

شهادة المطابقة في ظل المرسوم التنفيذي 15-19
The certificate of conformity according to Executive Decree 15-19

تاريخ الإرسال: 2020/09/28 تاريخ القبول: 2021/01/05

رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور إذا كان البناء مخصص لوظائف اجتماعية أو تربية أو لنشاط اقتصادي، حيث يمر استخراج هذه الشهادة بمسار متميز عن باقي الرخص العمرانية، غير أن فرض إلزامية هذه الشهادة لا يزال محدودا رغم أهميتها في المحافظة على النسق العمراني وتدابير سلامة وأمن المنشآت.

الكلمات المفتاحية: شهادة مطابقة؛ رخصة بناء؛ لجنة معاينة؛ رئيس المجلس الشعبي البلدي؛ تصريح بانتهاء الاشغال.

Abstract:

This study aims to highlight the Certificate of Conformity course as a mechanism for remote monitoring of construction works, so the building owner does not exempt his commitment to the requirements of the Urbanization Law and the Building Permit from issuing a certificate upon completion of construction work called a certificate of conformity. The latter can be used as a residence permit for inhabiting people, if the building is prepared for social and

لمويجي عبدالله*
مخبر الحوكمة والقانون الاقتصادي
جامعة باتنة 1- الجزائر
Abdallah.laoudji@univ-batna.dz

ملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى إبراز دورة شهادة المطابقة كآلية للرقابة البعيدة على أشغال التعمير، فلا يعفي صاحب البناء التزامه بمقتضيات قانون التهيئة والتعمير ورخصة البناء من استخراج شهادة عند الانتهاء من أشغال البناء تسمى شهادة المطابقة تقوم مقام

*- المؤلف المراسل.

educational functions or for economic activities, where the issuance of this certificate passes a distinct path from the rest of the urban licenses, but the mandatory imposition of this certificate is still limited despite its importance in preserving the urban pattern and the safety and security measures of the facilities.

Keywords: certificate of conformity; construction license; Preview committee; President of the Municipal People's Council; Permission to end works.

مقدمة:

حق البناء مرتبط بحق الملكية غير أن الإنسان جُبل على تفضيل مصلحته الخاصة على المصلحة العامة؛ فهو يرى بأن حقه في التصرف في ملكيته الخاصة مطلق ولا ينازعه فيه أحد ، وهذا ما يتعارض مع قانون التهيئة والتعمير الذي لا يلغي الملكية بقدر ما يفرض عليها قيودا للمصلحة العامة وللنظام العام العمراني.

فالمواطن الذي يرغب في إشباع حاجته من البناء يجد نفسه مقيدا بالانصياع لمضامين قانون التهيئة والتعمير؛ فهو ملزم قبل الشروع في أعمال البناء باستصدار قرار إداري قبلي يسمى رخصة البناء تتيح له تشييد البناء وفق قواعد تقنية مستمدة من المخططات العمرانية المحلية؛ ممثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، وكذا مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجودهما تستمد اشتراطاتها من القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

غير أن طالب رخصة البناء قد يبدي حسن نيته في البداية باستصداره لهذه الرخصة ، ولكن لا يلتزم بما تقتضيه مما يخرج البناء المراد إنجازه من دائرة البناء النظامي ويدخله في خانة البناء غير القانوني؛ ما دفع بالمشروع إلى استحداث شهادة للرقابة البعدية على أشغال البناء تعتبر ضمانا أساسية لإلزام صاحب البناء بالالتزام بمضمون رخصة البناء وما تحمله من اشتراطات وقيود للمصلحة العامة العمرانية وللنسق والرونق الجمالي تسمى بشهادة المطابقة تستصدر بعد الانتهاء من أشغال البناء تعد ضمانا أساسية لعدم مخالفة مقتضيات قانون التهيئة والتعمير نظم أحكامها المرسوم التنفيذي 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، وجعل لها مسارا متميزا عن باقي الرخص والشهادات العمرانية ، هذا التميز يدفعنا لطرح الإشكالية التالية:

كيف أطر المشرع الجزائري شهادة المطابقة من خلال المرسوم التنفيذي 19-15**المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ؟**

إن خوضنا في هذا الموضوع نستهدف منه التعريف بشهادة مغمورة لدى عامة الناس رغم أهميتها ، كما نصبو لتحديد إجراءات استخراج هذه الشهادة وتحديد فائدتها سواء بالنسبة للإدارة مسلمة الشهادة أو لطالبيها أو حتى بالنسبة للجار.



وفي محاولتنا لمعالجة هذا الموضوع والإجابة عن إشكاليته، ووقوفنا على طبيعة الموضوع ارتأينا استعمال المنهج الوصفي باعتباره الأنسب في خضم الخوض في مثل هذه المواضيع خاصة في المحور الأول إلى جانب المنهج التحليلي الذي اعتمدناه لتحليل النصوص القانونية المستعملة في العمل والتعليق عليها.

وقصد الإلمام بحيثيات التأطير القانوني لشهادة المطابقة قسمنا هذه الورقة البحثية إلى محورين، تطرقنا في المحور الأول إلى مفهوم شهادة المطابقة وأهميتها أما المحور الثاني فكان لتبيان اجراءات الفصل في شهادة المطابقة وتسليمها.

