

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of High Education and Scientific Research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعرييرج -
University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-Bba
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق

تخصص: قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

قرار الهدم كآلية لضبط النشاط العمراني

تحت إشراف الدكتور:

عبد المؤمن سي حمدي

إعداد الطلبة:

*بن زاوي الخير

*بلوناس عبد الحكيم

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
بكييس عبد الحفيظ	أستاذ محاضر "أ"	رئيسا
عبد المؤمن سي حمدي	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا ومقررا
عجيري عبد الوهاب	أستاذ محاضر "ب"	ممتحنا

السنة الجامعية 2025 /2024



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 ديسمبر 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا الممضي أسفله.

السيد(ة): عبد الكريم بليرنايس ... الصفة: طالب. أساذ. بالبحث
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 11052097 والصادرة بتاريخ: 2010
المسجل (ة) بكلية / معهد: المعهد الوطني للدراسات والبحوث قسم: لغات وثقافة
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج. مذكرة ماستر. مذكرة ماجستير. أطروحة دكتوراه).
عنوانها: تأثير الإعلام على لغة الشباب الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2025

توقيع السيد: عبد الكريم بليرنايس
بطاقة التعريف رقم: 11052097
بتاريخ: 2025
برج بوعزيز
رئيس المجلس الشعبي البلدي
عن رئيس المجلس الشعبي البلدي
و تنويض منه - عمود الإدارة الإقليمية
مداخيل عمدة الكورن



ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في 27 فبراير 2020
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المضي أسفله.

السيد بن زاوي حيس الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالب
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 411906525 والصادرة بتاريخ: 2024/06/08
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم القانون العام
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،
عنوانها: قرار الهدم كآلية كحيدم النشاط العمراني

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والتراثة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ:

تمت المصادقة على إخطار

السيد (ة): بن زاوي حيس
رقم ب.ت.و. / ر.س.ر: 411906525
الصادرة بتاريخ: 2024/06/08
بشرفي بن زاوي حيس
01 جوان 2025
البلدي،

توقيع المعني (ة)

مدير المجلس الشعبي البلدي
و بستان مننه
عبد الحامد





شكر وتقدير:

الحمد لله الذي جعل العلم أجلّ الفضائل، وأشرف المزايا، وأعز ما يتحلى به الإنسان، فهو أساس الحضارة، ومصدر أمجاد الأمم، وعنوان سموها وتفوقها في الحياة، ورائدها إلى السعادة الأبدية، وشرف الدارين.

أما بعد:

قال تعالى:

" وَإِذْ تَأَذَّنَ رَبُّكُمْ لَئِن شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ وَلَئِن كَفَرْتُمْ إِنَّ عَذَابِي لَشَدِيدٌ "

[سورة إبراهيم، الآية 7].

نحمدك ربي حمدًا كثيرًا طيبًا مباركًا يليق بجلال وجهك وعظيم سلطانك على توفيقك لنا،

ومنحك إيانا الصبر والاجتهاد لإتمام هذه الدراسة.

فلك الحمد كله، وبيدك الخير كله، وإليك يُرجع الأمر كله،

لا إله إلا أنت وحدك لا شريك لك في الآخرة والأولى.

فإنه يسعدنا في هذا المقام أن نتوجه بجل باقات الشكر والعرفان إلى أستاذنا

الدكتور عبد المؤمن سي محدي

الذي تتبع معنا أطوار هذا البحث من أوله إلى آخره توجيهًا ونصحًا وإرشادًا.

فمهما قلنا فيه فإننا عاجزون عن شكره والثناء عليه فألف شكر أستاذنا

الفاضل.



إهداء

إلى كل من علمني حرفا في هذه الدنيا الفانية

إلى روح أبي الزكية الطاهرة

إلى روح أمي العزيزة الغالية

إلى زوجتي وأبنائي الأعزاء

إلى كل هؤلاء

أهدي هذا العمل المتواضع

ونسأل الله أن يجعله نبراسا لكل طالب علم

خير بن زاوي

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف المرسلين،

أما بعد:

الحمد لله على منه وكرمه، حمدا طيبا مباركا فيه

أهدي هذا العمل إلى والديّ العزيزين

إلى عائلتي الصغيرة

زوجتي الغالية

أولادي الأعزاء

إلى عائلتي الكبيرة

إخوتي وأخواتي

إلى كل أصدقائي

إلى كل من ساهم من قريب أو من بعيد

في إنجاز هذا العمل المتواضع

عبد الحكيم بلوناس

قائمة المختصرات:

ج، ر، ج، ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية

ص: الصفحة

ص، ص: من الصفحة إلى الصفحة

د، س، ن: دون سنة نشر

ط: طبعة

مقدمة

تدعيما للجهود التي بذلها المشرع قصد وقاية ومكافحة المخالفات البيئية الناجمة عن الأنشطة العمرانية، وتفعيلا للرقابة الإدارية المفروضة على الأشغال المرتبطة بها، عمد إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهائها، وذلك من أجل ضبط التوسع العمراني غير القانوني كيفما كان نوعه، بالإضافة إلى حماية البيئة من الآثار السلبية لعدم احترام نظام الترخيص، ذلك أن فعالية الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار لكونه الوعاء القاعدي والأساسي في عمليات الإنشاء العمراني، لا تتطلب فقط مطابقة مشاريع البناء مع ما جاء في أدوات التهيئة والتعمير وفي مختلف الرخص العمرانية في إطار الرقابة القبلية، وإنما هذه الفعالية تتطلب أيضا تدخل الجهات الإدارية المختصة أثناء وبعد تنفيذ أشغال البناء والتعمير.

فالنشاط والحركية التي يعرفها ميدان التهيئة والتعمير والانتشار السريع والعشوائي للبناء الفوضوي، وما نتج عنه من عدم تجانس النسيج العمراني وتشوه المحيط الحضري يستلزم أن تكون الرقابة مستمرة من حيث الزمان من أجل فرض احترام قواعد العمران والبيئة، وكل هذا في إطار الرقابة البعدية.

وقد تنوعت هذه الوسائل القانونية الإدارية اللاحقة لعمليات البناء، بين الأسلوب الوقائي المتمثل في تدارك النقائص وإصلاحها بمناسبة ممارسة المعني بأشغال البناء المرخص بها على عقاره أو الذي له عليه السلطة القانونية، وبين الأسلوب الردعي المتمثل في قمع الممارسات المخالفة المرتكبة ضد القوانين المنظمة للبيئة والعمران عن طريق قرار الهدم باعتباره عقوبة إدارية أو إجراء إداريا وردعيا أو ما يسمى كذلك بقرار الإزالة في بعض التشريعات .

ففي سبيل ضبط التوسع العمراني غير القانوني كيفما كان نوعه، وحماية البيئة من الآثار السلبية بسبب عدم احترام نظام الترخيص، تتخذ السلطات الإدارية المختصة تدابير ردعية في حق صاحب البناء المخالف عن طريق قرار الهدم (الإزالة)، يلي الإجراءات

القوانين المتمثلين في الأمر بوقف الأشغال المخالفة والأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة في مخالفته لمضمون الرخص الممنوحة له في إطار عملية البناء، وعدم القيام بأعمال التصحيح واستكمال الأعمال المخالفة حتى تصبح مطابقة ومتفقة مع أحكام قانون البناء وكذا مضمون رخصة البناء الممنوحة له.

أولاً: أهمية الدراسة

تتجلى أهمية هذه الدراسة، في ما يلي:

- محاولة إيجاد السبل والآليات التي من شأنها إعادة إحياء الصورة الجمالية للمدينة الجزائرية.
- الحرص على التوعية بأهمية هذا القرار باعتباره الأداة القانونية التي تضمن سلامة الأفراد، وكذا تفادي المخاطر التي قد تطال البنايات لدى وقوع الكوارث الطبيعية.

ثانياً: أسباب اختيار موضوع الدراسة

إن اختيار دراسة أي موضوع يكون نتيجة أسباب ودوافع ذاتية وموضوعية وتتمثل في:

1- أسباب ذاتية.

- باعتبار أننا موظفون وطلاب في نفس الوقت أردنا الاستفادة من هذه الورقة البحثية، على اعتبار أنها ترتبط بمجال عملنا.

- حبنا للبحث وتقصي الحقائق، وكذا تنمية المعارف العلمية لدينا.

2- أسباب موضوعية.

- تضيف هذه الدراسة قيمة للوسط الأكاديمي حيث تسلط الضوء على التحديات التي تواجه النظام العام العمراني والوجه الجمالي للمدينة، والذي ينعكس سلباً عليها.

- محاولة إيجاد الحلول لتحسين المظهر العمراني ، وإرجاع الحياة إلى المدينة، من خلال القضاء على البنايات الفوضوية، وتسوية البنايات غير المطابقة لعقود التعمير.

ثالثا: أهداف الدراسة

الأهداف العلمية:

- إثراء الوسط الأكاديمي بدراسة تمكن الدراسين والباحثين في العلوم القانونية والإدارية من الإطلاع على موضوع قرار الهدم وتبيان طبيعته وكذا الإشكالات الواردة عليه.

الأهداف العملية:

- رفع اللبس عن العديد عن مواضع اللبس التي تتخلل تنفيذ قرار الهدم.
- تبيان إشكالات تنفيذ قرار الهدم.
- تبيان الفرق بين قرار الهدم بين النظام الجزائي ونظام الترخيص.

رابعا: الإشكالية

ومن هنا نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يعتبر قرار الهدم أداة فعالة وكفيلة بضبط النشاط العمراني وفق ما يقتضيه التشريع المعمول به ؟

خامسا: المنهج المتبع

اتبعنا خلال رحلة بحثنا ، كل من المنهجين الوصفي ، وكذا المنهج التحليلي، حيث تبيننا المنهج الوصفي من خلال الفصل الأول والذي يتناول الإطار المفاهيمي قرار الهدم، ويبين خصائصه.

أما المنهج التحليلي فاتبعناه في الفصل الثاني، حيث تطرقنا إلى إسقاط النصوص القانونية على الواقع العملي من خلال تحليل النصوص والمواد القانونية.

سادسا: هيكل الدراسة

وللإجابة على الإشكالية المطروحة قسمنا بحثنا إلى فصلين تطرقنا في الفصل الأول إلى مبحثين، جاء في **المبحث الأول**: مفهوم قرار الهدم في التشريع الجزائري، أما **المبحث الثاني** فتطرقنا إلى الطبيعة القانونية لقرار الهدم وحالاته، أما في الفصل الثاني فقسمناه إلى مبحثين ، تناولنا في **المبحث الأول**: المراحل الإجرائية لإصدار قرار الهدم وفق التشريع الجزائري، أما **المبحث الثاني**، فحاولنا تبيان الواقع العملي لقرار الهدم في ضبط النشاط العمراني.

الفصل الأول

الإطار النظري لقرار الهدم وفق

التشريع الجزائري

تمهيد:

يُعتبر قرار الهدم أداة قانونية تُمارَس من قبل السلطات الإدارية المختصة لضبط المخالفات العمرانية والتصدي للبناء غير القانوني. من الناحية المفاهيمية، يُعرّف قرار الهدم بأنه إجراء إداري يُتخذ لهدم بناء تم إنجازه خارج الإطار القانوني لقواعد التعمير، سواء من حيث غياب الرخص أو مخالفة التصاميم المرخصة. ويتميز هذا القرار بعدة خصائص، أولها كونه قرارًا إداريًا أحادي الجانب يصدر عن جهة مختصة دون الحاجة لموافقة صاحب البناء. كما يتميز بالطابع الزجري الوقائي، إذ يهدف إلى وقف الاستمرار في المخالفة وتفاقمها. ويكتسي القرار طابعًا مؤقتًا في بعض الحالات، حيث يمكن مراجعته أو الطعن فيه قضائيًا. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب صدوره توافر شروط قانونية وشكلية دقيقة، حفاظًا على حقوق الأفراد وضمانًا للشرعية. كما أن له أثرًا مباشرًا على الحقوق العينية والعقارية، مما يجعله من أكثر القرارات حساسية في مجال التعمير.

المبحث الأول: مفهوم قرار الهدم في التشريع الجزائري

يرتبط مصطلح الهدم بالعقار المبني، فلا يمكن تصور عملية هدم دون وجود عقار مبني لكن بعض عمليات الهدم قد تكون إجراء ردعيا عند مخالفة قواعد البناء والتعمير أي عقوبة وجزاء إداريا، الأمر الذي يدفعنا للتعرف على التطور التشريعي لقرار الهدم ، ثم بعد ذلك نستعرض أهم التعريفات والاصطلاحات المتعلقة بقرار الهدم.

المطلب الأول: التطور التشريعي لقرار الهدم وأهميته

يجدر بنا الإشارة إلى قرار الهدم تغير مفهومه عبر التشريعات الوطنية المتعاقبة بالنظر إلى رغبة المشرع في توسعة أو تضيق دور الإدارة في إصداره على النحو التالي:

الفرع الأول : قرار الهدم في ظل القانون رقم 82-02

إن قرار الإزالة وفق القانون رقم 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي للبناء¹، كان من صميم صلاحيات القاضي الجزائري في حالة ما إذا تمت الإدانة بأي مخالفة عمرانية تضمنها القانون، وهو ما نصت عليه المادة 53 / 2 بقولها: "وفي حالة ارتكاب مخالفة ويغض النظر عن أحكام المادة 52 أعلاه فإن الجهة القضائية تأمر إما بمطابقة المكان أو الأشغال مع رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأراضي للبناء، وإما بهدم البنايات أو إعادة تخصيص قصد إرجاعها إلى حالها الأول".

