

جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية -
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون العام



رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق
فرع القانون العام

تخصص: الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية

إشراف الأستاذ:

■ بزغيش بوبكر

إعداد الطالبتين:

■ إيديري أديلية

■ مجدوب حدة

لجنة المناقشة

■ الأستاذ: بودريوة عبد الكريم..... رئيساً

■ الأستاذ: بزغيش بوبكر..... مشرفا ومقررا

■ الأستاذة: بومقورة سلوى..... ممتحناً

2017-2016

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿يَا دَاوُدُ إِنَّا جَعَلْنَاكَ خَلِيفَةً فِي الْأَرْضِ فَاحْكُم بَيْنَ النَّاسِ
بِالْحَقِّ وَلَا تَتَّبِعِ الْهَوَىٰ فَيُضِلَّكَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ إِنَّ
الَّذِينَ يَضِلُّونَ عَنْ سَبِيلِ اللَّهِ لَهُمْ عَذَابٌ شَدِيدٌ بِمَا
نَسُوا يَوْمَ الْحِسَابِ﴾

سورة ص " الآية 26

شكر وعرفان

أول شكر هو لله ربّي العالمين الذي رزقنا العقل وحسن التوكل عليه سبحانه وتعالى كما نتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان لمن كان له الدور الأكبر في توجيهنا وإرشادنا إلى اختيار موضوع مذكرتنا الأستاذ المشرف بزغيش بوبكر الذي لم يبخل علينا بنصائحه القيمة وتشجيعه لنا من بداية هذا البحث وله منا خالص التقدير والاحترام.

كما نشكر كل أساتذة كلية الحقوق وخاصة الأستاذ بودريوة عبد الكريم، والأستاذ بن بركان أحمد، وزوبيري سفيان. و نشكر كل من ساندنا ولو بالكلمة الطيبة فلهم جميعاً تقديراً واحتراماً وجزيل الشكر.

إهداء

الحمد لله الذي وفقنا لهذا، فلم نكن لنصل إليه لولا فضل الله علينا

أهدي هذا العمل :

إلى مصدر فخري واعتزازي أبي وأمي.

إلى أخي لوئيس.

إلى أخي مونيير فارس.

إلى كل أصدقائي و صديقاتي كل واحد باسمه.

إلى من شاركته في هذا العمل حدة.

وإلى كل من علمني حرفا.

أدلية

إهداء

الحمد لله أولا وأخيرا وأن وفقنا لإتمام هذا البحث وأسأله أن يجعله خالصا لوجهه الكريم

إلى من شجعني وأولاني رعايته واهتمامه منذ نعومة أظفري.....أبي العزيز.

إلى معننى الأصالة والإيمان والتي عمرتني بدعواتها لأنجح.....أمي الحبيبة.

إلى أخواتي سهام ، نوال، منيرة، كهيبة.

إلى إخوتي بشير، عبد الحليم، والكثير من الصغير نسيم.

إلى زوج أختي عبد المالك.

إلى ابن عمي حبيب.

إلى كل صديقاتي وبالأنص نوال.

إلى زميلتي في هذا العمل أدليبة.

إلى كل من ساهم في هذا العمل من قريب ومن بعيد.....أهدي هذه المذكرة.

قائمة المختصرات

أولاً - باللغة العربية

- ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- د.ت.ن: دون تاريخ نشر.
- د.م.ن: دون مكان نشر.
- د.ن: دار النشر.
- ق.إ.ج: قانون الإجراءات الجزائية.
- ص: الصفحة.

ثانياً - باللغة الأجنبية

- P : Page.
- éd : édition.

مقدمة

يتميز مجال العمران بأهمية بالغة، وذلك نتيجة للنمو الديمغرافي السريع الذي تشهده الجزائر، وعليه نجد أن المشرع الجزائري قد إهتم بالتنظيم والرقابة على حركة النشاط العمراني، وذلك بوضع عدة نصوص قانونية تهدف إلى ضبط ومراقبة هذا المجال في إطار حماية الملكية العقارية، مجسداً ذلك في جملة من الآليات القانونية التي تمكن الدولة من التدخل بطريقة ردية في مجال الرقابة سواء كانت قبلية أو بعدية، من خلال الرخص والشهادات التي تناولها المشرع في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلق بكيفيات تحديد عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾.

في هذا الصدد منح المشرع الجزائري للجماعات المحلية صلاحيات جد واسعة في مجال العمران، وهذا لإداركه أنه يمكن ضبط هذا الأخير على المستوى المركزي بفعالية أكبر.

حيث خول صلاحيات إصدار رخص وشهادات التعمير لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي، الولي والوزير المكلف بالعمران، ولكن نجد أن أكثر الرخص تأثيراً على الغير هي رخصة هدم البناءات.

وقد تكون عملية الهدم بإرادة صاحب البناء، حال رغبته في هدم بنايته كلياً أو جزئياً، بحيث يشترط عليه القانون استخراج رخصة لهدمها، خاصة إذا كانت هذه البناءة واقعة في مكان محمي بموجب القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽³⁾.

¹ - قانون رقم 90-29، مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، معدل ومتمم، ج. ر.ج.ج، عدد (52) الصادر في سنة 1990، معدل ومتمم، بقانون رقم 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر.ج.ج، عدد (51)، لسنة 2004.

² - مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج. ر.ج.ج، عدد (07)، الصادر في سنة 2015.

³ - قانون رقم 98-04، مؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج. ر.ج.ج، عدد (44)، الصادر في سنة 1998.

إذ أن في حالة كون البناية المراد هدمها واقعة في هذه المناطق، إشتراط قانون التهيئة والتعمير إلزامية الحصول على رخصة للهدم من المصالح المختصة، ورغم أن هذا الأمر يقيد حرية الفرد في التصرف في ملكيته العقارية بكل حرية، إلا أن هذا الإلتزام ليس من شأنه خلق قيود، بقدر ما هو نابع من دور البلدية في مجال ضبط الإداري وحماية النظام العام العمران.

حيث ألغي العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى) المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁽¹⁾.

ويهدف تحسين فعالية القواعد والنصوص المنظمة لمجال التعمير أصدر المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلق بتحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، للحد من فوضى العمران.

وتعتبر قواعد العمران قواعد ردية كفيلا بأن تحقق توازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال إلزاميتهم بالحصول المسبق على رخصة الهدم، وبين المصلحة العامة العمرانية، وهنا تعمل الإدارة لضمان تحقيق ذلك من خلال التراخيص اللازمة لاحترام قواعد قانون التعمير، وهي القرارات المتعلقة بالهدم، فهنا حق الأفراد في الحصول على الرخصة، وعلى الإدارة أن تقوم بواجبتها تجاه الطلبات الخاصة بهذا الشأن، فكلما خالفت الإدارة الشروط القانونية والتقنية في إصدار قرارات العمران تكون قد تعدت مبدأ المشروعية، ومن هنا حق الأفراد الطعن فيها وطلب التعويض عما تخالفه تصرفاتها القانونية من الأضرار التي تصيب الأفراد أو ممتلكاتهم أثناء القيام بأشغال الهدم.

ومن هنا، فإن هذا الموضوع يتميز بأهمية كبيرة، فنجد في ذلك أن المشرع الجزائري منح اهتماما كبيرا بوضعه نصوص قانونية تبين الشروط القانونية والإجراءات للحصول على رخصة

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد (26)، الصادر في سنة 1991. (ملغى).

الهدم، كما يترتب عليها منازعات في حالة وجود تجاوزات ومخالفات والتي ينتج عنها جزاء وعقوبات والتي يتم استصداره من طرف القضاء العادي أو القضاء الإداري.

ولعل من أهم الأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع، ترجع إلى الأهمية التي تتميز بها رخصة الهدم عن باقي الرخص، ودورها في تنظيم المجال العمراني وكونها من الرخص المستحدثة بموجب قانون التهيئة والتعمير.

والرغبة في معرفة أهم المعلومات التي تتميز بها رخصة الهدم عن باقي الرخص الأخرى.

أما الدوافع الموضوعية أهمها:

- قلة البحوث القانونية المتعلقة بدراسة موضوع رخصة الهدم.

- تفعيل رخصة الهدم في المجتمع.

- إزالة الغموض في موضوع رخصة الهدم.

- الخروج بنتائج واقتراحات مفيدة لدراسات المستقبلية.

أما فيما يخص الصعوبات التي وجهتنا تتمثل فيما يلي:

- قلة المراجع المتخصصة في موضوع الهدم.

- عدم تقديم معلومات كافية من طرف البلدية سواء ما يخص رخصة الهدم أو المنازعات المتعلقة بها.

ولمعالجة هذا الموضوع فإننا نطرح الإشكالية التالية:

- هل النظام القانوني الذي تبناه المشرع الجزائري في رخصة الهدم يضمن رقابة فعالة في

مجال التعمير، وتصديا لكل إخلال بالقواعد المنظمة لها؟

وللوصول إلى النتائج الصحيحة والتحليل القانوني السليم، إعتدنا في دراستنا على المنهج التحليلي بإعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار، حيث ننطلق من معطيات أولية لنصل إلى نتائج تستخلص عن طريق تحليل مجمل المواد القانونية المنظمة لرخصة الهدم، في الجزائر، وتم الإعتماد أيضا على المنهج الوصفي والمقارن في بعض الجوانب من الموضوع فالمنهج الوصفي، يظهر في تنظيم عمليات الهدم من خلال الرخص والشهادات العمرانية وكذا أدوات التهيئة والتعمير.

وكذا يظهر هذا المنهج في الفصل الثاني من حيث مراقبة عمليات الهدم ومخالفتها أم المنهج المقارن فقد تم إعتماده في بعض الحالات.

وعليه تقتصر دراستنا في الإجابة على هذه الإشكالية بدراسة أحكام رخصة الهدم (الفصل الأول) وتسوية المنازعات المتعلقة بها (الفصل الثاني).

