

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



رخصة الهدم ومنزلتها في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون إداري

إشراف الدكتورة:

- أمنة مجدوب

إعداد الطلبة

- أولاد المختار الزهرة

- هوصاوي نذير

لجنة المناقشة:

| الصفة | الجامعية | الرتبة | لقب واسم الأستاذ |
|--------------|--------------|---------------|------------------|
| رئيسا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ | خنان أنور |
| مشرفا ومقررا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ | مجدوب أمنة |
| عضوا مناقشا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ | بن حمودة مختار |

نوقشت بتاريخ: 2023/06/17م

السنة الجامعية: 1444هـ - 1445هـ / 2022م - 2023م

جامعة غرداية
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



رخصة الهدم ومنزلتها في القانون الجراوي

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي حقوق تخصص قانون إداري

إشراف الدكتورة:

- أمانة مجدوب

إعداد الطلبة

- أولاد المختار الزهرة

- هوصاوي نذير

لجنة المناقشة:

| الصفة | الجامعية | الرتبة | لقب واسم الأستاذ |
|--------------|--------------|---------------|------------------|
| رئيسا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ | خنان أنور |
| مشرفا ومقررا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ | مجدوب أمانة |
| عضوا مناقشا | جامعة غرداية | أستاذ محاضر أ | بن حمودة مختار |

نوقشت بتاريخ: 2023/06/17م

السنة الجامعية: 1444هـ - 1445هـ / 2022م - 2023م

شكر و عرفان

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا في

إنجاز هذا العمل.

نتقدم بأسمى آيات الشكر والامتنان والتقدير إلى الذين حملوا

رسالة العلم والمعرفة.

ولا يسعنا في هذا المقام إلا أن نتوجه بالشكر الجزيل والامتنان الكبير إلى الدكتورة

المشرفة: " مجدوب أمنة "

على قبولها الإشراف على هذه المذكرة وعلى ملاحظاتها القيمة.

وإلى كل الدكاترة الذين أشرفوا على تدريسنا وتوجيهنا

وإلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد وأرشدنا وأسدى النصح والمعونة

التي مكنتنا من الوصول إلى مبتغانا في إنجاز هذه المذكرة والاجتهاد

في موضوع الدراسة.

نسأل الله القدير أن يحفظهم وأن يجازيهم خيرا.

الاهداء

أهدي هذا العمل إلى أبي رحمه الله سبحانه وتعالى
إلى أمي الكريمة أطال الله سبحانه وتعالى في عمرها
وأمدّها بالصحة والعافية.

إلى كافة العائلة الصغيرة والكبيرة

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة.

إلى جميع أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

الزهرة أولاد المختار

الاهداء

أهدي ثمرة نجاحي إلى أبوي الكرمين حفظهما الله سبحانه وتعالى

ورعاهما

إلى أخواتي

إلى جميع أقاربي

إلى كل الأصدقاء والزملاء

إلى كل من ساعدني في انجاز هذه المذكرة.

إلى جميع أسرة كلية الحقوق والعلوم السياسية

هو صوي نذير

قائمة المختصرات

| الاختصار/ الرمز | الدلالة |
|-----------------|-----------------------------------|
| ج | جزء |
| ج.ر.ج.ج | جريدة رسمية |
| د.س | دون سنة |
| ص | صفحة |
| ط | طبعة |
| ق.إ.إ.م | قانون الإجراءات الإدارية والمدنية |

مقدمة

لم يكن الإنسان فيما سبق في حاجة إلى قواعد قانونية لتنظيم وحماية الملكية العقارية ذلك أن الأراضي كانت متوفرة للجميع وبمساحات شاسعة والمساكن لم تكن سوى أكواخ أو كهوف بالإضافة إلى عدم الاستقرار والترحال بحثا عن الصيد والثمار

ومع تطور السلوك البشري أصبح الإنسان شيئا فشيئا ينشد الاستقرار على الترحال وذلك بانتقاله من مرحلة الاعتماد على الصيد إلى الاعتماد على الزراعة، فتشبت الإنسان بالأرض التي وجد فيها كل ما يحتاجه من طعام وشراب، حينئذ بدأت نشأة فكرة الملكية العقارية كضرورة ملحة لأجل حماية الأرض من المعتدين، فأخذ الإنسان يفكر في الملكية ويضع لها القواعد القانونية التي تحميها.

إن تشريع التهيئة والتعمير من التشريعات الهامة اعتبارا أن معايير تطور وازدهار أي دولة تعكسه قواعد التهيئة والتعمير المتبعة ومدى احترام المعايير المعمارية والجمالية والحضارية في إقامة وتشيد البناءات.

وبالنسبة للجزائر فإن التحولات السياسية والاقتصادية التي مرت بها الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا وخاصة في بداية التسعينات وتطبيقا لدستور 1989 فإن تشريع التهيئة والتعمير قد عرف قفزة نوعية وذلك بصدور القانون رقم 90/29 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري المعدل والمتمم، وهو المصدر الرئيسي والأساسي لقواعد العمران الذي يعد بحق الإطار المرجعي لتطبيق السياسة العقارية في بلادنا حيث أنه حاول إيجاد تطابق بين التشريع العقاري والأحكام الدستورية والذي تضمن حق الملكية العقارية.

وابتداء من سنة 2000 وبعد وقوع كارثة باب الواد سنة 2001 وزلزال ماي 2003 وفيضانات غرداية 2008 وما أفرزته هذه الكارثة من نقائص في التشريع وفي مكنائز الرقابة القبلية والبعدية أدخلت تعديلات جديدة على قانون التهيئة والتعمير وأصدرت مراسيم مطبقة لهذه التعديلات ضبطت بأكثر صرامة قواعد الرقابة القبلية والبعدية كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم

389/08 الذي يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران، وقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها.

تتبلور أهمية الموضوع في أن قواعد الهدم تكتسي أهمية بالغة من الناحية العلمية والعملية فهي قواعد تنظيمية وتقنية بحثه تخضع لسلطتين تنفيذية وقضائية عن طريق تأسيس تدابير ردعية في مجال عدم احترام البناء، فانتهج المشرع توجهها جديدا واستراتيجية جديدة من أجل ضمان احترام القواعد القانونية في مجال الهدم، وذلك تقاديا لبروز الوضعيات الغير قانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها، فوجد المشرع نفسه امام وضعية تستوجب عليه تعديلات القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وقد أخذ المشرع على تبني نظاميين أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة مجسدا لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة، والنظام الثاني يقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس على طريق ممارسة الهيئات الإدارية والقضائية للرقابة البعدية من أجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية.

من بين الدوافع التي حفرتنا للقيام بهذا البحث دوافع ذاتية وأخرى موضوعية تكمن في أن فكرة التي انطلقت منها هذه الدراسة قانونية بحتة نابعة من ميولنا حيث أن النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري يكتسي تنظيم اداري لا بد منه لدى الدولة المعاصرة إذ يساعد السلطة الإدارية للنهوض بوظيفتها المتمثلة في إشباع الحاجات العامة للأفراد وتحقيق المصلحة العامة التي تمثل في الارتقاء بالأساليب وأدوات تسيير الإدارة المحلية في الجزائر نحو الأفضل بما يتماشى والتطلعات المعاصرة في هذا المجال. بالإضافة الى الشروط والقواعد العامة المفروضة من طرف المشرع الجزائري لمنح رخصة الهدم وإضافة إلى التشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية بسبب الهدم الغير المرخص به وكيفية تفعيل رخصة الهدم في المجتمع، إزالة الغموض عن موضوع رخصة الهدم.

تهدف دراستنا الى السعي لتوضيح الإشكاليات التي يثيرها النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري وكآلية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير وكذا إحداث نوع من الوعي لدى الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم، وتنظيم حركة العمران وتجسيد العلاقة الوثيقة لقواعد التهيئة والتعمير بالجانب الجمالي العمراني، وتوضيح الضوابط والشروط التي حددها المشرع لمنح رخصة الهدم، والإجراءات الإدارية التي يستلزم القيام بها أثناء استخراجها.

من بين أبرز الدراسات ذات الصلة بهذا الموضوع:

- صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2019/2018 ركزت في دراستها على النظام القانوني للعمران في الجزائر بصفة عامة وأشارت إلى الجانب النظري والتطبيقي لرخصة الهدم.

- مني حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر باتنة، السنة الجامعية 2018/2017 استعرض من خلال دراسته موضوع رخصة الهدم كآلية رقابية سابقة لحماية البيئة.

- عبد الله العويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير تخصص قانون إداري وإدارة ومالية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012/2011 سلط الضوء في موضوع دراسته على القرارات التنظيمية والفردية وتناول في موضوع رخصة الهدم.

الفرق الجوهرية بين الدراسات السابقة ودراستنا هو أن الدراسات السابقة انصبت حول قواعد التهيئة والتعمير حيث ركزت على الجانب الموضوعي دون الاجرائية، أما دراستنا متخصصة ببحثة تناولنا رخصة الهدم ركزنا فيها على الجانب الرقابي وإظهار مختلف جوانبه القانونية.

أما الصعوبات التي واجهتنا خلال إعداد هذه الدراسة يمكن حصرها في نقص المراجع المتعلقة بالموضوع ونخص بالذكر الكتب المتخصصة في هذا المجال، ومن جهة أخرى موضوع النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري لا يزال يعرف شحا.

تتمحور الإشكالية الأساسية التي تثيرها هذه الدراسة:

كيف جسد المشرع الجزائري الجانب الموضوعي والاجرائي لرخصة الهدم؟

أما الإشكاليات الفرعية فنسردها في النقاط التالية:

- ما المقصود برخصة الهدم؟
- ما هي الإجراءات المتبعة للحصول عليها؟
- ما هي المنازعات المترتبة على رخصة الهدم؟

تم الاعتماد في إعداد هذه المذكرة على منهجين لتلاؤمهما مع مضمون وطبيعة البحث ويتمثلان في:

المنهج التحليلي ويتضح ذلك من خلال تحليل النصوص القانونية.

واتبعنا المنهج الوصفي من خلال التطرق الى الجرائم الناتجة عن رخصة الهدم، كما تطرقنا للمنهج المقارن من خلال تمييز رخصة الهدم عن الرخص التعمير الأخرى.

للإجابة على الإشكالية المطروحة ارتأينا الى تقسيم البحث إلى فصلين حيث تطرقنا من خلال الفصل الأول للإطار المفاهيمي لرخصة الهدم، حيث قسمنا هذا الفصل الى مبحثين المبحث الأول تناولنا فيه الإطار النظري أما المبحث الثاني تناولنا فيه الإطار القانوني لرخصة الهدم.

الفصل الثاني خصصناه لدراسة الجانب الاجرائي والقضائي لرخصة الهدم ينقسم إلى مبحثين المبحث الأول تطرقنا فيه الى إجراءات منح رخصة، أما للمبحث الثاني النزاعات الناشئة عن رخصة الهدم.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي

لرخصة الهدم

تمهيد:

يعد النشاط العمراني ميدانا شائكا و صعبا، حيث يتطلب تنظيم و مراقبة دائمة، للوصول إلى محيط عمراني لائق،ومن أجل تحقيق ذلك،ركز المشرع في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير على ضرورة توفير رخص تمكن الإدارة كجهة رقابية ومتابعة والإشراف على القيام بمهمتها الرقابية، و الاطلاع على الوضعيات القانونية و الإدارية للعقارات المعنية، و تعتبر رخصة الهدم من بين الرخص التي أعطاها المشرع أهمية،ولالإمام بمختلف القواعد المنظمة لها قسمنا هذا الفصل الى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول لدراسة الإطار النظري لرخصة الهدم أما المبحث الثاني فخصصناه للإطار القانوني لرخصة الهدم .