¹ القانون رقم 82-02 المؤرخ في 09 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي، ج ر عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982 (الملغى بموجب القانون رقم 90-29).

الفرع الثاني : قرار الهدم في ظل القانون رقم 90-29

بإلغاء القانون رقم 82-02 بموجب القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير احتفظ القاضي الجزائري وفق المادة 78 بنفس صلاحياته المنصوص عليها وفق المادة 53 / 2 السالفة الذكر، ثم جاء المرسوم التشريعي رقم 94-07 المتعلق بشروط الإنجاز المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري الذي ألغى المادة 78 السابقة الذكر، ومكن الإدارة من اختصاص الهدم إلا أنها ألزمتها بموجب المادتين 52 و 53 من المرسوم السالف الذكر¹، اللجوء إلى القاضي الإداري الاستعجالي للنطق بتثبيت أمر توقيف الأشغال، وإذا لم يحترم هذا الأمر يتم اللجوء إلى الهدم كتدبير ردي دون اللجوء إلى قرار من العدالة.

هذا وقد تم إلغاء هاتان المادتان بدورهما بموجب المادة 2 من القانون رقم 04-06 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94-07، وبالتالي فإن الأحكام القانونية التي تطبق في هذا الشأن هي المادتان 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 المضافتان بموجب القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29 ، اللتان تقضيان بإلزام الإدارة بهدم البناء بدون رخصة دون اللجوء إلى القاضي الجزائري على خلاف ما هو عليه الحال بشأن عدم مطابقة البناء لرخصة البناء، أين قرار الهدم يتخذه القاضي الجزائري وفق ما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون.

¹المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004، جريدة الرسمية، عدد32.

ولعل ما هو ملفت للانتباه في هذا الموضوع، هو أن القانون رقم 90-29 في صيغته الجديدة المعدلة بموجب القانون رقم 04-05، يعتبر أكثر حسما ووضوحًا بالنسبة لقرار هدم البناء الذي يتم تشييده بدون ترخيص إداري مسبق، بأن عزز دور السلطة الإدارية ممثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي ومن بعده الوالي في إصدار قرار الهدم بعد إتباع مجموعة من الإجراءات وذلك دون حاجة للجوء إلى القضاء لاستصدار حكم بالهدم، وهو ما يصب في المصلحة العامة العمرانية التي تقتضي ذلك، وبهذا يكون المشرع نقل اختصاص كل من القاضي الجزائي والإداري إلى الإدارة.

الفرع الثالث: الفرق بين قرار الهدم و رخصة الهدم

نص القانون 90-29 المعدل والمتمم بالقانون 04-05 على رخصة الهدم وكذا قرار الهدم، فالرخصة تكون نتيجة طلب يتقدم به طالب الرخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي قصد منحه إذن بهدم كل أو جزء من بناية مع ضرورة إرفاق هذا الطلب بملف طبقا لما تنص عليه المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15/19 (عقد الملكية، تصميم الموقع مخطط الكتلة....)، ويتم منح رخصة الهدم من طرف رئيس البلدية بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الموجود على مستوى البلدية¹، أما في حال رفض منح الطالب رخصة الهدم أو الموافقة مع وجود تحفظات فيتم إبلاغ المعني بالقرار مع التعليل و التسبب²، ويمكن لهذا الأخير أن يودع طعن لدى الولاية المختصة إقليميا على أن يتم الرد عليه في أجل لا يتعدى 15 يوما، وعند إنقضاء هذا الأجل و لم يتم الرد على الطاعن يجوز له الطعن ثانية لدى الوزارة المكلفة بالعمران و التي تقوم بتوجيه تعليمات و

¹المادة 79 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
² نفس المادة، نفس المصدر.

أوامر للمصالح المختصة على مستوى الولاية بالرد على صاحب الطلب إما بالإيجاب أو الرفض خلال 15 يوما.

أما قرار الهدم فيكون نتيجة المخالفة أحكام و قواعد البناء والتهيئة و التعمير، فهو عبارة عن جزاء إداري لعدم إحترام هذه القواعد و هذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، ويتم إصداره من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وإستثناء من طرف الوالي المختص في حال عدم قيام رئيس البلدية بالتزاماته. وعليه يمكن القول بأن الآليتين هما عبارة عن قرار إداري يصدر عن طريق رئيس البلدية غير أن الرخصة تكون بناء على طلب المعني أما قرار الهدم فأسباب صدوره تعود بالدرجة الأولى إلى مخالفة الأحكام والقوانين الخاصة بالتهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: تعريف قرار الهدم وخصائصه

الفرع الأول: تعريف قرار الهدم

من خلال استقراءنا لأحكام المواد من 60 إلى 69 ومن 76 مكرر 3 إلى 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم¹، والمادة 73 من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها²، والمواد من 70

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج و عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم ب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004 القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج ر عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017. انظر كذلك إلى المادتين 52 و 53 من المرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري (ج) و عدد 32 مؤرخة في 25 ماي (1994) الملغيتين بالمادة 2 من القانون رقم 04-106 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004

² القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. ج ر، عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008

إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.¹

فإن المشرع الجزائري قد استعمل مصطلحا قانونيا واحدا ألا وهو "الهدم" لمواجهة عدة حالات لأوضاع مختلفة من حيث السبب والطبيعة القانونية للتعبير عن إجراء تحطيم البناء وإزالته من الوجود، فقد استعمل مصطلح الهدم كإجراء وقائي في الحالات التي تستدعي حفظ النظام العام (كما هو الشأن في البنائات الآيلة للانهيان) واستعمله كإجراء (إداري / قضائي) ردعي عقابي في بعض حالات مخالفة قواعد التعمير والبناء، واستعمله في عملية الهدم المقرونة برخصة، واستعمل مصطلح التهدم في القانون المدني²، في حين أن بعض النظم القانونية المقارنة تميز بين الهدم والإزالة³، وهو ما يتوجب على مشرعا تبني هذا التمييز القانوني بين المصطلحين لاختلافهما في السبب والطبيعة رغم اشتراكهما في النتيجة المادية وهي تحطيم البناء أو المبنى ماديا كله أو بعضه.

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

² نصت المادة 544 من القانون المدني على هذا المصطلح بقولها: يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

³ ميز قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008 (ج) و عدد 19 مكرر "أ" مؤرخة في 11 ماي (2008) بين مصطلحي الهدم "و" "الإزالة" لمعالجة وضعيتين قانونيتين مختلفتين رغم اشتراكهما في النتيجة المادية وهي تحطيم البناء حيث يقصد بالهدم وفق هذا القانون نقض وتحطيم البناء الآيل للسقوط أو الانهيان لأسباب أمنية كإجراء وقائي، يكون بناء على طلب صاحب المبنى عن طريق طلب استصدار رخصة الهدم حفاظا على سلامة الأفراد من المارة والجيران، أو من قبل الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري مكلفة بتحقيق الرعاية والأمن للأشخاص من جيران المبنى الآيل للسقوط أو مستعملي الطريق المجاور له عندما لا يبادر صاحب المبنى بطلب رخصة الهدم المواد (90-97). أما الإزالة فيقصد بها:

وفق نفس القانون نقض البناء وتحطيمه وإزالته من الوجود كإجراء ردعي عقابي وذلك عندما لا يستجيب المخالف للتدابير الإدارية المتمثلة في الأمر بالوقف أو التصحيح (المواد 59-61).

فقرار الإزالة (الهدم) هو تدبير إداري ردي¹ ينتج عنه تحطيم البناء وإزالته ومحوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا، وذلك لأسباب قانونية ومادية تتمثل في إقامة المبنى وتشبيده بالمخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة².

ويصدر قرار الهدم (الإزالة) حسب بعض التشريعات من حيث كونه قرارا إداريا تنفيذيا من الجهة الإدارية المختصة باعتباره إجراء رديا أو زجريا يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في أمر وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لقانون ورخصة البناء، وكذلك الأمر بتصحيحها وتحقيق مطابقتها للقانون إن كانت قد أنجزت كليا أو شرع في إنجازها على النحو السابق بيانه أعلاه، وهو ما أشارت إليه المواد من 50 إلى 53 الملغاة من المرسوم التشريعي رقم 07-94، والمواد 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 من القانون رقم 29-90 المعدل والمتمم، بل أبعد من ذلك قد يتجاوز الإجراء الردي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري إلى الإجراء الردي القضائي الجنائي مثلما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون³.

الفرع الثاني: خصائص قرار الهدم

يتميز قرار الهدم بجميع الخصائص التي يتميز بها القرار الإداري باعتباره امتيازاً في يد الإدارة تستعمله لتحقيق أهدافها المشروعة قانوناً، ولا بأس في هذا الإطار تحديد أهم الخصائص التي يتميز بها قرار الهدم.

¹ قد يكون قرار الإزالة تدبيراً قضائياً في حالة عدم مطابقة البناء الرخصة البناء.

² محمد أحمد فتح الباب النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص212

³ بربيع محي الدين ، آليات حماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. رسالة دكتوراه في القانون

العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، 2017-2018 ص 192-202

1- تصرف قانوني انفرادي: قرار الهدم من الوسائل القانونية التي تستعملها الإدارة الفرض وتطبيق القانون على كل من يحاول التعدي على أحكام البناء والتعمير، ومن أجل وصف أي تصرف على أنه قرار إداري يجب أن يأخذ أحد أوصاف القرار الإداري من حيث الشكل والموضوع، ويجب أن تصدره الجهات الإدارية على المستوى المركزي أو المحلي والتي تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، ولا يمكن التعرف على موقف الإدارة وتصرفاتها إلا إذا تم إفراغها في شكل قرار سواء كان صريح أو ضمني¹. ويعتبر قرار الهدم قرار انفرادي لأنه يصدر عن إرادة السلطة الإدارية وحدها، وهذه الأخيرة لا تتفاوض ولا تتفق مع الشخص المعني بالقرار، وإنما تقوم بإصداره بصفة متفردة بسبب مخالفة المخاطب بالقرار الأحكام القانونية المعمول بها في مجال التعمير، وعلى هذا الأساس يختلف القرار الإداري عن العقد الإداري لأن هذا الأخير يتم إصداره استناد إلى اتفاق الطرفين بعد التفاوض حول شروط إبرام العقد مما يجعل الطرفين في نفس المستوى تقريبا من حيث الحقوق والالتزامات، مع وجود بعض الاستثناءات في هذا المجال بالنسبة

لبعض أنواع العقود التي تصدرها الإدارة وتلزم المتعاقد معها بقبولها كما هي إن أراد التعاقد معها.

2- قرار صادر من هيئة إدارية: تتمثل الهيئات الإدارية المختصة بإصدار القرارات الإدارية بصفة عامة في تلك المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتمثلة في الدولة الولاية البلدية والمؤسسات العمومية ذات طابع إداري²، أما بالنسبة لقرار الهدم فإن قانون التهيئة والتعمير حصر الهيئات التي لها صلاحية إصدار هذا القرار في كلا من هيئتي البلدية والولاية، وهذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 التي أقرت كأصل عام باختصاص رئيس

¹ أوقارت بوعلام ، وقف تنفيذ القرارات الإدارية في أحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائرية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وز، 2012، ص 28.
² 09-08 المتعلق بالإجراءات الإدارية والمدنية ، جريدة الرسمية عدد 21 المؤرخ في 23 أبريل 2008 المعدل والمتمم بالقانون 13-22 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الهدم ضد المخالفين لأحكام هذا القانون¹، واستثناء يكون الاختصاص للوالي في حالة قصور رئيس البلدية عن القيام بهذه المهمة. ومن خلال استقراء نص المادة يتضح لنا أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المعني الأول بإصدار قرار الهدم وذلك مباشرة بعد ثبوت مخالفة المعني بالقرار القواعد التهيئة والتعمير لاسيما عدم حصوله على رخصة البناء من أجل الشروع في الأشغال أو عدم احترام البنود المنصوص عليها في رخصة البناء الممنوحة له من أجل إنجاز الأشغال، أما تدخل الوالي فيكون فقط في حالات استثنائية وذلك عندما لا يتخذ رئيس البلدية الإجراءات اللازمة لإصدار القرار أو عدم تمكنه من تنفيذه فهنا يتدخل الوالي للقيام بذلك. استناد إلى السلطات التي منحها له القانون.

3- أنه قرار يحدث آثار قانونية: تتميز القرارات الإدارية على أنها تحدث آثار قانونية عن طريق إنشاء مركز قانوني جديد أو تعديل مركز قانوني قديم أو إلغاء مركز قانوني²، ومع ذلك فليس كل التصرفات التي تقوم بها الإدارة هي قرارات قابلة للتنفيذ وإنما هناك بعض التنظيمات الداخلية كالتوجيهات والتعليمات الخاص بالتنظيم الداخلي فهذه التنظيمات لا تحدث آثار قانونية تجاه الغير ولا يمكن الطعن فيها، وتتمثل الآثار القانونية لقرار الهدم في العملية المادية المتمثلة في هدم البناية وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقا وذلك على نفقة المخاطب بالقرار الذي شرع في الأشغال دون احترام القانون.

¹ القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

² غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا، مذكر لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر الصديق، تلمسان، 2007-2008، ص 52.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لقرار الهدم وحالاته

كغيره من القرارات الإدارية ، يكتسي قرار الهدم طبيعة قانونية تميزه عن باقي القرارات الإدارية ، إذ يختلف باختلاف حالاته، فتارة ما يكون عبارة عن جزاء إداري، وتارة ما يدخل ضمن نظام الرخص انطلاقا من أحقية طالب الرخصة في حقه المتمثل في التصرف في ملكيته المكفول دستوريا تكريسا للملكية الخاصة.

