



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج -  
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 بين نظام الرخصة والجزاء الإداري في التشريع الجزائري

إشراف الأستاذ:

الدكتور حمزة عثمانى

إعداد الطالبين:

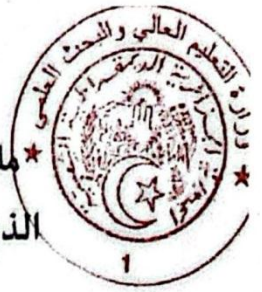
- معافي عبد الحق

- شارف أسماء

لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
		رئيسا
د حمزة عثمانى	أستاذ محاضر "أ"	مشرفا ومقررا
		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 الأول)

أنا الممضي أسفله،

السيد(ة): عبد الحق صهاجي ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث  
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 113541288 والصادرة بتاريخ: 2013/02/17 سيد مبارك  
المسجل (ة) بكلية / معهد العلوم والتكنولوجيا قسم الرياضة وتمريرها - ملايكة  
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (ملايكة التخرج / مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،

عنوانها: الهدم بين الترخيص والإدارة

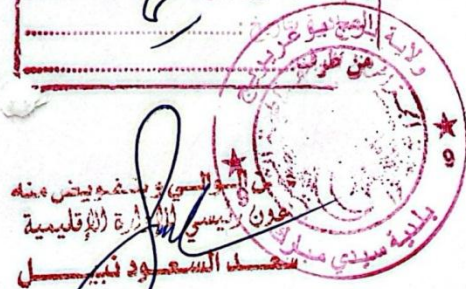
أصرح بشرفي أنني أتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

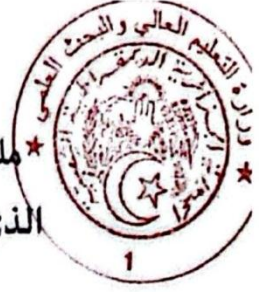
03 جوان 2025

التاريخ: .....

توقيع المعني (ة)

نظرت للمصاحفة على إتمامها
الاسم: <u>عبد الحق صهاجي</u>
رقم: <u>113541288</u>
التاريخ: <u>03 جوان 2025</u>





ملحق بالقرار رقم 1082/2020 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): حنّ شارف أسما ..... الصفة: طالب، أساتذ، باحث  
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 109.79.205.3 والصادرة بتاريخ: 26/06/2018  
المسجل(ة) بكلية / معهد: الصغوق ..... قسم: حما.النتر.تسهيذ.وتجهيز  
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه)،  
عنوانها: الهدم بين النزجيم والجزاء الإداري

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

**تعهد بما أكد عليه**

**السيد شارف أسما**

تفلا: .....

التاريخ: 03/06/2025 ..... ج زمورة لي

الشمعي الهلعي

توقيع المعني (ة)

JA

الجلسة الكفوي التللي

تفلا: .....

مكتب الحالة التللي

بن براهيم العياشي



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



## 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، وببيدك الخير كله، وإليك يرجع 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 حمزة عثمانى

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.

وإلى كل أساتذة كلية الحقوق





إهداء

إلى روح أمي وأبي رحمهما الله وأسكنهما فسيح جناته  
وجعل قبرهما روضة من رياض الجنة

إلى روح أخي الطاهرة شهيد الواجب الوطني

عبد الكريم...رحمه الله

إلى فلذة كبدي

ركن الدين الطاهر

إلى قرة عيني وسيم وائل

إلى زوجتي وأم أولادي

إلى إخوتي وكل من ساعدني من قريب أو من بعيد

إلى كل من نحب



إهداء

إلى من قال الله تعالى في حقهما"  
وقل ربي ارحمهما كما ربياني صغيراً"  
روح والدي الطاهرة التي كم تمنيت أن ترى هذا العمل  
ولكن لم يسعفها القدر  
جعل الله مع النبيين والصديقين والشهداء والصالحين.  
إلى من يعجز اللسان عن ذكر خصالها وطيبة قلبها وزينة جوهرها  
إلى من لاحقتني بدعائها  
إلى الكلمة الصغيرة ذات المعاني الكبيرة  
إليك يا أمي ....أطال الله في عمرك  
إلى زوجتي الذي وقف بجاني ودعمني  
طيلة مشواري الدراسي.

# مقدمة

## مقدمة

يُعد قرار الهدم في التشريع الجزائري من أبرز الوسائل القانونية التي تلجأ إليها السلطات الإدارية لضمان احترام القواعد العمرانية وتنظيم عمليات البناء داخل النسيج العمراني بما يتماشى مع المخططات التهيئية والمعايير التقنية والبيئية. ويبرز هذا القرار كأداة ردعية تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو المخالف لأحكام رخصة البناء، وهي مسألة تأخذ طابعاً بالغ الحساسية لما لها من أثر مباشر على حقوق الأفراد في التملك والاستغلال، وفي المقابل على حق المجتمع في بيئة عمرانية منظمة وآمنة.

وقد نظم المشرع الجزائري قرار الهدم ضمن منظومة قانونية مزدوجة تجمع بين نظام الرخصة كآلية مسبقة تُجيز البناء وفق شروط معينة، والجزاء الإداري كوسيلة لاحقة تُفعل عند الإخلال بهذه الشروط. ويُعتبر قانون التهيئة والتعمير رقم 90-29 وتعديلاته الإطار المرجعي الذي يؤسس لمشروعية تدخل الإدارة في ميدان البناء، سواء من خلال منح الرخص أو من خلال فرض العقوبات الإدارية، وعلى رأسها قرار الهدم.

ويطرح موضوع الهدم عدة إشكالات قانونية وعملية، لا سيما ما يتعلق بالتوازن بين السلطة التقديرية للإدارة في إصدار هذا القرار وبين ضمانات حقوق الأفراد، خاصة في غياب أحكام قضائية سابقة أو في حالات تأويل النصوص بشكل غير موحد. كما يثير جدلاً حول مدى فعالية الرقابة القبلية المتمثلة في رخصة البناء مقارنة بالرقابة البعدية التي تعتمد على اكتشاف المخالفات وتوقيع الجزاءات لاحقاً.

## 1- أهمية الدراسة:

تتجلى أهمية دراسة قرار الهدم في ظل التوسع العمراني الكبير والتحديات البيئية والاقتصادية التي تواجه الجزائر، مما يستدعي تقييماً دقيقاً لأدوات الضبط العمراني ومدى توافقها مع مبادئ الشرعية، العدالة، والاستدامة. ومن هنا، تأتي هذه الدراسة لتسليط

الضوء على الإطار القانوني لقرار الهدم، وتمييزه بين ما هو إداري وما هو قضائي، مع الوقوف على الضمانات القانونية المقررة، ومظاهر التوفيق بين مقتضيات النظام العام ومتطلبات حماية الحقوق الفردية.

## 2- الإشكالية:

من خلال ما تم التطرق إليه آنفا، إرتأينا طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تطبيق قرارات الهدم بين نظام رخص والجزاء الإداري؟

### التساؤلات الفرعية:

- ما المقصود بالقرار الإداري المتعلق بالهدم بين كل من الجزاء الإداري ونظام الرخص؟
- ماهي تجليات تطبيق قرار الهدم بين كل من نظام الرخص والجزاء الإداري في إطار التوفيق بين تحقيق النظام العام العمراني، والحفاظ على حقوق الأفراد؟

## 3-أسباب إختيار الدراسة:

### الأسباب الموضوعية:

- تزايد حالات البناء غير القانوني في الجزائر وأهمية تنظيمه.
- غموض الطبيعة القانونية لقرار الهدم بين الرخصة والجزاء.
- نقص التفسير القضائي الموحد حول القرار.
- تأثير القرار المباشر على حقوق الأفراد مثل الملكية والسكن.

### الأسباب الذاتية:

- تزايد حالات البناء غير القانوني في الجزائر وأهمية تنظيمه.
- غموض الطبيعة القانونية لقرار الهدم بين الرخصة والجزاء.
- نقص التفسير القضائي الموحد حول القرار.
- تأثير القرار المباشر على حقوق الأفراد مثل الملكية والسكن.

### 4-أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى تحقيق جملة من الأهداف، أهمها:

- الإحاطة بالمفاهيم المتعلقة بموضوع قرار الهدم ورفع الغموض الواقع متى طبق هذا القرار الإداري كجزاء على مخالفة التشريع العمراني الساري المعمول به، هذا من جهة، وكذلك متى طلب صاحب الحق رخصة الهدم في إطار الضمانات الدستورية والقانونية المكفولة له.
- تبيان مدى فعالية قرار الهدم في ضبط النشاط العمراني.
- إثراء الوسط الأكاديمي العلمي، طالما أن الدراسات حول هذا الموضوع شحيحة.

### 5-المنهج المتبع:

في محاولة للإجابة على الإشكالية المطروحة إرتأينا اتباع كل من المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، فالأول لتحديد المفاهيم ورفع اللبس عليها، والثاني لتحليل المواد والنصوص القانونية ، ورفع الغموض عليها.