الفصل الأول

أحكام رخصة الهدم

يعد النشاط العمراني ميدانا شائكا وصعبا، حيث يتطلب تنظيم ومراقبة دائمة، للوصول إلى محيط عمراني لائق، ومن أجل تحقيق ذلك، ركز المشرع في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على ضرورة توفير رخص تمكن الإدارة كجهة رقابة ومتابعة وإشراف من القيام بمهمتها الرقابية، والاطلاع على الوضعيات القانونية والإدارية للعقارات المعنية، وتعتبر رخصة الهدم من بين هذه الرخص التي خصها المشرع أهمية خاصة، وألزم الأفراد في ذلك بالحصول عليها قبل الشروع في أية عملية هدم، ولإلزام بمختلف القواعد المنظمة لها يستوجب الأمر التطرق إلى مفهوم رخصة الهدم (المبحث الأول) ومختلف الشروط وإجراءات الحصول عليها (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم رخصة الهدم

لقد استحدثت المشرع الجزائري رخصة الهدم بمقتضى القانون رقم 90-29، حيث حدد مجالا معيناً من الأشغال، يتم منح رخصة الهدم بشأنها دون غيرها، خاصة إذا كانت واقعة في مناطق حساسة، وهذا لتسهيل عملية الرقابة عليها من طرف الجهات المختصة. ولذلك سوف نقوم بدراسة المقصود برخصة الهدم (المطلب الأول)، ومختلف الخصائص التي تتميز بها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المقصود برخصة الهدم

سنحاول من خلال هذا المطلب تعريف رخصة الهدم (الفرع الأول)، ونطاق تحديد تطبيقها (الفرع الثاني)، والأهمية العملية لرخصة الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90-29 المعدل بموجب القانون رقم 04-05، أين تمّ استحداثها في هذا القانون وذلك في المواد 60، 61، 62، 63، 68، 69، منه بصفة عامة⁽¹⁾، وبذلك نتطرق للتعريف العام (أولاً) ثم التعريف الفقهي (ثانياً).

أولاً- التعريف العام

تعرف رخصة الهدم أنها من بين أدوات الرقابة على العقار خاصة المحمية منه، حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم سواء كانت جزئية أو كلية دون الحصول المسبق عليها، وذلك في حالة ما إذ كانت هذه البناية في مكان مصنف أو في طريق التصنيف، حسب مقتضيات المادة

¹- انظر المادة من 60 الى 63، ومن 68 الى 69، من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

46 من القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽¹⁾، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند للبنىات المجاورة التي قد يؤدي هدمها إلى الإضرار بالعقارات المجاورة لها.⁽²⁾

كما أنها تعرف على أنها من الأعمال المؤقتة تنتهي بإنهاء عملية الهدم وإزالة مخالفاتها خلال مدة زمنية معينة⁽³⁾، والتي تصدر بموجب قرار إداري،⁽⁴⁾ من الجهة المختصة وتمنح بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً.⁽⁵⁾

كما يمكن تعريفها أيضاً على أنها تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها تماماً كما يمكن أن يكون سقوط البناء كله أو انفصال بعض الأجزاء التي كانت تتصل به كجزء.⁽⁶⁾

فرخصة الهدم هي وثيقة إدارية تشترط في كل عملية هدم والهدف منها ضمان تنفيذها في الظروف الآمنة والتقنية المطلوبة.⁽⁷⁾

ومن خلال نص المادة 60 من القانون رقم 90-29، يتضح لنا ان واجب الحصول على رخصة الهدم إلزامي على كل شخص طبيعي أو معنوي أراد إزالة جزء أو كل البناء.⁽⁸⁾

1- انظر المادة، 46 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

2- عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013، ص 22.

3- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2005، ص 56.

4- انظر الملحق رقم 01 من مذكرتنا.

5- مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص ص 57 و 58.

6- عمراوي فطيمة، المسؤولية الجنائية لمرشدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصم، المشرف على التنفيذ، المقاول)، القانون الجنائي. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2000، ص 81.

7- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء القانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014، ص 200.

8- عمراوي فطيمة، مرجع سابق، ص 81.

ثانياً - التعريف الفقهي

لم ترد تعاريف فقهية تعرف رخصة الهدم، إنما يكتفي أغلب الفقه بذكر نطاق وإجراءات منح الرخصة، ولم نجد على مستوى الفقه من خص هذه الرخصة بالتعريف، وبذلك نجد الأستاذ عزري الزين الذي عرف رخصة الهدم على أنها هي: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح للمستفيد بموجبه حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".⁽¹⁾

كما يمكن لنا أن نميز رخصة الهدم عن بعض المصطلحات المشابهة لها، ونذكر منها الترميم، والذي ينقسم بدوره إلى نوعين:

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

أما الذي يستلزم الحصول على رخصة، هو الذي يكون فيه تغييراً، أو يكون هناك إنشاء جدران سواء كانت داخلية أو خارجية، أو فتح النوافذ، أو أبواب خارجية، فهنا يتطلب الحصول على الترخيص، أما أعمال الصيانة والتجميل فهي لا تخضع لرخصة.⁽²⁾

كما يمكن أن يكون الترميم هو إصلاح الأجزاء المعيبة من المبنى وملحقاته، سواء كان هذا العيب نتيجة الخطأ في الإنشاء، أو نتيجة الخطأ في الاستعمال، أو بسبب ما يتطلبه الاستعمال العادي.⁽³⁾

¹ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 57.

² - مغبغب نعيم، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة - دراسة في القانون المقارن -، الطبعة الثالثة، دار النشر، بيروت، 2001، ص 23.

³ - عمراوي فطيمة، مرجع سابق، ص 23.

تختلف رخصة الهدم عن قرار الهدم، وهذا الأخير ينصب على أعمال البناء المخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه، فهو إجراء قانوني يتم بقرار إداري، صادر من السلطة الإدارية المختصة، ويكون مسبقا بقرار، ووقف الأعمال المخالفة لأحكام البناء.⁽¹⁾ وقرار الهدم يدخل ضمن أعمال الضبط الإداري التي يتمتع بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بمقتضى المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29، والمتعلقة بالبناء بدون رخصة. فقرار الهدم عبارة عن جزاء لكل من يرتكب هذه الجريمة.⁽²⁾

الفرع الثاني

نطاق رخصة الهدم

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

أولا- النطاق الموضوعي

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

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

- إذا كانت البنية الآيلة للسقوط سند لبنايات مجاورة، والغرض من ذلك هو حماية البنايات المجاورة، وعليه فإن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء وقائي، الغرض منه تجنب أي ضرر قد يترتب عن هذا الإجراء.⁽³⁾

¹- لعويجي عبد الله، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة الباحث، الدراسات الأكاديمية، العدد (9)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة (01)، باتنة، 2016، ص 378.

²- أنظر المادة 76 مكرر 04 من القانون 90-29، مرجع سابق.

³- SAIT-ALARY, Roger SAIT-ALARY-HOUIN, Corinne Droit de la construction, 8^{ème} ed, Dalloz, Paris 2005. P. 54.

وباستقراء نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾ نستنتج أن المشرع الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم، بحيث لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل حصرها في المناطق التالية: وهي البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽²⁾ المصنفة ضمن الممتلكات الثقافية العقارية، وبذلك لا يمكن هدمها إلا بصور رخصة الهدم، وهذا على غرار المشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على كل عمليات الهدم على مستوى التراب الوطني، بل قصرها على البلديات التي يفوق عدد سكانها 10.000 ساكنا وتلك الواقعة على بعد 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية⁽³⁾.

وبضيف القانون الفرنسي سببا آخر إضافة لما ذكر سابقا، طبقا لنص المادة 430/1⁽⁴⁾ حيث أن رفض رخصة الهدم قد يكون مبررا، سواء كان حماية للتراث أو المنفعة العامة. وفي هذا الصدد نجد أيضا المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323⁽⁵⁾ تنص على ما يلي: «يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية وفيما يخص العقارات الآيلة للسقوط، والتي تشكل خطرا وشيكا، أن يأمر باتخاذ التدابير المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية، كذلك الأمر إذا كانت البناية الآيلة للهدم تعتبر سند لبنايات مجاورة، تفرض الحصول على رخصة الهدم، في هذه الحالة حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات».

وعليه فإن رخصة الهدم هي عبارة عن إجراء وقائي، الغرض منه تجنب أي ضرر يترتب عن هذا الإجراء.⁽⁶⁾

¹ - انظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

² - انظر القانون رقم 98-04، مرجع سابق.

³ - MORAND DEVILLE Jacqueline, Droit de l'urbanisme. 4^{ème} éd. Dalloz, paris, 1998. p.152.

⁴ - voir l'article n°430/1 du code d'urbanisme français. In www.legifrance.fr

⁵ - مرسوم تنفيذي رقم 03-323، مؤرخ في 05 أكتوبر 2003، يتضمن كفيات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، ج.ر.ج.ج، عدد (60)، الصادر سنة 2003.

⁶ - مزوزي كهينة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص 70.

ثانيا- النطاق الشخصي

تنص المادة 1/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على مايلي: « ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم، أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء».

نستنتج من خلال هذه المادة؛ أن المشرع يبين بالتدقيق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم، والمتمثلين في: المالك أو موكله، أو الهيئة العمومية التي خصص لها بناية، إذ جاءت هذه المادة بصريح العبارة، أين وضحت وحصرت لنا الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم.⁽¹⁾

الفرع الثالث

أهمية رخصة الهدم

تتمتع رخصة الهدم بأهمية جد كبيرة، كما لها آثار يصعب تداركها عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية كالمصنفة ضمن المناطق الأثرية، وهناك احتمال آخر أين يمكن لعملية الهدم أن تلحق أضرارا بأماكن الغير⁽²⁾، وهذا وفق ما نصت عليه المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى).⁽³⁾

- حماية البنايات الواقعة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الطبيعية.

- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة.⁽⁴⁾

وفي حالة الرفض يترجم موقف الإدارة بقرار إداري بالرفض، ويبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي في كل الحالات بالقرار المتخذ، ومدة اتخاذ القرار (15 يوم) من تاريخ تقديم الطلب وفي

¹- بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران،- دراسة تطبيقية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015، ص 27.

²- منصور نور، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص 55.

³- أنظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176(ملغى)، مرجع سابق.

⁴- منصور نور، مرجع سابق، ص 55.

حالة مرور هذه المدة، ولم يتم إصدار القرار عن الإدارة، يمكن للمعني أن يرفع عريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لمعرفة مضمون هذا الطلب، ويكون له مدة (30 يوم) للرد عن الطلب، وفي حالة السكوت يعتبر رفضاً.

- في حالة حصول المعني على رخصة الهدم، فله مدة (20 يوم) من حصوله على رخصة الهدم، بداية أشغال الهدم.⁽¹⁾

- حماية السكن الاجتماعي، حيث أن المشرع الجزائري لم ينص عليه صراحة وبفيد هذا أن الإدارة لا يمكن أن تثير هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم الرخص، إذ لا بد من إثارة هذه النقطة من طرف المواطنين الذين لهم مصلحة في ذلك⁽²⁾

- أما فيما يخص السكن الجماعي، منح المشرع الحق للمواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، وذلك من خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾ المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، وذلك بهدف حماية المصلحة الاجتماعية.⁽⁴⁾

- كما نصت المادة 80⁽⁵⁾ من المرسوم نفسه على إلزامية إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم، خاصة في حالة الأمر بهدم عمارة تحتوي سكنات مؤجرة، يرى المستأجرون أن المؤجر لم يلتزم بشروط طلب إخلاء البناية المراد هدمها، كما يتضمنها القانون المدني في موضوع الإيجار.⁽⁶⁾

¹- بوسنة عمر، التحكم في التعمير وقف مقتضيات الحكم الراشد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة القانون، فرع هيئات عمومية وحوكمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، ص 66.

