



جامعة ألكي محند أولحاج - البويرة



كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون العام

رخصة الهدم كآلية لحماية البيئة

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام

تخصص قانون إداري

إشراف الأستاذ:

أ. يوسف صغير

إعداد الطالبين:

- صلاح لينة

- ركاب جابري عبد الحليم

لجنة المناقشة

الأستاذ(ة): د/ محمودي محمد لمين.....رئيسا

الأستاذ: د. يوسف صغير.....مشرفا ومقررا

الأستاذ(ة): أ/عتيق حنان.....مناقشا

السنة الجامعية 2024/2023

شكر وعرفان

نحمد الله عز وجل على التيسير لنا في الدرب والسبل

وتوفيقنا لإتمام هذه المذكرة

كما لا ننسى جزيل عبارات الشكر والامتنان والاحترام للأستاذ "صغير

يوسف" لقبوله الإشراف على هذه المذكرة وتقديمه الدعم وتوجيهاته القيمة

كما نخص بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة

لقبولهم مناقشة هذه المذكرة



إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

" الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات "

لم يبق للآخرين ما يقدمونه لي ... فإن والداي قد فعلوا كل شيء، لا أستطيع أن أقول لكم شكرا فهي لا تقال إلا في النهايات.. وأنا أرى نفسي دائما في البداية فدمتم سندا لي وكفاني مفخرة أني أحمل اسمكما وأرجوا من الله أن يرزقني من أخلاقكما وطيبيتكما.

إلى أخواتي كل باسمها ومقامها، دمتن الحضن الحنون الذي أتدفاً به.

" إذا رزقت بفرحة... فابدأها مع والديك "

إلى زملائي في مشواري الدراسي رغم تعددهم وكلي مفخرة كوني عشت معهم ولو للحظات وتقاسمنا الأفراح سويا، كما أخص بالذكر أصدقائي وإخوتي إن صح القول كل من " سيف الدين"، "عبد الحق"، "محمد"، "موسى"، "عبد الصمد"، "حمزة"، "خيرالدين"، "علي"، "مصطفى"، "جيلالي"، "عبد الدايم"، "عبد الحق"... وكل باسمه ومقامه.

وأوجه شكري الخاص على زميلتي في البحث لينة على كل ما بذلته من جهد لإتمام ما نحن بصدد عرضه، وأدعوا الله أن يوفقها في حياتها.

دون أن ننسى فضل الأستاذ " صغير يوسف" على إشرافه لنا على المذكرة وصبره على أسئلتنا الغزيرة، دمت مفخرة لكلية الحقوق والعلوم السياسية وفخرا لجامعة أكلي محند اولحاج.

عبد الحليم



إهداء

"الحمد لله على ما وهبني وان يعينني اينما كنت"

"لن أبرح حتى أبلغ" وها أنا اليوم أفتخر بنفسي وسأعبر عن هذه الفرحة والفخر بكلمات لا تكاد تساوي جناح بعوضة من أحاسيسي، أقول إلى نفسي العظيمة القوية التي تحملت جميع الظروف والصعوبات التي ابتدأت بطموح وانتهت بنجاح، فمن قال "أنا لها ... نالها"، و الحمد لله كنت لها رغما عنها.

♥ إلى الوحيد الذي آمن بوصولي إلى هنا، إلى من كلل العرق جبينه، إلى النور الذي أنار دربي والسراج الذي لا ينطفئ نوره بقلبي أبداً، واستميت منه قوتي واعتزازي بذاتي، إلى عمودي الفقري ... والدي العزيز

♥ إلى الإنسنة العظيمة التي لطالما تمننت أن تقر عينها لرؤيتي في يوم كهذا. أمي العزيزة

♥ إلى من شددت عضدي بهم فكانوا لي سنداً لا أمل بعده أبداً إخوتي وإخواني وحياتي (أميرة، إشراق، إكرام، ياسمين، منال، سندس، سدرة المنتهى، المعتر بالله، محمد جواد) ...

♥ إلى من أفاضني باعتزازه ونصائحه المخلصة، الذي زرع في نفسي الثقة الكاملة بأنني "أستطيع" والذي كان لي أكثر من أستاذاً ومشرفاً، إلى أستاذي الفاضل والمفضل "يوسف صغير" ...

♥ إلى زميلي الذي كان لي سنداً وعوناً في إنجاز هذه المذكرة، إلى من كان له الدور الأكبر في نجاحها وإتمامها على أكمل وجه "عبد الحليم" ...

♥ إلى الذي لا تكفي المعاجم لشكره ولا شيء لرد جميله، إلى دكتور ومحامي المستقبل "لعمري إبراهيم" ...

مقدمة:

يعد التعمير عملية شاملة تهدف إلى تحسين وتطوير المشهد العمراني للمدن والمناطق الحضرية، حيث يعتمد على مجموعة من القواعد والأنظمة التي توجه عملية التخطيط والتنظيم العمراني، والتي تشمل القواعد الجماعية للتهيئة والتعمير المتمثلة في اللوائح والأنظمة التي توضع على مستوى الجماعات أو الحكومات المحلية، مثل مخططات التهيئة العمرانية ومخططات شغل الأراضي، التي تهدف إلى تنظيم استخدام الأراضي وتوزيع الأنشطة العمرانية بشكل يتناسب مع احتياجات المجتمع والتنمية المستدامة، والتعمير الفردي الذي يشمل عقود التعمير التي تبرم بين الأفراد أو الشركات والجهات المختصة، هذه العقود تحدد كيفية تطوير الأراضي والبناء وفقا للمعايير والقواعد المحددة مسبقا.

تعرف عقود التعمير بأنها مجموعة من الرخص والشهادات الإدارية التي تنظم وتحدد الإطار القانوني للنشاط العمراني، هذه العقود تعتبر قيودا على العقارات لأنها تفرض قيودا على حرية التصرف في العقار، إلا أنها في الوقت نفسه تعتبر وسيلة هامة لفرض النظام العام وضمان احترام أدوات التخطيط العمراني وتنفيذها على أرض الواقع، بحيث تهدف إلى ضمان الاستخدام العقلاني للأرض من خلال التأكد من أن جميع عمليات البناء والتطوير تتماشى مع الخطط والتوجيهات العمرانية المعتمدة.

نظم المشرع الجزائري عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والتي تضمنها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمرسوم التنفيذي 91-176 بكيفيات إعدادها وتسليمها، غير أن المشرع قام بإلغاء هذا الرسوم بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19، والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات عقود التعمير ومن بين هذه العقود "رخصة الهدم" التي تعد موضوع دراستنا حيث تم استخدامها بموجب القانون 90-29 المذكور أعلاه، حيث تعتبر آلية ضبئية قبلية في مجال التعمير يتم بموجبها المحافظة على النظام العام من جهة ورونق وجمال المدينة من جهة أخرى.

تكمن أهمية دراستنا لموضوع رخصة الهدم في إحداث نوع من الوعي لدى الأفراد من اجل ضبط عمليات الهدم بهدف العيش في وسط عمراني منظم، كذلك تنظيم حركة العمران وتجسيد

العلاقة الوثيقة بين قواعد التنمية والتعمير والجانب الجمالي العمراني، بالإضافة الى توضيح الضوابط التي حددها المشرع لمنح رخصة الهدم والإجراءات المتبعة للحصول عليها.

أما عن دوافع اختيار موضوعنا هذا تنقسم الى دوافع ذاتية تكمن في ميولنا ورغبتنا في اختيار هذا الموضوع وارتباطه بتخصصنا، بالإضافة الى قلة البحوث العلمية المتعلقة بهذا الموضوع ودوافع موضوعية تكمن في التشوه العمراني الذي تعيشه اغلب المدن الجزائرية، وانتشار ظاهرة هدم بنايات دون الحصول على رخصة بالإضافة الى غياب دور شرطة العمران المكلفين بمراقبة المخالفات المتعلقة بالهدم دون ترخيص.

وفيما يخص الأهداف التي دفعتنا لدراسة موضوعنا هذا تتمثل في إعطاء صورة دقيقة للدور الرقابي الذي تلعبه الإدارة في مجال التهيئة والتعمير، وتحديد دور النصوص القانونية المتعلقة بالعمران في الوقاية من مخاطر النشاط العمراني، بالإضافة الى دعم الوعي على مستوى الأفراد والمجتمع المدني بضرورة العيش في وسط عمراني ملائم وصحي، كذلك توضيح الاستراتيجية الموضوعية من قبل المشرع في تنظيم رخصة الهدم لتجنب الوقوع في جرائم الهدم دون ترخيص. أما عن المنهج المتبع في دراستنا هو المنهج التحليلي الوصفي من خلال تحليلنا لمختلف النصوص القانونية والتنظيمية لرخصة الهدم ومساهمتها في حماية البيئة نظرا لتوافقه مع طبيعة البحث.

فمن هنا يتضح لنا طرح الإشكالية التالية: كيف تساهم رخصة الهدم في المحافظة على البيئة العمرانية في الجزائر؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه قسمنا موضوع بحثنا الى فصلين:

الفصل الأول تحت عنوان "طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة"، والفصل الثاني

تحت عنوان "إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة".

الفصل الأول

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

نظم المشرع الجزائري قواعد التهيئة والتعمير في مجموعة من الرخص العمرانية التي تتمثل في الوسائل السابقة واللاحقة لعملية البناء، وأخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية، حتى تفرض الإدارة رقابتها ووقايتها. تعتبر رخصة الهدم من الرخص العمرانية الإجبارية التي تلزم الإدارة طلبها، قبل الشروع في أي عمل على العقارات المبنية، وقاية من الإضرار والأضرار التي قد تلحق بالأفراد.

كما أعطى المشرع الجزائري أهمية لرخصة الهدم ونظمها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹، وفي المرسوم التنفيذي رقم 91-176، الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03، المحدد لنطاقها وإجراءات تسليمها، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها. ومن هنا سنتطرق الى مفهوم رخصة الهدم (مبحث أول)، رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة (مبحث ثان).

المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من الرخص العمرانية التي اهتم بها المشرع الجزائري، بحيث نظمها في قوانين التهيئة والتعمير باعتبارها أداة إلزامية، يلتزم بها كل فرد طبيعي ومعنوي إذ لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبنانية، دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية... أو لما تكون البنائة المراد هدمها سند لبنانية مجاورة، حيث نظم المشرع أحكامها في القانون 90-29 بموجب المادة 60² منه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم

¹ قانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 بتاريخ 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادرة في 15 أوت 2004.

² المادة 60 من القانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية. تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال التي يحددها التنظيم ".
وهو ما سنحاول توضيحه من خلال المقصود برخصة الهدم (مطلب أول)، وتحديد نطاق تطبيق رخصة الهدم (مطلب ثان).

المطلب الأول: المقصود برخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من الرخص الإجبارية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير، في إطار عمليات الهدم الجزئية كانت أم الكلية المتواجدة في الأماكن المحددة قانونا في قائمة الأملاك السياحية، التاريخية، المعمارية، الثقافية أو الطبيعية. ونظرا لأهميتها القانونية سنحاول تعريفها (فرع أول) ثم ذكر خصائصها (فرع ثاني).

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

سننتقل في هذا الفرع الى التعريف الفقهي لرخصة الهدم(أولا)، والتعريف التشريعي لرخصة الهدم(ثانيا).