من اجل الإجابة على الإشكالية المطروحة، ارتأينا تبني الخطة التالية:

إذ قسمنا دراستنا إلى فصلين أساسيين، حيث جاء الفصل الأول بعنوان الإطار النظري لقرار الهدم بي الترخيص والجزاء، تناولنا فيه مبحثين: المبحث الأول بعنوان "التأصيل القانوني لقرار الهدم الجزائي" ، ومبحث الثاني "قرار الهدم في إطار نظام الرخص"

و جاء الفصل الثاني بعنوان الأحكام التطبيقية لقرار الهدم وفق التشريع الجزائري، وتطرقنا فيه إلى مبحثين، المبحث الأول جاء بعنوان "إجراءات إصدار قرار الهدم ذو الطبيعة الجزائية"، أما المبحث الثاني "الواقع العملي لقرار الهدم في ضبط النشاط العمراني"

الفصل الأول

الإطار النظري لقرار الهدم بين

الترخيص والجزاء

## الفصل الأول: الإطار النظري لقرار الهدم بين الترخيص والجزاء

يُعدّ قرار الهدم من أبرز الإجراءات الإدارية في مجال التهيئة والتعمير، لما له من أثر مباشر على حقوق الأفراد، خاصة الحق في الملكية والسكن. ويثير هذا القرار إشكالية قانونية تتمثل في تحديد طبيعته: هل هو إجراء تابع لنظام الرخصة باعتباره وسيلة لتصحيح المخالفات، أم أنه جزء إداري يُتخذ لردع التجاوزات العمرانية؟

إن نظام الرخصة يُعدّ أداة وقائية تهدف إلى تنظيم البناء قبل الشروع فيه، بينما يُعدّ الجزاء الإداري أداة زجرية تُفرض بعد وقوع المخالفة. وفي ظل تزايد مخالفات البناء، أصبح قرار الهدم يجمع بين البعدين: الوقائي والزجري. ويعمل المشرع الجزائري على تحقيق التوازن بين حماية النظام العام العمراني وضمان حقوق الأفراد. لذلك، فإن فهم الإطار المفاهيمي لقرار الهدم يستوجب التمييز بين طبيعته التصحيحية والزجرية ضمن النصوص القانونية والتنظيمية.

## المبحث الأول: التأصيل القانوني لقرار الهدم الجزائي

يُعدّ قرار الهدم من أبرز التدابير التي تلجأ إليها الإدارة في مواجهة مخالفات التعمير، خصوصاً تلك المتعلقة بالبناء دون رخصة أو خلافاً لأحكامها. وقد أفرز التطبيق العملي لهذا القرار جدلاً قانونياً حول طبيعته: فهل يُعدّ مجرد إجراء تنفيذي يُفرض في إطار احترام النظام العمراني، أم أنه يشكل جزاءً إدارياً يترتب عن ارتكاب مخالفة عمرانية؟

إن هذا التساؤل يكتسي أهمية بالغة، لأن تصنيف قرار الهدم ضمن الجزاءات الإدارية يرتب آثاراً قانونية تتعلق بالضمانات الواجبة للمخالف، من حيث الإجراءات والشروط.

وعليه، سنسعى في هذا المبحث إلى تأصيل الطبيعة القانونية لقرار الهدم، من خلال بيان مفهومه كجزاء إداري وتحديد معالمه العامة في التشريع الجزائري.

## المطلب الأول: مفهوم قرار الهدم كجزاء

يُعدّ قرار الهدم أحد الجزاءات الإدارية التي تلجأ إليها السلطات المختصة لمواجهة مخالفات البناء التي تُرتكب دون احترام القواعد القانونية والتنظيمية المعمول بها. ويهدف هذا القرار إلى إعادة الحالة العمرانية إلى ما كانت عليه قبل ارتكاب المخالفة، وضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير. كما يشكّل وسيلة ردع فعّالة للحد من البناء الفوضوي والعشوائي. وتمنح هذه السلطة للإدارة في إطار احترام ضمانات المشروعية وحماية الحقوق الفردية.

## الفرع الأول: تعريف قرار الهدم

استعمل المشرع الجزائري مصطلحاً قانونياً واحداً 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 البنائيات الآيلة للانهييار) واستعمله كإجراء (إداري / قضائي) ردعي عقابي في بعض حالات مخالفة قواعد التعمير والبناء، واستعمله في عملية الهدم المقرونة برخصة، واستعمل مصطلح التهدم في القانون المدني<sup>1</sup>، في حين أن بعض النظم القانونية المقارنة تميز بين الهدم والإزالة<sup>2</sup>، 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.

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 والمتمم<sup>3</sup>، والمادة 73

---

<sup>1</sup> 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 .

<sup>2</sup> 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 الانهييار 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).

<sup>3</sup> 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

من القانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها<sup>1</sup>، والمواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.<sup>2</sup>

فقرار الإزالة (الهدم) هو تدبير إداري ردي<sup>3</sup> 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 الممنوحة<sup>4</sup>.

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 90-29 المعدل والمتمم، بل أبعد من ذلك قد يتجاوز الإجراء الردي في هذا المجال صفة وطبيعة القرار الإداري

---

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

<sup>1</sup> القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها. ج ر، عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> قد يكون قرار الإزالة تدبيرا قضائيا في حالة عدم مطابقة البناء الرخصة البناء.

<sup>4</sup> محمد أحمد فتح الباب النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص212

إلى الإجراء الرديقي القضائي الجنائي مثلما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون<sup>1</sup>.

### **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.

**أولاً: 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 صريحاً أو ضمنياً<sup>2</sup>.

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 استناداً إلى اتفاق الطرفين بعد التفاوض حول شروط إبرام العقد مما يجعل الطرفين في

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> 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.

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.

**ثانيا: 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 إداري<sup>1</sup>، 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 المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الهدم ضد المخالفين لأحكام هذا القانون<sup>2</sup>، 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.

<sup>1</sup> 08-09 المتعلق بالإجراءات الإدارية والمدنية، جريدة الرسمية عدد 21 المؤرخ في 23 أفريل 2008 المعدل

والمتمم بالقانون 22-13 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>2</sup> القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير

ثالثاً: 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 قانوني<sup>1</sup>، 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 سابقاً وذلك على نفقة المخاطب بالقرار الذي شرع في الأشغال دون احترام القانون.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لقرار الهدم وحالاته

يُعد قرار الهدم من أبرز القرارات الإدارية التي تتخذها السلطات المختصة في مجال التهيئة والتعمير، ويكتسي طابعاً خاصاً من حيث طبيعته القانونية وآثاره على الحقوق الفردية والمصلحة العامة. فهو إجراء إداري يتخذ كجزاء لمخالفة القواعد التنظيمية التي تحكم البناء، أو كوسيلة لحماية النظام العمراني من الفوضى والتجاوزات.

وتتجلى الطبيعة القانونية لقرار الهدم في كونه تصرفاً انفرادياً تصدره الإدارة في إطار سلطتها التقديرية أو التقييدية، بهدف فرض احترام القوانين العمرانية السارية، دون حاجة إلى اللجوء المسبق إلى القضاء في بعض الحالات. وتتنوع حالات الهدم ما بين ما يُنفذ كإجراء وقائي، أو كعقوبة إدارية ناتجة عن بناء غير مرخص أو مخالف لرخصة البناء، أو كوسيلة لإزالة الخطر أو التعدي على الأملاك العامة أو الخاصة. ويثير هذا

<sup>1</sup> غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائياً، مذكر لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر الصديق، تلمسان، 2007-2008، ص 52.

القرار إشكالات قانونية هامة، خاصة في ما يتعلق بضمانات المخالف، وحدود سلطة الإدارة، وإمكانية الطعن فيه أمام الجهات القضائية المختصة.

### **الفرع الأول: الطبيعة القانونية لقرار الهدم وفق التشريع الجزائري**

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

#### **أولاً: التعريف بالهدم الإداري للبناء**

يعرف الهدم الإداري بأنه إزالة المبنى كلياً أو جزئياً بإزالة الأجزاء المخالفة غير المرخص بها في حالة ما ثبت أن أعمال البناء مخالفة للقواعد القانونية والمواصفات الفنية، وأنه لا سبيل إلى تصحيحها<sup>1</sup>.

كما يعرف هدم البناء باعتباره جزاء على أنه إزالة المبنى وهدمه ومحوه من النسيج العمراني كلياً أو جزئياً. لكن لأسباب قانونية أو موضوعية مختلفة تتمثل خاصة في إقامة مبنى وتشبيده مخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة<sup>2</sup>، أما بالنسبة للمشرع 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 استعمالاً للتعبير عن الجزاء الإداري الذي تفرضه الإدارة العمرانية في الحالات التي يمنح لها القانون سلطة توقيع الجزاءات عن طريق إزالة المبنى أو المنشأة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص 213.

<sup>2</sup> عزاوي عبد الرحمن

85، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق جامعة الجزائر 2007، ص 705.

<sup>3</sup> محمد أحمد فتح الباب النظام القانوني الأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية مصر، ط2، 2000، من 212.

### **ثانيا: 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:

**أ- الطابع الإداري - القضائي للهدم الإداري:** فهو جزاء إداري ردي، مفاده العقاب لا الوقاية توقعه الإدارة العمرانية، إلا أنه قد يتحول إلى جزاء جنائي.

**ب- 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.

### **الفرع الثاني: حالات الهدم الإداري للبناء وإجراءاته**

باستقراءنا للنصوص القانونية المنظمة للعمران، تبين لنا أن النطاق القانوني للهدم كجزاء 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.

### **أولا الهدم الإداري للبناء لعدم وجود رخصة بناء**

نصت المادة 76 مكرر 4 من القانون 04-05 المعدل للقانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>، على أنه في حالة ما إذا أنجزت . بناية دون رخصة، يتعين

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج ج ج ع 52 الصادرة في 1 ديسمبر 1990.

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.<sup>1</sup>

### **ثانياً: 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 وإبراءه 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 البناء.<sup>2</sup>

فالمستفيد من رخصة البناء يقوم خلال أجل 30 يوماً ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال بإيداع تصريح في نسختين يشهد فيه على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني، أما بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البنائات المستقبلية للجمهور. يتم إيداع محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، وذلك بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي

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

<sup>2</sup> القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، ج ر ج ج ، ع 44 سنة 2008.

مكان البناء مقابل وصل إبداع<sup>1</sup>، ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة في أجل 15 يوماً من تاريخ إبداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، كما يرسل إشعاراً بالمرور يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بإجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل<sup>2</sup>.

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 طرفها<sup>3</sup>، لينتم 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 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

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

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

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

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.