المطلب الأول: الطبيعة القانونية لقرار الهدم وفق التشريع الجزائري

لقد اختلفت تشريعات الدول في استعمالها للمصطلح القانوني الذي يتماشى مع الهدم كجزاء إداري. الأمر الذي يتطلب تعريف هذا الإجراء. وكذا تحديد طبيعته القانونية.

الفرع الأول: التعريف بالهدم الإداري للبناء

يعرف الهدم الإداري بأنه إزالة المبنى كليا أو جزئها بإزالة الأجزاء المخالفة غير المرخص بها في حالة ما ثبت أن أعمال البناء مخالفة للقواعد القانونية والمواصفات الفنية، وأنه لا سبيل إلى تصحيحها¹.

كما يعرف هدم البناية باعتباره جزاء على أنه إزالة المبنى وهدمه ومحوه من النسيج العمراني كليا أو جزئيا. لكن لأسباب قانونية أو موضوعية مختلفة تتمثل خاصة في إقامة مبنى وتشبيده مخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، أما بالنسبة للمشروع الجزائري فإننا نجد أنه قد استعمل مصطلح الهدم للتعبير عن مختلف الحالات التي ينتج عنها تحطيم البناء.

فبناء على ما سبق ذكره يعد مصطلح الإزالة المصطلح الأحسن استعمالا للتعبير عن الجزاء الإداري الذي تفرضه الإدارة العمرانية في الحالات التي يمنح لها القانون سلطة توقيع الجزاءات عن طريق إزالة المبنى أو المنشأة¹.

¹ كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 213.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للهدم الإداري

من خلال تعريفنا للهدم الإداري للبناء الذي تتمتع قانونا بتوقيعه الإدارة العمرانية على الأفراد أصحاب البناء أو المنشآت، حيث نتوصل إلى أن لهذا الإجراء طبيعة قانونية تميزه عن رخصة الهدم التي تكون بناء على طلب المعني بالأمر وهي تتعلق ب:

* الطابع الإداري - القضائي للهدم الإداري: فهو جزء إداري ردي، مفاده العقاب

لا الوقاية توقعه الإدارة العمرانية، إلا أنه قد يتحول إلى جزء جنائي.

* الهدم الإداري قرار إداري تنفيذي: بحيث تملك الإدارة العمرانية امتيازات السلطة

العامة في توقيعه على المخالفين دون حاجة إلى الحصول على إذن من القضاء مادام أن النص القانوني سمح لها باتخاذ هذا الإجراء العقابي ومع ذلك يشترط قبل تطبيقه استنفاد مجموعة من الإجراءات الوقائية التي نصت عليها المواد 76 مكرر 3 ومكرر 4 من القانون 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المطلب الثاني: حالات الهدم الإداري للبناء وإجراءاته

باستقراءنا للنصوص القانونية المنظمة للعمران، تبين لنا أن النطاق القانوني للهدم كجزء إداري يحدد في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير عندما ينجز البناء دون رخصة. بالإضافة إلى القانون رقم 15-19 المتضمن عقود التعمير بمناسبة فحص مدى مطابقة ما تم إنجازه مع ما ورد في رخصة البناء، التي على أساسها تمنح للمعني شهادة المطابقة، وفي حالة عدم المطابقة تطلب منه التسوية كجزء إداري وفي حالة عدم التسوية يترتب عليها الهدم.

¹ محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني الأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية مصر، ط2، 2000، من 212.

الفرع الأول: الهدم الإداري للبناء لعدم وجود رخصة بناء

نصت المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، على أنه في حالة ما إذا أنجزت . بناء دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة وفي هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.²

الفرع الثاني: الهدم الإداري للبناء لعدم مطابقتها لرخصة البناء

بعد حصول المعني بالأمر على رخصة البناء وانتهائه من أشغال البناء يتقدم بطلب الحصول على شهادة مطابقة. بحيث إذا تبين للإدارة المعنية بتحقيق المطابقة أن ما تم انجازه مخالف لما ورد في رخصة البناء، تطلب من صاحبها القيام بإصلاحها عن طريق عملية التسوية كجزء إداري، أي إصلاح البناء غير الشرعي كجزء إداري، أي تصحيح البناء وإبرائه من العيوب التي اعترته، وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء، بناء على أمر من الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري في إطار سهرها على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء وهذا طبقاً لما جاء في المادة 68 الفقرات 2 و 3 و 4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وليس التسوية التي تتم بناء على طلب صاحب البناء التي جاءت في إطار القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء³.

¹ القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر ج ج ع 52 الصادرة في 1 ديسمبر 1990.

² القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ر ج ج . ع 52، الصادرة في 1 ديسمبر 1990.

³ القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، ج ر ج ج ، ع 44 سنة 2008.

فالمستفيد من رخصة البناء يقوم خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال بإيداع تصريح في نسختين يشهد فيه على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، أما بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البنىات المستقبلية للجمهور. يتم إيداع محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، وذلك بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع¹، ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة في أجل 15 يوماً من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، كما يرسل إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بإجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل².

حيث تقوم لجنة مراقبة المطابقة بمراقبة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث إقامة البناية، ومقاسها، واستعمالها، وواجهاتها وبعد الانتهاء من عملية المطابقة، ثم يعد محضر الجرد، حيث يذكر فيه جميع الملاحظات مع تبيان رأي اللجنة حول مدى مطابقة المعاينة من طرفها³، ليتم إرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، والذي على أساسه يسلم شهادة المطابقة في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها، بحيث يكون القرار المتضمن تسليم هذه الشهادة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران على أن تسليمها يمكن أن يكون إما

¹ المادة 66 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 19:15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

² المادة 67 الفقرتين 1 و 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19:15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

³ المادة 66 فقرة أخيرة والمادة 67 فقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 19:15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

في مرحلة واحدة، أو عدة مراحل، إذا كانت الأشغال المتبقية تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

أما إذا بينت عملية الجرد عدم المطابقة تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة، والزامه بمطابقة البناء، وكذا العقوبات التي سيتعرض لها في حالة عدم قيامه بإجراء المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر، حيث أنه وبعد انقضاء هذا الأجل إما أن تسلم للمعني بالأمر شهادة مطابقة أو أن لا تسلم له ويشرع في متابعته قضائياً، وذلك طبقاً للمادة 68 في الفقرات 2 و3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير.

خلاصة الفصل:

يُعد قرار الهدم من أهم الآليات القانونية في مجال التعمير، إذ يُمارَس من طرف السلطات الإدارية لضبط البناء المخالف. يُعرف هذا القرار كإجراء إداري يُتخذ لهدم منشآت مشيِّدة خارج الضوابط القانونية، سواء بدون ترخيص أو بمخالفة للرخصة الممنوحة. يتميز بعدة خصائص، منها أنه قرار إداري انفرادي، له طابع زجري ووقائي، ويهدف إلى إعادة الأمور إلى نصابها القانوني. كما أنه يخضع لشروط موضوعية وإجرائية دقيقة تضمن احترام مبدأ الشرعية وحماية حقوق الأفراد. يُمكن الطعن فيه أمام القضاء، مما يعكس طبيعته المؤقتة والقابلة للمراجعة. وتُبرز هذه الخصائص أهمية القرار في الحفاظ على التوازن بين سلطة الإدارة ومصلحة الأفراد في بيئة عمرانية منظمة.

الفصل الثاني

الإطار التطبيقي لقرار الهدم

وفق التشريع الجزائري

تمهيد:

في ظل التوسع العمراني المتسارع الذي تشهده المدن، أصبح من الضروري وضع آليات قانونية وتنظيمية تضمن حسن تدبير المجال العمراني وتفاذي الفوضى والعشوائية. ويُعد "قرار الهدم" أحد أبرز هذه الآليات التي خولها المشرع للإدارة قصد ضبط المخالفات العمرانية والحدّ من التعدي على القوانين المنظمة للبناء والتعمير. يندرج هذا القرار ضمن الترسانة القانونية الهادفة إلى تقويم الاعوجاج الحاصل في الواقع العملي، حيث تُلزم السلطات المختصة بإصدار قرارات الهدم في حالة ثبوت مخالفات واضحة أو تجاوزات في البناء بدون ترخيص أو خرق لمقتضيات التصاميم. غير أن تنزيل هذا القرار يصطدم أحيانًا بإكراهات متعددة على المستوى الواقعي، منها ما هو اجتماعي أو اقتصادي أو سياسي، مما يُضعف نجاعته ويفتح الباب أمام التساهل أو التجاوز. وفي هذا الإطار، يبرز التناقض بين النص القانوني الذي يبدو صارمًا من حيث الإجراءات والجزاءات، وبين الواقع العملي الذي يُظهر نوعًا من التراخي أو الانتقائية في التطبيق. ومن هنا تبرز أهمية دراسة الإطار التطبيقي لقرار الهدم كوسيلة لضبط النشاط العمراني، وقياس مدى فاعليته في التوفيق بين متطلبات القانون وحاجيات الواقع.

المبحث الأول: المراحل الإجرائية لإصدار قرار الهدم وفق التشريع الجزائري

باستقراء المواد 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05، نلاحظ بأن المشرع عزز دور السلطة الإدارية في حالة تشييد البناء دون رخصة بأن متعها بصلاحيات إصدار قرار الهدم دون حاجة لاستصدار حكم من القضاء الجزائري على خلاف حالة تشييد بناء لا يطابق مواصفات رخصة البناء أين أبقى صلاحية الهدم كإجراء ردي من اختصاص القضاء الجزائري، وهو ما يعد نوعا من التراجع عن سلطة التنفيذ المباشر التي أصبحت للإدارة بعد تعديل قانون التهيئة والتعمير بموجب القانون رقم 04-05.

ولكي تصدر الإدارة (البلدية كأصل عام) قرار الإزالة (الهدم) كتدبير إداري ردي ودون اللجوء إلى القضاء، يجب إتباع الإجراءات القانونية التالية:

المطلب الأول: مرحلة المعاينة

وهي المعاينة المنصوص عليها في المواد 73 و 76 مكرر 2 و 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، على أن تُضمّن هذه المعاينة وتصاصغ في محضر يحرره الأعوان المؤهلون قانونا، ففي حالة إنجاز البناء دون رخصة¹ يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي

¹ أما في حالة عدم مطابقة البناء الرخصة البناء المسلمة، يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة، كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، في هذه الحالة، فإن كل من الإجراءين الوقائي (الأمر بمطابقة البناء) والردعي (الأمر بالهدم) تقرهما الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية (المادة 76 مكرر (5)، وهو ما أكدته في السابق قرار مجلس الدولة رقم 164638 مؤرخ في 03/05/1999 جاء فيه : " ... حيث أن اللجوء إلى السلطة القضائية المختصة من أجل إصدار قرار الهدم لا يكون لازما إلا في حالة رفض مطابقة الأشغال المنجزة لرخصة البناء " . قرار غير منشور أشار إليه حمدي باشا عمر، - القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع-، ط 4 ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2015، ص 226.

المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة (المادة 76 مكرر 4) لتتولى الإدارة ما يمكن اتخاذه من إجراء وقائي مناسب، رغم أن المادة السابقة وضحت أن يتم هذا الإجراء مع مراعاة المتابعة الجزائية، ونتساءل عنَّ يجسد هذه المتابعة التي تتم بناءً على محضر المعاينة؟

بالرجوع إلى أحكام المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 فإننا نلاحظ أنها لم تتدارك الأمر واكتفت بتكرار نفس أحكام المادة 76 مكرر 4، ومادام لم تنص المواد المذكورة أعلاه على كيفية الاتصال بوكيل الجمهورية في حالة البناء بدون رخصة، فإن ما يعمل به عمليا أن يقوم العون المؤهل بإرسال محضر المخالفة مع جدول إرسال ممضي من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني إلى الجهة القضائية المختصة لتقرير المتابعة الجزائية.

المطلب الثاني: مرحلة اتخاذ التدابير الوقائية

بعد إثبات وجود المخالفة بموجب محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء، يتعين على الإدارة اتخاذ تدابير وقائية تتمثل في الأمر بوقف الأعمال المخالفة أو الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة وتبليغه لصاحب البناء المخالف.

الفرع الأول: الأمر بوقف أعمال البناء المخالفة¹:

يعد هذا الإجراء من التدابير والإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية من أجل وقف الأعمال المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للبانى، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تندرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة

¹ أثرتنا معالجة موضوع الأمر (قرار) بتوقيف الأشغال المخالفة على الأمر (قرار) بتحقيق المطابقة بالرغم من ترتيبه ثانيا بعده طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 50 من المرسوم التشريعي 94-07 (الملغاة تماشيا مع منطوق الأمور في سياق الدور الوقائي للأمر بالتوقيف كي تجمد المخالفة عند حد معين على الأقل والحيلولة دون استفحال آثارها إلى مستوى لا يمكن تداركه لتتولى الإدارة ما يمكن اتخاذه من إجراءات وتدابير أخرى، كالأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة، أما بعد تعديل قانون التهيئة والتعمير فلم ينص على مثل الحكم بذات الصيغة والوضوح، وهو أمر يثير التساؤل والاستغراب؟ باعتبار أنه يفترض في المشرع أن يبحث دائما على الأحسن.