أولا: التعريف الفقهي

عرفها الفقهاء أنها قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة، والتي تمنح بموجبه المستفيد حق هدم البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقع ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف¹.

وعرفتها " ديرم عايدة " على أنها " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بهدم البناء أو جزء منه في حالة ما لم يعد قابلا للاستعمال "².

ويقصد بالجهة الإدارية المختصة رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يعتبر المكلف والمؤهل بمنح هذه الرخصة وفق إجراءات وشروط معينة.

¹ أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 50.

² ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

عرفها الدكتور عزري الزين بانها: " 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.

عرفها كذلك الأستاذ "عربي بايزيد" على أنها: " قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم، بسبب أنه غير معد للاستعمال، أو أنه آيل للسقوط وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على إزالة جزء أو كل من البناية وتفكيكها، متى كانت هذه البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان، أو أصبحت تشكل خطراً على الأفراد أو البنايات المجاورة"².

كما عرفتها أيضا الأستاذة " منصورى نورة " على أنها " هي من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية، المعمارية، السياحية، الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناية الأيلة للهدم سند لبنايات مجاورة"³.

نستنتج مما سبق قوله بأن رخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن سلطة محلية مختصة ببناءات على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من اجل هدم البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء موجودا في المواقع والممتلكات الثقافية والعقارية أو كان معرضا للانهار، لان من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها بصرامة كبيرة في إطار تنفيذ سياسته العمرانية.⁴

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الفجر، مصر، 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 منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، در الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 54.

⁴ عزوي عبد الرحمان، رخص إدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 700.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

ثانياً: التعريف التشريعي

لم يرد أي تعريف في الجانب التشريعي ، حيث أشار فقط من حيث جانبها التشريعي¹ ، إذ لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي دون الحصول المسبق على رخصة الهدم ، هذا ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما يلي " تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه ، لا يمكن القيام بأي عملية هدم ، جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه " .²

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بمجموعة من المميزات والخصوصيات التي تميزها عن باقي الرخص الإدارية، سواء من منظور شكلها وإصدارها أو من منظور ميدانها وموضوعها، وانطلاقاً من التعاريف السابقة توصلنا الى خصائص رخصة الهدم وهي كالتالي:

أولاً: أن تصدر في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة

ينص المشرع على أن يُصدر هذا القرار بصورة قرار إداري يحتوي على تفاصيل محددة وفقاً للمادة 75/2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم³. القانون يمنع منح تصريح للهدم بشكل شفهي أو عبر إذن إداري، حيث تعتبر هذه الرخصة تصرفاً قانونياً صادراً من جهة إدارية معينة وفقاً لشروط وإجراءات محددة، وتصدر بصلاحيات منفردة، ولا تفقد هذه الخاصية حتى إذا كانت الرخصة صدرت بناءً على طلب وجهد من الشخص المعني. تمنح هذه الرخصة حق المعني بالقيام بأعمال الهدم في العقار المعني بالرخصة، وتُصدر من الجهة الإدارية المختصة بها، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي حصراً، وإلا فإن قرار الهدم يُعتبر غير صحيح بسبب

¹ أنظر المادة 60، 46 من القانون 90-29 سابق الذكر.

² أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، معدل ومتمم ب: مرسوم 20-342 في 22 نوفمبر 2020.

³ انظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق الذكر.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

عدم الاختصاص، ويمكن إلغاؤه وفقًا للمادة 68 من القانون 90-29 المعدل والمتمم التي تنص على أن "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي".¹

ثانياً: أن يصدر مضمون القرار هدم كلي أو جزئي.

بمعنى أن يتم التتويه بنوعية الهدم سواء كان هدمًا كليًا أو هدمًا جزئيًا، حيث لا تكون رخصة الهدم بالضرورة لهدم كلي شامل، بل قد تكون هدم جزئي كهدم جهة معينة أو طابق أي لا تشكل عملية الهدم حذف لبعض الزوائد من البناء بل يكون للتحسين أو التعديل على البناء.²

ثالثاً: تتميز بالطابع المادي.

تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت كلية أو جزئية ومهما كان استعمالها.³

الفرع الثالث: تمييز رخصة الهدم عن المصطلحات المشابهة لها

لا شك أن هنالك من لا يفرق بين مصطلح رخصة الهدم وبين المصطلحات المشابهة لها، سنتطرق إلى بعض المصطلحات المشابهة ونبين الاختلاف بينها وبين رخصة الهدم

أولاً: تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم:

- أن رخصة الهدم وقرار الهدم إجراءان يصدران من الإدارة المحلية بحيث كلامهما يتعلقان بعملية الهدم لمبنى أو ممتلكات أخرى.

- كلاهما يصدرهما رئيس المجلس الشعبي البلدي

- كلاهما يمكن فيهما للمعنيين أن يلجؤوا للقضاء الإداري من أجل الاعتراض على موقف الإدارة ففي حالة رفض تسليم رخصة الهدم يحق لصاحب الطلب رفع دعوى أما القضاء الإداري كما هو الحال في قرار الهدم يمكن للمخاطب المطالبة بإلغائه إذا تم اعتباره تعسفي أو غير مشروع.⁴

أما فيما يتعلق بالاختلاف بين رخصة الهدم وقرار الهدم:

¹ المادة 68 من القانون رقم 90-29، المعدل والمتمم، سابق الذكر.

² عزري الزين، مرجع سابق، ص 58.

³ إقلولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2، دار هومة، الجزائر، 2015، ص200

⁴ محمد كاديك أنيس بنونة، رخصة الهدم، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، 2019-2020 ص12.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

- رخصة للهدم تصدر بناءات على طلب من الشخص المعني بالمبنى أو المصلحة الذي يرغب في هدمه.
- يتم تنظيمها وفقا لإجراءات قانونية محددة نص عليها المشرع ف القانون 90-29 ف المادة 60 منه¹ والمرسوم رقم 15-19 المعدل المتمم².
- تكون الرخصة مرتبطة بموافقة من السلطات المعنية وقد تشمل شروطاً ومعايير تطبيقية.
- تصدر دون اجراءات خاصة.
- أما قرار الهدم:
- يعتبر إجراء ردي يتخذه السلطة التنفيذية، عادة بمبادرة منها، لهدم المباني المخالفة للتشريعات البنائية.
- يصدر بإرادة منفردة للسلطة المختصة دون الحاجة إلى طلب من صاحب المبنى.
- يستند إلى سلطة الإدارة وتفسيرها للقوانين والتشريعات المتعلقة بالتعمير والبناء.³
- يجب ان تحترم فيه جميع الإجراءات الخاصة فيما يتعلق بضرورة الأعدار مع التبليغ الشخصي الإعارات مع ضرورة المصادقة على قرار الهدم من السلطة الوصية.⁴
- باختصار، رخصة الهدم تصدر استجابة لطلب من المعنيين، بينما يصدر قرار الهدم من السلطة التنفيذية كإجراء ردي لمعالجة المخالفات البنائية.

ثانيا: تمييز رخصة الهدم عن مصطلح الترميم

تختلف رخصة الهدم عن عملية الترميم بشكل أساسي في الطبيعة، فرخصة الهدم تتضمن إزالة كاملة أو جزئية للعقار، بينما يتم التركيز في عملية الترميم على تصليح المباني القائمة التي

¹ انظر المادة 60 من القانون 90-29، سابق الذكر.

² انظر المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سابق الذكر.

³ محمد رشاش، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة 2021/2022، ص14.

⁴ محمد كاديك، أنيس بنونة، مرجع سابق، ص12.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

تعاني من تصدعات أو أضرار، بهدف تعزيز صلابتها وتثبيتها، وذلك ضمن إطار الإجراءات الأمنية المنصوص عليها في القانون.

كما تختلف من ناحية الهدف لعملية الترميم تهدف إلى تعزيز صلابة الجدران والأسس والأسقف لتجنب وقوع حوادث تؤدي إلى كوارث بشرية أو مادية¹. فهي تشمل تصليح الضرر وتقوية الهياكل لضمان سلامة المبنى ومن فيه، أما رخصة الهدم غرضها إعادة تطوير المنطقة وضبط عمليات إزالة المباني من أجل سلامة البيئة وحمايتها من الفوضى العمرانية.

ثالثا: التمييز بين الهدم والإزالة

الهدم هو إزالة هياكل البناء بغرض ضبط الأمن العام، ويتم فقط في حالات محددة، أما الإزالة فتشمل إزالة البناء بشكل عام، وتقام بناء على طلبات السلطات المختصة لتطبيق النظام العمراني في مختلف الجوانب، وتعتبر إجراء قانوني يتخذ بقرار إداري من الجهة المختصة بعد مراعاة الأمور القانونية والإجرائية لمخالفة أحكام البناء².

المطلب الثاني: تحديد نطاق تطبيق رخصة الهدم

إن نطاق تطبيق رخصة الهدم عادة ما ينظر إليه من زاويتين، وهما الأشخاص الخاضعون لرخصة الهدم الذين حددهم المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والأماكن التي تتطلب استصدار رخصة الهدم التي حددها القانون 90-29. وللتفصيل أكثر في نطاق تطبيق رخصة الهدم قسمنا مطلبنا هذا إلى النطاق الشخصي لرخصة الهدم (فرع أول)، والنطاق الموضوعي لرخصة الهدم (فرع ثان).

الفرع الأول: النطاق الشخصي

باعتبار أن حق الملكية هو حق جامع، فهو يخول لصاحبه كل السلطات الممكنة من استعمال واستغلال وتصرف، تعتبر عملية الهدم مرتبطة بحق التصرف المادي أي القيام بعمل يؤدي إلى انقضاء الشيء، لكن الحق يجب ألا يكون مخالفا للقوانين والأنظمة.

¹ ، عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ المقاول)، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000_2001، ص83.

² لعويجي عبد الله، 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 ص378.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

- حدده المشرع الجزائري بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹، حيث تنص: "...ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم ... من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة". بحيث أشارت هذه المادة إلى الأشخاص ذوي الحق في طلب رخصة الهدم وهم:²

- مالك البناية الآيلة للهدم؛
- موكل يوكله المالك؛
- الهيئة العمومية المخصصة؛

الفرع الثاني: النطاق الموضوعي

إن الأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم دون الحاجة الى ترخيص مسبق، بينما الاستثناء هو الزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في عملية الهدم، وهذا ما حددته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنه " لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم..."³. سواءا كانت البناية واقعة في أماكن خاصة (أولا)، أو كانت البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة(ثانيا).

أولا: البناية الواقعة في أماكن خاصة.

نصت عليه المادة 60 من القانون 90-29: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية "⁴.

وبموجب المادة 46 من نفس القانون "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها

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

² التعليم الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

³ انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سابق الذكر.

⁴ المادة 60 من القانون رقم 90-29، سابق الذكر.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

المناخي والجغرافي والجيولوجي، مثل المياه المعدنية ولاستحماميه طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها ¹.