²- جبري محمد، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ص 100.

³- أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁴- لعويجي عبد الله، مرجع سابق، ص 378.

⁵- أنظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁶- عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 702.

المطلب الثاني

خصائص رخصة الهدم

من خلال هذا المطلب سوف نتناول جملة من الخصائص التي تتميز بها رخصة الهدم، ونذكر منها ضرورة صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري (الفرع الأول)، وأن يكون مضمونه هو هدم كلي أو جزئي للبناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول

ضرورة صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري

تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من الجهة المختصة، والمتمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي.⁽¹⁾

وهذا ما نستشفه من نص المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تنص على: « تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ». حيث يختص هذا الأخير بمنح رخصة الهدم بموجب قرار مستوفي جميع الشروط الشكلية أو الموضوعية المتبعة في إصدار القرارات الإدارية.⁽²⁾

ولا يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرخص بهدم البناء بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يستوفي على جميع الإجراءات والأشكال المنصوص عليها في القانون، وإلا اعتبر قراره غير مشروع وقابل للإبطال.⁽³⁾

¹ - صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص 116.

² - زهدود كوثر، "المنازعات المتعلقة أو الناشئة عن رخصة الهدم"، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد (02)، مستغانم، 2014، ص 172.

³ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011، ص 138.

الفرع الثاني

أن يكون مضمون رخصة هدم كل أو جزء من البناء

يقصد بالهدم محو أثر البناء القائم تماما، أو جزء منه متى كان مؤثرا على مجموع البناء، أما الهدم الجزئي هو حذف لبعض الزوائد وذلك لأجل تحسين وتعديل البناء، أو هدم جهة معينة، أو طابق معين، يتطلب ضروريا رخصة الهدم.⁽¹⁾

وبصفة عامة، تتمتع رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول عليها مسبقا قبل البدء في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنائة، والتي حددتها المادة 46 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.⁽²⁾

كما تتميز أيضا بالطابع المادي والمسبق، وذلك بأن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البنائة، أي لها طابع مادي، أما الطابع المسبق؛ فيظهر في عدم إمكانية القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول المسبق على هذه الرخصة.⁽³⁾

¹ - عزري الزين، مرجع سابق، ص ص 57 و 58.

² - أنظر المادة 46 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³ - غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون والتسيير الإقليمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011، ص 106.

المبحث الثاني

شروط وإجراءات الحصول على رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من بين الرخص المستحدثة في القانون رقم 90-29، والتي يصدرها رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، وللحصول عليها يستوجب مراعاة مجموعة من الشروط والإجراءات، وبذلك سوف نتطرق إلى شروط الحصول على رخصة الهدم (المطلب الأول)، وإلى مختلف الإجراءات المتبعة لاستصدارها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

شروط الحصول على رخصة الهدم

يستوجب المشرع الجزائري للحصول على رخصة الهدم استيفاء مجموعة من الشروط منها ما يتعلق بطالب رخصة الهدم (الفرع الأول)، ومنها ما يتعلق بموضوع الرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الشروط المتعلقة بطالب رخصة الهدم

لقد منح المشرع الجزائري في رخصتي البناء والتجزئة، الصفة لأشخاص معينة من أجل طلبها، وبالتالي تكون رخصة الهدم شأنها شأن باقي الرخص، لأن مسالة الصفة محددة بمقتضى القانون⁽¹⁾، وذلك وفقا لنص المادة 1/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلق بتحضير العقود وتسليمها، والتي تنص على أنه: « ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليها من طرف مالك البناية الآيلة للهدم، أو موكله، أو الهيئة العمومية المختصة... ».

ومن خلال تحليلنا لهذه المادة، يتضح لنا أن المشرع حدد صفة الأشخاص الذين لهم الحق أن يتقدموا بطلب رخصة الهدم، حيث حصرهم في المالك، (مالك البناية الآيلة للهدم)، أو موكله، وكذا الهيئة العمومية المخصص لها البناية، فيشترط على مالك البناية الآيلة للسقوط، تقديم طلب

¹ - مزوزي كهيبة، مرجع سابق، ص 71.

للترخيص له بالقيام بعملية الهدم، حتى تتم العملية، وفقا لطريقة مدروسة، لا تتجر عنها أضرار لما يجاورها من بنايات، أما عن صفة المالك، فيجب عليه أن يثبت هذه الصفة، إما بنسخة عن عقد الملكية، أو شهادة حيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري⁽¹⁾.

ويتقدم برسالة رسمية، وذلك طبقا لأحكام القانون المدني⁽²⁾ في حالة ما إذا كان مقدم الطلب وكيل، أما فيما يخص الهيئة العمومية المخصصة، يجب عليها تقديم سند إثبات، والمتمثل في العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

ومقارنة بالتشريع الفرنسي، فقد عم صفة طالب الرخصة، بعد المالك والوكيل، لكل شخص شاغل قانونا للبناية، وله ترخيص من المالك بالقيام بعملية الهدم.

أما المشرع الجزائري فلقد قام بإضافة الهيئة العمومية المخصصة لها البناية بموجب عقد إداري، وهذا يعني أن المستأجر لديه المأذون له مثلا، يمكنه في التشريع الفرنسي تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم، على عكس التشريع الجزائري الذي لا يمكنه إلا إذا كان وكيلًا، أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية.⁽³⁾

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بالموضوع

حدد المشرع موضوع رخصة الهدم في حالتين، والتي تتمثل في حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية⁽⁴⁾ (أولا)، وحماية البنايات المجاورة والتي تكون سندا للبنايات الآيلة للانهدار (ثانيا).

¹ - قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج. ر. ج. ج. عدد (52)، الصادر في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتم بموجب أمر 95-26، مؤرخ في سبتمبر 1995، ج. ر. ج. ج. عدد (55)، الصادر في سنة 1995.

² - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص ص 118 و119.

³ - عزري الزين، مرجع سابق، ص 60.

⁴ - SAIT-ALARY Roger, SAIT- ALARY- HUNI Corinne droit de la construction, 9^{ème}éd, Dalloz Paris, p. 64.

أولاً- حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية

تنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها، وطبقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه: «لا يمكن القيام بأيّة عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي». ومن خلال هذه المادة يكون المشرع قد حدد موضوع رخصة الهدم والتي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم، بل قصرها على المناطق المحمية والتي تتمثل في البنايات الواقعة في أماكن مصنفة، أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية⁽¹⁾.

كما حددها القانون بنص المادة 46 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽²⁾.

ثانياً- حماية البنايات المجاورة التي تكون سندا للبنايات الآيلة للإنهيار

إعمالاً بنص المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽³⁾، فبالنسبة للبنايات الآيلة للهدم والتي تعتبر سندا لبنانية مجاورة تفرض الحصول على رخصة الهدم، وذلك لتتمكن الإدارة الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات، فالأصل أن للمالك الحرية في هدم عقاره كلياً أو جزئياً متى شاء دون الحاجة إلى ترخيص، والاستثناء هو إلزامهم بالحصول المسبق على رخصة الهدم قبل الشروع في أية عملية هدم، وذلك بالنسبة للحالات المنصوص عليها قانوناً، والتي تختص بها الجهات المختصة بتسليمها⁽⁴⁾.

أما ما يخص حماية السكن الاجتماعي فالمشرع الجزائري لم ينص على هذه الحالة صراحة والتي يمكن استخلاصها من خلال القانون والمرسوم التنفيذي⁽⁵⁾.

¹- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، عدد (03)، 2008، ص 24.

²- أنظر المادة 46 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³- أنظر المادة 60 من القانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

⁴- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 139.

⁵- عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطروق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 59.

المطلب الثاني

إجراءات الحصول على رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص الحديثة، التي لم تكن معروفة، وغير منصوص عليها في القوانين والمراسيم السابقة، حيث أخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء للحصول على رخصة مسبقة للهدم، لذلك سوف نذكر جملة من الإجراءات المتعلقة بطالب رخصة الهدم (الفرع الأول)، وأخرى متعلقة بالإدارة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الإجراءات المتعلقة بطالب الرخصة

تخضع رخصة الهدم لجملة من الشروط، والتي يلتزم بها الطالب أثناء التحضير والمتمثلة في مضمون الملف (أولا)، وإيداعه (ثانياً).
أولاً- مضمون ملف رخصة الهدم.

يقوم طالب الرخصة بتقديم الطلب للجهة المختصة مرفقا بملف، والذي يتضمن الوثائق المنصوص عليه في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽¹⁾. وتتمثل فيما يلي:

أ- الوثائق الإدارية التي تثبت صفة طالب الرخصة

وتتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 1/72⁽²⁾ من المرسوم نفسه فيما يلي:

- طلب رخصة الهدم موقع عليها من طرف المعني والذي يكون المالك، أو موكله، أو الهيئة العمومية المختصة.

- نسخة من عقد الملكية، أو شهادة الحياة، أو توكيل في حالة تمثيل المالك، وذلك إعمالاً بأحكام التقنين المدني الجزائري.

- نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن تخصيص البناء المعنية.

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

²- أنظر المادة 1/72 من المرجع نفسه.

- نسخة من القانون الأساسي، إذا كان المالك، أو الوكيل شخصا معنويا.⁽¹⁾
- ب- وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمران: إعمالا بنص المادة 2/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽²⁾ حيث يقوم مكتب الدراسات الهندسية المعمارية بإعداد الملف المرفق لطلب الرخصة والمتضمن الوثائق التالية:
 - تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - مخطط الكتلة يعد على السلم 500/1، أو 200/1 من البناية الآيلة للسقوط.
 - تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية، واليدوية، والعناد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وآجاله.
- مخططا على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه، والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.⁽³⁾

¹- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص 91.

²- أنظر المادة 2/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³- إقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص ص 201 و 202.

ثانياً- إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ، وهذا وفقاً لنص المادة 73 /1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽¹⁾، بعدما كانت 5 نسخ في ظل المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽²⁾ (ملغى) ، فأتى هذا التقليل في عدد النسخ للتخفيف على كاهل المواطن والحد من ظاهرة اللجوء الفوضوي دون الحصول المسبق على رخصة الهدم.