المبحث الأول: الإطار النظري لرخصة الهدم

سنتناول في هذا المبحث مفهوم رخصة الهدم والتي تعد من أدوات التهيئة والتعمير ذلك من خلال تعريف رخصة الهدم في المطلب الأول، وخصائص رخصة الهدم في المطلب الثاني، وتميزها عن باقي الرخص في المطلب ثالث.

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير، ومن ميكانيزم الرقابة¹ على العقار المبني والمحمي بصفة خاصة، إذ لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية آيلة للهدم سند للبنىات المجاورة²

¹بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2011م-2012م، ص116.

²زرزوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013م، ص391.

لذلك استحدث المشرع الجزائري رخصة الهدم بمقتضى القانون رقم 29/90¹ والتي تنص على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46" والتي مضمونها:

" تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر أما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وأما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامي طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها." او كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والامنية، تحضر رخصة الهدم وتسلم وتصدر هذه الرخصة على شكل قرار إداري وهي لا تقل أهمية عن رخصة البناء ورخصة التجزئة وكل هذه القرارات يمكن اعتبارها طريقة قانونية جد مهمة للتحكم في العمران. رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية (للبنائات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم 40-04 الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 التي جاء فيها:

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنائية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998².

¹ قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 في سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 14 أوت 2004 ج.م، العدد 51 لسنة 2004.

² إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 02، دار هومه 2015م، ص 198.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

من خلال هذا الفرع سنقوم بوضع مختلف التعاريف التي من شأنها إعطاء صورة واضحة ودقيقة حول رخصة الهدم.

أولاً: التعريف التشريعي

لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، إذ غالباً التشريع يكتفي بذكر النطاق دون التطرق للتعريف ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف الدكتور عزري الزين الذي يقول فيه: "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"¹. أما في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 فيمكننا تغيير مصطلح "مكان مصنف أو في طريق التصنيف" بمصطلح "متى كان هذا البناء محمياً" بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

حيث أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل اتصالاً، حيث أن الهدم يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل وجزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه²، فهي تهتم بالدرجة الأولى بميدان العقار المبني وكذلك ميدان عقار الفضاء.

وفي تعريف اخر لرخصة الهدم:

« Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue avant la démolition partielle ou totale d'un bâtiment. Cette autorisation est destinée à assurer la sauvegarde du patrimoine Bâti، des quartiers، des monuments et des sites ainsi que la protection des occupants anciens³ ».

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005م، ص 57.

² محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية مصر، 2000م، ص 144.

³ ركاب أمينة، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، باحثة دكتوراه جامعة تلمسان، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع ديسمبر، 2017م، ص 103.

كما تم تعريفها:

Autorisation administrative nécessaire à toute opération de démolition de bâtiments. Pour l'essentiel la procédure est calquée sur celle du permis de construire. Cette autorisation a pour but soit de préserver les logements existants dans les communes urbaines importantes, soit de protéger le patrimoine architectural urbain »¹.

ثانيا: التعريف الفقهي

وبالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية، فهناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف². هذا التعريف هو محل إنفاذ، لكون أن رخصة الهدم لا تشترط فقط في البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04³ المتعلق بحماية التراث الثقافي، بل تشترط أيضا في حالة البنايات الآيلة للانهايار.

وبالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية، فهناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري، من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف. هذا التعريف هو محل إنفاذ، لكون أن رخصة الهدم لا تشترط فقط في البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، بل تشترط أيضا في حالة البنايات الآيلة للانهايار.

ومن خلال التعاريف السابقة نستنتج بأن رخصة الهدم هي وسيلة من وسائل التهيئة والتعمير ويتم الحصول عليها عن طريق السلطات المعنية المتمثلة في رئيس البلدية والوالي ووزير العمران في حالات خاصة.

¹ تاريخ الاطلاع يوم 2023/04/22 على الساعة 15: 30 سا <https://WWW.Logis.neuf.Com/définition-permis-démolir.Htm>

² محمد أحمد فتح الباب، مرجع سابق، ص 144.

³ قانون 04-98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 15 يونيو 1998م.

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم

تكمن أهمية رخصة الهدم أساسا في حماية البنايات المجاورة وحق الجوار، وإعطاء منظر جمالي للشارع أثناء الهدم وكذا ضمان حق تعويض المتضررين في حالة عدم وجود رخصة هدم أو عدم تطبيق ما جاء فيها من إجراءات عملية هدم أثناء الهدم حتى حق المارة. و بالتالي من حق مالك البناء هدم بناءه كيفما شاء كليا أو جزئيا، و لكن نظرا لموقع البناء يتدخل المشرع ليفرض شروطا خاصة بعملية الهدم في إطار الضبط الإداري و المحافظة على النظام العام لا سيما إذا كان البناء المراد هدمه واقعا في مكان مصنف، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك الوطنية ذات الميزة الثقافية وهذا التقييد و الشروط ليس الغرض منها الحد من حرية مالك البناء في التصرف بملكه و إنما لأجل المحافظة على الأملاك الوطنية والثقافية جراء الأضرار التي قد تلحق بها خلال عملية الهدم وهذا باشتراط آلية جد مهمة من الآليات التي نص عليها قانون العمران الجزائري.

المطلب الثاني: خصائص رخصة الهدم

بعد تطرقنا إلى مفهوم رخصة الهدم من خلال القوانين السابقة والقانون الجديد 15-19¹ والقوانين المتعلقة برخصة الهدم نتطرق في هذا المطلب لتعرف على خصائص رخصة الهدم من خلال قوانين التهيئة والتعمير كالتالي:

- 1- رخصة الهدم قرار إداري إجباري سابق لكل عملية سواء تم الهدم بصفة كلية أو جزئية.
- 2- تتميز بطابع العام، إذ أنها تجبر كل شخص كان طبيعيا أو معنويا بالحصول عليها مسبقا وذلك قبل الشروع في عملية الهدم.
- 3- تتميز بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة حصرا.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 04 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير سنة 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسلمها، الصادر في ج.ر.ج. ج، العدد 07، المؤرخ في 12 فبراير سنة 2015م.

4- تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن استعمالها¹، سواء للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات².

5- لا يجوز قانونا الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو بإذن إداري بل بموجب قرار إداري.

6- تصدر رخصة الهدم من الجهة المختصة بذلك هي رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

المطلب الثالث: تمييز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى

تعتبر رخصة الهدم من الرخص الإدارية في مجال التعمير، والتي تصدر في شكل قرار إداري على غرار باقي الرخص، لكنها تختلف عن باقي الرخص ولتتميز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى قسمنا المطلب إلى فرعين: نتطرق في الفرع الأول إلى تمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم ورخصة الهدم والترميم، وكفرع ثاني التمييز بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة وبين رخصة الهدم والإزالة وبين رخصة الهدم والبناء.

الفرع الأول: تمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم ورخصة الهدم والترميم

في هذا الفرع سنقوم بالتمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم ورخصة الهدم والترميم.

أولاً: التمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم

رخصة الهدم هي ذلك القرار الإداري الإجباري الواجب الحصول عليه قبل كل عملية هدم كلي أو جزئي للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي إلا بعد الحصول على

رخصة مسبقة وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19

¹ أفلولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 191.

² أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2010م-2011م، ص 95.

³ المادة 68 من القانون 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر.ج. ج، العدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990م.

أما قرار الهدم فهو إجراء ردعي تقوم به السلطة المختصة من أجل هدم البنايات المخالفة لتشريع التعمير، كحالة البناء بدون رخصة، أو عدم مطابقة البناء لرخصة البناء¹، إذ يأخذ شكل قرار إداري ضبطي تصدره سلطات في حالة التدخل التلقائي للحفاظ على النظام العام، وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على: " عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحديد محضر إثبات مخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة".

ثانيا: تمييز بين رخصة الهدم عن الترميم

تختلف رخصة الهدم عن عملية الترميم كونها يترتب عنها إزالة تامة للعقار المعني وذلك كليا أو جزئيا، أما عملية الترميم فهي تكون دائما على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضها القانون.

وتستهدف عملية الترميم تحقيق صلابة كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف، وذلك لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية.²

¹ براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أوبكر بلكايد، جامعة تلمسان، 2016م-2017م، ص 152.

² عمر اوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000م-2001م، ص 83.

الفرع الثاني: التمييز بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة وبين رخصة الهدم والإزالة وبين رخصة الهدم ورخصة البناء.

أولاً: التمييز بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة

نصت المادة 60 من القانون رقم 29/90 على أنه يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية. إذن المناطق التي تخضع لرخصة الهدم حسب نص المادة 46 الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة على موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامي، طبقاً لأحكام تشريعية التي تطبق عليها.

فبالتالي فإن رخصة الهدم تتشابه مع رخصة التجزئة كونها قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة إلا أنها تختلف من حيث تطبيقها¹، فرخصة التجزئة تطبق على قطعة أرضية تجزأ لغرض إقامة بناية، على عكس رخصة الهدم التي تطبق على العقار المبني فقط، كما يختلفان من ناحية الهدف، فرخصة التجزئة تهدف إلى تقسيم وحدة عقارية إلى عدة وحدات وتشيد بناية على إحدى القطع المتحصل عليها، فحين أن رخصة الهدم تهدف إلى آيلة للسقوط أو مبنية في مناطق غير قابلة للتعمير.

ويختلفان أيضاً في الجهة المختصة لإصدار القرار بحيث أن رخصة التجزئة تصدر إما عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين، ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة أو يكون

¹موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية رخصة التجزئة رخصة الهدم، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الإخوة منثوري، قسنطينة1، العدد الثاني، ص346.

الاختصاص من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، عكس رخصة الهدم التي تصدر من سلطة وحيدة ألا وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

ثانيا: التمييز بين رخصة الهدم والإزالة

الهدم هو إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات معينة أما الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد وتكون مخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه، وعليه فالإزالة إجراء قانوني تتم بقرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يسبقها قرار وقف التنفيذ الاعمال المخالفة لأحكام البناء².

ثالثا: التمييز بين رخصة الهدم ورخصة البناء

1- من حيث التعريف:

جعل المشرع الجزائري تشييد المباني او هدمها منوطا بالحصول على ترخيص مسبق من الجهة الادارية المختصة وفق ما نص عليه القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر في الجريدة الرسمية عدد 52 سنة 1990 والمرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها³. إذا كانت رخصة الهدم هدفها ازالة البناء كليا او جزئيا كما فصلنا سابقا فان رخصة البناء عرفتها المادة 52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم والتي تنص على: " تشترط رخصة البناء من اجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها ولتتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البناء

¹ سلامي كريمة، حملو نادية النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية: 2016م - 2017م، ص16.

² عمرأوي فاطمة، مرجع سابق، ص83.

³ المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1436هـ لعام 12 فبراير سنة 2015م، يتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية رقم 12 العدد 07، فبراير سنة 2015م، ص 20.

الذي يمس الحيطان الضخمة منه والواجهات المفضية على الساحة العمومية لإنجاز جدار صلب لتدعيم أو التسييج"¹.

بحيث نص قانون التهيئة والتعمير على التسييج إلا أن المرسوم التنفيذي 91/176 لم يتعرض لهذه الرخصة نهائياً أما النطاق الموضوعي لهذه الرخصة يشمل:

- 1- مناطق الساحل، والأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة، والأراضي الفلاحية ذات المردود الفلاحي العالي أو الجيد، وكذا في حالة غياب على للإقليم المعني بطلب بإقامة السياج.
- 2- الأشغال المتعلقة بالبناء أو الهدم، على حافة الطرق والممرات الخاصة بالراجلين والأرصنة وكذا مساحات توقف السيارات واللعب والمساحات العمومية المجهزة أو غير المجهزة، والتي تتطلب إنجاز حاجز فاصل مادي ومرئي².

