



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة اكلي محند اولحاج - البويرة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



الموضوع:

النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: قانون إداري

تحت إشراف الأستاذة:

د/ حماني ساجية

من إعداد الطلبة:

❖ لامي عبد الدائم

❖ زارب يامين يونس

أعضاء لجنة المناقشة

د. رحمانى حسيبة رئيسا

د/ حماني ساجية مشرفا ومقررا

د. زعادي محمد جلول عضوا مناقشا

السنة الدراسية: 2023-2024

الشكر والتقدير

أولاً وقبل كل شيء ، نحمد الله عز وجل ونشكره على عونه لنا على إتمام هذا العمل المتواضع ، والذي أنار بصيرتنا بنور العلم .

ها نحن اليوم والحمد لله نطوي سهر الليالي وتعب الأيام وخلاصة مشوارنا بين دفتي هذا العمل المتواضع.

نتقدم بصفة خاصة لشكر الأستاذة الفاضلة " حماني ساجية " المشرفة على هذا العمل ، لكل ما قدمته من نصائح وتوصيات وتوجيهات خلال مرحلة الإشراف ، وخاصة ما خصصته لنا من وقتها الثمين متمنيين لها من المولى عز وجل أن يزيدها علماً ورفعة، كما نتقدم بالشكر إلى جميع الأساتذة على كل ما قدموه لنا وما بذلوه من جهد طيلة المشوار الدراسي جزاهم الله خير جزاء في الدنيا والآخرة.

ونتقدم بالشكر الجزيل والتقدير والإحترام الكبير إلى كل من أعاننا على إنجاز هذا العمل وكل من أسدى لنا نصيحة قيمة أو كلمة طيبة .

والسلام ختام

إهداء

عظم المراد فهان الطريق.... فجاءت لذة الوصول لتمحي مشقة السنين

الحمد لله الذي ما تيقنت به خيرا وأملا إلا وأغرقني سرورا.....

إلى الأيادي الطاهرة التي أزلت من طريقي أشواك الفشل وكان دعائهم لي عيناني بكل زمان
ولا زال يحتويني في كل حال إلى سندي وفوزي واعتزازي إلى من تعبنا وسهرا
وشقيا وكانا الداعم الأول لتحقيق طموحاتي أمي و أبي ... أهدي لكم بكل فخر وجد
بين ثنايا قلبي هذا العمل وأقول لكم جزاكم الله عني خير جزاء .

إلى من ساندوني عند ضعفي بالحب ورسوموا لي المستقبل بخطوط الثقة إخوتي

إلى كل من ساعدني عن قريب أو بعيد شكرا

يامين يونس

إهداء

قال عز وجل

"واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل رب ارحمهما كما ربياني صغير"

إلى من كانت سببا لوجودي على هذه الحياة إلى سندي وملاذي بعد الله

" أمي أطال الله في عمرها"

إلى من احترقت شموعه ليضيئ لنا درب النجاح ، مصدر كرامتي وكبريائي

" أبي أطال الله في عمره"

إلى من منحني القوة والعزيمة لمواصلة الدرب، كان السند والعطاء، قدم لي الكثير في
صدور من صبر وأمل ومحبة ويسر لي الصعاب ، لن أقول شكرا بل سأعيش الشكر معك

دائما" زوجتي الكريمة حفظها الله من كل أذى"

إلى الشموع المضيئة حولي أختي حفظها الله.

إلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد

إلى كل فاه وقلب دعا لي دعوة نجاح

عبادو

مقدمة

سعى المشرع الجزائري إلى تنظيم النشاط العمراني من خلال إلزام المواطنين بالحصول على جميع الوثائق اللازمة للقيام بأي نشاط عمراني. وقد قام بتنظيم عملية التعمير عن طريق فرض مجموعة من الرخص والشهادات وفقاً لقانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. وقد صدر المرسوم التنفيذي 91-176 لتحديد كيفية إعداد وتسليم هذه الوثائق، ومؤخراً قام المشرع بإلغاء هذا المرسوم بشكل صريح بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19 وأصبح يشار إلى هذه الرخص والشهادات بـ"عقود التعمير". ومن بين هذه العقود، تم إنشاء رخصة الهدم وفقاً للقانون 90-29 المذكور أعلاه. تعتبر هذه الرخصة آلية ضببطية مهمة في مجال التعمير، حيث تساهم في المحافظة على النظام العام العمراني وجمال المدينة.

تتطلب الحفاظ على حقوق الأفراد في هدم ممتلكاتهم الحصول على رخصة الهدم في كل عملية هدم كلي أو جزئي، يتم فرض هذا القيد من قبل المشرع الجزائري في هذا المجال، سواء كانت البنايات المعنية محمية بموجب القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي أو إذا استدعت الشروط التقنية والأمنية ذلك..

تتمتع رخصة الهدم في التشريع الجزائري بأهمية كبيرة على الصعيدين العلمي والعملية. من الناحية العلمية، تلعب دوراً رقابياً في مجال التهيئة والتعمير، وتساهم في زيادة وعي الأفراد بأهمية العيش في بيئة عمرانية منظمة، وتنظيم حركة العمران لتحقيق جمالية معمارية متناسقة. كما تسلط الضوء على الضوابط والشروط التي حددها المشرع لمنح رخصة الهدم والإجراءات الإدارية المطلوبة للحصول عليها. أما من الناحية العملية، فإن أهميتها تكمن في توضيح النصوص القانونية المتعلقة بهذا المجال، وبيان دور الإدارة في الحد من النشاط العمراني غير القانوني، وبالتالي حماية المظهر الجمالي للمدن الجزائرية وضبط النظام العمراني بفعالية.

تحفزني عدة دوافع لاختيار هذا الموضوع، سواء كانت ذاتية أو موضوعية. من الناحية الذاتية، أشعر برغبة قوية في دراسة هذا الموضوع ولدي اهتمام شخصي به، بالإضافة إلى ارتباطه بتخصصي الأكاديمي في القانون العقاري. أرغب أيضًا في التعمق في مجال العمران وفهم تنوع عقود التعمير، مما يثير فضولي وحبي للبحث والاستطلاع. بالإضافة إلى ذلك، أسعى لفهم الواقع العمراني في الجزائر ودور قواعد التهيئة والتعمير في الحفاظ على الجمالية العمرانية.

من الناحية الموضوعية، تتمثل الدوافع في الشروط والقواعد العامة التي وضعها المشرع الجزائري لمنح رخصة الهدم، والتشوه العمراني الذي تعاني منه العديد من المدن الجزائرية، والعلاقة الوثيقة بين التعمير والحقوق الشخصية للأفراد، حيث تتدخل الإدارة لتطبيق قوانين التعمير. بالإضافة إلى ذلك، يهدف هذا البحث إلى المساهمة في إثراء المكتبة الجامعية من خلال إضافة بحث جديد ومفيد في هذا المجال..

تهدف هذه الدراسة إلى توضيح الاستراتيجية التي وضعتها الحكومة الجزائرية لتنظيم رخصة الهدم، بهدف تجنب الغموض المحيط بها وفهم كيفية تنظيمها من الناحية القانونية، بالإضافة إلى تحديد إجراءاتها ومدى فعاليتها في تنظيم وتطوير المجال العمراني. كما تسعى الدراسة إلى تحديد نقاط القوة والضعف في النصوص القانونية المتعلقة بالعمران ومدى فعاليتها في الوقاية من مخاطر النشاط العمراني. بالإضافة إلى ذلك، تهدف إلى تقديم صورة دقيقة للدور الرقابي الذي تلعبه الإدارة في مجال التهيئة والتعمير، وتعزيز الوعي لدى الأفراد والمجتمع المدني بضرورة العيش في بيئة عمرانية متوازنة وملائمة وصحية.

أثناء دراستي لهذا الموضوع، واجهت تحديات عدة، منها نقص المراجع المتاحة حول الموضوع، خاصة الكتب المتخصصة. بالإضافة إلى ذلك، يظل موضوع النظام القانوني

لرخصة الهدم في التشريع الجزائري غير مغطى بشكل كاف في الدراسات السابقة، مما جعل عملية البحث أكثر تعقيداً.

وعليه نطرح الاشكالية التالية:

ما هي القواعد التنظيمية لرخصة الهدم؟

للإجابة على الاشكالية قمنا باعتماد على المنهج الوصفي والتحليلي. حيث قمنا بطرح مختلف النصوص القانونية التي تنظم رخصة الهدم في التشريع الجزائري، وقمنا بتحليلها والتعمق في فهمها لإعطاء نظرة شاملة للجوانب الضرورية للموضوع، كما قمنا بالحصول على نتائج علمية مفسرة بشكل موضوعي، مما يتناسب مع البيانات العملية والواقعية.

للإجابة على الاشكالية قمنا بتقسيم خطة البحث إلى فصلين تنازلنا في الفصل الأول الاطار المفاهيمي لرخصة الهدم بينما تناولنا في الفصل الثاني الاطار الاجرائي لرخصة الهدم .

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم.

تعد رخصة الهدم آلية من آليات تجسيد الرقابة القبلية، وهي تطبيق من تطبيقات الترخيص المسبق الذي يعتبر من أهم آليات الضبط الإداري الخاص.

نظمها المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المؤرخ في 01/12/1990 المعدل والمتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المؤرخ في 28/05/1991 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 25 جانفي 2015.

إضافة إلى التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 7 سبتمبر 2017 التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

وسنتطرق من خلال هذا الفصل إلى مفهوم رخصة الهدم (المبحث الأول)، الأساس القانوني لرخصة الهدم (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

مفهوم رخصة الهدم.

تعتبر رخصة الهدم أحد أدوات التهيئة والتعمير وأحد آليات الرقابة على العقارات المبنية والمحمية بصفة خاصة. فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لأي بناية من دون الحصول على رخصة الهدم المسبقة. ويتم ذلك عندما تكون هذه البناية موجودة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية. كما يجب أن تكون البناية المراد هدمها مرتبطة ببنايات مجاورة..¹

وللوصول إلى مفهوم رخصة الهدم والتعرف عليها أكثر سأنتقل في مضمون هذا المبحث إلى ما يلي:

المطلب الأول:

تعريف رخصة الهدم.

سنتناول في هذا المطلب تعريف رخصة الهدم من الناحية الفقهية (فرع أول)، ومن الناحية القانونية (فرع ثان).

الفرع الأول: التعريف الفقهي.

وردت عدة تعريفات لرخصة الهدم عند فقهاء القانون المتقاربة والمتشابهة في دلالتها نذكر بعضا منها كالآتي:

تعد رخصة الهدم أحد أدوات التهيئة والتعمير وآلية للرقابة على العقارات المبنية والمحمية بصفة خاصة. لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لأي بناية دون

¹ الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران 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 2011-2012، ص 116.