والمستمرة، إذ تتخلل الفترة الزمنية الممتدة بين انطلاق أشغال البناء وقبل انتهائها، بهدف وضع حد للأخطاء والمخالفات المرتكبة قبل استفحالها وتدارك ما لا يمكن تداركه وتصحيحه بسهولة وبنتيجة تقنية مقبولة فيما لو تم تنفيذ مشروع البناء بكامله ومن ثم فهو إجراء وقائي احتياطي، الأمر الذي أوضحته العبارة الأخيرة من المادة 50/2 من المرسوم التشريعي 07-94 الملغاة بالمادة 02 من القانون رقم 04-06 التي كانت تنص " ... وكذلك الأمر بتوقيف الأشغال". مما يعني أن اتخاذ مثل هذا الإجراء من قبل السلطة الإدارية قد أصبح اختياريًا¹، بحيث تعتمد مباشرة إلى الإجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق المطابقة، إذ يغدو من باب تحصيل الحاصل أن يتضمن محضر معاينة المخالفة المرتكبة من قبل الباني أمرًا صريحًا أو ضمنيًا بتوقيف الأشغال المخالفة أو الجزء المخالف منها لقانون ورخصة البناء، لإعادة النظر فيها من جديد وجعلها مطابقة للقانون

¹ كانت تنص المادة 76 من القانون 90-29 قبل التعديل على ما يلي: " في حالة إنجاز أشغال بناء تنتهك بصفة خطيرة الأحكام القانونية والتنظيمية السارية المفعول في هذا المجال، يمكن للسلطة الإدارية المختصة أن ترفع دعوى أمام القاضي المختص من أجل الأمر بوقف الأشغال طبقا لإجراءات القضاء الاستعجالي التي ينص عليها الأمر 66-154 " وهو الأمر الذي كرسه الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري في قرارات عدة نذكر منها:

- قرار مجلس الدولة رقم 044594 صادر بتاريخ 27-05-2009 منشور بمجلة نشرة القضاء، العدد 66 لسنة 2011 ص 365 وما بعدها، حيث قضى بأنه: " متى كان من المقرر قانونا أن توقيف أشغال البناء المنجزة بصفة غير تنظيمية لا يمكن الأمر به إلا عن طريق القضاء وهو ما أكدته المادتين 52 و 53 من المرسوم التشريعي رقم 07-94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري فإن مقرر وقف الأشغال الصادر عن الدائرة الإدارية للحراش يعد غير شرعي ومعرض للإبطال، كما أن الأضرار الناجمة عنه تفتح المجال لصاحب الحق في المطالبة بالتعويض".

- قرار مجلس الدولة رقم 078902 صادر بتاريخ 31/01/2013، الذي أكد على أنه لا يجوز للإدارة إصدار قرار بتوقيف أشغال البناء إلا بعد معاينتها لمخالفة قانون البناء ورخصة البناء وتحرير محضر من طرف السلطات المختصة وعرضها على القضاء، قرار غير منشور أشار إليه كمال محمد الأمين-الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء- رسالة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان السنة الجامعية 2015-2016، ص 100-101.

والنظام المعمول بهما ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة¹، لِيُتَبَع ذلك بإجراء ردعي آخر هو قرار هدم البناء المخالف إداريا دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء²، وهو ما يفهم من الأحكام الواردة في المادتين 76 مكرر 2 و 76 مكرر 3 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

الفرع الثاني: الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة

يعرف الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة بأنه إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة³، وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، وبخاصة العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة مع مضمون رخصة البناء كمستند قانوني ينظم حالة بعينها، وهي ممارسة حق البناء من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة وفي زمن وأجل معين أيضاً⁴، وهو ما أكدته المادة 66/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر بقولها : "عندما لا يودع المستفيد من الرخصة

¹ وهذا بالرغم من عدم صراحة على الأمر بتوقيف الأشغال في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على خلاف ما كان عليه الوضع قبل التعديل المادة (76) وفي المرسوم التشريعي رقم 94-07 في مادتيه 52 و 53 الملغيتان، وكذلك القانون رقم 08-15 الذي أشار بدوره إلى إجراء وقف أشغال البناء المخالفة في المادتين 24/3 و 73/1 منه

² عزاري عبد الرحمان " الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ". رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2007، ص 689

³ استحدث المشرع إجراء تحقيق المطابقة بموجب أحكام القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، حيث تكتسي عملية التسوية وفق هذا القانون طابعا إلزاميا رغم أن المبادرة بتحرك إجراء تحقيق المطابقة تقع على عاتق الباني صاحب الصفة والمصلحة، على خلاف ما هو عليه الحال في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، أين تلتزم السلطة الإدارية بالحلول محل الباني في إجراء مطابقة أشغال البناء القرار الترخيص بالبناء.

⁴ عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 693.

التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغياها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعا لآجال الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة وجوبا بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي".

ويأتي هذا الأمر بالمطابقة على إثر ما تفرزه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقا للإجراءات والترتيبات المنصوص عليها قانونا، حيث قضت المادة 76 مكرر 2 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بأنه عند معاينة المخالفة يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة، وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف.

يوقع محضر المخالفة من قبل العون المؤهل والمخالف، وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف، يسجل ذلك في المحضر. وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس.

أما المادة 76 مكرر 3 من نفس القانون فتضيف: يترتب على المخالفة حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه.

وعليه، فإذا التزم المخالف بالتدابير الوقائية المتخذة بشأنه لاسيما أنه باشر بتصحيح الأعمال المخالفة لرخصة البناء الممنوحة استجابة للأمر بالتصحيح وضمنا أمر بتوقيف أشغال البناء المخالفة، فلا يحق للإدارة إجراء الهدم ولو قامت بذلك نكون أمام حالة التعدي، وهو ما نستشفه من قرار مجلس الدولة المؤرخ في 11 / 05 / 2004 بنصه: "حيث أن المستأنف قام بتشديد البناء بموجب رخصة بناء مسلمة للمستأنف على إثر استفادته بقطعة أرض بموجب عقد تنازل إداري ولم يتم بالبناء الفوضوي.

حيث أن البلدية عندما قامت بتهديم وحجز وتحطيم وتكسير ما قام المستأنف بإنجازه وما وضعه من أدوات ومواد البناء بدون إذن قضائي خاص واستمرت في ذلك

فإنها تكون قد قامت بفعل التعدي كما هو ثابت بمحضر المعاينة من قبل المحضر القضائي، وكما هو ثابت من مختلف الوثائق الإدارية التي تؤكد صحة عملية الحصول على قطعة الأرض والبناء، وعدم قيام البلدية بالإجراءات القانونية لتوقيف المستأنف من الاستمرار في البناء، مما يجعلها فعلا قد قامت بفعل التعدي ولا يمكن في أي حال من الأحوال أن يكون فعل التعدي هو إجراء قانوني يسمح للإدارة أن تستعمله للإضرار بالمواطنين¹.

أما في حالة مواصلة صاحب البناء المخالف للأشغال محل المعاينة انتهاكا بذلك أمر توقيفها أو يرفض ويمتنع عن تحقيق المطابقة للأمور بها، تتخذ الإدارة التدبير الردعي المتمثل في الهدم بمعنى الإزالة.

الفرع الثالث: إصدار قرار الإزالة (الهدم كإجراء رديعي)

عند مواصلة صاحب البناء المخالف للأشغال رغم صدور أمر بتحقيق المطابقة أو عند الانتهاء منها دون أن يكون له رخصة بناء، فإن السلطة الإدارية ممثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي مخولة قانونا بإصدار قرار الهدم في أجل (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة²، وذلك دون حاجة للجوء إلى القضاء، فقد أصبح يحوز اختصاصا أصيلا في مسألة اتخاذ قرار هدم البناءات المخالفة للقانون كإجراء رديعي عقابي.

فإذا انقضت مهلة الثمانية أيام هذه دون صدور قرار بالهدم لتقصير من رئيس المجلس الشعبي البلدي يحل محله الوالي المختص إقليميا وجوبا مصدرا قرار الهدم

¹ قرار مجلس الدولة رقم 018915 مؤرخ في 11/05/2004 مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004، ص 240 وما بعدها وكذلك قرار الأمر بوقف الأشغال المخالفة، وإن لم ينص عليه القانون صراحة فهو من تحصيل الحاصل كما سبق القول.

² الفقرة الثانية من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم

المذكور في أجل لا يتعدى ثلاثين يوما (30) يوما، فهذه من الحالات التي يحل فيها الوالي بقوة القانون محل رئيس المجلس الشعبي البلدي المقصر، لتضاف إلى الحالات المنصوص عليها في قانون البلدية عندما يتعلق الأمر بموضوع يتصل بالنظام العام في أحد صوره ومظاهره التقليدية والحديثة، ولا سيما المحافظة على أمن الأفراد وسلامتهم من الأخطار التي يشكلها البناء غير القانوني¹.

ليس ذلك فحسب، بل أن أشغال الهدم كأثر أو مظهر مادي لقرار الهدم التي تنفذها مصالح البلدية، وعند عدم وجودها يتم التنفيذ بوسائل يسخرها الوالي، كل ذلك يتم على نفقة المخالف، بحيث يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي تحصيل تكاليف الهدم بكل الطرق القانونية² والتي من بينها الحجز الإداري، على أن يكون للمخالف الصادر ضده قرار الهدم الحق في معارضة هذا القرار والطعن فيه أمام الجهة القضائية المختصة، لكن معارضته لهذا القرار المتخذ ضده من السلطة الإدارية المختصة والطعن فيه بالإلغاء لا يُعلق إجراء الهدم المذكور³، أي لا يوقف أثره كقاعدة عامة إلا إذا رفع المعني بالأمر دعوى وقف التنفيذ طبقا لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

وقد أكد مجلس الدولة الجزائري في عدة قرارات صادرة عنه على صلاحية الإدارة في هدم البناء المشيد دون رخصة البناء بعد قيام الإدارة بالإجراءات المتطلبة قانونا لتوقيفه أو بتصحيح ما يشوب البناء من عيوب ونقائص وهذا دون اللجوء إلى قرار

¹ أنظر الفقرة الثالثة من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 والمادة 100 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية.

² الفقرة الرابعة والخامسة من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29

³ الفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر 4 من القانون نفسه.

⁴ لمزيد من التفصيل حول دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم، يرجى الإطلاع على بلول فهيمة، قرار الهدم بين إجراءات الإصدار ومعوقات التنفيذ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، مجلة تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بن الصديق بن يحي جيجل العدد الثاني ص 206 وما يليها .

قضائي، رغم أنه في البداية لم يكن مجلس الدولة يمنع رئيس المجلس الشعبي البلدي من المطالبة بالهدم قضائيا، وهو ما جاء في قراره المؤرخ في 18 / 10 / 2005 كالتالي: " إذا كان القانون قد خول لرئيس البلدية صلاحية هدم الأشغال المنجزة مخالفة لقانون البناء والتعمير دون اللجوء إلى العدالة، فإنه في نفس الوقت لم يمنعه من المطالبة بذلك قضائيا مادام أنه احترم جميع الإجراءات المنصوص عليها قانونا في مجال معاينة مخالفات قواعد الهندسة المعمارية والتعمير.¹"

لكن سرعان ما تراجع مجلس الدولة عن هذا الاتجاه في قرارات لاحقة بحجة أن صلاحية هدم البنايات الفوضوية هي مكنة خولها القانون للإدارة في إطار تمتعها بصلاحيات الضبطية الإدارية والمحافظة عليها، وبالنتيجة على القاضي الامتناع عن الاستجابة لطلبات الإدارة التي عليها استعمال صلاحياتها لا تفويضها لهيئات أخرى.

من تلك القرارات قرار مجلس الدولة رقم 029665 مؤرخ في 25 / 04 / 2007 الذي تتلخص وقائعه في أن مفتش التعمير والبناء عاين البناء الذي شيده المستأنف عليه بدون رخصة وحرر محضرا عن هذه المخالفة مع أمره بوقف الأشغال، حيث أنه وأمام عدم امتثاله لهذا المحضر ومواصلته للأشغال، أقام المستأنف ضده دعوى لإلزامه بهدم البناء المنجز بدون رخصة وبإعادة الحالة إلى ما كانت عليه على نفقته والتي أصدرت الغرفة الإدارية على إثرها القرار المعاد على النحو السالف بيانه.

حيث يرى مجلس الدولة في هذا الشأن، وطبقا للمادتين 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم فإن القضاء الإداري لم يصبح مختصا للنظر في مثل هذه المنازعات باعتبار أن قرارات الهدم في حالة البنايات المشيدة بدون رخصة

¹ قرار مجلس الدولة رقم 020217 المؤرخ في 18 / 10 / 2005 ، مجلة مجلس الدولة لسنة 2005، عدد 7، ص

أو في حالة عدم تطابق البناء مع الرخصة تكون من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أو والي الولاية في حالة عدم قيام الاول بعملية الهدم.

حيث ولئن يؤخذ على القرار المعاد أنه قضى بعدم قبول الدعوى شكلا لعدم الاختصاص النوعي للقضاء الإداري، في حين أن البلدية ليست بجهة قضائية حتى يصرح باختصاصها أو عدم اختصاصها.

حيث يتعين والحال هذا إلغاء القرار السالف ذكره وفصلا من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس.¹

وفي قرار آخر صدر عن مجلس الدولة رقم 078906 بتاريخ 31 /01 /2013 تتلخص وقائعه حيث أنه يتبين من خلال ملف الدعوى ومن الحكم المستأنف أن بلدية زناتة الممثلة من طرف رئيسها رافعت المدعى عليه برحو لحسن ولد محمد ملتمة بإلزام هذا الأخير بإزالة البيت القصديري الكائن بالمكان المسمى براح بن عيسى بمركز جلايلة بزنانة على مساحة 100م2 وإعادة الأمكنة إلى حالتها الأصلية.