ثانيا: البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة

- إذا كانت البناية المراد تهديمها مستتدة على بناية أخرى أي مجاورة لها، وجب على صاحب هذه البناية طلب رخصة الهدم حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البنايات ²، وبصدور التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 7 سبتمبر 2017، حاولت توسيع مجال تطبيق رخصة الهدم من خلال ادراجها لعدة حالات تستوجب فيها استصدار رخصة الهدم، والتي تشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر من بينها: ³

- وجود بنايات مجاورة؛
- هدم أو بناء يتواجد ضمن انسجة عمرانية قديمة (البناء القديم)؛
- تواجد شبكات محايدة للمشروع أو باطنية؛
- قرب البنية التحتية للطرق والشبكات؛
- أرضية ذات شكل غير منتظم او منحدر شديد؛
- بناية متواجدة بين طريقتين على مستويين مختلفين يكون الفرق بينهما أكبر أو يساوي 6 أمتار؛
- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين؛

المبحث الثاني: رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

يعتبر العمران المرآة العاكسة للدولة وهو الذي يبين مدى تقدمها وتطورها ومستوى الحضارة فيها، لذلك تسهر اغلب الدول من اجل وضع مقاييس من اجل اظهار الوجه الحسن لهذه الدول، فمتى كانت الدولة متطورة كان مستوى العمران فيها متطورا، والعكس في حالة الدول المتخلفة التي

¹ المادة 60 من القانون رقم 90-29، سابق الذكر.

² سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 19.

³ التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

تعاني من الفوضى في المجال العمراني، لهذا تعتبر حماية البيئة من أهم المواضيع التي حضت باهتمام كبير في الآونة الأخيرة من جانب الدول والمنظمات الدولية، ويرجع هذا الاهتمام إلى الأخطار الناجمة عن تلوث البيئة¹، لهذا فرض المشرع رخصة الهدم كإجراء أو وسيلة من وسائل الضبط الإداري لحماية البيئة، لهذا تطرقنا في هذا المبحث الى تعريف البيئة (مطلب أول)، وأهمية رخصة الهدم في حماية البيئة (مطلب ثان).

المطلب الأول: تعريف البيئة.

تعد البيئة الوعاء التي يمارس فيها الانسان حقوقه الأساسية، التي من أهمها الحق في الحياة، وحتى يمارس حقه في الحياة لابد من توافر شروط صحية وأمنية، تكفل للإنسان حياة مستقرة. تعددت تعريفات البيئة، فكل باحث أو مختص يضع تعريفا بحسب تخصصه ومجاله وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى التعريف الفقهي (فرع أول)، والتعريف التشريعي (فرع ثان).

الفرع الأول: التعريف الفقهي

عرفت البيئة بأنها الوسط أو المحيط الذي يعيش فيه الإنسان، يتأثر ويؤثر فيه بكل ما يضمه هذا المجال من عناصر ومعطيات سواءا كانت طبيعية كالماء والهواء والتربة والكائنات الحية، أو المعطيات البشرية التي أسهم الإنسان في وجودها كالطرق، المصانع، المطارات، المواصلات وغيرها من أنشطة الإنسان في البيئة².
اختلف العديد من الفقهاء في وضع تعريف محدد وواضح للبيئة، باعتبارها قيمة من القيم التي يسعى القانون للحفاظ عليها، بل أن البعض منهم لم يتردد في القول بأن البيئة عبارة عن كلمة "البيئة لا تعني شيئا لأنها تعني كل شيء"³.

¹ أحمد لكحل، مرجع سابق، ص 45.

² مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2008، ص 65.

³ أحمد لكحل، مرجع سابق، ص 17.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

الفرع الثاني: التعريف التشريعي

عرفت البيئة في القانون الجزائري رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، وذلك يتضح بالرجوع الى الأحكام العامة للقانون الذي يهدف إلى حماية الطبيعة والحفاظ على الحيوان والنبات، والإبقاء على التوازنات البيولوجية والمحافظة على الموارد الطبيعية من جميع أسباب التدهور التي تهددها، وتتكون البيئة من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء، الجو، الماء، الأرض، باطن الأرض، النبات والحيوان، بما في ذلك أشكال التفاعل بين هذه الموارد وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية¹.

ومن خلال تعريفنا للبيئة في ظل القانون يتبين لنا أن المشرع ركز على المفهوم الواسع للبيئة والذي يعني شمولها العناصر الطبيعية من: ماء، هواء، تربة، وبحار، الآثار السياحية، التراث الفني والمعماري والمنشآت الصناعية وغيرها. بالإضافة لتقطنه لخطر تدهور الموارد الطبيعية، واعتمده كمبدأ من المبادئ التي يتأسس عليه قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة². والنظام البيئي بهذا المعنى، يقوم على نوعين من العناصر :

-العناصر الحية : وهي عديدة أهمها الإنسان ، والنباتات والحيوانات وتعيش هذه العناصر على اختلاف أشكالها في نظام متحرك.

- العناصر غير حية : وأهمها الماء و الهواء والتربة وكل عنصر منها يشكل محيطا خاصا به ، فمن ناحية هناك المحيط المائي ، ومن ناحية ثانية هناك المحيط الجوي او الهوائي ، و من ناحية أخيرة هناك المحيط اليابس أو الأرضي³.

وبالتالي فقد عرف المشرع البيئة في قانون رقم 03-10 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة على "تتكون من الموارد الطبيعية اللاحوية والحيوية كالهواء والجو والماء

¹ المادة 4 من القانون 03-10 المؤرخ في 19 جويلية 2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، ج ر رقم 43 الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.

² أحمد لكحل، مرجع سابق، ص33.

³ حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، سنة 2012/2013، ص 11.

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

والأرض وباطن الأرض والنبات والحيوان، بما في ذلك التراث الوراثي وإشكال التفاعل بين هذه الموارد، وكذا الأماكن والمناظر والمعالم الطبيعية".

من خلال التعاريف السابقة، يتضح لنا مدلول البيئة لا يخرج عن مجموعة من العناصر يمكن حصرها في صنفين:

- الصنف الأول : ويشمل مجموعة من العوامل الطبيعية من ماء ، هواء ، تربة وكائنات حيوانية و نباتية.

- الصنف الثاني : ويشمل كل ما استحدثه الإنسان من منشآت.

المطلب الثاني: أهمية رخصة الهدم في المحافظة على البيئة

رخصة الهدم هي أداة ضرورية في مجال البناء والتعمير، وتعتبر ضرورية من أجل ضبط الأعمال المتعلقة بالهدم، وتجنب الأضرار بالمباني المحمية والمناطق التاريخية والثقافية، كما تشمل أهميتها على تنظيم عمليات الهدم بشكل قانوني، ومنع الأضرار بالملكات والأرواح، وضبط التهيئة والتعمير .

لهذا تطرقنا في هذا المطلب الى أهمية رخصة الهدم من حيث خطورة فعل الهدم (فرع أول)، ومن حيث حماية البنايات التي لها ميزة تاريخية (فرع ثان)، ومن حيث حماية مستعملي البناية محل طلب الهدم (فرع ثالث).

الفرع الأول: أهمية رخصة الهدم من حيث خطورة فعل الهدم.

أهمية الهدم من حيث الخطورة تكمن في الجانب الأمني، حيث إن عمليات الهدم قد تشكل خطرا جسيما على الأرواح والملكات، سواء بسبب الوسائل المستخدمة في العملية أو الطرق التي تتبع، لذا فإن عمليات الهدم تتطلب رقابة إدارية صارمة من خلال الحصول على تصاريح مسبقة وفرض قواعد ردية لضمان الامتثال للضوابط التقنية ، كما تتضمن أهمية رخصة الهدم من حيث الخطورة الجوانب الفنية إلى جانب الجوانب القانونية، حيث يتم اتخاذ الاحتياطات الضرورية لضمان هدم البنايات بأساليب سريعة وآمنة، وذلك من خلال استخدام تقنيات وأساليب متطورة تقلل

الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

من المخاطر وتحافظ على سلامة العمال والمواطنين القريبين من موقع الهدم وبالتالي، يساهم هذا في تحقيق السلامة العامة وتقليل المخاطر المحتملة المترتبة عن عمليات الهدم¹.

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم من حيث حماية البنايات التي لها ميزة تاريخية وجمالية

ان البنايات التاريخية وذات القيمة الجمالية ليست مجرد مبان عادية، بل هي جواهر تعبر عن تراثنا الثقافي والتاريخي، يجب حمايتها بعناية فائقة لأنها تمثل جزءا لا يتجزأ من الهوية الوطنية والثقافية، لذلك يعتبر الحفاظ على هذه البنايات ضرورياً للمحافظة على الهوية الوطنية والثقافية للبلدان، بحيث يتطلب الحفاظ عليها رقابة صارمة وإدارة فعّالة خاصة فيما يتعلق بعمليات الهدم. فعمليات الهدم قد تؤدي إلى فقدان جزء كبير من التراث التاريخي والثقافي، وقد تعرض هذه البنايات للتلف أو الضياع نتيجة لاستخدام وسائل غير مناسبة في عمليات الهدم، وبما أن بعض هذه البنايات تقع في مناطق ذات أهمية استراتيجية مثل المواقع الجغرافية الهامة أو المياه العذبة، فإن حمايتها تصبح أكثر أهمية حيث قد يؤدي تدميرها إلى تأثيرات سلبية على البيئة والمجتمع المحلي².

الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم من حيث حماية مستعملي البنايات محل طلب الهدم

تتمثل أهمية حماية مستعملي البنايات المعرضة للهدم في الجانب الاجتماعي، حيث يتأثر غالبا هؤلاء المستعملون من الطبقات الفقيرة أو الهشة بشكل أكبر بنتائج عمليات الهدم غير المشروعة، يمكن لأصحاب البنايات استغلال طلبات الهدم لأغراض غير تعمييره، مما يعرض حياة وسلامة المستخدمين للخطر، لذا من الضروري فحص طلبات رخص الهدم بعناية وتحديد أسبابها الحقيقية، وتنظيم عمليات الهدم بشكل يضمن سلامة المستخدمين واحترام حقوقهم المعيشية والاجتماعية، هذا يظهر أن خطورة عمليات الهدم بدون رخصة ليست أقل أهمية من الجوانب الأخرى المتعلقة بهذه العمليات³.

¹ عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون اعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2021/2022، ص 67 ص 68.

² عباس منصف، مرجع سابق، ص 68.

³ تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص، قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2016- 2017، ص 191-192-193.

ملخص الفصل الأول

نستخلص من هذا الفصل أن رخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن سلطة محلية مختصة، والتي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتميز بعدة خصائص منها أن تصدر في شكل قرار إداري باعتبارها تصرفا قانونيا صادرا من جهة إدارية مختصة، وأن يصدر في مضمون القرار طبيعية الهدم كلية كانت أو جزئية، كما تمتاز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع انواع الهدم . لرخصة الهدم عدة مصطلحات متشابهة لها مثل قرار الهدم والترميم والإزالة حيث حددنا أوجه التشابه والاختلاف لتوضيح الفرق بينهما .

حدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق رخصة الهدم في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، في أشخاص معينين هم مالك البناءة أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة وأماكن معينة حدها القانون 90-29 تتمثل في البناءة الواقعة في أماكن خاصة والبناءة الآيلة للانهايار سندا لبناءة مجاورة. كما توصلنا أن لرخصة الهدم علاقة وطيدة بحماية البيئة باعتبار الهدم دون ترخيص يؤدي الى تهديد أمن وسلامة الأشخاص.