الحصول على رخصة الهدم المسبقة. يتم ذلك عندما تكون هذه البناية موجودة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية كما يجب أن تكون البناية المراد هدمها مرتبطة ببنايات مجاورة.¹

عرّف الأستاذ عربي بايزيد رخصة الهدم على أنها قرار إداري يهدف إلى إزالة جزء أو كلية من بناء بسبب عدم صلاحيته للاستخدام أو خطر انهياره. وبالتالي، تشمل رخصة الهدم إزالة وتقنيك البناية عندما تكون غير صالحة للاستخدام لأي سبب كان، أو تشكل خطرًا على الأفراد والمباني المجاورة.²

وفقًا لما أفاد به الأستاذ ديرم، أبلغت عائدة أنها بحاجة إلى ترخيص لأعمال هدم المبنى أو جزء منه في حالة عدم صلاحيته للاستخدام..³

ويلاحظ على هذا التعريف أنه استخدم كلمة "يفرض" للدلالة على ضرورة هذا الإجراء الإداري، كما أنه قد حصره في حالة واحدة فقط وهي عدم قابلية البناء للاستعمال، على الرغم من وجود حالات أخرى تتطلب إصدار هذه الرخصة..⁴

كما وصفها الأستاذ منصوري نورة، فإنها تعتبر أداة للرقابة على العقارات المبنية، خاصة تلك التي تحميها. ولا يمكن أن يتم هدم أي جزء أو كل البناية دون الحصول على ترخيص الهدم مسبقًا، وذلك في حالة أن تكون البناية مصنفة أو في طور التصنيف في

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع، دار الفجر للنشر والتوزيع، (دط)، القاهرة، 2005، ص 57.

² عربي بايزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة 2014-2015، ص 201.

³ زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر) 2013، ص 391.

⁴ ديرم عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، (دط)، الجزائر، 2011، ص 89.

قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو إذا كانت البناية المراد هدمها تعتبر دعماً للبنايات المجاورة".¹

باستناد إلى التعريفات الفقهية المختلفة المذكورة سابقاً، يمكن القول بأن هناك توافقاً شبه كامل على تعريف رخصة الهدم، حيث تُعتبر وثيقة إدارية تُسلم على شكل قرار إداري من الجهة الإدارية المختصة، وتُمنح للمستفيد حق إزالة البناء بالكامل أو جزئياً، عندما يكون هذا البناء موجوداً في منطقة مصنفة أو في طور التصنيف.²

ورغم هذا التوافق والتقارب في التعريفات إلا أنها لم تسلم من النقد، إذ أن أغلبها جاءت خالية من الإشارة إلى صاحب الاختصاص في إصدار رخصة الهدم بشكل صريح أو مباشر ماعدا التعريف الأول لصاحبه عزري "الزين" الذي أشار إلى الجهة الإدارية المختصة دون التصريح مباشرة برئيس المجلس الشعبي البلدي التي نصت عليه المادة 68 من القانون 90-29³، كما أنهم أغفلوا البنايات التي تكون سندا لغيرها من البنايات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم.

تتطلب رخصة الهدم ليس فقط في البنايات المحمية وفقاً لأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، ولكنها تتطلب أيضاً في حالة البنايات المعرضة للسقوط..

بناءً على ما تم ذكره سابقاً، يُعتبر رخصة الهدم قراراً إدارياً يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، استناداً إلى طلب يُقدم من قبل شخص له الصفة القانونية، بهدف هدم البناء بشكل كامل أو جزئي عندما يكون هذا البناء موجوداً في المواقع والممتلكات الثقافية

¹ منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، (دط)، الجزائر 2010، ص 54.

² عزري الزين، المرجع السابق، ص 56.

³ المادة 68 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج.ر). عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر (1990 المعدل والمتمم ب: القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، (ج.ر) عدد 51 بتاريخ في 15 أوت (2004)، والقانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، (ج.ر). عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

العقارية، أو عندما يكون البناء عرضة للانهدام والسقوط. فإن الهدف من الهدم هو حماية هذه الأصناف التي يجب على المشرع احترامها بشدة في إطار تنفيذ سياسته العمرانية.¹

الفرع الثاني: التعريف القانوني.

بعد دراسة نصوص المواد المنظمة لعمليات العمران، ولا سيما عمليات الهدم، يتبين أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على رخصة الهدم بنفس الطريقة التي اتبعها فيما يتعلق بباقي الرخص والشهادات العمرانية. فقد اكتفت المادة 60 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بذكرها فقط.²

كل عملية هدم، سواء كانت كلية أو جزئية، يجب أن تحصل على تصريح من الجهات المختصة في المناطق المحددة في المادة 46 أعلاه، أو في حال توفرت الشروط التقنية والأمنية اللازمة³.

تم تأكيد هذا الأمر في المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، الذي يحدد كيفية تحضير وتسليم عقود التعمير. وقد تم تحديد نطاقها الموضوعي ببساطة، حيث أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية

¹ عزاي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 70.

² المادة 60 من القانون رقم 2008 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، السابق ذكره.

³ تنص المادة 46 من القانون رقم 90-29 على ما يلي: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".

لبنائية دون الحصول على رخصة الهدم مسبقاً، خاصة إذا كانت البنائية محمية بموجب القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.¹

الفرع الثالث: التعريف التشريعي

تختلف التفسيرات التشريعية حول مفهوم رخصة الهدم، حيث يمكن تعريفها على أنها "التصريح الإداري الذي يصدر من الجهة المختصة، يمنح صاحبه الحق في إزالة جزء أو كل من البناء، عندما يكون هذا البناء موجوداً في منطقة مصنفة أو تحت التصنيف".

تعرف أيضاً بأنها "قرار إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بناءً على طلب من شخص ذو صفة قانونية، بهدف هدم البناء بشكل كلي أو جزئي، سواء كان البناء موجوداً في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية، أو كان البناء معرضاً للسقوط والانهدام، حيث يؤثر الهدم على هذه الأصناف التي يجب احترامها وفقاً لسياسة التنمية العمرانية".

وعُرفت رخصة الهدم أيضاً بأنها "ترخيص يُفرض على الأعمال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للاستعمال".

وصفت العمليات الإجبارية بأنها عمليات هدم يتم تنفيذها على البنايات القديمة في الأماكن المصنفة أو التي تكون في طريق التصنيف كأماكن تاريخية أو معمارية أو سياحية أو ثقافية أو طبيعية².

تبين من الشروط السابقة أن رخصة الهدم تمثل قراراً إدارياً يتضمن إزالة جزئية أو كلية لبناء موجود، وذلك بسبب عدم ملاءمته للسكن أو لخطر انهياره..

¹ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج. ر). عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20/342 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، (ج. ر). عدد 71 (مؤرخة في 02 ديسمبر 2020).

² عزاوي عبد الرحمان ، المرجع السابق، ص 64.

وبذلك، تتضمن رخصة الهدم عملية تفكيك وإزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان غير صالح للاستعمال أو يشكل تهديداً لسلامة الأفراد وخطراً على الممتلكات والبنائات المجاورة. أما في ما يخص التعريف القضائي لرخصة الهدم في الاجتهادات القضائية الجزائية، فلم نجد لها تعريفاً صريحاً، بل تم الإشارة إليها فقط في بعض القرارات القضائية، مثل قرار مجلس الدولة رقم 1064475¹.

المطلب الثاني:

تمييز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى

تختلف رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى في بعض النقاط التي سنحددها من خلال تعريف و تبيان خصائص و إجراءات كل من الرخص على حدة، إلا أنها تتشابه في كونها قرارات إدارية صادرة من جهة إدارية مختصة، تمييز رخصة الهدم عن رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم تمييزها عن رخصة التجزئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم.

نوضح الاختلاف و التشابه بين رخصة الهدم و رخصة البناء على النحو التالي:

1- من حيث التعريف:

طبقاً للمادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم²: "أنها رخصة لتشييد البنايات الجديدة مهما يكن إستعمالها و لتحديد البنايات الموجودة"²، أكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19.

¹ قرار 064475، المؤرخ في 28/07/2011، عن مجلس الدولة العدد 01، سنة 2012.

² المادة 52 من القانون رقم 90-29، المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر عدد 26 معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015.

فرخصة البناء تكون من أجل إقامة بناء أو تغييره أو تحسينه، أما رخصة الهدم فهي هدم كلي أو جزئي للبناء القائم.

2- من حيث الخصائص:

كلتا الرخصتين هما قرار إداري مسبق وصادر من جهة مختصة. ومع ذلك، تصدر رخصة البناء من جهات إدارية محددة قانونًا وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوزير المكلف أو الوالي. أما رخصة الهدم، فتصدر من جهة مختصة وحيدة محددة قانونًا وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

3- من حيث الإجراءات:

يظهر الاختلاف من حيث الجهة المصدرة للرخصتين:

أ_ رئيس المجلس الشعبي البلدي هو الجهة المسؤولة عن إصدار ترخيص الهدم، ويجب أن يعبر عن رأيه في غضون ثلاثة أشهر. لا يجوز بدء عملية الهدم إلا بعد مرور عشرين يومًا من تاريخ الحصول على الترخيص. يمكن إلغاء الترخيص بقرار قضائي أو إذا مرت خمس سنوات دون أن يتم الهدم، أو إذا تم تعليق عملية الهدم لمدة ثلاث سنوات متتالية..

ب_ الجهة المسؤولة عن إصدار تراخيص البناء هي رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يجب أن يعبر عن رأيه في غضون ثلاثة أشهر كممثل للبلدية، أو أربعة أشهر كممثل للدولة. يمكن أيضًا أن تصدر تراخيص البناء من قبل الوالي أو وزير التهيئة والتعمير. بالنسبة للإيداع، يتم في مجلس الشعبي البلدي وفقًا للمادة 61 من القانون رقم 29-90 المعدل والمكمل، لكل منهما.²

¹ سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 6 جويلية 2017، ص 14.

² المادة 61 من القانون رقم 29-90، سالف الذكر.

الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن الترميم.

نوضح الاختلاف و التشابه بين رخصة الهدم و رخصة التجزئة على النحو التالي:

1- من حيث التعريف:

طبقا للمادة 24 من القانون رقم 82-02 الملغى بموجب القانون رقم 90-29: " تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أي كانت تخصيصها"¹.

ترخيص التجزئة يتعلق بتقسيم ملكية عقار ويشمل العقارات غير المبنية، بينما تتعلق ترخيص الهدم بإزالة عقار مبني.