حيث أنه ثابت بأن البناء المطالب بإزالته هو بناء فوضوي أقيم بدون رخصة وعلى أرض تابعة لأملاك الدولة، فبالرجوع إلى نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 فان لرئيس البلدية اختصاص الهدم في حالة البناء بدون رخصة.

حيث أنه ومادام أن المستأنف عليها لها الحق والاختصاص بالقيام بهدم البناء الذي يقام بدون رخصة طبقا للقانون المذكور أعلاه، من غير المقبول من السلطات الإدارية أن تطلب من القاضي بأن يقوم مقام الإدارة بالتدابير التي يجب اتخاذها وبالتالي فان اللجوء

¹ قرار مجلس الدولة رقم 029665 مؤرخ في 25 /04 /2007، قرار غير منشور أورده حمدي باشا عمر : القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع"، المرجع السابق، ص

للعدالة للحصول على ما منحه لها القانون يعد طلبا غير مؤسس، لذا يتعين الغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد برفض الطلب لعدم التأسيس".¹

في المقابل، لا ينبغي للقضاء التمسك باختصاصه بنظر هدم المباني غير المرخص بها ما دام أن قانون البناء يمنح الإدارة صلاحية ذلك، وإن فعل ذلك فإن ذلك يعد مساسا بمبدأ الفصل بين السلطات المكرس في الدستور الجزائري ويمثل تعديا على صلاحية البلدية في مادة التعمير والبناء، وهو الأمر الذي كرسه الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة الجزائري في قراره الصادر بتاريخ 19 / 12 / 2013 ، حيث قضى بأن يستخلص من عناصر الملف أن بلدية القلعة رفعت دعوى أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء غليزان ضد المدعو (خ.ر) التمسست من خلالها إلزامه بهدم الجزء الزائد عن المساحة الأصلية للكشك الخاص به المبني على أرضية الحديقة التابعة لها واحتياطيا تعيين خبير.

فصدر قرار بتاريخ 18 / 01 / 2010 قرار قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير مزاري نوشة لمعاينة المكان وأخذ القياسات والقول ما اذا كان هناك أي توسع من طرف المدعى عليه مع تحديد المساحة المعتدى عليها ولمن تؤول ملكيتها، واثر إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة أصدرت المحكمة الإدارية لغليزان بتاريخ 06/06/2011 لحكم المستأنف القاضي بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من الخبير مزاري نوشة والزام المستأنف الحالي بهدم وإزالة الجزء الزائد عن المساحة الأصلية للكشك الخاص به والمقدر حسب الخبرة ب 25,86 م² المبني فوق أرض الحديقة العمومية التابعة للبلدية وهذا على نفقته.

¹ قرار مجلس الدولة رقم 078906 مؤرخ في 31 / 01 / 2013، قرار غير منشور أورده كمال محمد الأمين الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، رسالة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016، ص 59.

حيث تنص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 على أنه عندما ينجز البناء بدون رخصة بعد معاينة المخالفة يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بإصدار قرار هدم البناء وتنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية أو بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، وذلك مباشرة دون اللجوء الى القضاء الذي يبقى غير مختص في هذه الحالة.

حيث لذلك أن قضاة الدرجة الأولى أخطأوا لما تمسكوا باختصاصهم وأصدروا قرار تمهيدي ثم قرار في الموضوع بالنتيجة يتعين إلغاء الحكم المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى الاصلية لعدم التأسيس".¹

¹ قرار مجلس الدولة رقم 087130 مؤرخ في 19 / 12 / 2013، قرار غير منشور أورده كمال محمد الأمين: الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء"، المرجع السابق، ص 60.

المبحث الثاني: الواقع العملي لقرار الهدم في ضبط النشاط العمراني

إذا كانت النصوص القانونية واضحة وصريحة في تبيان إجراءات إصدار قرارات الهدم والجهة المختصة بإصداره، فإن عملية تنفيذ هذه القرارات لها أهمية بالغة في التجسيد الميداني لهذه الأخيرة عن طريق تنفيذها على أرض الواقع بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وعلى نفقة المخاطب بالقرار، وإذا كانت إجراءات إصدار قرار الهدم باعتباره من القرارات الإدارية التي لها طابع سلبي إن صح التعبير لأن تنفيذها سيؤثر سلبا على المنفذ ضده ويلحق به أضرار مادية تثير بعض الصعوبات فإن اتخاذ إجراءات تنفيذ القرار تثير إشكالات قانونية وعملية، وفي غالب الأحيان لا يتم تنفيذ القرار لأسباب عديدة سيتم تبيانها لاحقا.

المطلب الأول: المبدأ العام (قاعدة التنفيذ المباشر والجبري):

التنفيذ المباشر والجبري للقرارات الإدارية هو مظهر من مظاهر السلطة العامة وامتياز من الامتيازات المقررة للإدارة¹، كما أنه من أهم مبادئ القانون الإداري التي تجد أساسها في مبدأ حسن سير المرفق العام، والعمل بهذا المبدأ يعني أن جهة الإدارة لديها السلطة الواسعة في التدخل لإصدار القرار وتنفيذه واحداث جميع الآثار القانونية مباشرة، لأن هذه الأخيرة يفترض في قراراتها المشروعية والسلامة الإجرائية.

واستناد إلى مبدأ الفصل بين السلطات، وعملا بقاعدة عدم إمكانية وقف أو عرقلة تنفيذ القرارات الإدارية فإن المبدأ العام أن قرار الهدم الذي يتم إصداره في إطار أحكام المشروعية يتم تنفيذه مباشرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي دون انتظار أية

¹ عوايدي عمار القانون الإداري الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 148.

تأشيرة من جهة أخرى، وهذا تفعيلاً للعمل الإداري الذي يعد القرار الإداري وسيلته الهامة¹.

الفرع الأول: المقصود بقاعدة التنفيذ المباشر والجبري لقرار الهدم:

يقصد بالتنفيذ المباشر السلطة التي تملكها الإدارة لإحداث الآثار القانونية للقرار، وتقوم هذه السلطة على أساس افتراض أن كل ما تصدره الإدارة من قرارات يُعد صحيحاً ومطابقاً للقانون إلى أن يثبت العكس لوجود قرينة المشروعية التي تعفي الإدارة من إثبات صحة قراراتها، ومن ثمة لا يقبل من أحد الامتناع عن تنفيذها لمطابقتها للقانون².

مع أن هناك اختلاف بين التنفيذ المباشر والتنفيذ الجبري، لأن الأصل أن جميع القرارات الإدارية تنفذ مباشرة دون انتظار أية تأشيرة لتنفيذها ويعد هذا التنفيذ أساسه في خاصة نفاذ القرارات الإدارية في مواجهة الأفراد، في حين أن التنفيذ الجبري فهو استثناء عن الأصل لأن الإدارة لا تلجأ إلى هذا التنفيذ إلا في حالات خاصة جداً وهذا تفادياً للمساس بحقوق الأفراد³، وعلى هذا الأساس فإن الأصل في تنفيذ قرار الهدم أن المخاطب به هو المكلف بتنفيذ مضمونه عن طريق هدم كل الأشغال التي أنجزها بدون رخصة وعلى نفقاته الخاصة وذلك بإحضار الوسائل المادية للقيام بعملية الهدم ويمكن أن يتم ذلك حتى في غياب مصالح البلدية. أما التنفيذ الجبري فيتم فقط في حالة رفض

¹ عبد العزيز عبد المنعم خليفة، وقف تنفيذ القرار الإداري، دار الفكر الجامعي الإسكندرية 2008، ص 15.

² العدوان رائد محمد يوسف، نفاذ القرارات الإدارية بحق الأفراد دراسة مقارنة بين الأردن ومصر، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون كلية الحقوق بجامعة الشرق الأوسط، 2013، ص 83

conseil d'état, BELLIL A, Commentaire de l'arrêt du conseil d'état N° 12917». Revue du .N° 3. 2003. p 134

³ حسب الاجتهاد القضائي فإن التنفيذ الجبري لا يكون إلا في حالات معينة وهي حالة الإجازة القانونية حالة عدم وجود وسيلة أو آلية قانونية للتنفيذ وحالة الضرورة، أنظر للمزيد:

- بعلی محمد الصغیر، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 114

المخاطب بالقرار تنفيذه طواعية، فيتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي لاتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري عن طريق أعوان البلدية وفي حالة وجود خطر يتم تسخير القوة العمومية لضمان الأمن.

الفرع الثاني: مبررات القاعدة

متى اكتملت في قرار الهدم جميع الشروط والأركان يكون قابلا للتنفيذ وإحداث الآثار القانونية، ويمكن تلخيص أهم مبررات قاعدة التنفيذ المباشر لهذا القرار فيما يلي:

1- افتراض المشروعية في قرار الهدم: لقد منح المشرع الجزائري الكثير من السلطات والامتيازات لمختلف المرافق الإدارية من أجل تفعيل دورها في تحقيق المصلحة العامة وتقديم مختلف الخدمات الضرورية للمواطن، وباعتبار أن القرارات الإدارية من أهم الوسائل التي وضعت تحت تصرف الإدارة من أجل تحقيق المصلحة العامة للدولة فإنه يفترض في هذه القرارات المشروعية التامة لأنها تصدر باسم الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية¹.

ومن هذا المنطلق فإن كل القرارات الإدارية يفترض فيها الصحة والسلامة الإجرائية لأن جهة الإدارة تسعى دوما إلى تحقيق المصلحة العامة، فلا يفترض بداءة في هذه الأخيرة مخالفة القانون إلى أن يثبت العكس، مما يجعل هذه القرارات ذات قوة تنفيذية وحتى في حالة اللجوء إلى القضاء للطعن فيها فإن ذلك لا يمنع جهة الإدارة من مواصلة تنفيذها².

¹ يُقصد بالمشروعية بمعناه الواسع سيادة القانون أي خضوع جميع الأشخاص بما فيها السلطة العامة بكل هيئاتها وأجهزتها للقواعد القانونية السارية المفعول في الدولة، أما المشروعية الإدارية فمعناها خضوع الأعمال والتصرفات الصادرة عن السلطة التنفيذية للنظام القانوني السائد بالدولة في مختلف قواعده، أنظر: بعلي محمد الصغير، الوسيط في المنازعات الإدارية المرجع السابق، ص 8

² غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام كلية الحقوق، جامعة أبي بكر الصديق، تلمسان، 2007-2008، ص 21

2- إقرار المشرع لهذه القاعدة: جاء في نص المادة 76 مكر 4 فقرة أخيرة من قانون التهيئة والتعمير بأن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعيق إجراء الهدم المتخذ من طرف السلطة الإدارية، ويفهم من هذا النص بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بتنفيذ قرار الهدم حتى في حالة اللجوء إلى القضاء للطعن في مشروعية هذا القرار.

وبالعودة إلى قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أن هناك إقرار من طرف المشرع بعدم إمكانية وقف تنفيذ القرارات الإدارية إلا استثناء، فقد نصت المادة 833 من نفس القانون على أنه لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية بتنفيذ القرار المتنازع فيه"، كما جاء في نص المادة 919 أنه يمكن وقف تنفيذ القرار الإداري محل دعوى الإلغاء أو وقف جزء منه استثناء إذا كانت هناك شكوك جدية حول مشروعية القرار، ونفس الفكرة تضمنتها المادة 921 من نفس القانون التي أقرت بأنه يمكن لقاضي الاستعجال أن يأمر بالتدابير الضرورية دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري.

كما أن القرار الإداري يوصف بأنه قرار تنفيذي وحسب الفقيه الفرنسي موريس هوريو فإن الإدارة تملك سلطة القيام بنفسها بتنفيذ القرارات التي تتخذها ودون حاجة إلى استئذان القضاء حتى ولو كان تنفيذ القرار للمحافظة على مصلحة الغير¹، وحتى الاجتهاد القضائي لمجلس الدولة ساير هذا المبدأ في الكثير من قراراته منها القرار رقم 19341 المؤرخ في 15 / 11 / 2005 الذي جاء فيه بأن القرارات الإدارية تعد نافذة بمجرد صدورها ما لم يضع القضاء حدا لنفاذها².

¹ بسبوني عبد الله عبد الغني، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 17

² قرار مجلس الدولة رقم 19341، الصادر في 15/11/2005 مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005، ص ص 133-135.

الفرع الثالث: آثار تطبيق القاعدة

إن العمل بقاعدة التنفيذ المباشر لقرار الهدم سيحقق نتائج جد مهمة في مجال الممارسة الإدارية بصفة عامة، لأن فعالية وحجية القرار الإداري لا تتحقق إلا إذا تم تنفيذه واحداث الأثر القانوني له، فإذا سلمنا بافتراض السلامة والمصدقية في الوظيفة الإدارية فإن ذلك سيساعد مسؤولي الهيئات الإدارية على الاجتهاد من أجل تحقيق أهداف الممارسة الإدارية عن طريق تحقيق ديمومة خدمات المرفق العام.

كما أن اعتراف المشرع لجهة الإدارة بحقها وصلاحياتها في تنفيذ أعمالها يعتبر حافز لهذه الأخيرة للقيام بمهامها على أحسن وجه ودون ضغوطات أو تخوفات، ويعتبر أيضا ضمانا قانونية للفصل بين الوظيفة الإدارية والقضائية ولمنع تدخل الجهات القضائية في أعمال الهيئات الإدارية¹.