الفصل

الثاني

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية

البيئة

تعتبر رخصة الهدم تجسيدا للحماية الوقائية للبيئة من مخاطر العمران والبناء، وقد أوجبها المشرع لحماية المناطق ذات الأثر الثقافي، تندرج هذه الرخصة ضمن البيئة العمرانية وتتطلب من أجل بقاء الإنسان في بيئة سليمة، لهذا اشترط القانون الحصول عليها في هدم البنايات الآيلة للسقوط ضمانا لأمن وسلامة الأشخاص، ولا تختلف رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى، حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على الإجراءات الواجب اتباعها والتي قمنا بتوضيحها في مبحثين، طلب رخصة الهدم (مبحث أول)، وإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم (مبحث ثان).

المبحث الأول: طلب رخصة الهدم

يعد طلب رخصة الهدم إجراء ضروري، سواء كان الطلب مقدا من شخص طبيعي أو شخص معنوي، الذي يجب أن تتوفر فيه الصفة حسب ما جاء في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، ولا يكتفي هذا الشرط إلا بتجميع الوثائق والمستندات المطلوبة للحصول على رخصة الهدم، حيث يجب أن يحتوي الملف جميع المعلومات والشهادات اللازمة، وبعد إعداد الملف بشكل كامل، يتم تقديمه الى الجهة الإدارية المختصة والتي تتولى دراسته ومراجعته والتحقق فيه. هذه الجهة قد تكون إدارة محلية أو هيئة متخصصة في البناء والتعمير، وبعد تقديم الملف يتم متابعته من خلال مراحل المراجعة والموافقة، بحيث قد تطلب الجهة المعنية مستندات إضافية أو إجراء تعديلات على الطلب.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث الى شروط طلب رخصة الهدم (مطلب أول)، وإيداع ملف رخصة الهدم لدى جهة المختصة (مطلب ثان).

المطلب الأول: شروط طلب رخصة الهدم

إن مرحلة تقديم طلب رخصة الهدم يتطلب شروط متعلقة بصاحب الطلب سواء كان مالك البناية أو موكله أو الهيئة العمومية، وشروط متعلقة بمضمون ملف الطلب، الذي يجب أن يحتوي على جميع المعلومات والشهادات القانونية المتعلقة بالبناء المراد هدمه.

وللتوضيح أكثر قسمنا هذا المطلب الى شروط متعلقة بطلب رخصة الهدم (فرع أول)، وشروط متعلقة بملف رخصة الهدم (فرع ثان).

الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب رخصة الهدم

منح المشرع الجزائري في رخصة الهدم شرط الصفة في أشخاص معينة من أجل طلبها، لأن مسألة الصفة محددة قانوناً، وذلك تبعاً لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير العقود وتسليمها، والتي تنص على " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليها من طرف البناية الآيلة للهدم، أو موكله، أو الهيئة العمومية المختصة...."¹.

ونستنتج من هذه المادة أن المشرع قد حدد صفة الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم وهم²:

- مالِك البناية الآيلة للهدم الذي يثبت صفته بواسطة نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة.

- الوكالة، أي يمكن للمالك توكيل شخص آخر بتقديم طلب الوكالة سواء كانت عامة أو خاصة.

- الهيئة العمومية المخصص لها البناية مع تقديمها نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

بحيث وجب تقديم الوثائق التي تثبت ملكية البناية من طرف مالِكها بنسخة عن عقد الملكية أو شهادة حياة، طبقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.³ وبالنسبة للوكيل، فيتقدم برسالة رسمية ذلك طبقاً لأحكام القانون المدني.⁴

أما فيما يخص الهيئة العمومية المختصة، يجب عليها تقديم سند إثبات المتمثل في العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.⁵

¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها، معدل ومتمم بمرسوم 20-342 في 22 نوفمبر 2020.

² أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة "تشريعات التعمير والبناء"، العدد الرابع، جامعة تلمسان، 2017، ص 106.

³ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 60

⁴ المواد 571، 572، 573 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، (ج ر عدد 78، الصادر سنة 1975).

⁵ بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة "تشريعات التعمير والبناء"، العدد الخامس، مخبر القانون الاجتماعي، جامعة وهران، 2018، ص 106.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بملف رخصة الهدم

لكي يتحصل أي شخص على رخصة الهدم، يجب عليه أن يقدم ملفا إداريا الى الجهات المختصة، ويكون هذا الملف مدعما بمجموعة من الوثائق المنصوص عليها بمقتضى المادة 72 من المرسوم رقم 15-19 السابق ذكره وهي كالتالي:¹

أولا: الوثائق الإدارية

- طلب رخصة الهدم:

ويكون هذا الطلب على شكل مطبوع خاص وفق النموذج الإداري الموحد الذي ورد كملحق مرفق بمرسوم تنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التمثيل الرسمي في حالة تمثيل المالك طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري.

- نسخة من العقد الإداري الذي يقضي بتخصص البناية المعنية.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

ثانيا: الوثائق التقنية

بالإضافة الى الوثائق الإدارية يشمل ملف الطلب مجموعة من الوثائق التقنية التي يتم إعدادها من قبل دراسات الهندسة المعمارية، وتتمثل هذه الوثائق حسب نص المادة 72 من نفس المرسوم ما يلي:

1. وثائق بيانية: وتتمثل في:

- تصميم الموقع على سلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع الذي يتم استخراجها من المخطط العام للتعير.

- مخطط مراحل انجاز عملية الهدم وآجالها.

- مخطط على سلم 100/1 يحدد الجزء المراد هدمه والجزء الذي يتعين إبقاءه والحفاظ عليه

عندما تكون بصدد هدم جزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.

- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض.

2. الوثائق المكتوبة: وهي عبارة عن:

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

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة

تقرير يتضمن التزامات طالب رخصة الهدم الذي يتعهد فيه مباشرة عملية الهدم وإنهائها باستخدام وسائل معينة، وعلى مراحل محددة دون أن يخل بالسير الحسن بالدائرة المحيطة بمكان الهدم وفقا لنص المادة 72 سابقة الذكر، أن يتم تقديم ضمن الطلب محضر خبرة موقع من طرف مهندس مدني، معتمد يبين بالتفصيل الوسائل المعتمدة في عملية الهدم مهما كان نوعها.¹ أما فيما يخص التعليمات الوزارية رقم 004 لسنة 2017، فقد أضافت إجراء آخر يتمثل في وجوب التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال الهدم، أي المهندس اللذان قاما بإعداد رخصة الهدم ملزمان بالتصريح على هشاشة البناية، مع ضرورة إرفاقه بملف طلب رخصة الهدم، بالإضافة الى إعداد محضر معاينة على مستوى الموقع يصرح فيه مدى خطورة أشغال الهدم ويودع على مستوى الشباك الواحد، واللذان يقومان بإعداد محضر المعاينة بعد زيارة الموقع في ظرف ثمانية (8) أيام، حيث يؤكدان من خلاله الخطر المصرح به.²

المطلب الثاني: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة والتحقيق فيه

بعد دراسة مضمون ملف طلب رخصة الهدم يستلزم إيداعه الى الجهة المختصة، التي تكون بمقر المجلس الشعبي البلدي، من أجل مباشرة إجراء التحقيق فيه من طرف الشباك الوحيد، وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى الجهة المختصة باستلام ملف طلب رخصة الهدم (فرع أول)، والتحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم (فرع ثان).

الفرع الأول: الجهة المختصة باستلام ملف طلب رخصة الهدم

نصت المادة 61 من القانون 90-29 على أن إيداع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي للمعني.³

وبالرجوع الى نص المادة 73 من مرسوم تنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على أنه "يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ الى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم".⁴

من خلال المادتين السالف ذكرهما يتضح أن طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به يودع في ثلاث (3) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان تواجد البناية المراد هدمها.

¹ المادة 72 من المرسوم 15-19 سابق الذكر.

² أمينة ركاب، مرجع سابق، ص 107.

³ أنظر المادة 61 من قانون 90-29 سابق الذكر.

⁴ أنظر المادة 73 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم، سابق الذكر.

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة

كما يسمح المشرع بإرسال الملف في البريد المضمون في حالة تعذر إيداع الملف شخصيا، ويتم إصاق وصل الإيداع فوق لوحة الإعلانات في البلدية طوال فترة دراسة ملف طلب رخصة الهدم، لتمكين المواطنين المعنيين بتقديم اعتراضاتهم متبوعة بأدلة دامغة تثبت خطورة الهدم والأضرار الناجمة المتوقعة التي ستلحق بهم لا محالة، وأن غير ذلك يعتبر اعتراض غيري هدفه عرقلة إتمام إجراءات عملية الهدم فحسب.¹

الفرع الثاني: التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم

منح المشرع التحقيق للشباك الواحد الذي تم فتحه على مستوى البلدية الذي أستخدم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، حيث يتكون هذا الأخير من أعضاء دائمين هم:²

-رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، رئيسا.

-رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.

-رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.

-المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.

-مفتش التعمير.

-رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.

-رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

أما الأشخاص المدعوون عند الاقتضاء هم:

-رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

-ممثل الحماية المدنية.

-ممثل مديرية البيئة للولاية.

-ممثل مديرية السياحة للولاية.

-ممثل مديرية الثقافة للولاية.

-ممثل مديرية الصحة والسكان.

-الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

¹ محمد رشاش، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة 2021/2022، ص 37.

² أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، سابق الذكر.

المبحث الثاني: القرار المتعلق برخصة الهدم

إن السلطة الإدارية الوحيدة التي وكلت لها مهمة تسليم رخصة الهدم هي رئيس المجلس الشعبي البلدي عكس ما هو بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة (المطلب الأول)، أما الجهة المصدرة للقرار فتختلف باختلاف ظروف استصدارها، يتولى رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية مراجعة الطلبات والتحقق من استيفاء الشروط المطلوبة قبل إصدار رخصة الهدم، أما الجهة المصدرة للقرار فتختلف باختلاف ظروف استصدار الرخصة، سواء كانت ظروف عادية أو مستعجلة في الحالات الطارئة حفاظا على الأمن. ففي الظروف العادية يتبع طالب الرخصة الإجراءات الاعتيادية بتقديم الملف كاملا الى رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يقوم لمراجعته واتخاذ القرار المناسب بعد التأكد من استيفاء كافة الشروط القانونية والفنية، اما في الحالات الطارئة التي تستدعي الهدم الفوري حفاظا على السلامة العامة، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي اصدار قرار مستعجل بالهدم بعد اجراء تحقيق ميداني سريع لتقييم الحالة والمخاطر المحتملة. وعليه سنتطرق في هذا المبحث الى الهيئة المكلفة بمنح رخصة الهدم (مطلب أول)، وإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في الحالات العادية والطارئة (مطلب ثان).

المطلب الأول: الهيئة المكلفة بمنح رخصة الهدم

نصت المادة 68 من القانون رقم 90-29 السابق ذكره على أن: "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"¹.

كما نصت المادة 78 من لمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على أنه: "تطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون 90-29، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية..."².

يستنتج من هاتين المادتين أن رخصة الهدم تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، وبالتالي، فقد استبعد المشرع الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص، ولا يجوز لجهة أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي

¹ أنظر المادة 68 من القانون 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، بتاريخ 2 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

² أنظر المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، سابق الذكر.

