثنى المشرع مجموعة من البناءات غير قابلة لتحقيق المطابقة طبقاً لأحكام المادة 16 من القانون 15/08 وهي كالآتي:
- البناءات المشيدة من قطع أرضية مخصصة للاتفاقات ويمنع البناء عليها.
- البناءات المتواجدة بصفة اعتيادية بالمواقع والمناطق المحلية والتوسع السياحي والمعالم الأثرية والساحل ومواقع الموانئ والمطارات.
- البناءات المشيدة في الأراضي الفلاحية ذات طابع الفلاحي أو الغابية أو ذات الطابع الغابي باستثناء التي يمكن إدماجها في المحيط العمراني.
- البناءات المشيدة خرقاً لقواعد الأمن أو الت تشوه بشكل البيئة والمنظر العام للموقع.

²⁵ نص المادة 14 من القانون 15/08 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها المؤرخة، مرجع سابق.

²⁶ لقد جاءت هذه الحالة في الفقرة 03 من المادة 15 من القانون 15/08 بقولها "والبناءات التي تحصل صاحبها على رخصة أبناء وهي غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة.

– البنايات التي تشكل عائقاً لتشييد بنايات ذات منفعة عامة أو مضرّة بها والتي يستحيل نقلها، على أن تكون حررت بشأنها محاضر أشغال بدون رخصة طبقاً لأحكام المادة 74 مكرر 4.²⁷

ثالثاً: أن يأخذ بعين الاعتبار في تحقيق مطابقتها ما يلي، الطبيعة القانونية للوعاء العقاري وفي هذا الأمر تشترك مديرية أملاك الدولة على مستوى الولاية للتأكد من الأوعية العقارية²⁸ وكذلك احترام قواعد التعمير ومقاييس البناء وتخصيصها أو استعمالها وموقع تواجد البناء وربطه بالشبكات.

اجراءات تحقيق المطابقة

يتضح مما سبق أن عملية المطابقة تحصل لنا نتيجة ثلاث أنواع من المطابقة على سبيل التسوية وهي:

- رخصة إتمام الإنجاز لصاحب رخصة البناء والبناء غير المتمم (المادة 19).
- شهادة المطابقة لصاحب البناء المتمم والمتحصل على رخصة بناء ولكنها غير مطابقة لأحكام الرخصة المسلمة (المادة 20).
- رخصة بناء على سبيل التسوية، لصاحب البناء المتمم ولم يحصل على رخصة البناء (المادة 21).
- رخصة إتمام الإنجاز على سبيل التسوية لصاحب البناية غير المتممة ولم يتحصل على رخصة بناء (المادة 22).

على أن تخضع البنايات المذكورة في المواد 19 و 20 و 21 و 22 بتصريح يقدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً²⁹. وتتمثل إجراءات تحقيق المطابقة فيما يلي:

أولاً: ملأ استمارة التصريح في 05 نسخ ويودع لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً على أن يرفق التصريح بشهادة وقف الأشغال التي يسلمها رئيس البلدية لأصحاب البنايات غير المتممة أو غير المطابقة لرخصة بناء المسلمة.³⁰

ثانياً: يرسل التصريح مرفقاً بملف يحتوي حسب الحالة على ما يلي:

- حالة الاتمام:

- 1- عندما يتعلق بطلب رخصة اتمام في حالة بداية بناية غير متممة ومطابقة لرخصة البناء المسلمة: الوثائق البيانية التي رافقت الرخصة المسلمة، بيان وصفي للأشغال

²⁷ المادة 17 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات واتمام انجازها، المرجع السابق.

²⁸ نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.

²⁹ إجراءات التصريح بالمرسوم التنفيذي رقم 154/09 المحدد لإجراءات التصريح بمطابقة البيانات، مرجع سابق.

³⁰ نص المادة 25 من القانون 15/08، المرجع السابق.

المزمع إنجازها يعده مهندس معماري معتمد، مناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية للبنية، وأجل إتمام البنية يقدره المهندس المعماري.