2- من حيث الخصائص:

رخصة التجزئة وثيقة إدارية إنفرادية مرتبطة بملكية عقارية، و تصدر في شكل قرار إداري صادر من سلطة مختصة، فهي بالتالي ذات طابع عمومي، في حالة النزاع تخضع لقواعد القانون الإداري، و ذلك نفسه مع رخصة الهدم².

¹ المادة 24 من القانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة لتجزئة الأجل البناء، ج ر عدد 06 لسنة 1982. المعدل والمتمم بالقانون 90-29.

² حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010، ص 43.

المطلب الثالث:

خصائص رخصة الهدم.

تصدر السلطات المختصة رخصة الهدم كوثيقة إدارية تسمح بإزالة مبنى بشكل كلي أو جزئي. تتميز رخصة الهدم بعدة خصائص أساسية.

سنتطرق في هذا المطلب إلى رخصة الهدم قرار اداري صادر من جهة مختصة (الفرع الأول)، رخصة الهدم قرار يتضمن إزالة كل أو جزء من البناية (الفرع الثاني)، تتميز رخصة الهدم بالطابع العام (الفرع الثالث)، تتميز بالطابع الخاص (الفرع الرابع).

الفرع الأول: رخصة الهدم قرار اداري صادر من جهة مختصة.

بالاستناد إلى القرار الإداري يصح قانونا القيام بعملية الهدم، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 90-29،¹ فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بموجب أمر غير مكتوب بهدم بناية، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها وإلا تعرض قراره لمخالفة الشكل والاجراءات أو لعيب مخالفة القانون.²

الفرع الثاني: رخصة الهدم قرار يتضمن إزالة كل أو جزء من البناية.

يتطلب هدم البناء إجراءات معينة والحصول على تصريح من الجهة المختصة، ويمكن أن يشمل هذا الإجراء إزالة البناء بشكل كامل أو جزئي حسب الحاجة. يتم مراقبة عملية الهدم من قبل السلطات المعنية لضمان الامتثال للقوانين والتعليمات المحددة.³

¹ المادة 68 من قانون رقم 90-29 ، سالف الذكر.

² عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 10.

³ عوايد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2016، ص 89.

الفرع الثالث: تتميز رخصة الهدم بالطابع العام

يتطلب الحصول على رخصة الهدم لأي فرد طبيعي أو معنوي قبل بدء عملية هدم البناية، سواء كانت جزئية أو كلية.

الفرع الرابع: تتميز بالطابع الخاص

تُفرض رخصة الهدم على مناطق محددة وفقاً للمادة 46 من القانون رقم 90-29. تشمل هذه المناطق المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، بالإضافة إلى تلك التي تتميز بموقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي. وتشمل أيضاً المناطق التي تحتوي على المياه المعدنية ومواقع الاستحمام¹.

الفرع الخامس: تتميز بأنها ذات الطابع مسبق

ينص المشرع صراحة في المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم².

يجب التنويه إلى أن مفهوم رخصة الهدم يختلف عن الإجراءات القضائية للهدم التي يمكن أن يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي أو القاضي المختص، بغض النظر عن موافقة صاحب العقار على الهدم. في بعض الحالات المحددة قانوناً، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بالهدم الفوري للمباني والجدران المتهالكة والمهددة بالانهيار، وفقاً لأحكام المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وتحت إطار حماية الأفراد والممتلكات.

¹ اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط1، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 189.

² المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 والذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم بالتعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07/09/2017 التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء والهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح أو الحفر أو الهدم خطراً على محيطها المباشر.

بالإضافة إلى ذلك، في حالة بناء بناية دون الحصول على الترخيص المناسب، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي والولاية أن يأمرُوا بالهدم وفقاً للتشريعات السارية¹.

¹ اقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 189.

المبحث الثاني:

الأساس القانوني لرخصة الهدم.

تم تنظيم رخصة الهدم في الجزائر بموجب القانون رقم 90-29 الصادر في 01 ديسمبر 1990، والذي تم تعديله وتكميله. ويتعلق هذا القانون بالتهيئة والتعمير ويشمل المواد من 60 إلى 63 كما تم تنظيم كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها من خلال المواد من 70 إلى 85 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الصادر في 12 فيفري 2015، والذي تم تعديله وتكميله أيضاً تعتبر رخصة الهدم من الرخص الجديدة التي تم تنظيمها في قانون التهيئة والتعمير لعام 1990.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى شروط الحصول على رخصة الهدم (المطلب الأول)، دوافع إحداث رخصة الهدم (المطلب الثاني)، نطاق تطبيق رخصة الهدم (المطلب الثالث).

المطلب الأول:

شروط الحصول على رخصة الهدم.

تعد رخصة الهدم أداة تمنح بناء على طلب مكتوب وحسب الشكل المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19، من صاحب الطلب يظهر رغبته في الحصول على رخصة الهدم وليس كما هو الحال لأمر الهدم الذي يصدر بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي، البلدي حيث استوجب المشرع الجزائري لمنح رخصة الهدم توفر مجموعة من الشروط لحماية حقوق

الأفراد واموالهم وحماية للأموال الوطنية والثقافية والمعالم التاريخية منها ارتبط بصفه طالب الرخصة ومنها ما ارتبط بالبناء محل الهدم¹.

الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب رخصة الهدم.

للأفراد الحرية في هدم بناءاتهم متى رغبوا من دون الحصول على ترخيص بالهدم غير انه استثناءا تستلزم رخصة الهدم في حالة ما إذا كان البناء واقعا ضمن معالم سياحية أو معمارية أو تاريخية فعلى المعني تقديم طلب لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وبالرجوع لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نجد أنها حددت صفة طالب رخصة الهدم في ثلاث فئات وهم: المالك، الوكيل والهيئة العمومية المخصصة لها البناءة.²

-فعلى مالك البناء الآيلة للهدم أن يقدم طلبا للترخيص بهدمها، وعليه أن يثبت ملكيته اما بنسخة من عقد ملكية أو شهادة حيازة.

-وكيل المالك، حيث يمكن للمالك ان يوكل شخص آخر ليتقدم بطلب رخصة الهدم بموجب وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني.

-الهيئة العمومية المخصصة لها البناءة بمقتضى عقد اداري كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية للمنفعة العمومية³.

ويلاحظ من نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 انها وسعت من نطاق إثبات الملكية ليشمل كذلك شهادة الحيازة، أي أن للحائز أيضا الحق في طلب رخصة الهدم،

¹ لعموري سعيدة، مرجع سابق، ص 345.

² بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018، ص 106.

³ عوابد شهرزاد، مرجع سابق، ص 91.

وتتطوي عن ذلك امكانية تصرف الحائز تصرف المالك غير الناقل للملكية الى غاية مرور المدة القانونية للتقادم¹.

مما سبق تناوله يتضح أن رخصة الهدم يتعدد طالبيها خلافا لرخصة التجزئة، حيث تتشابه رخصة الهدم مع رخصة البناء باستثناء المستأجر المرخص له قانونا باستخراج رخصة البناء وذلك نظرا لأهمية رخصة الهدم².

وهو ما دفع البعض الى القول إن المشرع الجزائري أقرب للصواب معتمدين في ذلك على خطورة عملية الهدم فهي ليست سهلة ليقوم بها أي كان³.

الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم.

الحالة الأولى:

تتمثل في عملية هدم كلي أو جزئي لبناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية⁴، وهذا طبقا لنص المادة 60 من القانون 29-90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

¹ شعلال سهام، عطايف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 29-90، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص: عقود ومسؤولية، قسم القانون الخاص جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، ص 64.

² عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، تخصص، قانون عقاري، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2014/2015، ص 204.

³ بالة عبد العالي، مرجع سابق، ص 128.

⁴ أبعاد ليلة وحمامي سعاد، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 35.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال وبالشروط والآجال التي يحددها التنظيم.¹

وهو ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على أنه: "لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي".²

الحالة الثانية:

إذا كانت البنائة الآيلة للسقوط سندا للبنائيات المجاورة، منه يمكن القول أن الغرض من رخصة الهدم هو الرقابة وتفاذي كل المخاطر التي قد تحدثها، حيث لا يمكن هدم أي عقار ما لم تطبق عليه هذه الشروط.

أما الجدران والبنائيات الآيلة للانهيال فيجب أن تكون بتوصية من رئيس المجلس الشعبي البلدي، سواء لهدمها أو ترميمها، ويبلغ صاحب الملكية القيام بالأشغال في أجل محدد، وتعيين خبير لمعاينة حالة للأماكن، ويرسل تقرير إلى الجهة القضائية المختصة.³

كما استتنت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغي بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، الحصول على رخصة الهدم في العمليات المتعلقة بالهياكل القاعدية الخاصة.⁴

¹ القانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر، عدد 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.

² المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20/342، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج. ر، عدد 71 مؤرخة في 02 ديسمبر 2020.

³ أبعاد ليلة وحمامي سعاد مرجع سابق، ص 35.

⁴ أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ج.ر) عدد 26 صادر في 31 ماي 1991 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

المطلب الثاني:

دوافع إحداث رخصة الهدم.

تأتي دوافع إحداث رخصة الهدم لضمان السلامة العامة وتنظيم التنمية العمرانية، وحماية التراث الثقافي والمعماري. تهدف الرخصة إلى منع الهدم العشوائي والتجاوزات القانونية، مع تعزيز الاستدامة البيئية من خلال تنظيم وإشراف عمليات الهدم.

وسنتطرق في هذا المطلب إلى دوافع نص عليها المشرع صراحة (الفرع الأول) ودوافع لم ينص عليها المشرع صراحة (الفرع الثاني)

الفرع الأول: دوافع نص عليها المشرع صراحة.

تم تضمين دوافع إحداث رخصة الهدم في المشرع الجزائري بشكل صريح في المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الذي تم إلغاؤه بواسطة المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. وتنص المادة على أنه لا يمكن إجراء أي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم، وذلك في حالة وجود البناية في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها. كما يجب الحصول على رخصة الهدم إذا كانت البناية المراد هدمها تعتبر دعماً للبنىات المجاورة.¹

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

الحالة الأولى: تهدف الحماية إلى الحفاظ على البنايات الموجودة في مناطق مصنفة كأماكن تاريخية أو معمارية أو سياحية أو ثقافية أو طبيعية.

¹ المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176، سالف الذكر.

الحالة الثانية: إذا كانت البناية المراد هدمها تعتبر سندًا للبنائيات المجاورة، فيجب حمايتها.¹

الفرع الثاني: دوافع لم ينص عليها المشرع صراحة.