### **المبحث الثاني: قرار الهدم في إطار نظام الرخص**

يُعتبر نظام الرخص أحد الركائز الأساسية التي تنظم النشاط العمراني وتضمن احترام قواعد التهيئة والتعمير، حيث تُمنح رخص البناء كوسيلة قانونية لضبط الأعمال المتعلقة بإقامة المنشآت وفقاً للمعايير الفنية والقانونية المحددة. وفي هذا السياق، يظهر قرار الهدم كأحد الإجراءات الإدارية التي تتخذها السلطة المختصة لمواجهة مخالفات هذا النظام، سواء تعلق الأمر بالبناء بدون رخصة، أو بعدم احترام شروط الرخصة الممنوحة. ويُعد قرار الهدم في هذه الحالة وسيلة لإعادة الأمور إلى نصابها القانوني، وحماية النظام العام العمراني.

إذ تُحوّل للإدارة صلاحية إصدار هذا القرار كجزء إداري على الإخلال بقواعد الرخصة. ويثير هذا القرار تساؤلات هامة حول مشروعيتها، وضوابطه القانونية، خاصة من حيث احترام مبدأ التناسب، وضمان حقوق الدفاع، وإمكانية اللجوء إلى الطعن فيه أمام القضاء الإداري. وبالتالي، فإن دراسة قرار الهدم في ظل نظام الرخص تستوجب فهماً دقيقاً للعلاقة بين سلطة الإدارة في التنظيم وضمانات الأفراد في حماية حقوقهم المكتسبة بموجب تلك الرخص.

### **المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم**

تعتبر رخصة الهدم من أدوات وميكانيزمات الرقابة الإدارية على أشغال الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، ونظراً لأهمية رخصة الهدم، سنحاول تعريفها ( الفرع الأول )، ثم تبيان خصائصها ( الفرع الثاني ) وأهمية رخصة الهدم ( الفرع الثالث).

## الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90-29 المعدل بموجب القانون رقم 04-05 أين تم استحداثها في هذا القانون وبذلك سوف نتطرق الى التعريف الفقهي ( أولا ) ثم التعريف التشريعي (ثانيا)

**أولا: التعريف الفقهي:** لقد حاول المشرع الجزائري إدراج تعريف رخصة الهدم، في القوانين والمراسيم التنفيذية المنظمة لها<sup>1</sup>. إلا أن الفقه تنوع في تحديد تعريف دقيق لها، منها تعريف "عزري الزين" رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق هدم البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>2</sup>.

كما عرفت من طرف "ديرم عايدة" على أنها " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بهدم البناء أو جزء منه في حالة ما لم يعد قابلا للاستعمال<sup>3</sup>. إن رخصة الهدم أدرجت ضمن الرخص العمرانية الأساسية لحماية الممتلكات العقارية المصنفة، كآلية لتحقيق أحد أهداف قانونية أو عندما تكون هذه البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة.

كما يمكن التميز بين رخصة الهدم وبعض المصطلحات المشابهة لها، ونذكر منها الترميم، والذي ينقسم بدوره الى نوعين:

- الترميم الذي يستوجب الحصول على رخصة الترميم.

<sup>1</sup> مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص198-199.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011-2012.

<sup>3</sup> سلامي كريمة وحملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، السنة الجامعية 2017، ص7 و8.

- وهناك الترميم الذي لا يستلزم الحصول على رخصة مثل ( الدهن، الطرش، التبييط، التجميل ).

- أما الذي يستلزم الحصول على رخصة، هو الذي يكون فيه تغييرا، أويكون هناك إنشاء جدران سواء كانت داخلية أو خارجية، أو فتح النوافذ، أو أبواب خارجية، فهذا يتطلب الحصول على الترخيص، أما أعمال الصيانة والتجميل فهي لا تخضع لرخصة كما يمكن أن يكون الترميم هو إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى وملحقاته، سواء كان هذا العيب نتيجة الخطأ في الإنشاء، أو نتيجة الخطأ في الإستعمال أو بسبب ما يتطلبه الإستعمال العادي.

كما تختلف رخصة الهدم عن قرار الهدم: ينبغي تحديد معنى القرار الإداري بصفة عامة وقرار الهدم الذي يعتبر هو الآخر قرار إداري تتوفر رفيه جميع خصائص القرار الإداري ويتم إتباع نفس الإجراءات من أجل إصداره والمشرع الجزائري لم يعرف القرار الإداري ولا قرار الهدم بل نص فقط على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار الهدم في حالة معاينة المخالفات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ومن خلال ما سبق يمكن تعريفه بالإرادة المنفردة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بهدف إحداث آثار قانونية والمتمثلة في هدم البناء وإعادة الحالة إلى ماكانت عليه وذلك بإتباع الإجراءات القانونية اللازمة المنصوص عليها فيها قانون التهيئة والتعمير المادة 76 مكرر 4 من قانون 90-29 فقرار الهدم عبارة عن جزاء لكل من يرتكب هذه الجريمة<sup>1</sup>.

#### ثانيا: التعريف التشريعي:

لم تحظى رخصة الهدم بالتعاريف التشريعية، إذ غالبا ما يكتفي التشريع بذكر نطاق تطبيقها وإجراءات الحصول عليها، غير أنه بالرجوع الى التعريف الآتي " هي القرار

<sup>1</sup> بلول فهيمة، قرار الهدم بين إجراءات ومعوقات التنفيذ، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، جامعة بجاية، الجزائر قسم الحقوق العدد الثاني، ص 193-194. القرار الإداري: هو عمل قانوني صادر بصورة انفرادية من سلطة إدارية " للتفصيل أكثر أنظر، ناصر لباد الأساسي في القانون الإداري، ط 2، دار المجدد للنشر والتوزيع، سطيف، ص 137.

الإداري الذي يمكن من القيام بمجموع الأشغال التي ترمي للإطاحة بالبنائية أو جزء منها<sup>1</sup> غير أن هذا التعريف جاء قاصر من ناحية عدم ذكره للمناطق المصنفة، كما عرفت رخصة الهدم أيضا على أنها: "ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للإستعمال" يعاب على هذا التعريف أنه قرن الهدم بالبناء الهش الذي لم يعد قابلا للإستغلال غير أنه في الحقيقة يمكن هدم أو إزالة بناء في حالة جيدة من أجل إستغلاله إستغلال آخر أو إعادة بنائه بطراز مختلف.....إلخ.

وعرفها الأستاذ عزري الزين "رخصة الهدم هي القرار الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزاله البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>2</sup>.

هذا التعريف جاء بصفة واضحة وموسعة ملما بكل ماجاء في قانون التهيئة والتعمير ونصوصه التنظيمية فيما يخص رخصة الهدم التي تعتبر من مستجدات قانون 90-29 هذا ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي كمايلي: تطبيقا لأحكام المادة 60 من قانون 90-29 أنه لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنائية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.<sup>3</sup>

من خلال التعاريف السابقة يمكن القول أنه تم إدراج رخصة الهدم ضمن الرخص العمرانية وهي من الرخص التي سبق وأن فصل فيها المرسوم التنفيذي 91-176 وبعده

---

<sup>1</sup> تونس صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراة علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة والعمران، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة كلية الحقوق، السنة الجامعية 2018-2019، ص282-283.

<sup>2</sup> مرجع النصوص التشريعية الخاص بالترقية العقارية، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، الصفحة 34-35.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع -الجزائر، ص 112.

المرسوم التنفيذي رقم 15-19، بعدها أقرها القانون 90-29 ضمن المادة 60 ولما كانت رخصة الهدم بمثابة قرار إداري جاز الطعن فيها قضائيا أمام الجهة المختصة، وإثارة أحد أوجه إلغاء القرار الإداري سواء من جهة الإختصاص أو الإجراءات أو الشكل وغيرها من أركان القرار الإداري<sup>1</sup>.

وتجدر الملاحظة أنه يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي حسب الإجراءات الخاصة التي نصت عليها المادة 75 ومايليها من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 بالنسبة للبناءات الآيلة للسقوط أن يأمر بالهدم، لان البلدية في هذه الحالة مسؤولة عن ضمان أمن وسلامة الأشخاص.

### الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

تُعد رخصة الهدم من الرخص العمرانية التنظيمية التي تمنحها الإدارة المختصة للأفراد أو الهيئات قصد السماح لهم بهدم منشآت قائمة، سواء كلياً أو جزئياً، وفقاً لضوابط محددة. وتتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص القانونية والإدارية، أبرزها أنها رخصة شكلية ذات طبيعة تنظيمية لا تهدف إلى منح حق جديد، وإنما إلى ضبط وتنظيم عملية الهدم بما يراعي السلامة العامة وحماية البيئة والمحيط العمراني. كما أنها رخصة مسبقة، أي لا يجوز مباشرة أي عمل هدم دون الحصول عليها مسبقاً، وإلا عُدَّ العمل غير مشروع ويُعرض صاحبه للعقوبات المنصوص عليها.

وتكتسي رخصة الهدم أيضاً طابعاً إلزامياً، فهي ليست اختيارية بل مفروضة بموجب القانون متى تعلق الأمر بهدم مبنى، حتى وإن كان مملوكاً لصاحبه بصفة مشروعة. كما تخضع هذه الرخصة لرقابة إدارية صارمة، إذ يجب أن تستند إلى تقييم فني من قبل المصالح المختصة يراعي حالة المبنى ومدى تأثير عملية الهدم على الممتلكات المجاورة والأمن العام. وبهذه الخصائص، تتركس رخصة الهدم توازناً دقيقاً بين حق الملكية ومتطلبات النظام العام العمراني.

<sup>1</sup> حمدي باشا وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر 2013، ص 351.