وبعدها يسجل رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء تاريخ إيداع⁽³⁾ الوصل والذي يسلمه في اليوم نفسه إعمالاً بنص المادة 73/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽⁴⁾.

ومن خلال تحليلنا للمادة يتضح لنا كيفية إيداع⁽⁵⁾ طلب رخصة الهدم لطالبيها والوثائق المرفقة به، حيث يتم نسخها وبالتالي إرسالها إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء⁽⁶⁾.

الفرع الثاني

الإجراءات المتعلقة بالإدارة

لا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم عن إجراءات إصدار القرارات الفردية المتعلقة بالبناء، فهي تبدأ بإيداع طلب مرفق بملف لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق (أولاً)، فتنتهي بإصدار القرار بعد ذلك (ثانياً).

¹- أنظر المادة 73/1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

²- أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى) مرجع سابق.

³- لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص 380.

⁴- أنظر المادة 73/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁵- أنظر المادة 73/2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

⁶- إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 202.

أولاً- التحقيق في الملف

منح المشرع خاصية التحقيق للشباك الوحيد الذي تم استحداثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي تم فتحه على مستوى البلدية، وفقاً للمادة 74⁽¹⁾ منه، حيث يتكون هذا الأخير من أعضاء دائمين، نذكر منهم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثليه رئيساً.
 - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية في البناء أو ممثليه.
 - مفتشية أملاك الدولة أو ممثليه.
 - المحافظة العقارية المختصة إقليمياً أو ممثليه.
 - مفتش التعمير.
 - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثليه.
 - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثليه.
- أما الأعضاء المدعوون عند الاقتضاء فنذكر منهم:
- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثليه.
 - ممثل الحماية المدنية.
 - ممثل مديرية البيئة.
 - ممثل مديرية البناية للولايات، والثقافة، والصحة، والسكن.
 - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله كما أن الأمانة التنفيذية للشباك الوحيد التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية، تستحدث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة، وكذا القرارات المسلمة وتمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.⁽²⁾

¹- أنظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

²- لعويجي عبد الله، " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مرجع سابق، ص 381.

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية الواحدة كل 8 أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إستدعاءات مرفقا بجدول الأعمال، وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء، وذلك قبل 8 أيام.⁽¹⁾ على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد.

كما يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، وفي كل الحالات يجب عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه،⁽²⁾ وإذا (15 يوم) لإبداء الرأي و (15 يوم) لإعادة الملف فتصبح المدة شهرا كامل لتحضير ملف رخصة الهدم. و هذا ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾ بعد ان كانت المادة في المرسوم السابق محددة ب: 3 أشهر حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176⁽⁴⁾ (ملغى) إذ أن المدة أصبحت جد معقولة، وهذا في إطار التوجيه الجديد بهدف تحسين المرفق العام من خلال التقليل في الأجل، وفي عدد الوثائق المطلوبة⁽⁵⁾.

ثانيا - الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم

منح المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مهمة تسليم رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك في نص المادة 78 وطبقا للأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 على انه: «**يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدي**».

¹- انظر المادة 48 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

²- انظر المادة 77 من المرجع نفسه.

³- انظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه

⁴- انظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176(ملغى)، مرجع سابق.

⁵- ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 93.

عكس ما هو مكرس بالنسبة لرخصة التجزئة والبناء، فإن الجهة المصدرة للقرار تختلف باختلاف ظروف استصدارها، وذلك ما بين رئيس مجلس الشعبي البلدي، الوالي، الوزير المكلف بالتعمير⁽¹⁾

وبسلم رئيس مجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم على شكل قرار إداري بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تتم استشارتها.⁽²⁾

الفرع الثالث

صدور القرار المتعلق برخصة الهدم

إن السلطة الإدارية هي الوحيدة التي وكلت لها مهمة تسليم رخصة الهدم، هي متمثلة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، عكس ما هو بالنسبة لرخصة البناء والتجزئة، أين يتضمن هذا القرار الموافقة أو الرفض.

أولاً- حالة القبول الصريح

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة كل من مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية، والشخصيات العمومية والمصالح والهيئات التي تم استشارتها في إطار التشريع والتنظيم الجاري بها العمل، على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب (المالك، الوكيل، أو الهيئة العمومية المخصصة) وفي هذه الحالة لا يمكن لهذا الأخير القيام بأشغال الهدم، إلا بعد (20 يوم) من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد تقديم تصريح بفتح الورشة.⁽³⁾ إعمالاً بنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁴⁾.

¹ - حمامي سهام، اجعاد ليليا، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011، ص 37.

² - اقلولي اولد رابح صافية، مرجع سابق ص 37.

³ - قارة تريكي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012، ص 64.

⁴ - أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

كما يلتزم المستفيد أثناء قبول رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا بمنح رخصة الهدم⁽¹⁾ لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهاء البناء⁽²⁾ والتي تحدد مبلغ الرسم عند تسليم رخصة الهدم بـ 300 د.ج للمتر المربع من مساحة الأرض، لكل بناية معينة بالهدم، وتغفى تطبيق هذه الرسوم في حالة البناءات المهددة بالانهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽³⁾ كما ينبغي لهذا الأخير القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس البلدي خلال فترة التحضير⁽⁴⁾ وفقا لنص المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15⁽⁵⁾.

ثانيا- حالة وضع الإدارة لتحفظات على تسليمها لرخصة الهدم

حفاظا على أوضاع معينة، قد تضع الإدارة شروطا لتسليم رخصة الهدم، والتي عبر عنها المشرع بالتحفظات، حيث بتبليغ الطالب بقرارها مع تعليل موقفها، فيمكن للإدارة أن تشترط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإجازات التجارية، كما تلعب هذه التحفظات، أو الشروط دورا هاما، حيث تحمي كل من الإدارة والمتضررين من الهدم.⁽⁶⁾

كما يحق لكل فرد أو المواطنين حق الاعتراض كتابيا على رخصة الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، وذلك وفقا لنص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، كما يشترط أن يكون الاعتراض مبررا

¹ - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 93.

² - أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، مرجع سابق.

³ - أنظر المادة 25 من قانون المالية لسنة 2008، مؤرخ في 27 يوليو 2008، ج.ر.ج.ج، عدد (42)، الصادر سنة 2008.

⁴ - إقولي أولد رابح صافية، مرجع سابق، ص 204.

⁵ - أنظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15، مرجع سابق.

⁶ - شريدي ياسين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2008، ص 61.

أو أن يكون مدعماً بوثائق قانونية، ترفق بعريضة الاعتراض، كأن يكون المعارض هو المالك للمبنى، أو الجدار المقدم بشأنه طلب الهدم أو أن الهدم يلحق به ضرر سيماً.

ويمكن أن تصبح رخصة الهدم منقضية وذلك وفق للمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، وهذا حسب الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة، ومقارنة بالمرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى)، يتم توقيف أشغال الهدم في 3 سنوات، أما فيما يخص المرسوم التنفيذي رقم 15-19، تم تقليص هذه المدة إلى سنة واحدة.⁽¹⁾

فلاحظ أن هناك تناقض بين المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مقارنة بالنموذج المرفق لرخصة الهدم، وذلك في مدة الانقضاء، والتي تكون بـ5 سنوات بالنسبة للمادة 85 و6 أشهر بالنسبة للنموذج المرفق، فأى الأجلين يطبق.

ثالثاً- حالة الرفض الصريح

نصت المادة 69 من القانون رقم 90-29⁽²⁾، وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾ على ضرورة تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه، وذلك في حالة الرفض، ونذكر منها:

- حالة انعدام سند الملكية، أو سند التوكيل وبه انعدام صفة الطالب.
- تخلف إحدى الوثائق التقنية المشترطة عند تكوين الملف المرفق.

¹- صليح سعيد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات

الإنسانية، العدد (06)، سكيكدة، 2001، ص 301.

²- أنظر المادة 69 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

³- أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

- عدم تطابق الوثائق التقنية المصحوبة للطلب مع قواعد العمران، كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.⁽¹⁾ فيلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي تسبب قرار الرفض، وإلا كان مشوب بعيب القصور في التسبب، ويمكن الطعن فيه سلمياً وقضائياً. فللمستفيد الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة، يحدد آجال التسليم أو الرفض المبرر في (15 يوم)، فإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الآجال المنصوص عليها، الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكن له الطعن مرة ثانية لدى الوزير المكلف بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد بالإيجاب أو الإخطار بالرفض المبرر صاحب الطلب في غضون (15 يوم) من تاريخ إيداع الطلب، كما يمكن للمعني في حالة عدم الاقتناع بالرد، أو في حالة سكوت الإدارة، اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع الدعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة.⁽²⁾

أما تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، فقد استتبعه المشرع، إذ لم يرد أي نص يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ قرار كهذا، بل أجبره المشرع على الرد إما بالقبول أو الرفض لخطورة هذه الأشغال، واستعمالها في حالة البناءات الآيلة للسقوط.⁽³⁾

الفرع الرابع

آثار منح رخصة الهدم

تترتب عن رخصة الهدم كغيرها من الرخص الصادرة بموجب مراقبة التصرفات الواردة في مجال التعمير عدة آثار. فمنها ما يتعلق بالإدارة، ومنها ما يتعلق بطالب رخصة الهدم.

أولاً- حقوق والتزامات الإدارة

يقع على الإدارة جملة من الحقوق، كما تترتب عليها التزامات تنقيد بها، والتي تتمثل فيما يلي:

¹- صليلع سعيد، مرجع سابق، ص 301.

²- لعويجي عبد الله، " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19"، مرجع سابق، ص 384.

³- ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 94.

1- حقوق الإدارة: تتجلى حقوق الإدارة في:

- حق الإدارة بوضع تحفظات في مجال منح رخصة الهدم.
- الحق في حماية المنشآت المصنفة ذات المميزات الطبيعية والتاريخية والثقافية من أجل ضمان عدم المساس بهذه المنشآت.
- الحق في حماية البنايات المجاورة التي تكون سند للبناء موضوع رخصة الهدم والغرض منها هو الحفاظ على سلامة الأفراد والنظام العام.
- الحق في المراقبة وإجراء التحقيق في مدى مطابقة أشغال الهدم مع بنود الرخصة المقدمة مع أحكام مخططات التعمير والتهيئة الحضرية.
- حق الإدارة في القيام بالزيارات الميدانية أثناء وبعد انتهاء أشغال الهدم.
- حق الإدارة بفرض العقوبات الجزائية في حالة الإخلال بأحكام هذه الرخصة.
- حق الإدارة بإيقاف أشغال الهدم في حالة عدم مراعاة أحكام هذه الرخصة من طرف المستفيد.