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة

إصدار رخصة الهدم، وإلا اعتبر القرار معيبا بعبء عدم الاختصاص والذي يعتبر من النظام العام، وبالرغم من أن المشرع منح للوالي ووزير التعمير الاختصاص في تسليم هذه الرخصة البناء والتجزئة.¹

فكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم هذه الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة، خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية.²

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية خلال أجل شهر واحد من تاريخ إيداع الطلب³، ويقوم رئيس البلدية بتبليغ رخصة الهدم الى صاحب الطلب بالطرق القانونية ومن المفروض أن يسلمه نسخة من الرخصة من اجل تنفيذها، وهو المختص كذلك في إصدار قرار هدم البناءات الآيلة للانهييار.⁴

المطلب الثاني: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في الحالات العادية

والطارئة

يتطلب إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم دراسة الملف والتحقق منه بعناية من طرف الجهة المختصة ، وهي سلطة إدارية محلية المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار القرار المتعلق بالرخصة سواء كان بالموافقة أو بالرفض، وفقا للظروف والمتطلبات بحيث تشير النصوص أيضا الى إمكانية التدخل العاجل لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حالات الطوارئ لضمان الأمن العام وعليه سنتطرق في هذا المطلب الى إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في الحالات العادية (فرع أول) ، وكذا في الحالات الطارئة (فرع ثان) .

¹ أمينة ركاب، مرجع سابق، ص 110

² ديرم عايدة، مرجع سابق، ص 93.

³ انظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19، سابق الذكر.

⁴ انظر المادة 89 من القانون 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، مؤرخة في 3 جويلية 2011، المعدل والمتمم.

الفرع الأول: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في الحالات العادية.

يتمحور مضمون قرار رخصة الهدم في الحالات العادية كما يلي:

أولاً: حالة الموافقة على منح رخصة الهدم

في حالة توافر جميع الشروط اللازمة المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، ولمتمثلة في صفة الطالب والوثائق اللازمة¹، فإن رئيس البلدية يصبح ملزماً على منح رخصة الهدم، خاصة إذا كان الهدم هو الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية من أجل تجنب الأخطار المحتمل وقوعها²، وهذا حسب المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي نصت على: "لا يمكن رفض الرخصة عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية..."³.

ففي هذه الحالة يجب على رئيس البلدية أن يبلغ قرار الرخصة إلى صاحب الطلب بحسب صفته،⁴ وعند التبليغ لا يمكن لصاحب الطلب مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوماً من تاريخ الحصول على الرخصة، أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم ينص على أن المدة 20 يوماً لمباشرة أشغال الهدم، بل نص على أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم، إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة،⁵ وأن يقوم بوضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج حسب نموذج محدد، يوضع من خلالها مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنائيات التي ينبغي هدمها، كما يتضمن على تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ انتهائها، كذلك اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات واسم المؤسسة المكلف بأشغال الهدم⁶.

¹ أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، سابق الذكر

² صليح سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة "الدراسات القانونية"، جامعة يحي فارس، المدينة، 2019، ص 300.

³ انظر المادة 76 من المرسوم 15-19، سابق الذكر.

⁴ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة "المفكر"، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، ص 25.

⁵ انظر المادة 83 من المرسوم 15-19، سابق الذكر.

⁶ سعيدة لعموري، رخصة الهدم لحماية البيئة والتراث المعماري الجزائري، مجلة "الاجتهاد القضائي"، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 347.

ثانيا: حالة رفض منح رخصة الهدم

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يصدر قرار برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب نص المادة 69 من القانون 90-29 المعدل والمتمم¹. بحيث حددت الحالات التي يكون فيها الرفض فيما يلي:

-انعدام صفة الطالب الذي قام بتقديم الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو التوكيل.

-انعدام أو نقص في أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

-عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره².

-الأسباب التي ترجع لطبيعة المنطقة، بحيث يكون السبب متعلق بحماية التراث المعماري والتاريخي.

كما يمكن أن يتجسد سبب الرفض في أن البناية المراد هدمها تعد بمثابة سند للبنائيات المجاورة لها، مما يستدعي بالهيئة المكلفة بدراسة الطلب إلا بعد الموازنة بين مختلف المصالح المتضادة لأصحاب البنائيات تجسيدا للمبادئ المتضمنة في القانون المدني على رأسها عدم التعسف في استعمال السلطة، ومبدأ تجنب مضار الجوار³.

وعلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ألا يغفل عن سبب رفض القرار وإلا أصبح القرار منسوبا بعيب القصور في التسبب⁴. لهذا يقوم بإصدار قرار إداري صريح يوضح فيه أسباب الرفض، ما يمنح للمعني الذي لم يرضيه الرد أن يقوم بطعن في القرار مقابل وصل الاستلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يكون لديه مهلة محددة وهي 15 يوما، وإذا لم يتلقى ردا في هذه المدة فله الحق في إيداع طعن ثاني لدى السلطة المختصة المتمثلة في الوزارة المكلفة بالعمران، التي تقوم بالرد على المعني سواءا بالقبول وبالرفض المبرر خلال أجل 15 يوما، وإذا لم يكن راضيا على

¹ أنظر المادة 69 من القانون 90-29 المعدل والمتمم.

² لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 384.

³ تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2018/2019، ص 295.

⁴ لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 384.

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة

الرد النهائي يمكنه اللجوء للسلطة القضائية لطلب مراجعة القرار.¹ وهذا ما وضحته المادة 82 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم.²

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

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم³ على أنه يمكن الموافقة على منح رخصة الهدم لكن مع تحفظات خاصة، ومن بين هذه التحفظات التي حددتها المادة اشتراط على كل طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات تجارية بالنسبة للتجار المستأجرين، بالإضافة الى توفير تدابير احتياطية بالنسبة للطرقات والمساحات الخضراء، وذلك مراعات لحقوق الغي والمقتضيات القانونية والتنظيمية بموجب قرار مسبب، وإلا كان مشوبا بعيب القصور، وإمكانية الطعن فيه.⁴

يبلغ صاحب الطلب بالقرار معللا، ومثله مثل حالة الموافقة لا يمكنه البدء بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، بعد إيداع تصريح بفتح ورشة، وهذه التحفظات في الحقيقة تحدم كلا الطرفين أي الإدارة وذلك بمنحها الوقت الكافي وكذلك المتضررين من عملية الهدم.⁵

رابعا: في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد

إذا لم يتم الرد على طلب المعني من قبل المجلس الشعبي البلدي خلال شهر، يُعتبر ذلك رفضًا ضمنيًا. مما يسمح له بناء على ذلك رفع دعوى قضائية أو تقديم تظلم وفقا للمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم "يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية".⁶

¹ محمد رشاش، مرجع سابق، ص46.

² انظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، مرجع سابق.

³ انظر المادة 79 من المرسوم 15-19، سابق الذكر،

⁴ محمد رشاش، مرجع سابق، ص47.

⁵ شعلال سهام، عطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-20، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في ظل القانون الخاص، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند اولحاج، البويرة، 2017، ص70.

⁶ انظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، سابق الذكر.

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة

ويتم تحديد مهلة تسليم الرد أو الرفض في أجل لا يتجاوز 15 يوما، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انتهاء الأجل المحدد بعد تاريخ إيداع الطعن فله الحق في تقديم طعن ثانٍ لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة تلزم مصالح الوزارة المسؤولة عن الشؤون العمرانية مصالح التعمير الخاصة بالرد على الطعن، بشكل إيجابي أو برفض مبرر في مهلة لا تتجاوز 15 يوما ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن.

أما فيما يتعلق بتأجيل البت في طلب رخصة الهدم، فإن عدم وجود نص قانوني يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي بتأجيل الرد، يجعله ملزما قانونا بالرد خلال المهلة المحددة التي لا يمكن أن تتجاوز شهرا واحدا.

الفرع الثاني: إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة الهدم في الحالات الطارئة

طبقا للمادة 89 من قانون البلدية رقم 10-11¹، رئيس يُلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والحفاظ على الأمن العام في حالة الخطر، وله أن يأمر بتدمير الجدران أو البنايات أو المباني المعرضة للانهدام، حيث يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، ولا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بالهدم أو الترميم، عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية.²

زيادة على ذلك عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يمنع فيه الإقامة بالمبنى المهدد بالخطر، ولا يكون هذا إلا بموافقة الوالي.

وفي حال عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الفترة المحددة، وعدم تعيين خبير لتقييم الوضع، تتولى مصالح التقنية للبلدية معاينة الأماكن، يُرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة، حيث يتخذ القاضي قرارا خلال الثمانية أيام (المالية لتاريخ الإيداع بالكتابة الضبط ويتم إشعار صاحب الملكية بالقرار من خلال الإدارة المعنية بالجهة القضائية).

¹ المادة 89 من القانون 10-11، المتعلق بالبلدية، سابق الذكر.

² المادة 87 من المرسوم رقم 15-19 المعدل المتمم، سابق الذكر.

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة

وفي حالة ما إذا كان هناك خطر قادم ووشيك للحدوث، يقوم رئيس البلدية بالتشاور مع مصالح التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الـ 24 ساعة اللاحقة ويتم ذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية لإبلاغه بالخطر المحدق، وإذا أكد تقرير هذه المصالح وجود حالة استعجالية أو خطر قادم ووشيك، يصدر رئيس البلدية أوامر باتخاذ الإجراءات المؤقتة لضمان الأمن، وعلى وجه الخصوص إجلاء المبنى لحماية السكان والممتلكات من الخطر المحتمل.¹ يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ جميع التدابير الأمنية الضرورية وعلى نفقة صاحب الملكية، في حال عدم تنفيذ الإجراءات الموصى بها بعد انتهاء المهلة المحددة في الإنذارات، وفي هذه الحالة تتحمل البلدية تكاليف تنفيذ الأعمال المطلوبة وتحصيلها من صاحب الملكية عبر الضرائب المباشرة، دون التأثير على تطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات، ومع ذلك يتم إعفاء صاحب الملكية من تنفيذ هذه الأعمال إذا قرر التنازل للبلدية عن المبنى المهدد بالسقوط.²

الفرع الثالث: تنفيذ وميعاد رخصة الهدم.

أولاً: تنفيذ رخصة الهدم:

أ: تدابير إعداد رخصة الهدم.

لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم البدء في عملية الهدم مباشرة بعد استلام الرخصة، إذ إنه حسب المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.³ حيث لا يمكنه البدء بالأشغال إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة، ولم يحدد المشرع آجالاً لذلك. ويجب على المستفيد من الرخصة أثناء إعداد الورشة وضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم، حسب ما ورد في المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.⁴ بحيث تكون واضحة يمكن الاطلاع على محتواها، توضع هذه اللوحة طيلة مدة عمل الورشة وتتضمن المعلومات التالية:⁵

-مراجع رخصة الهدم الممنوحة.

¹ أنظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² أنظر المادة 89 من المرسوم نفسه.

³ أنظر المادة 83 من المرسوم نفسه.

⁴ أنظر المادة 84 من المرسوم نفسه.