حماية المكان الاجتماعي: على الرغم من عدم وضوح الدافع وراء ذلك في التشريع الجزائري، إلا أنه يمكن استنتاجه من نص المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 وبالرغم من أن الإدارة لا تستطيع تناول هذه النقطة تلقائيًا عند رفض تسليم رخصة الهدم، إلا أنه يجب على المواطنين، الذين غالبًا ما يكونون سكان البناية، تقديم اعتراض كتابي ضد طلب تسليم الرخصة وبالتالي، يكون للإدارة الحق في النظر واتخاذ القرار بشأن ذلك. ويؤكد ذلك أيضًا المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم التي تمنح الحق للمواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، خاصة إذا كانت العمارة تحتوي على شقق سكنية مؤجرة ويرى المستأجرون أن المالك لم يلتزم بشروط إخلاء المحلات السكنية كما ينص عليه القانون.²

المطلب الثالث:

نطاق تطبيق رخصة الهدم.

إن نطاق تطبيق رخصة الهدم عادة ما ينظر له من ثلاث زوايا: هي الأشخاص الخاضعون لرخصة الهدم، الرقعة المكانية، والاعمال التي تخضع لرخصة الهدم.

وللتفصيل أكثر في نطاق تطبيق رخصة الهدم سنقوم بتقسيم هذا المطلب الى نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشخاص (الفرع الأول)، ثم نطاقها من حيث المكان ومن حيث الأشغال (الفرع الثاني).

¹ عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول، الإطار القانوني بالمنازعات الإدارية، د. ط، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 223.

² عزوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2007، ص 702.

الفرع الأول: النطاق الشخصي.

تعود امكانية المبادرة بالهدم الى الاشخاص المعنوية والطبيعية، فالأولى تكون البلدية هي المسؤولة حيث تنذر بالانهيار بالنسبة للعقارات حيث يستوجب تدخل رئيس البلدية بما يخوله القانون من ممارسة الضبط الاداري بموجب محضر يتم اعداده يعاين من خلاله حالة التداعي من قبل المصالح المختصة في البلدية او قسم التعمير على مستوى الدائرة.

اما بالنسبة للأشخاص الطبيعية فتتمثل في اصحاب العقارات الآيلة للسقوط في كل من المالك شريطة ان يثبت صفته من خلال عقد رسمي مشهر بمصالح الحفظ العقاري.

اضافة للحائز الذي أجاز المشرع له ان يقدم طلب رخصة الهدم شرط أن يكون متحصل على شهادة الحياة ممنوحة له من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، وأجاز القانون كذلك للوكيل ان يطلب رخصة هدم بموجب وكالة رسمية.¹

الفرع الثاني: النطاق الموضوعي.

استوجب المشرع الجزائري ضرورة استصدار رخصة الهدم متى كانت البنايات الآيلة للهدم واقعة في احدى المناطق المشمولة بالحماية على رأسها المناطق المعمارية المصنفة او في طريق التصنيف حيث تحتفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف مهما كانت الجهة التي تنتقل إليها.

كذلك المناطق المعمارية المسجلة في قائمة الجرد الاضافي والمناطق المعمارية المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة وهي المجموعات العقارية الحضرية او الريفية مثل القصبات والقصور والمجمعات السكنية التقليدية والتي تكتسي أهمية تاريخية او فنية او

¹ تونسبي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2، بن يوف بن خدة، 2018-2019، ص ص 286-287.

معمارية وجمالية، يضاف الى ذلك البنايات التي تتواجد على بعد اقل من ثلاثة أمتار من البنايات الملاصقة لها لحماية حقوق الغير.¹

ومن خلال ما تم تناوله يتضح ان المشرع قد قام بتعيين الأماكن الملزمة برخصة الهدم من خلال القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.²

ويتم تحديد عملية الهدم في الاشغال وفق صورتين:

إما ان يكون الهدم كلياً بأن يتم ازالة البناء بأكمله او ان يكون جزئياً كهدم طابق او أكثر، فهدم البناء بمفهوم أعمق وأشمل يفترض إما ازالة البناء بأكمله او جزء منه، اما بالنسبة للأجزاء التي يتم ازلتها فيفترض ان تنتقص من الهيكل البنائي القائم بالفعل كإزالة شقة من أحد الطوابق أو هدم حجرة فوق البناء.

ومن ناحية اخرى فعملية الهدم من شأنها ان تلحق الضرر بالمبنى القائم أو المباني المجاورة وتصيبها بالتصدع مما تسبب خطورة حقيقية على متانة وصلابة البنايات، فالمفروض ان تطلب رخصة الهدم سواء ما تعلق بالبنايات التابعة للخواص او الإدارات وتستثنى من ذلك البناءات التي لها طابع سري واستراتيجي.³

مما تم دراسته يتضح ان رخصة الهدم عبارة عن اجراء وقائي رقابي الهدف منها اجتناب حدوث اضرار عن عملية الهدم وتعد كذلك اجراء للحد من ظاهرة البناء الفوضوي

¹ لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة الشيخ العربي تبسي تبسة، العدد السابع عشر، سبتمبر، 2018، ص 342.

² القانون رقم 04-98، مؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، العدد 44.

³ تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص، قانون عقاري، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2016-2017، ص 194.

والغير شرعي، بالإضافة الى انها أداة ردعية للاعتداءات التي تحدث على المناطق ذات الميزة الخاصة التي تتطلب جملة من الشروط للبناء فيها.¹

وعليه فتوسيع المشرع لمجال تطبيق رخصة الهدم ينعكس بالإيجاب على سياسة التعمير في الجزائر.²

¹ بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر الجامعي الجديد، الجزائر، 2021، ص 127.

² تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 288.

الفصل الثاني:

الاطار الاجرائي لرخصة الهدم

الفصل الثاني:

الإطار الاجرائي لرخصة الهدم.

جعل المشرع الجزائري رخصة الهدم إجبارية في كل عملية هدم كلي أو جزئي للبناء، إذا كانت تمس بالبنائيات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي أو للحفاظ على السلامة والأمن العموميين، كما وضع إجراءات من أجل الحصول عليها؛ أدرجت في المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، هدفها تنظيم المجال العقاري لمنع أية عملية هدم تخالف الضوابط المعمول بها.

وتترتب عن رخصة الهدم منازعات في حالة خرق قواعد التهيئة والتعمير، من طرف الإدارة" أو من طرف الأفراد، بحيث ممارس القضاء رقابة على القرارات الإدارية الفردية، لفرض احترام قواعد التعمير، ويختلف اختصاص القضاء بالنظر في هذه المنازعات، فمنها ما يختص بها القضاء الإداري، ومنها ما يختص بها القضاء العادي.

وسنتطرق في هذا الفصل إلى إجراءات الحصول على رخصة الهدم (المبحث الأول)، المنازعات المتعلقة برخصة الهدم (المبحث الثاني).

المبحث الأول:

إجراءات الحصول على 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، و تتمثل في تقديم الطلب و مباشرة إجراءات دراسة و التحقيق في الطلب و بعده يليه إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، الذي يكون صادرا من الجهة المختصة التي تتمثل في رئيس مجلس الشعبي البلدي، و ذلك إما في ظروف طارئة أو ظروف عادية.

وعليه نتطرق في هذا المبحث على الإجراءات المتعلقة بطلب الرخصة (**المطلب الأول**)، الإجراءات المتعلقة بالإدارة (**المطلب الثاني**)، اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم (**المطلب الثالث**).

المطلب الأول:

الإجراءات المتعلقة بطلب الرخصة.

يتطلب من الشخص المعني، سواء كان مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية، بتقديم طلب مرفق بوثائق معينة و إيداعه للتحقيق في طلبه، و تتم بالمراحل التالية، طلب رخصة الهدم وصفة طالبها (**الفرع الأول**)، مضمون ملف رخصة الهدم. (**الفرع الثاني**)، إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة (**الفرع الثالث**)، جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم (**الفرع الرابع**).

الفرع الأول: طلب رخصة الهدم وصفة طالبها

نتطرق في هذا الفرع إلى طالب الرخصة (أولاً) و صفة طالب الرخصة (ثانياً).

أولاً: طلب الرخصة:

نصت عليه المادة 61 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم أن " :يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني"¹ .

ثانياً: صفة طالب الرخصة:

- يجب على مالك البناية المراد هدمها أو من ينوب عنه أو الجهة المخولة بذلك تقديم طلب للحصول على ترخيص الهدم، ويجب أن يكون الطلب مقدماً بشكل رسمي..
- يجب على مالك البناية الآيلة للهدم تقديم طلب للحصول على ترخيص لهدمها، ويجب أن يكون الطلب مرفقاً بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة لإثبات ملكيته.
- يمكن للوكيل تنفيذ ذلك بناءً على توكيل وفقاً لأحكام القانون المدني، حيث يقدم الوكيل نسخة من العقد الإداري الذي يحدد تخصيص البناية المعنية للهيئة العمومية.²

¹ المادة 62 من قانون 90-29، سالف الذكر .

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 107.

الفرع الثاني: مضمون ملف رخصة الهدم.

- في النص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، يتطلب من طالب رخصة الهدم تقديم مجموعة من الوثائق لدعم طلبه تتمثل في¹:
- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة أو توكيل.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- يتضمن الملف المرفق بطلب الرخصة للهدم الوثائق التالية التي أعدها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والتي تم تحديدها من قبل المهندس المعماري والمهندس المدني وفقاً للأنظمة والقوانين السارية.²:
- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 و 200/1 من البناية الآلية للهدم.
 - تعهدنا بتنفيذ عملية الهدم بطريقة تتضمن مراحل محددة واستخدام وسائل لا تؤثر سلباً على استقرار المنطقة..
 - عندما تكون البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة موقعا عليه من قبل مهندس مدني. يجب أن يشير المحضر إلى الطريقة المناسبة لعملية الهدم سواء كانت ميكانيكية أو بدوية، وكذلك العتاد المستخدم والوسائل اللازمة لضمان استقرار البنايات المجاورة.

¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، سالف الذكر.

² إقاولي أولاد اربح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هوم، 2015، ص 202.

-مخطط مراحل الهدم وآجالها.

-مخطط على سلم 1/100 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

-التخصيص المحتمل للمكان بعد شعوره.

الفرع الثالث: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة.

يجب إرسال طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ (3) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بموقع البناية. يجب تسليم وصل لصاحب الطلب بعد تقديم الملف وتسجيل تاريخ التقديم على الوصل.