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص:

#### أولاً: إجراء رقابي وقائي

تعتبر رخصة الهدم من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم من الجهة الإدارية المختصة ن إذ يعتبر الغرض من رخصة الهدم هو تفادي أي أضرار قد تحدثها عملية الهدم وهنا تتجسد الرقابة الإدارية في منح هذه الرخصة بعد التأكد من توفر الشروط اللازمة لمنحها حيث تتسم رخصة الهدم بالطابع الإلزامي العام لكل شخص طبيعي أو معنوي ينتمي للقانون العام أو الخاص<sup>1</sup>.

#### ثانياً: قرار إداري صادر عن جهة إدارية مختصة:

لا يجوز قانوناً الترخيص بأعمال الهدم بأمر شفوي أو إذن إداري، بل بموجب قرار إداري صادر عن الجهة الإدارية المختصة بمنحه، المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك طبق لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ويجب أن يراعي في ذلك جميع الشروط القانونية الخاصة بالقرار الإداري وأن يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها<sup>2</sup>.

#### ثالثاً: قرار إداري مضمونه إزالة كل أو جزء من بناية:

حدد الأستاذ "عزري الزين" مفهوم الإزالة على أنه محو أثر البناء القائم تماماً وهي إزالة كلية، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثراً على مجموع البناء من هذا فإن قرار رخصة الهدم يجب أن ينطوي مضمونه على إزالة كل أو جزء من البناية. كما تعتبر أيضاً رخصة الهدم ذات طابع خاص كونها تفرض على بنايات واقعة في مناطق معينة حددها المشرع بموجب نص المادة 46 من القانون رقم 90-29 المتعلق

<sup>1</sup> غواس حسينة، أليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 106.

<sup>2</sup> أنظر المادة 68 من القانون 90-29 المتعلق بتنظيم قواعد التهيئة والتعمير، المرجع السابق.

بالتهيئة والتعمير، وهي المناطق المحمية حسب نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي بأحكام القانون 98-04 المتعلق بالتراث الثقافي<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم

بما أن رخصة الهدم تعتبر وسيلة رقابة على أشغال البناء والتعمير خاصة منها المباني المحمية بموجب المادة 46 من القانون رقم 90-29 السالف الذكر، فهي إلزامية تفرض على المعني بعملية الهدم وفقا لما نصت عليه المادة 60 أعلاه، وبذلك فلا يمكن تهديم أو إزالة بناية بصفة كلية أو جزئية دون الحصول مسبقا على قرار إداري يرخص بعملية الهدم صادر عن الجهات الإدارية المختصة بمنحه، لما لها من أهمية بالغة لتفادي المساس والإضرار بالمباني الواقعة في المناطق ذات الميزة الطبيعية والثقافية والتاريخية التي لا يمكن تداركها لقيمتها بالدرجة الأولى، بالإضافة الى تفادي إلحاق الضرر بأرواح الناس أو ممتلكات الغير التي قد تتسبب فيها عملية الهدم العشوائية التي يقوم بها صاحب البناء نفسه أو عمال المقاوله المكلفين بأشغال الهدم.

وحسب المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى) فقد نصت على:

حماية البنايات الواقعة في الأماكن المصنفة وحماية البنايات إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة وفي حالة الرفض يترجم موقف الإدارة بقرار إداري بالرفض، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات، ومدة إتخاذ القرار (15) يوم من تاريخ تقديم الطلب وفي حالة مرور هذه المدة، ولم يتم إصدار القرار الصادر عن الإدارة، يمكن للمعني أن يرفع عريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمعرفة مضمون هذا الطلب ويكون له مدة 30 يوم للرد عن الطلب، وفي حالة السكوت يعتبر رفضا.

وفي حالة حصول المعني على رخصة الهدم، فله مدة ( 20يوم) من حصوله على

رخصة الهدم، بداية أشغال الهدم<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> أنظر المواد ( 2-3-8 ) من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يوليو سنة 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، لسنة 1998.

حماية السكن الإجتماعي، حيث أن المشرع الجزائري لم ينص عليه صراحة ويفيد هذا الإدارة لا يمكن أن تثير هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم الرخص، إذ لا بد من إثارة هذه النقطة من طرف المواطنين الذين لهم مصلحة في ذلك<sup>2</sup>. أما فيما يخص السكن الجماعي، منح المشرع الحق للمواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، وذلك خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها وذلك بهدف حماية المصلحة الإجتماعية<sup>3</sup>.

و ما نصت المادة (80) من المرسوم نفسه على إلزامية إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم، خاصة في حالة الأمر بهدم عمارة تحتوي سكنات مؤجرة يرى المستأجرون أن المؤجر لم يلتزم بشروط طلب إخلاء البناية المراد هدمها، كما يتضمنها القانون المدني في موضوع الإيجار<sup>4</sup>.

ونظرا لخطورة العملية وما قد يترتب عنها من أخطار جاء المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة من خلال نص المادة منه على إلزامية تحرير محضر معاينة أشغال شرع فيها فيها دون رخصة هدم، ومنه يتبين لنا أن المشرع جرم فعل الهدم بدون رخصة نص المادة 77 من قانون 90-29، وبالتالي تتجلى لدينا الأهمية التي تكتسيها رخصة الهدم ودورها في عملية الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 285.

<sup>2</sup> 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 ظن لسنة 2006.

<sup>3</sup> أنظرالمادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المرجع السابق.

<sup>4</sup> سلامي كريمة وحملو نادية، المرجع السابق، ص 11-12.

<sup>5</sup> المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، المرجع السابق.

- وكخلاصة لما سبق ذكره حول أهمية رخصة الهدم فإن المشرع الجزائري اعتبر الخطورة المحيطة بعملية الهدم لا تقل أهمية من الجانب التعميري والجوانب الأخرى المتعلقة بعملية البناء في حد ذاتها<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها

لقد إشتراط المشرع الجزائري للحصول على رخصة الهدم مسبقا وحدد مجال تطبيقها، كما تعرض لعدة نقاط تعد دوافع لإحداث هذه الرخصة ( الفرع الأول )، أما نطاق تطبيق رخصة الهدم ( الفرع الثاني ).

#### الفرع الأول: دوافع إحداث رخصة الهدم:

حددت دوافع رخصة الهدم في الحالات التالية:

نص المشرع الجزائري صراحة عليها بموجب المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 وهما:

أولاً: حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

ثانياً: حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة<sup>2</sup>.

ثالثاً: حماية السكن الإجتماعي لم ينص المشرع الجزائري عليها صراحة، إلا أنه يمكن إستنتاجه من محتوى المادة 71 من المرسوم التنفيذي أعلاه، فهي تفيد أن الإدارة لا يمكنها إثارة هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم رخصة الهدم، بل يكون

<sup>1</sup> هناك من يعتقد أن حصوله على رخصة بناء يعتبر في ذات الوقت ترخيص لهدم البناء القائم في ذات الوقت ترخيص لهدم البناء القائم في ذات المكان ( الأرض ) المراد إقامة البناء عليه بهدف تجديدها وتجديد جزء منه، مع أن الرخصتين مختلفتين تماما نظرا لطبيعة العملية ( البناء والهدم ) لهذا وجب إستصدار رخصة لكل عملية على حدة، وخير ذلك يعتبر خلاف للقانون والنصوص التنظيمية في مجال البناء والتعمير.

<sup>2</sup> سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة، سنة 2003، ص 223.

لها صفة الحكم،<sup>1</sup> إذ يقدم المواطنين غالبا ما يكونوا من سكان البناء أي البناية الآيلة للهدم هم الذين يهتمهم الأمر بإعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم، ويكون للإدارة حق النظر والفصل في ذلك.

وهكذا يكون المشرع قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم، أي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل قصرها على المناطق المذكورة سابقا، كما هو الأمر كذلك بالنسبة للمشرع الفرنسي، الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الفرنسي.<sup>2</sup> الأصل أن المالك له الحرية في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة لترخيص بينما الإستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، وذلك لان من شأن تهديم البنايات بها أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة إحترامها في إطار تنفيذ أية سياسة عمرانية، وكذلك الأمر إذا كانت البناية آيلة للهدم، تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، وتجسيدا للكثير من المبادئ القانونية<sup>3</sup>.

وفي هذا الصدد أيضا، يأتي فرض الحصول على رخصة الهدم في التشريع الفرنسي، لهدف آخر، زيادة عن حماية المناطق المذكورة أعلاه، وهو حماية المصلحة الإجتماعية طبقا للمادة 430/1 من قانون التعمير الفرنسي.

### **الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم**

لدراسة نطاق تطبيق رخصة الهدم يتطلب الأمر تبيان المناطق التي يستلزم فيها الحصول على رخصة الهدم (أولا)، ثم الأشخاص محل الرخصة (ثانيا).

<sup>1</sup> عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الإطار القانوني للمنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013، ص 224.

<sup>2</sup> لعويجي عبد الله، المرجع السابق

<sup>3</sup> voir l'article n 430/1 du code d urbanisme français Inwww / legifrance fr.

## أولاً: النطاق الموضوعي المكاني:

الأصل أن الأفراد لهم الحرية المطلقة في هدم بناياتهم دون الحاجة إلى ترخيص إلا أن المشرع قد جعل الحصول على رخصة الهدم لازماً إذا كانت العملية واقعة في المناطق التالية:

- إذا كان الهدم كلياً أو جزئياً يتعلق ببنية واقعة في مكان مصنف، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية والسياحية أو الثقافية والغرض من اشتراط هذه الرخص في هذه الحالة، يتجلى في رغبة المشرع في حماية البنايات الواقعة في هذه الأماكن التي هي ملك عام لجميع المواطنين.

- إذا كانت البنية الآيلة للسقوط سند لبنايات مجاورة، والغرض من ذلك هو حماية البنايات المجاورة، وعليه فإن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء وقائي، الغرض منه تجنب أي ضرر قد يترتب عن هذا الإجراء<sup>1</sup>.