ضف إلى ذلك، فإن قرار الهدم يعبر عن سلطة الإدارة وقوة الدولة وسيادة القانون فهو جزء إداري ردي لكل من يخالف أحكام القانون، ويكون عبرة لكل من يحاول الشروع في أشغال البناء دون احترام أحكام قانون التهيئة والتعمير، وبمفهوم سلبي فإن عدم تنفيذ قرارات الهدم يؤدي إلى انتشار ظاهرة البناء الفوضوي والغير مشروع، لأن الشخص الذي يلاحظ بأن جاره شرع في أشغال البناء بصفة غير قانونية ولم تتدخل البلدية لتوقيفه ومعاقبته سيقوم هو أيضا بنفس العملية بسبب غياب الإدارة ميدانيا.

إلا أن الاعتراف لجهة الإدارة بالسلطة المطلقة في إصدار القرارات الادارية وتنفيذها دون استثناء قد يؤدي إلى المساس بحقوق الأفراد وحررياتهم وقد يؤدي إلى تعسف مسؤولي الهيئات الإدارية خاصة المحلية منها واستعمال السلطات والامتيازات التي منحها لهم القانون من أجل تحقيق مصالح شخصية، لهذا السبب ينبغي إقرار نوع من الرقابة على

¹ BENNACER Mohamed, «Les procédures d'urgence en matière administrative». Revue du conseil d'état, N° 4, 2003, p 55.

هؤلاء المسؤولين عن طريق تدخل جهة القضاء من أجل فحص مدى مشروعية هذه القرارات وهذا كضمانة لحماية الحق في الدفاع¹.

المطلب الثاني: وقف تنفيذ قرار الهدم قضائيا كاستثناء لمبدأ التنفيذ المباشر

رغم إقرار قاعدة التنفيذ المباشر للقرارات الإدارية لما تمتاز به الإدارة من امتيازات السلطة العامة ضمانا لحسن سير المرفق العام، إلا أن المشرع الجزائري تدخل في بعض الحالات لإلزام جهة الإدارة بالتوقف مؤقتا عن تنفيذ قراراتها، فقد يتم وقف تنفيذ هذه القرارات من طرف الإدارة لأسباب معينة أو عن طريق السلطة الوصية أو يتم وقفها قضائيا من طرف الجهة القضائية المختصة، وما يهمنا أكثر في هذه الدراسة الوقف القضائي لما له من طابع تنازعي وتأثير على نشاط الإدارة، ولإقرار وقف تنفيذ قرار الهدم يجب أن يتم ذلك أمام الجهة القضائية المختصة عن طريق اتباع إجراءات خاصة من طرف المخاطب بالقرار الذي يجب عليه رفع دعوى استعجالية يطلب فيها وقف تنفيذ القرار، وتملك الجهة القضائية المختصة السلطة التقديرية الواسعة في الأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم أو رفض الطلب.

الفرع الأول: شروط رفع دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم

يجب توفر مجموعة من الشروط لقبول دعوى وقف التنفيذ أمام القضاء الإداري، فبالإضافة إلى الشروط العامة لرفع الدعوى كالصفة والمصلحة والأهلية التي يجب توفرها في كل الدعاوي التي ترفع أمام مختلف الجهات القضائية²، فهناك شروط خاصة يجب توفرها لرفع دعوى وقف التنفيذ والتي يتم تلخيصها فيما يلي:

¹ POUTET Nadine, LECLERC Gibot, Droit Administratif, Bréal, Paris, 2011, p 227.

² على الشيخ إبراهيم ناصر مبارك المصلحة في دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009، ص 58.

1- أن يقدم الطلب في شكل دعوى مستقلة لوقف التنفيذ : لقد أقرت المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يجب رفع دعوى محددة ومستقلة لطلب وقف تنفيذ القرار الإداري والمقصود هنا بالدعوى المستقلة تلك التي ترفع وفق إجراءات خاصة ويكون طلب الوقف مستقلا عن دعوى الموضوع، فلا يمكن في هذه الحالة رفع دعوى إلغاء القرار والمطالبة في نفس العريضة بوقف تنفيذ ذات القرار، ويتمثل المبرر القانوني لهذا الشرط أن وقف تنفيذ القرارات الإدارية هو استثناء أخذ به المشرع الجزائري في حالات خاصة تفاديا للمساس بحقوق الأفراد وممتلكاتهم وعليه فيجب تقييد إجراءات رفع هذه الدعوى.

2- أن تتوفر في الطلب حالة الاستعجال والجدية: بالنسبة لشرط الجدية يعني أن طلب وقف التنفيذ يجب أن يكون مبني على أسباب جدية تبرره، بمعنى أن هناك احتمال لأحقية الطاعن فيما يطلبه من حيث الموضوع بصرف النظر عما إذا كان هذا الاحتمال سيتحقق أو لا¹، وقد أكدت المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يمكن لقاضي الاستعجال أن يأمر بوقف تنفيذ قرار إداري إذا وجد شك جدي حول مشروعية القرار، ويفهم بمفهوم المخالفة أن الأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم لا يكون إلا إذا كان هناك احتمال لإلغاء هذا القرار بسبب عدم مشروعيته، لأنه لا يمكن تعطيل جهة الإدارة للقيام بنشاطها دون وجود مبرر لذلك . وفي مناسبات عدة استند مجلس الدولة على هذا الشرط واعتبره شرط أساسي لقبول وقف تنفيذ أي قرار إداري كما جاء ذلك في القرار رقم 013772 المتعلق بطرد أجنبي من التراب الوطني فقد تم وقف تنفيذ القرار لأن هناك أسباب جدية لإلغائه².

¹ POUTET Nadine, LECLERC Gibot, Op-Cit, P 227.

² قرار مجلس الدولة رقم 013772 الصادر في 14/02/2002 مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002، ص223-221.

أما بالنسبة لشرط الاستعجال فيقصد منه بصفة عامة أن تكون هناك بعض
الوضعيات المستعجلة والتي تستلزم وقف تنفيذ القرار وإلا سيؤدي إلى المساس بحقوق
الطاعن في حالة استمرار جهة الإدارة في تنفيذه، وهناك اختلاف بين دارسي القانون
ومطبقيه حول هذا الشرط بسبب عدم وضوح النصوص القانونية التي تحكم وقف التنفيذ
وعدم استقرار الاجتهاد القضائي على موقف واحد من حيث اختصاص القضاء الإداري
العادي أو الاستعجالي ومن حيث التشكيلة التي تفصل في الطلب¹.

3- أن لا يمس طلب وقف التنفيذ بأصل الحق: تنص المادة 918 من قانون

الإجراءات المدنية والإدارية على أنه يأمر قاضي الاستعجال بالتدابير المؤقتة ولا ينظر
في أصل الحق، أي أن الأمر القضائي بوقف التنفيذ يجب أن يكون إجراء مؤقت
وتحفظي ولا يمس بحقوق الأطراف² وهذا ما يبرر إقرار المشرع لحق الأفراد في اللجوء
إلى القضاء لطلب وقف تنفيذ القرارات الإدارية مؤقتا وتقاديا للوصول إلى وضعيات
يصعب تداركها مستقبلا، فقرار الهدم الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي هو قرار
إداري قابل للتنفيذ المباشر، لكن قد يكون هذا القرار غير مشروع أو تعسفي فمن أجل
تفادي الإضرار بحقوق الأفراد يتدخل القضاء لوقف آثاره مؤقتا إلى غاية الفصل في مدى
مشروعيته من طرف قاضي الموضوع وشرط عدم المساس بأصل الحق يعني أن قاضي
الأمر المستعجلة يأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم ولا يعني ذلك أنه يلغي آثار القرار و إنما
يوقفها مؤقتا إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء.

4- أن يتزامن طلب وقف التنفيذ مع رفع دعوى في الموضوع: من أهم شروط

رفع دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم أن يقوم المعترض ضد إجراءات تنفيذ هذا القرار برفع

¹ يعيش تمام آمال، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق كلية
الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2012، ص 433 434.

² شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية،
الجزائر، 2009، ص 16.

دعوى سابقة عن طلب وقف التنفيذ أو متزامنة معها، وهذا الشرط منطقي لأنه لا يمكن الاستجابة لطلب وقف التنفيذ دون أن ترفع دعوى حول مشروعية هذا القرار، كما أنه ليس هناك فائدة من وقف تنفيذ القرار مؤقتا دون أن يتم فحص مدى مشروعية القرار من طرف قاضي الموضوع باعتباره المختص في مراقبة مدى مشروعية القرار بعد تفحص كل الأركان الشكلية والموضوعية لإصدار القرار الإداري¹.

كما اشترطت المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ضرورة رفع دعوى في الموضوع وذلك تحت طائلة عدم قبول الطلب، أي يجب أن يتم رفع دعوى وقف التنفيذ متزامنة مع دعوى مرفوعة في الموضوع لإلغاء ذات القرار، وتم تأكيد هذا الشرط أيضا بموجب المادة 926 من نفس القانون التي أقرت أنه يجب أن ترفق العريضة الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري أو بعض آثاره تحت طائلة عدم القبول بنسخة من عريضة دعوى الموضوع.

مما يفيد بأنه يجب على رافع دعوى لوقف تنفيذ قرار الهدم أن يرفع في نفس الوقت دعوى أخرى يكون موضوعها إلغاء قرار الهدم لأن دعوى وقف القرار ترفع أمام القاضي الإداري الاستعجالي الذي لا يتفحص موضوع الدعوى وإنما يأمر فقط بتدابير مؤقتة إذا تبين بأن استمرار رئيس البلدية في تنفيذ القرار سيؤدي إلى وضعيات يصعب تداركها مستقبلا، فقاضي الاستعجال يتوقف دوره في البحث عن مدى توفر حالة الاستعجال ومدى جدية الطلب وفي حالة تأكده من ذلك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف تنفيذ قرار الهدم مؤقتا إلى حين الفصل في دعوى الموضوع أي دعوى الإلغاء التي يرفعها المخاطب بالقرار من مع دعوى وقف التنفيذ.

¹ شيهوب مسعود، نفس المرجع السابق، ص 168.

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن صدور الأمر الاستعجالي

إن مصير الطلب الاستعجالي لوقف تنفيذ قرار الهدم هو صدور الأمر الإداري الاستعجالي وهذا الأمر قد يكون إيجابياً بالنسبة للمدعي إذا أمر القاضي المدعى عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف تنفيذ قرار الهدم وقد يكون سلبياً إذا تم رفض طلبه.

1- في حالة الأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم: يترتب على صدور الأمر الاستعجالي

بوقف تنفيذ قرار الهدم آثاراً هامة بالنسبة للمخاطب بالقرار، لأن وقف تنفيذ هذا القرار يوحي بأن هناك احتمال لإلغاء ذات القرار من طرف قاضي الموضوع، ويعتبر أيضاً حماية قانونية للمخاطب بالقرار من احتمال الإضرار به في حالة التنفيذ الفوري لهذا الأخير من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ورغم أن قاضي الموضوع قد يكون نفسه القاضي الذي فصل في الأمر الاستعجالي، إلا أن هذا لا يمنع أثناء فحص دعوى الموضوع أن يفصل لصالح البلدية ويرفض دعوى الإلغاء، لأن أثناء الفصل في دعوى الموضوع يكون له متسع من الوقت ولديه السلطة التقديرية الواسعة في القيام بأي إجراء يفيد مجريات التحقيق لإصدار الحكم الإداري استناداً إلى كل المعطيات وفي حالة ما إذا تبين لقاضي الموضوع بأن قرار الهدم الذي هو موضوع طلب الإلغاء هو قرار غير مشروع لعدم توفره على الشروط الشكلية أو الموضوعية لإصدار القرارات الإدارية فإنه يحكم بإلغائه خاصة إذا تبين له أن رئيس المجلس الشعبي البلدي قد تعسف في استعمال سلطته من أجل الإضرار بالمخاطب بالقرار .

2- في حالة رفض الطلب: إن الفصل برفض طلب وقف تنفيذ قرار الهدم لا يعني

في كل الأحوال بأن القرار موضوع طلب الوقف هو قرار مشروع، بل قد يكون سبب رفض الطلب لعدم احترام بعض الإجراءات الشكلية لرفع الدعوى أو عدم الاختصاص النوعي.

وقد يعود سبب رفض الطلب لعدم جديته إذا تبين للقاضي بأن قرار الهدم لا يؤدي إلى المساس بحقوقه بصفة مباشرة، أو أن تنفيذ القرار لا يسبب خطراً جسيماً للمدعي كحالة إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار هدم الأشغال المتمثلة في قاعدة وأسس بدون رخصة وعلى أملاك الدولة، فهنا ليس هناك ضرر جسيم في حالة استمرار رئيس البلدية في تنفيذ قرار الهدم أو القرار المتضمن إزالة السياج الذي تم تثبيته بدون رخصة، أما إذا كان موضوع قرار الهدم يتضمن هدم بناية متكونة من طوابق تكون الأضرار جسيمة في حالة القيام بعملية الهدم، خاصة إذا تبين فيما بعد بأن قرار الهدم غير مشروع.