الفرع الرابع: جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم

بعد تقديم الملف إلى الجهة الإدارية المختصة، يقوم الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية بإعداد طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي كجهة مخولة بتسليمه. يتم إرسال نسخة من الطلب خلال ثمانية أيام من تاريخ تقديمه إلى الجهة الحكومية المسؤولة عن التخطيط العمراني على مستوى الولاية، التي تصدر رأيها خلال خمس عشرة يومًا (15). هذا ما نصت عليه المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، حيث يتم إعداد طلب رخصة الهدم من قبل الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية وفقًا للشروط المحددة لإصدار ترخيص البناء¹.

¹ المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

حددت المادة 75 من نفس المرسوم التنفيذي أجل التحضير بشهر واحد، وذلك ابتداء من تاريخ إيداع الملف، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. وسيتم تسليم الرخصة في شكل قرار.¹

بعد إعداد ملف طلب رخصة الهدم، يتم تقديمه من قبل صاحب الطلب إلى الجهة المختصة الوحيدة، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي. يتم إرسال طلب رخصة الهدم في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، مرفقة بموقع البناية.

يتم تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يتم تسليمه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم.²

المطلب الثاني:

الإجراءات المتعلقة بالإدارة.

مجموعة من الخطوات التنظيمية والعملية التي تتبعها الإدارة لضمان تحقيق الأهداف بكفاءة وفعالية. تشمل هذه الإجراءات تحديد السياسات والخطط، وتنظيم الموارد البشرية والمادية، وتوجيه الجهود نحو تحقيق الأهداف المحددة، ومراقبة وتقييم الأداء لضمان الامتثال وتحقيق النتائج المرجوة.

وسنتطرق في هذا المطلب إلى التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم (الفرع الأول)، الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم (الفرع الثاني).

¹ المادة 75 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

² المادة 73 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

الفرع الأول: التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم.

منح المشرع التفويض للشباك الوحيد الذي تم إنشاؤه على مستوى البلدية بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يتكون هذا الشباك من أعضاء دائمين وهم:¹

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله - رئيسًا -

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله

- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

- المحافظ العقاري المختص إقليمياً أو ممثله .

- مفتش التعمير .

- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله

- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

أما الأشخاص المدعوون عند الاقتضاء فهم :

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

- ممثل الحماية المدنية.

- ممثل مديرية البيئة للولاية.

- ممثل مديرية السياحة للولاية.

- ممثل مديرية الثقافة للولاية.

- ممثل الصحة والسكان.

¹ المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

يمكن للشباك الوحيد أن يستعين بأي شخص أو سلطة أو هيئة لتوجيهه ومساعدته في أعماله. على سبيل المثال، تقوم الأمانة التقنية للشباك الوحيد التابعة لمصالح التعمير في البلدية بإنشاء بطاقة إلكترونية تفاعلية لتتبع الطلبات المقدمة والردود المتعلقة بها، بالإضافة إلى القرارات التي تصدر وتعتبر مرجعاً لمعلومات الوزارة المسؤولة عن العمران.

يتم عقد اجتماع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية أيام في دورة عادية. أما في الدورات غير العادية، فيتم تحديد عدد الاجتماعات حسب الحاجة. يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإرسال الاستدعاءات إلى الأعضاء، وتتضمن الاستدعاءات جدول الأعمال والوثائق اللازمة. يتم إرسال الاستدعاءات قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع. يتم أيضاً إرسال نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد. إذا لم يصدر رأي الأشخاص العموميين أو المصالح أو الجمعيات التي تمت استشارتهم في غضون 15 يوماً من تاريخ استلام طلب الرأي، يعتبر أنهم وافقوا على مشروع الهدم. يجب أن يكون الرأي معللاً قانونياً في حالة الرفض أو متجانساً مع التوجيهات الخاصة في جميع الحالات، يجب إعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في نفس الأجل. بالتالي، يستغرق تحضير ملف رخصة الهدم شهراً كاملاً، وفقاً للمادة 75 من المرسوم 15-19 سالف الذكر، كانت المدة المحددة ثلاثة أشهر وفقاً للمادة 56 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، ومع ذلك أصبحت المدة الآن معقولة جداً، وذلك في إطار التوجه الجديد لتحسين المرفق العام من خلال تقليص الآجال وتقليل عدد الوثائق المطلوبة.¹

يتم إجراء دراسة تكميلية لطلبات رخصة الهدم للمشاريع التي تم تصنيفها على أنها تشكل خطراً على المحيط المباشر. تتضمن الدراسة التكميلية:

¹ عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 9، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، جوان 2016، ص 381-382.

الفصل الثاني: الاطار الاجرائي لرخصة الهدم

- تم إجراء دراسة لضمان استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة، وتمت هذه الدراسة بناءً على تحليل أرضية مناسبة وتجارب مخبرية. قام مكتب الدراسات بإجراء هذه الدراسة وتمت الموافقة عليها من قبل الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.

- تم تحديث الجدول الزمني لمختلف مراحل أعمال التسطيح وإنشاء المنشآت التحتية أو الفوقية التي تشكل خطراً على المحيط المباشر. يتم تكليف دراسة ملف رخصة الهدم إلى الجهة المسؤولة في الولاية وفقاً للتنظيم الساري. في حال تسليم عقد التعمير المطلوب، سيتم تحديث البيان الوصفي لمنهجية العمل في هذه المشاريع.

تمت إضافة هذه الدراسة التكميلية وفقاً للتعليمات الوزارية رقم 004 التي صدرت في عام 2017.¹

الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم.

تنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 على أنه يجب تسليم رخصة الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. وبالإضافة إلى ذلك، تنص المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على أنه يجب تسليم رخصة الهدم بناءً على أحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق لأول ديسمبر سنة 1990، وذلك بعد استشارة الشباك الوحيد المفتوح على مستوى البلدية.²

يتم استنتاج من هاتين المادتين أن رخصة الهدم تُسلم من طريق رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية. وبالتالي، يتم استبعاد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص، ولا يجوز لأي جهة أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي أن تصدر رخصة الهدم. وإلا فإن القرار يعتبر غير صحيح من

¹ أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ديسمبر، 2017، ص 109.

² المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

حيث الاختصاص، وهو جزء من النظام العام. على الرغم من أن الوالي ووزير التعمير لديهما الاختصاص في رخصة البناء والتجزئة، فإنه من الأفضل أن يتم تسليم هذه الرخصة لهما أيضًا، نظرًا لأن عملية الهدم قد تكون أكثر خطورة من الرخص السابقة، خاصة إذا كانت المباني ذات أهمية.¹

يتم تحديد مدة التحضير لمدة شهر واحد ابتداءً من تاريخ تقديم ملف الطلب، وتسليم رخصة الهدم على شكل قرار يتضمن نموذجًا منه وفقًا لهذا المرسوم.²

المطلب الثالث:

اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.

ينبغي على الجهة المختصة إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقق منه. يجب أن يُصدر قرار إداري يتعلق بالرخصة نظرًا لأهميتها وخطورتها على حد سواء، وضرورة خضوعها لرقابة صارمة من قبل السلطة الإدارية المختصة، وهي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي. يقوم رئيس المجلس بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، سواء كانت موافقة أو رفضًا أو مع تحفظات، استجابة لطلب صاحب المصلحة. كما يمكنه التدخل بشكل عاجل لإصدار رخصة الهدم في حالات الطوارئ للحفاظ على الأمن العام.

الفرع الأول: اصدار قرار رخصة الهدم في الحالات العادية.

يتمحور مضمون قرار رخصة الهدم في الحالات العادية في النقاط الأساسية التالية:

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

² المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

أولاً: حالة الموافقة بمنح رخصة الهدم:

بتوفر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي تتضمن صفة الطالب وتقديم الطلب مع الوثائق المطلوبة، وفي حال عدم وجود اعتراضات من المواطنين، يجب على رئيس البلدية منح رخصة الهدم. كما يمكن اللجوء إلى الهدم عندما يكون الوسيلة الوحيدة لوقف انهيار البناية وحماية الأرواح والممتلكات، وفقاً للمادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، التي تنص على عدم رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوقف انهيار البناية¹.

في هذه الحالة، يجب على رئيس البلدية إبلاغ صاحب الطلب بقرار الرخصة وفقاً لصفته. وعند الإبلاغ، لا يمكن لصاحب الطلب البدء في أعمال الهدم مباشرة، بل يجب عليه الانتظار لمدة عشرين يوماً من تاريخ الحصول على الرخصة وإعداد تصريح لفتح الورشة وفقاً للمادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى. وينص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ضرورة إعداد تصريح لفتح الورشة قبل بدء أعمال الهدم، دون تحديد مدة عشرين يوماً كما في المرسوم السابق. ويجب وضع لوحة مستطيلة الشكل تحتوي على معلومات حول رخصة الهدم ومساحة البناية المراد هدمها، بالإضافة إلى تواريخ افتتاح وانتهاء الأعمال ومعلومات عن صاحب المشروع ومكتب الدراسات والمؤسسة المكلفة بالهدم. ويتيح اشتراط الانتظار لمدة عشرين يوماً للمواطنين فرصة الاعتراض على عملية الهدم بمبررات قانونية، ويحدد القرار طريقة الهدم والمواد المستخدمة وفترات العمل وجمع الأنقاض وشروط أخرى لضمان سلامة الجميع وحماية البيئة وجمال البلدية².

¹ المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

² سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، د. ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 224

تحدد تعريفه الرسم عند تسليم رخصة الهدم بمبلغ 300 دج لكل متر مربع من مساحة الأرضية لكل بناية تخضع لعملية الهدم. وتُعطى البناءات المهددة بالانهيار والتي يتم تهديمها بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي من دفع الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية.¹

يجب أن نذكر أن رخصة الهدم ليست صالحة إلى الأبد، بل هي محددة في المدن. وعند انتهاء المدة المحددة قانونًا، يمكن إلغاء الرخصة سواء بقرار قضائي أو بمبادرة من السلطة المانحة للرخصة من خلال قرار إداري.

تم تحديد حالات إلغاء الرخصة كضمان لحق المتحصل عليها، وذلك وفقا للمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمكمل، وتشمل هذه الحالات على سبيل المثال لا الحصر:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.
- أي أن إلغاء رخصة الهدم يكون بقوة القانون متى تحققت إحدى الحالات الثلاث المشار إليها أعلاه.

عند منح رئيس البلدية رخصة الهدم للمتقدم، يتم مراقبة مدى احترامه للقواعد العامة للتعمير، وكذلك المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، أو مخطط شغل الأراضي.²

¹ لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص 382.

² سعيدة لعموري، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 348.