2- من حيث الاجراءات:

يظهر الاختلاف من حيث الجهة المصدرة للخصتين:

- أ- فرخصة الهدم تصدر من طرف المجلس الشعبي البلدي فيبدي رأيه خلال ثلاث أشهر بحيث لا تباشر عملية الهدم إلا بعد 20 يوم من الحصول عليها أو إلغائها يكون بحكم قضائي.
- ب- أما رخصة البناء يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي فيبدي رأيه خلال 3 أشهر بصفته ممثلاً للبلدية أو 4 أشهر بصفته ممثلاً للدولة وقد يصدرها الوالي أو وزير التهيئة والتعمير وتودع لدى البلدية حسب المادة 61 من القانون 29/90 المعدل والمتمم³.

"ال مادة 61: يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني."

¹ المادة 52 من القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج ، العدد 52 ، ص1413.

² مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط 01، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 145.

³ المادة 61 من القانون 29/90، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، ص1414.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لرخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل المتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المواد 60 إلى 63 وبموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المعدل والمتمم، والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من خلال المواد من 70 إلى 85، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990.

وعليه سيتم التطرق في مضمون هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، (كمطلب أول) شروط الحصول على رخصة الهدم و (مطلب ثاني) دوافع إحداث رخصة الهدم و (مطلب ثالث) لنطاق تطبيق رخصة الهدم.

المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القوانين المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، لكونها إجراء إداري إجباري يستوجب الحصول عليها مسبق، إذ حصرت الإدارة شروطها في طالب الرخصة فرع الأول وفي موضوع الرخصة فرع ثاني.

الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب الرخصة

تتطلب هذه الرخصة للقيام بأي عملية الهدم الكلي أو الجزئي لبناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والمعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها¹، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة وتسلم هذه الشهادة بناء على طلب المعني بعد تقديم ملف إداري وتقني معد من طرف المهندس المعماري ويودع لدى البلدية لمحل موقع البناية، حيث تتم عملية التسليم في أجل 03 أشهر من طرف البلدية.

ويمكن إلغاء هذه الرخصة في الحالات التالية:

إذا لم تتم عملية الهدم خلال خمسة 5 سنوات

إذ توقفت الأشغال خلال ثلاث 3 سنوات

تاريخ الاطلاع يوم 2023/04/22 على الساعة 15:30 سا <https://ds.univ-oran2.dz/>¹

- إذ ألغيت رخصة الهدم بموجب قرار قضائي.¹
- طبقا للمادة 50 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أن: " حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".²
- أنه يسمح بالتصرف في الملكية لكل شخص طبيعي أو معنوي المالك القانوني للبناء الآيلة للهدم، ويحق لمالك هذه الملكية وحائزها بطلب رخصة الهدم.
 - ويمكن لمالك شهادة الحيازة أن تكون له صفة طالب الرخصة، وهذا التسهيل هدفه القضاء على البناء العشوائية المخالفة لقواعد التهيئة والتعمير وكذا القضاء على البناء الآيلة لسقوط التي تشكل خطرا على الفرد، وعلى البناء المجاورة لها.
 - ويمكن للمالك أن ينوب عنه شخص آخر يتولى مهمة طلب الرخصة، بشرط أن تكون بحوزته الوكالة المنصوص عليها في القانون المدني.
- ولا تشترط نوع خاص من الوكالة، ويجب على الموكل تقديم عقد الوكالة من اجل الحصول على الرخصة (قانون الجديد) 15-19.

الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم

حدد المشرع موضوع الهدم في حالتين، والتي تتمثل في حماية البناء الواقعة في المناطق المحمية³ (أولا) وحماية البناء المجاورة والتي تكون سندا للبناء الآيلة للانهايار (ثانيا)

أولا: حماية البناء الواقعة في المناطق المحمية

تنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها طبقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه:

¹ الحاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، ط 01، دار بليس للنشر والتوزيع، 2014م، ص137.

² المادة 50 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، ص1413.

³ SAIT-ALARY Roger, SAIT-ALARY-HUNI Corinne droit de la construction 9^{émé} éd, Dalloz paris, p.64

" لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي".
ومن خلال هذه المادة يكون المشرع قد حدد موضوع رخصة الهدم والتي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم، بل قصرها على المناطق المحمية والتي تتمثل في البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية¹.

كما حددها القانون بنص المادة 46 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير².

ثانياً: حماية البنايات المجاورة التي تكون سنداً للبنايات الآيلة للانهايار

إعمالاً بنص المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فبالنسبة للبنايات الآيلة للهدم والتي تعتبر سنداً لبنانية مجاورة تفرض الحصول على رخصة الهدم وذلك لتمكين الإدارة الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات فالأصل أن للمالك الحرية في هدم عقاره كلياً أو جزئياً متى شاء دون الحاجة إلى ترخيص، والاستثناء هو إلزامهم بالحصول المسبق على رخصة الهدم قبل الشروع في أي عملية هدم وذلك بالنسبة للحالات المنصوص عليها قانوناً والتي تختص بها الجهات المختصة بتسليمها³.

إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سنداً للبنايات المجاورة منه يمكن القول أن الغرض من رخصة الهدم هو الرقابة و تفادي كل المخاطر التي قد تحدثها، حيث لا يمكن هدم أي عقار ما لم تطبق عليه هذه الشروط أما الجدران و البنايات الآيلة للانهايار فيجب أن تكون بتوصية من رئيس المجلس الشعبي البلدي سواء لهدمها أو ترميمها، لا يتم استخراج الرخصة خاصة اذا تعلق الأمر

¹ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد (3)، 2008، ص24.

² إديري أديلية، مجدوب حدة، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون عام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016م-2017م، ص17.

³ لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، ص139.

بالتوسع الداخلي¹ مثل ضم غرفتين صغيرتين و جعلها غرفة واحدة مما قد يؤثر على أسس البناء يبلغ صاحب الملكية القيام بأشغال في آجال محددة تعيين خبير لمعاينة حالة الأماكن و يرسل تقرير الى الجهة القضائية المختصة.

يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي أو الوالي المنتدب في الولايات التي تم احداث المقاطعات الإدارية فيها².

المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم

سنتناول في هذا المطلب دوافع إحداث رخصة الهدم التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة وكذا الدوافع الأخرى التي لم ينص عليها صراحة:

الفرع الأول: دوافع إحداث رخصة الهدم نص عليها المشرع

لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عند ما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة³.

من خلال نص المادة أعلاه يتضح أن الدوافع تنحصر في حالتين وهما:

- الحالة الأولى حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

¹ محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية رخصة الهدم البنايات الآيلة للسقوط، الطبعة الأولى، مكتب دار السلام للنشر والتوزيع، الرباط، 1997م، ص9.

² المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 20-344 المؤرخ في 16 ربيع الثاني عام 1442هـ الموافق ل 02 ديسمبر 2020 م، ج.ر.ج.ج، العدد71، ص19.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 26، ص 962.

- الحالة الثانية حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة.¹

الفرع الثاني: دوافع لم ينص عليها المشرع صراحة

من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى الدوافع التي لم ينص عليها المشرع صراحة وهي كالتالي:

- حماية المكان الاجتماعي: إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على هذا الدافع غير أنه يمكن أن نستنتج من منطوق المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 176²/91 غير أن القراءة المتمعنة في نص المادة تفيد أن الإدارة لا يمكنها إثارة هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم رخصة الهدم بل يكون لها صفة الحكم، إذ يقدم المواطنون غالبا ما يكونوا من سكان البناية في هذه الحالة الذين يهمهم الأمر باعترض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم ويكون للإدارة حق النظر والفصل في ذلك.

وهذا ما يستنتج أيضا من خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم التي نصت على حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم لاسيما أن المادة 80 من نفس المرسوم الرامية على إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم، خاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحوي سكنات مؤجرة يرى المستأجرون أن المؤجر لم يستوف شروط طلب إخلاء المحلات السكنية كما ينص عليه التقنين المدني في موضوع الإيجار.³

¹ بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول الإطار القانوني بالمنازعات الإدارية، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2013، ص35.

² المادة 71 المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 26، ص 973.

³ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 702.

المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم

الأصل أن هدم البنايات من عناصر استعمال حق الملكية غير أنه توقعاً للمخاطر التي قد تنجم عنه بالنسبة للعقار المحمي، قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول على رخصة الهدم والتي نص عليها في المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على النحو التالي:

" لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي".

يتبين لنا من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري حدد نطاق رخصة الهدم في البنايات التي تكون محمية بإحدى نظم الحماية المذكورة في القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

بالرجوع إليه نجد أنه ينص في المادة 08 على ثلاثة أنظمة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية غير أنه قبل التطرق إليهم لا بد من تحديد مشتملات هذه الممتلكات فحسب المادة 08 من القانون رقم 04/98 تتمثل في: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية¹.

الفرع الأول: التسجيل في قائمة الجرد الإضافي

يمكن أن تسجل في قائمة الجرد الإضافي الممتلكات الثقافية العقارية التي وإن لم تستوجب تصنيفاً فورياً تكتسي أهمية من وجهة التاريخ أو علم الآثار أو العلوم أو الأنتولوجرافيا أو الأنتروبولوجيا أو الفن والثقافة وتستدعي المحافظة عليها.

وتشطب الممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي والتي لم تصنف نهائياً من قائمة الجرد خلال مدة سنة².

¹ بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد العاشر، ص 113.

² المادة 10 من القانون 04/98، المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 15 يونيو 1998م، ص 5.

ويكون التسجيل في قائمة الجرد الإضافي بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية بالنسبة للممتلكات ذات الأهمية الوطنية بناء على مبادرة منه أو مبادرة أي شخص يرى مصلحة في ذلك.

كما يمكن التسجيل بقرار من الوالي عقب استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية بالنسبة إلى الممتلكات الثقافية العقارية التي لها قيمة على المستوى المحلي بناء على مبادرة من الوزير المكلف بالثقافة أو الجماعات المحلية أو أي شخص يرى مصلحة في ذلك. وينشر القرار في الجريدة الرسمية، ويكون موضوع إشهار بمقر البلدية التي يوجد فيها العقار لمدة شهرين، ويتولى الوزير أو الوالي تبليغه للمالك العقار الثقافي المعني.

الفرع الثاني: التصنيف

يعد التصنيف إجراء من إجراءات الحماية النهائية ويخضع لتصنيف كل من المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، حيث يمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يفتح في أي وقت عن طريق قرار دعوى التصنيف، وينشر القرار في الجريدة الرسمية ويشهر عن طريق تعليقه في البلدية المعنية لمدة شهرين، ويمكن للمالكين خلال هذه الفترة تقديم ملاحظاتهم كتابيا في سجل تمسكه المصالح الغير المركزية التابعة لوزارة الثقافة.

كما يعلن الوزير المكلف قرار التصنيف عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية وينشر القرار بعد ذلك في الجريدة الرسمية.

كما تنص المادة 36 من القانون رقم 04/98 على أنه:

يجب أن تطلع السلطات المكلفة بإعداد مخططات التوجيه والتعمير ومخططات شغل الأراضي في مستوى كل بلدية على المحميات المسجلة في الجرد الإضافي أو المصنفة¹

¹بودية راضية، مرجع سابق، ص117.

الفرع الثالث: القطاعات المحفوظة

طبقا للمواد 41 و42 و43 على التوالي " تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنات التقليدية، المتميزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية، من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها". «تنشأ القطاعات المحفوظة وتعين حدودها وفق مرسوم بعد استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية " تزود بمخطط دائم للحماية والاستصلاح يحل محل مخطط شغل الأراضي¹.