وفي كلتا الحالتين فإن آثار الأمر الاستعجالي تنتهي بالفصل في دعوى الموضوع المتعلقة بمخاصمة قرار الهدم من حيث مشروعيته هذا ما يبرر موقف المشرع الذي ألزم المدعي بضرورة تقديم الطلب تزامناً مع دعوى في الموضوع يرفعها من أجل التماس إلغاء هذا القرار¹، بالتالي فإن الأمر الاستعجالي يكون مرتبطاً بالفصل في دعوى الموضوع ويكون مؤقت ولا يحوز حجية الشيء المقضي فيه بالنسبة لأصل الحق، بدليل أن قاضي الموضوع لا يلزمه الأمر الاستعجالي فيمكن أن يفصل بطريقة مخالفة لما تم الفصل فيه بالنسبة للأمر الاستعجالي²، لأن دور قاضي الاستعجال هو اتخاذ التدابير المؤقتة

¹ جاء في نص المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "... ما لم يكن متزامناً مع دعوى مرفوعة في الموضوع"، يفهم من هذه الفقرة أنه يتم رفع دعويين والأولى تطلب وقف تنفيذ القرار الإداري والثانية المخاصمة القرار من حيث مشروعيته، لكن استعمال مصطلح متزامناً غير كاف لتبيان ما هي الدعوى التي يتم تسجيلها أولاً لكن بالعودة إلى نص المادة 926 من نفس قانون نجدها توضح كيفية رفع الدعويين باشتراط ضرورة تقديم نسخة من عريضة افتتاح الدعوى في الموضوع أثناء تسجيل دعوى وقف التنفيذ.

² أنظر في هذا الصدد:

- أو قارت بوعلام المرجع السابق، ص 93

p ,2010,GUYOMAR Mattias, SELLER Bertrand, Contentieux Administratif, Dalloz, Paris

اللزامة للحماية فقط فلا يمكن لهذا الأخير الأمر بإلغاء القرار الإداري ولا يسلب اختصاص قاضي الموضوع بإفراغ دعوى الموضوع من مضمونها¹.

الفرع الثالث: وقف تنفيذ قرار الهدم قضائيا سببا لعدم إمكانية تنفيذ هذا الأخير

نظرا لخصوصيات هذا قرار من حيث اعتباره كنتيجة لعدم احترام أحكام البناء والتعمير، ومن حيث اعتباره الوسيلة الوحيدة التي من خلالها يتم الحفاظ على أملاك الدولة، فكان على المشرع الجزائري أن يضع أحكاما استثنائية وخاصة بهذا القرار وأن لا يتم احتكامه إلى القرارات الإدارية الأخرى عن طريق توسيع سلطات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال تنفيذ هذا القرار وذلك للاعتبارات التالية:

1- أن قرار الهدم هو الجزاء الإداري عن عدم احترام شروط وأحكام التهيئة

والتعمير: فمن أجل تكريس حق البلدية في الدفاع على أملاكها وأملاك الدولة بصفة عامة ومنع كل التعدييات ينبغي على المشرع أن يقوي من سلطات رئيس البلدية من أجل ردع كل التعدييات وعدم السماح للجهة القضائية بالتدخل من أجل وقف تنفيذ القرار لأن هذه المكنة التي منحها المشرع لصالح المخاطب بالقرار توحى بنوع من الليونة في معالجة هذه المسألة، وإلا فكيف نبرر تدخل القضاء لمنع جهة الإدارة من تنفيذ قراراتها خاصة وأن اللجوء إلى الجهة القضائية يكون باتباع إجراءات متعددة ومطولة ولا يتم الفصل النهائي إلا بمرور مدة طويلة جدا.

2- أن قرار الهدم هو الوسيلة الوحيدة للقضاء على البنايات الغير مشروعة:

فينبغي أن يخضع لأحكام خاصة به فيما يخص الجانب القضائي للطعن في مدى مشروعية القرار عن طريق النص في قانون التهيئة والتعمير على عدم إمكانية الطعن أمام القضاء الاستعجالي لوقف تنفيذ قرار الهدم وهذا من أجل عدم عرقلة البلدية في إتمام عملية الهدم بالنسبة للبنايات التي يتم الشروع فيها دون الحصول على رخصة البناء.

¹ يعيش تمام امال المرجع السابق، ص 392

3- أن قرار الهدم من القرارات المستعجلة: فيجب أن يتم إصداره وتنفيذه في أسرع وقت وهذا تفاديا لمواصلة أشغال البناء والوصول إلى وضعيات يصعب تداركها مستقبلا وأن يتخذ رئيس البلدية الإجراءات اللازمة حتى في أيام العطل لأن الملاحظ ميدانيا أن المخاطب بالقرار يستغل أيام نهاية الأسبوع والعطل الرسمية للقيام بالأشغال، وفي حالة صدور الأمر الاستعجالي بوقف تنفيذ قرار الهدم مؤقتا فإن هذا الأمر سيتحول إيجابا لصالح المنفذ ضده لأنه يغتتم فرصة صدور الأمر ويقوم بمواصلة الأشغال ولا يمكن لأية جهة أن تتدخل لإلزامه بالتوقف بسبب عدم وجود نص قانوني يعالج هذه الحالة سواء في قانون التهيئة والتعمير أو في قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

خاصة وأن دور رئيس المجلس الشعبي البلدي هو إصدار قرار الهدم كما جاء ذلك في قانون التهيئة والتعمير، لكن إذا اعترض المخاطب بالقرار ولجأ إلى المحكمة الإدارية فإن هذه الأخيرة في أغلب القضايا تحكم بوقف تنفيذ القرار كإجراء مؤقت واحتياطي، مما يعني بأن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يمكنه التدخل في هذه المرحلة وإنما عليه أن ينتظر إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء، وهذه المدة بين صدور الأمر الاستعجالي بوقف تنفيذ القرار إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء هي المدة الزمنية التي يحتاجها المنفذ ضده من أجل إتمام البناية مما يجعل تنفيذ قرار الهدم في حالة رفض دعوى الإلغاء من المهام الصعبة التي تجعل رئيس البلدية لا يواصل عملية التنفيذ سبب اختلاف مضمون القرار والحالة التي وصلت إليها الأشغال.

وتظهر أيضا الصعوبة الميدانية في تنفيذ قرار الهدم في كون أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المعني الوحيد للقيام بهذه العملية، وفي حالة ما إذا تم الفصل في دعوى الموضوع لصالح البلدية ورفض المخاطب بالقرار تنفيذ هذا الأخير فلا يمكن لرئيس البلدية اللجوء إلى القضاء لطلب تنفيذ القرار قضائيا لأن ذلك يدخل ضمن اختصاصات رئيس المجلس الشعبي البلدي وليس للقضاء أية صلاحية للتدخل لأمر

المعني بالقرار بتنفيذ محتواه، وإنما يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يقوم بتنفيذ قرار الهدم وفي حالة احتمال وجود مناقشات يقوم بتسخير الجهات الأمنية المختصة من أجل ضمان الأمن أثناء تنفيذ القرار، إلا أنه من الناحية العملية لا يقوم رئيس البلدية بالسعي لتنفيذ القرار لاسيما عندما يكون هناك اعتراض من طرف المخاطب بالقرار.

خلاصة الفصل:

في ظل التوسع العمراني المتسارع الذي تشهده المدن، أصبح من الضروري وضع آليات قانونية وتنظيمية تضمن حسن تدبير المجال العمراني وتفاذي الفوضى والعشوائية. ويُعد "قرار الهدم" أحد أبرز هذه الآليات التي خولها المشرع للإدارة قصد ضبط المخالفات العمرانية والحدّ من التعدي على القوانين المنظمة للبناء والتعمير. يندرج هذا القرار ضمن الترسنة القانونية الهادفة إلى تقويم الاعوجاج الحاصل في الواقع العملي، حيث تُلزم السلطات المختصة بإصدار قرارات الهدم في حالة ثبوت مخالفات واضحة أو تجاوزات في البناء بدون ترخيص أو خرق لمقتضيات التصاميم. غير أن تنزيل هذا القرار يصطدم أحياناً بإكراهات متعددة على المستوى الواقعي، منها ما هو اجتماعي أو اقتصادي أو سياسي، مما يُضعف نجاعته ويفتح الباب أمام التساهل أو التجاوز. وفي هذا الإطار، يبرز التناقض بين النص القانوني الذي يبدو صارماً من حيث الإجراءات والجزاءات، وبين الواقع العملي الذي يُظهر نوعاً من التراخي أو الانتقائية في التطبيق. ومن هنا تبرز أهمية دراسة الإطار التطبيقي لقرار الهدم كوسيلة لضبط النشاط العمراني، وقياس مدى فاعليته في التوفيق بين متطلبات القانون وحاجيات الواقع.

خاتمة

خاتمة

نستنتج من خلال هذه الدراسة أن قرار الهدم يُعدّ أحد أهم الآليات القانونية والإدارية التي تعتمد عليها السلطات المختصة لضبط النشاط العمراني والحد من مخالفات البناء التي تهدد التوازن العمراني وتضر بالمصلحة العامة، لا سيما في ظل التوسع العمراني العشوائي في العديد من المدن. وقد أظهرت الدراسة أن تطبيق هذا القرار يُعاني في بعض الأحيان من معيقات قانونية وإدارية، بالإضافة إلى تحديات اجتماعية وسياسية تعرقل تنفيذه الفعلي، مما يقلل من فعاليته في تحقيق الردع المطلوب.

كما أن قرار الهدم لا يجب أن يُنظر إليه كوسيلة عقابية فقط، بل كأداة تنظيمية تهدف إلى حماية البيئة العمرانية، وضمان خضوع عمليات البناء والتشييد للقوانين والضوابط المعمول بها، بما يضمن حقوق الأفراد ويحفظ المصلحة العامة. وقد تبين أيضاً أن فعالية هذا القرار ترتبط بشكل مباشر بوجود تخطيط عمراني سليم، وأجهزة رقابة فعّالة، وإرادة سياسية قوية.

النتائج:

- 1- قرار الهدم أداة فعالة لضبط التجاوزات العمرانية إذا طُبّق ضمن إطار قانوني عادل وواضح.
- 2- ضعف التنسيق بين الجهات المختصة يؤدي إلى بطء أو فشل تنفيذ قرارات الهدم.
- 4- هناك قصور في التشريعات العمرانية الحالية، ما يخلق ثغرات قانونية يستغلها المخالفون.
- 5- غياب الوعي المجتمعي بمخاطر البناء العشوائي يساهم في استفحال الظاهرة.
- 6- عدم وجود بدائل سكنية للمخالفين قد يؤدي إلى مشكلات اجتماعية وإنسانية.

المقترحات:

- 1- مراجعة وتحديث التشريعات العمرانية بما يضمن وضوح النصوص، ويُقلص من الثغرات القانونية التي تعيق تنفيذ قرارات الهدم.
 - 2- تعزيز التنسيق بين السلطات المحلية والقضائية والأمنية لتطبيق قرارات الهدم بشكل فعال وسريع.
 - 3- إدماج تقنيات الرقابة الحديثة (كالرقابة الجوية، ونظم المعلومات الجغرافية(GIS) في الكشف المبكر عن المخالفات العمرانية.
 - 4- نشر الوعي المجتمعي حول مخاطر البناء غير المرخص وأهمية الالتزام بالتخطيط العمراني.
 - 5- إعداد خطط إسكان بديلة ومراعية للبعد الاجتماعي لتفادي التهجير القسري عند تنفيذ قرارات الهدم، خاصة في المناطق المكتظة.
 - 7- تحقيق الشفافية في إصدار وتنفيذ قرارات الهدم لضمان العدالة والمساواة بين جميع المواطنين.
 - 8- تعزيز القدرات القانونية والفنية للهيئات المكلفة بالتخطيط والرقابة العمرانية، من خلال التدريب المستمر وتوفير الموارد البشرية والمادية.
- وفي النهاية، فإن تنظيم النشاط العمراني لا يتحقق فقط من خلال العقوبات، بل يستلزم رؤية شاملة تدمج بين القانون والتخطيط والتربية المجتمعية، ليكون العمران أداة للتنمية لا عبئاً على الدولة والمواطن.

قائمة

المراجع

قائمة المصادر:

أولاً: النصوص التشريعية :

- القوانين:

- القانون رقم 82-02 المؤرخ في 09 فيفري 1982 المتعلق برخصة البناء وتجزئة الأراضي، ج ر عدد 06 مؤرخة في 09 فيفري 1982 (الملغى بموجب القانون رقم 90-29).

- 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 مؤرخة في 15 أوت 2004 القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 .

- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يوليو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 1998.

- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. ج ر، عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008

- قانون البناء المصري رقم 119 لسنة 2008 (ج) و عدد 19 مكرر "أ" مؤرخة في 11 ماي (2008)

1-المراسيم :

2-المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المذكور أعلاه، أين تلتزم السلطة الإدارية بالحلول محل الباني في إجراء مطابقة أشغال البناء القرار الترخيص بالبناء.

3-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

4-المرسوم التنفيذي 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية عدد 06، لسنة 2006، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61 لسنة 2006.

5-المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي سنة 1994 يتعلق بشروط الانتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري ، المعدل بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت سنة 2004، جريدة الرسمية، عدد32.

- القرارات:

1-قرار مجلس الدولة رقم 013772 الصادر في 14/02/2002 مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002

2-قرار مجلس الدولة رقم 018915 مؤرخ في 11/05/2004 مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004

3-قرار مجلس الدولة رقم 020217 المؤرخ في 18/10/2005 مجلة مجلس الدولة لسنة 2005، عدد 7

4-قرار مجلس الدولة رقم 19341، الصادر في 15/11/2005 مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005

5-قرار مجلس الدولة رقم 029665 مؤرخ في 25/04/2007، قرار غير منشور أورده حمدي باشا عمر : القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع

6-قرار مجلس الدولة رقم 078906 مؤرخ في 31/01/2013، قرار غير منشور أورده كمال محمد الأمين الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، رسالة

دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان، السنة الجامعية 2015-2016.