ثانيا: حالة رفض منح رخصة الهدم:

يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار برفض منح تصريح الهدم، وفقا لنص المادة 69 من القانون رقم 90-29 المعدل والمكمل، والمادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مع إشعار صاحب الطلب بالرد بغض النظر عن محتوى الرد.

ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

- 1- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.
- 2- تخلف أحد الوثائق التقنية المطلوبة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- 3- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- 4- الأسباب التي ترجع لطبيعة المنطقة بحيث يكون السبب معماري بحيث يتعلق بحماية التراث المعماري والتاريخي.
- 5- قد يكون سبب عدم الموافقة على طلب هدم البناية هو أنها تعتبر جزءا من البنايات المجاورة، وبالتالي يجب على الجهة المسؤولة عن دراسة الطلب أن تتردد في اتخاذ قرارها حتى تتمكن من تحقيق توازن المصالح المتناقضة لأصحاب البنايات، وذلك تجسيدا للمبادئ المدنية المتضمنة في القانون، مثل عدم التعسف في استخدام السلطة ومبدأ تجنب الأضرار الجوارية¹.

¹ تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014/2015، ص 252.

إلا أن الأمر الأهم الذي يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن لا يغفله هو تسبب قرار الرفض، فإذا كان هناك عيب في التسبيب فإن ذلك يعني أن الرد بالرفض يجب أن يكون صريحاً ومدعماً بأسباب موضحة في قرار إداري مكتوب. وبمعنى آخر، يجب أن يكون للشخص الحق في تقديم طعن ضد هذا الرد الرفض، ويمكنه إيداع الطعن لدى الولاية وتحديد مهلة 15 يوماً لتلقي الرد، وإذا مرت هذه المهلة دون أن يتلقى المعني أي رد، فإنه يحق له تقديم طعن ثاني لدى الوزارة المسؤولة عن العمران. وتقوم هذه الوزارة بإصدار قرار بالموافقة على الطلب أو بإخطار صاحب الطلب بالرفض وتوضيح الأسباب في مهلة 15 يوماً.

وفي حالة عدم الاقتناع بالرد يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة.

ويجب أن نلاحظ أنه في حالة عدم تمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من رفض منح الرخصة للطالب في حالة الهدم، وإذا لم يكن هناك أي استثناء محدد من قبل المشرع في حالة عدم استيفاء أحد الشروط، فإنه يجب منح رخصة الهدم بشكل إلزامي¹.

ثالثاً: حالة الموافقة على منح رخصة الهدم مع تحفظات خاصة.

تنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على إمكانية إبداء الرأي بالموافقة على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة. وهذا يعني أنه يمكن منح رخصة الهدم مع توجيه تحفظات، ومن بين هذه التحفظات الشروط الواجب توفيرها من قبل كل طالب رخصة الهدم مثل توفير سكن بديل للمستأجرين أو محلات تجارية للتجار المستأجرين، وكذلك اتخاذ تدابير احتياطية للطرق والمساحات الخضراء، وذلك لاحترام

¹ سعيدة لعموري، المرجع السابق، ص 349.

حقوق الآخرين والتزامات القانونية والتنظيمية أو البيئية. وإذا لم يتم ذلك، فإن القرار قد يكون غير صحيح ويمكن الطعن فيه¹.

ويتم إعلام صاحب الطلب بالقرار وتوضيح الأسباب التي دعت إلى اتخاذه، وبموافقة الجهة المختصة لا يجوز لصاحب رخصة الهدم البدء في أعمال الهدم إلا بعد مرور عشرين يوماً من تاريخ الحصول على الرخصة وتقديم تصريح ببدء الأعمال. ويجب أن تكون هذه التدابير في صالح كل من الإدارة والأطراف المتضررة من عملية الهدم².

رابعاً: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد:

في حالة عدم رد رئيس المجلس الشعبي على طلب رخصة الهدم في غضون شهر من تاريخ تقديم الطلب، يعتبر ذلك رفضاً ضمناً للطلب. وبناءً على ذلك، يحق للمعني بالأمر تقديم تظلم أو رفع دعوى قضائية، وفقاً للمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، التي تنص على أنه يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم رد السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يقدم طعناً مقابل وصل باستلامه لدى الولاية³.

في هذه الحالة، يتم تحديد مهلة تسليم الرد أو الرفض المبرر في مدة خمسة عشر (15) يوماً. وإذا لم يتلق صاحب الطلب أي رد بعد انتهاء المهلة المحددة، التي تبدأ بعد تاريخ تقديم الاعتراض، يحق له تقديم اعتراض ثانٍ لدى الوزارة المسؤولة عن الشؤون العمرانية.

¹ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 224.

² شعلال سيهام، وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرو لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلة محند أولحاج البويرة، 2017/2018، ص 70.

³ المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد على صاحب الطلب بشكل إيجابي أو بإخطاره بالرفض وتوضيح الأسباب في مدة خمسة عشر يوما، ابتداء من تاريخ تقديم الطلب. ويحق للشخص المعني رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة في حال عدم الرضا عن القرار.

فيما يتعلق بتأجيل النظر في طلب رخصة الهدم، لم يتم ذكر أي نص في قانون التهيئة والتعمير أو في المرسوم التطبيقي الجديد رقم 15-19 يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتأجيل النظر في طلب رخصة الهدم. وهذا يختلف عن الحالة فيما يتعلق برخصة البناء والتجزئة، حيث يكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزماً قانوناً بالنظر في طلب الرخصة خلال المهلة المحددة له والتي لا يمكن أن تتجاوز شهراً واحداً. وهذا أمر منطقي لأن إصدار هذا القرار لا يتطلب وجود مخطط معين. بالإضافة إلى ذلك، في حالة كان البناء مهدداً بالانهيار ولم يتم تقديم طلب رخصة الهدم الإلزامية في هذه الحالة، يكون رئيس المجلس البلدي ملزماً باتخاذ التدابير اللازمة لهدم البناء المهدد بالانهيار على أساس سلطته الإدارية في مجال التنظيم العمراني¹.

الفرع الثاني: اصدار قرار رخصة الهدم في الحالات الطارئة.

وفقا للمادة 89 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والحفاظ على الأمن العام في حالات الخطر الحالية والجسيمة. يحق له في هذه الحالة أن يأمر بإزالة الجدران أو البنايات أو المباني المعرضة للانهيار والتي تنص عليها المواد من 86 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي تتضمن نفس الأحكام الموجودة في المواد 75

¹ مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه ، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة1، 2017/2018، ص 438.

إلى 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى. كما يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي إجراء زيارات أو مراقبة للتحقق من قوة الجدران أو المباني، ويجب على أي شخص يعلم بوجود مبنى معرض للخطر أن يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك. لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بالهدم أو الترميم إذا كان المبنى يخضع للتشريع الخاص بحماية الآثار والمواقع التاريخية.¹

يتم إبلاغ صاحب الملكية بالقرار الذي يتضمن هدم الجدار أو البناية المعرضة للانهدام، مع تحديد مهلة للقيام بالأعمال اللازمة. في حالة وجود خلاف بشأن درجة الخطر، يتم تعيين خبير لمعاينة الحالة وإعداد تقرير. إذا لم يقيم صاحب الملكية باتخاذ الإجراءات اللازمة في المهلة المحددة أو لم يعين خبيراً، تقوم المصالح التقنية للبلدية بمعاينة الحالة وإرسال التقرير إلى الجهة القضائية المختصة. يصدر القاضي قراره خلال ثمانية أيام من تاريخ الإيداع، ويتم إبلاغ صاحب الملكية بالقرار عن طريق الإدارة.²

بالإضافة إلى ذلك، عندما يتم لاحظ من قبل الجهة القضائية المختصة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يحظر الإقامة في هذا المبنى، ويجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.³

في حالة وجود خطر قريب من الحدوث، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني أن يتشاور مع المصالح التقنية أو المصالح الحكومية المسؤولة عن البنية التحتية على مستوى الولاية في غضون 24 ساعة. يجب أن يتم توجيه إنذار لصاحب الملكية، وإذا

¹ محمد رشاش، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022/2021، ص 49.

² المادة 87 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

³ المادة 87 من المرسوم التنفيذي 15-19، سالف الذكر.

أكدت هذه المصالح حالة الطوارئ أو الخطر القريب، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر تعليمات مؤقتة لضمان الأمان، بما في ذلك إخلاء المبنى.

عندما لا يتم تنفيذ الإجراءات الموصى بها في الإنذارات في الوقت المحدد، يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ التدابير الأمنية اللازمة على نفقة صاحب الملكية. في هذه الحالة، يتحمل صاحب الملكية تكاليف تنفيذ الأعمال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي ويتم تحصيلها منه عن طريق الضرائب المباشرة، دون الإخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات. ومع ذلك، يتم إعفاء صاحب الملكية من تنفيذ هذه الأعمال عندما يتنازل عن المبنى المعرض للسقوط لصالح البلدية.¹

¹ محمد رشاش، المرجع السابق، ص 50.

المبحث الثاني:

المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

تتمثل الرخص في قرارات إدارية يصدرها الإدارة، ويقوم القاضي الإداري بالنظر في مدى قانونية هذه القرارات. يعتبر احترام الإدارة لمبدأ القانونية ضمانًا لحقوق الأفراد وحماية للمصالح العام. يجب أن تصدر هذه القرارات وفقًا للأشكال والإجراءات المنصوص عليها قانونًا، وإلا فإنها قابلة للطعن.

وسنتطرق في هذا المبحث إلى المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري (المطلب الأول)، المنازعات التي يختص بها القضاء العادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول:

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.

يظل القضاء الإداري هو الجهة المسؤولة الوحيدة عن مراقبة شرعية قرارات الترخيص بالبناء في مجال الإلغاء أو المسؤولية الإدارية.¹

في حالة رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة الهدم بشكل صريح، يحق للشخص المعني أن يلجأ إلى القضاء ويرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إذا لم تتجاوب الإدارة ولم ترد في الآجال المحددة قانونًا، فللشخص المعني الحق في تقديم شكوى إلى نفس الجهة (رئيس البلدية)، وبعد مرور شهر (30 يومًا) من فوات الأجل، يُعتبر سكوتها رفضًا ضمنيًا ويحق للشخص المعني رفع دعوى إلغاء. إذا قرر القاضي الإداري أن

¹ محمد علوان، "الرقابة على تجاوزات الإدارة لمبدأ المشروعية"، المجلة العربية للإدارة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر، 1980 ص 20.