وباستقراء نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup> نستنتج أن المشرع الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم، بحيث لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل حصرها في المناطق التالية

هي البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>3</sup> المصنفة ضمن الممتلكات الثقافية العقارية، وبذلك لا يمكن هدمها إلا بصدور رخصة الهدم، وهذا على غرار المشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم

---

<sup>1</sup>SAIT-ALARY-ALARY-HOUIN-Corinne-Droit de la construction-8<sup>ème</sup> éd-Dalloz-  
paris2005 p54

<sup>2</sup> أنظر نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المرجع السابق.

<sup>3</sup> قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادر بتاريخ 17 يونيو 1998.

على مستوى التراب الوطني، بل قصرها على البلديات التي يفوق عدد سكانها 10.000 ساكنا وتلك الواقعة على بعد 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية<sup>1</sup>. وفي هذا الصدد نجد أيضا المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03 - 323 تنص على مايلي: يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إستشارة مديرية الثقافة للولاية وفيما يخص العقارات الآيلة للسقوط، والتي تشكل خطرا وشيكا، أن يأمر بإتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقار موجودا داخل المنطقة المحمية، كذلك الأمر إذا كانت البناية الآيلة للهدم تعتبر سند لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم، في هذه الحالة حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات<sup>2</sup>.

حسب نص المادة 1-72 من المرسوم التنفيذي 15-19 تنص على ما يلي: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم، أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الإقتضاء "

نستنتج من خلال هذه المادة، أن المشرع بين بالتدقيق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم، والممثلين في المالك أو موكله أو الهيئة العمومية التي خصص لها بناية، إذ جاءت هذه المادة بصريح العبارة، أين وضحت وحصرت لنا الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم<sup>3</sup>.

وحسب المرسوم 04\_98 المادة 8 ذكر حالات او بالأحرى ثلاثة أنظمة لحماية الممتلكات الثقافية العقارية، غير أنه قبل التطرق إليهم لابد من تحديد مشتملات هذه

1.MORAND DEVILLE Jacqueline droit L'urbanisme 4<sup>eme</sup> éd Dalloz paris 1998 p 152

1 مرسوم تنفيذي رقم 03 - 323 مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، ج ر، ج ج، عدد (60)، الصادر سنة 2003.

<sup>3</sup> أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المرجع السابق.

الممتلكات، حسب المادة 8 تتمثل في المعالم التاريخية، المواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية.

### أولاً: التسجيل في قائمة الجرد الإضافي:

يمكن أن تسجل في قائمة الجرد الإضافي الممتلكات الثقافية العقارية التي لم تستوجب تصنيف فوراً تكتسي لأهمية من وجهة التاريخ أو علم الآثار أو العلوم أو الإنتوغرافيا أو الأنتروبولوجيا أو الفن والثقافة وتستدعي المحافظة عليها، وتشطب الممتلكات الثقافية العقارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي والتي لم تصنف نهائياً من قائمة الجرد خلال مدة 10 سنوات ( المادة 10 من القانون 98-04 )، ويكون التسجيل في قائمة الجرد الإضافي بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات ذات الأهمية الوطنية بناء على مبادرة منه أو مبادرة أي شخص يرى مصلحة في ذلك، كما يمكن التسجيل بقرار من الوالي عقب استشارة لجنة الممتلكات الثقافية التابعة للولاية المعنية بالنسبة إلى الممتلكات الثقافية العقارية التي لها قيمة على المستوى المحلي بناء على مبادرة من الوزير المكلف بالثقافة أو الجماعات المحلية أو أي شخص يرى مصلحة في ذلك ( المادة 11 من قانون 98-04 ) وينشر القرار في الجريدة الرسمية، ويكون موضع إشهار بمقر البلدية التي يوجد فيها العقار لمدة شهرين، ويتولى الوزير أو الوالي تبليغه للمالك العقار الثقافي ( المادة 13 من قانون 98-04 )<sup>1</sup>.

### ثانياً: التصنيف

يعد التصنيف إجراء من إجراءات الحماية النهائية ويخضع لتصنيف كل المعالم التاريخية والمواقع الأثرية، حيث يمكن للوزير المكلف بالثقافة أن يفتح في أي وقت عن طريق قرار دعوى التصنيف، وينشر القرار في الجريدة الرسمية ويشهر عن طريق تعليقه

<sup>1</sup> أنظر المواد 10 و 11 و 18 و 36 من قانون رقم 98-4 المرسوم السابق.

في البلدية المعنية لمدة شهرين، ويمكن للمالكين خلال هذه الفترة تقديم ملاحظاتهم كتابيا في سجل تمسكه المصالح غير الممركزة التابعة لوزارة الثقافة ( المادة 18 من قانون 98-04 ) ويعلن الوزير المكلف قرار التصنيف عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية، وينشر القرار بعد ذلك في الجريدة الرسمية. كما تنص المادة 36 من القانون رقم 98-04 على أنه "يجب أن تطع السلطات المكلفة بإعداد مخططات التوجيه والتعمير ومخططات شغل الأراضي في مستوى كل بلدية على المحميات المسجلة في الجرد الإضافي أو المصنفة<sup>1</sup>.

### ثالثا: القطاعات المحفوظة

تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية الريفية مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية، المتميزة بغلبة المنطقة السكانية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية، من شأنها أن تبرر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها ( المادة 41 من قانون 98-04 )، وتنشأ القطاعات المحفوظة، كما تزود بمخطط دائم للحماية والإستصلاح يحل محل مخطط شغل الأراضي ( المادة 42 و43 من قانون 98-04 )<sup>2</sup>.

وهكذا يكون المشرع قد حد من نطاق تطبيق رخصة الهدم، فلم يجعلها لازمة في كل عملية هدم، بل حصرها في البنايات المسجلة في الجرد الإضافي، المصنفة أو التي في طريق التصنيف والمدمجة في القطاعات المحفوظة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة البلدة 2، العدد العاشر، ص 115 و116.

<sup>2</sup> أنظر المواد 41 و42 و43 من قانون رقم 98-04 المرجع السابق.

<sup>3</sup> بودية راضية المرجع السابق، ص 117.

## ثانيا: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشخاص

عملا بمقتضيات الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 يتضح أن المشرع جعل إمكانية المبادرة بالهدم قد تعود الى أشخاص معنوية وأخرى طبيعية كل من:

أ- البلدية بالنسبة للعقارات التي تنذر بالإهيار: التي تم النص عليها بموجب المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15\_19 الذي إستوجب تدخل رئيس البلدية بما يخوله القانون من ممارسة الضبط الإداري أن يعاين حالة التداعي بموجب محضر يتم إعداده من قبل مصالح البلدية المختصة أو يقوم بإعداده قسم التعمير المتواجد على مستوى الدائرة، وفي حال التوصل لنتيجة ضرورة هدم البناية، فيتم ذلك سواء كانت البناية سكنية أو ذات إستعمالات تجارية أو صناعية أو حرفية بحيث لا يمكن شغلها بسبب الأخطار التي قد تتسبب فيها نظرا للوضعية المتواجدة عليها<sup>1</sup>.

ب- أصحاب العقارات الآيلة للسقوط: والتي وردت ضمن المادة 86 من ذات المرسوم، فقد منح المشرع بموجب المادة 72 من المرسوم نفسه الصفة التي تخولهم قانونا تقديم طلب رخصة الهدم لكل من:

1- المالك: يحق لمالك العقار المراد هدمه أن يتقدم بطلب رخصة الهدم شريطة أن يثبت صفته من خلال عقد رسمي مشهر بمصالح الحفظ العقاري طبقا لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

2- الحائز: من خلال نص المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم أجاز المشرع للمتحصل على شهادة الحياة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتقدم بطلب مختلف التعمير بما فيهم رخصة الهدم، بإعتباره المالك الأصلي<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> تونسي صيرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، المرجع السابق، ص 286.

<sup>2</sup> أنظر المادة 39 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتعلق بالتوجيه العقاري، جريدة رسمية، العدد،

3-الوكيل:يجيز القانون لمالك العقار أو المبنى المراد هدمه أن يوكل شخص آخر ينوبه للتقدم بطلب رخصة الهدم ويحدث ذلك بموجب وكالة رسمية<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: شروط الحصول على رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من بين الرخص المستحدثة في قوانين المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير، والتي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ويستوجب للحصول عليها مسبقا شروطا حصرتها الإدارة في طالب الرخصة (الفرع الأول)وفي موضوع رخصة الهدم (الفرع الثاني).

أولا: شروط متعلقة بطالب رخصة الهدم:

طبقا للمادة 50 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أن "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء او التجزئة أو الهدم"<sup>2</sup>.

وبموجب المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-196، على المعني برخصة الهدم تقديم الطلب من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة على أن يتم إثبات الصفة القانونية لطالب الرخصة

وأنه يخول حق التصرف في الملكية، لكل شخص طبيعي أو معنوي أثبت صفته القانونية للبناء الآيلة للهدم، ويحق لمالك هذه الأخيرة وحائزها في طلب رخصة الهدم.

ويمكن إثبات صفة طالب رخصة الهدم بشهادة الحياة، وهذا بهدف القضاء على البناء الفوضوي المخالف لقواعد التهيئة والتعمير وكذا القضاء على البناءات الآيلة للسقوط التي تشكل خطرا على الفرد، وعلى البناءات المجاورة لها.

<sup>1</sup> المشرع لم يشترط نوعا معينا من الوكالة، وبالنتيجة ومادام النص جاء عاما فيجوز أن تكون الوكالة عامة أو خاصة حسب المادة 574 من القانون المدني.