وهكذا يكون المشرع الجزائري قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم، فلم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل حصرها في البنايات المسجلة في الجرد الإضافي المصنفة أو التي في طريق التصنيف والمدمجة في القطاعات المحفوظة، كما هو الأمر كذلك بالنسبة للقانون الفرنسي الذي نص على رخصة الهدم في المادة R.421-26 وما يليها وحددت المادة R.421-28 قائمة شاملة لشروط التي تضع أشغال الهدم بموجب رخصة ونذكر منها:

"هدم بناية تقع في قطاع محمي أو موقع مسجل أو مصنّف وفي مجال رؤى المعالم التاريخية، كما للمجلس الشعبي البلدي الحق في إصدار قرار بفرض رخصة الهدم على كامل أو جزء من إقليم البلدية"².

أما بالنسبة للقانون المصري فهو بالعكس حظر هدم هذه المباني بموجب المادة 02 من القانون رقم 144 المؤرخ في 2006، أما بالنسبة للمباني والمنشأة غير الآيلة للسقوط فاشتراط لهدمها رخصة الهدم المادة 11 من اللائحة التنفيذية لقانون رقم 144 كما نلاحظ أن المشرع قلص من

¹ المواد 41، 42، 43 من القانون 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 15 يونيو 1998م، ص10.

² David- André Camous. 2009. page 147

نطاق رخصة الهدم مقارنة بما جاء به في المرسوم رقم 176/91 في المادة 61 منه والتي تنص على وجوب رخصة الهدم عندما تكون البناية الآيلة للهدم مجاورة¹.

كما أشارت المادة 106 الفقرة 2 من القانون رقم 04/98 إلى وجود استثناء من الجرد العام للممتلكات الثقافية ألا وهي المواقع الطبيعية وفقا للقانون المتعلق بحماية البيئة.

بالرجوع إلى نص المادة 08 نصت على ثلاثة أنظمة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية غير أنه قبل التطرق إليهم لا بد من تحديد مشتملات هذه الممتلكات فحسب المادة 08 من القانون رقم 04/98 تتمثل في: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية²

¹ بودية راضية، المرجع سابق، ص 117.

² المادة 08 من القانون 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 15 يونيو 1998م، ص 05.

خلاصة الفصل الأول:

مما سبق نستخلص من الفصل المعنون بالإطار النظري لرخصة الهدم أنها وسيلة من وسائل التهيئة والتعمير ويتم الحصول عليها عن طريق السلطات المعنية المتمثلة في رئيس البلدية والوالي ووزير العمران في حالات خاصة.

تعد رخصة الهدم من الرخصة المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير حيث لم تكن معروفة حيث أخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء الحصول على رخصة مسبقة للهدم من الهيئات ذات الاختصاص.

الفصل الثاني:

الجانب الإجرائي والقضائي

لرخصة الهدم

تمهيد:

قام المشرع الجزائري بتنظيم القرارات والأحكام الإدارية المتعلقة برخصة الهدم هذا ما يدل على مدى أهميتها في تنظيم قواعد العمران، حيث خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيته في منحه أو رفضه لعدد من الرخص كما هو الحال لرخصة الهدم. حيث يجب الحصول عليها مسبقا، لمباشرة كل هدم كلي أو جزئي لعقار مبني، وأدرجت إجراءات الحصول عليها في المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. هذا ما دفعنا لتناول أهم الآليات الإجرائية والقضائية لرخصة الهدم في هذا الفصل الذي اعتمدنا في تقسيمه الى مبحثين بحيث تضمن المبحث الأول إجراءات منح رخصة الهدم، أما المبحث الثاني تناولنا فيه النزاعات الناشئة عن رخصة الهدم والتي في حالة خرقها لقواعد التهيئة العمرانية تنشأ عنها نزاعات.

المبحث الأول: إجراءات منح رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات رخصة الهدم عن إجراءات رخص التعمير الأخرى، حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها، والتي تتمثل في تقديم الطلب و مباشرة إجراءات الدراسة والتحقيق في الطلب وبعده يليه إصدار القرار المتعلق بها، الذي يكون صادرا من الجهة المختصة التي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ذلك إما في ظروف طارئة أو ظروف عادية ونبرز هذه التفاصيل في كيفية تحضير رخصة الهدم (المطلب الأول) و كيفية إصدارها في الظروف العادية و الطارئة (المطلب الثاني)، و إلى تنفيذها (كمطلب ثالث).

المطلب الأول: كيفية تحضير رخصة الهدم

في هذا المطلب سنتطرق في الفرع الأول إلى مضمون ملف رخصة الهدم أما الفرع الثاني سنتطرق فيه إلى إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة.

الفرع الأول: مضمون ملف رخصة الهدم

يشترط على طالب رخصة الهدم أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق¹، طبقا لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والمعدل والمتم و الوثائق المتمثلة في:

- نسخة من عقد ملكية أو شهادة حيازة أو التوكيل.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- يتضمن الملف أيضا على الوثائق المؤشر عليها كل وثيقة حسب الغرض والذي خصصت له من طرف مهندس معماري ومهندس مدني.

¹ إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 201

- ويجب أن يتضمن الملف الذي يعده مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية الوثائق التالية، على أن تكون مؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني:
- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخططا للكتلة يعد على سلم $1/500$ أو $1/200$ من البناية الآيلة للهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني في حالة تواجد البناية على بعد أقل من ثلاث أمتار من البنايات المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- مخطط على سلم $100/1$ للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره¹.

الفرع الثاني: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة

في هذا الفرع سنتطرق إلى كيفية إيداع رخصة الهدم.

1/ الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم:

حصر المشرع الاختصاص بمنح رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 68 من القانون رقم 90-29، وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص رغم أنه منحهما ذلك في

¹بربيح محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، مخبر القانون الاجتماعي جامعة وهران، العدد الخامس، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، 2018م، ص106.

رخصة البناء والتجزئة، وكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار بمنح رخصة البناء، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من البناء خاصة إذا تعلق الأمر بالمباني ذات أهمية كبيرة¹.

2/ دراسة طلب رخصة الهدم والتحقيق فيها:

بعد تقديم طلب رخصة الهدم مرفقا بالملف في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع مؤرخ في نفس اليوم الذي يلصق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة دراسة الطلب²، يتم تحضير طلب رخصة الهدم من قبل الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء³ في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

وفي سبيل استكمال التحقيق تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة الهدم الآراء والموافقات طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، حيث تقوم باستشارة الأشخاص العمومية والمصالح المعنية بالمشروع وكما تمنح لهم أجل مدته 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي ويجب أن يكون الرأي معللا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة⁵.

¹ ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر، الجزائر، 2011، ص 93.

² المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 21.

³ المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري، ص 22.

⁴ إقلولي أولاد رايح صافية، مرجع سابق، ص 202.

⁵ المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 21.

ولم يحدد التنظيم موقف تلك المصالح المستشارة في حالة السكوت إن كان موافقة ضمنية أم لا مثلما فعل مع رخصتي البناء والتجزئة، كما يجب في كل الحالات على الأشخاص العموميين والمصالح التي تمت استشارتها وكذا إرجاع الملف المرفق بطلب الرأي في الأجل نفسه¹

المطلب الثاني: كيفية إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية والحالات الطارئة

يتعين على الجهة المختصة إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقق فيه، إصدار قرار إداري متعلق بالرخصة وذلك نظرا بما تتمتع به هذه الأخيرة من أهمية وخطورة على حد سواء وضرورة إخضاعها لرقابة مشددة من طرف السلطة الإدارية المختصة، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيرها، إذ يقوم بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم المتضمن الموافقة أو الرفض أو المنح بتحفظات بناء على طلب موجه إليه من طرف صاحب المصلحة بمعنى في ظروف عادية، كما يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم في الظروف الطارئة حفاظا على الأمن العام. وعليه سنتطرق في هذا المطلب لإصدار رخصة الهدم في الحالات العادية كفرع أول وإصدار قرارها في الحالات الطارئة كفرع ثاني.

الفرع الأول: إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية

يتمحور مضمون قرار رخصة الهدم في الحالات العادية على النقاط الأساسية الآتية:

أولا/ حالة الموافقة بمنح رخصة الهدم:

بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19² المعدل والمتمم، والتي تتمثل في صفة الطالب وتقديم الطلب مرفقا بالوثائق اللازمة، وإذا لم يتم

¹ المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 21.

² المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 21.

تسجيل أية اعتراضات من قبل المواطنين، فإن رئيس البلدية يصبح ملزماً بمنح رخصة الهدم وأيضاً عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية نظراً لخطورتها على الأرواح والممتلكات طبقاً لنص والتي تنص على: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية"¹.

ففي هذه الحالة على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يبلغ قرار الرخصة إلى صاحب الطلب بحسب صفته²، وعند التبليغ لا يمكن لصاحب الطلب مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوماً من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة طبقاً للمادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى، أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم ينص على مدة عشرين (20) يوماً لمباشرة أشغال الهدم، بل نص على أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة³ وأن يقوم بوضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج حسب نموذج محدد يوضح من خلالها مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنائيات التي ينبغي هدمها.

كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيراً اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم⁴.

¹ المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 21.

² عزري الزين، مرجع سابق، ص 25.

³ المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 22.

⁴ لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 347.

والهدف من اشتراط عشرين (20) يوما لتمكين المواطنين من الاعتراض على عملية الهدم متى توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق قانونية مشروعة¹، وكما يمكن أن يتضمن القرار طريقة الهدم والمواد الممكن استعمالها وفترات الهدم النهار بدل الليل مثلا، وجمع الأنقاض بعد الهدم وإلى غير ذلك من الشروط الواجب احترامها، وذلك لضمان سلامة المواطنين والملاك المجاورين وحفاظا على البيئة وجمال البلدية وروبقها.

وتحدد تعريفه الرسوم عند تسليم رخصة الهدم بـ 300 دج للمتر المربع م² من مساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية البنايات المهدة بالانهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي².

وتجدر الإشارة إلى أن رخصة الهدم ليست صالحة مدى الحياة بل هي محددة المدة وبفوات الأجال المحددة قانونا يمكن إلغاؤها، إما بقرار قضائي أو بمبادرة من السلطة المانحة للرخصة بموجب قرار إداري وضمانا لحق المتحصل على الرخصة حددت حالات إلغاؤها على سبيل الحصر بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم وهي:

(1) إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.

(2) إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.

(3) إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة³.

بمعنى أن أي إلغاء يحصل لرخصة الهدم يكون بقوة القانون متى تحققت إحدى الحالات الثلاث المشار إليها سابقا⁴.

¹ بن عزة الصادق، مرجع سابق، ص120.

² سماعين شامة، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د.ط، الجزائر، 2013م، ص223.

³ المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، ال عدد07 مؤرخة في 12 فيفري2015، ص 22.

⁴ لعموري سعيدة، مرجع سابق، ص 348

إن رئيس البلدية وهو يقوم بمنح رخصة الهدم لطالبتها إنما يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي¹.

ثانيا/ في حالة رفض منح رخصة الهدم:

يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب نص المادة 69 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه.

ويمكن تحديد بعض حالات الرفض كآلاتي:

- 1- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.
- 2- تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19
- 3- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره².
- 4- الأسباب التي ترجع لطبيعة المنطقة يكون السبب معماري بحيث يتعلق بحماية التراث المعماري والتاريخي.

5- يمكن أن يتجسد سبب الرفض في أن البناية المراد هدمها تعد بمثابة سند للبنىات المجاورة لها، ما يستدعي بالهيئة المكلفة بدراسة الطلب التريث في الفصل في الطلب إلا بعد الموازنة بين مختلف المصالح المتضادة لأصحاب البنايات تجسيدا للمبادئ المتضمنة في القانون المدني على رأسها عدم التعسف في استعمال السلطة ومبدأ تجنب مضار الجوار.

ولكن الشيء الأكبر الذي لا يجب أن يغفل عنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو تسبب قرار الرفض وإلا كان مشوبا بعيب القصور في التسبب ومعنى ذلك أن يكون الرد بالرفض صريحا

¹ صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2019م، ص300.

² لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 383.

بموجب قرار إداري مكتوب يوضح فيه أسباب الرفض، ما يمنح الحق الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض 15 يوما، وفي حالة انقضاء هذا الأجل ولم يتلقى المعني أي رد من الولاية أجاز له المشرع إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، التي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما.

وفي حالة عدم الاقتناع بالرد يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية الطعن عن طريق رفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة، وتجدر الإشارة أنه في حالة ما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع الحد لانهاية البناء يتعذر على رئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح الرخصة لطالبا، أي تمنح رخصة الهدم وجوبا ولم ينص المشرع في هذه الحالة على أي استثناء كتخلف أحد الشروط مثلا.

ثالثا/ حالة الموافقة على منح رخصة الهدم مع تحفظات خاصة

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15—19 المعدل والمتمم على أنه "يمكن إبداء الرأي بالموافقة على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة" معنى ذلك أنه يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع إبداء تحفظات ومن بين هذه التحفظات:

اشتراط على كل طالب رخصة الهدم توفير مع إبداء تحفظات سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات تجارية بالنسبة للتجار المستأجرين، وكذا توفير تدابير احتياطية بالنسبة للطرق والمساحات الخضراء، وذلك مراعاة لحقوق الغير والمقتضيات القانونية والتنظيمية أو الخاصة بتصنيف الطرقات أو لاعتبارات بيئية محضة بموجب قرار مسبب وإلا كان مشوبا بعيب القصور وإمكانية الطعن فيه¹.

¹ سماعين شامة، مرجع سابق، ص 224.

ويبلغ القرار معللاً إلى صاحب الطلب، ومثل حالة الموافقة لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوماً من تاريخ الحصول عليها وبعد إيداع تصريح

بفتح الورشة وهذه التحفظات هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم¹.

رابعاً/ حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد:

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي بعد فوات أجل شهر من تاريخ ايداع طلب رخصة الهدم، فيعتبر رفض ضمني بعدم القبول مما يسمح للمعني بتقديم تظلم أو رفع دعوى قضائية وهو ما جاء في نص المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15—19 المعدل والمتمم

"مكّن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل باستلام لدى الولاية".

في هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوماً، وإذا لم يبلغ احب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه ايداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة².

أما فيما يخص تأجيل البث في طلب رخصة الهدم، فإنه لم يرد أي نص لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في مرسومه التطبيقي الجديد رقم 15-19 يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ شعلال سهام، عطاق نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص تخصص عقود مسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2017م، ص 70.

² المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 22.

باتخاذ قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة الهدم، خلافا لما كان عليه الحال بالنسبة لرخصتي البناء والتجزئة، أي أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم قانونا بالبت في طلب الرخصة خلال المهلة الممنوحة له والتي لا يمكن أن تتعدى شهر واحد¹، وهذا أمر منطقي إذ أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (وجود مخطط من عدمه) يتم الإعداد له، إذ لا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا إصدار قرار تسليم رخصة الهدم أو رفض منحها، بل الأكثر من ذلك فإنه في حالة ما إذا كان البناء آيل للانهييار، ولم يقيم المعني بطلب رخصة الهدم التي تمنح وجوبا في هذه الحالة، وإن رئيس المجلس البلدي ملزم باتخاذ التدابير اللازمة في إطار الاستعجال لهدم البناء الآيل للانهييار طبقا لسلطة الضبط الإداري المخولة له في مجال العمران².

الفرع الثاني: إصدار قرار رخصة الهدم في الحالات الطارئة

طبقا لنص المادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والمحافظة على الأمن العام في حالة الخطر الحال والجسيم فله أن يأمر بهدم الجدران، أو البنايات، أو المباني الآيلة للانهييار التي نصت عليها المواد من 86 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وهي نفس الأحكام في المواد 75 إلى 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى³.

إذ يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى أو البناء، ويتعين على كل من له علم بحالات تتعلق طور مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك ولا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن

¹ سعيدة لعموري، مرجع سابق، ص 350.

² بريح محي الدين، مرجع سابق، ص 110.

³ شعلال سهام، عطاق نادية، مرجع سابق، ص 71.

يأمر بالهدم أو الترميم عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية¹.

ويبلغ القرار المتضمن الأمر بهدم الجدران أو البناية الآيلة للانهييار إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك، وفي حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن إذ يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط، ويبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة زيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى، ويجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي².

أما في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني باستشارة مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية وإذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لاسيما إخلاء المبنى.

¹ المادة 86 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 22.

² المادة 87 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 22.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية التدابير الأمنية الضرورية إذا لم تنفذ الإجراءات الموصي بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات¹، وفي هذه الحالة تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات، غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذه هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط².

المطلب الثالث: تنفيذ عملية الهدم

سنتطرق في هذا المطلب لتنفيذ عملية الهدم، التي تخضع هي الأخرى لتدابير لضمان السير الحسن للعملية، كما يقتضي الأمر متابعتها، وأي عارض يطرأ عليها قد يؤدي إليها إلى تعليقها أو انقضائها.

واعتمدنا على تقسيم هذا المطلب إلى ثلاثة فروع، تدابير إعداد ورشة الهدم في الفرع أول وتناولنا في الفرع الثاني متابعة أشغال الهدم وإضافة لتعليق أو انقضاء رخصة الهدم كفرع ثالث.

الفرع الأول: تدابير إعداد ورشة الهدم

يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة الأشغال، ولكن بعد انقضاء مدة عشرين 20 يوم من تاريخ تبليغ القرار للمعني وبعد تصريحه بفتح الورشة³.

1- لا يسمح ببدء عملية الهدم ما لم تتوفر إجراءات واشتراطات الأمن ولموقع الهدم وبالمعدات التي سوف يتم استخدامها في عملية الهدم.

¹ المادة 88 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 23.

² المادة 89 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 23.

³ مهزول عيسى، مرجع سابق، ص 144.

- 2- عدم مباشرة أية أعمال الهدم إلا بعد الحصول على شهادات عدم المعارضة سواء من الأفراد أو دوائر الخدمات المتعلقة (كهرباء، ماء، طرق، مجاري....)
- 3- قبل البدء في عمليات الهدم يجب إجراء مسح هندسي للمبنى يقوم به مهندس مؤهل معتمد، لتحديد مخطط المبنى وحالة المبنى واحتمال الانهيار المفاجئ لأي جزء من أجزاء المبنى ووجود مخاطر الهدم الأخرى المحتملة بالفعل.
- 4- يجب فحص أي بناية مجاورة، أين يتواجد عمال وموظفون أو ممتلكات معرضة للخطر مع الأخذ بنوعية البنايات المجاورة مثل المستشفيات، حيث يمكن للضوضاء أو الغبار، أن تفرض إتباع أسلوب محدد للهدم.
- 5- يجب تعيين مهندس مدني مؤهل معتمد لإشراف الأمن على تنفيذ أعمال الهدم.

الفرع الثاني: متابعة أشغال الهدم

متابعة أشغال الهدم¹ إن عملية متابعة أشغال الهدم تجرى من خلال المراقبة الميدانية من طرف الأعوان المختصين التابعين لمصالح التعمير، حيث يلتزم هؤلاء بالعمل على المراقبة الدورية للورشات المفتوحة، خاصة المشاريع التي تشكل خطر على المحيط المباشر، وذلك بالسهر على مراقبة مدى احترام المواصفات التقنية المعمول بها وتطبيق الجدول الزمني للأشغال، وتبليغ الولاية ورؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء المختصين إقليمياً وفقاً لصلاحيات كل منهم بكل توقف أو معاينة إنجاز أشغال تشكل احتمال وقوع خطر، وما تجدر التنبيه إليه أن عملية المراقبة هذه لا تستثني المسؤولية المشتركة لمكتب الدراسات المكلف بالمتابعة ومؤسسة الانجاز في تحديد شروط آمنة لإنجاز الأشغال، طبقاً للتنظيم المعمول به. وفي حالة معاينة توقف أو إنجاز أشغال تشكل خطراً، فهناك إجراءات خاصة يجب اتخاذها،

¹ التعليمية الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر لسنة 2017.

تتمثل في ضرورة قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي¹ المبلغ من قبل مفتش التعمير أو العون المؤهل بتوقف أو معاينة إنجاز الأشغال التي تشكل خطراً محتملاً بتوجيه إنذار لصاحب المشروع في هذا الشأن، ويقوم باستشارة مصالح التقنية، وتلك التابعة لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح الهيئة الوطنية لمراقبة البناء CTC، في ظرف 24 ساعة الموالية. تقوم المصالح أعلاه بإعداد تقريرها، وفي حالة ما إذا تبين من التقرير أن هناك خطر فعلي، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار بإعطاء التعليمات اللازمة لاتخاذ التدابير قصد تأمين الموقع وما تطلبه هذه الظروف، مع تبليغ هذا القرار لصاحب المشروع وإلزامه بالقيام بالأشغال في أجل محدد، مع توجيه نسخة منه للمدير المكلف بالتعمير للولاية.

وتبعاً لذلك، فإن إجراء متابعة الأشغال من قبل هؤلاء الأشخاص يضمن التنفيذ والسير الحسن لعملية الهدم، دون تعريض أي مصلحة للخطر².

الفرع الثالث: تعليق أو انقضاء رخصة الهدم.

إن إجراء تعليق رخصة الهدم أو انقضائها يكون في حالات معينة ومحددة، متمثلة فيما يلي:

أولاً: تعليق رخصة الهدم

في حالة عدم تنفيذ صاحب المشروع التعليمات في الآجال المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ وبصفة تحفظية قرار تعليق رخصة الهدم وتباشر الإجراءات والأشغال التي يراها ملائمة والمتعلقة بحماية وتأمين الموقع، وذلك على حساب صاحب المشروع. لكن قبل تحصيلها، تنجز الأشغال على نفقة البلدية وتحصل في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، مع بقاء إجراء تعليق رخصة الهدم ساري ولا يرفع إلا بتسديد مبلغ مستحقات إنجاز الأشغال المبادر بها للبلدية.

¹ المادتين 89 و94 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج. ر.ج.ج، العدد 37 مؤرخة في 3 يونيو 2011، ص15، ص16.

² مهزول عيسى، مرجع سابق، ص144.

ثانيا: انقضاء رخصة الهدم

تصبح رخصة الهدم الممنوحة منقضية، حسب المادة 85 من المرسوم، في الحالات الآتية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة.

- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المرسوم التنفيذي 15-19 والمتعلق بمضمون رخصة الهدم وحسب المادة الثانية ينص على أن

رخصة الهدم تصبح منقضية في الحالات التالية:

- لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر.

- توقفت أشغال الهدم خلال مدة سنة واحدة.

- أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي¹.

وتبعاً لذلك، نلاحظ أن هناك تناقض واضح، وفي نفس المرسوم، بشأن مسألة انقضاء رخصة

الهدم، ولهذا نتساءل أي من الأجلين أولى بالتطبيق، مدة 5 سنوات أو مدة 6 أشهر لهذا وجب

على المشرع الانتباه لهذا التناقض في الآجال، وتوحيدها، تقاديا لأي نزاع من الممكن إثارته بهذا

الخصوص².

¹ أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، باحثة دكتوراه، جامعة تلمسان، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 113.

² زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم،

المبحث الثاني: النزاعات الناشئة عن رخصة الهدم

تناولنا في هذا المبحث منح رخصة الهدم من عدمه قد يثير بعض النزاعات إدارية كانت أو مدنية، وبما ان التنظيم القضائي الجزائري يقوم على نظام الازدواجية الضامن لاستقلالية القضاء المدني عن القضاء الإداري، قد تختص المحاكم الإدارية بالنظر في الدعاوي الناشئة عن رخصة الهدم، كما قد تختص المحاكم المدنية بالفصل فيها وذلك على حسب طبيعة النزاع و إن كان الاختصاص فيها كأصل عام يؤول للمحاكم الإدارية، كما سنوضحه في تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين و هما : المنازعات الإدارية كمطلب أول و منازعات القضاء العادي كمطلب ثاني.