2- التزامات الإدارة: يقع على عاتق الإدارة جملة من الالتزامات والتي تتمثل فيما يلي:

- تلتزم الإدارة بتبليغ القرار للمعني.
- التزام الإدارة بتحرير محاضر خلال المعاينة.
- التزام الإدارة بتعيين أعوان مؤهلين ومختصين في مجال العمران للقيام بالمعاينة.
- التزام الإدارة بالصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي في فترة تحضير رخصة الهدم.
- التزام الإدارة بمنح رخصة خاصة إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية حتى وإن كانت مصنفة كمعلم تاريخي.
- التزام الإدارة بتعليق القرار قانونا في حالة الرفض.

ثانيا- آثار رخصة الهدم بالنسبة للمستفيد منها

تظهر آثار رخصة الهدم من خلال حقوق طالب رخصة الهدم، ومن ثم التزاماته المترتبة عن الرخصة.

أ- حقوق المرخص له

تتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

- يظهر أول حق للمستفيد من الرخصة في حق مباشرة أشغال الهدم بعد مرور 20 يوم من تبليغ قرار الرخصة، إذا كان الهدم من أجل إعادة البناء.
- الحق في طلب رخصة البناء من جديد بعد عملية الهدم التي قام بها المرخص له.
- الحق في طلب شهادة التعمير من طرف السلطة المختصة لكي تبرز له حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض كون لا يجوز البناء مباشرة دون تبيان هذه الارتفاقات.
- الحق في الهدم سواء كان كلي أو جزئي، فإذا كان كلياً فهنا يعيد الحالة إلى ما كانت عليه سابقاً أما إذا كان جزئياً كهدم مثلاً الشرفة من أجل إحداث تغييرات.
- حق صاحب الطلب الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة في الآجال المطلوبة أن يودع طعن مقابل وصل استلام لدى الولاية، كما أنه في حالة عدم تبليغه بأي رد بعد انقضاء الآجال المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران⁽¹⁾.

ب- التزامات المرخص له

تقع على صاحب رخصة الهدم جملة من الالتزامات، والتي تتمثل فيما يلي:

- 1- إجراء الإشهار المتعلق برخصة الهدم: وضع المشروع الجزائري عدة قيود والتزامات تقع على عاتق المرخص له بالهدم، فلا بد من احترامها، سواء عند البدء في أشغال الهدم، وأثناء وعند الانتهاء منها كذلك، ويتمثل الهدف منها إعلام الإدارة، وإخطارها بالقيام بأشغال الهدم، حماية للغير وإعلامه خشية وقوع أضرار نتيجة الهدم، وهي تتمثل فيما يلي:

¹- أنظر المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

- على المرخص بالهدم أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتاريخ فتح الورشة، ويكون ذلك حسب النموذج المحدد لهذا الغرض، ومقابل استلامه وصل بذلك.
- وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة، ونوع الهدم (جزئي أو كلي)، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على افتتاح الورشة والتاريخ المتوقع لانتهاؤ الأشغال، وكذا اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات، والمؤسسة المكلفة بالإنتاج، طبقا للنموذج المعد بذلك.
- إنجاز حاجز فاصل مادي، وهذا في حالة البناء أو الهدم، ومرئي ليلا ونهارا ما بين المساحات ومكان الأشغال في حالة إجراء أشغال الهدم على حافة الطرق وممرات الراجلين، والأرصفة والمساحات العمومية المجهزة، وأن يكون مصانا باستمرار.⁽¹⁾

ولقد ألزمت المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽²⁾ طالب رخصة الهدم أن يضع لافتة وما يسمى بالإعلان قانوني والتي توضع فيه جميع المعلومات المهمة، كما نصت أيضا المادة 83 من القانون رقم 15-19⁽³⁾ أنه لا يمكن مباشرة أشغال الهدم، إلا بعد إعداد تصريح لفتح الورشة.

2- المدة القانونية لرخصة الهدم: نشير هنا أن صاحب رخصة الهدم ملزم بعدم مباشرة أعمال الهدم إلا بعد مرور (20 يوم) من تاريخ الحصول على الرخصة، والهدف منه هو تمكين المواطنين من حق الاعتراض، ويكون هذا الاعتراض كتابيا ومدعما بوثائق قانونية⁽⁴⁾، وذلك وفقا لنص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁵⁾ ولا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا ويرفق بعريضة الاعتراض، كأن يكون المعارض هو المالك للمبنى، ويكون هذا الاعتراض لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.⁽⁶⁾

¹- قواوة عبد الحكيم، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، كلية الحقوق، 2014، ص 38.

²- أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

³- أنظر المادة 83 من المرجع نفسه.

⁴- عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 27.

⁵- أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁶- صليلع سعيد، مرجع سابق، ص 301.

الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

إن التتبع الدقيق لأحكام قانون العمران يبرز قواعد ردية تهدف إلى تحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد والمصلحة العامة العمرانية بكل مقتضياتها، وذلك من خلال تدخل الإدارة بفرض تراخيص إدارية تحترم قواعد قانون العمران.

وفي ظل التجاهل المستمر للأفراد أحيانا والإدارة أحيانا أخرى للقواعد المنظمة للتهيئة والتعمير، الذي يظهر جليا في عدم احترام القوانين والنصوص التنظيمية لاسيما القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ونظرا لعدم نجاعة هذه القوانين اضطر المشرع إلى التدخل من جديد محاولا استدراك النقص والضعف، لتحقيق درجة الفعالية والنجاعة المرغوبة لاستئصال كل ما هو مسبب للمخالفات الكبرى والخطيرة المرتكبة في مجال التعمير وقد كان هذا بموجب القانون رقم 04-05 المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، وكذا إصدار المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها لتدارك النقص والضعف الذي تعاني منه هذه القوانين.

فالإخلال بقواعد المنظمة لرخصة الهدم يولد منازعات يختص بها القضاء العادي من جهة (المبحث الأول) ومنازعات يختص بها القضاء الإداري من جهة أخرى (المبحث الثاني).

المبحث الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

إن خرق قواعد التهيئة والتعمير ينتج مسؤولية جزائية للمخالفين، باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص باعتبارها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها ولأنها تسعى إلى تحقيق مصلحة عامة تسمو على المصالح الفردية. وعليه فإن القاضي الجزائي له دورا مهما وحاسما في مهمة ردع وقمع الجرائم المتعلقة برخصة الهدم، وذلك من أجل احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير.

وللإلمام أكثر بهذه المنازعات نتطرق إلى مختلف الجرائم المتعلقة برخصة الهدم (المطلب الأول) وبعدها كيفية تسوية هذه المنازعات (المطلب الثاني).

المطلب الأول

الجرائم المتعلقة برخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم إجراء رقابي الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية والإخلال بالقواعد المنظمة لها يشكل مخالفة معاقب عليها وفق قواعد التهيئة والتعمير. وما نلاحظه في هذا الصدد أن المشرع لم يذكر صور جرائم الهدم ولكن بالتدقيق في الأحكام العامة لهذا القانون نستشف حالات يمكن تطبيقها على رخصة الهدم واعتبارها مخالفات في أحكامها.

وبذلك سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف جريمة الهدم بدون رخصة (الفرع الأول) ومن ثم جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم (الفرع الثاني)، وجريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار (الفرع الثالث).

الفرع الأول

جريمة الهدم بدون ترخيص

لمباشرة أعمال الهدم يستلزم الحصول المسبق على رخصة وكل هدم بدون ترخيص يعتبر جريمة. هذه الأخيرة هي كل عملية هدم غير مرخص بها من طرف السلطات المختصة وبالتالي تكون خارقة للقواعد القانونية ومجرمة قانوناً، وتجعل فاعلها معرض لتطبيق العقوبات المنصوصة عليها قانوناً، وبالتالي كل من باشر أعمال الهدم الكلية أو الجزئية للمبنى، سواء كان مالك البناية، أو صاحب المشروع، أو صاحب المشروع المنتدب، وكذلك المهندس المعماري، أو المقاول، وأي شخص ذو صفة قانونية للتدخل في إنجاز الأشغال المتعلقة بالهدم، يكون معرضاً للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في الغرامة المالية أو الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة.⁽¹⁾

ونفس الأمر فيما يخص المبنى الآيل للسقوط، حيث وجب الحصول على ترخيص مسبق للحد من الأضرار⁽²⁾، ومقارنة بالمشروع المصري فقد فرض هذا الأخير عقوبات بشأن تنظيم هدم المباني التي تتمثل في الغرامة التي تعادل ثلاثة أميال قيمة المبنى المهدم وزيادة على ذلك توقيع عقوبة الحبس التي لا تزيد عن سنة⁽³⁾، حيث ميز هذا المشروع لبيان العقوبات الواجبة التطبيق بين حالتين وهي: جريمة هدم بناء بدون تصريح بالهدم من لجنة المحافظة، وجريمة هدم بدون ترخيص بالهدم في لجنة المحافظة بشؤون التنظيم بالمجلس المحلي.⁽⁴⁾

¹ - أنظر المادة 77 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

² - عمراوي فطيمة، مرجع سابق، ص ص 82 و83.

³ - محمد حسن منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 18.

⁴ - المنجي محمد، جرائم المباني، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف الإسكندرية، 2010، ص 112.

حضر المشرع المصري على هذه السلطة الأخيرة أن تصدر ترخيصاً بالهدم، إلا بعد صدور تصريح من اللجنة وأوجب توقيع العقوبات المنصوص عليها في قانون تنظيم المباني إذا قام مقتضاها إلى جانب العقوبة المنصوصة عليها في قانون تنظيم المباني⁽¹⁾.

الفرع الثاني

جريمة القيام بأشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم

ما يمكن استنتاجه أو تمييزه عن جرية الهدم بدون ترخيص، أن جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة للرخصة يتم الشروع فيها من طرف الأشخاص المخول لهم قانوناً وهم (المالك، الموكل له، المصلحة العمومية)، ففي هذه الجريمة تتم مباشرة أشغال الهدم دون احترام مقتضيات أحكام الرخصة، مما يترتب عليها فرض عقوبة في حالة الإخلال بأحكام الرخصة.

على عكس جريمة الهدم بدون رخصة التي يكون فيها الهدم دون الحصول المسبق على رخصة الهدم⁽²⁾، وتسعى رخصة الهدم إلى إعادة إمكانية استعمال العقار، لأجل أن تتم عملية الهدم في إطار منظم وتحت مراقبة الإدارة، وذلك لضمان عدم المساس بالأماكن التي أُلزم المشرع الحصول المسبق على الرخصة⁽³⁾.