الفصل الثاني: الاطار الاجرائي لرخصة الهدم

القرار بالرفض غير مشروع، فسيُلغيه ويأمر الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة الهدم. بالإضافة إلى ذلك، يحق للأشخاص الآخرين في حالة منح رخصة الهدم وتسببت في إلحاق ضرر بهم أن يعترضوا على ذلك أمام الجهة الإدارية المختصة في الآجال القانونية، ويمكنهم أيضاً رفع دعوى إلغاء ضد قرار المنح.

أما فيما يتعلق برخصة الهدم فأمام طالب هذه الرخصة رفع دعوى إلغاء ودعوى تعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء.

يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

الحالة الأولى: قد يتم رفض منح الرخصة بشكل صريح من خلال قرار إداري، أو قد يكون ضمناً. في حالة الرفض الصريح، يمكن للشخص المعني رفع دعوى أمام الغرفة الإدارية المحلية للطعن في صحة القرار المتخذ وإثبات عدم مشروعيته.

في حالة عدم الرد على التظلم أمام رئيس البلدية خلال 30 يوماً، يمكن رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني. وإذا تبين أن القرار غير مشروع، يمكن للقاضي الإداري بعد إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم.¹

الحالة الثانية: عند منح الرخصة، يحق للشخص الذي لم يتأثر بها أن يتقدم بشكوى ضد الرخصة أولاً أمام الجهة الإدارية في الفترة المحددة لتقديم الشكوى، وبعد ذلك يمكنه رفع دعوى لإلغاء هذا القرار.²

¹ المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19/15. سالف الذكر.

² حسب ما تنص عليه المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19.

أ- عيب عدم الاختصاص:

1- عيب عدم الاختصاص الموضوعي: يتعلق هذا العيب عندما تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري يتضمن منح رخصة الهدم من اختصاص جهة إدارية أخرى، خاصة وأن مسألة تحديد الاختصاص من صلاحيات المشرع، حيث حصر صلاحيات منح رخصة الهدم في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- عيب الاختصاص المكاني: يتعلق عيب عدم الاختصاص المكاني إذا أصدر مثلاً رئيس بلدية قرار بمنح رخصة الهدم محل رئيس بلدية أخرى.

3- عيب عدم الاختصاص الزمني: يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة الهدم خلال مدة "شهر وهو ما نص عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

ب- عيب الشكل: إن القاعدة العامة تقضي بعدم إلزام الإدارة بالخضوع لشكليات معينة في إصدار القرار الإداري، لكن يرد على هذه القاعدة استثناء وهو إلزامية الإدارة إتباع شكل معين، وفي مجال التعمير وبالرجوع إلى قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، بعدهما قد ألزما الإدارة بإصدار جميع قراراتها سواء بالموافقة أو الرفض أو التأجيل بالتعليق، وهذا حسب نص المادة 62 من لقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.¹

ج- عيب الانحراف في استعمال السلطة: يقصد بعيب انحراف استخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية من أجل تحقيق هدف آخر غير ذلك الذي منحها القانون لتلك السلطة، إذ يؤدي للانحراف في استعمال السلطة إلى إلغاء الترخيص بالهدم، فإذا كان الهدف من

¹ حمادو فطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017، ص 138.

إصدار القرارات الإدارية هو تحقق الصالح العام فإنه يرتب المشرع هدفا خاصا أو تستخلصه المحكمة في القرار الإداري، حيث عليه تظهر صور الانحراف في استعمال السلطة في المجال العمراني في ثلاث حالات وهي¹:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.

- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.

- الانحراف بالإجراءات في مجال تراخيص الإلغاء في مجال التعمير.

د- عيب السبب: يقصد بالسبب الواقع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها وعليه فالسبب في مجال عقود التعمير كباقي المجالات الأخرى يعد ركنا من أركان القرار الإداري الذي يتضمن الرخص في مجال العمران².

الفرع الثاني: دعوى التعويض.

تعد دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل نظرا لاتساع سلطات القاضي فيها، إذ يترتب على قيام المسؤولية في مجال قرارات العمران الفردية حق المتضرر في التعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية والقانونية، وهي الطريق الذي يسلكه شخص ما تضرر للحصول على تعويض يتناسب والضرر الذي لحقه جراء القرار الصادر عن الإدارة بقبول أو رفض منحها رخصة الهدم، وخصوصا في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر ترفع دعوى التعويض، إذ يعتبر تعسف من طرف الإدارة، ورغم إلغاء قرار الرفض بإمكان طالب الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض، ويمكن للمتضرر أن يرفع دعوى التعويض ضد القرار إلى جانب طلب إلغائه وذلك على أساس

¹ شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، ص 131.

² كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 78.

خطأ الإدارة بأن يكون القرار غير مشروع ومشوب بأحد أوجه الإلغاء وإثبات أن الضرر الناتج هو شخصي ومباشر ووجود علاقة سببية بين خطأ الإدارة والضرر اللاحق بالمعني بالأمر¹.

وبالنسبة لآجال الطعن القضائي فقد حددت المادة 829 من القانون رقم 08-09 أم أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، بهذا في حالة طلب الرخصة، أما بالنسبة للغير فقد نصت المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بأنه ينبغي إلصاق وصل ابداع رخصة الهدم خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم، فالحجوة إلى إعلام الجمهور من قرار الترخيص بالهدم الهدف منه الاطلاع على الوثائق البيانية للملف والذي يدوم نشره سنة وشهر لإمكانية إثارة الطعون من الغير كجيران صاحب الرخصة والجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية².

المطلب الثاني:

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

القضاء العادي هو النظام القضائي المختص في فصل المنازعات المدنية والجنائية، بهدف حماية الحقوق الفردية وتنظيم العلاقات بين الأفراد أو بين الأفراد والكيانات الأخرى.

وسنتطرق في هذا المطلب إلى المنازعات الجنائية (الفرع الأول) المنازعات المدنية (الفرع الثاني).

¹ خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخص الادارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، 2009-2010، ص 79.

² كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 51.

الفرع الأول: المنازعات الجنائية.

يتم تخصيص القاضي العادي للنظر في النزاع الذي ينشأ بين المستفيد من ترخيص الهدم والشخص الذي لم يتأثر بالعملية، وهو مالك البناية المجاورة للمبنى الذي تم هدمه، دون النظر في صحة القرار الذي أصدرته السلطات بخصوص منح الترخيص¹. يعتبر هذا الفعل انتهاكاً لحقوق الملكية العقارية كما هو منصوص عليه في المادة 386 من قانون العقوبات، وبالتالي يمكن رفع دعوى عامة وفقاً للإجراءات القانونية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية².

وفقاً للمادة 1/77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، يتم معاقبة أي شخص يقوم بتنفيذ أعمال أو استخدام أرض دون الالتزام بالقوانين والتنظيمات المعمول بها، بغرامة تتراوح بين 3000 و300.000 دج. وتنص الفقرة 2 من نفس المادة على عقوبة السجن لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود، ويبدو أن هذه العقوبات ليست كافية لمنع ارتكاب مخالفات قانون التهيئة والتعمير، خاصة بالنسبة لأولئك الذين يقومون بإقامة أو تعديل أو هدم الأعمال دون الحصول على التراخيص اللازمة من السلطات المختصة³.

تسمى حالة هدم بناية محمية بدون ترخيص بجريمة الهدم دون ترخيص، وتشمل عدم حصول المالك أو المسيطر الفعلي على العقار على ترخيص إداري مسبق للهدم. ووفقاً للمادة 69 من قانون نشاط الترقية العقارية رقم 11-04، يتعرض الشخص الذي يقوم

¹ روابنية شمس الدين، قواعد التهيئة والتعمير من حيث رقابة الإدارة ومنازعات رخصة البناء، مذكرة نهاية تكوين المدرسة العليا للقضاء، ص 34.

² المادة 386 من قانون العقوبات.

³ عربي بايزيد، المرجع السابق، ص 321.

بأعمال عقارية بدون تراخيص إدارية أو يخالفها لغرامة تتراوح بين 200.000 دج و 2.000.000 دج.¹

يتولى الأعوان المؤهلون في مجال مراقبة أعمال التعمير والبناء تنفيذ مهامهم بدقة. عندما يتم اكتشاف أي مخالفة، يقومون بإعداد محضر خاص بالمخالفة. وتتص المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على الشروط والإجراءات اللازمة لتعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، بالإضافة إلى تحديد أنواع المحاضر المطلوبة، بما في ذلك محضر معاينة لأعمال تمت دون الحصول على تصريح هدم.²

لم يحدد القانون 90-29 طبيعة هذه المخالفة، بل تم التأكيد فقط على ضرورة إصدار محضر بشأنها. ورغم خطورة القيام بعملية هدم بدون ترخيص والمخاطر التي قد تنجم عنها على المواطنين والمباني المجاورة.

لم يتم التطرق في نصوص القانون إلى المخالفة القانونية لأعمال الهدم بدون الحصول على رخصة، ولم يتم تحديد الإجراءات القانونية المتبعة لهذه المخالفة من خلال محاضر المعاينة. وفي حالة الهدم بدون ترخيص، يجب تطبيق أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم السابق ذكره.³

¹ المادة 69 من القانون 98-04 مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، الصادر في 1998.

² المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، المؤرخ في 2006/01/30، ج ر عدد 06 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 2009/01/22، ج ر عدد 61.

³ عربي بايزيد، المرجع السابق، ص 308.

الفرع الثاني: المنازعات المدنية.

قد يتسبب القيام بأعمال الهدم بترخيص أو بدونه في إحداث أضرار لمصالح الآخرين، ولهذا يحق للأشخاص المتضررين أن يطالبوا بتصحيح هذه الأضرار التي نتجت عن انتهاك قواعد التهيئة والتعمير. يمكن لهم أن يقدموا دعوى أمام المحكمة المدنية، والتي يجب أن تستند إلى وجود أفعال تسببت في الضرر نتيجة لمخالفة قواعد العمران السارية في وقت صدور الحكم المدني. على سبيل المثال، عدم احترام تعليمات الخبير بشأن عملية الهدم والاحتياطات والوسائل المستخدمة فيها. وإذا توقفت العلاقة بين الضرر والأعمال المنفذة، فإن المسؤولية عنها لا تقع على الشخص القام بها.¹

يحق للشخص المتضرر من تنفيذ رخصة الهدم أن يطلب تعليق الأعمال أمام القاضي الاستعجالي حتى يتم البت في القضية.²

أولاً: التعويض العيني

يتم تعويض الضرر الشكلي غير التقدي بإجبار المدعى عليه على التنفيذ العيني، وذلك بناءً على انتهاك التزام قانوني، حيث يتم أمره بإزالة الضرر ومحو آثار الفعل الضار. على سبيل المثال، إذا قام شخص بتدمير حائط وتسبب في ضرر لجاره، يمكن تنفيذ العقاب العيني لإزالة الضرر وتصحيح الوضع. يستند التنفيذ العيني إلى عدة مواد في التشريع الجزائري، بما في ذلك المادة 173 من القانون المدني. ونظرًا لأن القواعد العمرانية تعتبر مصدرًا للالتزام، فإنها تشمل آثار الهدم أو التعديل إذا كانت الدعوى مؤسسة.