ثانيا: باللغة العربية :

أ - الكتب

1- بسيوني عبد الله عبد الغني، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007

2- بعلی محمد الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005

3- حمدي باشا عمر القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع ط 4 ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع،

الجزائر 2015

4- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009

5- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، وقف تنفيذ القرار الإداري، دار الفكر الجامعي الإسكندرية 2008

6- علي الشيخ إبراهيم ناصر مبارك المصلحة في دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009

7- عوابدي عمار القانون الإداري الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009

8- محمد أحمد فتح الباب النظام القانوني الأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية مصر، ط2، 2000.

المجلات العلمية:

- 1- بلول فهيمة، قرار الهدم بين إجراءات الإصدار ومعيقات التنفيذ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، مجلة تصدر عن كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة محمد بن الصديق بن يحي، جيجل، العدد الثاني

ب- الرسائل الجامعية:

• أطاريح الدكتوراه :

- 1- بريح محي الدين، آليات حماية البيئة في مجال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة وهران 2 محمد بن أحمد ، 2017-2018
- 2- عزاري عبد الرحمان " الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ". أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2007
- 3- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ". أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تلمسان السنة الجامعية 2015-2016
- 4- يعيش تمام آمال، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، أطروحة دكتوراه في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة 2012

• رسائل الماجستير :

- 1- العدوان رائد محمد يوسف، نفاذ القرارات الإدارية بحق الأفراد دراسة مقارنة بين الأردن ومصر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق بجامعة الشرق الأوسط، 2013

- 2- غواس حسينة، أليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012
- 3- غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا، مذكرة الماجستير في القانون العام كلية الحقوق، جامعة أبي بكر الصديق، تلمسان، 2007-2008

- المراجع باللغة الأجنبية:

- 1- BELLIL A, Commentaire de l'arrêt du conseil d'état N° 12917». Revue du conseil d'état, N° 3. 2003.
- 2- BENNACER Mohamed, «Les procédures d'urgence en matière administrative». Revue du conseil d'état, N° 4, 2003
- 3- GUYOMAR Mattias, SELLER Bertrand, Contentieux Administratif, Dalloz, Paris2010,
- 4- POUTET Nadine, LECLERC Gibot, Droit Administratif, Bréal, Paris, 2011

قائمة

الملاحق

ملحق رقم 01: نموذج عن قرار الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

رئيس الأستاذ مهوب جمال

محضر تبليغ قرار

محضر قضائي بمجلس قضاء بوج بويج

الكاثر مكيه بحي 50 مسكن ولس السواوي

هاتف 0771.75.57.48-035.63.22.14

المادة 12 من قانون المنظم لهنة المحضر القضائي

انه بتاريخ: المئات عشرون من شهر ديسمبر سنة الف مائة وثمانون
على الساعة: 13:26

بمقتضى القانون رقم 23/13 المؤرخ في 2023/08/05 المعدل والمتمم للقانون رقم 06/03 المؤرخ
في 2006/20/20 المتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي .

عن الأستاذ مهوب جمال محضر قضائي محلف معتمد بمجلس قضاء بوج بويج
تحت عنوان مكيه بحي 50 مسكن بشار السواوي المدقع بحظ بقده السفلي

ويطلب من السيد(ة): رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بتر قاصد علي

العنوان: بتر قاصد علي مركز

والرأسي الى تبليغ قرار للمدعو(ة) :
عند الحاجة .

بموجب المادة 12 من القانون المنظم لهنة المحضر القضائي .

بلغنا وسلمنا/

للمدعوة(ة):

السكان(ة): بلدية بتر قاصد علي

حيث كنا مخاطبين مع الاعين المبرتنصبا سا.تا و حدود

405449478 بتاريخ 2023/04/08 ببلدية بتر قاصد علي

قرار رقم 2023/66 المؤرخ في 2023/11/09.

والمتمثلة في استلاء على قطعة ارض ملك للدولة

والبنا عليها بطريقة فوضوية (توسيع بناية) بدون رخصة والكاتنة بحي 30 مسكن تطوري بلدية بتر قاصد علي .

هذا لعلمه ولكي لا يسجل المواقع من ذلك

إلينا لما سبق ، حررنا المحضر الحالي ممضي ومختوم من طرفنا بالتاريخ أعلاه الكمل طبقا للقانون .

المحضر القضائي

الأستاذ مهوب جمال

امضاء او بصمة المستلم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم: 2023 / 09 المتضمن هدم الأشغال التي قام بها السيد: [] والمتمثلة في استئلاء على قطعة أرض ملك للدولة والبناء عليها بطريقة فوضوية (توسيع بناية) بدون رخصة والكائنة بحي 30 مسكن تطوري بلدية بنرقاصد علي.

ولاية: برج بوعريش
دائرة: بنرقاصد علي
بلدية: بنرقاصد علي
المصلحة التقوية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية بنرقاصد علي .

- بمقتضى القانون رقم 09/84 المؤرخ في 1984/02/04 والمتعلق بالتنظيم الإقليمي للبلاد.
- بمقتضى القانون رقم 2011/10 المؤرخ في 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.
- بمقتضى القانون رقم 2012/07 المؤرخ في 2012/02/21 المتعلق بالولاية.
- بمقتضى القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 والمتعلق بالتوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة العمرانية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- بمقتضى القرار الولائي رقم 2021/1052 المؤرخ في 2021/12/14 المتضمن وضع السيد بن دالي فارس في حالة ديمومة لدي بلدية بنرقاصد علي بصفته ونمسا للمجلس الشعبي البلدي.
- بناء على محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير رقم 2023/004 بتاريخ 2023/11/05 والمتضمن قيام السيد: [] بالاستئلاء على قطعة أرض ملك للدولة والبناء عليها بطريقة فوضوية (توسيع بناية) بدون رخصة والكائنة بحي 30 مسكن تطوري - بلدية بنرقاصد علي.

بإقتراح من السيد الأمين العام للبلدية
يقرر

- المادة الأولى: يؤمر السيد: [] بهدم الأشغال التي قام بها والمتمثلة في الاستئلاء على قطعة أرض ملك للدولة والبناء عليها بطريقة فوضوية (توسيع بناية) بدون رخصة والكائنة بحي 30 مسكن تطوري - بلدية بنرقاصد علي.
- المادة الثانية: تمنح مدة أقصاها 03 ايام للسيد: [] قصد تنفيذ هذا القرار وإعادة المكان الى حالته الأصلية ابتداء من تاريخ إستلام هذا القرار و في الحالة العكسية سوف تتخذ الإجراءات القانونية اللازمة.
- المادة الثالثة: تسلم نسخة طبق الأصل من هذا القرار إلى السادة: - المعني - رئيس أمن الدائرة - الأرشيف.
- المادة الرابعة: يكلف كل من السادة: الأمين العام للبلدية، رئيس أمن الدائرة ، رئيس فرع التعمير والهندسة المعمارية والبناء بتنفيذ هذا القرار كل حسب إختصاصه والذي سينشر ضمن نشرة القرارات الإدارية البلدية.

09 نوفمبر 2023

بنرقاصد علي في
رئيس المجلس الشعبي البلدي

دائرة: بنرقاصد علي
شؤون و مطابقة
133

بنرقاصد علي
رئيس المجلس الشعبي البلدي
محمد مراد حبيوش

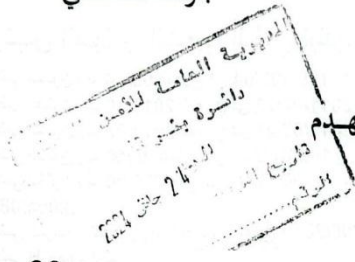
ملحق رقم 03: تسخير القوة العمومية لتنفيذ قرار الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

رئيس المجلس الشعبي البلدي
بلدية بئر قاصد علي
إلى السيد: رئيس أمن دائرة
- بئر قاصد علي -

ولاية برج بوعريريج
دائرة بئر قاصد علي
بلدية بئر قاصد علي
الرقم : 2024 / 20 <

015 R
توقيع
السلامة للأمن
2024/01/30



الموضوع: بخصوص تنفيذ قرار الهدم

بحي 30 مسكن

تبعاً لاشغال البناء التي قام بها المدعو

تطوري بلدية بئر قاصد علي - بدون رخصة بناء - .

بناء على قرار الهدم رقم: 23/66 المؤرخ في: 2023/11/09 المتضمن هدم اشغال البناء بدون رخصة التي قام بها و المتمثلة في استلاء على قطعة ارض ملك للدولة و البناء عليها بطريقة فوضوية (توسيع بناية) بحي 30 مسكن تطوري بلدية بئر قاصد علي .

يشرفني ان اعلمكم ان مصالح البلدية ستقوم بهدم البناء محل قرار الهدم اعلاه

و ذلك يوم: الثلاثاء 2024/01/30 على الساعة (09:00) صباحاً .

لهذا اطلب منكم تسخير القوة العمومية لتسهيل هذه العملية .

بئر قاصد علي في:
رئيس المجلس الشعبي البلدي

رئيس المجلس الشعبي البلدي
فارس بن دالي

فهرس

المحتويات

الصفحة	العنوان
	شكر وعرافان
	إهداء
01	مقدمة
الفصل الأول: الإطار النظري لقرار الهدم وفق التشريع الجزائري	
06	المبحث الأول: مفهوم قرار الهدم في التشريع الجزائري
06	المطلب الأول: التطور التشريعي لقرار الهدم وأهميته
06	الفرع الأول : قرار الهدم في ظل القانون رقم 82-02
07	الفرع الثاني : قرار الهدم في ظل القانون رقم 90-29
09	الفرع الثالث: أهمية قرار الهدم
12	المطلب الثاني: تعريف قرار الهدم وخصائصه
12	الفرع الأول: تعريف قرار الهدم
14	الفرع الثاني: خصائص قرار الهدم
16	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لقرار الهدم وحالاته
16	المطلب الأول: الطبيعة القانونية لقرار الهدم وفق التشريع الجزائري
16	الفرع الأول: التعريف بالهدم الإداري للبناء
17	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للهدم الإداري
17	المطلب الثاني: حالات الهدم الإداري للبناء وإجراءاته
17	الفرع الأول: الهدم الإداري للبناء لعدم وجود رخصة بناء
18	الفرع الثاني: الهدم الإداري للبناء لعدم مطابقتها الرخصة البناء
الفصل الثاني: الإطار التطبيقي لقرار الهدم وفق التشريع الجزائري	
24	المبحث الأول: المراحل الإجرائية لإصدار قرار الهدم وفق التشريع الجزائري
24	المطلب الأول: مرحلة المعاينة

26	المطلب الثاني: مرحلة اتخاذ التدابير الوقائية
26	الفرع الأول: الأمر بوقف أعمال البناء المخالفة
28	الفرع الثاني: الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة
31	الفرع الثالث: إصدار قرار الإزالة (الهدم كإجراء ردي))
38	المبحث الثاني: الواقع العملي لقرار الهدم في ضبط النشاط العمراني
38	المطلب الأول: المبدأ العام (قاعدة التنفيذ المباشر والجبري)
39	الفرع الأول: المقصود بقاعدة التنفيذ المباشر والجبري لقرار الهدم
40	الفرع الثاني: مبررات القاعدة
42	الفرع الثالث: آثار تطبيق القاعدة
43	المطلب الثاني: وقف تنفيذ قرار الهدم قضائيا كاستثناء لمبدأ التنفيذ المباشر
44	الفرع الأول: شروط رفع دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم
47	الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن صدور الأمر الاستعجالي
49	الفرع الثالث: وقف تنفيذ قرار الهدم قضائيا سببا لعدم إمكانية تنفيذ هذا الأخير
54	خاتمة
57	قائمة المراجع
	فهرس المحتويات
	ملخص المذكرة

ملخص:

يُعد قرار الهدم في التشريع الجزائري من الآليات القانونية المهمة لتنظيم النشاط العمراني ومكافحة المخالفات في مجال البناء والتعمير. يهدف هذا القرار إلى إزالة البنايات غير المرخصة أو التي تم إنجازها خارج الإطار القانوني أو دون احترام المخططات العمرانية. وقد نظم القانون رقم 08-15 المتعلق بمطابقة البنايات وأحكام التعمير إجراءات الهدم، مانحًا للسلطات الإدارية المختصة صلاحية إصدار قرارات الهدم والتنفيذ الجبري لها عند الاقتضاء. كما يشترط القانون احترام الإجراءات القانونية من إعدار مسبق ومهلة للتسوية قبل مباشرة الهدم، ضمانًا لحقوق الأفراد. ويُعدّ القرار أداة فعالة لحماية المجال العمراني والبيئة ومنع العشوائية في التوسع العمراني، بما يسهم في تحقيق التنمية المستدامة والتوازن المجالي.

الكلمات المفتاحية: قرار الهدم، النشاط العمراني، النظام العام العمراني، الجزاء

الإداري

Abstract :

In Algerian law, the demolition order is an important legal mechanism for regulating urban activity and combating violations in the field of construction and building. This order aims to remove unlicensed buildings, those constructed outside the legal framework, or those that do not comply with urban plans. Law No. 08-15 on the conformity of buildings and urban planning regulations regulates demolition procedures, granting the competent administrative authorities the power to issue demolition orders and enforce them when necessary. The law also requires compliance with legal procedures, including prior notice and a settlement period before demolition, to guarantee individual rights. The order is an effective tool for protecting urban areas and the environment and preventing uncontrolled urban expansion, thus contributing to achieving sustainable development and spatial balance

Keywords: *demolition order, urban activity, urban public order, administrative penalty*