الفرع الثالث

جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار

تتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار بصورتين هما:

¹ - حامد شريف، جنايات المباني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008، ص 142.
² - أنظر المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.
³ - تتجلى أهمية رخصة الهدم في حماية الأماكن التاريخية والمعمارية وحق الجوار عن طريق حماية البنايات التي تكون سند لبنانية محل طلب رخصة الهدم، ومنه لا يجب القيام بأشغال الهدم من شأنها المساس بها.

أولاً- عدم وضع اللافتة القانونية

وفقا لنص المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽¹⁾، فيقصد بالإعلان القانوني القيام بمجموعة من الإجراءات والوفاء بعدد من الالتزامات بعضها قبل الشروع في تنفيذ أشغال الهدم المرخص بها، والبعض الآخر أثناء التنفيذ، وكذا بعد الانتهاء من تنفيذ مضمون رخصة الهدم ويتمثل ذلك في التصريح والإشهار القانونيين المتضمنين مجموعة المعلومات المتعلقة برخصة الهدم ونذكر منها:

- مساحة البناية أو البنايات المراد هدمها، وزيادة على ذلك، تاريخ افتتاح الورشة والمرفق بتاريخ انتهاء الأشغال، كما يلتزم وضع اللافتة، في مكان ظاهر عند القيام بأعمال الهدم، وهو إجراء بشأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح بمراقبة الهيئات الخاصة. وفي حالة عدم وضع لافتة القانونية يعد جريمة يعاقب عليها القانون ويكون صاحب المشروع مسؤولا جزائيا، إذا أحدثت أشغال الهدم ضرر بالغير، وكان السبب لهذا الضرر هو عدم أخذ الاحتياط بتنبهه بوجود أشغال بواسطة اللافتة القانونية⁽²⁾.

ثانيا- عدم التصريح بفتح الورشة

يلتزم المستفيد من رخصة الهدم بالتصريح بفتح الورشة قبل القيام بأشغال الهدم، وذلك وفقا لنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽³⁾، ويتضح مما سبق أن على المستفيد من هذه الرخصة إعداد تصريح بفتح الورشة قبل القيام بأشغال الهدم. فالمشرع الجزائري أغفل عن جريمة عدم التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الاحتياطات اللازمة رغم خطورة الأشغال المتعلقة بها. كما أهمل المشرع العديد من الجرائم كجريمة عدم تجديد

¹- أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

²- قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2015، ص 97.

³- أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

الترخيص بعد انتهاء مدة الصلاحية وعدم تنفيذ القرار الصادر بالإزالة، وتصحيح أعمال مخالفة خلال المدة المقررة⁽¹⁾.

ثالثاً - نطاق تطبيق جريمة عدم القيام بإجراء الإشهار

يشترط لقيام هذه جريمة تجاهل المستفيد من رخصة الهدم الإجراءات المتعلقة بالإشهار أما ما يخص التصريح فقد أغفل المشرع عن هذه الجريمة.

رغم أنه منصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المتعلق بكيفيات تحضير العقود وتسليمها ولكن هنا المشرع لم ينص على هذه الجريمة.

أما فيما يخص عملية الإشهار فقد نصّت المادة 84 على أنه: « يوضع المستفيد من الأشغال خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومروية من الخارج التي يرفق نموذجا منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم والممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها وكما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم».

ومن خلال استقراءنا لهذه المادة يتضح لنا أن بمجرد تسليم رخصة الهدم يلتزم صاحبها قبل مباشرة الأشغال اتخاذ إجراءات القانونية اللازمة لذلك للإعلان عنها وذلك بوضع لافتة تحديد مرجع الرخصة وكافة المعلومات المحددة قانونا وبالتالي فعدم اتخاذ هذه الإجراءات يعرض القيام بالأشغال للمسألة القانونية جراء مخالفته لأحكام والإجراءات القانونية.

¹ - عوابدي شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، ص 149.

المطلب الثاني

تسوية المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري الأعوان المؤهلين معاينة جرائم رخصة الهدم (الفرع الأول)، وكيفية المتابعة القضائية (الفرع الثاني)، والفصل في الدعوى الجزائية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

معاينة جرائم رخصة الهدم

منح المشرع لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي والبحث عن الجرائم كالشرطة العمرانية التي تم استحداثها في إطار الإصلاحات الجديدة التي جاءت بها مختلف القوانين والأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم التهيئة والتعمير (أولا)، والسلطات التي يتمتع بها الأعوان (ثانيا).

أولا- الأعوان المؤهلون لمعاينة جرائم التهيئة والتعمير:

لقد خول المشرع الجزائري للأعوان المؤهلين سلطة معاينة الجرائم في مجال التعمير وذلك:

أ- في ظل قانون الإجراءات الجزائية:

نص عليهم قانون الإجراءات الجزائية، حيث حصرهم في أعضاء الضبط ذوي

الاختصاص العام، وهم كالاتي:

- ضباط الدرك الوطني.
- رؤساء المجالس الشعبية البلدية.
- محافظو الشرطة.
- ضباط الشرطة ذوي الرتب في الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاثة سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة.

- ضباط وضباط الصنف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير العدل والدفاع الوطني.⁽¹⁾

كما أضافت المادة 19 من الأمر رقم 66-155، بالنسبة لأعوان الشرطة القضائية، فيعد من أعوان الضبط القضائي كل من: «... موظفي مصالح الشرطة ذوي الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك مستخدمي الأمن العسكري الذين ليس لهم صفة ضباط الشرطة القضائية».

كما أن هناك أعوان الضبط الغابي ذو الاختصاص الخاص والمؤهلون بمعاينة المخالفات الواقعة على الأراضي الغابية، وهذا ما نصت عليه المادة 21 من قانون الإجراءات الجزائية، على أنه: «يقوم رؤساء الأقسام والمهندسون والأعوان الفنيون المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها بالبحث والتحري ومعاينة جنح ومخالفات قانون الغابات والصيد ونظام السير وجميع الأنظمة التي عينوا فيها بصفة خاصة، وإثباتها في محاضير ضمن الشروط المحددة في النصوص الخاصة».

ويحيل هذا النص التفصيل إلى النص الخاص وهو ما تضمنه قانون الغابات المعدل والمتمم بالمادة 62 و62 مكرر من القانون رقم 91-20، المتضمن النظام العام للغابات⁽²⁾.

ب- في ظل قانون رقم 90-29:

ذكرت المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 الأعوان المؤهلين والذين يتمثلون فيما يلي:

مفتشوا التعمير، أعوان البلدية المكلفون بالتعمير، موظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية، ويؤدي هؤلاء اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة⁽³⁾، ولأكثر التفاصيل جاءت نص المادة 02 من

¹- أنظر المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج. عدد (48)، الصادر سنة 1966، معدل ومتمم، بأمر رقم 15-02، مؤرخ في 23 جويلية 2005، ج.ر.ج. عدد (40)، الصادر في 23 جويلية 2005.

²- أنظر المواد 62 و62 مكرر من القانون رقم 91-20، المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، يعدل ويتمم القانون رقم 84-12، المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج. عدد (62)، الصادر في سنة 1991.

³- أنظر المادة 76 مكرر من القانون رقم 04-05، مرجع سابق.

المرسوم التنفيذي رقم 06-55، وذلك طبقاً لنص المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29: «...يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها زيادة على ضباط وأعاون الشرطة القضائية».

1- مفتشو التعمير: يتم تعيين هؤلاء بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 91-255⁽¹⁾، الذين يمثلون نوعاً من شرطة الهندسة المعمارية، بحيث يكون هذا الجهاز مصحوباً بسلطة مهينة لصالح الإدارة المختصة، ومن بين مهامها تكلف من يقوم على نفقة مرتكب المخالفات بالهدم دون اللجوء إلى استصدار حكم قضائي.

2- المستخدمو الذين يمارسون أعمالهم بإدارة وزارة السكن والعمران:

« ويعينون من بين:

- رؤساء المهندسين والمعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المعمارية.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي الخبرة 2 سنتين على الأقل في ميدان التعمير.
- المهندسين التطبيقيين ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- التقنيين السامون في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير.
- الأعاون الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية: يعينون من بين:
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المعمارية ذوي الخبرة سنتين في ميدان التعمير».

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91-225، مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، معدل ومتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241، مؤرخ في 22 جويلية 2009، ج ر، عدد (43)، الصادر سنة 2009.

هؤلاء الأعوان ملزمين أثناء القيام بمهمة المراقبة إظهار التكليف المهني الذي يسلمه الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص والذي يجب أن يصادق عليه أمين ضبط لدى الجهة القضائية المختصة كما يمكن سحب هذا التكليف في حالة التوقيف المؤقت أو الدائم للمهام، ويرجع لصاحبه عند استئناف الخدمة⁽¹⁾.

01- شرطة العمران والبيئة: هو فرع تابع لجهاز الأمن الوطني المكلف بالسهر على تحقيق النظام العام، ونظرا لخصوصية مجال التهيئة والتعمير، قام المشرع بإنشاء جهات ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة، تكون أكثر تأهيلا للبحث والتحقيق في مخالفات قواعد التهيئة والتعمير، وتطلق عليها اسم شرطة العمران والبيئة، وتتمثل مهامها فيما يلي:

- تقديم المساعدة التابعة لمصالح الجماعات المحلية، وتوضع التشكيلات الأمنية عند تنفيذ القرارات الإدارية⁽²⁾.

- تقوم بتحضير محاضر في حالة عدم احترام إجراءات قرارات الضبط في مجال التعمير وترسله إلى الوالي أو إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

- السهر بتنسيق مع المصالح التقنية المحلية على تطبيق القوانين وإلزام النصوص المنظمة للمجال الجغرافي.

- محاربة كل أشكال البناءات الفوضوية والاحتلال اللاشعري للأراضي وذلك بتبليغ السلطات المختصة بذلك⁽³⁾.

¹- منتدى الجلفة: «مخالفات التعمير في النظام القانوني الجزائري»، ص 04.

²- حسونة عبد الغاني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013، ص 110.

³- دعان العياش، «شرطة العمران وحماية البيئة»، مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر، 2000، ص 17.