المحور الأول: مفهوم شهادة المطابقة وأهميتها القانونية

قبل الخوض في دراسة موضوع شهادة المطابقة وجب التبييه إلى أن القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها،⁽¹⁾ قد نص على شهادة المطابقة على سبيل التسوية وهذه الأخيرة تخرج من نطاق دراستنا كون أن النطاق الزمني لهذا القانون محدد المدة، كما أن هذه الشهادة جاءت لتسوية وضعيات هي في الأصل غير قانونية، إذ ستركز هذه الدراسة على شهادة المطابقة المنصوص عليها بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾، والتي نظمت أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك،⁽³⁾ والذي أُلغي بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽⁴⁾ محل الدراسة، لذا يتوجب علينا تحديد مفهوم شهادة المطابقة (أولا) وإبراز أهميتها القانونية مع ذكر نطاق تطبيقها (ثانيا).

أولا: مفهوم شهادة المطابقة

للإحاطة المثلى بمفهوم شهادة المطابقة كآلية للرقابة البعدية على أشغال البناء والتشييد، نستعرض بداية تعريفها (1) وللمزيد من التوضيح تستلزم منا الدراسة تبيان خصائصها (2).

1- تعريف شهادة المطابقة: قبل تعريف شهادة المطابقة تجب الإشارة إلى أعمال البناء المعنية برخصة بناء، والتي هي موضوع شهادة المطابقة والمحددة بموجب المادة (52) من



القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير؛ حيث تشترط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة، ولتغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضية على الساحة العمومية ولإنجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج، وأضافت المادة (41) من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، إلى الأعمال المعنية باستخراج رخصة للبناء كل عمل يهدف لتحويل البناية تتضمن أشغاله تغيير: مشتملات الأرضية والمقاس والاستعمال أو وجهة البناية والهيكل الحامل للبناية والشبكات العابرة للملكية.

وبالرجوع إلى تعريف شهادة المطابقة نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا لشهادة المطابقة وهذا دأبه؛ إذ غالبا ما يحجم عن إعطاء تعاريف تاركا المجال للفقهاء، وهو ما كان إذ وجدنا عدة تعريفات على مستوى الفقه نورد بعضها فيما يلي: عرفت شهادة المطابقة بأنها " تلك الشهادة أو الوثيقة الإدارية التي تتوج بها العلاقة بين الجهة الإدارية مانحة رخصة البناء والشخص المستفيد منها، تشهد فيها الإدارة بموجب سلطتها الرقابية البعدية (اللاحقة) وتتأكد من خلالها من مدى احترام المرخص له لقانون البناء والتزامه بالموصفات التي تضمنها قرار الترخيص، بناء على التصميم المقدم لهذا الغرض والمرفق بطلب الترخيص بالبناء، مدعما بالوثائق والمستندات الإدارية والتقنية اللازمة"⁽⁵⁾

وجاء في تعريف آخر لها بأنها: " قرار إداري تصرح بمقتضاه الجهة الإدارية المختصة مدى توافق وتطابق أشغال البناء والتهيئة المنجزة لما ورد في رخصة البناء المتعلقة بها"⁽⁶⁾ كما ورد في تعريف لها بأنها: " تعد شهادة المطابقة قرارا إداريا صادر عن السلطة الإدارية المختصة تثبت من خلاله مطابقة الأشغال المتعلقة بها والتي تم إنهاؤها لرخصة البناء الصادرة بشأنها"⁽⁷⁾.

وعرفت أيضا بأنها: " قرار إداري فردي يتضمن تصريحا من الإدارة المختصة قانونا، بأن أشغال البناء المرخص بها 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"⁽⁸⁾



على ضوء التعريفات السابقة يمكننا صياغة تعريف لشهادة المطابقة بكونها قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي يشهد فيه بمطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء المسلمة ويقر بإمكانية شغل واستغلال البناء لما خصص له.

2- خصائص شهادة المطابقة: تُعد شهادة المطابقة ذات طبيعة خاصة تميزها عن باقي الرخص والشهادات العمرانية، فهي أهم سبيل للرقابة البعدية على الأشغال المنجزة، وهي بهذه الصفة تتمتع بعدة خصائص نوجزها فيما يلي:

- وثيقة إدارية حصر المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها؛ سلطة إصدارها لرئيس المجلس الشعبي البلدي؛ سواء بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير.

- تُعد وسيلة فعالة من وسائل الضبط الإداري في المجال العمراني، وهي لا شك السبيل الوحيد لضمان مطابقة أعمال البناء والتشييد لرخصة البناء المسلمة، والمحافظة على النظام العام الجمالي تحت مسمى الرونق والرواء⁽⁹⁾.

- إن كانت شهادة المطابقة وسيلة للرقابة البعدية؛ فهي أيضا ذات طابع وقائي من خلال رقابتها على أعمال البناء وفرض احترام قانون العمران بمفهومه الواسع خاصة ما تعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، والشروط التقنية لتشييد البناء، لا سيما إذا كان البناء المشيد مستقبلا للجمهور.

- تمتاز شهادة المطابقة بكونها تخرج عن طائفة الأعمال التقديرية للإدارة، وتعد من الأعمال المقيدة للإدارة لا تملك بشأنها الصفة التحكيمية في منحها أو رفضها إلا بما جاء به النص القانوني، وفي ذلك طبعا حماية لمشيد الأشغال من تعسف الإدارة⁽¹⁰⁾.

- وثيقة قانونية تجد مصدرها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽¹¹⁾.

ثانيا: الأهمية القانونية لشهادة المطابقة

تتضح أهمية شهادة المطابقة من خلال حرصها على تطابق أعمال البناء مع الرخص المسلمة؛ وفرضها لإتمام إنجازها في الأجل الممنوحة حتى يمكن التصرف في البناء⁽¹⁾، غير أن لهذه الشهادة مجالا محددا للتطبيق تلتزم به الجهات المختصة بمنحها⁽²⁾.