⁵ أنظر الملحق في الصفحة 52.

-مساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها.

-تاريخ افتتاح الورشة، والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال.

-اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات.

-اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.

ب: متابعة أشغال الهدم:

تتم عملية متابعة أشغال الهدم من خلال مراقبة ميدانية منتظمة، يقوم بها مختصون من مصالح التعمير، يراقب هؤلاء المختصون دوريا جميع ورشات الهدم المفتوحة، مع التركيز بشكل خاص على تلك التي تشكل خطرا على محيطها، يحرصون على التأكد من احترام المواصفات التقنية وخطط العمل، ويبلغ المسؤولين المعنيين (الولاية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدراء التعمير والمهندسين المختصين) بأي توقف أو معاينة لأعمال تشكل خطرا محتملا.¹

تقع مسؤولية مراقبة سلامة إنجاز الأشغال على عاتق كل من مكتب الدراسات المكلف بالمتابعة ومؤسسة الإنجاز، وذلك وفقا للتنظيم المعمول به، وفي حال رصد أي توقف أو إنجاز قد يشكل خطرا فور تلقيه البلاغ من مفتش التعمير أو العون المؤهل، توجيه إنذار لصاحب المشروع واستشارة الجهات المختصة مثل المصالح التقنية ومصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح الهيئة الوطنية لمراقبة البناء، وذلك خلال مدة أربعة وعشرين (24) ساعة من تلقي البلاغ.²

ثانيا: ميعاد رخصة الهدم

إن ميعاد رخصة الهدم يكون في حالتين وهما:

أ: تعليق رخصة الهدم

إذا لم ينفذ صاحب المشروع تعليمات رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأجل المحدد المطلوب منه، يصدر قرار بتعليق رخصة الهدم، يباشر من خلاله الأشغال التي يراها مناسبة لحماية الموقع وذلك على حساب صاحب المشروع، ويكون تحصيلها على عتق البلدية تحديدا في

¹ أمينة ركاب، مرجع سابق، ص 112.

² انظر لنص المادتين 89 و94 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية سابق الذكر.

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة

مجال الضرائب المباشرة بتطبيق العقوبات مع بقاء إجراء تعليق رخصة الهدم ساري المفعول وإلا يتم رفعه إلا بتسديد إنجاز المشروع المبادر به للبلدية.¹

ب: انقضاء رخصة الهدم

حسب نص المادة 85 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم يتم انقضاء رخصة الهدم في

الحالات التالية:¹

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال اجل 5 سنوات.

- إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة.

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

أما ما جاءت به المادة الثانية (2) في النموذج المرفق من نفس المرسوم فإن رخصة الهدم

تتقضي في الحالات التالية:

- لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر.

- إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة

- إذا الغيت الرخصة بموجب قرار من العدالة.²

لكن ما لاحظناه انه يوجد تناقض واضح في نفس المرسوم والنموذج المتعلق به بأجال

انقضاء رخصة الهدم، لهذا وجب على المشرع توضيح أي من الأجلين أولى بالتطبيق وذلك لتقادي أي نزاعات محتملة.

المطلب الثالث: جرائم رخصة الهدم والعقوبات المترتبة عنها.

نص المشرع في المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،³ على أنه من الضروري

الحصول على رخصة الهدم مسبقا من الجهة الإدارية المختصة قبل مباشرة الهدم، باعتبارها

جريمة من جرائم رخصة الهدم، يعاقب عليها القانون ويتضح ذلك في المادة 77 من المرسوم

التنفيذي رقم 15-19.⁴

¹ امينة ركاب، مرجع سابق، ص 112.

² المادة 2 من النموذج المرفق من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم، سابق الذكر.

³ المادة 70 من المرسوم نفسه.

⁴ المادة 77، من المرسوم نفسه.

لهذا سنحدد أنواع الجرائم المتعلقة برخصة الهدم (فرع أول)، والعقوبات المترتبة على ارتكابها (فرع ثان).

الفرع الأول: جرائم رخصة الهدم

نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق ل أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي 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 ل 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه" ¹ . وهناك نوعان من الجرائم وهما:

أولا: مباشرة أشغال الهدم دون رخصة

جرم المشرع الجزائري مباشرة أشغال الهدم دون الحصول على رخصة مسبقا، وذلك لتجنب وقوع الأخطار للمارة أو للأماكن المجاورة. ² فإن فاعلها سواء كان مالك البنية أو صاحب المشروع أو المهندس المعماري أو المقاول، وأي شخص له الصفة القانونية، يكون عرضة للعقوبات المنصوص عليها قانونا. ³ وتكون مباشرة أشغال الهدم دون رخصة سواء كانت البنائة واقعة في أماكن خاصة أو البنائة الآيلة للهدم سندا لبنائة مجاورة.

أ: أن تكون البنائة واقعة في أماكن خاصة

حددت المادة 46 من القانون 90-29 الأماكن الخاصة حيث نصت "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 أو الإستحمامية، طبقا لأحكام التشريعية التي تطبق عليها". ⁴

¹ المادة 70، من المرسوم نفسه.

² سلامي كريمة، حملو نادية، مرجع سابق، ص 44.

³ عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مذكرة نيل شهادة ماجستير، معهد الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001، ص 82.

⁴ انظر المادة 46 من القانون رقم 90-29، سابق الذكر.

ب: أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة

إذا كان البناء المراد هدمه مجاورا لبنايات أخرى، وتم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة، يوقف هذا الفعل فوراً لاعتباره جريمة من جرائم رخصة الهدم بعد إثباتها من محضر المعاينة.¹ أي إذا تواجدت البناية المراد هدمها بالقرب من بنايات أخرى مجاورة لها لأقل من ثلاث أمتار (المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19)²، فمن أجل ضمان استقرار المباني المجاورة للبناية المراد هدمها، يتعين إثبات الوسائل التقنية المستخدمة في عملية الهدم بموجب محضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، وذلك من اجل حماية حقوق الغير.³

ثانيا: القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم

فالشخص في هذه الجريمة متحصل على رخصة الهدم لكنه لم يحترم الالتزامات التي فرضتها الرخصة، مما يؤثر سلبا على الأماكن المحمية والبنايات المجاورة.⁴ وبهذا يعد مرتكبا لجريمة يعاقب عليها القانون رقم 90-29 حسب ما جاء في المادة 77 منه،⁵ ويحرر محضرا من أجل إثبات الجريمة وتحديد نوع الجريمة.

ثالثا: جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

يتضمن القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 الإلزامية القانونية للمشغلين بإعداد تصريح قبل بدء أعمال الهدم في الورشة، يعني ذلك أنه قبل البدء في أي أعمال للهدم، يجب على المشغلين الحصول على تصريح رسمي يتم تقديمه إلى السلطات المختصة. هذا التصريح يُعتبر إجراء قانونيا يهدف إلى ضمان أن الأعمال المقترحة تتوافق مع المعايير البيئية والأمنية والصحية.⁶

¹ مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 124.

² انظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سابق الذكر.

³ كمال سمية، البعد البيئي لرخصة الهدم، مجلة "القانون العقاري والبيئة"، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، 2022، ص 712.

⁴ سلامي كريمة، مرجع سابق، ص 46

⁵ انظر للمادة 77 من المرسوم رقم 90-29، السابق الذكر.

⁶ سلامي كريمة، مرجع سابق، ص 46.

الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة

حيث نصت المادة و84 من المرسوم 15-19 المعدل والمتمم على انه: " يجب على المستفيد من الأعمال خلال مدة عمل الورشة، وضع لوحة مستطيلة الشكل يتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج، والتي يجب أن يرفق نموذجًا منها بهذا المرسوم توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تواريخ افتتاح الورشة وتاريخ انتهاء الأعمال المتوقع، وإذا لزم الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرًا اسم الشركة المكلفة بأعمال الهدم.¹

الفرع الثاني: العقوبات المترتبة عن مخالفة أحكام رخصة الهدم

لقد الحق المشرع الجزائري عقوبات صارمة لكل من تعدى على الإجراءات المتبعة للاستفادة من رخصة الهدم وقد أشار الى العقوبات في قوانين مختلفة نأخذ منها ما يلي :

أولاً: القانون 90-29 المعدل والمتمم

هنالك مادة واحدة صريحة نصت على العقوبة وهي المادة 77 منه، حيث نصت " يعاقب بغرامة مالية ما بين 3000 و300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر الى 6 أشهر في حالة العودة الى المخالفة".²

من خلال هذه المادة نلاحظ أنها جاءت عامة وغامضة في نفس الوقت، أي أنها لم تحدد المخالفات المعنية بالعقوبة، وإمكانية سريانها على جميع مخالفات قواعد لتهيئة والتعمير فهي تنطبق أيضا في حالة القيام بأشغال الهدم دون الحصول على رخصة.³

ثانياً: قانون العقوبات

تنص المادة 441 مكرر فقرة 5 على " يعاقب بغرامة مالية من 100 الى 1000 دج، كما يجوز أيضا أن يعاقب بالحبس من عشرة أيام على الأقل الى شهرين على الأكثر كل من أقام وأصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلافي الحوادث ». ¹

¹ المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، سابق الذكر.

² انظر المادة 77 من القانون 90-29، المعدل والمتمم، سابق الذكر.

³ بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة "البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، العدد العاشر، جامعة البليدة 2، ص 124.

ثالثاً: القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي

نصت المادة 99 منه على أنه " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح المحمية أو ... أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في القانون بغرامة مالية من 2000 الى 10000دج، دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغاله مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في قطاعات محفوظة".²

¹ المادة 441 مكرر، فقرة 5، من قانون رقم 82-04 المتضمن قانون العقوبات، معدل ومتمم بالأمر رقم 21-08 ممضي في 08 يونيو 2021 الجريدة الرسمية عدد 45، المؤرخة في 09 يونيو 2021، يعدل ويتمم الأمر رقم 66-156، المؤرخ في 18 صفر عام 1386، الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات.

² مادة 99 من القانون رقم 98-04، المؤرخ في 20 صفر عام 1419، الموافق ل 5 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي.

ملخص الفصل الثاني

تستخلص من هذا الفصل أن رخصة الهدم إجراء وقائي يهدف إلى تجنب الأضرار الناتجة عن عملية الهدم، وتعتبر وسيلة للحد من ظاهرة البناء الفوضوي وغير الشرعي. بالإضافة إلى ذلك، تعد أداة رقابية للتعديات التي تحدث على المناطق ذات الطابع الخاص التي تتطلب شروطا معينة للبناء فيها. وقد وضع المشرع الجزائري رخصة الهدم ضمن إطار من الإجراءات الحازمة نظرا لخطورة عملية الهدم والإزالة تمثل هذه الإجراءات والضوابط ضمانا أساسية لسلامة الأفراد والممتلكات خلال عملية الهدم، وأيضا لضمان سلامة المباني المجاورة للمبنى المقرر هدمه، و تندرج هذه الإجراءات ضمن شروط تقديم طلب رخصة الهدم ودراسة ملف طلب الرخصة، حيث حصر المشرع الجزائري اختصاص منح رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره الجهة الوحيدة المختصة بإصدار قرار رخصة الهدم إداريا بعد دراسة الطلب من قبل الشباك الوحيد على مستوى البلدية. ويتضمن هذا القرار إما قبول طلب رخصة الهدم أو رفضه أو تأجيل البت فيه، ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم في الحالات الطارئة حفاظا على الأمن العام، كما قد حدد المشرع عدة مخالفات إذا قام بها المعني تعتبر جريمة من جرائم رخصة الهدم منها الهدم بدون الحصول على رخصة يترتب عليها عقوبات صارمة سواءا كانت بغرامة مالية أو بالسجن.