تجدر الإشارة إلى عدم فعالية هذا الجهاز نظرا لازدياد البناء الفوضوي وذلك حسب الإحصاءات لسنة 2008، وهذا ما يدل على وجود ارتفاع في البناء الفوضوي وهذا يعود إلى إصدار قانون 08-15⁽¹⁾ المتعلق بمطابقة البناء، ونظرا لتسامح في متابعة الأشغال المتعلقة بالبناء⁽²⁾. ويتم إثبات هذه المخالفات أيا كانت طبيعتها في شكل محاضر يتم تحريرها من قبل الأعوان المذكورين سابقا، كل حسب اختصاصه بعد معاينة المخالفة بواسطة القيام بالزيارات والتفقدات الميدانية.

3- في ظل القوانين الخاصة بالمناطق المحمية

إلى جانب قانون الإجراءات الجزائية وقانون التهيئة والتعمير، تم أيضا النص على الأعوان المؤهلين للبحث والكشف عن مخالفات التهيئة والتعمير، وذلك في المناطق المحمية، أو التي تتميز بالخصوصية، فيمكن تحديد هؤلاء الأعوان حسب المناطق التالية:

أ- أعوان مراقبة المناطق المحمية: من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، الوالي والجمعيات التي يرتبط نشاطها بمجال التهيئة والتعمير المراقبة، وذلك في ظل القانون رقم 90-29، ونظرا لمدى أهمية الرقابة على المناطق المحمية أضاف المشرع في ذلك أعوانا للبحث والمعاينة والمتمثلين في مفتشي السياحة، ومفتشي البيئة⁽³⁾.

ب- أعوان مراقبة المناطق الساحلية والمواقع السياحية: تتمثل مخالفات التعمير بالمناطق الساحلية والمواقع السياحية في تلك المخالفات المنصوصة عليها في القانون رقم 02-02 المتعلق

¹- قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج، عدد (44)، الصادر في 3 أوت 2008.

²- الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 155.

³- أنظر المادة 33 من القانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ج، عدد(11)، الصادر في سنة 2003.

بحماية الساحل وتثمينه⁽¹⁾، والقانون رقم 03-03 المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية، والقانون رقم 01-99 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة⁽²⁾. وإعمالاً بهذه القوانين نستخلص أن المشرع منح لمراقبة ومعاينة المخالفات في مجال التعمير لمجموعة من الأعوان والمتمثلين في كل من:

- أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة المخالفات المرتكبة على الشريط الساحلي⁽³⁾.
- أعوان السياحة ومفتشيها الذين يقومون بمعاينة المخالفات المتعلقة بالفندقة.
- ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، وكذا أسلاك المراقبة ومفتشو البيئة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية⁽⁴⁾.

ت- أعوان مراقبة الأقاليم ذات الميزة الطبيعية التاريخية والثقافية: وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط لعمليات التعمير أثناء القيام بأشغال البناء أو الهدم أو غيرها، وذلك في المناطق المنصوصة عليها في القانون رقم 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁽⁵⁾، والقانون رقم 01-03 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁽⁶⁾، والقانون رقم 12-84 المتضمن النظام العام الغابي⁽⁷⁾، حيث أن في حالة ارتكاب أي مخالفة، سواء كانت ضد التراث الثقافي،

¹ - القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، ج.ر.ج.ج، عدد (02)، الصادر في سنة 2003.

² - القانون رقم 01-99، المؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج.ج، عدد (02)، الصادر سنة 1999.

³ - أنظر المادة 35 من القانون رقم 03-03، مرجع سابق.

⁴ - أنظر المادة 37 من القانون رقم 02-02، مرجع سابق.

⁵ - أنظر المادة 08 من القانون رقم 04-98، مرجع سابق.

⁶ - أنظر المادة 111 من القانون رقم 01-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ج.ج، عدد(11)، الصادر في سنة 2003.

⁷ - القانون رقم 12-84، المؤرخ في 23 جويلية 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج، عدد (26)، الصادر في سنة 1984، معدل ومتمم بالقانون رقم 20-91، المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج.ر.ج.ج، عدد (62)، الصادر في سنة 1991.

التاريخي، أو الأقاليم ذات الميزة الطبيعية، يتعين على مجموعة من الأعوان والمتمثلين في المفتشين المكلفين بحماية التراث وأعوان الشرطة القضائية⁽¹⁾، الهيئة التقنية الغابية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزائية في مجال الضبط الغابي⁽²⁾.

ث- أعوان مراقبة المناطق المعرضة للأخطار الكبرى: للحد من الأخطار الكبرى التي قد تلحق ضررا بالأفراد أو ممتلكاتهم في مجال التهيئة والتعمير، إستحدثت المشرع مجموعة، القوانين والقواعد التي يلتزم بها الأفراد أثناء الشروع في أية عملية في هذا المجال، كما أنه في حالة مخالفة هذه القوانين المتعلقة بالمناطق المعرضة للأخطار الكبرى يتعين على الأعوان المؤهلين القيام بمعاينة مخالفات أحكام القانون رقم 04-20، المتعلقة بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁽³⁾، وذلك طبقا للمادة 69 من القانون نفسه فقد منح المشرع لضباط الشرطة القضائية وأعوانها صفة الضبطية القضائية، إضافة لمجموعة من الأشخاص والأجهزة الرقابية والتي تقوم كذلك بمعاينة المخالفات في هذا المجال⁽⁴⁾.

ثانيا- السلطات التي يتمتع بها الأعوان:

منح المشرع جملة من السلطات للأعوان المؤهلين في تعيين مخالفات التهيئة والتعمير، والتي تتمثل فيما يلي:

¹- أنظر المادة 62 من القانون رقم 84-12، مرجع سابق.

²- أضافت المادة 62 مكرر من القانون رقم 91-20، المعدل والمتمم للقانون رقم 84-12: « يتمتع كذلك بصفة ضباط شرطة قضائية الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات والمعينون بموجب قرار وزاري مشترك، صادر عن وزير العدل والوزير المكلف بالغابات ».

³- القانون رقم 04-20، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، عدد (84)، الصادر في سنة 2004.

⁴- أنظر المادة 69 من القانون نفسه.

أ- **المعاينة:** تتم هذه المعاينة إما أثناء وبعد الانتهاء من أشغال الهدم وتهيئة العقار عموماً، وهذه المعاينات تتم في محاضر المعاينة وفرض عدة التزامات واجبات تقع على عاتق المرخص بالهدم⁽¹⁾.

ب- **تحرير محاضر:** تعتبر محاضر المعاينة الدليل الوحيد لإثبات مخالفات التهيئة والتعمير، وهذا راجع لطابعها المادي والتقني في معظم الأحيان، حيث حدد لها المشرع شروط وشكليات، وضبط لها نماذج في بعض المخالفات في قانون التعمير والتنظيمات المطبقة له، وهو ما سنعالجه فيما يلي:

1- شكل المحاضر: هي عبارة عن استمارات تحمل أرقام تسلسلية تجد مرجعاً لها في سجل معاينة المخالفات الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومدير التعمير والبناء المختصين إقليمياً، المرقم والمؤشر عليه المحكمة المختصة، كما تحرر في بعض الأحيان على شكل محاضر نموذجية⁽²⁾.

2- مضمون المحضر: يقوم الأعوان المؤهلين قانونياً بتحرير محضر في حالة التأكد من وجود مخالفة ويتضمن المحضر على جملة من المعلومات، ويتضمن المحضر على وقائع المخالفة، إذ يبين بالتدقيق نوع المخالفة، مكانها، تاريخ القيام بها، اسم المسؤول عنها، لقبه وعنوانه، والتصريحات التي تلقاها العون من قبل المخالف⁽³⁾، ويوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف، وإذا رفض هذا الأخير، يتم تسجيل ذلك في المحضر الذي يبقى صحيحاً في كل

¹- HAFIANE, Abderrahim, les défis à l'urbanisme, opu, Alger, 1989 p 139.

²- المحاضر النموذجية خاصة بمخالفات واردة على سبيل الحصر وهي: محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة، محاضر لمعاينة أشغال غير مطابقة لأحكام رخصة البناء، محاضر لمعاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم، راجع: يزغيش بويكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007، ص 112.

³- أنظر المادة 76 مكرر 02 من قانون رقم 90-29، مرجع سابق، وكذا المادة 65 من قانون رقم 08-15، مرجع سابق.

الحالات إلى أن يثبت العكس.⁽¹⁾ وهو ما نصت عليه المادة 76 مكرر و2 من القانون رقم 90-29 في فقرتها الثانية، وأكدته المادة 66 من قانون رقم 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها⁽²⁾.

3- الحجية القانونية للمحاضر: إن الأصل في المحاضر أنه هناك من تأخذ في سبيل الاستدلال، وهناك محاضر لها حجية لحين ثبوت عكس ما ورد فيها، وفيما يتعلق بمحاضر معاينة جرائم التهيئة والتعمير فإنها تختلف حسب القوانين المتعلقة بها، سواء كان قانون التهيئة والتعمير أو القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية، طبقا لأحكام القانون رقم 04-05، تنص المادة 76 مكرر 2 في فقرتها الأخيرة على أنه: «... في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس» والمرسوم التنفيذي رقم 06-55، في المادة 11⁽³⁾ منه: الذي يلزم الأعوان المكلفين بمعاينة مخالفات قواعد التعمير أثناء أداء مهام، إظهار التكليف المهني، من خلال هذه النصوص نلاحظ أن المشرع يعترف بقوة ثبوتية المحاضر إلى حين قيام الدليل العكسي.

4- سلطة استعمال القوة العمومية: طبقا لنص المادة 12 و13 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55⁽⁴⁾، والمادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29⁽⁵⁾.

نستخلص من المواد السابقة أن المشرع الجزائري مكن الأعوان بمعاينة الجرائم المرتكبة في مجال التعمير من تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة أداء مهمتهم في مراقبة المخالفات والبحث عنها ومعاينتها، كما أن الدولة تحميهم أثناء ممارستهم لمهامهم من كل أشكال الضغوطات أو

¹ - أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، المؤرخ 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، ج.ر.ج.ج، عدد (06)، الصادر سنة 2006، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر.ج.ج، عدد (61)، الصادر في سنة 2009.

² - تنص المادة 66 من قانون رقم 08-15، المحدد لقواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها على: « يوقع المحضر من طرف العون المكلف بالمعاينة ومرتكب المخالفة ».

³ - أنظر المادة 11 من القانون رقم 06-55، مرجع سابق.

⁴ - أنظر المادة 12 و13 من المرجع نفسه.

⁵ - أنظر المادة 76 مكرر 1 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

حالات التدخل مهما كانت طبيعتها، والتي قد تخل بنشاطاتهم أو تسبب لهم أضرار، فيفهم من خلال المادة 12 السالف ذكرها أن التسخير يتطلب الخروج لمعينة ثانية برفقة القوة العمومية. حيث أن الاعتراض يكون في المعينة الأولى التي يكون العون مهددا من طرف صاحب المشروع⁽¹⁾.