المطلب الأول: المنازعات الإدارية

في هذا المطلب نستطرف في الفرع الأول إلى التظلم الإداري أما في الفرع الثاني سنتناول الطعن الإداري.

الفرع الأول: التظلم الإداري

التظلم الإداري اجراء اختياري بالأساس، ورخص وشهادات التعمير شأنها شأن باقي القرارات الإدارية إذا يمكن لصاحب الصفة أو المصلحة الطعن فيها أمام سلطات الضبط المصدرة لها طعنا إداريا سلميا وهذا ما نصت عليه المادة 830 من ق.إ.م.¹.

لقد كرست المادة 63 من القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير التظلم وكذا والمرسوم التنفيذي 15/19 المحدد بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، وشهادات البناء والتعمير وطبقا لأحكام وزاري مشترك المؤرخ في 25 يوليو 2015 المحدد لكيفيات معالجة الطعون المتعلقة بعقود التعمير².

¹ المادة 830 ق.إ.م.إ " يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري، تقديم تظلم الى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الاجل المنصوص عليه"

² كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مجال التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة، بسكرة، العدد 6، سنة 2010، ص34.

ويجوز الطعن أيضا في حالة الرفض الضمني، باعتبار أن المشرع يعتبر سكوت الإدارة عن الرد في الآجال المطلوبة رفض، وهذا ما أكدته المادة 82 من المرسوم رقم 15/19 بنصها "يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية، في هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بـ 15 يوما¹."

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ إيداع الطعن".

كما أشارت المادة 76 من المرسوم رقم 15/19² على أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناء، أي منح رخصة الهدم إجباري في هذه الحالة، وبهذا يكون المشرع أجاز لكل شخص لم يرضه رد الإدارة تقديم تظلم إداري، غير أن عليه احترام المواعيد المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: الطعن القضائي

منح المشرع الجزائري لطالب الرخصة خيار اللجوء إلى التظلم الإداري أو اللجوء مباشرة للقضاء دون تحديد آليات التقاضي وشروطه. (المادة 63 من قانون 90/29 والمادة 82/5 من المرسوم 15/19) وطالما أن رخصة الهدم هي عبارة عن قرار إداري فإنها تخضع لنفس

¹بودية راضية مرجع سابق، ص112.

²المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19، المؤرخ في 25 يناير 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، العدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، ص 21.

إجراءات الطعن القضائي بالنسبة للقرارات الإدارية ألا وهي رفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.¹

أولاً: دعوى الإلغاء

في جميع الحالات وحتى يقبل القاضي الإداري دعوى الإلغاء فإنه يجب على المعني بالأمر تأسيس هذه الأخيرة على أساس الأوجه والعيوب التالية:

عيب عدم الاختصاص، فرخصة الهدم من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي فصدورها من شخص آخر غير مخول له قانوناً يجعل القرار معيب بعيب عدم الاختصاص وعيب الشكل والإجراءات فمثلاً عدم التسبب يعد عيب في الشكل²

وعدم استشارة المصالح المعنية يعد عيب في الإجراءات، وعيب مخالفة القانون يكون مثلاً عند رفض منح رخصة الهدم رغم أنها الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية وعيب الانحراف في استعمال السلطة كأن يرفض المنح لغرض شخصي غير الغرض الحقيقي وعيب انعدام السبب ويكون في حالة انعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية التي اعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرارها، كما يجب أن يتمتع رافع الدعوى بالصفة، المصلحة والأهلية. (المادة 13 / 1 والمادة 65 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية جريدة رسمية عدد 21)

وترفع الدعوى أمام المحكمة الإدارية خلال 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار (المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية)

كما يجوز للغير المتضرر رفع دعوى الإلغاء في حالة منح الرخصة، كما يجوز له تقديم اعتراضاً مكتوباً لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً على أن يكون الاعتراض مبرراً ومدعوماً بوثائق قانونية (المادة 81 من المرسوم 15/19).

¹ بودية راضية، مرجع سابق، ص 122

² كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2016م، ص 66.

ثانيا: دعوى التعويض

ترك المشرع الجزائري تعريف المسؤولية الإدارية أو التعويض للفقهاء الذي عرفها بعدة تعاريف منها: عرفها الأستاذ عمار بوضياف بأنها: " الدعوى التي يطلب صاحب الشأن فيها لدى الجهة القضائية المتخصصة القضاء له بمبلغ من المال تلزم إدارة ما أو هيئة بدفعه نتيجة ضرر أصابه"¹

تعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية وعلى ذلك يجب على المدعي إثبات خطأ ينسب للإدارة وأنه مس بحق ذاتي له يحميه القانون وكذا العلاقة السببية، وعليه يمكن²، تصور قيام المسؤولية الإدارية في مجال رخصة الهدم في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر أو امتناعها عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء، فيجوز لشخص المتضرر المطالبة بالتعويض³

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي

إن خرق قواعد التهيئة والتعمير ينتج مسؤولية جزائية للمخالفين، باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص باعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها ولأنها تسعى في تحقيق مصلحة عامة تسمو على المصالح الفردية. وعليه فإن القاضي الجزائري له دور مهما وحاسما في مهمة ردع وقمع الجرائم المتعلقة برخصة الهدم، وذلك من اجل احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير.

ولتفصيل أكثر في هذه المنازعات نتطرق إلى تقسيم هذا المطلب إلى فرعين:

الفرع الأول منازعات العمران الجنائية وكفرع ثاني منازعات العمران المدنية

¹ عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم مجلة الفقه والقانون، العدد 3، 2013، ص 107.

² منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير، دار الهدى، 2010، ص 57.

³ كمال محمد الأمين، مرجع السابق، ص 107

الفرع الأول: منازعات العمران الجنائية

من خلال هذا الفرع سنتطرق إلى منازعات العمران الجنائية وهي كآلاتي:

أ- **طبيعة العقوبات:** بالنسبة للقانون 29/90 والنصوص التنظيمية المعدلة والمتمم نجد مادة واحدة تتكلم عن العقوبة وهي المادة 77 والتي تنص:

" يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 3000.00 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفق لأحكامها. يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة...".
و من منطلق المادة نلاحظ أنها جاءت عامة و غامضة بحيث لم تحدد ماهية المخالفات المعنية بالعقوبة ، و هل يعني هذا سريانها على جميع مخالفات قواعد التهيئة و التعمير و بالتالي يمكن أن تطبق في حالة القيام بأشغال الهدم دون الحصول على الرخصة.¹

المرسوم التنفيذي الرقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30 المحدد لشروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة².

كما حدد من خلال نص المادة 16 ثلاثة أنواع من المحاضر:

- محضر معاينة : أشغال شرع فيها دون رخصة الهدم، و بالتالي نجده تكلم عن جريمة الهدم بدون رخصة و في الوقت نفسه لم يحدد العقوبة المقررة لها و لا التدبير المتخذ بشأنها ، و بذلك فقد جرم المشرع هذا النوع من الأشغال دون تحديد عقوبتها³.

¹ المادة 77 من القانون 29/90، المؤرخ في 1990/12/1 المعدل والمتمم، المتعلق بقانون التهيئة والتعمير

² المرسوم التنفيذي الرقم 55/06 المؤرخ في 2006/01/30، المحدد لشروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج، العدد 06، سنة 2006.

³ ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39، سنة 2014، ص154.

كما تنص المادة 441 مكرر فقرة 05 " يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1000 دج كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر كل من قام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلاقي الأحداث"¹.

القانون 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي فقد نصت المادة 99 منه على " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة لتصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو ... أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في القانون بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10.000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغال مماثلة من عقارات مصنفة أو غير مصنفة و مشمولة تقع في قطاعات محفوظة"².

كما حدد في المادة 92 الأشخاص المؤهلين للبحث عن مخالفات هذا القانون و اجاز أيضا في المادة 91 للجمعيات التي تأسست خصيصا لحماية الممتلكات الثقافية إن تأسس كطرف مدني في حالة مخالفة أحكام هذا القانون.

ب-المسئولون جزائيا عن المخالفات:

إنه يثور التساؤل حول المسئول جزائيا عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها فهل هو مالكا لأرض الذي له الحق في طلب رخصة البناء أم المهندس المعماري والذي يجب أن توضع وتؤشر مشاريع البناء وتصاميمها من قبله أم مقاولا لبناء الذي يعهد إليه عملا لتشييد في إطار عقد المقاولة طبقا للقانون المدني لمبدأ: "إن واجب الحصول على الرخصة يقع على مالكا لأرض - صاحب المشروع - أو من في حكمه وليس على المقاول أو المهندس المعماري".

¹ الأمر 156/66 المؤرخ في 11/06/1966، المعدل والمتمم، المتضمن قانون العقوبات، ج، رج. ج، العدد 49، سنة 1966.

² المادة 99 من القانون 04/98، المؤرخ في 14 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.رج. ج، العدد 44، سنة 1998، ص18.

وعليه فإن الفاعل الأصلي في هذه الجريمة لا يمكن أن يكون إلا مالك الأرض وأما المهندس أو المقاول فإنهما يقومان بدور مادي في عمل البناء والتشييد في إطار عقد معين و نلاحظ أن المادة 97 من قانون 90-29 "ويمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين، عن تنفيذ الأشغال وهكذا فإن المشرع قد وسع في دائرة الأشخاص الذين يشملهم التجريم دون الربط بين ملكية الأرض والمسؤولية الجزائية كما في الحق في البناء يضاف إلى ذلك فإن كلا من المقاول والمهندس ليسوا فاعلين أصليين لهذه الجرائم إلا أنهما يساعدان الفاعل الأصلي و يعاونه على تحقيق الركن المادي للجريمة أيا لتشييد بدون رخصة أو مخالفة لأحكامها، وبدنوهما قد لا يمكن للمعني القيام بها وهذا لكونهما شركاء طبقا للنص المادة 41 من قانون العقوبات 90-29 والمراسيم المطبق لها لتعرض للمسؤولية الجزائية للشخص المعنوي خلافا لقوانين حماية البيئة.

وعليه فإنه، قد يسأل المدير العام أو المشرف على تسير الشخص المعنوي عن جريمة البناء بدون رخصة باعتباره المسئول عن تنفيذ الأشغال والمستفيد منها بصفته الشخصية وتطبيقا ذلك فإنه قضى بمسؤولية مدير إحدى الشركات الذي أمر بالبناء بدون ترخيص لصالح الشركة. وهنا تجدر الملاحظة إلى أنه وبعد تعديل قانون العقوبات وفي إطار الجرائم المرتبطة برخصة البناء فإنه يمكن متابعة الموظف العام جزائيا في حالة امتناعه شخصيا وبصفة عمدية عن تنفيذ الحكم القضائي الذي يقضي بتسليم رخصة البناء للمحكوم لهم وهذا بموجب نص المادة 02 مكرر 136 من قانون العقوبات¹.

كما يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة البناء أي البناء بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا للمادة 01 من قانون الإجراءات الجزائية إما من طرف النيابة العامة أو بالادعاء المدني وذلك عن طريق:

¹ نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة 2008، ص32.

1- تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة: للنيابة أن تحرك الدعوى العمومية الناتجة عن جريمة البناء بدون ترخيص أو المخالف لأحكامها بمجرد علمها بأية وسيلة وتعتبر محاضر المعاينة المحررة من قبل الأعوان المؤهلين وشرطة العمران أهم وسيلة لتحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون الفرنسي يلزم الإدارة عند معاينتها للمخالفة بأن ترسل نسخة من المحضر للنيابة العامة في حين أن المشرع الجزائري لم يلزمها بذلك عندما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 95-318 المعدل والمتمم على أنه "يرسل هذا المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ومدير الولاية المكلف بالتعمير المختص إقليميا"، كما أن نماذج المحاضر لا تتضمن ذلك خلافا لما كان معمول به في الأمر 75-167.