خاتمة

خاتمة

نستنتج في الأخير أن رخصة الهدم هي تجسيد للحماية الوقائية للبيئة من مخاطر العمران والبناء، أوجبها المشرع لحماية مناطق التراث الثقافي لأنها تندرج ضمن البيئة العمرانية وتتطلب إنفاذها ضمانا لحق الإنسان في بيئة سليمة، ولأن القانون يسهر على ضمان أمن وسلامة الأشخاص اشتراطها لهدم البناية الآيلة للانهايار تحقيقا للمصلحة العامة.

يمكن إجمال أهم النتائج التي توصلنا إليها فيما يلي:

- رخصة الهدم هي قرار إداري صادر من طرف جهة إدارية مختصة.
 - إلزامية الحصول على رخصة الهدم في مناطق محددة، وهي المناطق المحمية
 - بأحكام قانون التراث الثقافي والبنائيات الآيلة للانهايار، بالإضافة الى عملية الهدم التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.
 - يحدد أجل تحضير رخصة الهدم بأجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.
 - لا يمكن أن يكون طلب رخصة الهدم محل تأجيل.
 - يجرم ويعاقب القانون كل من يخل بقواعد وإجراءات رخصة الهدم.
- ومن بين الاقتراحات التي يمكن أن نشير إليها:**

-فرض رخصة الهدم على كل العمليات التي تمس المباني ليس حصرا على مناطق محددة.

-التخفيف على رئيس المجلس الشعبي البلدي من خلال توسيع صلاحيات منح رخصة الهدم من قبل عدة جهات.

-توحيد آجال انقضاء رخصة الهدم في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 والملحق الخاص به.

-الصرامة في العقوبات المتعلقة بعدم احترام إجراءات رخصة الهدم ضد مخالفيها.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

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

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
- 11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأئمة، السيد)
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للشروط الآتية :

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

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

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

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

لوحه الورشة

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

الملف رقم

1 - رخصة مسلمة بتاريخ :

2 - مشروع إنجاز / هدم

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب

و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب

3 - صاحب المشروع :

4 - المشرف على الإنجاز :

5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :

6 - أجل الإنجاز :

7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

تعليمية وزارية رقم: 0014. المؤرخة في 07 SEP. 2017 تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

السيدات والسادة مدراء التعمير والهندسة المعمارية للولايات؛
بالتبليغ إلى السيدات والسادة الولاية.

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير.

كزس المرسوم التنفيذي المشار إليه في المرجع، قواعد معيارية رامية إلى تحسين وتسهيل الإجراءات الإدارية للحصول على عقود التعمير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم. يتطلب تطبيقه تكفلا أفضل من الناحية التقنية والإدارية للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على المحيط المباشر (مبني أو مهيا)، ويجب ألا يُشرع في إنجازها إلا بعد ضمان، حسب الحالة، الدعم، تصريف المياه، الإسناد، التبطین (عشاء دعم مؤقت أو نهائي) ...

تهدف هذه التعليمية إلى (I) تحديد مجال التطبيق و (II) التدابير التكميلية في تكوين ودراسة ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم للمشاريع دون المساس بالمواصفات التقنية الخاصة المعمول بها في منطقة وموقع إقامة هذه المشاريع.

I. مجال التطبيق:

بموجب هذه التعليمية، كل مشروع يتطلب أشغال تسطیح هامة و/أو عمليات حفر عميقة و/أو عمليات هدم، يُعتبر كمشروع يشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر، لا سيما في الحالات التالية:

يجب أن يعقد صاحب المشروع اتفاقية لمراقبة الأشغال المعنية مع الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) وتنفيذ الأشغال من طرف مؤسسة مؤهلة.

II.3. إعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع:

عند استلام ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم، تُرسل نسخة من ملف المشاريع المصرح بأن أشغالها تشكل خطراً على المحيط المباشر بمفهوم هذه التعليمات من طرف المهندس المعماري أو المهندس المدني، إلى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد، واللذان بدورهما يقومان بإعداد في ظرف ثمانية أيام وبعد زيارة الموقع، محضر معاينة حسب النموذج المرفق بهذه التعليمات، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود الخطر.

يُوجه المحضر إلى رؤساء الشباك الوحيد للولاية والبلدية، المختصين إقليمياً.

II.4. المراقبة الميدانية من طرف الأعران المختصين التابعين إلى مصالح التعمير:

يلتزم مفتشي التعمير والأعران المؤهلين لمصالح الدولة المكلفين بالتعمير والتابعين للبلدية، بالعمل على المراقبة الدورية للورشات المفتوحة، لاسيما تلك المعنية بتطبيق هذه التعليمات.

كما هم ملزمين أيضاً بالسير على احترام المواصفات التقنية المعمول بها وتطبيق الجدول الزمني للأشغال، وتبليغ الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء المختصين إقليمياً وفقاً لصلاحيات كل منهم، بكل توقف أو معاينة إنجاز أشغال تشكل احتمال وقوع خطر.

يجدر التنكير بأن عملية المراقبة هذه لا تستثني المسؤولية المشتركة لمكتب الدراسات المكلف بالمتابعة ومؤسسة الإنجاز في تحديد شروط أمانة لإنجاز الأشغال طبقاً للتنظيم المعمول به.

II.5. إجراءات خاصة الواجب اتخاذها عند معاينة توقف أو إنجاز أشغال تشكل خطراً:

على رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي تم إبلاغه من طرف مفتش التعمير أو العون المؤهل بتوقف أو معاينة إنجاز الأشغال التي تشكل خطراً محتملاً وفقاً لأحكام المواد 89 و94 للقانون رقم 10-11 المؤرخ في 22 جوان 2011، الخالص بالبلدية، توجيه إنذارا لصاحب المشروع في هذا الشأن، ويقوم باستشارة مصالحه التقنية، وتلك التابعة لمصالح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح الهيئة الوطنية لمراقبة البناء CTC، في ظرف (24) الأربعة وعشرين ساعة الموالية.

- وجود بنايات مجاورة ؛
- هدم و/أو بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة (البناء القديم)؛
- تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية؛
- قرب البنية التحتية للطرق والشبكات؛
- أرضية ذات شكل غير منتظم و/أو منحدر شديد؛
- بناية متواجدة بين طريقتين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار؛
- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.

II . تدابير خاصة لدراسة عقود التعمير:

قصد ضبط إعداد عقود التعمير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم من الناحية التقنية، تخضع المشاريع المحددة في هذه التعلية إلى تدابير خاصة تتمثل فيما يلي:

1.II. التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال التسطيح والحفر:

المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قد قاما بإعداد رخصة البناء و/أو الهدم ملزمان بملء استمارة التصريح بهشاشة الموقع الناجم عن أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم، حسب النموذج المرفق لهذه التعلية والذي يلزم إرفاقه بملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم، كما يمكن لهما إدراج المعلومات المتضمنة بنموذج التصريح ضمن البيان الوصفي لرخصة البناء و/أو الهدم.

II .2. الدراسة التكميلية:

يجب أن تتضمن ملفات طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم إجباريا دراسة تكميلية بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بها بأن أشغالها تُشكل خطرا على المحيط المباشر.

تتألف الدراسة التكميلية أساسا من:

- دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة مركزة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية.
 - يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات وتُصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)؛
 - بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو الفوقية التي تُشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية، يُحسب، إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب.
- فيما يخص هذه المشاريع، يُوكل دراسة ملف رخصة البناء و/أو الهدم إلى الشباك الوحيد للولاية طبقا للتنظيم المعمول به.

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:

دائرة:

بلدية:

تصريح بهشاشة الموقع الناجمة عن أشغال
التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم.

(تعليمية وزارية رقم 004 مؤرخة في 07 سبتمبر 2017)

تحديد المشروع:

PC	PD		طبيعة الطلب:
			لقب وإسم مقدم الطلب:
			عنوان ورقم الهاتف أو البريد الإلكتروني لأصاحب الطلب:
			تسمية المشروع:
			موقع المشروع: الولاية، البلدية، إسم المكان
			طبيعة وقوام المشروع:
			عدد المستويات: عدد الطوابق التحتية: عمق الحفر:
			ملحوظة: إذا كان عمق الحفر أكبر أو يساوي 02 مترين يُصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا.
			إذا كان المشروع بين طريقتين ذات مستويين مختلفين: تحديد الفرق بين المستويين
			ملحوظة: إذا كان الفرق بين المستويين أكبر أو يساوي: 06 أمتار أو 02 مستويين يُصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا.
			تجاور البنايات والمنشآت: مسافة البعد بينهما:, عدد البنايات ... الطول الكلي للبنايات المتجاورة المتحصل عليه بمجموع الواجبات:
			هل مستوى عمق الحفر للمشروع أدنى من مستوى الأسس للبنايات المتجاورة: <input type="checkbox"/> نعم <input type="checkbox"/> لا

المنطقة مغطاة بمخطط شغل الأراضي، ذكر مراجعه:

المواصلات وفق هذه الأداة:

طبيعة الأرضية: مسطحة ، منحدر: قليل الإنحدار ، متوسط الإنحدار ، شديد الإنحدار .

موقع مغطى بدراسة جيوتقنية مع تحديدها:

هشاشة الموقع (حسب المعايير الميدانية): انزلاق: تكس ... الهيار التربة، الهيار: الطريق ... الشبكات ... البنايات ... تحديد أي خطر آخر:

خلاصة:

مشروع لا يشكل خطرا في إنجازهِ

مشروع يشكل خطرا في إنجازهِ على المحيط المباشر (مبنى أو مهيا) ويستوجب دراسة تكيفية.

حرر في يوم

توقيع

المهندس المدني:

المهندس المعماري:

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
 دائرة: بلدية:
 محضر رقم: بتاريخ:

محضر معاينة الموقع للمشاريع المصرح بها تشكل خطرا
 حسب التعلية الوزارية رقم 004 مؤرخة في 07 سبتمبر 2017.