1- أهمية شهادة المطابقة: أوجب المشرع الجزائري على صاحب رخصة البناء الملزم بتنفيذها المبادرة باستخراج شهادة المطابقة؛ وذلك طبقا للمادة (63) من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فهي تقوم مقام رخصة السكن أو الترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء المشيد مخصصا لوظائف اجتماعية أو تربية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع الإشارة إلى أنه يجب التقيد بالنسبة لهذه المنشآت بالأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية والتي لها تأثير على البيئة،⁽¹²⁾ وقد جاء في نص المادة (10) من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإنجازها على أنه: "يمنع شغل أو استغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة...". فهي تعد ضمانا لإكمال مشاريع البناء، والقضاء على ظاهرة ورشات البناء غير محددة المدة التي تشوه المظهر الجمالي للتجمعات الحضرية وتخدش رونقها، إذ نصت المادة (08) من القانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناءات وإنجازها على أنه: "لا يمكن لأي مالك أو صاحب مشروع شغل أو استغلال بناية قبل إتمام إنجازها...".

كما تعد ترخيصا رسميا من قبل الجهات الإدارية المختصة باستعمال البناء دون أن يشكل خطر على أمن وسلامة من يشغله، فالامتناع عن استخراج شهادة المطابقة أو صدور قرار برفض تسليمها يمنع شغل الأماكن⁽¹³⁾.

لم يكتف المشرع الجزائري بتقييد صاحب رخصة البناء في استعمال واستغلال ملكيته العقارية بنصه على كون شهادة المطابقة رخصة للسكن والتأجير، بل ذهب إلى أبعد من ذلك حيث قيد حق المالك في التصرف في ملكيته العقارية المشيد عليها البناء عندما اشترط ضرورة إحضار شهادة المطابقة بمناسبة كل طلب يتعلق بتنفيذ إجراءات شهر عقد يتعلق بالتصرف في عقار تم تغيير تعيينه على إثر بناء، مما يوجب معه رفض المحافظ العقاري إتمام أي طلب يخص إجراء إشهار عقاري يتعلق بتغيير المحتوى المادي للعقار في غياب شهادة المطابقة في العقد المودع للشهر⁽¹⁴⁾.

والجدير بالذكر أن منع شغل البناية من طرف مالكيها عند عدم سعيه للحصول على شهادة المطابقة، أو امتناع السلطة المصدرة لها عن منحها، لا يمنع التصرف في

الملكية عن طريق البيع وذلك بموجب المذكرة 5361/91⁽¹⁵⁾، ولكن بالمقابل يحل مالك العقار الجديد محل المالك القديم ويخضع لنفس القيود والالتزامات التي تفرضها قواعد العمران، لاسيما إذا تعلق الأمر بسكنات جماعية كما هو الحال بالنسبة للترقية العقارية، إذ ألزم القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽¹⁶⁾، زيادة على رضا طرفي العقد بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة عن طريق شهادة المطابقة،⁽¹⁷⁾ كما نصت المادة 39 من نفس القانون على أنه: "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29....".

ما تجدر الإشارة إليه أن أحكام القانون سالف الذكر غير مطبقة فعلا في مجال شهادة المطابقة على أرض الواقع فقد تم في حالات كثيرة تسليم مفاتيح العديد من الشقق وتمت حيازتها الفعلية واستغلالها دون الحصول على شهادة المطابقة، إذ دأب في هذا المجال على مخالفة هذه الأحكام رغم أهميتها وسعيها للحفاظ على الأرواح والممتلكات، ولكن تم شغل وحيازة هذه السكنات دون الحصول على شهادة المطابقة وحجتهم في ذلك طول الاجراءات وحتمية تسليم السكنات خوفا من عقوبات التأخير علما أن معظم هذه السكنات غير مطابقة أصلا⁽¹⁸⁾، كما أن واقع الحال يظهر لنا أن رئيس المجلس الشعبي البلدي المنوط به عملية الرقابة القبلية والآنية والبعدية لأشغال البناء مع الرخص المسلمة لطالبا لم يكن يوما ومنذ صدور قانون التهيئة والتعمير ونصوصه التنظيمية المتعددة قادرا على فرض الأحكام القانونية لشهادة المطابقة، باستثناء بعض الحالات الخاصة باستغلال البنايات في أنشطة اقتصادية محددة تكون فيها شهادة المطابقة وثيقة أساسية للترخيص بمزاولة النشاط.⁽¹⁹⁾

كما ثارت نزاعات قضائية ضد قرارات المحافظ العقاري تنفيذ اجراءات الشهر العقاري من طرف العديد من المالكين، حيث جاء رد الجهات القضائية في صالح المالكين، وكانت ترى أن شهادة المطابقة ليست ضرورية لتنفيذ اجراءات الشهر العقاري ولا تقيد بأي حال حرية التصرف في الملكية العقارية؛⁽²⁰⁾ وتبعها لهذا صدر عن



وزارة المالية مذكرة عامة لمديري الحفظ العقاري على مستوى الولايات تحت رقم 08498/11⁽²¹⁾ تنص على أن المحافظين العقاريين غير ملزمين باشتراط إحضار شهادة المطابقة بمناسبة تنفيذ إجراء الشهر العقاري لعقد يتعلق بعقار تم تغيير تعيينه على إثر بناء، رافعة بذلك قيد شهادة المطابقة على التصرف في الملكية العقارية الخاصة، وتم الاكتفاء بذكر -في متن العقد محل الشهر- المراجع التي تخص رخصة البناء وشهادة تقدم الأشغال المسلمة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقعة بدائرة اختصاصه ورشة البناء أو من قبل مهندس معماري معتمد، حتى يتحقق للمحافظ العقاري التأكد من وجود الحقوق العقارية محل الإشهار إلى جانب التأكد من مطابقة البناء للقواعد الفنية المتعلقة بانجاز البناءات تجنباً للبناءات غير الشرعية.

جدير بالذكر أن رفع قيد شهادة المطابقة لم يمس جميع العقود بل اقتصر تطبيقه في مجال العقود الادارية المتضمنة الشرط الفاسخ كذلك المتعلقة باكتساب الملكية عن طريق الاستصلاح وتلك العقود المتعلقة بمشاريع الاستثمار، إلى جانب عقود التصرف الناجمة عن عقود البيع على التصاميم⁽²²⁾.

وما تجدر الإشارة إليه في هذا الجانب أيضا هو تعدي القرارات السياسية على قواعد قانون العمران بصفة عامة وعلى شهادة المطابقة بصفة خاصة، حيث أنه في هذا الجانب صدرت تعليمة⁽²³⁾ للوزير الأول الأسبق بتاريخ 06 نوفمبر 2016 تتضمن تجاهلا تاما للقانون 08-15 المتعلق بقواعد مطابقة البناء وإنجازها والرسوم التنفيذية 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث أن بموجبها تم تعليق تطبيق القانون 08-15، وتم إعطاء توجيهات للموثقين بإمكانية إبرام عقود الإيجار للمحلات السكنية والتجارية دون الحاجة إلى ضرورة إحضار شهادة المطابقة؛ بحجة تعطل الحركة الاقتصادية وحاجة المواطنين إلى إبرام مثل هذا النوع من العقود، مع أن دور شهادة المطابقة بصفة خاصة والرخص والشهادات العمرانية بصفة عامة لا يعدو أن يكون مجرد الحفاظ على النظام العام العمراني بكل مدلولاته، والمحافظة على الأرواح وعلى قاطني ومرتادي المحلات السكنية والتجارية المشيدة.

2- نطاق تطبيق شهادة المطابقة: يشترط استخراج شهادة المطابقة بمجرد الانتهاء من أشغال البناء، بغض النظر عن طبيعة البناء وتخصيصه، وبصرف النظر عن القائم



بالأشغال سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا خاصا أو من الأشخاص المعنوية العامة، مهما كانت الجهة المصدرة لرخصة البناء رئيسا لمجلس شعبي بلدي أو واليا أو وزيرا مكلفا بالتعمير، شريطة تحقق مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء المسلمة من خلال المعاينة التي تجرى للتأكد من مدى مطابقة الأشغال للرخصة المسلمة، حيث يتحدد نطاقها في أشغال البناء المرخص بها⁽²⁴⁾، إذ لا يمكن إستصدار شهادة المطابقة المنظمة بموجب القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بشأن البنايات المنجزة دون رخصة للبناء، فالأصل في هذا النوع من البنايات هدمه من طرف الجهات الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي في حال تراخي وتقاوس رئيس المجلس الشعبي البلدي عن القيام بهذه المهمة، كما أن المخالف يتحمل نفقات عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، حتى أن معارضة صاحب البناء المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية ليس له أثر موقف أمام الجهات القضائية⁽²⁵⁾.

ما تجدر الإشارة إليه في مجال نطاق تطبيق شهادة المطابقة ما جاءت به المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها التي تضمنت استثناء خطيرا يتعلق بإلزامية فرض استصدار هذه الشهادة على جميع مشاريع البنايات حيث جاء نصها كالتالي: "... لا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات..." يمكن تفهم مضمون هذه المادة إذا تعلق الأمر بالمنشآت العسكرية التي يجب أن تنجز تحت غطاء السرية، ولكن ما لا يمكن تفهمه هو تمديد الاستثناء ليشمل حسب نص المادة بعض الهياكل القاعدية الخاصة والتي بدورها-أي بعض الهياكل القاعدية- غير محددة على سبيل الحصر والدقة، وهو ما دفع بالسلطات العليا إلى الاحتماء بهذه المادة والإحجام عن طلب الرخص والشهادات العمرانية وحتى التضحية بالعقار الفلاحي في سبيل جلب المستثمر الاجنبي أو حتى

المحلي، وكذا تشييد بعض المنشآت على أراضي فلاحية؛ كما حدث عندما خصص الوزير الأسبق أراض فلاحية لتشييد القطب الجامعي العفرون- متيجة- بالبلدية، وكذا القطب الجامعي فسديس بباتة ضاربا عرض الحائط كل النصوص القانونية التي رصدت لحماية مثل هذا النوع من الأراضي.

المحور الثاني: إجراءات استصدار شهادة المطابقة

يعد الانتهاء من أشغال البناء المرخص بها بداية للسعي في استصدار شهادة المطابقة من طرف الباني (أولا) لتشريع السلطات المختصة في الإجراءات القانونية لدراسة الطلب والرد على طالبه (ثانيا).

أولا: تقديم طلب الحصول على شهادة المطابقة

حرصا من الباني على الشروع في استغلال بنائه فإنه عادة يكون أول من يبادر بالسعي للحصول على شهادة المطابقة(1) ولكن في أحيان كثيرة تتخلل أعمال البناء المرخص بها تعديلات على الرخصة المسلمة والإخلال بمضمونها، ما يجعل الباني يحجم عن طلبها خوفا من الرد السلبي للإدارة أو تهريا من المتابعات القضائية فتحل الإدارة محله في طلبها(2).

1- مبادرة الباني بتحريك مسار استخراج شهادة المطابقة: ما يجب التنويه إليه في هذا المقام سعي المشرع الجزائري لتبسيط اجراءات الحصول على شهادة المطابقة لحث الحاصلين على رخصة البناء على السعي لاستخراجها، حيث تعود المبادرة باستخراجها للباني صاحب المصلحة المباشرة كما أنه المستفيد من رخصة البناء، ضف إلى ذلك أنه التزام قانوني أوقعه المشرع عليه⁽²⁶⁾ بنص المادة (66) من المرسوم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها: " يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء تصريحاً يعد في نسختين(02) يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال...".

حيث يودع هذا التصريح بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، أما إذا تعلق الأمر ببنائيات ذات استعمال سكني جماعي أو بنائيات مستقبلية للجمهور أو بالنسبة للتجهيزات فالباني ملزم بإيداع -إلى جانب التصريح بالانتهاء من الأشغال- محضر تسليم الأشغال معد من

طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)⁽²⁷⁾، حيث أصبحت مراقبة وإشراف الهيئة سابقة الذكر في غير مشاريع السكنات الفردية شرطا أساسيا للحصول على شهادة المطابقة.

بعد تلقي رئيس المجلس الشعبي البلدي التصريح بانتهاء الأشغال يشرع في الاجراءات المتعلقة بدراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة، حيث ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة؛ علما أنه في ظل المرسوم السابق 176-91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك (الملغى)، كانت النسخة الثانية ترسل إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية طبقا للمادة (57) منه.

ما تجدر الإشارة إليه أن مطابقة الأشغال المنجزة مع مقتضيات رخصة البناء تتعلق بإقامة البناية ومقاسها، حيث يجب ألا تتعدى المقاسات المدرجة في رخصة البناء واستعمالها المذكور في ملف رخصة البناء، إلى جانب واجهاتها حفاظا على الرونق والمظهر الجمالي للتجمعات الحضرية، ويتم التحقق من هذه العناصر من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانونا عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية تبعا لتخصيص البناية إلى جانب الحماية المدنية، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة، حيث تبرز الغاية من اجتماع كل هذه الهيئات على اختلاف تخصصها لإعلان رأيها في المطابقة من كل الجوانب؛ لأنه على سبيل المثال لو تم تشييد مجمع سكني من عدة عمارات وكانت المطابقة لكل الاشتراطات التقنية للبناء ولكن مصلحة الحماية المدنية أبدت تحفظها حول الطريق المخصص للدخول أو الخروج لهذا المجمع السكني كونه غير كاف للسماح بالمرور السلس لشاحنات الحماية المدنية وسيارات الاطفاء، وبذلك لو نشب حريق بأحد العمارات ستستعصي مهمة الدخول لإطفائه، لذا تعترض على تسليم شهادة المطابقة، وهو ما حدث فعلا بإحدى البنايات بالعاصمة⁽²⁸⁾.

بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال تجتمع لجنة مراقبة المطابقة بناءً على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي وذلك في أجل خمسة عشر 15 (يوما) بدل ثلاثة



أسابيع التي كان ينص عليها المرسوم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الملقى، كما يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي صاحب الورشة أو البناية حسب الحالة بإجراء المراقبة عن طريق إشعار بالوصول يرسل ثمانية (08) أيام على الأقل قبل القيام بالمعاينة⁽²⁹⁾.

عقب زيارة موقع البناء ومعاينة أعمال البناء يحرر أعضاء لجنة المراقبة محضر ينصب حول جرد الأعمال التي تمت معاينتها ومراقبتها، حيث يتم معاينة مدى مطابقة الأشغال لقانون التهيئة والتعمير ممهورا بتوقيعاتهم في نفس اليوم،⁽³⁰⁾ وفي حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط،⁽³¹⁾ وفي رأينا هذه النقطة من النقاط السلبية المسجلة على المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، فمن خلال هذا التصرف تم تقزيم وتحجيم مهمة المعاينة بصفة خاصة وشهادة المطابقة بصفة عامة؛ فالغرض من النص على تنوع تشكيلة أعضاء المعاينة وحضورهم يوم المعاينة التأكد من مطابقة الأشغال لكل الاشتراطات التقنية والفنية فممثل الحماية المدنية يسهر على سلامة البناء وسلاسة وصول شاحنات الإطفاء وسيارات الإسعاف، وممثل مصلحة الآثار يسهر على عدم التعدي على الممتلكات التاريخية وحجب الرؤية عنها، كما يسهر ممثل مصلحة البيئة على عدم تعدي البناء على مقتضيات حماية البيئة... حيث كان من الأجدر النص على إلزامية حضور كل أعضاء اللجنة أو على الأقل ربط صحة أعمالهم بنصاب محدد تعريزا لدور شهادة المطابقة في مجال السلامة والأمن والحفاظ على الاتفاقات وحقوق الجوار.

2- مبادرة الإدارة بتحريك مسار استخراج شهادة المطابقة: قد يثور تساؤل ماذا إذا امتنع صاحب ورشة البناء المتحصل عن ايداع تصريح بانتهاء الأشغال في الأجل المحدد؟ خاصة إذا كان صاحب البناء لم يلتزم بمقتضيات رخصة البناء وكان يخشى أن يحظى طلبه بالرفض أو أن ينجر عن طلبه متابعات إدارية وقضائية، هل يبقى البناء دون شهادة المطابقة وهل يتوقف الأمر عند هذا الحد؟.

الإجابة تكمن في الفقرة الثالثة من نص المادة (66) من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، التي تنص على أنه: "عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط، وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لأجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجري عملية مطابقة الأشغال وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي..." إذ يحل رئيس المجلس الشعبي البلدي محل صاحب رخصة البناء في القيام بكل الإجراءات من تشكيل اللجنة المراقبة وإرسال الإخطار والقيام بالمعاينة، فما هي مصلحة رئيس المجلس الشعبي البلدي في القيام بهذه الإجراءات؟ الأكد أن المصلحة المراد تحقيقها ليست ذاتية للإدارة بقدر المصلحة العامة والحقوق المتجاوزة والمتقابلة في العقارات التي يجب أخذها بعين الاعتبار عن السعي لمنح هذه الشهادة؛ حيث يقع على عاتق الإدارة التزامات قانونية ومسؤوليات متعددة في مجال العمران والبناء على اعتبار أنها سلطات ضبط إداري تمارس مهام رقابية مستمرة وقائية وردعية وتقويمية في آن واحد، يسبق ويتخلل ويلي أعمال البناء والتشييد التي يمكن أن يكون لها أثر ضعيف أي غير ملحوظ إذا تعلق ببناء وتشيد سكن فردي، ولكن يمكن إدراك هذا الإلتزام بشكل جلي إذا تعلق الأمر بتشيد وتشغيل وإستغلال مبنى أو محل أو منشأة من المنشآت المصنفة المزعجة والمقلقة للراحة أو المضرة بالصحة أو البيئة، حيث أن مثل هذه البنايات يشترط لتشيدها وإنجازها ترخيص خاص من شروطه تقديم دراسات تتعلق بمدى التأثير على البيئة إلى جانب ترخيص آخر لتشغيلها واستغلالها، الأمر الذي يصبح معه علم السلطة الإدارية بإنهاء أشغال البناء من باب التحصيل الحاصل.

الأكد أن المشرع جعل من صلاحيات السلطة الإدارية المراقبة الدورية لورشات انشاء المنشآت المصنفة وكل مشاريع البناء مهما كانت صغيرة أو كبيرة لأجل التثبت من المطابقة ابتداءً وبالمأل⁽³²⁾.

كما أنه يجب على صاحب رخصة البناء إعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتاريخ افتتاح ورشة البناء كي تحسب معه مدة البناء المحددة على رخصة البناء.

يمكن أيضا تفهم مصلحة الإدارة في المبادرة باستخراج شهادة المطابقة في غير مجال السكنات الفردية بالفائدة التي تعود جراء استغلال المنشآت لما توفره من مناصب شغل إلى جانب الريع الضريبي الذي يعود بالفائدة على السلطات المحلية.

ثانيا: الفصل في طلب الحصول على شهادة المطابقة

بعد القيام بإجراءات المعاينة من طرف الجهات المختصة نتيجة الطلب المنصب على شهادة المطابقة من طرف الجهات المكلفة بتسليم شهادة المطابقة، فقد تعلن عنه صراحة سواء بالقبول أو بالرفض تبعا لنوع الأشغال المنجزة (1) كما قد تبدي الإدارة غموضا من موقفها حال سكوتها دون رد صريح (2).

1- الرد على طلب شهادة المطابقة: بمطابقة الأشغال لرخصة البناء وتوافر كافة الشروط القانونية يكون على الجهة المختصة منح شهادة المطابقة لطالبيها،⁽³³⁾ حيث يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة على أساس محضر لجنة المعاينة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (08) أيام؛ ابتداء من تاريخ الخروج، هذا طبعا إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الإنتهاء من أشغالها.

ولنا أن نتساءل في هذه الحالة ماذا إذا كانت أشغال البناء غير مطابقة لرخصة البناء؟

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز أشغال البناء طبقا للتصاميم المرفقة برخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقا للتصاميم المصادق عليها، فغالبا ما تتمثل مظاهر المخالفة في عدم إكمال جزء من البناء أو الزيادة في حجم البناء وارتفاعه خلافا لما تم الاتفاق عليه في رخصة البناء أو التغيير في تخصيص البناية أو عدم الالتزام بأحد التدابير المقررة لحماية البيئة.

وتجدر الإشارة إلى أن السلطة المختصة تذكر صاحب رخصة البناء بالعقوبات التي يمكن أن يتعرض لها بموجب أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. كما يحدد للمخالف أجل زمني لا يمكن أن يتجاوز ثلاثة (03) أشهر قصد القيام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء.



بعد انقضاء الأجل المحدد إذا وجدت لجنة المعاينة أن صاحب الرخصة قام بالتصحيحات اللازمة لمطابقة البناء، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة، أما إذا حدث العكس ولم يلتزم الباني بالتصويبات يرفض تسليم شهادة المطابقة ويشعر في الملاحقات القضائية،⁽³⁴⁾ وهذا ما يستشف من نص المادة (76) مكرر 05: "في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة.

في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده. في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا، بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف".

كما يمكن للسلطة الإدارية أن تسحب قرار منح شهادة المطابقة، إذا كانت غير قانونية باعتبارها قرار إداري ككل القرارات الإدارية التي تخضع للشهر، كما يمكن للغير الذي له مصلحة أن يرفع دعوى إلغاء منح شهادة المطابقة غير القانونية⁽³⁵⁾ أمام القاضي الإداري.

2- سكوت الإدارة: تعد الآجال القانونية ضمانا لطالب شهادة المطابقة يجب على الإدارة الاستجابة لها، وردها على طالب الشهادة سواء بالقبول أو بالرفض الصريح لا الضمني؛ بسبب طبيعة أعمال المعاينة والرقابة والمحضر المحرر على أثر الزيارة الميدانية،⁽³⁶⁾ علما أن تفسير سكوت الإدارة اختلف بين المرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، والمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث أن المرسوم الأول (الملغى بموجب الثاني) كان يفسر سكوت الإدارة بعد رفض التظلم قرارا ضميا بالقبول وذلك من خلال نص المادة (60) منه بقولها: "...يتعين على السلطة التي يرفع إليها هذا

الطعن أن تبلغ قرارها خلال الشهر الموالي، وإلا فإن شهادة المطابقة تعد بمثابة شهادة ممنوحة".

إن تفسير سكوت الإدارة بعد الأجل المحدد كقرار ضمني؛ فيه نوع من الضغط على الإدارة لحثها وإرغامها على التدخل والتصرف في إصدار قرار ألزمها المشرع بإصداره خلال مهلة زمنية محددة، وإلا عدت متعسفة في استعمالها لسلطتها، وكجزء لهذا الموقف السلبي من طرفها في مواجهة طالبي خدماتها عاملها المشرع بعكس هذه النية السيئة ليعتد بهذا السكوت ويعتبره قرارا منتجا لأثاره القانونية كالقرار الصريح⁽³⁷⁾.

الأكد أن مثل هذا القرار فيه فائدة جمة لطالب شهادة المطابقة إذ بهذا الشكل تحصل على قرار ضمني باستغلال منشآته، ولكن ما غفل عنه المرسوم هو أن هذا النوع من القرارات يطرح إشكالا آخر، ليس في العلاقة بين صاحب البناية المراد مطابقتها والسلطة الإدارية، ولكن بينه وبين الغير الأجنبي عن البناء؛ كالجار الذي قد يتضرر من منح شهادة المطابقة بقرار ضمني لبناء مشكوك فيه، وهذا بالنظر للانعكاسات السلبية والمضايقات التي تنعكس على مراكز المجاورين للمبنى الجديد أو الذي شمله تغيير جذري سواء بالنسبة لحقوق الجوار والارتفاق والبيئة والطبيعة والمعالم التاريخية،⁽³⁸⁾ مما يمكن معه القول أن إقرار المشرع لشهادة المطابقة الضمنية هو أمر غير صائب، لأن شهادة المطابقة هي المحطة الأخيرة التي يتم في إطارها التحقيق الصحيح لمنهج قانون التهيئة والتعمير في متابعة أشغال البناء⁽³⁹⁾.

لهذا حرص المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، على عدم ترتيب أي أثر في حال سكوت الإدارة، ومنح لطالب شهادة المطابقة مكننتين، إما رفع دعوى قضائية أمام القضاء الإداري أو سلوك مسلك التظلم، حيث يمكن لطالب شهادة المطابقة الذي سكنت الإدارة عن الرد على طلبه في الآجال المحددة أو أن الرد الذي خرجت به الإدارة لم يرضه؛ أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية، وتكون في هذه الحالة مدة تسليم شهادة المطابقة أو رفض منحها خمسة عشر (15) يوما، علما أنه إذا لم يتلق إجابة عن هذا الطعن في المدة المحددة جاز له إيداع طعن ثان أمام الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر



مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفهم إما الرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما تحسب ابتداء من تاريخ إيداع الطعن⁽⁴⁰⁾.

خاتمة:

خلصنا من خلال دراستنا لشهادة المطابقة طبقا للمرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، إلى أن المشرع نظم أحكامها بدقة وتفصيل تبعا لأهميتها بداية بتقديم طلب الحصول عليها ودراسته من طرف الجهات المخولة بذلك، والرد على صاحب الطلب تبعا لمدى إلتزامه بمقتضيات رخصة البناء المسلمة، لاسيما إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية أو اقتصادية، كما حرص المشرع على النص بمبادرة الإدارة في استخراجها للشهادة حال تراخي صاحب البناء عن القيام بذلك، وفي خضم دراستنا لموضوع شهادة المطابقة توصلنا لجملة من النتائج تتلخص في الآتي:

- تعد شهادة المطابقة قرارا إداريا فرديا، وهي تقوم مقام رخصة للسكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات ومختلف الأنشطة الاقتصادية.
- يلزم استخراج شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء المرخص بها بموجب رخصة للبناء، وتكون المبادرة باستخراجها في الأصل من طرف صاحب البناء، إلا أنه يمكن للإدارة المختصة الحلول محل صاحب البناء المتراخي في طلبها بعد انقضاء أجل شهر من نهاية أشغال ورشة البناء.
- تسهر على معاينة تطابق أشغال البناء مع مضمون الرخصة المسلمة، لجنة متخصصة تضم أعضاء من هيئات متعددة تبعا لتخصيص البناية وحجمها.
- يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي إخطار صاحب البناء بمرور لجنة المعاينة قبل ثمانية 08 أيام على الأقل، وهذا نابع من حق صاحب البناء في الإعلام، وحرصا من المشرع على حضوره أثناء المعاينة وتحضير دفوعه والمدافعة عن موقفه.
- تتنوع ردود الإدارة المختصة بشأن الطلب المقدم بين المنح الصريح أو الرفض الصريح أو السكوت.



- تمنح شهادة المطابقة للبنىات الملتزمة بمضمون قانون العمران، وفي غير ذلك تلزم الجهات الإدارية بإحالة صاحب الورشة المخالف إلى القضاء للبت في مخالفته لرخصة البناء.

- تخضع كل البنىات مهما كانت طبيعتها وتخصيصها وملكيته لشخص طبيعي أو معنوي لإلزامية استخراج شهادة المطابقة، إلا ما استثني بموجب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، في حالة البنىات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني أو بعض الهياكل القاعدية الخاصة ذات الطابع الاستراتيجي من الدرجة الأولى.

- قلل المشرع من أهمية دور لجنة المعاينة عندما نص على ضرورة حضور ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط دون إلزامية حضور بقية باقي الأعضاء . من خلال النتائج المذكورة أعلاه يمكننا طرح جملة من الاقتراحات التي نراها مناسبة لتدعيم وتعزيز مكانة شهادة المطابقة كألية للرقابة البعدية على أشغال التهيئة والتعمير.

- ترتيب جزاء قانوني على صاحب البناية المتخلف عن المبادرة باستخراج شهادة المطابقة، كونها تعتبر ضمانا قوية وفعالة للالتزام بمقتضيات رخصة البناء وبقانون العمران.

- الحرص على تعزيز دور لجنة المعاينة من خلال إلزام حضور كل أعضاء اللجنة أثناء المعاينة أو على الأقل النص على نصاب معين، لما لدور هذه اللجنة من أهمية قصوى.

- تعديل مضمون المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها لتشمل شهادة المطابقة كل البنىات مع الإبقاء على الاستثناء المتعلق بالبنىات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، كون شهادة المطابقة هي الضمانة الوحيدة للالتزام بقانون العمران، وإذا تفهمنا الإستثناء المتعلق بسرية الدفاع الوطني فإنه لا يمكن تفهمه في غير ذلك.

الهوامش والمراجع:

- (1) - قانون 08-15 مؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008.
- (2) - قانون رقم 90-29 ماضي في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
- (3) - مرسوم تنفيذي رقم 91-176 ماضي في 28 مايو 1991 يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 01 يونيو 1991.
- (4) - مرسوم تنفيذي رقم 15-19 ماضي في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7 مؤرخة في 12 فبراير 2015.
- (5) - عبد الرحمن عزاوي، الرخص الادارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه غير منشورة في القانون العام كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 02 جوان 2007، ص 657.
- (6) - يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة دكتوراه غير منشورة في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة السنة الجامعية 2014-2015، ص 231.
- (7) - عايدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع الجزائر، الطبعة الأولى، 2011، ص 107.
- (8) - عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر الطبعة الأولى، 2014، ص 165.
- (9) - سعاد ميمونة، شهادة المطابقة وسيلة لتنظيم النشاط العمراني، مجلة التعمير والبناء، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ابن خلدون تيارت، المجلد الرابع، العدد الثاني، العدد التسلسلي الرابع عشر، جوان 2020، ص 54.
- (10) - صافية اقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، الجزائر، الطبعة الثانية 2015، ص 191.
- (11) - سعاد ميمونة، المرجع السابق، ص 55.
- (12) - المادة 65 المرسوم التنفيذي 15-19.
- (13) - عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم غير منشورة، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2014-2015، ص 113.
- (14) - كمال بقدار، سعاد يحيياوي، شهادة المطابقة آلية قانونية لتسوية وضعية البناءات غير الشرعية، مجلة القانون العقاري والبيئة، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، المجلد الرابع، العدد السابع، ص 05.
- (15) - مذكرة رقم 5361/91 مؤرخة في 16/10/1991 تتعلق بدور المحافظ العقاري في نظر بعض الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتعمير والبناء.

- (16) - قانون رقم 04-11 ممضي في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.
- (17) - المادة 26 قانون رقم 04-11.
- (18) - عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 114.
- (19) - عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 172.
- (20) - كمال بقدار، سعد يحيوي، المرجع السابق، ص 6.
- (21) - مذكرة عامة رقم 08498/11 مؤرخة في 2011/08/24 صادرة عن المديرية العامة للأماكن الوطنية المتعلقة بإشهار عقاري، شهادة المطابقة.
- (22) - كمال بقدار، سعد يحيوي، المرجع السابق، ص 6.
- (23) - تعليمة الوزير الأول بتاريخ 06 نوفمبر 2016 تتضمن تعليق تطبيق القانون 15-08.
- (24) - عايدة ديرم، الرقابة الادارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 108.
- (25) - المادة 76 مكرر 04 القانون 29-90.
- (26) - عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 660.
- (27) - المادة 66 مرسوم تنفيذي 19-15.
- (28) - عائشة طيب، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم، اطروحة الدكتوراه غير منشورة في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدية، جوان 2018. ص ص 118.119.
- (29) - المادة 67 المرسوم التنفيذي 19-15.
- (30) - عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص ص 663.664.
- (31) - المادة 67 المرسوم التنفيذي 19-15.
- (32) - عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص ص 661.662.
- (33) - عايدة ديرم، تسوية البناءات غير المطابقة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 123.
- (34) - المادة 68 المرسوم التنفيذي 19-15.
- (35) - عايدة مصطفىاوي، المرجع السابق، ص 158.
- (36) - محمد الأمين كمال، دور الضبط الاداري في تنظيم حركة البناء والتعمير "رخصة ابناء نموذجاً" مذكرة ماستر غير منشورة في قانون الادارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، السنة الجامعية 2011-2012. ص 188.
- (37) - عبد الرحمن عزوي، المرجع السابق، ص 669.
- (38) - المرجع نفسه. ص 669.
- (39) - يزيد عربي باي، المرجع السابق، ص 239.
- (40) - المادة 69 المرسوم التنفيذي 19-15.