2- فيما يخص البنية غير المتممة وغير المطابقة لرخصة البناء المسلمة: الوثائق المرفقة برخصة البناء المسلمة، ومخططات الهندسة المدنية للأشغال التي تم إنجازها والوثائق المكتوبة والبيانية يعدها مهندس معماري ومهندس مدني معتمدين فيما يخص الأجزاء المعدلة ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية وأجل إتمام البنية يقيمه المهندس المعماري.

- حالة المطابقة:

أما بالنسبة لحالة طلب شهادة المطابقة لبنية المتممة وغير مطابقة لرخصة البناء المسلمة: الوثائق البيانية التي رافقت رخصة البناء المسلمة، ومخطط الكتلة لبنية كما اكتملت على سلم 500/1 والمخططات لكل طابق والواجهات كما كما اكتملت على 1/50 ومخططات الهندسة المدنية للأشغال المنجزة مع أخذ الخصوصيات الفيزيائية والميكانيكية للأرض بعين الاعتبار ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.³¹

- حالة رخصة البناء:

أما بالنسبة لرخصة البناء على سبيل التسوية لبنية متممة، غير حائزة على رخصة البناء بناءً على وثائق مكتوبة وبيانية ومخططات الهندسة المدنية للبنية معدة بالإشتراك بين مهندس معماري ومدني معتمدين، وبيان وصفي للأشغال التي تم إنجازها ومناظر فوتوغرافية للواجهات والمساحات الخارجية.³²

ثالثاً: إيداع التصريح بتحقيق مطابقة البنية لدى مصلحة التعمير بالمجلس الشعبي البلدي مقابل وصل يبين تاريخ الإيداع وهوية المصريح، ويدون هذا التصريح في سجل خاص تسيره مصالح التعمير التقنية للبلدية يرقم ويؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختصة إقليمياً.

رابعاً: يقوم أعوان البلدية خلال الثمانية (08) أيام الموالية للإيداع بزيادة البنية، ويحرر محضر عدم مطابقة البنية بصفة دقيقة حسب ملحق تابع للمرسوم التنفيذي 154/09 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات ويرسل 04 نسخ مع رأي مصالح التعمير البلدية إلى مديرية التعمير والبناء للولاية خلال 15 يوماً التي تلي إيداع التصريح من أجل الدراسة.

³¹ نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 154/109 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، مرجع سابق.

³² المادة 49 من القانون 29/09 المؤرخ في 1990/12/01 على أن ترد بموافقتها خلال 15 يوماً من تاريخ إخطارها، كما سكوتها موافقة على الرأي.

خامساً: دراسة التصريح وفقاً لأحكام مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وفي حالة غيابهما، تراعى أحكام القواعد العامة للتهيئة والتعمير، وتقوم مديرية التعمير بدراسة التصريح بجمع موافقات من المصالح المكلفة بأعمال الوطنيات والحماية المدنية والآثار والسياحة عندما تكون المشاريع موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة ومصالح الفلاحة طبق لأحكام المادة 49 من القانون 29/90.

سادساً: يشكل ملفاً لدى مديرية التعمير، لكل طلب مطابقة يحتوي على التصريح من محضر المطابقة والرأي المعلن لمصالح التهيئة للبلدية، ورأي مصالح الدولة التي تمت استشارتها ورأي مديرية التعمير أو يدون كل ملف في سجل خاص ينشأ على مستوى المديرية يودع لدى الأمانة التقنية للجنة الدائرة المكلفة بالبت في طلبات التحقيق في أجل شهر واحد ابتداءً من إخطارها.³³

2.3- اختصاص القضاء في حل منازعات تسوية البناء غير مطابق للرخصة

لقد وسع المشرع الجزائري من خلال القانون 15/08 في المخالفات إذ أصبحت لدينا عقود تعمير موازية لعقود التعمير الأصلية، مما ينجر عليه وجود مخالفات أخرى ترتبط أساساً بطلبات المطابقة وعدم احترام وقف الأشغال قبل الشروع في عملية المطابقة، وكذلك عدم احترام ما تفرضه المطابقة بعد الموافقة على الطلب من طرف المصالح المختصة ومن لجنة الدائرة والطعن المكلفين بالبت في تحقيق مطابقة البناءات وكيفيات سيرها.

ولا داعي لإعادة إختصاص القاضي المدني في تجسيد عقود التعمير لأن الأمر يتعلق دائماً في المسؤولية المدنية والتي أساسها التعويض عن الأضرار اللاحقة بالجوار تطبيقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية وفقاً للمادة 124 من القانون المدني الجزائري. اختصاص القاضي الجزائري في حل منازعة المطابقة في ظل أحكام القانون 15/08 المعدل والمتمم

لقد أوجد المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 156/09 تحقيقاً لأحكام المادتين 68 و70 لتحديد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في انجاز التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وهي مجموعة من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء للولاية والمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية وتتشكل هذه الفرق من 03 إلى 04 أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحظيرة السكنات، وهي مكلفة بالبحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 ومتابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق

³³ غير أن المشرع حدد لكل المصالح المدة القانونية لدراسة الطلب، ما عدا مديرية التعمير فهل أن يبقى خاضعاً للقواعد العامة وهي 03 أشهر المحددة لدراسة عقود التعمير أو يعني تبقى المدة مفتوحة إلى غاية انتهائها من الدراسة.

بتحقيق المطابقة والتحقق منها، ومعاينة حالة عدم مطابقة البناءات ومتابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البناءات والمتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناء.³⁴ لقد نصت المادة 65 من قانون 15/08 المعدل والمتمم على أنه يتم تحرير محضر المخالفة المعاينة بدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها ويوقع كل من العون المكلف بالمعاينة ومركب المخالفة، وفي حالة رفض هذا الأخير يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس، ويرسل بنفس طريقة ارسال المحاضر السابقة في ظرف 72 ساعة الموالية لتحريره إلى الجهة القضائية المختصة، وهذه المرة لم يحدد المشرع الجهة القضائية المختصة، ولم يورد لنا ملحق يبين لنا شكل المحضر ولا نوع المخالفة على حسب أنواع عقود المطابقة المستجدة، مما يستشف أن القاضي الجزائري يبقى مختصا مادام البت في النزاع يتعلق بمخالفة ولكن هذه مخالفة أي إجراء من إجراءات المطابقة و أي عمل في ورشة البناء يتعلق بها يكون محل محضر مخالفة من قبل فرق التحقيق، كما أوجب المشرع أن يوقف الوالي بأمر منه أو يطلب رئيس المجلس الشعبي البلدي وقف الأشغال التي تهدف إلى تجزئة فوق أملاك وطنية عمومية أو ملكية خاصة لم تخصص للبناء، ففي هذه الحالة يأمر الوالي المخالف بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية وهدم البناءات في أجل يحدده، وإذا لم يمثل يأمر الوالي بعد انقضاء الأجل المحدد بالقيام بأشغال الهدم ويتحمل المخالف المصاريف كما يغني وقف الأشغال المخالف من المتابعة القضائية.

وفيما يخص اختصاص القاضي الجزائري هو أن المشرع رفع من قيمة الغرامات والمعتبرة كعقوبات جديدة. وأصبحت العقوبة تطال كل من تسبب في المخالفة من مهندس معماري وطبوغرافي وصاحب دراسة والمقاول وكل من أعطى أمر تسبب فيها³⁵ وهذا ما يحسب للمشرع وجعلت المادة 81 من القانون 15/08 يعاقب بغرامة مالية قدرها 5 آلاف دينار إلى 20 ألف دج لكل من لا يقوم بتحقيق مطابقة البناء في الأجل المحدد و 20 ألف دج و 50 ألف دج كل من يستغل بناية قبل تحقيق مطابقتها التي تثبت بشهادة المطابقة وفي حالة عدم الامتثال لطلب إخلاء الأماكن من المخالفين يمكن أن يصدر القاضي حكماً بعقوبة الحبس لمدة 06 أشهر إلى 12 شهراً وتضاعف الغرامة ما يدل أن المخالفة أصبحت جنحة نظراً للغرامات المالية والحبس إلى 06 أشهر إلى 12 شهر.³⁶

³⁴ أحكام المواد من 07 إلى غاية 13 من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع 27 المؤرخة في 02 ماي 2009.