1 المادة 50 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

للمالك أن يوكل شخص عنه ليتولى مهمة طلب الرخصة حسب الأحكام المتعلقة بالوكالة المنصوص عليها في القانون المدني، والمالك حر في نوع الوكالة التي يوكلها، وعلى الموكل إثبات صفته كوكيل قانوني للمالك بموجب عقد الوكالة ويحق للهيئة المختصة لها طلب الرخصة وإثبات صفتها القانونية بعقد إداري<sup>1</sup>.

### -ثانيا : شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم:

حدد المشرع موضوع رخصة الهدم في حالتين، والتي تتمثل في حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية (أولا) وحماية البنايات المجاورة والتي تكون سندا للبنايات الآيلة للإنهيار (ثانيا).

### 1- حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية.

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

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

ومن خلال هذه المادة يكون المشرع قد حدد موضوع رخصة الهدم والتي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم، بل قصرها على المناطق المحمية والتي تتمثل في البنايات الواقعة في أماكن مصنفة، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية<sup>2</sup>

<sup>1</sup> غواس حسينة، المرجع السابق، ص 107.

<sup>2</sup> عزري الزين "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث، سنة 2008، ص 24.

كما حددها القانون بنص المادة 46 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup>.

### 3- حماية البنايات المجاورة التي تكون سنداً للبنايات الآيلة للإنهيار

إعمالاً بنص المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup>،

فالنسبة للبنايات الآيلة للهدم والتي تعتبر سنداً لبناية مجاورة تفرض الحصول على رخصة الهدم، وذلك لتتمكن الإدارة الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، فالأصل أن للمالك الحرية في هدم عقاره كلياً أو جزئياً متى شاء دون الحاجة إلى ترخيص، والإستثناء هو إلزامهم بالحصول المسبق على رخصة الهدم قبل الشروع في أية عملية هدم، وذلك بالنسبة للحالات المنصوص عليها قانوناً، والتي تختص بها الجهات المختصة بتسليمها.

أما ما يخص حماية السكن الإجتماعي فالمشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة صراحة والتي يمكن إستخلاصها من خلال القانون والمرسوم التنفيذي<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> انظر المادة 46 من القانون 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية عدد 52 لسنة 1990.

<sup>2</sup> أنظر المادة 60 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق.

<sup>3</sup> لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع سابق، ص 139.

### خلاصة الفصل الأول:

يُشكّل قرار الهدم في التشريع الجزائري إجراءً قانونياً يجمع بين الطابعين الوقائي والجزري، إذ يرتبط بنظام الرخصة كوسيلة لتصحيح وضعيات البناء غير القانونية، كما يُعدّ جزءاً إدارياً يُتخذ ضد المخالفات العمرانية. ويهدف هذا القرار إلى حماية النظام العام العمراني مع احترام حقوق الأفراد، ما يستدعي توازناً دقيقاً بين سلطة الإدارة في فرض الهدم وضمان الضمانات القانونية للمواطنين.

الفصل الثاني

الأحكام التطبيقية لقرار الهدم  
وفق التشريع الجزائري

## الفصل الثاني : الأحكام التطبيقية لقرار الهدم وفق التشريع الجزائري

يُعدّ تطبيق قرار الهدم في الواقع العملي بالجزائر من أبرز التحديات التي تواجه السلطات الإدارية في مجال التعمير. فرغم وضوح النصوص القانونية التي تُجيز هدم البنايات المخالفة، إلا أن التطبيق الفعلي يصطدم بعدة عراقيل، منها البيروقراطية، ونقص الموارد، والضغوط الاجتماعية والسياسية. كما أن بعض القرارات تبقى غير منفذة بسبب تدخلات أو ضعف المتابعة من الجهات المختصة. ويظهر التفاوت في التطبيق بين المناطق الحضرية والريفية، حيث تتغاضى الإدارة أحياناً عن تنفيذ القرار لأسباب تتعلق بالاستقرار الاجتماعي. هذا الواقع يكشف عن فجوة بين النص القانوني والتطبيق العملي، ما يستدعي إصلاحات لتعزيز فعالية القرار وتحقيق الردع القانوني المطلوب.

## المبحث الأول: إجراءات إصدار قرار الهدم ذو الطبيعة الجزائية

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: معاينة المخالفات

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 وتصاغ في محضر يحرره الأعدان المؤهلون قانونا، ففي حالة إنجاز البناء دون رخصة<sup>1</sup> يتعين على العون

---

<sup>1</sup> 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.

المؤهل قانونا تحرير محضر المخالفة ويرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي 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، وبتساعل عمّن 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 المخالفة<sup>1</sup>:

يعد هذا الإجراء من التدابير والإجراءات التي تتخذها السلطة الإدارية من أجل وقف الأعمال المخالفة للقانون والتنظيم ولمضمون رخصة البناء المسلمة للباقي، وحقيقة هذا النوع من الإجراءات والتدابير أنها تتدرج في ذات الوقت في نظام الرقابة اللاحقة 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 اختياريًا<sup>2</sup>، بحيث تعتمد مباشرة إلى الإجراء الآخر وهو الأمر بتحقيق

---

<sup>1</sup> أثرت معالجة موضوع الأمر (قرار) بتوقيف الأشغال المخالفة على الأمر (قرار) بتحقيق المطابقة بالرغم من ترتيبه ثانيا بعدة طبقا لأحكام الفقرة الثانية من المادة 50 من المرسوم التشريعي 07-94 (الملغاة تماشيا مع منطق الأمور في سياق الدور الوقائي للأمر بالتوقيف كي تجمد المخالفة عند حد معين على الأقل والحيلولة دون استفحال آثارها إلى مستوى لا يمكن تداركه لترى 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.

<sup>2</sup> 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

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 والنظام المعمول بهما ولمواصفات رخصة البناء الممنوحة<sup>1</sup>، ليُتبع ذلك بإجراء رديء آخر هو قرار هدم البناء المخالف إداريا دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء<sup>2</sup>، 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 المطلوبة**

يعرف الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة بأنه إبراء البناء من العيوب التي اعترته أثناء التنفيذ وجعله مطابقًا لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب

---

الدائرية 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 01/31/2013، 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.

<sup>1</sup> وهذا بالرغم من عدم النص 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

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

شهادة المطابقة<sup>1</sup>، 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 أيضا<sup>2</sup>، وهو ما أكدته المادة 66/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف الذكر بقولها: "عندما لا يودع المستفيد من الرخصة التصريح بانتهاء الأشغال حسب الشروط وفي الآجال المطلوبة التي يمكن بغيابها 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.

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 693.

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 وضمنيا 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 بالمواطنين"<sup>1</sup>.

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.

---

<sup>1</sup> 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.

### الفرع الثالث: إصدار قرار الإزالة ( الهدم كإجراء ردي )

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 المخالفة<sup>1</sup>، وذلك دون حاجة للجوء إلى القضاء، فقد أصبح يحوز اختصاصا أصيلا في مسألة اتخاذ قرار هدم البناءات المخالفة للقانون كإجراء ردي 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 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 القانوني<sup>2</sup>.

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 القانونية<sup>3</sup> والتي من بينها الحجز الإداري، على أن يكون للمخالف الصادر ضده

<sup>1</sup> الفقرة الثانية من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم

<sup>2</sup> أنظر الفقرة الثالثة من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 والمادة 100 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية.

<sup>3</sup> الفقرة الرابعة والخامسة من المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29

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 المذكور<sup>1</sup>، أي لا يوقف أثره كقاعدة عامة إلا إذا رفع المعني بالأمر دعوى وقف التنفيذ طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>2</sup>

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 قانوناً لتوقيفه أو بتصحيح ما يشوب البناء من عيوب ونقائص وهذا دون اللجوء إلى قرار قضائي، رغم أنه في البداية لم يكن مجلس الدولة يمنع رئيس المجلس الشعبي البلدي من المطالبة بالهدم قضائياً، 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 قضائياً مادام أنه احترام جميع الإجراءات المنصوص عليها قانوناً في مجال معاينة مخالفات قواعد الهندسة المعمارية والتعمير."<sup>3</sup>

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.

<sup>1</sup> الفقرة الأخيرة من المادة 76 مكرر 4 من القانون نفسه.

<sup>2</sup> لمزيد من التفصيل حول دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم، يرجى الإطلاع على 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 ص 206 وما يليها .

<sup>3</sup> قرار مجلس الدولة رقم 020217 المؤرخ في 18 / 10 / 2005، مجلة مجلس الدولة لسنة 2005، عدد 7، ص

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 البناءات المشيدة بدون رخصة 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.<sup>1</sup>

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 ملتزمة بإلزام

<sup>1</sup> 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

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

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.

<sup>1</sup> 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.

فصدر قرار بتاريخ 18 / 01 / 2010 قرار قبل الفصل في الموضوع بتعيين الخبير مزارى 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 لغيلزان بتاريخ 06/06/2011 لحكم المستأنف القاضي بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجزة من الخبير مزارى نوشة والزام المستأنف الحالي بهدم وإزالة الجزء الزائد عن المساحة الأصلية للكشك الخاص به والمقدر حسب الخبرة ب 25,86 م<sup>2</sup> المبنى فوق أرض الحديقة العمومية التابعة للبلدية وهذا على نفقته.

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".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> 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 للإدارة<sup>1</sup>، 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

<sup>1</sup> 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 الهامة<sup>1</sup>.

### 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 للقانون<sup>2</sup>.

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 الأفراد<sup>3</sup>، 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

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

<sup>2</sup> 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

<sup>3</sup> 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 الصغير، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 114

المخاطب بالقرار تنفيذه طوعية، 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 قابلاً 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 الشعبية<sup>1</sup>.

ومن هذا المنطلق فإن كل القرارات الإدارية يفترض فيها الصحة والسلامة الإجرائية لأن جهة الإدارة تسعى دوماً 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 تنفيذها<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائياً، 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 الغير<sup>1</sup>، 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 حداً لنفاذها<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> بسيوني عبد الله عبد الغني، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص 17

<sup>2</sup> 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 والمصادقية 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 الإدارية<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> 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 الدفاع<sup>1</sup>.

### **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 يهمننا 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

---

<sup>1</sup> POUTET Nadine, LECLERC Gibot, Droit Administratif, Bréal, Paris, 2011, p 227.

في كل الدعاوي التي ترفع أمام مختلف الجهات القضائية<sup>1</sup>، فهناك شروط خاصة يجب توفرها لرفع دعوى وقف التنفيذ والتي يتم تلخيصها فيما يلي:

**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 تقاديا 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 لا<sup>2</sup>، 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

---

<sup>1</sup> على الشيخ إبراهيم ناصر مبارك المصلحة في دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009، ص 58.

<sup>2</sup> POUTET Nadine, LECLERC Gibot, Op-Cit, P 227.

القرار رقم 013772 المتعلق بطرد أجنبي من التراب الوطني فقد تم وقف تنفيذ القرار لأن هناك أسباب جديدة لإلغائه<sup>1</sup>.

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 الطلب<sup>2</sup>.

### 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 الأطراف<sup>3</sup> 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

<sup>1</sup> قرار مجلس الدولة رقم 013772 الصادر في 14/02/2002 مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002، ص 223-

221.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 16.

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 المعارض ضد إجراءات تنفيذ هذا القرار برفع 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 الإداري<sup>1</sup>.

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

<sup>1</sup> شيهوب مسعود، نفس المرجع السابق، ص 168

تنفيذ قرار الهدم مؤقتا إلى حين الفصل في دعوى الموضوع أي دعوى الإلغاء التي يرفعها المخاطب بالقرار من مع دعوى وقف التنفيذ.

### **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 إيجابيا بالنسبة للمدعي إذا أمر القاضي المدعى عليه رئيس المجلس الشعبي البلدي بوقف تنفيذ قرار الهدم وقد يكون سلبيا إذا تم رفض طلبه.

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

بوقف تنفيذ قرار الهدم آثارا هامة بالنسبة للمخاطب بالقرار، لأن وقف تنفيذ هذا القرار يوحي بأن هناك احتمال لإلغاء ذات القرار من طرف قاضي الموضوع، ويعتبر أيضا 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 يمنعه 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 استناد 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 القرار<sup>1</sup>، 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 الاستعجالي<sup>2</sup>، لأن دور قاضي الاستعجال هو اتخاذ التدابير المؤقتة

<sup>1</sup> 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 باشتراك ضرورة تقديم نسخة من عريضة افتتاح الدعوى في الموضوع أثناء تسجيل دعوى وقف التنفيذ.

<sup>2</sup> أنظر في هذا الصدد:

- أو قارت بوعلام المرجع السابق، ص 93

اللازمة للحماية فقط فلا يمكن لهذا الأخير الأمر بإلغاء القرار الإداري ولا يسلب اختصاص قاضي الموضوع بإفراغ دعوى الموضوع من مضمونها<sup>1</sup>.

### **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 التعديتات ينبغي على المشرع أن يقوي من سلطات رئيس البلدية من أجل ردع كل التعديتات 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 باتتباع إجراءات متعددة ومطولة ولا يتم الفصل النهائي إلا بمرور مدة طويلة جدا.

#### **2- أن قرار الهدم هو الوسيلة الوحيدة للقضاء على البناءات 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

---

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

<sup>1</sup> يعيش تمام امال المرجع السابق، ص 392

أمام القضاء الاستعجالي لوقف تنفيذ قرار الهدم وهذا من أجل عدم عرقلة البلدية في إتمام عملية الهدم بالنسبة للبنائيات التي يتم الشروع فيها دون الحصول على رخصة البناء.

### 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 الثاني:

يُظهر الواقع العملي في الجزائر أن تطبيق قرار الهدم يواجه جملة من العراقيل التي تحدّ من فعاليته، رغم وضوح الإطار القانوني المنظم له. فمن جهة، تعاني الجهات المختصة من نقص الإمكانيات البشرية والمادية اللازمة لتنفيذ عمليات الهدم، إضافة إلى تعقيدات إدارية تؤخر الإجراءات. ومن جهة أخرى، تؤثر الضغوط الاجتماعية والسياسية على قرارات التنفيذ، خاصة عندما يتعلق الأمر ببنائات أهلة بالسكان أو تقع في مناطق حساسة. كما أن بعض المسؤولين يترددون في تنفيذ قرارات الهدم خوفاً من إثارة احتجاجات أو نزاعات محلية.

هذا الواقع يؤدي إلى تراكم المخالفات واستفحال ظاهرة البناء غير المرخص. وبالتالي، يكشف ذلك عن فجوة بين النص القانوني والتطبيق الفعلي، ما يُضعف من هيبة القانون ويؤثر سلباً على التنظيم العمراني. لذلك، من الضروري تعزيز آليات الرقابة، وتوفير الدعم الإداري والمالي، وتفعيل المتابعة القضائية لضمان تطبيق قرارات الهدم بالشكل الذي يحقق الردع ويحمي المصلحة العامة.

الخاتمة

ختامًا، يتّضح أنّ قرار الهدم في التشريع الجزائري يُعدّ من أبرز الأدوات القانونية التي تلجأ إليها السلطات العمومية لمواجهة مخالفات التهيئة والتعمير، وخاصة تلك المتعلقة بالبناء غير المرخّص أو المخالف لرخصة البناء. وقد أولى المشرّع الجزائري أهمية بالغة لهذا القرار نظرًا لما يمثّله من توازن بين حماية النظام العام العمراني وضمان الحقوق الفردية للمواطنين، سواء من حيث الملكية أو الحق في السكن.

إذُ شكل قرار الهدم أحد أهم أدوات التعمير الفردية، ويعكس مدى فعالية الدولة في ضبط المجال العمراني ومكافحة البناء غير القانوني. ومن خلال استقراء الإطار القانوني المنظم لهذا القرار، يتّضح أنّ المشرّع قد حاول تحقيق توازن بين حماية النظام العام العمراني من جهة، وصون حقوق الأفراد في التمتع بأموالهم العقارية من جهة أخرى، من خلال إخضاع عملية البناء لنظام الرخصة، وجعل الجزاء الإداري - خاصة قرار الهدم - وسيلة ردعية لمواجهة الانحرافات.

ومن خلال التمهّك في المنظومة القانونية، نلاحظ أنّ نظام الرخص يشكّل حجر الزاوية في تنظيم عمليات البناء، حيث تُعدّ الرخصة وسيلة رقابية استباقية تهدف إلى التأكّد من احترام القواعد الفنية والقانونية قبل الشروع في الأشغال.

غير أنّ تجاوز هذا النظام أو الالتفاف عليه يقود إلى تدخّل السلطات الإدارية عبر قرارات الهدم كجزاء إداري، قد يصدر عن الوالي أو رئيس البلدية أو الجهات المؤهّلة قانونًا، إما بصورة تلقائية أو بعد إشعار المخالف.

إلا أنّ المشرّع لم يكتفِ بالآلية الإدارية، بل أتاح كذلك اللجوء إلى القضاء باعتباره وسيلة رقابية وضامنة للحقوق، إذ يمكن أن يصدر الهدم بأمر قضائي سواء في إطار دعوى إدارية أو جزائية، خاصة إذا اقترنت المخالفة بجرائم مثل التعدي على الملكية العمومية أو البناء في مناطق محظورة.

لكن على الرغم من تنوع الآليات (إدارية وقضائية)، يبقى التطبيق العملي في حاجة إلى مزيد من الانسجام والفعالية، خصوصاً في ظل بعض النقائص، مثل: ضعف التنسيق بين الهيئات، البطء في إصدار الأوامر القضائية، أو عدم تنفيذ قرارات الهدم، ما يُفقد المنظومة جزءاً من فعاليتها الردعية.

غير أن الممارسة العملية كشفت عن عدة إشكالات تعيق فعالية هذا النظام، من أبرزها غموض بعض النصوص القانونية، وتفاوت في تطبيقها من طرف الهيئات الإدارية، إلى جانب محدودية الرقابة القضائية على قرارات الهدم الإدارية، ما قد يفتح المجال لتجاوزات تمس بمبدأ المشروعية والضمانات الدستورية المكفولة للمواطن. كما أن تعدد الجهات المتدخلة، وعدم التنسيق الفعال بينها، يضعف من قدرة الإدارة على الكشف المبكر عن المخالفات، ما يجعل اللجوء إلى الهدم أحياناً إجراءً متأخراً ذا أثر سلبي على الأفراد والبيئة العمرانية.

وعليه، فإن تحقيق التوازن بين احترام الإجراءات القانونية لنظام الرخص، وضمان نجاعة قرارات الهدم كجزاء، يتطلب مراجعة متواصلة للترسانة القانونية، مع تعزيز الرقابة الميدانية وتفعيل المتابعة القضائية، بما يكفل حماية المحيط العمراني وحقوق الأفراد على حدّ سواء، انسجاماً مع مبادئ دولة القانون.

ومن نخلص إلى جملة من النتائج، يمكن ذكرها كالتالي:

### النتائج:

- 1- يُعد قرار الهدم جزءاً إدارياً خطيراً قد يمس بحقوق مكتسبة، لذا فإن تقييده بضوابط قانونية صارمة يُعتبر ضرورة لضمان عدم التعسف.
- 2- ضعف التنسيق بين نظام الرخصة والرقابة البعدية ساهم في نقشي البناء الفوضوي.
- 3- قصور في الضمانات الممنوحة للأفراد، خاصة في ما يتعلق بحقوق الطعن الفعالة والإشراف القضائي النوعي.

4- تعدد النصوص المنظمة دون توحيد للمفاهيم وللإجراءات زاد من تعقيد تطبيق القرار في الواقع.

من خلال مجموع النتائج المتوصل إليها، يمكن تقديم الاقتراحات الآتية:

1- إعادة النظر في الإطار التشريعي المتعلق بقرار الهدم، من خلال توضيح الحالات التي يُسمح فيها به، وتحديد الإجراءات بدقة أكبر.

2- تعزيز الرقابة القضائية على القرارات الإدارية بالهدم، وجعل الطعن فيها أمام القضاء الإداري وجوبياً قبل تنفيذها، لضمان مبدأ التناسب والمشروعية.

3- إصلاح منظومة رخص البناء لتكون أكثر شفافية وسرعة، مما يقلل من الدوافع نحو البناء دون ترخيص.

4- تكثيف المراقبة الميدانية وتفعيل أدوات الرقابة البعدية بشكل دوري، مع إشراك المجتمع المحلي في التبليغ عن المخالفات.

5- اعتماد حلول بديلة للهدم متى أمكن، مثل تسوية الوضعية في حالات المخالفات البسيطة، حفاظاً على الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي.

إن مسألة الهدم، بما تحمله من أبعاد قانونية وإنسانية وتنموية، تتطلب مقارنة متكاملة تجمع بين الصرامة في مواجهة المخالفات، والمرونة في مراعاة الحالات الاجتماعية والاقتصادية، بما يحقق في النهاية توازناً بين الحفاظ على النظام العمراني واحترام الحقوق الفردية في إطار دولة القانون.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر:

النصوص التشريعية:

■ القوانين:

1. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير،  
ج و عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990.
2. 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.
3. قانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998، المتعلق بحماية التراث  
الثقافي، الجريدة الرسمية، عدد 44، الصادر بتاريخ 17 يونيو 1998.
4. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 مؤرخة في  
15 أوت 2004.
5. قانون رقم 04-106 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر عدد 51 مؤرخة في  
15 أوت 2004
6. القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008 المحدد لقواعد مطابقة  
البنائيات وإتمام إنجازها. ج ر، عدد 44 مؤرخة في 03 أوت 2008
7. 08-09 المتعلق بالإجراءات الإدارية والمدنية، جريدة الرسمية عدد 21  
المؤرخ في 23 أبريل 2008 المعدل والمتمم بالقانون 22-13 المتضمن  
قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
8. القانون رقم 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية  
لسنة 2018.

▪ المراسيم:

- 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- 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
- 3- مرسوم تنفيذي رقم 03 - 323 مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كيفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، ج ر، ج ج، عدد (60)، الصادر سنة 2003.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية عدد 61 ظن لسنة 2006.
- 5- المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي رقم 19-15 المؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة الرسمية، عدد 07، الصادرة في 12 فبراير 2015.

▪ القرارات:

- 1- قرار مجلس الدولة رقم 164638 مؤرخ في 03/05/1999
- 2- قرار مجلس الدولة رقم 013772 الصادر في 14/02/2002 مجلة مجلس الدولة، العدد 2، 2002
- 3- قرار مجلس الدولة رقم 018915 مؤرخ في 11/05/2004 مجلة مجلس الدولة، عدد 5، 2004
- 4- قرار مجلس الدولة رقم 020217 المؤرخ في 18/10/2005، مجلة مجلس الدولة لسنة 2005، عدد 7

5-قرار مجلس الدولة رقم 19341، الصادر في 11/15/2005 مجلة مجلس

الدولة، العدد السابع، 2005

6-قرار مجلس الدولة رقم 044594 صادر بتاريخ 27-05-2009 منشور بمجلة

نشرة القضاة، العدد 66 لسنة 2011

7-قرار مجلس الدولة رقم 078902 صادر بتاريخ 31/01/2013

8-قرار مجلس الدولة رقم 078906 مؤرخ في 31/01/2013، قرار غير منشور.

### قائمة المراجع

#### أولاً: 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-بلول فهمية، قرار الهدم بين إجراءات ومعوقات التنفيذ، مجلة أبحاث قانونية

وسياسية، جامعة بجاية، الجزائر قسم الحقوق العدد الثاني

4-بودية راضية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات

القانونية والسياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، العدد العاشر

5-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

6-حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، طبعة جديدة في ضوء آخر

التعديلات وأحدث الأحكام، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع -

الجزائر

7-حمدي باشا وزروقي ليلي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء آخر

التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة الجزائر 2013

- 8- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومة،  
سنة 2003
- 9- شيهوب مسعود، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية نظرية الاختصاص الجزء الثاني،  
ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009
- 10- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، وقف تنفيذ القرار الإداري، دار الفكر الجامعي  
الإسكندرية 2008
- 11- عزري الزين "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة  
الفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، العدد الثالث،  
سنة 2008
- 12- على الشيخ إبراهيم ناصر مبارك المصلحة في دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة  
المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009
- 13- عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الإطار القانوني للمنازعات  
الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2013
- 14- عوابدي عمار القانون الإداري الجزء الثاني ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،  
2009
- 15- محمد أحمد فتح الباب النظام القانوني الأحكام البناء في مصر، دار النهضة  
العربية مصر، ط2، 2000
- 16- مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران،  
الطبعة الأولى، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014
- 17- ناصر لباد الأساسي في القانون الإداري، ط 2، دار المجدد للنشر والتوزيع،  
سطيف.

ثانيا: 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, Paris, 2010.
- 4- MORAND DEVILLE Jacqueline *droit L'urbanisme 4eme éd Dalloz paris 1998*
- 5- POUTET Nadine, LECLERC Gibot, *Droit Administratif*, Bréal, Paris, 2011.
- 6- SAIT-ALARY-ALARY-HOUIN-Corinne-*Droit de la construction-8ème éd-Dalloz-paris2005*
- 7- voir l'article n 430/1 du code d urbanisme français In [www/ legifrance fr](http://www.legifrance.fr)

ثالثا: البحوث الجامعية:

• أطاريح الدكتوراه:

- 1-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
- 2-بربيح 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
- 3-تونسي صبرينة، النظام القانوني لل عمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراة علوم في القانون العام تخصص قانون البيئة وال عمران، جامعة الجزائر 1-بن يوسف بن خدة كلية الحقوق، السنة الجامعية 2018-2019

4-عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه في

القانون العام كلية الحقوق جامعة الجزائر 2007

5-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.

• رسائل الماجستير:

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.

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

3-غواس حسينة، أليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير

في القانون العام فرع الإدارة العامة، القانون وتسيير الإقليم، قسم الحقوق، كلية

الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012

4-غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائيا، مذكر لنيل شهادة

الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر الصديق ، تلمسان،

2007 - 2008

5-لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل

شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري، جامعة الحاج لخضر

باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، السنة الجامعية 2011-2012.

• مذكرات الماستر:

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



## فهرس المحتويات

فهرس المحتويات	
الصفحة	العنوان
	شكر وتقدير
	إهداء
01	مقدمة
الفصل الأول: الإطار النظري لقرار الهدم بي الترخيص والجزاء	
06	المبحث الأول: التأصيل القانوني لقرار الهدم الجزائي
06	المطلب الأول: مفهوم قرار الهدم كجزاء
11	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لقرار الهدم وحالاته
16	المبحث الثاني: قرار الهدم في إطار نظام الرخص
16	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
23	المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها
الفصل الثاني: الأحكام التطبيقية لقرار الهدم وفق التشريع الجزائري	
34	المبحث الأول: إجراءات إصدار قرار الهدم ذو الطبيعة الجزائية
34	المطلب الأول: معاينة المخالفات
35	المطلب الثاني: مرحلة اتخاذ التدابير الوقائية
45	المبحث الثاني: الواقع العملي لقرار الهدم في ضبط النشاط العمراني
45	المطلب الأول: المبدأ العام (قاعدة التنفيذ المباشر والجبري)
50	المطلب الثاني: وقف تنفيذ قرار الهدم قضائيا كاستثناء لمبدأ التنفيذ المباشر
60	خاتمة
63	قائمة المصادر والمراجع
71	فهرس المحتويات
	ملخص

## ملخص:

يُعدّ قرار الهدم في التشريع الجزائري أداة قانونية لضبط المخالفات العمرانية، خاصة في ظل الانتشار الواسع للبناء غير المرخّص. يرتبط هذا القرار بنظام الرخص، إذ يُشترط الحصول على رخصة البناء، وأي خرق لذلك يستوجب التدخل الإداري. كجزء إداري، يُنفذ قرار الهدم دون الحاجة إلى حكم قضائي، ما يمنح الإدارة مرونة وسرعة في التصدي للمخالفات.

غير أن الواقع المعاش يكشف عن تحديات عديدة، أبرزها ضعف الرقابة الميدانية، والضغوط الاجتماعية والسياسية التي تعرقل تنفيذ قرارات الهدم. كما تُطرح إشكالات تتعلق بحماية حقوق الأفراد وحقوقهم في الطعن، في ظل غياب الشفافية أحياناً. لذلك يبقى تحقيق التوازن بين سلطة الإدارة واحترام الضمانات القانونية ضرورة ملحة لضمان عدالة عمرانية فعالة.

**الكلمات المفتاحية:** قرار الهدم، النظام العام العمراني، رخصة الهدم، حق الملكية.

### ABSTRACT:

*Under Algerian law, the demolition order is a legal tool for controlling urban violations, especially in light of the widespread unlicensed construction. This order is linked to the licensing system, which requires a building permit, and any violation of this requirement requires administrative intervention. As an administrative sanction, the demolition order is implemented without the need for a court ruling, giving the administration flexibility and speed in addressing violations.*

*However, the reality on the ground reveals numerous challenges, most notably weak field oversight and social and political pressures that hinder the implementation of demolition orders. Issues also arise related to the protection of individual rights and their right to appeal, given the occasional lack of transparency. Therefore, achieving a balance between administrative authority and respect for legal guarantees remains an urgent necessity to ensure effective urban justice.*

**Keywords:** Demolition order, public urban order, demolition permit, property right.