2- تحريك الدعوى العمومية عن طريق الادعاء المباشر: يلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعترف بالتأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري سواء بالنسبة للمتضرر من الجريمة في حالة ارتكاب المعني للمخالفة البناء بدون رخصة أو البناء المخالف لأحكامها أو بالنسبة للغير للجمعيات وذلك استنادا إلى نص المادة 74 من قانون 29-90.

هذا فإنه التدخل العقابي للقاضي في ميدان رخصة البناء إلى مساندة الاتجاه العام لقوانين العمران المعاصرة في التمسك بالعقوبة الجزائية من أجل ضمان أكبر لاحترام قواعدها وجملة أخرى تحقيق الردع العام. كما نصت المادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية، تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ما لم ينص

¹ الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، الجريدة الرسمية، العدد 83 المؤرخة في 17 أكتوبر 1975.

² المادة 74 من قانون 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بقانون التهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52، ص 1660.

القانون على خلاف ذلك غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر بناء على طلب الطرف المعني بوقف تنفيذ القرار الإداري¹.

الفرع الثاني: منازعات العمران المدنية

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي يمكن لكل من له مصلحة أن يقيم دعوى مدنية ضد من يخالف قواعد التهيئة والتعمير وإضراراً به للمطالبة بإلزام المدعى عليه بهدم البناء أو بغلق النوافذ أو بإزالة الشرفات أو غيرها من الأشغال الضارة، كما يمكنه طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء البناء المقام بدون رخصة أو المشيد خلافاً لقواعد الرخصة المسلمة. والدعاوى التي يمكن رفعها في هذا الصدد كلها تعني. حقوقاً لها علاقة بالخلافات غير المألوفة بالجوار، وهي حقوق منصوص عليها في أحكام متفرقة من القانون المدني، والتي يمكن أن نذكر منها على سبيل المثال:

حق المرور 695 م من القانون المدني، الخلاف حول الحائط المشترك 705 م من القانون المدني، حق المطل 709 م من القانون المدني... إلخ. ففي هذا الإطار تنص المادة 140/2² من القانون المدني على أن صاحب البناء مسؤول عن ما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً ما لم يثبت أن الحادثة لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه.

إن منازعات رخصة البناء التي يختص بها القاضي المدني هي تلك التي ينازع فيها الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص - أثناء تنفيذ الرخصة - حول مدى احترام أحكام وبنود رخصة البناء عند الإنجاز كالتعدي على الأملاك المجاورة أو البناء بدون رخصة أصلاً، بشرط أن تلحق

¹ المادة 833 من القانون رقم 22-، 13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 يعدل و يتمم القانون 08-09 ، المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن ق.إ.م.إ. ، ج.ر.ج.ج. ، العدد 48 ، الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022، ص06.

² المادة 140/02 ، الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المؤرخ في 2008/02/25 ، المتضمن ق.إ.م.إ. ، ج.ر.ج.ج. ، العدد 48 ، الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

هذه الأشغال ضررا شخصيا ومباشرا للغير طبقا لقواعد القانون المدني وألا ينازع هؤلاء شرعية الرخصة أو في محتواها.

أ- مخالفة أحكام بنود الرخصة: تؤسس الدعوى في هذا الإطار على وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة لبنود الرخصة من قبل المرخص له بالبناء وتلحق ضررا شخصيا ومباشرا بالغير في مفهوم القانون المدني. وبدون مناقشة مسألة شرعية الرخصة أو في محتواها

كإقامة بناية أو طابق يحجب النور أو الهواء عن الجار أو فتح مطل أو نافذة مواجهة لملكية الغير على مسافة لا تقل عن مترين أو عدم التزام المعني بقيود الارتفاع المقرر.

وهذا طبقا للمادة 124 و709 وما يليها من القانون المدني وكذلك مخالفة القواعد العامة للتهيئة والتعمير المعمول بها.

ب- مخالفة قواعد التهيئة والتعمير:

1- حالة مخالفة المرخص له بالبناء لأحكام وبنود الرخصة: نجد أن القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، ينص على أنه " يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال " فالمسؤولية تشمل حتى المهندس المعماري والمقاول ذلك لكونهما شركاء وذلك طبقا لنص المادة 42 من قانون العقوبات. خالي من أي تعريف لرخصة البناء، بل اكتفى بأنها " ترخيص تسلمه السلطة المختصة بذلك"، مما يحتم علينا الرجوع الى الفقه وذلك من أجل الوقوف على تعريف دقيق لها حيث عرفها الفقهاء أنها قرار إداري تصدره جهة مختصة بتنظيم المباني تأذن فيه بإجراء معين يتعلق بالمبني الذي يصدره بشأنه²، إن إقامة البناء على خلاف أحكام ومقتضيات رخصة البناء وعندما يسبب أضرار للغير فإن يكون

¹ عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009، ص 100.

² أميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010-2011، ص 24.

مخالفة للقواعد التهيئية والتعمير من ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية الأمر الذي يترتب معه قيام المسؤولية المدنية للمرخص له بالبناء تجاه الغير كعدم مراعاة الارتفاع القانوني المقرر بشكل يتنافى وتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو حالة إقامة البناء على أرض مملوكة للغير.

فإذ اثبت مخالفتها إن الترخيص بالبناء يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها، فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس الحقوق الخاصة أمام القاضي المدني. وعلى أساس المادة 124 من القانون المدني، ليحكم هذا الأخير بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه تماشياً مع أحكام رخصة البناء كما يجوز له الحكم بالتعويض المناسب عن الضرر الذي لحق بالغير إذا ما طلب منه الخصم ذلك، وقد نصت المادة 691 من القانون المدني (من المقرر قانون أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار...)، كما نصت المادة 709 من ق.م من المقرر قانوناً أنه لا يجوز للجار أن يكون له على الجار مطل مواجه أعلى مسافة تقل عن مترين".

2- حالة مخالفة أحكام رخصة البناء للقواعد التهيئية والتعمير: إنه حينما تكون أعمال البناء المرخص بها مصدر الضرر مطابقة لأحكام رخصة البناء وكانت هذه الأخيرة مخالفة للقواعد التهيئية والتعمير، فإن الاختصاص يعود للقاضي الإداري للنظر في مشروعية القرار، وأن القاضي المدني لا يختص بإلغائه¹.

¹ بوضياف عمار ، مرجع سابق، ص 30.

خلاصة الفصل الثاني:

ما يمكن استخلاصه من هذا الفصل المعنون بالجانب الاجرائي والقضائي لرخصة الهدم نستنتج بأن السلطات قد أقرت قوانين ومواد تضمن السير الحسن لعملية الهدم دون تعريض الممتلكات والأرواح للأضرار، وهذا ما نص عليه التعديل الأخير للحصول على ترخيص الهدم التي أحاطها المشرع الجزائري بعدة إجراءات صارمة وهذه الإجراءات تتدرج ضمن صفة طالب رخصة الهدم وإجراءات دراسة ملف رخصة الهدم وكذا الجهات المختصة بمنح الرخصة ومضمون قرار الرخصة ونحن الآن بصدد التطرق لمضمون ملف رخصة الهدم.

إلا أنه في أرض الواقع نلاحظ الكثير من التجاوزات المتعلقة بعمليات الهدم دون الحصول على ترخيص أو دون مراعاة الإجراءات الوقائية ذات الحد الأدنى لشروط السلامة، وبالتالي نرى انتهاكات ومساس بالنظام العام الذي يضمن سلامة المواطنين والممتلكات، وبالأخص عمليات هدم البنايات التي لم يشترط المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق يخصصها بحيث تم ترك للأفراد حرية هدم مساكنهم متى ما أرادوا ذلك.

حيث نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القوانين المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، لكونها إجراء إداري إجباري يستوجب الحصول عليها مسبق، إذ حصرت الإدارة شروطها في طالب الرخصة.

الختامة

تناولت هذه الدراسة موضوع رخصة الهدم ومنازعتها في القانون الجزائري، يمكننا القول إن التأطير القانوني لمجال التهيئة والتعمير بصفة عامة والمتعلق برخصة الهدم بصفة خاصة، قد شهد كما هائلا من النصوص القانونية والتنظيمية بما يدل على أهمية المجال العمراني لاسيما وأنه حصل ازدياد كبير في عدد سكان المجتمع الجزائري وبرز رغبته في اشباع حاجياته من حيث السكن واستغلال المجالات العقارية في نشاطاته الصناعية والاقتصادية والسياحية.

ويمكن إجمال أهم النتائج التي تم التوصل إليها من خلال هذه الدراسة على النحو التالي:

- تمثل الرخص الإدارية أهم آليات الرقابة المسبقة للإدارة بحيث يمكنها على الاطلاع بمهامها وكذا الإشراف والتوجيه، وكما تشكل جسرا واصلا بين أهداف المخططات التوجيهية ومستوى البناء العمراني المراد الوصول إليه.
- المشرع الجزائري حاول من خلال المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بغية أن يوازن بين المصالح العامة المتمثلة في احترام قانون العمران من جهة وتلبية احتياجات الأفراد في مجال السكن بتشييد بنايات جديدة وتعديل بنايات قائمة من جهة أخرى عن طريق وضع مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية المقيدة لمنح الرخص العمرانية.
- رخصة الهدم ليست ملزمة في كل عمليات الهدم بل اشترطها المشرع في حالات خاصة ومناطق مخصصة وهذا قد يؤدي إلى تجاوزات بشأنها مما قد يؤدي إلى الإخلال والمساس بالنظام العام.
- المشرع الجزائري باعتماده على الرخص العمرانية لتنظيم مجال التهيئة والتعمير قد حقق إلى حد ما بعض النتائج في الجانب القانوني، إلا أنه في الجانب الميداني لم يضمن الحماية التامة لقواعد التهيئة والتعمير.

من خلال النتائج التي اسفرت عنها هذه الدراسة فإننا نقترح في هذا المجال:

- ضرورة تدعيم وتشجيع المؤسسات والإدارية من أجل بذل جهد أكبر للتسيير الجمالي للمدن والتطبيق السليم للنصوص القانونية سارية المفعول.
 - محاولة زيادة الوعي الشعبي بضرورة احترام وتنظيم البناء ونشر الثقافة العمرانية بين الأفراد من خلال القيام بحملات تحسيسية وزيادة الوعي بمخاطر البناء الفوضوي.
 - تبسيط إجراءات الحصول على رخص.
 - يجب على المشرع الجزائري تشديد العقوبات وغرامات الردعية المتعلقة بجرائم رخص البناء.
 - إلزامية رخصة الهدم في كل عمليات الهدم مهما كان نوعية البناية وموقعها.
- ونطوي أوراق دراستنا بالإجابة على الإشكالية ونقول بالرغم من الدور الذي تلعبه الرخص العمرانية وما يصاحبها من جزارات ردعية إلا أنها بقيت مقيدة وحبيسة النصوص القانونية الغير مفعلة ويبقى الواقع خير دليل على ذلك إذ لم يتم إيجاد الحلول للبنائيات الفوضوية والغير القانونية إلى يومنا هذا.