³⁵ نص المادة 75 من القانون رقم 15/08، مرجع سابق.

³⁶ نص المادة 82 من القانون رقم 15/08، مرجع سابق.

اختصاص القاضي الإداري في البت في منازعة تسوية البناء غير مطابق للرخصة

ينعقد الاختصاص للقاضي الإداري في حل منازعات تسوية البناء غير مطابق للرخصة في إحدى الحالتين، إما بالنسبة للقرارات التي تصدرها لجنتي الدائرة والطعن المكلفتين بالبت في تحقيق المطابقة والبنائات وكيفية سيرها. وفي حالة الدعوى الاستعجالية مفادها وقف أمر الوالي القاضي بوقف الأشغال.

أولاً: بالنسبة للطعن في قرارات اللجنة

تجتمع لجنة الدائرة في مقر الدائرة مرة في الشهر في دورة عادية كلما دعت الحاجة إلى ذلك وفي دورات غير عادية، يبلغ رئيس لجنة الدائرة الاستدعاءات المرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة مفيدة للأعضاء قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع، ولا تصح مداوات لجنة الدائرة إلى حضور $\frac{2}{3}$ أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب يحدد اجتماع جديد في أجل لا يتجاوز 8 أيام ولها أن تطلب الخبرات التي تحتاجها من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير للبيت في طلب المطابقة. وطبقاً للقواعد العامة، ما ترك اللجنة تصدر قرارات تحوي اختصاص القرار الإداري باعتبار عمل إداري تنفيذي صادر عن سلطة مختصة يلحق أذى بذاته يمكن أن ترفع دعوى إلغاء هذه القرارات القضائية برفض طلب المطابقة طبقاً لقواعد قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

وما دام لم يحدد القانون الخاص أجل الطعن في قرارات المقدمة لطلب. فيخضع للقواعد العامة، أي أحكام نص المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والمحددة بـ 04 أشهر يثري من تاريخ التبليغ الشخص من القرار الإداري الفردي أو نشره إذا كان القرار تنظيمي.

وطبقاً لأحكام المادة 830 المتعلق بالتظلم إلى الجهة مصدره القرار وسكوته خلال شهرين يعد رفضاً، ويستفيد المتظلم من أجل شهرين لتقديم طعنه القضائي أي رفع دعوى إلغاء أمام المحكمة الإدارية والذي يسري من تاريخ انتهاء أجل الشهرين لرد الإدارة.

ويمكن إثبات إمكانية قبول المطابقة بأي الوسائل المادية المكتوبة من بيانات أو غيرها حسب تعليل رفض الطلب من جهة.

ثانياً: حالة رفع دعوى استعجالية لوقف تنفيذ أمر الوالي بوقف الأشغال

عندما يتعلق الأمر بقرار إداري ولو بالرفض ويكون موضوع طلب إلغاء كلي أو جزئي، يجوز للقاضي الاستعجال بأمر بوقف هذا القرار أو وقف آثار معينة منه متى كانت ظروف الاستعجال تبرر ذلك، ومتى ظهر له من التحقيق وجود وجه خاص شأنه إحداث شك جدي حول مشروعية القرار.

عندما يقضي بوقف التنفيذ بالفصل في طلب لإلغاء القرار في أقرب الآجال ينتهي أثر الوقف.

لقد رأينا أن الوالي له سلطة إعطاء وقف أشغال التجزئة المقامة على ملكية عمومية أو خاصة بعد استنفاذ الإجراءات السارية للتحقق في المخالفة، ويأمر بهدم ما بني فوراً على نقطة المخالفة. إذا رأى المخالف أن أمر الوالي غير مشروع فإنه يجوز له أن يرفع دعوى استعجالية يوقف أمر الوالي مع توفر شروط حالة الاستعجال المعروفة في القواعد العامة.