¹ بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ص 158-159.

² نص المادة 127 من القانون المدني.

ثانيا: التعويض النقدي

تعتبر الصورة الشائعة أن جميع الأضرار يمكن تقديرها مادياً وتحمل المدعى عليه المسؤولية، وعلى القاضي المدني أن يحدد مدى المسؤولية، ولكن في هذا المجال هناك قيود، حيث يتم تطبيق مبدأ القانون الجنائي الذي يحدد قيوداً على القاضي المدني عندما يتعلق الدعوى المدنية بدعوى جنائية. ووفقاً لهذا المبدأ، يجب تعليق النظر في الدعوى المدنية حتى يتم الفصل فيها نهائياً في الجانب الجنائي. وبالتالي، لا يمكن للقاضي المدني أن يصدر حكماً مخالفاً لما تم الفصل فيه في الجانب الجنائي.¹

¹ السنيوري عبد الرزاق، الوزيج في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، د.ط، منشورات حلب، لبنان، 2008، ص

خاتمة

في الختام، يتضح أن النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري يمثل آلية هامة لضبط وتنظيم النشاط العمراني، يهدف هذا النظام إلى الحفاظ على التوازن بين التطور العمراني والحفاظ على السلامة العامة والممتلكات، رغم الصعوبات المتعلقة بنقص المراجع وشرح الدراسات المتخصصة في هذا المجال، فإن تحليل النصوص القانونية المتعلقة برخصة الهدم يكشف عن الجهود التي يبذلها المشرع الجزائري لتوفير إطار قانوني واضح وفعال، تسهم هذه الرخصة في الوقاية من المخاطر العمرانية المحتملة وتعزز دور الإدارة في الرقابة على النشاطات العمرانية، كما أن توعية الأفراد والمجتمع المدني بأهمية احترام هذه القوانين يساهم في خلق بيئة عمرانية منظمة ومستدامة. نأمل أن تساهم هذه الدراسة في إثراء المعرفة القانونية وتقديم رؤى مفيدة للمشرعين والمهنيين بمجال التهيئة والتعمير.

ومن خلال هذا الدراسة توصلنا إلى النتائج التالية:

- أظهرت الدراسة أن التشريع الجزائري وضع إطاراً قانونياً واضحاً لتنظيم عملية الهدم من خلال رخصة الهدم، مما يساعد في تنظيم النشاط العمراني وضمان السلامة العامة.
- أثبتت النصوص القانونية أن للإدارة دوراً رقابياً حاسماً في منح رخص الهدم، حيث تقوم بتقييم الطلبات والتحقق من مدى استيفائها للشروط القانونية والفنية.
- أظهرت الدراسة أن هناك حاجة ماسة لتوعية الأفراد والمجتمع المدني حول أهمية الالتزام بالإجراءات القانونية للهدم لضمان العيش في بيئة عمرانية صحية وآمنة.
- توصلت الدراسة إلى أن الشروط والضوابط التي وضعها المشرع الجزائري لمنح رخصة الهدم تساهم في الحد من التشوهات العمرانية وتساهم في الحفاظ على الجمالية العمرانية للمدن الجزائرية.

التوصيات:

- يوصى بزيادة الدراسات والأبحاث حول موضوع رخصة الهدم في التشريع الجزائري لتوفير قاعدة معرفية أوسع وتحليل أعمق لهذا المجال.
- ينبغي على الجهات المعنية تنظيم حملات توعوية لتعريف المواطنين بأهمية رخصة الهدم والإجراءات القانونية المتعلقة بها، مما يساهم في رفع مستوى الوعي والالتزام بالقوانين.
- يُنصح بمراجعة وتحديث التشريعات المتعلقة برخصة الهدم بشكل دوري لمواكبة التطورات العمرانية والتكنولوجية، وضمان فعالية النظام القانوني في تنظيم النشاط العمراني.
- يجب العمل على تبسيط وتيسير الإجراءات الإدارية للحصول على رخصة الهدم، مما يسهل على المواطنين الالتزام بالقوانين ويعزز من كفاءة الإدارة في معالجة الطلبات.
- ينبغي على الجامعات والمؤسسات البحثية العمل على توفير مراجع وموارد متخصصة في مجال التهيئة والتعمير ورخصة الهدم، لدعم الباحثين والطلاب في إجراء دراساتهم.
- من المهم تعزيز دور الرقابة والمتابعة من قبل الجهات الإدارية لضمان تنفيذ عمليات الهدم وفقاً للشروط والمعايير القانونية، مما يقلل من المخاطر المرتبطة بالنشاط العمراني العشوائي.

قائمة المراجع

قائمة المراجع:

باللغة العربية :

أولا : الكتب:

1. إقلولي أولد اربح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية،

الطبعة الثانية، دار هومة، 2015

2. بالة عبد العالي، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، النشر

الجامعي الجديد، الجزائر، 2021

3. دIRM عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار

قانة للنشر والتجليد، (دط)، الجزائر، 2011

4. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، د.

ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004

5. السنيوري عبد الرزاق، الوزيح في شرح القانون المدني، مصادر الالتزام، دط،

منشورات حلب، لبنان، 2008

6. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع، دار

الفجر للنشر والتوزيع، (دط)، القاهرة، 2005

7. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول، الاطار القانوني

بالمنازعات الإدارية، د. ط، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013

8. منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة

والنشر والتوزيع، (دط)، الجزائر 2010

ثانيا: المذكرات

أ- دكتوراه

1. تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص، قانون عقاري، جامعة باتنة 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2016-2017

2. تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2، بن يوف بن خدة، 2018-2019

3. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016،

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

5. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2007

6. عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق تخصص قانون عام، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2016،

7. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016

8. مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2018/2017،

ب- الماجستير

1. بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2012.

2. حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010

3. خضراوي أمال، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخص الادارة والمالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يوسف بن خدة، 2010-2009

4. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران 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 2012-2011

5. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012

ج- الماستر

1. أبعاد ليلة وحمامي سعاد، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012
2. شعلال سيهام، وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكو لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلة محند أولحاج البويرة، 2018/2017
3. محمد رشاش، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2022/2021،

ثالثا: المجالات

1. أمانة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارات، الجزائر، ديسمبر، 2017،
2. بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الخامس، مارس 2018
3. حمادو فطيمة، الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد 2، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان. 2017.

4. زردوم صورية، دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي جامعة محمد خيضر، بسكرة (الجزائر) 2013،
5. سعيدة لعموري، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 17، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2018
6. عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد 9، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة1، جوان 2016،
7. لعموري سعيدة، رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري، مجلة الاجتهاد القضائي، جامعة الشيخ العربي تبسي تبسة، العدد السابع عشر، سبتمبر، 2018
8. محمد علوان، "الرقابة على تجاوزات الإدارة لمبدأ المشروعية"، المجلة العربية للإدارة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر، 1980

رابعا النصوص التشريعية:

- قانون رقم 90-29، المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر، عدد 52، مؤرخة في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم.
- قانون 98-04 مؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44، الصادر في 1998.
- قانون رقم 82-02 مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء ورخصة لتجزئة الأجل البناء، ج ر عدد 06 لسنة 1982. المعدل والمتمم بالقانون 90-29.
- قانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج.ر). عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر (1990) المعدل والمتمم ب: القانون رقم 04-05 المؤرخ في

14 أوت 2004، (ج.ر) عدد 51 بتاريخ في 15 أوت (2004)، والقانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، (ج.ر). عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر، عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 342/20، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر، عدد 71 مؤرخة في 02 ديسمبر 2020.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخلفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، المؤرخ في 30/01/2006، ج ر عدد 06 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/01/2009، ج ر عدد 61.

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ج.ر) عدد 26 صادر في 31 ماي 1991 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

- قرار 064475، المؤرخ في 28/07/2011، عن مجلس الدولة العدد 01، سنة 2012.

الفهرس

صفحة	عنوان
	اهداء
	الشكر
	مقدمة
9	الفضل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم
10	المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم
10	المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم.
10	الفرع الأول: التعريف الفقهي.
13	الفرع الثاني: التعريف القانوني
14	الفرع الثالث: التعريف التشريعي
15	المطلب الثاني: تمييز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى
15	الفرع الأول: تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم
17	الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن الترميم
18	المطلب الثالث: خصائص رخصة الهدم
18	الفرع الأول: رخصة الهدم قرار اداري صادر من جهة مختصة

18	الفرع الثاني: رخصة الهدم قرار يتضمن إزالة كل أو جزء من البناية
19	الفرع الثالث: تتميز رخصة الهدم بالطابع العام
19	الفرع الرابع: تتميز بالطابع الخاص
19	الفرع الخامس: تتميز بأنها ذات الطابع مسبق
21	المبحث الثاني: الأساس القانوني لرخصة الهدم
21	المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم
22	الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب رخصة الهدم
23	الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم
25	المطلب الثاني: دوافع احداث رخصة الهدم
25	الفرع الأول: دوافع نص عليها المشرع صراحة
26	الفرع الثاني: دوافع لم ينص عليها المشرع صراحة
26	المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم
27	الفرع الأول: النطاق الشخصي
27	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي
31	الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم

32	المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
32	المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بطلب الرخصة
33	الفرع الأول: طلب رخصة الهدم وصفة طالبها
34	الفرع الثاني: مضمون ملف رخصة الهدم
35	الفرع الثالث: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة
35	الفرع الرابع: جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم
36	المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالإدارة
37	الفرع الأول: التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم
39	الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم
40	المطلب الثالث: اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم
40	الفرع الأول: اصدار قرار رخصة الهدم في الحالات العادية
46	الفرع الثاني: اصدار قرار رخصة الهدم في الحالات الطارئة
49	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
49	المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
50	الفرع الأول: دعوى الإلغاء
52	الفرع الثاني: دعوى التعويض

53	المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي
54	الفرع الأول: المنازعات الجنائية
56	الفرع الثاني: المنازعات المدنية
59	خاتمة
62	قائمة المراجع
70	فهرس