عام و في لشهر نحن (اللقب، الاسم والصفة):
 ممثل المصلحة التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، و
 ممثل بلدية:
 قمنا بالمعاينة والتأكد في موقع المشروع على طلب (اذكر الرخصة): P

تحديد المشروع:

ملف رقم:	تاريخ الإيداع:
طبيعة الطلب:	PC PD
لقب واسم مقدم الطلب:	
عنوان ورقم الهاتف أو البريد الإلكتروني لصاحب الطلب:	
تسمية المشروع:	
موقع المشروع: الولاية، البلدية، اسم المكان:	
طبيعة وقوام المشروع:	
عدد المستويات: عدد الطوابق التحتية: عمق الحفر: ملحوظة: إذا كان عمق الحفر أكبر أو يساوي 02 مترين: يصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا. إذا كان المشروع بين طرفين ذات مستويين مختلفين: تحديد الفرق بين المستويين: ملحوظة: إذا كان الفرق بين المستويين أكبر أو يساوي 06 أمتار أو 02 مستويين يصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا. تجاور البنائيات والمنشآت: مسافة البعد بينهما: عدد البنائيات: الطول الكلي للبنائيات المتجاورة المتحصل عليه بمجموع الواجهات: هل مستوى عمق الحفر للمشروع أدنى من مستوى الأسس للبنائيات المتجاورة: نعم <input type="checkbox"/> لا <input type="checkbox"/>	

المنطقة مغطاة بمخطط شغل الأراضي، ذكر مراجعته:
 المواصفات وفق هذه الأداة:
 طبيعة الأرضية: مسطحة ، منحدر: قليل الانحدار متوسط الانحدار شديد الانحدار
 موقع تشمله دراسة جيوتقنية تحدد:
 التعرض للمخاطر حسب معاينة ميدانية: انزلاق: تكس: انهيار التربة: انهيار الطريق: الشبكات: البنائيات:
 تحديد أي خطر آخر:
النتيجة بعد التحقق:
 مشروع يشكل خطرا في إنجازها على المحيط المباشر (مبنى أو مهيا) حسب التعلية الوزارية رقم 004 مؤرخة في 07
 سبتمبر 2017: نعم لا

ذكر نقاط أخرى:

حرر به: يوم:

(1) اللقب، الاسم، الصفة والتوقيع

نسخة:

للسيد رئيس الشباك الوحيد للبلدية
 للسيد رئيس الشباك الوحيد للولاية

في حالة ما تبين من تقرير هذه المصالح استعجالا أو خطرا محققا ووشيكاً، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار بإعطاء التعليمات اللازمة لاتخاذ التدابير قصد تأمين الموقع والتي تتطلبها هذه الظروف. يُبلغ هذا القرار إلى صاحب المشروع بإجبارية القيام بهذه الأشغال في أجل محدد، مع توجيه نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير للولاية.

وفي حالة ما لم ينفذ صاحب المشروع التعليمات الموجهة له ولم يتخذ التدابير المطلوبة، في الأجل المحددة، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ وبصفة تحفظية، قرار تعليق رخصة البناء و/أو الهدم ويُنشر وعلى حساب صاحب المشروع، الإجراءات والأشغال التي يراها ملائمة فيما يخص حماية وتأمين الموقع.

يتم إنجاز الأشغال التي يأمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي على نفقة البلدية ويتم تحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يبقى إجراء تعليق رخصة البناء و/أو الهدم ساري المفعول ولا يتم رفعه فعليا إلا بعد تسديد للبلدية مبلغ مستحقات إنجاز الأشغال المبادر بها.

أولى أهمية بالغة لتنفيذ أحكام هذه التعليمات التي تتطلب مشاركة جميع الفاعلين والمتدخلين.

تُكف مصالحي التعمير التابعة للدولة والبلدية، الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، أصحاب المشاريع العمومية والخاصة ومكاتب الدراسات، كل فيما يخصه، بالتطبيق الصارم لمحتوى هذه التعليمات.

وزير السكن والعمران والمدينة
عبد الحميد طمار



قائمة المراجع

أولاً: الكتب

- 1) أحمد لكحل، دور الجماعات المحلية في حماية البيئة، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 2) إقولي ولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، ط2 دار هومة، الجزائر، 2015.
- 3) دIRM عائدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011.
- 4) عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع الجزائري، الطبعة الأولى، دار الفجر، مصر، 2005.
- 5) منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع، در الهدى للطبع والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثانياً: الرسائل الجامعية:

أ: أطروحات الدكتوراه:

- 1) تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص، قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الجزائر، 2016-2017.
- 2) تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2018/2019.
- 3) حسونة عبد الغني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، السنة الجامعية 2012/2013.
- 4) عربي بايزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015.
- 5) عزوي عبد الرحمان، رخص إدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
- 6) مجاجي منصور، رخصة البناء كأداة لحماية البيئة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، 2008.

ب: مذكرات الماجستير:

- (1) عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ المقاول)، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000_2001.
- (2) مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

ج: مذكرات الماستر:

- (1) سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
- (2) شعلال سهام، عطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-20، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في ظل القانون الخاص، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة اكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.
- (3) عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، ق. المة، 2022/2021.
- (4) محمد رشاش، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي، تبسة 2022/2021.
- (5) محمد كاديك أنيس بنونة، رخصة الهدم، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس، المدية، 2019-2020.

ثالثا: المجالات

- (1) أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة "تشريعات التعمير والبناء"، العدد الرابع، جامعة تلمسان، 2017، ص ص 103-113.

(2) بربيع محي الدين، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة "تشريعات التعمير والبناء"، العدد الخامس، مخبر القانون الاجتماعي، جامعة وهران، 2018، ص ص 102-115.

(3) بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة "البحوث والدراسات القانونية والسياسية"، العدد العاشر، جامعة البليدة 2، ص ص 113-126.

(4) سعيدة لعموري، رخصة الهدم لحماية البيئة والتراث المعماري الجزائري، مجلة "الاجتهاد القضائي"، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، لجزائر، سبتمبر 2018، ص ص 336-350.

(5) صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مجلة "الدراسات القانونية"، جامعة يحي فارس، المدية، 2019، ص ص 298-315.

(6) عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة "المفكر"، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، الجزائر، ص ص 10-27.

(7) كمال سمية، البعد البيئي لرخصة الهدم، مجلة "القانون العقاري والبيئة"، العدد 1، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابوبكر بلقايد، تلمسان، 2022، ص ص 698-726.

(8) لعويجي عبد الله، 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 ص 373-386.

رابعاً: النصوص القانونية:

1. : القوانين والأوامر:

أ/ الأوامر:

- 1) الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادرة بتاريخ 10 جوان 1966، معدل ومتمم بالأمر رقم 21-08 ممضي في 08 يونيو 2021 الجريدة الرسمية عدد 45، المؤرخة في 09 يونيو 2021.
- 2) الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم.

ب/ القوانين:

1) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل ومتم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 51، صادرة في 15 أوت 2004.

2) القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، صادرة في 17 جوان 1998.

3) القانون رقم 03-10 المؤرخ في 13/07/2003، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 43، الصادرة بتاريخ 20 جويلية 2003.

4) القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37، مؤرخة في 3 جويلية 2011، المعدل والمتمم.

2: النصوص التنظيمية:

أ/ المراسيم التنفيذية:

1) المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير العقود وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 07 الصادرة بتاريخ 12 فيفري 2015.

ب/ التعليمات الوزارية:

التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

الفهرس

7.....	<u>الفصل الأول: طبيعة رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة</u>
8.....	<u>المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم</u>
9.....	<u>المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم</u>
9.....	الفرع الأول: المقصود برخصة الهدم
9.....	أولاً: التعريف الفقهي:
11.....	ثانياً: التعريف التشريعي:
11.....	<u>الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم</u>
11.....	أولاً: أن تصدر في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة.
12.....	ثانياً: أن يصدر مضمون القرار هدم كلي أو جزئي.
12.....	ثالثاً: تتميز بالطابع المادي.
12.....	الفرع الثالث : تمييز رخصة الهدم عن المصطلحات المشابهة لها
12.....	أولاً : تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم :
13.....	ثانياً : تمييز رخصة الهدم عن مصطلح الترميم
14.....	ثالثاً: التمييز بين الهدم و الإزالة
14.....	<u>المطلب الثاني: تحديد نطاق تطبيق رخصة الهدم.</u>
14.....	الفرع الأول: النطاق الشخصي.
15.....	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي
15.....	أولاً: البناء الواقعة في أماكن خاصة.
16.....	ثانياً: البناء الآيلة للهدم سندا لبناء مجاورة .
16.....	المبحث الثاني: رخصة الهدم وعلاقتها بحماية البيئة

المطلب الأول: تعريف البيئة.....	17
الفرع الأول: التعريف الفقهي.....	17
الفرع الثاني: التعريف التشريعي.....	18
المطلب الثاني: أهمية رخصة الهدم في المحافظة على البيئة.....	19
فرع أول: أهمية رخصة الهدم من حيث خطورة فعل الهدم.....	19
الفرع الثاني : أهمية رخصة الهدم من حيث حماية البنايات التي لها ميزة تاريخية وجمالية.....	20
الفرع الثالث : أهمية رخصة الهدم من حيث حماية مستعملي البناية محل طلب الهدم .	20
<u>ملخص الفصل الأول</u>	21
الفصل الثاني: إجراءات منح رخصة الهدم باعتبارها أداة لحماية البيئة.....	23
المبحث الأول: طلب رخصة الهدم.....	23
المطلب الأول: الشروط المتعلقة بطلب رخصة الهدم ومضمون ملف الطلب.....	23
الفرع الأول : الشروط المتعلقة بطلب رخصة الهدم.....	24
الفرع الثاني : مضمون ملف رخصة الهدم.....	25
أولا : الوثائق الإدارية.....	25
ثانيا : الوثائق التقنية.....	25
أ- وثائق بيانية : وتتمثل في :.....	25
ب : الوثائق المكتوبة : وهي عبارة عن :.....	25
المطلب الثاني : إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة والتحقق فيه.....	26
الفرع الأول : الجهة المختصة باستلام ملف طلب رخصة الهدم.....	26
الفرع الثاني : التحقق في طلب الحصول على رخصة الهدم.....	27

28	المبحث الثاني: القرار المتعلق برخصة الهدم.....
28	المطلب الأول: الهيئة المكلفة بمنح رخصة الهدم.....
29	المطلب الثاني : اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في الحالات العادية والطارئة.....
30	الفرع الأول : إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في الحالات العادية .
30	أولاً: حالة الموافقة على منح رخصة الهدم.....
31	ثانياً: حالة رفض منح رخصة الهدم.....
32	ثالثاً: حالة الموافقة على منح رخصة الهدم مع تحفظات خاصة.....
32	رابعاً: في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد.....
33	الفرع الثاني : إصدار القرار المتعلق بمنح رخصة الهدم في الحالات الطارئة.....
34	الفرع الثالث: تنفيذ وميعاد رخصة الهدم.....
34	أولاً: تنفيذ رخصة الهدم :
34	أ:تدابير إعداد رخصة الهدم.....
35	ب: متابعة أشغال الهدم:
35	ثانياً : ميعاد رخصة الهدم.....
35	أ: تعليق رخصة الهدم.....
36	ب: إنقضاء رخصة الهدم.....
36	المطلب الثالث : جرائم رخصة الهدم والعقوبات المترتبة عنها .
37	الفرع الأول: جرائم رخصة الهدم.....
37	أولاً: مباشرة أشغال الهدم دون رخصة.....
37	أ: ان تكون البناية واقعة في أماكن خاصة:.....
38	ب: أن تكون البناية الآيلة للهدم سنداً لبناية مجاورة.....

- 38.....ثانيا: القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم.
- 38.....ثالثا جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار
- 39.....الفرع الثاني : العقوبات المترتبة عن مخالفة أحكام رخصة الهدم
- 39.....أولا : القانون 90-29 المعدل والمتمم
- 39.....ثانيا : قانون العقوبات
- 40.....ثالثا : القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي