



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
People's democratic republic of Algeria
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
Ministry of higher education and scientific research
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريش
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA
كلية الحقوق والعلوم السياسية
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص : تهيئة وتعمير

الموسومة بـ :

إجراءات الهدم بين الرخصة والقرار في التشريع الجزائري

إعداد الطالبين :
لعماري زكرياء
بوسوالي كمال

نوقشت وأجيزت يوم : 2024-06-13م

أمام لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ	بن النوي خالد
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم ب	عشاش حمزة
ممتحنا	أستاذ مساعد قسم أ	نجار أمين

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

بفضلٍ من الله ومِنِّه، أهدي هذا العمل المتواضع إلى عائلتي التي ساندتني في مشواري الجامعي والدتي ووالدي حفظهما الله تعالى.

وإلى أساتذتنا على رأسهم الأستاذ عشاش حمزة، الأستاذة رمضاني مريم ، الأستاذ بن حامة فارس الأستاذ زيداني عبد المطلب، كل الشكر والتقدير لكم، نسأل الله عز وجل أن يوفقكم لما يحبه ويرضاه.

وإلى زملائي في الدراسة حفظهم الله ووفقهم لما فيه الخير والصلاح.

وإلى كل أصدقائي كل باسمه وكل من ساعدنا على إنجازها سواء من قريب أو من بعيد.

" لعماري زكرياء "

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى عائلتي التي ساندتني في مشواري الجامعي، زوجتي العزيزة وابني ياسين وبناتي العزيزات.

وإلى أساتذتنا على رأسهم الأستاذ عشاش حمزة، الأستاذة رمضاني مريم ، الأستاذ بن حامة فارس الأستاذ زيداني عبد المطلب، كل الشكر والتقدير لكم، نسأل الله عز وجل أن يوفقكم لما يحبه ويرضاه.

وإلى زملائي في الدراسة حفظهم الله ووفقهم لما فيه الخير والصلاح.
وإلى كل أصدقائي كل باسمه وكل من ساعدنا على إنجازها سواء من قريب أو من بعيد.

"بوسواليم كمال"

شكر وتقدير

الحمد لله على نعمائه، والصلاة والسلام على صفوة خلقه وأنبيائه وعلى آله وأصحابه، وبعد :
نشكر الله عز وجل على فضله وتوفيقه على إستكمال إنجاز مذكرة الماستر فاللهم لك الحمد
حتى ترضى ولك الحمد إذا راضيت ولك الحمد بعد الرضى .
ونتقدم بجزيل الشكر والتقدير إلى أستاذنا الفاضل المشرف على عملنا الدكتور عشاش حمزة على
سهره معنا وتوجيهنا من أجل انجاز هذا العمل ، فجزاك الله خيرا
كما نشكر الأستاذة الفاضلة : رمضاني مريم على تشجيعها لنا ومساندتها جزاك الله خيرا .
ولا ننسى أن نشكر الأستاذ الفاضل بن حامة فارس على نصائحه القيمة ودعمه، جزاك الله
خييراً.

قائمة المختصرات:

ص: الصفحة.

ج ر: الجريدة الرسمية.

ط : الطبعة.

د.ت.ن: دون تاريخ النشر.

ر.م.ش.ب: رئيس المجلي الشعبي البلدي.

مقدمة

إهتم المشرع الجزائري برخصة الهدم ونظمها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04-05 والمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 20-342 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها وعند مخالفة القانون أو التنظيم المتعلق بالبناء، فإن الإدارة المختصة (ر.م.ش.ب) ملزمة بإصدار قرار إداري مضمونه هدم البنايات التي تنجز بدو رخصة بناء أو تخالف أحكام رخصة البناء المسلمة، يسمى هذا القرار الإداري بقرار الهدم.

ونظرًا للأهمية البالغة لهذه القرارات الإدارية (رخصة الهدم وقرار الهدم) ارتأينا الغوص في دراستهما من حيث ما وصل إليه التشريع الجزائري، وذلك بالتطرق الى الإطار المفاهيمي والإطار الإجرائي لكل منهما، مع اقتراح في الأخير حلولاً عملية إضافية لما جاء به المشرع الجزائري.

ومن الأسباب الرئيسية التي جعلتنا نختار هذا الموضوع الحساس، هو ما تعيشه بلادنا من تعمير متسارع للأوعية العقارية الخاصة والعامة، أحياناً بصفة نظامية و قانونية وأحياناً أخرى ولا سيما على هوامش المدن بصفة فوضوية لا تراعي قواعد النظام العام (الأمن العام- الصحة العامة- السكنية العامة) ولا تراعي أيضاً النظام البيئي (انتشار فوضى العمران- انتشار الأوساخ والبقايا).

وبالرجوع إلى العشرية السوداء 1990-2000 التي عاشتها البلاد حيث تركزت جهود الدولة على الأوضاع الأمنية كأولوية الأولويات ومن جهة أخرى أهمل النظام العام العمراني والنظام العام البيئي ولا سيما على هوامش المدن التي عرفت نزوحاً كثيفاً لسكان الجبال و الأرياف والمدن الداخلية بحثاً عن الأمن و الإستقرار وفرص العمل والعيش، وهنا ظهرت إلى الوجود الأحياء الفوضوية و الهشة والبناءات الفوضوية التي لم تحترم فيها قوانين التهيئة والتعمير ولا تنظيماها، حيث تم الإستلاء على الأملاك الخاصة للدولة التي لجأت مؤخراً إلى إصدار

القانون 08-15 المعدل والمتمم وذلك لمطابقة البناءات وتسويتها، وهو القانون الذي لم يحقق ما كان مرجو منه بالرغم من التمديدات المتتالية والتي كان آخرها إلى غاية 31 ديسمبر 2024.

وهنا إرثنا أن يكون هدفنا من هذا البحث الإحاطة ...، وإضافة بعض الإقتراحات التي يمكن أن تساهم في حل بعض التعقيدات في مجال التهيئة والتعمير وأن يكون بحثنا هذا سبيلاً للفائدة وذلك بالمساهمة في البحوث العلمية المستقبلية المتعلقة بالقرارات الإدارية ذات الصلة بموضوع البحث مع مناقشتها ونقدها لتكون قابلة وسهلة التنفيذ على أرض الواقع.

لذلك يتبين لبحثنا هذا حدوداً زمانية تتمثل في دراسة ومتابعة ومناقشة التطور التاريخي للتشريعات المتعلقة بالتهيئة والتعمير منذ صدور القانون 82-02 المتعلق برخصة البناء ورخصة تجزئة الأراضي من أجل البناء.

وكذا حدوداً مكانية تتمثل بطبيعة الحال في الرقعة الجغرافية لأرض الوطن أين تطبق تشريعات التهيئة والتعمير وبصفة أدق رخصة الهدم وقرار الهدم حيث تواجههما العديد من العراقيل منها ما هو موضوعي ومنها ما هو غير مقبول، لذلك مست قوانين التهيئة والتعمير العديد من التعديلات والتتميمات وحتى إلغاء البعض منها لعدم مسايرتها الزمان والمكان.

ونظراً لأهمية القرارات الإدارية المتضمنة عمليات هدم البناءات، فقد تناولت هذا الموضوع العديد من الدراسات و الأبحاث تمثلت في الكتب ... و المجلات ... وأطروحات الدكتوراه ... ومذكرات الماجستير والماستر ... والمجلات ... والمقالات والمواقع وتقريباً كلها اشتملت على الإحاطة بالإطارين المفاهيمي والإجرائي لرخصة الهدم وقرار الهدم.

إلا أننا نشير في هذا الإطار ما اطلعنا عليه مما ذكر لم نجد انتقادات للتشريعات المتعلقة بها، وكذا عدم ادراج اقتراحات بتعديل القوانين أو تدعيم مثلاً للسلطة المحلية على مستوى البلديات

بأجهزة وقوانين تساهم في الحد من ظاهرة البناءات الفوضوية أو تلك التي تخالف أحكام الرخص والشهادات.

وهذا ما شكل لنا بعض الصعوبات التي واجهتنا في بحثنا من أجل إعداد المذكرة، كون جل المفاهيم والمعلومات التي اطلعنا عليها في الكتب و الأطروحات والمذكرات يطغى عليها التشابه ولكن تمكنا من تجاوزها بالتركيز والإلمام بكل التشريعات الجزائية المتعلقة برخصة الدم وقرار الهدم مع نقدهما و اقتراح بعض الحلول بحكم التجربة ومعايشة الواقع.

أهمية الموضوع:

يعتبر موضوع الهدم من أهم المواضيع الحديثة في مجال التهيئة والتعمير التي تتطلب اهتمامًا واسعًا، ويرجع اختيارنا لهذا الموضوع لحساسية القضايا التي يتناولها، خاصة بعد انتشار البناء الفوضوي الغير مشروع.

أسباب إختيار الموضوع:

تتمثل فيما يلي:

أ) أسباب ذاتية:

- حيوية الموضوع والرغبة في دراسته.
- كونه ضمن تخصصنا.
- لا يتطلب إمكانيات مادية أو مالية كبيرة.

ب) أسباب موضوعية:

- ارتباط موضوع الهدم بتنظيم العمران
- استعصاء تطبيق الهدم في الجزائر

- معرفة ما اذا كان المشرع الجزائري موفقًا في صياغة أحكام قانونية تضمن لنا فعالية عملية الهدم.

الهدف من الموضوع:

دراسة الجانب الإجرائي من خلال التعرف على الأطر القانونية والتنظيمية في إصدار رخصة الهدم هذا من جهة ، ومن جهة أخرى المراحل الإجرائية لإصدار وتنفيذ قرار الهدم وتبيان أهم الفروقات بين رخصة الهدم وقرار الهدم.

الدراسات السابقة:

- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012 حيث توصل صاحب الدراسة إل وجوب تفعيل دور شرطة العمران من أجل القضاء على البناء الفوضوي و محاولة زيادة الوعي الشعبي بمخاطره.
- محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2006؛ حيث توصل صاحب الدراسة إلى أن القاضي الجنائي هو من يقوم توقيع العقوبات عند القيام بأعمال البناء المخالفة لأحكام الترخيص.
- أما في دراستنا فتناولنا الهدم من حيث الرخصة والقرار من جانبه الإجرائي بشكل واسع عن الدراسات السابقة خاصة في ظل أحكام المرسوم التنفيذي 15_19 و القانون 23-18.

صعوبات الدراسة:

- ضيق الوقت، كون الموضوع يتطلب غوصا وتحليلا في النصوص القانونية والتنظيمية للتعمير.
- ندرة المراجع مما أدى إلى الصعوبة في التحكم في عناصر البحث.

الإشكالية:

هل وفق المشرع الجزائري في وضع أحكام قانونية تضمن نفاذ عملية الهدم على نحو

فعال؟

مناهج البحث:

قمنا بتوظيف المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، حيث استعملنا النهج الوصفي بدراسة ووصف إجراءات الحصول على رخصة الهدم وتنفيذ قرار الهدم من جهة أخرى، أما المنهج التحليلي فقد اعتمدنا عليه في تحليل النصوص القانونية والمراسيم التنفيذية.

تقسيم الموضوع:

للإجابة على الإشكالية، قمنا بتقسيم موضوع بحثنا إلى فصلين، حيث تضمن كل فصل مبحثين، تحدثنا في الفصل الأول عن رخصة الهدم في التشريع الجزائري المتضمن في مبحثه الأول ماهية رخصة الهدم من تعاريف وشروط الحصول على رخصة الهدم أما في المبحث الثاني تطرقنا إلى الشق الأول من جوهر الدراسة وهو الجانب الإجرائي لرخصة الهدم من إجراءات المنح للرخصة الى الآثار والمنازعات المترتبة على رخصة الهدم.

أما في الفصل الثاني المتعلق بقرار الهدم في التشريع الجزائري، تضمن مبحثه الأول إصدار قرار الهدم وبالنسبة للمبحث الثاني تطرقنا إلى تنفيذ قرار الهدم بين النص القانوني والنص العملي ومن أهم عناصره قرار الهدم في ظل القانون 23-18 المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها.

الفصل الأول: رخصة الهدم في التشريع الجزائري

نظم المشرع الجزائري قواعد التهيئة والتعمير في مجموعة من الشهادات والرخص العمرانية التي تتمثل في الوسائل السابقة والوسائل اللاحقة لعملية البناء، وقد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية، حتى تتمكن الإدارة بالقيام بمهمتها الرقابية والوقائية.

وتعتبر رخصة الهدم من الرخص العمرانية الإجبارية التي يلتزم فيها الشخص بطلبها لدى الجهة الإدارية المختصة، قبل الشروع في أي عمل وارد على العقارات المبنية، تفادياً للأضرار و الأخطار التي قد تصيب الأفراد.

واهتم المشرع الجزائري برخصة الهدم ونظمها في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم

المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص العمرانية التي أولى لها المشرع الجزائري أهمية، بحيث نظمها في قوانين التهيئة والتعمير، بكونها أداة إجبارية يلتزم بها كل شخص معنوي يريد هدم بنايته كلياً أو جزئياً.

ونظم المشرع الجزائري أحكامها في القانون 90-29 بموجب المادة 60¹ منه: "يخضع كل هدم جزئي أو كلي لبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه²

¹ المادة 60 من القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 02-12-1990 معدل ومتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادرة في تاريخ 01-08-2004.

² نص المادة 46، المصدر نفسه.

المطلب الأول: المقصود برخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم¹ أداة إجبارية يلتزم كل شخص طبيعي أو معنوي يريد هدم بناية كلياً أو جزئياً، لذلك أولى لها المشرع الجزائري أهمية كبيرة ونظم أحكامها في القانون 90-29 بموجب المادة 60 منه: "يخضع كل هدم جزئي أو كلي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 منه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية؛ وتحضر رخصة الهدم و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم".

وكذا المرسوم التنفيذي 15-19 من المادة 70 إلى المادة 85 .

الفرع الأول: مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص الإجبارية المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير تخص كل عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنائات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

الفرع الثاني: تعريف رخصة الهدم

أولاً: التعريف الفقهي

بالرغم من محاولة المشرع الجزائري في إدراج تعريف رخصة الهدم، في القوانين و المراسيم التنفيذية المنظمة لها² 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 واقعاً ضمن مكان مصنف أو

¹ انظر الملحق: المتضمن رخصة هدم "نموذج"، ص 72-73.

² عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص

في طريق التصنيف"¹. كما عرفت من طرف ديم عايدة على أنها"هي ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بهدم البناء أو جزء منه في حالة ما لم يعد قابلاً للاستعمال"² إلا أن هذه التعاريف لم تشر إلى أن إصدار قرار رخصة الهدم يصدر من طرف شخص وحيد وهو ر.م.ش.ب، كما أنه أغفل البنائيات التي تكون سنداً لغيرها من البنائيات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم³.

ثانياً: التعريف التشريعي

أشار التشريع إلى المجال الموضوعي لرخصة الهدم⁴، إذ لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنانيته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم⁵، وهذا ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 كما يلي: "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15-06-1998 المتعلق بالتراث الثقافي"⁶.

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

² عايدة دريم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص 89.

³ أميمة بوحداف، الرقابة على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الغربي التبسي، الجزائر، 2016، ص 26.

⁴ انظر المادة 46، 60 من القانون 90-29، المصدر السابق.

⁵ صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 199.

⁶ المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في 25-01-2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 7، مؤرخ في 12-02-2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، المؤرخ في 22-11-2020، ج ر عدد 71، المؤرخة في 02-12-2020.

الفرع الثالث: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بمجموعة من الخصائص تتمثل فيما يلي:

أولاً: رخصة الهدم هي قرار إداري يصدر من جهة إدارية مختصة هي ر.م.ش.ب، فيجب إحترام الإجراءات والأشكال المنصوص عليها وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة الشكل والإجراءات.¹

ثانياً: مضمون رخصة الهدم هدم كلي أو جزئي ويقصد به محو آثار البناء القائم، وهي إزالة كلية أو جزء منه، متى كان لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً للزوائد من البناء بل يكون لتحسن وتعديل البناء لا للهدم.²

ثالثاً: خاصية الطابع العام لرخصة الهدم هي إجبارية على كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنية.³

رابعاً: تتميز رخصة الهدم بالطابع الخاص أي أنها تفرض على مناطق خاصة حددها المشرع في المادة 46 من القانون 90-29 والتي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية والخلابة و التاريخية و الثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية و الإستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها.⁴

¹ الزّين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008، ص 22.

² الزّين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 58.

³ سعاد مقميد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014، ص 54.

⁴ المادة 46 من القانون 90-29، المصدر السابق.

خامسًا: تتميز رخصة الهدم بالطابع المادي أي تطبق على جميع عمليات تاهدم سواءً كانت كلية أو جزئية زمهما كان استعمالها¹.

المطلب الثاني: شروط الحصول على رخصة الهدم

كون رخصة الهدم إجراء إداري إجباري يستوجب الحصول عليها مسبقًا، لذلك حصرت الإدارة شروطها في طلب رخصة الهدم وموضوع رخصة الهدم.

الفرع الأول: شروط متعلقة بطالبي رخصة الهدم

تنص المادة 50 من القانون 90-29 المعدل و المتمم على أنه: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصّارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بغستعمال الأرض ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"²

وتنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 على أنه "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم و التوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله، الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم الوثائق المطلوبة في الملف"³

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

¹ صافية إقلولي أورايح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2014، ص 200.

² المادة 50 من القانون 90-29، المصدر السابق.

³ المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

- ويمكن إثبات صفة طالب رخصة الهدم بشهادة الحياة وهذا بهدف القضاء على البناء الفوضوي المخالف لقواعد التهيئة والتعمير وكذا القضاء على البناءات الآيلة لسقوط التي تشكل خطراً على الافراد وعلى البناءات المجاورة لها.
- وللمالك ان يوكل شخصاً عنه ليتولى مهمة طلب الرخصة حسب الاحكام المتعلقة بالوكالة المنصوص عليها في
- بموجب عقد الوكالة ويحق للهيئة المختصة طلب الرخصة وإثبات صفتها القانونية بعقد إداري.

الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم

تشتتر رخصة الهدم في حالتين هما:

أولاً: تتمثل في عملية هدم كلي أو جزئي لبنانية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية

ثانياً: إذا كانت البنائة الآيلة للسقوط سنداً للبناءات المجاورة، ومنه يمكننا القول أن الغرض من رخصة الهدم هو الرقابة وتفادي كل المخاطر التي قد تحدثها، حيث لا يمكن هدم أي عقار ما لم تطبق عليه هذه الشروط.¹

- استتنت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 15-19 الحصول على رخصة الهدم في العمليات المتعلقة بالهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني، و الهياكل القاعدية الخاصة.

¹ سعاد وحمامي-ليلة إيجاد، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة،

بجاية، 2012، ص35.

أما الجدران و البنايات الآيلة للإهيار فيجب أن تكون بتوصية من ر.م.ش.ب، سواءً لهدمها أو ترميمها، ويبلغ صاحب الملكية القيام بالأشغال في أجل محدد، وتعين خبير لمعاينة حالة الأماكن ويرسل تقريراً إلى الجهة القضائية المختصة.¹

المطلب الثالث: الأساس القانوني لرخصة الهدم

بعدما تناولنا مفهوم رخصة الهدم، ارتأينا أن نميزها عن غيرها من الرخص العمرانية وخاصة رخصة البناء ورخصة التجزئة.

الفرع الأول: تمييز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى

أولاً: تمييز رخصة الهدم عن رخصة البناء

1- من حيث التعريف: طبقاً للمادة 52 من القانون 90-29 المعدل و المتمم: "أنها رخصة لتشديد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها ولتحديد البنايات الموجودة"² وأكدته المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19³ فرخصة البناء تكون من أجل إقامة بناء أو تغييره أو تحسينه، أما رخصة الهدم فهي هدم كلي أو جزئي للبناء القائم.

2- من حيث الخصائص: كليهما قرار إداري مسبق وصادر من جهة مختصة، إلا أن رخصة البناء تصدر من جهات إدارية محددة قانوناً في أشخاص ألا وهي ر.م.ش.ب أو الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، أما رخصة الهدم تصدر من جهة مختصة وحيدة ومحددة قانوناً ألا وهي ر.م.ش.ب.⁴

¹ سعاد وحامي-ليلة إجماع، أدوات الرقابة في مجال التعمير، المرجع السابق، ص35.

² المادة 52 من القانون 90-29، المصدر السابق.

³ انظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

⁴ الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 22.

3- من حيث الإجراءات: يظهر الاختلاف من الجهة المصدرة للخصتين:

أ- الجهة المختصة في إصدار رخصة الهدم هو ر.م.ش.ب، فيبدي رأيه خلال ثلاثة (3) أشهر بحيث لا تباشر عملية الهدم إلا بعد عشرين (20) يومًا من الحصول عليها وإلغاؤها يكون بحكم قضائي أو اذا مرت خمس (5) سنوات ولم يتم هدم البناية، أو اذا تم توقيف الهدم خلال ثلاث (3) سنوات متتالية.

ب- الجهة المختصة في إصدار رخصة البناء هو ر.م.ش.ب فيبدي رأيه خلال ثلاث (3) أشهر بصفته ممثلًا للبلدية، أو أربعة (4) أشهر بصفته ممثلًا للدولة، وقد تصدر رخصة البناء عن الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير، وبالنسبة للإيداع فهو المجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 61 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، لكليهما¹.

ثانيًا: تمييز رخصة الهدم عن رخصة التجزئة

1- من حيث التعريف: طبقًا للمادة 24 من القانون 82-02 الملغى بموجب القانون 90-29: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أيًا كان تخصيصها"

وطبقًا للمادة 57 من القانون 90-29: "تشتتر رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"

2- فرخصة التجزئة تتعلق بتجزئة ملكية عقار وتنصب على عقارات غير مبنية، وأما رخصة الهدم تتعلق بهدم عقار مبني. من حيث الخصائص: رخصة التجزئة وثيقة إدارية انفرادية مرتبطة بملكية عقارية، وتصدر في شكل قرار إداري من سلطة مختصة، فهي بالتالي ذات طابع عمومي، وفي حالة النزاع تخضع لقواعد القانون الإداري وذلك نفسه مع رخصة الهدم².

¹ المادة 61 من القانون 90-29، المصدر السابق.

² كلثوم حجوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البلدة، 2010 ص43.

3- من حيث الإجراءات: لا تختلف إجراءات الهدم عن رخصة التجزئة بحيث تبدأ بطلب الذي يقوم به إما المالك أو الوكيل، أما رخصة الهدم فيضاف إليها الهيئة العمومية وإيداع الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 61 من القانون 90-29¹ إلا أنهما تختلفان في الجهة المختصة لإصدار القرار بحيث أن رخصة التجزئة تصدر إما من ر.م.ش.ب بإحدى الصفتين، ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدولة، أو يكون الإختصاص من قبل الوالي المنتدب أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير² عكس رخصة الهدم التي تصدر من سلطة وحيدة مختصة وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي.

الفرع الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم و نطاق تطبيقها

اشترط المشرع الجزائري الحصول على رخصة الهدم مسبقاً وحدد مجال تطبيقها، كما تعرض لعدة نقاط تعد دوافع لإحداث هذه الرخصة (حالتين)، ونطاق تطبيقها (الشخصي والموضوعي).

أولاً: دوافع إحداث رخصة الهدم

حددت دوافع إحداث رخصة الهدم في الحالتين التاليتين:

نصّ المشرع الجزائري صراحة عليها بموجب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 (الملغى)

1- حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف، الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

2- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سنداً لهذه الأخيرة

¹ المادة 61 من القانون 90-29، المصدر السابق.

² كلثوم حجوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 44.

ثانيًا: نطاق تطبيق رخصة الهدم

1- النطاق الشخصي: حدد المشرع الجزائري النطاق الشخصي بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 حيث تنص: "ينبغي أن يتقدم طالب رخصة الهدم.... من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة"¹.

2- النطاق الموضوعي: حدد المشرع الجزائري النطاق الموضوعي لرخصة الهدم في صنفين من البنايات هما:

أ- البناية الواقعة في أماكن خاصة: طبقًا للمادة 60 من القانون 90-29: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الظروف التقنية والأمنية"².

وبموجب المادة 46 من نفس القانون: "تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية و الثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية طبقًا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها"³.

ب- البناية الآيلة للهدم سندًا لبنانية مجاورة: اذا كانت البناية الآيلة للهدم تعتبر سندًا لبنانية مجاورة تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البنايات⁴.

¹ المادة 72 من الرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

² انظر المادة 60 من القانون 90-29، المصدر السابق.

³ المادة 46 من القانون 90-29، المصدر السابق.

⁴ عابدة درير، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39 ، سبتمبر 2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، ص 90.

المبحث الثاني: الجانب الإجرائي لرخصة الهدم

نظرًا لأهمية رخصة الهدم، فقد خول المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية منحها حيث يجب الحصول عليها مسبقًا، لمباشرة كل هدم كلي أو جزئي لعقار مبني، وقد أدرجت إجراءات الحصول عليها، في المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي 15-19.

المطلب الأول: إجراءات منح رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات منح رخصة الهدم عن إجراءات رخص التعمير الأخرى حيث نص المرسوم التنفيذي 15-19 على الإجراءات الواجب اتباعها للحصول عليها، وتتمثل في تقديم الطلب ومباشرة اجراءات الدراسة و التحقيق في الطلب وبعده يليه إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم والذي يكون صادرًا من الجهة المختصة التي تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك إما في ظروف طارئة أو ظروف عادية.

الفرع الأول: كيفية منح رخصة الهدم

يتطلب من الشخص المعني، سواء كان مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية بتقديم طلب مرفق بوثائق معينة و إيداعه للتحقيق في طلبه

أولاً: طلب رخصة الهدم وصفة طالبها

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

2- صفة طالب الرخصة: ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم، مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة ويكون موقعاً عليه، ويكون الطلب مرفقاً بنسخة من عقد

¹ المادة 61 من القانون 90-29، المصدر السابق.

الملكية أو شهادة الحيازة وتقدم الهيئة العمومية نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.

ثانيًا: مضمون ملف طلب رخصة الهدم

يشترط على طالب رخصة الهدم أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق¹، طبقًا لنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل و المتمم، تتمثل الوثائق في:

- 1- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل
 - 2- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية
 - 3- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصًا معنويًا
- ويتضمن الملف أيضًا الوثائق الآتية و المؤشر عليها؛ كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و المهندس المدني:

- 1- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع
- 2- مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم
- 3- تقريرًا وتعهّدًا على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- 4- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البناية المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشّرًا عليه من طرف مهندس مدني، يشير على الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- 5- مخطط مراحل الهدم و آجالها.

¹ صافية إقنولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، المرجع السابق، ص 201.

6- مخطط على سلم 1/100 للبنية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه و الجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الكلي.

7- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره¹.

ثالثاً: جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم

بعد إيداع الملف عند الجهة الإدارية المختصة، يقوم الشباك الوحيد²، الذي تم فتحه على مستوى البلدية بتحضير رخصة الهدم باسم ر.م.ش.ب بصفته الجهة المختصة بتسليمها، وترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية (08) التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية والتي تبدي رأيها خلال 15 يوماً، هذا ما أكدته المادة 74 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم³ كالتالي: "يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء".

وحددت المادة 75 من نفس المرسوم أجل التحضير بشهر واحد وذلك ابتداءً من تاريخ إيداع الملف لدى ر.م.ش.ب ويكون تسليم الرخصة في شكل قرار⁴؛ بعد تكوين ملف طلب رخصة الهدم يقوم صاحب الطلب بإيداعه لدى الجهة المختصة الجيدة المتمثلة في ر.م.ش.ب حيث يرسل طلب رخصة الهدم في ثلاث (03) نسخ المرفقة به لحل موقع البنية.

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه ر.م.ش.ب المختص إقليمياً في نفس اليوم⁵.

الفرع الثاني: كيفية إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية و الطارئة

¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

² الشباك الوحيد: هيئة تشاورية متخصصة لدراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية والتي يختص بتسليمها ر.م.ش.ب، الوالي أو الوزير المكلف بالعمران ويتكون من أعضاء دائمين و أعضاء مدعويين

³ المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

⁴ المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

⁵ المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

جعل المشرع الجزائري استصدار رخصة الهدم من اختصاص ر.م.ش.ب طبقاً للمادة 68 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والتمم: "تسلم رخصة الهدم من طرف ر.م.ش.ب الذي يصدرها في شكل قرار"¹.

وتتمثل صلاحياته أيضاً في إصدار رخصة الهدم بصفة مستعجلة تفادياً للأخطار التي قد تلحق بالفرد، وستتطرق فيما يأتي إلى (أولاً) إصدارها في الحالات العادية (ثانياً) إصدارها في الحالات الطارئة.

أولاً: إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية

1- حالة الموافقة على إصدار رخصة الهدم:

أ- حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم حالة واحدة للموافقة على منح رخصة الهدم أين تكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب إختيار البناية الآيلة للسقوط².

ب- يسلم ر.م.ش.ب رخصة الهدم في شكل قرار بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية³.

ت- كل قرار يتضمن الهدم صادر من جهة إدارية أخرى غير ر.م.ش.ب يعرضه للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص⁴.

¹ المادة 68 من القانون 90-29، المصدر السابق.

__ انظر الملحق: المتضمن وصل إيداع الملف "نموذج"، ص 74.

² المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

³ المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

⁴ جميلة دوار، الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري، مجلة معارف، العدد 17، ديسمبر 2014، جامعة أكلي محمد أولحاج، البويرة، ص 255.

ث- على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد ابداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يومًا ابتداءً من تاريخ اسلام الرأي ويجب أن يكون معللاً¹.

2- حالة رفض إستصدار رخصة الهدم:

يمكن ل ر.م.ش.ب رفض منح رخصة الهدم شرط أن يكون رفضه معللاً قانوناً، طبقاً لنص المادة 62 من القانون 90-29 المعدل والمتمم: "في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً"².

وحيث أن تعليل قرار الرفض يهدف إلى حماية المعني من تعسف الإدارة في استعمالها لسلطتها التقديرية³، ويمكن تحديد حالات الرفض فيما يلي:

أ- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل.

ب- تخلف أحد الوثائق المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم⁴.

ت- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة لتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره⁵.

¹ المادة 77 ف2 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

² المادة 62 ف2 من القانون 90-29، المصدر السابق.

³ عيسى مهزول، صلاحيات ر.م.ش.ب في مجال العمران، المرجع السابق، ص 143.

⁴ أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

⁵ سعد صليلع، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دراسات قانونية، العدد 62، 2010، ص 103.

يجب تبليغ القرار و الرأي معللين إلى صاحب الطلب، وإذا لم يكن القرار معللاً فيكون مشوباً بعيب القصور في التسبيب، ما يفتح المجال أمام المعني أو صاحب طالب رخصة الهدم الطعن فيه ويمكنه المطالبة بإلغاء هذا القرار لعدم اقتناعه به¹.

3- حالة سكوت السلطة المختصة عن اصدار رخصة الهدم:

بعد انقضاء المدة المحددة قانوناً (شهر) ولم يصدر ر.م.ش.ب القرار لا بالموافقة ولا بالرفض، يمكن للمعني بالطلب أن يقدم طعنًا ل ر.م.ش.ب بموجب المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19-15: "يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، وفي حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنًا مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يومًا، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الآجال المنصوص عليها الذي يلي تاريخ ايداع الطعن، يمكنه ايداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، فمصالح الوزارة المكلفة بالعمران تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يومًا ابتداءً من تاريخ ايداع الطعن. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة"².

● ولا يمكن لصاحب الطلب القيام بالهدم إلا بعد مرور عشرين (20) يومًا من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، بعد اعداد التصريح بفتح الورشة³.

● خول القانون للأفراد حقوق الاعتراض على مضمون الرخصة، وحق الغير الاعتراض على مشروع الهدم(أ)، وحق المعني بالطلب في التظلم الإداري والولائي(ب)

¹ جميلة دوار، الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري، المرجع السابق ص 255.

² المادة 82 من المرسوم التنفيذي 19-15، المصدر السابق.

³ المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19-15، المصدر نفسه.

أ- حق الغير في الاعتراض على مشروع الهدم: يجيز القانون لكل مواطن الاعتراض كتابيًا على مشروع الهدم لدى ر.م.ش.ب المختص إقليميًا، من خلال عريضة مرفقة ومدعمة بالوثائق القانونية كأن يكون المعارض مالك المبنى الذي قدم بشأنه طلب الهدم أو يكون الهدم مسببًا لخطر جسيم¹.

وإن لم يكن القرار مبررًا كانت نهايته الرفض، علمًا أن الرفض غير القائم على أسس مبررة يكون تعسفًا لاستعمال الحق. ولم يحدد المشرع الجزائري الآلية التي تمكن الغير من الاعتراض على مشروع الهدم خلافًا لما هو منصوص عليه في رخصتي البناء والتجزة بنشرهما في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني²، رغمًا أن وصل طلب رخصة الهدم يتم تعليقه أيضًا بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، إلا أنه لا يعني بالضرورة تسليم رخصة الهدم التي يحق للغير الاعتراض عليها.

ب- حق المعني بطلب رخصة الهدم في التظلم الإداري والقضائي:

منح المشرع الجزائري لطالب رخصة الهدم حق إجبار السلطة للرد على طلبه، وذلك بعد انتهاء المدة المقررة، يقوم بتقديم عريضة ل ر.م.ش.ب، يطالب فيها الرد على طلبه بعد شهر كامل من تقديم هذه العريضة، وإذا لم يبلغ به يلجأ لرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة لأجل إجبار الإدارة على الرد.

ومنح المشرع الجزائري سلطات واسعة ل ر.م.ش.ب وذلك للحفاظ على النظام العام وفي المقابل منح لطالب الرخصة الحق في تقديم التظلم الولائي و اللجوء الى القضاء دون توضيح آليات التقاضي وشروطه³.

ت- حالة وضع الإدارة لتحفضات على إصدار رخصة الهدم:

يمكن اقتران تسليم رخصة الهدم بتحفضات من الإدارة، بحيث يشترط على طالب رخصة الهدم:

¹ المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

² عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 144.

³ سعد صليلع، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 301.

- توفير سكنات بديلة للمستأجرين ومحلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإجراءات الجارية.
- يجب على المستفيد من الرخصة تعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن مايلي:
- مراجع رخصة الهدم، طبيعة البناية موضوع الهدم، تاريخ فتح ورشة أعمال الهدم، تاريخ احتمال نهاية الأشغال، مكتب الدراسات أو المهندس المعماري أو المقاول المكلف بالهدم.
- هذه التحفيزات في مصلحة الطرفين؛ الإدارة والمتضررين من عملية الهدم¹

ث- حالات انقضاء رخصة الهدم:

نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على الحالات التي تنقضي فيها رخصة الهدم وهي كالتالي: اذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمسة (05) سنوات، اذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة كاملة، إذا ألغيت الرخصة صراحةً بموجب قرار من العدالة.

ثانيا: اصدار رخصة الهدم في الحالات الطارئة

طبقاً للمادة 71 من القانون 90-08 المتعلق بالبلدية: " في حالة الخطر الجسيم و الداهم، يأمر ر.م.ش. ب بتنفيذ تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، ويعلم الوالي بها فوراً، ويوصي بهدم الجدران أو البنايات أو المباني المتداعية"².

يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة ومراقبة يراها ضرورية للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى ويتعين على كل من لديه علمٌ بخطورة مبنى معين أن يخطر رئيس البلدية بذلك لا يمكن لهذا الأخير تنفيذ الأشغال المقررة للترميم أو الهدم عندما يكون المبنى خاضعاً للقواعد

¹ عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 144.

² المادة 71 من القانون 90-08 المؤرخ في 07-04-1990، يتعلق بالبلدية، ج ر العدد 15 الصادرة بتاريخ 11-04-1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 03-05 المؤرخ في 18-07-2005، ج ر العدد 50 الصادرة بتاريخ 19-07-2005 الملغى بموجب القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22-06-2011، يتعلق بالبلدية، ج ر العدد 37 الصادرة بتاريخ 03-07-2011.

المعمول بها في مجال حماية الآثار والأماكن التاريخية¹، إلا في حدود شروط القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، والقانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وبالنسبة للتحضير وإجراءات الحفاظ على الأمن المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل و المتمم تتم بالمراحل التالية:

1- يبلغ القرار المتضمن ترميم جدار أو مبنى أو بناية آيلة للإهيار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في آجال محددة

2- في حالة منازعة القرار في درجة الخطورة يتم تعيين خبير مكلف بالقيام حضورياً في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك².

3- في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيراً، تتولى المصالح التقنية البلدية معاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك³.

4- يرسل القرار وتقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (08) التالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط⁴.

5- يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة⁵، وبالإضافة إلى ذلك عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً تتم الموافقة عليه من طرف الوالي، يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى⁶.

¹ سعد صليح، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 300.

² المادة 87 ف01 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

³ المادة 87 ف02 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

⁴ المادة 87 ف03 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

⁵ المادة 87 ف04 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

⁶ المادة 87 ف05 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

- 6- في حالة حدوث خطر وشيك يستشير ر.م.ش.ب المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال 24 ساعة التالية وذلك بعد توجيه انذار لصاحب الملكية¹.
- 7- اذا بين تقرير هذه المصالح حالة الإستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر ر.م.ش.ب بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لاسيما قصد إخلاء المبنى².
- 8- يتخذ ر.م.ش.ب المختص إقليمياً قراراً بمنع الإقامة بالمبنى³.
- 9- إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الآجال المحددة في الإنذارات يتخذ ر.م.ش.ب وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية، الإجراءات الأمنية الضرورية⁴.
- 10- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للإجراءات المذكورة آنفاً، تدفع البلدية مبلغ المصاريف عن تنفيذ الأشغال التي يأمر بها ر.م.ش.ب وتحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات⁵.
- 11- إذا تنازل صاحب الملكية للبلدية عن المبنى الآيل للإنتهاء، ففي هذه الحالة يعفى من تنفيذ الأشغال⁶.

¹ المادة 88 ف01 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

² المادة 88 ف02 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

³ المادة 88 ف03 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

⁴ المادة 88 ف04 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

⁵ المادة 88 ف05 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

⁶ المادة 89 ف02 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر نفسه.

المطلب الثاني: الآثار و المنازعات المترتبة على رخصة الهدم

بما أن رخصة الهدم قرار إداري، تترتب عليه آثار قانونية ومنازعات بالنسبة للإدارة والمستفيد، في القضاء الإداري والعادي.

الفرع الأول: الآثار المترتبة على رخصة الهدم

أولاً: آثار رخصة الهدم بالنسبة للإدارة

يتمثل حق الإدارة في المراقبة والتحقيق في مدى مطابقة أشغال الهدم مع أحكام الرخصة وأحكام التهيئة العمرانية¹، ويجب على المصالح التقنية للبلدية المكلفة بالتعمير في إطار حماية المنشآت المصنفة بموجب المادة 46 من القانون 90-29²، مراقبة أشغال الهدم وحماية هذه المنشآت و حماية البنايات المجاورة التي تكون سند البناية موضوع الهدم.

ثانياً: آثار رخصة الهدم بالنسبة للمستفيد (الحق في مباشرة أشغال الهدم)

- 1- يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة الأشغال، ولكن بعد انقضاء مدة عشرين (20) يوماً من تاريخ تبليغ القرار للمعني، وبعد تصريحه بفتح الورشة³
- 2- لا يُسمح ببدء عملية الهدم ما لم تتوفر إجراءات واشتراطات الأمن و السلامة لموقع الهدم وبالمعدات التي سوف يتم استخدامها في عملية الهدم.
- 3- عدم مباشرة أي أعمال للهدم إلا بعد الحصول على شهادات عدم المعارضة سواءً من الأفراد أو دوائر الخدمات المتعلقة (كهرباء، ماء، طرق، مجاري...).
- 4- قبل البدء في عمليات الهدم يجب إجراء مسح هندسي للمبنى يقوم به مهندس مؤهل معتمد لتحديد مخطط المبنى، وحالة المبنى، واحتمال الانهيار المفاجئ لأي جزء من أجزاء المبنى ووجود مخاطر الهدم الأخرى المحتملة بالفعل.

¹ سعاد وحماني-ليلة إجماع، أدوات الرقابة في مجال التعمير، المرجع السابق ص 39.

² أنظر المادة 46 من القانون 90-29، المصدر السابق.

³ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، المرجع السابق، ص 144.

5- يجب فحص أي بناية مجاورة أين يتواجد عمال أو موظفون أو ممتلكات معرضة للخطر مع الأخذ بنوعية البنايات المجاورة مثل المستشفيات حيث يمكن للضوضاء أو الغبار أن تفرض أسلوبًا محددًا للهدم.

6- يجب تعيين مهندس مدني مؤهل معتمد بإشراف الأمن على تنفيذ أعمال الهدم.

7- يجب إخطار كافة العمال والموظفين المشاركين في عملية الهدم بخطة العمل حتى يتسنى لهم القيام بالأعمال المسندة إليهم بطريقة آمنة

8- لا يسمح بمباشرة عملية الهدم أو الإستمرار فيها في حالة انتهاء صلاحية رخصة الهدم أو وثيقة التأمين، وعلى المقاول التقدم لتجديدها قبل انتهاء فترة الصلاحية.

9- يجب إحاطة موقع الهدم بجدار (سياج)، المواصفات المتعلقة بطبيعة وارتفاع ومظهر السياج يمكن أن تكون محل شروط خاصة، تحددها السلطة المؤهلة وهي ر.م.ش.ب. طبقًا للتشريع و التنظيم المعمول به ضمن القرار المرخص للتسييج¹.

الفرع الثاني: المنازعات المترتبة على رخصة الهدم

إذا تم خرق قواعد التهيئة والتعمير من طرف الإدارة أو الأفراد بخصوص رخصة الهدم، فإن القرارات التي تصدرها تكون مشوبة بعيب من العيوب؛ وبالتالي تلغى من طرف القضاء الإداري ويتم التعويض لكل متضرر، وإذا كانت المخالفة تولد مسؤولية جزائية تفرض عقوبات أو تعويض فهذا يكون من إختصاص القضاء العادي.

أولاً: منازعات القضاء الإداري

يعد القضاء الإداري إحدى الضمانات المقررة لحماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة فيحق لطالب رخصة الهدم الطعن في قرار الرفض، كما يحق للغير أو من له مصلحة الطعن على قرار المنح، عن طريق دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض.

¹ المادة 71 من القانون 90-29، المصدر السابق.

1- دعوى الإلغاء: يحق للمعني أو من له مصلحة رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

- أ- حالة رفض منح رخصة الهدم: يرفع المعني دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، ويشير عدم مشروعية القرار المتخذ من طرف السلطة المختصة لإلغاء.
- ب- حالة منح رخصة الهدم: يحق للغير المتضرر من رخصة الهدم الاعتراض أولاً أمام الجهات الإدارية في الآجال المخصصة (15 يوماً)، بعد ذلك يحق رفع دعوى إلغاء أمام الجهات القضائية المختصة¹.

● ويمكن تأسيس دعوى الإلغاء في رخصة الهدم على أحد الأوجه التالية:

- عيب عدم الاختصاص الموضوعي: وزع المشرع الجزائري الاختصاص بين الجهات الإدارية على أساس موضوعي، فنجد أن السلطة الوحيدة المختصة في تسليم رخصة الهدم طبقاً للمادة 68 من القانون 90-29: "تسلم رخصة الهدم من طرف ر.م.ش.ب"²، فإذا صدرت من طرف جهة إدارية أخرى، الولائي أو الوزير المكلف مثلاً، يعتبر إعتداءً على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيمكن لكل ذي مصلحة طلب إلغائها أمام القضاء
- عيب عدم الاختصاص المكاني: إذا صدر قرار إداري من جهة إدارية خارج إقليم لا يخضع لسلطتها، كأن يصدر ر.م.ش.ب رخصة الهدم لبناية تقع في إقليم بلدية أخرى³.
- عيب الإنحراف في استعمال السلطة: سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال الأجل المحدد قانوناً (15 يوماً) لرخصة الهدم، بعد ذلك صدر قرار بالرفض، اعتبره القضاء الجزائري تعسفاً للسلطة، يستوجب الإلغاء⁴.

¹ ذهبية حلال، مخالفات التشريع والتنظيم في مجال البناء والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيبي علي، 2014، ص 90.

² المادة 68 من القانون 90-29، المصدر السابق.

³ منيرة قتال، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزيوزو، 2013، ص 70.

⁴ حسينة غواس- عليوش قريوع كمال، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 132.

- عيب الشكل: طبقا للمادة 62 من القانون رقم 90-29 فإنه: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو رخصة الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً"¹.

2- دعوى التعويض: في قانون التهيئة والتعمير لا يحق للشخص المضور من عملية الهدم أن يلجأ إلى القضاء الإداري لطلب التعويض، ما لم يتم إلغاء القرار الصادر من سلطة مختصة². ويمكن تأسيس دعوى التعويض في رخصة الهدم على أساس الأوجه التالية:

أ- حالة التعدي من قبل الإدارة: عندما تلجأ الإدارة للهدم مباشرة أو أن تقوم بهدم غير مشروع، تقوم المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر حيث يكفي التعويض للمتضرر أن يقيم ويثبت العلاقة السببية بين نشاط الإدارة والضرر الذي أصابه.

وطبقاً للمادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيًا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض"³.

يعتبر هذا التعدي ضرراً مباشراً متعلق بخطأ الإدارة وذلك في حالة لجوء البلدية إلى تنفيذ قرار رخصة الهدم أن تلحق ضرراً بالعقارات المجاورة، وهو ما يشكل له مصلحة عملاً مادياً يتمثل في تعديها على الملكية العقارية الخاصة وبالتالي يمكن لمن له مصلحة والصفة رفع دعوى تعويض أمام الجهة القضائية المختصة⁴.

¹ المادة 62 من القانون 90-29، المصدر السابق.

² محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2006، ص 137

³ المادة 124 من الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 28 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 19 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جويلية 2005، المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر العدد 31، صادر في تاريخ 13 ماي 2007.

⁴ محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 138.

ب- حالة منح رخصة الهدم: اذا منحت الإدارة رخصة الهدم بطريقة غير مشروعة مخالفة لقواعد التنظيم، أو مشوب بعيب من عيوب معينة، مثل هدم بناية محل نزاع من طرف البلدية، فبهذا الفعل تكون قد تجاوزت سلطتها فعلها دفع تعويض على الأضرار التي تمس كل من له صفة ومصلحة¹.

ت- حالة رفض منح رخصة الهدم: اذا رفضت الإدارة منح رخصة الهدم بدون مبرر قانوني يعتبر تجاوزاً في استعمال السلطة، من حق طالب الرخصة طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه من هذا الرفض، لعدم ثبوت مشروعيتها، بالرغم من أن الضرر ناتج عن رفض الترخيص إلا أنه لا يعتبر شرطاً كافياً للتعويض².

ثانياً: منازعات القضاء العادي

يعتبر القضاء العادي رقابة مكتملة لرقابة القضاء الإداري في مجال التعمير، فالقاضي الجنائي يتدخل لتسوية منازعات العمران الجزائية من خلال تطبيق العقوبات المقررة لها، أما القاضي المدني يتدخل لتسوية منازعات العمران المدنية بتعويض الأفراد على الأضرار التي لحقتهم

1- منازعات العمران الجنائية: إن المشرع الجزائري فرض عدة عقوبات لضمان احترام قواعد العمران ومخالفتها يولد المسؤولية الجنائية³:

أ- جرائم رخصة الهدم: طبقاً للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04"⁴

¹ رانية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 374.

² الزين عزري، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم السياسية، العدد الثاني، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004.

³ رانية عباس، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، المرجع السابق، ص 276.

⁴ انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المصدر السابق.

ث-ومنه وجوب الحصول على الرخصة مسبقاً من الجهة الإدارية المختصة¹، قبل هدم البناية إلزاماً فرضه قانون التهيئة و التعمير، والإخلال به يعد مخالفة يعاقب القانون عليها، ويتضح ذلك بموجب المادة 77 من القانون 90-29: " يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 3.000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض بتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفقاً لأحكامها.

يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضاً بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو المستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة"²

وفي هذا الصدد نجد نوعان من الجرائم هما:

- مباشرة أشغال الهدم دون رخصة: جرم المشرع الجزائري مباشرة أشغال رخصة الهدم دون الحصول على رخصة الهدم، وعدم اتخاذ الإحتياطات اللازمة لما قد يسبب من ضرر للمارة و الأملاك المجاورة³.

فإن فاعلها سواء كان مالك البناية أو صاحب المشروع أو المهندس المعماري أو المقاول وأي شخص له صفة قانونية، يكون عرضة للعقوبات المنصوص عليها قانوناً⁴.

ولقيام مخالفة الهدم دون رخصة لابد أن تكون البناية واقعة في أماكن خاصة أو أن تكون البناية الآيلة للهدم سنداً لبناية مجاورة:

¹ SAINT ALARY,(Roger) et SAINT ALARY HOUIN (Corinne), Droit de la construction , 4ème Edition, Mémento, Dalloz, 1994, p 48

² المادة 77 من القانون رقم 90-29، المصدر السابق.

³ عايدة درير، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 156.

⁴ فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (حالة البناية، المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ والمقاول)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد الحقوق، بنعكنون، جامعة الجزائر، 2001، ص 82.

ج- أن تكون البناية واقعة في أماكن خاصة: حددت هذه الأماكن الخاصة بموجب المادة 46 من القانون 90-29: "تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية والخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي و المناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها"¹.

ح- أن تكون البناية الآيلة للهدم سنداً لبناية مجاورة: في حالة وجود بناء أو بنايات مجاورة للبناء المراد هدمه، أو يكون دعماً لبناء مجاور، وتم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة، اعتبر الفعل مخالفة قائمة، وتكفي محاضر المعاينة لإثباتها².

اشتراط المشرع الجزائري رخصة الهدم لحماية لأملاك و أرواح الأفراد المجاورين من خلال وجوب تقديم التصاميم وعرض أسباب الهدم و الخبرة التقنية في ملف رخصة الهدم ، فكل عملية هدم خارج الاماكن المذكورة في المادة 46 من القانون 90-29 ()، وما لم تكن البناية الآيلة للهدم سنداً لبناية مجاورة، لا تعد مخالفة³

● القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم: الشخص في هذه الجريمة متحصل على رخصة الهدم، لكن بمجرد عدم مراعات الإلتزامات التي تفرضها الرخصة، مما يؤثر سلباً على الأماكن المحمية وكذا البنايات المجاورة⁴، ويعد مرتكباً لجريمة يعاقب عليها القانون 90-29 وفق مقتضيات المادة 77، ويحرر محضراً بشأنها لإثبات الجريمة⁵.

¹ المادة 46 من لقانون 90-29، المصدر السابق.

² كاهينة مازوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جتمعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 125.

³ قبائلية عبد الوهاب- مراد شرايطية، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، باتنة، 2016، ص 43.

⁴ ليلة إجمعاد، سهام وحامي، أدوات الرقابة في مجال التعمير، المرجع السابق، ص 41.

⁵ المادة 77 من القانون 90-29، المصدر نفسه.

ب- معاينة مخالفات رخصة الهدم: منحت لشرطة العمران سلطة توقيع العقوبات على مخالفتي قواعد التعمير¹، حيث تثبت هذه المخالفات عن طريق محاضر يحررها الأعوان المؤهلون قانوناً².

خ- الأعوان المؤهلون قانوناً لمعاينة مخالفات التهيئة والتعمير وهم: مفتشو التعمير، أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، ممثلو إدارة التعمير والهندسة المعمارية³.

يؤدي الأعوان المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة ويمكن هؤلاء الأعوان استعمال القوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم، وحرص المشرع الجزائري على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين⁴.

د- تحرير المحاضر: يقوم العون المؤهل قانوناً بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها المخالف ويوقع هذا المحضر من طرف العون والمخالف، في حالة رفض المخالف التوقيع، يسجل ذلك في المحضر، فبهذا تظهر مهام الأعوان في معاينة المخالفة المرتكبة في مجال التعمير⁵.

وبعد تحرير المحضر يرسل إلى ر.م.ش.ب المختص فوراً في أجل لا يتعدى 72 ساعة في كل الحالات، المحضر يبقى صحيحاً إلى غاية إثبات العكس، وهذا ما أكدته المادة 65 من القانون 15-08 المعدل والمتمم: "يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة يدون في العون المؤهل قانوناً وقائع المخالفة والتصريحات التي تلقاها"⁶.

¹ آسيا جرورو، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004، ص 155.

² كاهينة مازوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مرجع سابق، ص 130.

³ شريف بن ناجي، بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية، الرسالة القانونية، العدد 10، الجزائر، 1994، ص 87.

⁴ الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 156.

⁵ عيسى بن حمادي، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية علوم الأرض الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 73.

⁶ المادة 65 من القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.

● محضر معاينة أشغال الهدم بدون رخصة الهدم: رغم ما تشكله جريمة هدم دون ترخيص من مخاطر على المواطنين والبنائات المجاورة إلا أن القانون 90-29 لم يحدد ماهية هذه المخالفة، فالقوانين تحدثت فقط على القرار الإنفرادي من جهة الإدارة بهدم البناية دون ترخيص أو بناء غير مطابق للرخصة، ولم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم، ولم تحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة.

ففي كل الحالات سواءً بناء دون ترخيص أو هدم دون ترخيص، فإنه يجب على العون المؤهل قانوناً أن يرفق محضر المخالفة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وهوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل محضر ومن كل تقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقها¹.

2- منازعات العمران المدنية: يترتب على إخلال الفرد بقواعد التهيئة العمرانية بمتابعتة قضائياً وذلك في حالة منازعة الأشخاص الخاصة بمشروعية رخصة الهدم مثلاً، فلا يمكن أن يحكم على الشخص بالتعويض أمام القاضي المدني إلا بعد إلغاء الرخصة مسبقاً أمام القاضي الإداري، فمنه تتقرر المسؤولية المدنية على الأضرار ويتضح ذلك في المادة 124 من القانون المدني²: "كل فعل أيّاً كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض."

يختص القاضي المدني بالنظر في الدعاوى التي يرفعها كل متضرر جراء هدم البناية³، يلتزم كل من المقاول والمهندس في حالة حدوث الضرر بتعويض الشخص المضرور⁴، ويحق للجار الذي يعتبر من الغير، طلب التعويض على الأضرار التي لحقت من أشغال الهدم غير المشروعة.

¹ يزيد عزري باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 308.

² المادة 124 من الأمر رقم 75-58، المصدر السابق.

³ محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، مرجع سابق، ص 217.

⁴ سعاد بلمختار، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص 8

يلتزم الطرف المرخص له بتنفيذ مضمون رخصة الهدم، فإذا حدث وأن خالف أحكامها، وأدى ذلك إلى حدوث ضرر للغير، تترتب عليه مسؤولية مدنية في مواجهة الغير، وبالتالي يحق لهذا الأخير رفع دعوى تعويض¹.

¹ سناء شيخ- نسيم شيخ، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري و البيئة، يصدرها مخر القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص 220.

ملخص الفصل الأول:

إن الضمان الوحيد لإحترام قواعد العمران هي أن تخضع أعمال البناء بصفة عامة والتغييرات التي تطرأ عليها خاصة عمليات الهدم إلى تراخيص إدارية، تمكن الأفراد من تلبية حاجياتهم المختلفة من جهة، والمحافظة على البيئة من جهة أخرى، بدون تعريض أي مصلحة للخطر، وتبعاً لذلك تعتبر رخصة الهدم من أهم أدوات التعمير التنظيم والرقابة التي أعاد المشرع تنظيمها مؤخراً بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 .

الفصل الثاني: قرار الهدم في التشريع الجزائري

يعتبر قرار الهدم من القرارات الإدارية التي يصدرها ر.م.ش.ب في حالة عدم إحترام أحكام البناء والتعمير، ومن أجل الإلمام بالموضوع ينبغي إعطاء الوصف القانوني لقرار الهدم مع تحديد طبيعته في المنظومة القانونية الجزائرية من خلال تحديد إجرائي لمختلف مراحل إصداره.

المبحث الأول: إصدار قرار الهدم في التشريع الجزائري

يرتبط الهدم بالعقار المبني، فلا يمكن تصور عملية هدم دون وجود عقار مبني، لكن بعض عمليات الهدم قد تكون إجراءً ردعياً عند مخالفة قواعد البناء و التعمير أي عقوبة و جزاءً إدارياً، الأمر الذي يدفعنا لتعريفه ثم بعد ذلك نستعرض أهم التطورات التشريعية التي مر بها هذا الإجراء.

المطلب الأول: مفهوم قرار الهدم

سنتطرق في هذا المطلب إلى تعريف قرار الهدم¹ (الفرع الأول)، وإلى خصائص قرار الهدم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف قرار الهدم

من خلال إستقراءنا لأحكام المواد من 60 إلى 69 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم والمواد 76 مكرر 4 و 76 مكرر 5 من القانون 04-05 ، والمادة 73 من القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها. و المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، فإن المشرع الجزائري استعمل مصطلحا قانونيا واحداً ألا و هو "الهدم"

¹ انظر الملحق: المتضمن قرار هدم "نموذج"، ص 75-76.

لمواجهة عدة حالات لأوضاع مختلفة من حيث السبب و الطبيعة القانونية للتعجير، واستعمل هذا المصطلح كإجراء وقائي في الحالات التي تستدعي حفظ النظام العام (كما هو الشأن في البنائات الآيلة للإختيار)، واستعمل كإجراء إداري قضائي ردعي عقابي في بعض حالات مخالفة قواعد التعجير والبناء ، واستعمل مصطلح "الهدم" في القانون المدني¹ .

فقرار الهدم تدبير إداري² ردعي ينتج عنه هدم البناء و إزالته من النسيج العمراني كلياً أو جزئياً، وذلك لأسباب قانونية و مادية تتمثل في إقامة المبنى وتشيدته بالمخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة .

ويصدر قرار الهدم من حيث كونه قراراً إدارياً تنفيذياً من الجهة الإدارية المختصة بإعتباره إجراءً ردعياً أو جزئياً عمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية، وهذا بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى المتمثلة خاصة في أمر وقوف تنفيذ الأشغال المخالفة للقانون و رخصة البناء، وكذلك الأمر بتصحيحها و تحقيق مطابقتها للقانون، وهو ما أشارت إليه المواد من 76 مكرر 3 و 76 مكرر 4 من القانون 04-05 المعدل و المتمم للقانون 90-29، بل أبعد من ذلك قد يتجاوز الإجراء الردعي في هذا المجال صفة و طبيعة القرار الإداري إلى الإجراء الردعي القضائي الجنائي مثلما نصت عليه المادة 76 مكرر 5 من نفس القانون³

الفرع الثاني: خصائص قرار الهدم

يتميز قرار الهدم بجميع الخصائص التي يتميز بها القرار الإداري بإعتباره امتيازاً في يد الإدارة تستعمله لتحقيق أهدافها المشروعة قانوناً

¹ نص المادة 544 من القانون المدني على هذا المصطلح بقولها : "يضمن المهندس المعماري و المقاول متضامين ما يحدث خلال 10 سنوات من هدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أبنية من منشآت ثابتة أخرى ، و لو كان الهدم ناشئاً عن عيب في الأرض ، ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني و المنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء و سلامته.

² قد يكون قرار الإزالة (الهدم) تدبيراً قضائياً في حالة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء.

³ محمد أحمد فتح الباب: "النظام القانوني لأحكام البناء الهدم في مصر"، ط2، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص212.

1- قرار الهدم تصرف قانوني انفرادي: فهو من الوسائل القانونية التي تستعملها الإدارة لفرض وتطبيق القانون على كل من يحاول التعدي على أحكام البناء و التعمير، ويعتبر قرار الهدم قرار انفرادي لأنه يصدر عن إرادة السلطة الإدارية وحدها، فهي تقوم بإصداره بصفة منفردة بسبب مخالفة الأحكام القانونية المعمول بها في مجال التعمير.

وعلى هذا الأساس يختلف القرار الإداري عن العقد الإداري لأن هذا الأخير يتم إصداره استناداً الى اتفاق الطرفين بعد التفاوض حول شروط إبرام العقد مما يجعل الطرفين في نفس المستوى تقريباً من حيث الحقوق و الإلتزامات.

3- قرار الهدم صادر عن هيئة إدارية: تتمثل الهيئات الإدارية المختصة في تلك المنصوص عليها في المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية المتمثلة في الدولة الولاية، البلدية، المؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري¹.

أما بالنسبة لقرار الهدم فإن قانون التهيئة والتعمير حصر الهيئات التي لها صلاحية إصدار هذا القرار في كلا من البلدية و الولاية ، و هذا ما نصت عليه المادة 76 مكرر 4 من القانون (90-29) التي أقرت كأصل عام بإختصاص ر.م.ش.ب بإصدار قرار الهدم ضد المخالفين لأحكام هذا القانون، واستثناءً يكون الإختصاص للوالي في حالة قصور رئيس البلدية عن القيام بهذه المهمة.

من خلال استقراء نص المادة يتضح لنا أن ر.م.ش.ب هو المعني الأول بإصدار قرار الهدم وذلك مباشرة بعد ثبوت مخالفة المعني بالقرار لقواعد التهيئة و التعمير لاسيما عدم حصوله على رخصة البناء من أجل الشروع في الأشغال أو عدم احترام البنود المنصوص عليها في رخصة البناء الممنوحة له من أجل انجاز الأشغال، أمّا تدخل الوالي فيكون فقط في حالات استثنائية

¹ قانون 09-08، مؤرخ في 25-02-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، المؤرخة في 23-04-2008.

وذلك عندما لا يتخذ رئيس البلدية الإجراءات اللازمة لإصدار القرار أو عدم تمكنه من تنفيذه فهنا يتدخل الوالي للقيام بذلك استناداً إلى السلطات التي منحها له القانون .

4- قرار الهدم 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 قانوني¹، ومع ذلك فليس كل التصرفات التي تقوم بها الإدارة هي قرارات قابلة للتنفيذ وإنما هناك بعض التنظيمات الداخلية كالتوجيهات و التعليمات الخاصة بالتنظيم الداخلي فهذه التنظيمات لا تحدث آثار قانونية تجاه الغير ولا يمكن الطعن فيها²، 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 إحترام القانون.

فيجب تقديم طلب موقع من طرف صاحب البناية مع ملف كامل أمام المصالح التقنية للبلدية كما تم النص عليه في المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، إلا أن الجديد الذي أتى به هذا المرسوم هو استحداث الشباك الوحيد على مستوى البلدية و الولاية.

¹ غيتاوي عبد القادر، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائياً، منذرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق جامعة أبي بكر الصديق،

تلمسان، 2007-2008، ص52

² بوعمران عادل، النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص28

المطلب الثاني: حالات التصريح بعملية الهدم (التمييز بين رخصة الهدم و قرار الهدم)

هنا يستوجب علينا التمييز بين حالتين، رخصة الهدم "الفرع الأول"، قرار الهدم "الفرع الثاني".

الفرع الأول: رخصة الهدم

وهي الحالة العادية التي يلجأ فيها طالب الرخصة إلى ر.م.ش.ب عن طريق تقديم طلب للحصول على رخصة الهدم من أجل هدم بناية أو جزء منها لأسباب مختلفة لاسيما في حالة البنايات الآيلة للسقوط وهذا ما جاء في نص المادة 61 من القانون رقم 90-29، ثم يشرع ر.م.ش.ب في التحقيق في مدى توفر الشروط القانونية خاصة بتصميم الموقع، أسباب إجراء الهدم، حجم الأشغال و نوعها، الخبرة التقنية... إلخ، كما جاء ذلك في نص المادة 62 من المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها¹ مما يعني أن الملف يقدم أمام الشباك الوحيد للبلدية ويتم الفصل في هذا الطلب من نفس الشباك عكس ما كان معمول به في المرسوم التنفيذي 91-176 أين كان يتم دراسة الملف عن طريق اجتماع لجنة البلدية المكلفة بالعمران التي تقرر الموافقة على طلب الرخصة أو رفضه.

ويتم الفصل في الطلب عن طريق اجتماع أعضاء الشباك كما تم النص عليه في المادة 78 من المرسوم 15-19 ويتم تسليم الرخصة من طرف ر.م.ش.ب، وقد يتم رفض الطلب في حالة عدم توفره على الشروط القانونية و هنا يجب على رئيس البلدية تبليغ المعني بقرار الرفض، إلا أن نص المادة 76 من نفس المرسوم أقرت أنه لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية.

¹ المادة 9 من المرسوم التنفيذي 15-19، المصدر السابق.

- ما يميز المرسوم التنفيذي 15-19 أنه أنشأ الشباك الوحيد للبلدية بموجب المادة 58 و الشباك الوحيد للولاية بموجب المادة 59

و في نفس الإطار أقر المشرع الجزائري بأحكام خاصة بالبنائيات الآيلة للإختيار المنصوص عليها في المواد من 86 إلى 89 من المرسوم التنفيذي 15-19 والذي ألزم رئيس البلدية بأمر هدم الجدران و المباني الآيلة للسقوط أو ترميمها عندما تشكل خطر على سلامة المواطنين، وهذا في إطار أحكام المادة 89 من قانون البلدية.

الفرع الثاني: قرار الهدم

وهنا يختلف الوصف القانوني لطبيعة الوثيقة التي يتم إصدارها و يختلف السبب أيضاً، لأن قرار الهدم ذو طابع تنازعي يتم إصداره في حالة عدم احترام أحكام العمران بصفة عامة أو هو جزاء عن مخالفة هذه الأحكام¹، وهو من القرارات التي يجب على رئيس البلدية أن يبادر بإصدارها لأن فرض احترام قواعد العمران من النظام العام و البلدية هي الفاعل الرئيسي لفرض احترام هذه القواعد².

ومن خلال ما سبق يتضح لنا بأن كلا القرارين من الوثائق الإدارية التي يصدرها ر.م.ش.ب و المتعلقة بمجال التهيئة و التعمير بصفة عامة، وأنه يمكن اللجوء إلى القضاء الإداري من أجل الاعتراض على موقف الإدارة بالنسبة لكلا القرارين لأنه في حالة رفض رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسليم رخصة الهدم يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى إدارية من أجل إلزامه بتسليم الرخصة، وكذلك الأمر بالنسبة لقرار الهدم فيمكن للمخاطب بالقرار أن يرفع دعوى إدارية من أجل طلب إلغاء القرار إن تبين له أنه تعسفي و غير مشروع.

¹قوراري مجدوب، "النظام العام الجمالي للتنظيم العمراني"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد الأول، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013، ص 207

²عادل بن عبد الله، "تأثير توسيع إختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها"، مجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، جامعة بسكرة، 2009، ص 28

وعليه نجد أن هناك إختلاف بين الوثيقتين الإداريتين، فرخصة الهدم تسلم للمعني بطلب منه، أما قرار الهدم فيتم إصداره مباشرة من طرف ر.م.ش.ب بعد اعذار المعني و المصادقة على القرار من طرف السلطة الوصية وهذا كأصل عام¹.

وفي حالة قصور ر.م.ش.ب عن إصدار وتنفيذ قرار الهدم، يصدر الوالي قرار هدم البناية في أجل لا يتعدى 30 يومًا²، وفي حالة مخالفة أحكام رخصة البناء، تصدر الجهة القضائية المختصة قرارًا بهدم البناية جزئيًا أو كليًا في أجل تحدده³.

كما يختلف الإجراءات في كون أن رخصة الهدم يتم إصدارها مباشرة دون القيام بأية إجراءات خاصة، في حين أن قرار الهدم من القرارات الإدارية ذات طابع تنازعي و يجب أن تحترم فيه جميع الإجراءات الخاصة ما يتعلق بضرورة الإعذار مع التبليغ الشخصي للإعذارات بالإضافة إلى ضرورة المصادقة على قرار الهدم من طرف السلطة الوصية.

المطلب الثالث: المراحل الإجرائية لإصدار قرار الهدم

تستلزم عملية إصدار قرار الهدم ضرورة اتّباع كل الإجراءات القانونية الخاصة المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير بالإضافة الشروط العامة لإصدار القرارات الإدارية.

و بالعودة إلى قانون البلدية رقم 11-10⁴، وقانون التهيئة و التعمير نجد أنهما منحا الكثير من الصلاحيات ل ر.م.ش.ب من أجل التدخل لفرض احترام قواعد العمران و هذا لضمان عدم

¹ المادة 76 مكرر 4 ف1، من القانون 04-05، المصدر السابق.

² المادة 76 مكرر 4 ف3، من القانون 04-05، المصدر نفسه.

³ المادة 76 مكرر 5، من القانون 04-05، المصدر السابق.

⁴ المادة 95 من القانون 11-10، مؤرخ في 22-06-2011، ج ر عدد 37، مؤرخ في 03-07-2011

المساس بالمصلحة العامة العمرانية و عدم المساس بالمنظر الجمالي العام و حماية البيئة¹، وتتمثل أهم الإجراءات الواجب اتباعها لإصدار القرار فيما يلي:

الفرع الأول: معاينة المخالفات

يقصد بالمعينة الانتقال إلى مكان تواجد الأشغال للمشاهدة الميدانية لهذه الأشغال ويلتزم ر.م.ش.ب بضرورة القيام بزيارات ميدانية والقيام بالمعينات الضرورية للتأكد من عدم مخالفة أحكام البناء و التعمير، وقد ألحت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 على القيام بهذه المعينات من طرف ر.م.ش.ب والأعوان المؤهلين.

أولاً: الأعوان المؤهلون لمعينة المخالفات

1- ضباط وأعوان الشرطة القضائية: يتمتع هؤلاء الضباط استناداً إلى القانون الخاص بهم بصلاحيات التدخل لمعينة أشغال البناء التي تتم دون رخصة مع تحرير محضر عن هذه المخالفة وسماع المعني ثم ارسال الملف إلى السيد وكيل الجمهورية المختص إقليمياً من أجل فتح تحقيق و في نفس الوقت يتم إخطار ر.م.ش.ب من أجل إعداز المخالف واتخاذ الإجراءات اللازمة.

2- مفتشو التعمير و الهندسة المعمارية: تتواجد على مستوى كل ولاية مديرية التعمير و التي تختص بمتابعة جميع الأشغال وتشارك مع البلدية في إصدار جميع الرخص و الشهادات المتعلقة بالعمران، ويحدد المرسوم التنفيذي رقم 09-241² حقوق وواجبات هؤلاء الأعوان ومهامهم وإذا كان قانون التهيئة و التعمير رقم 90-29 قد منح الإختصاص فقط لهؤلاء المفتشين من أجل مراقبة البناءات وتحرير محاضر المخالفات، فإن الشيء الجديد الذي جاء به التعديل الأخير لهذا القانون بوموجب القانون 04-05 هو إدراج أعوان البلدية المكلفين بالتعمير من أجل القيام بالمعينات وهذا شيء إيجابي جداً لأن ر.م.ش.ب هو الأقرب إلى كل إقليم البلدية وهو

¹ الزين عزري، "دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير، مجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2004، ص 31

² المرسوم التنفيذي رقم 09-241، مؤرخ في 22-07-2009، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالوظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران، ج ر عدد 49، المؤرخة في 22-07-2009.

الذي يقوم بإتخاذ الإجراءات بصفة سريعة دون انتظار انتقال مفتشي التعمير للقيام بتحرير المحاضر لاسيما و أن هؤلاء المفتشون لا يتخذون الإجراءات اللازمة في الوقت المناسب ولا يقومون بتحرير محاضر المخالفات أثناء الشروع في أشغال البناء بدون رخصة إلا بعد إتمام الأشغال في الكثير من الحالات، وهذا ما جعل المشرع بتعديل قانون التهيئة و التعمير لسنة 2004 يمنح صلاحية متابعة المخالف وتحرير المحاضر حتى لأعوان البلدية المكلفين بتسيير مكتب التعمير.

3- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير: يتم تعيين هؤلاء الموظفين المؤهلين لمتابعة المخالفات من طرف ر.م.ش.ب مع ضرورة توفرهم على الشروط اللازمة لاسيما شرط المؤهل، وفي هذا الصدد تم انتداب في كل بلدية موظفان يقومان بمهمة الانتقال لمعاينة البنايات مع تحرير محاضر في حالة المخالفات، وحسب نص المادة 76 مكرر 2 من قانون التهيئة والتعمير فيجب أن يذكر في المحضر تاريخ الانتقال، نوع الأشغال، القائم بها، استجواب المعني، التوقيع على المحضر من العون و المعني بذات المحضر.

إلا أن الإشكال الذي يطرح عمليا فيما يخص هذه المحاضر التي يحررها هؤلاء الأعوان أن القاضي الإداري وفي الكثير من الأحيان يرفض هذه المحاضر لأنها تقدم من البلدية باعتبارها طرفا في النزاع فيما يخص الدعاوى التي يرفعها المخاطبين بقرارات الهدم و يطلب تحرير محضر معاينة من طرف المحضر القضائي.

ثانياً: ضرورة الإعدار قبل إصدار القرار

بعد معاينة المخالفة من طرف العون المؤهل و تحرير محضر المخالفة يتم اعدار المعني بضرورة التوقف عن الأشغال ويتضمن هذا الإعدار الجهة المصدرة له وهو غالباً ر.م.ش.ب اسم ولقب وعنوان القائم على الأشغال، ذكر نوع الأشغال و النسبة التي وصلت إليها، اعدار وتنبيه المعني بأنه يجب عليه أن يتوقف فوراً عن الأشغال وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه وإلا

ستم اتخاذ الإجراءات القانونية المعمول بها في هذا المجال، مع منح مهلة لإعادة الحالة إلى ما كانت عليه و هي عادة ما بين 24 و 48 ساعة.

وبعد تبليغ الإعدار رسمياً إلى المعني وفوات الآجال الممنوحة له لإعادة الحالة إلى طبيعتها، يقوم العون الذي حرر المحضر الأول بالانتقال مرة أخرى لمعاينة مدى إلزام المعني وتوقفه عن الأشغال، فإذا تبين بأن المعني قد امتثل يتم تحضير محضر يفيد ذلك، أما في حالة عدم الإمتثال فيتم تحرير إعدار ثاني يتضمن تذكير المعني بعدم استجابته للإعدار الأول وإعداره للمرة الثانية والأخيرة للتوقف عن الأشغال وإلا سيتم اتخاذ الإجراءات اللازمة، وفي حالة عدم الإستجابة يتم تبليغ ر.م.ش.ب الذي يقرر مباشرة إصدار قرار الهدم.

المبحث الثاني: تنفيذ قرار الهدم بين النص القانوني والواقع الإجرائي

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 سلباً على المنفذ ضده ويلحق به أضرار مادية) تُثير بعض الصعوبات فإن اتّخاذ إجراءات تنفيذ القرار تثير إشكالات قانونية وعملية، في غالب الأحيان لا يتم تنفيذ القرار لأسباب عديدة سيتم تبيانها لاحقاً.

المطلب الأول: المبدأ العام (التنفيذ المباشر و الجبري)

التنفيذ المباشر و الجبري للقرارات الإدارية هو مظهر من مظاهر السلطة العامة وامتياز من الإمتيازات المقررة للإدارة¹، كما أنه من أهم مبادئ القانون الإداري التي تجدد أساسها في مبدأ حسن سير المرفق العام، و العمل بهذا المبدأ يعني أن جهة الإدارة لديها السلطة الواسعة في التدخل لإصدار القرار وتنفيذه وإحداث جميع الآثار القانونية مباشرة، لأن هذه الأخيرة يُفترض في قراراتها المشروعية و السلامة الإجرائية.

وَاستناداً إلى مبدأ الفصل بين السلطات، وعملاً 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 ر.م.ش.ب دون انتظار أية تأشيرة من جهة أخرى، وهذا تفعيلاً للعمل الإداري الذي يعد القرار الإداري وسيلته الهامة²

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

² عبد العزيز عبد المنعم خليفة، وقف تنفيذ القرار الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2008، ص 15.

الفرع الأول: المقصود بقاعدة التنفيذ المباشر و الجبري لقرار الهدم

يُقصد بالتنفيذ المباشر السلطة التي تملكها الإدارة لأحداث الآثار القانونية للقرار، وتقوم السلطة على أساس افتراض أن كل ما تصدره الإدارة من قرارات يُعد صحيحًا ومطابقًا للقانون إلى أن يثبت العكس لوجود قرينة المشروعية التي تعفي الإدارة من إثبات صحة قراراتها، ومن ثمة لا يقبل من أحد الإمتناع عن تنفيذها لمطابقتها للقانون¹

مع أن هناك إختلاف بين التنفيذ المباشر و التنفيذ الجبري، لأن الأصل أن جميع القرارات الإدارية تنفذ مباشرة دون انتظار أية تأشيرة لتنفيذها ويجد هذا التنفيذ أساسه في خاصية نفاذ القرارات الإدارية في مواجهة الأفراد، في حين أنّ التنفيذ الجبري هو استثناء عن الأصل لأنّ الإدارة لا تلجأ إلى هذا التنفيذ إلا في حالات خاصة جدًا وهذا تنفيذًا للمساس بحقوق الأفراد²، 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 المخاطب بالقرار تنفيذه طواعية، فيتدخل ر.م.ش.ب لإتخاذ إجراءات التنفيذ الجبري عن طريق أعوان البلدية وفي حالة وجود خطر يتم تسخير القوة العمومية لضمان الأمن.

¹ انظر المزيد، أحمد يوسف العدوان، نفاذ القرارات الإدارية بحق الأفراد (دراسة مقارنة بين الأردن ومصر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق بالشرق الأوسط، 2013، ص83

² حسب التنفيذ القضائي فإن التنفيذ الجبري لا يكون إلا في حالات معينة وفي حالة الإجازة القانونية حالة عدم وجود وسيلة أو آلية قانونية للتنفيذ وحالة الضرورة، أنظر المزيد:

- محمد الصغير بعلي، القرارات الإدارية، دار العلوم للنشر و التوزيع، عنابة، 2005، ص114 .

الفرع الثاني: مبررات القاعدة

متى اكتملت في قرار الهدم جميع الشروط و الأركان يكون قابلاً للتنفيذ وإحداث الآثار القانونية

ويمكن تلخيص أهم مبررات قاعدة التنفيذ المباشر لهذا القرار فيما يلي:

أولاً: إفتراض المشروعية في قرار الهدم

لقد منح المشرع الجزائري الكثير من السلطات والإمتيازات لمختلف المرافق الإدارية من أجل تفعيل دورها في تحقيق المصلحة العامة و تقديم 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.

ومن هذا المنطلق فإن كل القرارات الإدارية يفترض فيها الصحة والسلامة الإجرائية لأن جهة الإدارة تسعى دوماً إلى تحقيق المصلح العامة، فلا يفترض في هذه الأخيرة مخالفة القانون إلى أن يُثبت العكس، مما يجعل هذه القرارات ذات قوة تنفيذية وحتى في حالة اللجوء إلى القضاء للطعن فيها فإن ذلك لا يمنع جهة الإدارة من مواصلة تنفيذها¹

ثانياً: إقرار المشرع لهذه القاعدة

جاء في نص المادة 76 مكرر 4 الفقرة الأخيرة من قانون التهيئة والتعمير بأن معارضة المخالف لقرار الهدم المتخذ من قبل السلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعيق قرار الهدم المتخذ من طرف السلطة الإدارية، ويفهم من هذا النص بأن ر.م.ش.ب يقوم بتنفيذ قرار الهدم حتى في حالة اللجوء إلى القضاء للطعن في مشروعية القرار

وبالعودة إلى قانون الإجراءات المدنية و الإدارية نجد أن هناك إقرار من طرف المشرع بعدم إمكانية وقف تنفيذ القرارات الإدارية إلا استثناءً، فقد نصت المادة 833 من نفس القانون

¹ عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص21

على أنه "لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار المتنازع فيه"، كما جاء في نص المادة 919 أنه يمكن وقف تنفيذ القرار الإداري محل دعوى الإلغاء أو وقف جزء منه استثناءً إذا كانت هناك شكوك جدية حول مشروعية القرار، ونفس الفكرة تضمنتها المادة 921 من نفس القانون التي أقرت بأنه يمكن لقاضي الاستعجال أن يأمر بالتدابير الضرورية دون عرقلة تنفيذ أي قرار إداري.

كما أن القرار الإداري يوصف بأنه قرار تنفيذي وحسب الفقيه الفرنسي موريس هوريو فإن الإدارة تملك سلطة القيام بنفسها بتنفيذ القرارات التي تتخذها ودون حاجة إلى استئذان القضاء حتى ولو كان تنفيذ القرار للمحافظة على مصلحة الغير¹، وحتى الإجتهد 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 لنفاذها².

الفرع الثالث: آثار تطبيق القاعدة

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

كما أن إعتراف المشرع لجهة الإدارة بحقها وصلاحياتها في تنفيذ أعمالها يعتبر حافزاً لهذه الأخيرة للقيام بمهامها على أحسن وجه ودون ضغوطات أو تخوفات، ويعتبر أيضاً ضماناً

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

² قرار مجلس الدولة رقم 19341، الصادر في 15-11-2005 مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005، ص133-135.

قانونية للفصل بين الوظيفة الإدارية والقضائية و لمنع تدخل الجهات القضائية في أعمال الهيئات الإدارية¹

ضف إلى ذلك، فإن قرار الهدم يعبر عن سلطة الإدارة و قوة الدولة وسيادة القانون، فهو جزء إداري ردعي لكل من يخالف أحكام القانون، ويكون عبء لكل من يحاول الشروع في أشغال البناء دون إحترام أحكام قانون التهيئة والتعمير، وبمفهوم سلبي فإن عدم تنفيذ قرارات الهدم يؤدي إلى إنتشار ظاهرة البناء الفوضوي و الغير مشروع، لأن الشخص الذي يلاحظ بأن جاره شرع في أشغال البناء بصفة غير قانونية ولم تتدخل البلدية لتوقيفه وعاقبته سيقوم هو أيضا بنفس العملية بسبب غياب الإدارة ميدانياً.

المطلب الثاني: وقف تنفيذ قرار الهدم قضائياً كإستثناء لمبدأ التنفيذ المباشر

رغم إقرار قاعدة التنفيذ المباشر للقرارات الإدارية لما تمتاز به الإدارة من إمتيازات السلطة العامة ضماناً لحسن سير المرفق العام، إلا أن المشرع الجزائري تدخل في بعض الحالات لإلزام جهة الإدارة بالتوقف مؤقتاً عن تنفيذ قراراتها، فقد يتم وقف تنفيذ هذه القرارات من طرف الإدارة لأسباب معينة أو عن طريق السلطة الوصية أو يتم وقفها قضائياً من طرف الجهة القضائية المختصة، وما يهمنا أكثر في هذه الدراسة الوقف القضائي لما له من طابع تنازعي وتأثير على نشاط الإدارة

الفرع الأول: شروط رفع دعوى وقف تنفيذ قرار الهدم

يجب توفر مجموعة من الشروط لقبول دعوى وقف التنفيذ أمام القضاء الإداري، فبالإضافة إلى الشروط العامة لرفع الدعوى كالصفة والمصلحة والأهلية التي يجب توفرها في كل الدعوى

¹ BENNACER Mohamed, « les procédures d'urgence en matière administrative » revue du conseil d'état N° 4, 2003, P55.

التي ترفع أمام مختلف الجهات القضائية¹، فهناك شروط خاصة يجب توفرها لرفع دعوى وقف التنفيذ والتي يتم تلخيصها فيما يلي:

أولاً: أن يقدم الطلب في شكل دعوى مستقلة لوقف التنفيذ

فقد أقرت المادة 834 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على أنه يجب رفع دعوى محددة ومستقلة لطلب وقف تنفيذ القرار الإداري والمقصود هنا بالدعوى المستقلة تلك التي ترفع وفق إجراءات خاصة و يكون طلب الوقف مستقلاً 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 تفادياً للمساس بحقوق الأفراد و ممتلكاتهم وعليه فيجب تقييد إجراءات رفع هذه الدعوى.

ثانياً: أن تتوفر في الطلب حالة الإستعجال والجدية

بمعنى أن طلب وقف التنفيذ يجب أن يكون مبني على أسباب تبرره، أي أن هناك احتمال لأحقية الطاعن فيما يطلبه من حيث الموضوع بصرف النظر عما اذا كان هذا الاحتمال سيتحقق أو لا²، وقد أكدت المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية 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.

¹ للمزيد حول هذه الشرو العامة أنظر:

ناصر مبارك علي الشيخ إبراهيم، المصلحة في دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009، ص58.

² Voir : - Nadine POUTET, LECLERC Gibot, Op-Cit, p227

– Martine LOMDARD, DUMONT Gilles, droit administratif, Dalloz, paris, 2009, P 453.

وفي مناسبات عدّة استند مجلس الدولة على هذا الشرط واعتبره شرط أساسي لقبول وقف تنفيذ أي قرار إداري كما جاء ذلك في القرار رقم 013772 المتعلق بطرد أجنبي من التراب الوطني فقد تم توقيف القرار لأنّ هناك أسباب جدية لإلغاءه.¹

أما بالنسبة لشرط الاستعجال فيقصد به بصفة عامة أن تكون هناك بعض الوضعيات المستعجلة و التي تستلزم وقف تنفيذ القرار وإلّا سيؤدي إلى المساس بحقوق الطاعن في حالة استمرار جهة الإدارة في تنفيذه² وهناك اختلاف في الوسط القانوني بين دارسيه و مطبقيه 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 الطلب³.

ثالثاً: أن لا يمس طلب وقف التنفيذ بأصل الحق

تنص المادة 918 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أنّه يأمر قاضي الإستعجال بالتدابير المؤقتة ولا ينظر في أصل الحق، أي أن الأمر القضائي بوقف التنفيذ يجب أن يكون بإجراء مؤقت وتحفظي ولا يمس بالحقوق والأطراف⁴ وهذا ما يبرر إقرار المشرع لحق الأفراد في اللجوء إلى القضاء لطلب وقف تنفيذ القرارات الإدارية مؤقتاً وتفادياً للوصول إلى وضعيات يصعب تداركها مستقبلاً، فقرار الهدم الذي يصدره ر.م.ش.ب 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 مؤقتاً إلى غاية الفصل في مدى مشروعيته من طرف قاضي الموضوع، وشرط عدم المساس بأصل الحق يعني أن قاضي الأمور المستعجلة يأمر بوقف تنفيذ

¹ قرار مجلس الدولة رقم 013772، الصادر في 14-02-2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، سنة 2002، ص 221-223

² عبد القادر غيتاوي، المرجع السابق، ص 104

³ آمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير بسكرة، 2012، ص 433-434.

⁴ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009، ص 16.

قرار الهدم ولا يعني ذلك أنه يلغي آثار القرار و إنما يوقفها مؤقتًا إلى حين الفصل في دعوى الإلغاء.

رابعًا: 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 مترامنة معها، وهذا الشرط منطقي لأنه لا يمكن الإستجابة لطلب وقف التنفيذ دون أن ترفع دعوى حول مشروعية هذا القرار، كما أنه ليس هناك فائدة من وقف تنفيذ القرار مؤقتًا دون أن يتم فحص مدى مشروعية القرار من طرف قاضي الموضوع باعتباره المختص في مراقبة مدى مشروعية القرار بعد تفحص كل أركان التشكيلة الموضوعية لإصدار القرار الإداري¹

الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن صدور الأمر الإستعجالي

إنّ مصير الطلب الإستعجالي لوقف تنفيذ قرار الهدم هو صدور الأمر الإداري الإستعجالي، وقد يكون إيجابيًا للمدعي اذا أمر القاضي ر.م.ش.ب بوقف تنفيذ قرار الهدم (أولاً)، أو سلبياً إذا تم رفض الطلب (ثانياً).

أولاً: في حالة الأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم

إذا تبين لقاضي الموضوع بأن قرار الهدم الذي هو موضوع طلب الإلغاء هو قرار غير مشروع لعدم توفر الشروط الشكلية² أو الموضوعية³ لإصدار القرارات الإدارية فإنه يحكم بإلغائه أو إذا تبين للقاضي أنّ ر.م.ش.ب قد تعسف في استعمال سلطته بغية الإضرار بالمخاطب بقرار الهدم؛ وهذا لا يمنع القاضي الذي فصل في الأمر الإستعجالي أثناء فحصه لدعوى الموضوع أن يفصل لصالح البلدية ورفض دعوى الإلغاء.

¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، المرجع السابق، ص 168.

² آمال يعيش تمام، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، مرجع سابق، ص 433.

³ آمال يعيش تمام، المرجع السابق، ص 436.

ثانيًا: في حالة رفض الطلب

قد يكون سبب الرفض قائم لعدم احترام بعض الإجراءات الشكلية لرفع الدعوى أو عدم الإختصاص النوعي، وقد يكون رفضه لعدم جديته فإذا تبين للقاضي بأن قرار الهدم لا يؤدي إلى أضرار جسيمة للمدعي و الإدعاء يكون قائمًا مثلاً على إيقاف أشغال هدم هيكل بناية دون ترخيص أو تبين أن هذه البناية قائمة على أملاك الدولة.

المطلب الثالث: قرار الهدم في ظل القانون رقم 23-18 المتعلق بحماية أراضي

الدولة والمحافظة عليها

على اثر انتشار ظاهرة الإستلاء على الأراضي التابعة للأملاك الوطنية التي تشمل الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة والأملاك العمومية والخاصة التابعة للجماعات المحلية وكذا الأراضي المسترجعة؛ أصدر المشرع الجزائري القانون 23-18 المؤرخ في 28-11-2023 بغية حماية أراضي الدولة والمحافظة عليها.

الفرع الأول: القواعد المطبقة على البنايات والمنشآت غير الشرعية المقامة على أراضي الدولة

- هذه القواعد تضمنتها المواد 8، 9، 10 من القانون المذكور أعلاه، حيث:
- يمنع تشييد أي بنايات أو منشآت على أراضي الدولة دون الحصول على الرخص التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة¹.
- تُهدم كل بناية أو منشأة يتم تشييدها على أراضي الدولة دون ترخيص².

¹ المادة 8 ف1، القانون رقم 23-18، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، مؤرخ في 28 نوفمبر 2023، ج ر عدد 76، المؤرخة في 30 نوفمبر 2023.

² المادة 8 ف2، المصدر نفسه.

- يمنع ربط البناءات أو المنشآت التي يتم تشييدها بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة بالطرق وشبكات النفع العام¹.
- تنشأ خلايا محلية لرصد حالات التعدي على أراضي الدولة².
- قرار الهدم للبناءات أو المنشآت المشيدة بطريقة غير شرعية على أراضي الدولة يصدره ر.م.ش.ب خلال أجل لا يتعدى (8) أيام ابتداءً من استلام محضر المعاينة، أو الوالي خلال أجل لا يتعدى (10) أيام³.
- بعد هدم البناءات الغير شرعية، يتم استرجاع الأوعية العقارية ويتم تخصيصها وحمايتها⁴.

الفرع الثاني: القواعد الإجرائية والأحكام الجزائية

أولاً: القواعد الإجرائية

- نصت عليها المواد من 11 إلى 16 من القانون 18-23 حيث تتضمن تشكيلة الأعوان المؤهلون وحمايتهم وكيفية إعداد محاضر المعاينة
- 1- تشكيلة الأعوان: بالإضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية تضم تشكيلة الأعوان المؤهلون ما يلي⁵:
- شرطة العمران، ضباط و أعوان الشرطة القضائية التابعون لإدارة الغابات، مفتشو أملاك الدولة، أعوان إدارة الفلاحة، مفتشو البيئة، مفتشو السياحة، مفتشو وأعوان حماية التراث الثقافي، أعوان شرطة المياه.
- كما يمكن أن تتم الرقابة المنصوص عليها في القانون نهاراً أو ليلاً وأثناء أيام الراحة والعطل⁶.

¹ المادة 8 ف3، المصدر نفسه.

² المادة 8 ف4، من القانون 18-23، المصدر السابق.

³ المادة 9 ف1، المصدر نفسه.

⁴ المادة 10، المصدر نفسه.

⁵ المادة 11، المصدر نفسه.

⁶ المادة 11 ف3، المصدر نفسه.

2- حمايتهم: يمكن لأعوان الرقابة طلب تسخير القوة العمومية عند ممارسة مهامهم المنصوص عليها في هذا القانون وذلك من أجل حمايتهم¹.

3- إعداد المحاضر: يترتب على معاناة الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون إعداد محاضر يبين فيها بدقة اسم أو أسماء العون أو الأعوان المؤهلين قانوناً وصفاتهم وتاريخ وساعة ومكان المعاناة والوقائع التي عاينوها وطبيعة الجريمة وهوية المخالف وتصريحاته².

بعد توقيع المحضر ترسل نسخة منه إلى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً في أجل لا يتعدى 72 ساعة من معاناة الجريمة، ونسخة في نفس الآجال إلى ر.م.ش.ب و إلى الوالي³.

ثانياً: الأحكام الجزائية

نصت عليها المواد من 17 إلى 29 من نفس القانون وهي تشمل عقوبات مشددة سواء كانت السالبة للحرية (الحبس النافذ) وغرامات مالية مشددة نذكر من بينها مايلي:

1- أحكام الحبس والغرامات المالية: تضمنتها المواد من 17 إلى 23 من القانون والتي جاءت بعقوبات جد مشددة منها عقوبة السجن من 10 سنوات إلى 15 سنة والغرامة من مليون دينار جزائري إلى مليون و نصف مليون دينار جزائري⁴.

2- أحكام مصادرة العتاد: يحكم بمصادرة الأجهزة والبرامج والوسائل والآلات والمعدات المستخدمة في ارتكاب جريمة أو أكثر من الجرائم المنصوص عليها في هذا القانون و الأموال المتحصل عليها منها⁵.

¹ المادة 11 ف4، المصدر نفسه.

² المادة 12 ف1، من القانون 23-18، المصدر السابق.

³ المادة 12 ف2، المصدر نفسه.

⁴ المادة 17 ف3، المصدر نفسه.

⁵ المادة 24 ، المصدر نفسه.

3- الأحكام على الأشخاص المعنويين: تقع المسؤولية الجزائية على الشخص المعنوي عن الجرائم المنصوص عليها في القانون 18-23 و يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات¹.

¹ المادة 26، من القانون 18-23، المصدر السابق.

ملخص الفصل الثاني:

في سبيل ضبط التوسع العمراني الغير قانوني كيفما كان نوعه، وحمايةً للبيئة من الآثار السلبية بسبب عدم احترام نظام الترخيص عند البناء، تتخذ السلطات الإدارية المختصة تدابير ردعية في حق صاحب البناء المخالف عن طريق قرار إداري هو قرار الهدم أو حكم قضائي إما بالهدم الكلي أو الجزئي وفي بعض الحالات لمطابقة البناء.

الخاتمة:

لكل ما سبق ذكره في هذه المذكرة بخصوص رخصة الهدم، نجد أن المشرع الجزائري وتطبيقاً للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، فإنه من الضروري الحصول على رخصة الهدم مسبقاً للقيام بأية عملية هدم كلية أو جزئية لبناية، وحصر مجال تطبيق هذه الرخصة في الأماكن الخاصة المنصوص عليها في المادة 46 من القانون 90-29 المعدل و المتمم، وعندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة، حيث تعتبر رخصة الهدم أداة رقابية تمتلكها الإدارة للحد من حريات الأفراد بغية حماية حقوقهم وحقوق الغير، وحماية الأملاك العمومية والخاصة.

ونظراً لوجود العديد من المخالفات المرتكبة من طرف الأفراد وأحياناً تعسف الإدارة، فنجد في الواقع العديد من الأمور التي تخالف ما هو منصوص عليه في القوانين والتظيمات، وهذا بالرغم من العقوبات الجزائية المنصوص عليها في القانون 90-29 المعدل والمتمم، حيث نجد أنه رغم تجريم عملية الهدم دون ترخيص أو جريمة عدم احترام مضمون رخصة الهدم أثناء ممارسة الأشغال، إلا أنه أغفل عن تخصيص عقوبات لرخصة الهدم.

لهذا وجب علينا طرح الإقتراحات التالية:

- التثقيف من حملات التوعية والتحسيس بضرورة الحصول على رخصة الهدم قبل البدء في أعمال الهدم لإحتمال وجود أضرار على الفرد والبنائيات المجاورة.
- وجوب إصدار نصوص قانونية تخص عقوبات جرائم رخصة الهدم.
- وجوب ارجاع جهاز الشرطة البلدية المكلفة بمراقبة العمران والبيئة وهذا لإجراء العمليات الإستباقية وكذا تدعيم جهاز شرطة العمران و فرق المتابعة والتحري.

ومن خلال ما فصلنا بخصوص قرار الهدم في الفصل الثاني فإننا نستنتج أن قرار الهدم هو العامل الأساسي لردع كل عمليات البناء التي تكون مخالفة لأحكام التعمير المنصوص عليها في

القانون 90-29 المعدل و المتمم ونصوصه التنظيمية، حيث يعتبر السند المادي الذي يضمن عدم المساس بحقوق الملكية العقارية الخاصة أو العامة، وهو من أهم الوسائل الإدارية التي خص بها ر.م.ش.ب لممارسة صلاحياته في مجال الضبط الإداري.

ولكن نجد أن الممارسة الميدانية أثبتت عدم تحقق هدف المشرع من خلال إصدار مختلف النصوص القانونية وهذا راجع لأسباب داخلية وأخرى خارجية حيث:

من أهم الأسباب الداخلية هي الحسابات السياسية و الإنتخابية التي يمارسها بعض المنتخبين المحليين في إصدار وتنفيذ قرارات الهدم .

ومن أهم الأسباب الخارجية هو وقف تنفيذ قرار الهدم ولو مؤقتاً من طرف القضاء، وكذا غياب الحماية القانونية ل ر.م.ش.ب أثناء التنفيذ الشيء الذي أدى إلى عدم إصدار القرارات وتنفيذها في العديد من الحالات.

لذا وجب علينا بحكم التجربة و الممارسة الميدانية أن نطرح الإقتراحات التالية:

- من أجل تفعيل دور مسؤولي الهيئات المحلية في عملية المحافظة على الملكية العقارية التابعة للدولة و احترام النسق العمراني، ينبغي على المشرع الجزائري أن يتدخل لتعديل بعض أحكام قانون التهيئة والتعمير بما يتماشى والواقع العملي، وذلك بمنح الكثير من الصلاحيات لرؤساء البلديات ولاسيما بتزويدهم بجهاز الشرطة البلدية المتخصص في المراقبة الدورية والعمليات الإستباقية لكل عمليات التهيئة والبناء ولاسيما في العطل وأيام الحملات الإنتخابية و الإنتخابات.

- وأن قرارات الهدم بعد صدورها تنفذ مباشرة وباستعمال القوة العمومية ان تحتم الأمر ولا يمكن الطعن فيها أمام القضاء الإداري الإستعجالي.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: قائمة المصادر

- النصوص القانونية:

- 01- القانون 90-08 المؤرخ في 07-04-1990، يتعلق بالبلدية، ج ر العدد 15 الصادرة بتاريخ 11-04-1990، المعدل والمتمم بالأمر رقم 03-05 المؤرخ في 18-07-2005، ج ر العدد 50 الصادرة بتاريخ 19-07-2005 الملغى بموجب القانون رقم 11-10، المؤرخ في 22-06-2011، يتعلق بالبلدية، ج ر العدد 37 الصادرة بتاريخ 03-07-2011.
- 02- القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01-12-1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 02-12-1990، معدل ومتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14-08-2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52، صادرة في تاريخ 01-08-2004.
- 03- القانون 15-08 المؤرخ في 20-07-2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج ر عدد 44، الصادرة بتاريخ 03 أوت 2008.
- 04- القانون 08-09، مؤرخ في 25-02-2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، مؤرخ في 23-04-2008
- 05- القانون 15-08 المؤرخ في 20/07/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44 مؤرخة في 03-08-2008.
- 06- القانون 11-10، مؤرخ في 22-06-2011، ج ر عدد 37، مؤرخ في 03-07-2011
- 07- القانون رقم 23-18، المتعلق بحماية أراضي الدولة والمحافظة عليها، مؤرخ في 28 نوفمبر 2023، ج ر عدد 76، المؤرخة في 30 نوفمبر 2023.

- النصوص التنظيمية:

- 01- المرسوم التنفيذي رقم 09-241، مؤرخ في 22-07-2009، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالوظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن و العمران، ج ر عدد 49 مؤرخ في 22-07-2009
- 02- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25-01-2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها ، ج ر عدد 07 مؤرخة في 12-02-2015.

- الأوامر:

- 01- الأمر رقم: 75-58، المؤرخ في 28 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادر في 19 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم بالقانون 05-10 المؤرخ في 20 جويلية 2005، المعدل و المتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر العدد 31، صادر في تاريخ 13 ماي 2007.

- القرارات:

- 01- قرار مجلس الدولة رقم 013772، الصادر في 14-02-2002، مجلة مجلس الدولة، العدد 2، سنة 2002.
- 02- قرار مجلس الدولة رقم 19341، الصادر في 15-11-2005 مجلة مجلس الدولة، العدد السابع، 2005.

ثانيًا: قائمة المراجع

الكتب باللغة العربية:

- 01- مُجَدِّد أحمد فتح، "النظام القانوني لأحكام البناء البناء في مصر"، ط2، دار النهضة العربية، مصر، سنة 2000.

- 02- عبد الله عبد الغني بسيوني، وقف تنفيذ القرار الإداري في أحكام القضاء الإداري، الطبعة الثانية، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 03- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، وقف تنفيذ القرار الإداري، دار الفكر الجامعي الإسكندرية، 2008.
- 04- عوابدي عمار، القانون الإداري الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2009.
- 05- شيهوب مسعود ، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية (نظرية الاختصاص)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2009.
- 06- ناصر مبارك علي الشيخ إبراهيم، المصلحة في دعوى الإلغاء، دراسة مقارنة، المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية، 2009.
- 07- عادل بوعمران ، النظرية العامة للقرارات و العقود الإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2010.
- 08- دريم عايده ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011.
- 09- مهزول عيسى ، صلاحيات ر.م.ش.ب في مجال العمران، الطبعة الأولى، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 10- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.
- 11- عزري الزّين ،قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة.

الكتب باللغة الأجنبية:

- 01- SAINT ALARY, (Roger) et SAINT ALARY HOUIN (Corinne), Droit de la construction, 4ème Edition, Mémento, Dalloz, 1994.
- 02- Martine LOMDARD, DUMONT Gilles, droit administratif, Dalloz, paris, 2009.
- 03- BENNACER Mohamed, « les procédures d'urgence en matière administrative » revue du conseil d'état N° 4, 2003.

المقالات العلمية:

- 01- بن ناجي شريف، بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية، الرسالة القانونية، العدد 10، الجزائر، 1994.
- 02- عزري الزين، الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران، مجلة العلوم السياسية، العدد الثاني، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2004.
- 03- عزري الزين، "دور الجماعات المحلية في التهيئة و التعمير، مجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، كلية الحقوق و العلوم الساسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2004.
- 04- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة الفكر، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2008.

- 05- بن عبد الله عادل، "تأثير توسيع إختصاص البلدية في مجال العمران على مسؤوليتها"، مجلة الإجتهد القضائي، العدد السادس، جامعة بسكرة، 2009.
- 06- صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس.م.ش.ب في مجال العمران، دراسات قانونية، العدد 62، 2010.
- 07- شيخ سناء - شيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري و البيئة، يصدرها مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الأول، جوان 2013.
- 08- مجدوب قوراري، "النظام العام الجمالي للتنظيم العمراني"، المجلة الأكاديمية للبحث القانوني، العدد الأول، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية، 2013.
- 09- دوار جميلة، الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري، مجلة معارف، العدد 17 ، ديسمبر 2014، جامعة أكلي مُحمد أولحاج، البويرة.
- 10- درير عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مجلة التواصل في الإقتصاد والإدارة والقانون، العدد 39 ، سبتمبر 2014، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة.

الرسائل الجامعية:

- 01- عباس رانية، النظام القانوني للتهيئة والتعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر1، 2015.
- 02- عزبي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
- 03- يعيش تمام آمال، سلطات القاضي الإداري في توجيه أوامر للإدارة، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مُحمد خضير بسكرة، 2012.

- 04- كمال مُجَدّ الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2006.
- 05- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (حالة البناء، المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ والمقاول)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، معهد الحقوق، بنعكنون، جامعة الجزائر، 2001.
- 06- جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004.
- 07- عبد القادر غيتاوي، وقف تنفيذ القرار الإداري قضائياً، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق جامعة أبي بكر الصديق، تلمسان، 2007-2008.
- 08- بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري ومقاول البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009.
- 09- بن حمادي عيسى، المخالفات والممارسات في ميدان البناء ومختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية علوم الأرض الجغرافيا و التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
- 10- حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010.
- 11- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

- 12- غواس حسينة - عليوش قربوع كمال، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.
- 13- مازوزي كاهينة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 14- عزة الصادق بن، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
- 15- وحمامي سعاد - إجماع ليلة، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
- 16- قتال منيرة، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
- 17- العدوان أحمد يوسف، نفاذ القرارات الإدارية بحق الأفراد(دراسة مقارنة بين الأردن ومصر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ، كلية الحقوق بالشرق الأوسط، 2013.
- 18- مقيميد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.
- 19- حلال ذهبية، مخالفات التشريع والتنظيم في مجال البناء وللتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونيسسي علي، 2014.
- 20- قبائلية عبد الوهاب - شرايطية مراد، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، باتنة، 2016.

21- بوحداث أميمة ، الرقابة على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة لنيل
شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الغربي التبسي، الجزائر، 2016.

الفهرس

Erreur ! Signet non défini.مقدمة

6.....الفصل الأول: رخصة الهدم في التشريع الجزائري

6.....المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم

7.....المطلب الأول: المقصود برخصة الهدم

10.....المطلب الثاني: شروط الحصول على رخصة الهدم

12.....المطلب الثالث: الأساس القانوني لرخصة الهدم

16.....المبحث الثاني: الجانب الإجرائي لرخصة الهدم

16.....المطلب الأول: إجراءات منح رخصة الهدم

26.....المطلب الثاني: الآثار و المنازعات المترتبة على رخصة الهدم

37.....الفصل الثاني: قرار الهدم في التشريع الجزائري

37.....المبحث الأول: إصدار قرار الهدم في التشريع الجزائري

37.....المطلب الأول: مفهوم قرار الهدم

41.....المطلب الثاني: حالات التصريح بعملية الهدم (التمييز بين رخصة الهدم و قرار الهدم) ...

43.....المطلب الثالث: المراحل الإجرائية لإصدار قرار الهدم

47.....المبحث الثاني: تنفيذ قرار الهدم بين النص القانوني والواقع الإجرائي

47.....المطلب الأول: المبدأ العام (التنفيذ المباشر و الجبري)

51.....المطلب الثاني: وقف تنفيذ قرار الهدم قضائياً كإستثناء لمبدأ التنفيذ المباشر

المطلب الثالث: قرار الهدم في ظل القانون رقم 18-23 المتعلق بحماية أراضي الدولة	
والمحافظة عليها	55
الخاتمة:	60
قائمة المصادر والمراجع	62
الفهرس	71
الملاحق	74

الملاحق

ملحق 01: رخصة الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

في:

لايالة: برج بوعريرج

.....

.....

سلطة التعمير والبناء

تب رخص البناء والتجزة

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم: 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها).

رقم:/ 2024

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ:/...../.....
من طرف السيد(ة): الساكن بـ:
بقديمة على ط+01 الكائنة بـ: بل.....

مقتضى القانون رقم: 10/11 المؤرخ في: 2011/06/22 المتعلق بالبلدية.

مقتضى القانون رقم: 25/90 المؤرخ في: 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

مقتضى القانون رقم: 29/90 المؤرخ في: 1990/12/01 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في: 2004/08/14 المتعلق بالتهيئة والتعمير

مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 المؤرخ في: 1991/05/28 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

مقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 177/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 317/05

المؤرخ في: 2005/09/10 المحدد لإجراءات اعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به.

نقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 178/91 المؤرخ في: 1991/05/28 المحدد لإجراءات اعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به .

نقتضى القرار رقم 2007/1468 المؤرخ في: 2007/12/22 المتضمن مراجعة المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير لمجموعات بلديات راس الوادي .

مقتضى القرار رقم: 15/20 المؤرخ في: 2015/05/25 المتضمن انشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير و دراسة عقود التعمير وتسليمها.

- بمقتضى محضر الشباك الوحيد المتضمن رأي بالموافقة رقم: بتاريخ: المتضمن الموافقة على تسليم رخصة : هدم بناية قديمة

الكائنة بـ:

بناء على موافقة مدير مديرية الحماية المدنية رقم: بتاريخ: وفقا للتوصيات الأمنية المنصوص عليها في المراسلة.

بناء على موافقة مدير مديرية البيئة رقم: بتاريخ:

بناء على موافقة مدير مديرية التوزيع الكهرباء والغاز رقم: بتاريخ:

بناء على موافقة مدير مديرية الموارد المائية رقم: بتاريخ:

.../...

يقرر ما يأتي:

أداة الأولى: تسلم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار للسيد:

بخصوص أشغال هدم بناية على ط+01 الكائنة بـ: بلدية

ويخضع ذلك للتحفظات التالية:

- * الإلتزام بتقنيات الهدم و إتخاذ جميع الإحتياطات الأمنية المنصوص عليها في تقرير المهندس المعماري و المدني و توصيات المصالح المستشارة قبل و اثناء و بعد القيام بأشغال الهدم خاصة مصالح الحماية المدنية .
- * رمي مخلفات الهدم يكون في المكان المخصص لذلك طبقا للقرار الولائي رقم 1108 المؤرخ في 2008/09/06
- * يجب على صاحب رخصة الهدم إعلام شاغلي و مالكي البنايات المجاورة بشتى الطرق القانونية و ذلك يوميا طيلة مدة سريان رخصة الهدم قبل الانطلاق في الأشغال.
- * يمنع على صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم ليلا أو في الساعات المبكرة في الصباح.
- * لا يمكن لصاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم الا بعد اعداد تصريح بفتح الورشة .
- * يضع المستفيد من الأشغال خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج تتجاوز ابعادها 80سم وفق للنموذج المرفق بالمرسوم 19/15 توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة و مساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ إفتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء أشغال و إسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات و إسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.
- * إتمام الإجراءات التجارية لقطع التيار الكهربائي والغاز الطبيعي مع مؤسسة سونلغاز ، مع نزع التوصيلات و في حالة وجود غلبة التفرع يجب تزويد الجيران بالكهرباء واحترام قناة الغاز الطبيعي الموجودة من الجهة الأمامية عند الهدم و ربط الشبكات المختلفة .

المادة 02 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في اجل خمس (05) سنوات .
- إذا توقفت اشغال الهدم لمدة سنة واحدة(01) .
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 03 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم الا بعد عشرين (20) يوما ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم ، وبعد اعداد تصريح بفتح الورشة .

المادة 04 : يجب ان تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 05 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الاخطار.

المادة 06: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

المساحة التي يجب هدمها: م2
الرسوم : دج
رقم الوصل:

ملحق 02: وصل إستلام رخصة الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: برج بوعريج
دائرة: [REDACTED]
بلدية: [REDACTED]

وصل إيداع الملف

- بناء على المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المتعلق بكيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير.

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي،

بأن السيد: ابن: الساكن ب:
قد أودع بتاريخ: بالعنوان التالي:
تحت رقم: ملف طلب رخصة هدم.

في: [REDACTED]

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية: برج بوعريج
دائرة: [REDACTED]
بلدية: [REDACTED]

وصل إيداع الملف

- بناء على المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 المتعلق بكيفيات تحضير وتسليم عقود التعمير.

يشهد رئيس المجلس الشعبي البلدي،

بأن السيد: ابن: الساكن ب:
قد أودع بتاريخ: بالعنوان التالي:
تحت رقم: ملف طلب رخصة بنكاء.

رأس الوادي في:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملحق 03: قرار الهدم

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

قرار رقم:/ 2024

يتضمن هدم بناية منجزة بدون رخصة بناء
بطريقة غير شرعية مباشر من طرف

السيد:

رئيس

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية

- بمقتضى القانون رقم: 10/11، المؤرخ في: 22/06/2011، المتعلق بالبلدية .
- بمقتضى الأمر رقم: 58/75، المؤرخ في: 26/09/1975، المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم.
- بمقتضى الأمر رقم: 47/75، المؤرخ في: 12/11/1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، و تأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.
- بمقتضى القانون رقم: 03/83، المؤرخ في: 05/02/1983، المتعلق بحماية البيئة .
- بمقتضى القانون رقم: 25/90، المؤرخ في: 18/11/1990، المتضمن التوجيه العقاري.
- بمقتضى القانون رقم: 30/90، المؤرخ في: 01/12/1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية.
- بمقتضى القانون رقم: 04/98، المؤرخ في: 15/06/1998، المتعلق بحماية التراث الثقافي .
- بمقتضى القانون رقم: 20/01، المؤرخ في: 12/12/2001، المتعلق بتهيئة الإقليم و التنمية المستدامة.
- بمقتضى القانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 14/08/2004، المعدل و المتمم للقانون رقم: 29/90 المؤرخ في 04/12/1990، المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- بمقتضى القانون رقم: 15/08، المؤرخ في: 20/07/2008، الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 91/87، المؤرخ في: 21/04/1987، المتعلق بدراسة تأثير التهيئة العمرانية.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 78/90، المؤرخ في: 27/02/1990، المتعلق بدراسات التأثير على البيئة.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 175/91، المؤرخ في: 28/05/1991، المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 176/91، المؤرخ في: 28/05/1991، المحدد لكيفيات تخضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.
- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 177/91، المؤرخ في: 28/05/1991، المحدد لإجراء إعداد مخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و المصادق عليه و محتوى الوثائق المتعلقة به.

- بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم: 178/91، المؤرخ في: 28/05/1991، المحدد لإجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي و المصادق عليها و محتوى الوثائق المتعلقة به.
- بناء على محضر فرقة الدرك الوطني رقم: 622، المؤرخ في: 10/03/2013، المتضمن مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير من طرف السيد:
- اعتبارا بأن السيد: قام بتشييد حائط بطول 20 م و إرتفاع 1.75 م بدون رخصة الكائر

باقترح من السيد : الأمين العام

يقترح

المادة الأولى: يؤمر السيد: على الفور بهدم البناية المشيدة بدون رخصة المتمثلة في بناء حائط بطول 20 م و إرتفاع 1.75 م بطريق غير شرعية .

المادة 02 : تمنح مهلة ثلاثة أيام(03) بهدم البناء المذكور أعلاه ابتداء من تاريخ هذا القرار .

المادة 03: في حالة عدم تنفيذ هذا القرار تقوم البلدية بهدم ما تم إنجازه مع تحرير سند تحصيل ضد المعني.

المادة 04 : يكلف كل من السادة: الأمين العام للبلدية، رئيس أمن الدائرة، رئيس فرع البناء و التعمير للدائرة بتنفيذ هذا القرار كل حسب اختصاصه و الذي يدرج ضمن نشرة القرارات الإدارية البلدية .

في: ()

رئيس المجلس الشعبي البلدي

ملخص:

تدعيمًا للجهود المبذولة من طرف المشرع الجزائري قصد مكافحة المخالفات الناجمة عن الأنشطة العمرانية، وتفعيلًا للرقابة الإدارية المفروضة على الأشغال المرتبطة بها، عَمَدَ إلى تطبيق رقابة متزامنة مع الأشغال منذ البدء فيها إلى غاية إنهاؤها، وذلك من أجل ضبط التوسع العمراني غير القانوني كيفما كان نوعه؛ وتتمثل هذه الرقابة أولاً في نظام الترخيص المتمثل في رخصة الهدم التي تمنح بطلب من المعني بتقديمه الملف القانوني كامل، وثانياً في قرار الهدم عندما يتم التعدي على ملكية عقارية أو البناء المخالف لقواعد العمران.

الكلمات المفتاحية:

التهيئة والتعمير - رخصة الهدم - قرار الهدم - الضبط العمراني والبيئي.

Abstract:

In support of the efforts made by the Algerian legislator to combat violations resulting from urban activities, and to activate the administrative control imposed on related works, the Algerian legislator has implemented a simultaneous control of the works from the beginning until their completion, in order to control illegal urban expansion of any kind; this control is represented first in the licensing system, represented by the demolition permit, which is granted at the request of the concerned party by submitting a complete legal file, and second in the demolition decision when real estate property is infringed or construction in violation of urban rules is carried out.

key words:

Urban planning and development - Demolition permit - Demolition decision - Urban control and environment.