4-الخاتمة:

وخلاصة لما سبق دراسته من خلال هذا المقال، يلاحظ أن المشروع الجزائري من خلال القانون 05/04 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمعدل والمتمم لقانون 29/90 قد وجد صعوبات حتمية في تطبيقه من حيث الهياكل المادية أو البشرية، وذلك لقلتها وتراكم العمل في مجال مراقبة التعمير وعدم التنسيق بين من يشرف على عملية تسليم عقود التعمير والبناء وبين من يقوم بعملية المراقبة، فقد أعطى عملية التسليم لرئيس فرع التعمير والبناء على مستوى الدائرة، ولمفتش التعمير عملية الوقاية أي رصد المخالفة، وتدخل المشرع بالقانون 15/08 للظروف التي رآها من حيث انتشار مخالفات التعمير والبناء وصعوبة القضاء عليها، غير أنه لم يغير في المناهج المتبعة من حيث المخالفات ورصدها، رغم أنه جاء بهيئات أخرى مساعدة لمصالح التعمير والبناء على مستوى الولاية والبلدية على حد سواء، وهي الوكالة الوطنية للتعمير وكذلك أنشأ سجل يقيد عقود التعمير والبناء على مستوى الوطن والمخالفات المتعلقة بها ما عرف بالبطاقة الوطنية لعقود التعمير، وربط في كل مرة الإدارة المشرفة على القطاع بالقضاء دون أن يحدد سير هذه الدعاوى في القضاء ولا إلى كيفية التنسيق بين مرفق القضاء ومفتشي التعمير والبناء، رغم ما أضافه من هيئات إدارية كالجان المكلفة بالتحقيق في المطابقة وفرق التحقيق في المخالفات. ويحكم القاضي المواد المستعجلة دون المساس بأصل الحق وأن تتوفر حالة الإستعجال وألا يثور وجه من أوجه النظام العام وكذا ألا يكون الهدف هو وقف تنفيذ قرار إداري باعتبار أن القرارات الإدارية لديها الطابع التنفيذي.³⁷

5-المراجع:

- 1- القانون 08/09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008، المعدل والمتمم.
- 2- القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، عدد 44، المؤرخة 44 المؤرخة في 03 أوت 2008.
- 3- القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، ع ج ر 51.
- 4- القانون 05/04 المعدل والمتمم لقانون التهيئة والتعمير المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر ع 51، المؤرخة في 15 أوت 2004.

³⁷ د. مسعود شيهوب المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ الطبعة، ص 295 وما بعدها.

المجلد: 09	العدد: 01	السنة: جانفي 2023 م- رجب 1444 هـ	ص: 1299 - 1319
5-	القانون رقم 05 / 10 المؤرخ في 20 جوان 2005 المعدل والمتمم للقانون المدني.		
6-	المرسوم التنفيذي رقم 154/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 المحدد لإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البيانات، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخة في 06 ماي 2009.		
7-	المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها، ج ر ع 27 المؤرخة في 6 ماي 2009.		
8-	المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 المتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها،		
9-	المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ 30 جانفي 2006، الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعاون المؤهلين للبحث عن مخالفة التشريع والتنظيم في التهيئة والتعمير والبحث فليها وكذا اجراءات المراقبة، ج ر ع، 06.		
10-	أمر رقم 58-75، مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر ج ج عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1395 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975، معدّل ومتمّم.		
11-	د/ أشرف توفيق شمس الدين، شرح قانون التوجيه والتنظيم أعمال البناء، دون دار النشر، مصر، سنة 1996.		
12-	انظر د/ ايقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضارية ووسائل قانونية دار هومة.		
13-	محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003.		
14-	مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، د.طبعة.		
15-	د. مسعود شيهوب المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الهيئات والإجراءات أمامها، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون تاريخ الطبعة.		
16-	دليل المواطن، نشرية موجهة من وزارة السكن والعمران لولاية البليدة، مديرية التعمير والبناء.		
1-	Foura Mohamed, Histoire Critique De L'architecture Evolution Et Transformation En Architecture Pendant Les 18 ^{ème} 19-20 Siècle Office Des Publication Universitaire, Page 207.		
2-	Djilali Adja, Bernard Drbenko Droit De L'urbanisme, Edition Berti, Alger, 2007.		