قائمة المصادر والمراجع

أ/ قائمة المصادر:

أولاً: القوانين

1. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج، العدد 52.
2. القانون 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، المؤرخ في 15 يونيو 1998م.
3. القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990م، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الصادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52 في سنة 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04/05، المؤرخ في 14 أوت 2004 ج.م، العدد 51 لسنة 2004.
4. القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج، العدد 37 مؤرخة في 3 يونيو 2011.
5. القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 يعدل و يتم القانون 08-09 ، المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن ق.إ.م.إ. ، ج.ر.ج.ج، العدد 48 ، الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

ثانياً: الأوامر

1. الأمر 66/156 المؤرخ في 11/06/1966، المعدل والمتمم، المتضمن قانون العقوبات، ج، رج. ج، العدد 49، سنة 1966.
2. الأمر رقم 75-67 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتعلق برخصة البناء ورخصة التجزئة، الجريدة الرسمية، العدد 83 المؤرخة في 17 أكتوبر 1975.
3. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 هـ الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم المؤرخ في 25/02/2008، المتضمن ق.إ.م.إ. ، ج.ر.ج.ج، العدد 48 ، الصادر بتاريخ 17 يوليو 2022.

ثالثا: المراسيم التنظيمية:

1. المرسوم التنفيذي رقم 91-176، المؤرخ في 28/05/1991، المحدد لكيفيات تحضير شهادات التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 26.
2. المرسوم التنفيذي الرقم 55/06 المؤرخ في 30/01/2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج، العدد 06، سنة 2006.
3. المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المؤرخ في 22 ربيع الثاني عام 1436هـ لعام 12 فبراير سنة 2015م، يتضمن كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الصادر بالجريدة الرسمية العدد 07، سنة 2015م.
4. المرسوم التنفيذي رقم 20-344 المؤرخ في 16 ربيع الثاني عام 1442هـ الموافق ل 02 ديسمبر 2020 م، ج.ر.ج.ج، العدد 71.

رابعاً: التعليمات

1. التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07/09/2017 التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء والهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح أو الحفر أو الهدم خطراً على محيطها المباشر.

ب/ قائمة المراجع:

أولاً: الكتب

1. إقولوجي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط 02، دار هومه 2015م.
2. بوضياف عمار، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول الإطار القانوني بالمنازعات الإدارية، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر 2013.

قائمة المصادر و المراجع

3. الحاج جاب الله أمال، الإطار القانوني للمدن الكبرى في الجزائر، ط 01، دار بلقيس للنشر والتوزيع، 2014م.
4. ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر، الجزائر، 2011.
5. سماعيل شامة، "النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية"، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، د.ط، الجزائر، 2013م.
6. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005م.
7. عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، الطبعة السابعة، 2009.
8. محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية مصر، 2000م.
9. محمد بوجيدة، الشرطة الإدارية الجماعية رخصة الهدم البنايات الآيلة للسقوط، الطبعة الأولى، مكتب دار السلام للنشر والتوزيع، الرباط، 1997م.
10. منصور نورة، قواعد التهيئة والتعمير، دار الهدى، 2010.
11. مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، ط 01، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014م.

ثانيا: البحوث الجامعية

أ- أطروحة دكتوراة

- 1- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 2- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2016م.

ب- رسائل الماجستير:

1. أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، رسالة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، فرع الإدارة والمالية، جامعة الجزائر، 2010م-2011م.
2. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام التعمير في التشريع الجزائري، رسالة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية: 2011م-2012م.
3. عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، رسالة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000م-2001م.
4. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، رسالة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة الحاج لخضر باتنة، 2011، ص 139.

ج- مذكرات الماستر:

1. إديري أديلية، مجدوب حدة، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، فرع قانون عام، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016م-2017م.
2. أميرة شكال، حماية النظام العام في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر، قسم الحقوق، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2010-2011.
3. براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة نيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبوبكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2016م-2017م.
4. سلامي كريمة، حملو نادية النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية: 2016م - 2017م.

5. شعلال سهام، عطاق نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص تخصص عقود مسؤولية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017م.

ثالثا: المقالات العلمية والمجلات

1. أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، باحثة دكتوراه، جامعة تلمسان، العدد الرابع، ديسمبر 2017.
2. بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة أكاديمية دولية فصلية محكمة تعنى بنشر الدراسات والبحوث في المجال العمراني، مخبر القانون الاجتماعي جامعة وهران، العدد الخامس، تصدرها جامعة ابن خلدون تيارت - الجزائر، 2018م.
3. بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البليدة 2، العدد العاشر.
4. ديرم عايدة، مخالفات التعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الاقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39، سنة 2014.
5. ركاب أمينة، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، باحثة دكتوراه جامعة تلمسان، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع ديسمبر، 2017م.
6. زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2013م.
7. زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم،
8. صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدية، 2019م.
9. عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد (3)، 2008.

10. عمار بوضياف، منازعات التعمير في القانون الجزائري، رخصة البناء والهدم مجلة الفقه والقانون، العدد 3، 2013،
11. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مجال التعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة، بسكرة، العدد 6، سنة 2010.
12. لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2018.
13. موهوبي نور الهدى، الحماية الوقائية للبيئة عن طريق الرخص العمرانية رخصة التجزئة رخصة الهدم، المجلة الأكاديمية للبحوث القانونية والسياسية، جامعة الإخوة منثوري، قسنطينة 1، العدد الثاني.
14. نويري عبد العزيز، رقابة القاضي الإداري في مادة رخصة البناء، مجلة مجلس الدولة 2008.

رابعا: المواقع الالكترونية

1. [https //www. Logis neuf. Com / définition- permis- démolir. Htm](https://www.Logis neuf. Com / définition- permis- démolir. Htm)
2. <https://ds.univ-oran2.dz/ تاريخ>

خامسا: المراجع بالأجنبية

1. David- André Camous. 2009.
2. SAIT-ALARY Roger, SAIT-ALARY-HUNI Corinne droit de la construction 9^{ème} éd, Dalloz paris.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وعران 7

الاهاء 7

الاهاء 7

مقدمة أ

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

تمهيد: 7

المبحث الأول: الإطار النظري لرخصة الهدم 7

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم 7

تعد رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير، ومن ميكانيزم الرقابة على العقار المبني 7

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم 9

أولاً: التعريف التشريعي 9

ثانياً: التعريف الفقهي 10

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم 11

المطلب الثاني: خصائص رخصة الهدم 11

المطلب الثالث: تمييز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى 12

الفرع الأول: تمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم ورخصة الهدم والترميم 12

في هذا الفرع سنقوم بالتمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم ورخصة الهدم والترميم 12

أولاً: التمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم 12

ثانياً: تمييز بين رخصة الهدم عن الترميم 13

| | |
|---|----|
| الفرع الثاني: التمييز بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة وبين رخصة الهدم والإزالة وبين رخصة الهدم ورخصة البناء. | 14 |
| أولاً: التمييز بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة. | 14 |
| ثانياً: التمييز بين رخصة الهدم والإزالة. | 15 |
| ثالثاً: التمييز بين رخصة الهدم ورخصة البناء. | 15 |
| المبحث الثاني: الإطار القانوني لرخصة الهدم. | 17 |
| المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم. | 17 |
| الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب الرخصة. | 17 |
| الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم. | 18 |
| أولاً: حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية. | 18 |
| ثانياً: حماية البنايات المجاورة التي تكون سند للبنايات الآيلة للانهايار. | 19 |
| المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم. | 20 |
| الفرع الأول: دوافع إحداث رخصة الهدم نص عليها المشرع. | 20 |
| الفرع الثاني: دوافع لم ينص عليها المشرع صراحة. | 21 |
| المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم. | 22 |
| الفرع الأول: التسجيل في قائمة الجرد الإضافي. | 22 |
| الفرع الثاني: التصنيف. | 23 |
| الفرع الثالث: القطاعات المحفوظة. | 24 |
| خلاصة الفصل الأول: | 26 |

الفصل الثاني: الجانب الإجرائي والقضائي لرخصة الهدم

| | |
|--|----|
| تمهيد: | 28 |
| المبحث الأول: إجراءات منح رخصة الهدم. | 29 |
| المطلب الأول: كيفية تحضير رخصة الهدم. | 29 |

| | |
|----|--|
| 29 | الفرع الأول: مضمون ملف رخصة الهدم..... |
| 30 | الفرع الثاني: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة..... |
| 30 | 1/ الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم: |
| 31 | 2/ دراسة طلب رخصة الهدم والتحقق فيها: |
| 32 | المطلب الثاني: كيفية إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية والحالات الطارئة |
| 32 | الفرع الأول: إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية..... |
| 32 | أولاً/ حالة الموافقة بمنح رخصة الهدم: |
| 35 | ثانياً/ في حالة رفض منح رخصة الهدم: |
| 36 | ثالثاً/ حالة الموافقة على منح رخصة الهدم مع تحفظات خاصة..... |
| 37 | رابعاً/ حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد: |
| 38 | الفرع الثاني: إصدار قرار رخصة الهدم في الحالات الطارئة |
| 40 | المطلب الثالث: تنفيذ عملية الهدم..... |
| 40 | الفرع الأول: تدابير إعداد ورشة الهدم |
| 41 | الفرع الثاني: متابعة أشغال الهدم |
| 42 | الفرع الثالث: تعليق أو انقضاء رخصة الهدم. |
| 42 | أولاً: تعليق رخصة الهدم |
| 43 | ثانياً: انقضاء رخصة الهدم..... |
| 44 | المبحث الثاني: النزاعات الناشئة عن رخصة الهدم..... |
| 44 | المطلب الأول: المنازعات الإدارية |
| 44 | الفرع الأول: التظلم الإداري..... |
| 45 | الفرع الثاني: الطعن القضائي..... |
| 46 | أولاً: دعوى الإلغاء |
| 47 | ثانياً: دعوى التعويض..... |

فهرس المحتويات

| | |
|----|---|
| 47 | المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي |
| 47 | الفرع الأول منازعات العمران الجنائية وكفرع ثاني منازعات العمران المدنية |
| 48 | الفرع الأول: منازعات العمران الجنائية |
| 52 | الفرع الثاني: منازعات العمران المدنية |
| 53 | أ-مخالفة أحكام بنود الرخصة: |
| 53 | ب-مخالفة قواعد التهيئة والتعمير: |
| 55 | خلاصة الفصل الثاني: |
| 57 | خاتمة |
| 60 | قائمة المصادر و المراجع: |
| 67 | فهرس المحتويات |
| 71 | ملخص: |

ملخص:

من خلال دراستنا لموضوعنا المتمثل في "رخصة الهدم ومنازعتها في القانون الجزائري" بأن المشرع الجزائري حصر الاختصاص بمنح رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 68 من القانون رقم 90-29 وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق لـ 15 يونيو سنة 1998.

وعليه فالقانون الجزائري بغية حماية المواطنين والممتلكات وكل ما يتعلق بالسيادة الوطنية سنّ مواد ومراسيم وقوانين خصوصا فيما يتعلق "برخصة الهدم" من أجل المحافظة على سلامة المواطنين والبنائيات وكذا الهيكل الجمالي المتعلق بالبلدية.

الكلمات الافتتاحية: رخصة الهدم - رخصة البناء - قانون العمران الشباك الوحيد.

Abstract:

Through our study of our subject of "the demolition permit and its dispute in Algerian law" that the Algerian legislator limited the competence to grant the demolition permit as a tool of oversight to the President of the Municipal People's Assembly according to the text of Article 68 of Law No. 90-29 as well as Article 78 of Executive Decree No. 15-19.

In application of the provisions of Article 60 of Law No. 90-29 dated 14 Jumada al-Awwal 1411 corresponding to the first of December 1990 mentioned above, no partial or total demolition of a building can be carried out without obtaining a demolition permit in advance when this building is protected by the provisions of Law No. 98 - 04 of Safar 20, 1419 corresponding to June 15, 1998.

Accordingly, Algerian law, in order to protect citizens and property, and everything related to national sovereignty, enacted articles, decrees, and laws, especially with regard to the "demolition permit" in order to preserve the safety of citizens and buildings, as well as the aesthetic structure related to the municipality

Introductory words: demolition permit - building permit - construction law, the one-stop shop