الفرع الثاني

المتابعة القضائية

يتولد عن انتهاك الأشخاص لقواعد التهيئة والتعمير متابعة قضائية والتي تتم بتحريك الدعوى الجزائية أمام القاضي الجزائي، والتي تكون إما من طرف النيابة العامة (أولا)، أو عن طرق الإدعاء المدني (ثانيا).

أولا- تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة

يتصل وكيل الجمهورية بملف الدعوى في مجال رخص التعمير عن طرق محضر معاينة⁽²⁾، والذي يتم تحريره من طرف الأعوان المؤهلين والمنصوصة عليهم في المرسوم التنفيذي رقم 06-55، والذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير، حيث حدد هذا المرسوم مدة إرسال المحضر إلى وكيل الجمهورية، والتي لا تتعدى 72 ساعة، وهذا بالنسبة للجرائم المنصوصة عليها في القانون رقم 90-29، أما ما يخص الجرائم المنصوصة عليها في القوانين الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية، وذلك في نص المادة 2/88 من القانون رقم 02-02، المتعلق بحماية الساحل⁽³⁾، يتعين على العون الذي قام بتحضير المحضر إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص في أجل (15 يوم)⁽⁴⁾.

¹ - الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 162.

² - بوطريكي الميلود، "منازعات رخصة البناء بين إختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري"، مجلة الفقه والقانون، عدد، (50)، سنة 2010، ص 15.

³ - أنظر المادة 2/88 من القانون رقم 02-02، مرجع سابق.

⁴ - بوسنة عمر، مرجع سابق، ص 88.

نلاحظ من خلال تحليلنا للمادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنه: «...محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يلي... محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم».

ففيما يخص المهلة التي يجب فيها على العون إرسال محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم⁽¹⁾، وإلى أي جهة فقد أغفل المشرع ذلك.

ثانياً- تحريك الدعوى العمومية عن طرق الإدعاء المباشر

يقوم الشخص المضرور من جنائية أو جنحة بتحريك الدعوى العمومية، وذلك عن طريق تقديم الشكوى، وهذا ما يعرف بالإدعاء المدني⁽²⁾.

فالمشرع الجزائري قد اعترف لكل من المضرور أو للغير (الجمعيات) التأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري⁽³⁾.

- **المضرور:** منح المشرع الجزائري الحق لكل شخص أصابه ضرر ناجم عن جنائية أو جنحة أو مخالفة أن يطلب التعويض عن جراء الضرر الذي لحق به من الجريمة، وذلك طبقاً لنص المادة 1/02 من قانون الإجراءات الجزائية⁽⁴⁾، وعليه فإن لكل شخص تضرر من جريمة ما أن يدعي أمام القضاء الجزائري مطالباً إياه الحكم له بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء ذلك⁽⁵⁾.

- **الجمعيات:** إضافة للمضرور الذي له الحق في التأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائري فقد منح المشرع الجزائري هذا الحق للجمعيات وذلك في نص المادة 74 من القانون رقم 90-29

¹- أنظر الملحق رقم 02 من مذكرتنا.

²- جبري محمد، مرجع سابق، ص 150.

³- بن نجاعي نوال ريمة، "المنازعات العادية في مجال العمران - القضاء الكامل أم القضاء الجزائي - (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، الجزائر، 2013، ص 413.

⁴- أنظر المادة 1/02 من القانون رقم 08-09، المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ج، عدد (84)، الصادر في سنة 2008.

⁵- PECHUL Armel, Droit de l'urbanisme, éclipses, Paris, 2000, p.157.

المتعلقة بالتهيئة والتعمير والذي ينص على أنه: « يمكن كل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطلب بالحقوق المعترفة بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع في مجال التهيئة والتعمير».

الفرع الثالث

الفصل في الدعوى الجزائية

لم تتناول أحكام القوانين السارية المفعول في مجال التعمير عقوبات خاصة بهذه الجرائم وعليه سوف نطبق القاعدة العامة الواردة في المادة 77 من القانون رقم 29/90، المتعلق بالتهيئة والتعمير على كل مخالف لأحكام رخصة الهدم بحيث تنص: «يعاقب بغرامة تتراوح بين 3.000 دج و300.000 دج عن تنفيذ أشغال واستعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقها أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها. يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر في حالة العودة إلى المخالفة ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو مستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة».

نستخلص من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري فرض عقوبات على الأفراد في حالة مخالفتهم للقواعد المنصوصة عليها في القانون رقم 29-90، المتعلق بالتهيئة والتعمير والتي تتمثل في الغرامة المالية، فهي واحدة لجميع المخالفات المتضمنة عدم الحصول على رخص إدارية للقيام بأشغال الهدم، سواء كلي أو جزئي أو تعلق الأمر بعدم استقاء الإجراءات القانونية⁽¹⁾، وكذا

¹ - حيجه أنيسة، حماني آسية، البناء بدون رخصة - طرق الوقاية منه ومكافحته، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012. ص 40.

عقوبة الحبس المنصوص عليها في المادة 2/77 من القانون رقم 90-29، وذلك في حالة العودة إلى الجريمة⁽¹⁾.

المبحث الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يمارس القاضي الإداري سلطة رقابته على الأعمال الإدارية التي تمارسها في مجال الضبط الإداري وذلك بإجبار الإدارة على احترام النصوص التنظيمية والتشريعية والرخص التي سبقت الإدارة أن منحتها بحيث تظهر هذه الرقابة في مجال العمران من خلال دعوى إلغاء القرارات الإدارية العديدة الصادرة في مجال التعمير، أو دعوى المسؤولية وما يترتب عنها من تعويض عن الأضرار الناتجة عن خرق الإدارة لمبدأ المشروعية، وعليه تكون القرارات الإدارية في مجال التعمير محل دعويين، دعوى الإلغاء ودعوى التعويض.

المطلب الأول

دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي الدعوى التي يرفعها أحد الأفراد أمام القضاء الإداري مطالبا بإعدام قرار إداري مخالف للقانون، وتعرف على أنها من الدعاوي التي ترفع من طرف ذوي الصفة والمصلحة إلى الجهة القضائية الإدارية لإبطال قرار إداري غير قانوني، كما تعتبر الوسيلة الوحيدة لإبطال قرار إداري غير مشروع، ويستوجب على رافعها أن يستوفي الشروط العامة التي تتمثل في شرط الصفة والمصلحة والأهلية، وأن يرفعها إلى الجهة القضائية المختصة، وهناك أيضا شروط خاصة يجب عليه، مراعاتها والتي تتمثل في شروط القرار الإداري محل الدعوى، وكذا شرط الميعاد القانوني دون التطرق إليها كونها تدخل ضمن القانون العام المطبق على كل الدعاوي، وبالتالي سوف نتطرق إلى أوجه رفع دعوى الإلغاء (الفرع الأول)، ونتائج دعوى الإلغاء (الفرع الثاني).

¹ - أنظر المادة 2/77 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

الفرع الأول

أوجه رفع دعوى الإلغاء

تكمن رقابة القضاء الإداري في قرارات الإدارة المتعلقة برخصة الهدم على أساس الأوجه رفع الدعوى والتي تتمثل: (أولاً) عيب عدم الاختصاص، (ثانياً) عيب الشكل والإجراءات، (ثالثاً) عيب مخالفة القانون، (رابعاً) عيب السبب، (خامساً) عيب الإنحراف في استعمال السلطة.

أولاً- عيب عدم الاختصاص:

ينقسم عيب عدم الاختصاص إلى :

1- عيب عدم الاختصاص الشخصي: في مجال رخصة الهدم في حالة اتخاذ قرار المتعلق بها من طرف سلطة إدارية لا يدخل في اختصاصها. كتسليم رخصة من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، ويكون عرضة للإلغاء لكونه خالف النصوص القانونية التي حصرت الجهات الإدارية التي تقوم بمنح هذه الرخصة لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

2- عيب عدم الاختصاص الموضوعي: يتمثل في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال اختصاصها الذي منحها لها المشرع، وقد منح المشرع الجزائري صلاحيات اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم للرئيس المجلس الشعبي البلدي ذلك وفقاً لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، وهو اختصاص حصري دون غيره ومن خلال هذا فكلما اتخذت قرارات إدارية من غير الجهات المختصة شكل ذلك عيب عدم الاختصاص الموضوعي.

3- عيب عدم الاختصاص المكاني: ويكون بصده، إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية خارج إقليم لا يخضع لسلطتها، كأن يصدر رئيس بلدية قرار بهدم بناية تصدر في إقليم بلدية أخرى، مثلاً: كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لولاية سطيف بإصدار قرار الهدم لبلدية تابعة لولاية بجاية.

¹- أنظر المادة 68 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

4- عيب عدم الإختصاص الزمني: يكون ذلك في حالة أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي تعنتيه قطع لعلاقات العمل لأي سبب كالعزل والإستقالة والتقاعد مما يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار لمخالفته الضوابط المتعلقة بالإختصاص.

ثانيا- عيب الشكل والإجراءات:

1- عيب مخالفة الشكل: أوجب القانون الجهة المختصة أثناء اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم بإحترام شكل معين وذلك في جميع الحالات سواء أن كان القرار بالموافقة أو بالرفض أو بالتأجيل على أن يكون معللا قانونا، حيث فتمى صدر قرار بالرفض أو التحفظ يتعلق برخصة الهدم وجب أن يكون معللا وإلا كان معيبا في الشكل وذلك حسب المادة 62 من قانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير¹، فيعتبر ذلك ضمانا للأفراد يسمح لهم بمراقبة مدى مشروعية القرار الإداري.

2- عيب مخالفة الإجراءات: بمعنى اتباع اجراءات معينة ينص عليها القانون كإرسال ملف طلب رخصة الهدم إلى المصلحة المكلفة بالتعمير للتحقيق فيه إستشارة المصالح المعنية عندما تكون هذه الأخيرة ملزمة وذلك قبل اصدار القرار المتعلق بالرخصة، كما أن عدم إحترام الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19،² على طلب الرخصة يعتبر عيب في الشكل ويعرض للإلغاء وتقوم مسؤولية الإدارة عن ذلك.

ثالثا- عيب مخالفة القانون

يكون القرار المتعلق برخصة الهدم مشوب بعيب مخالفة القانون في حالة ما اذا كان موضوعه غير مطابق لمبدأ المشروعية وذلك من حيث القواعد التي صدر القرار اسنادا إليها، وهي كل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني.

¹- أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

²- أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

رابعاً- عيب السبب

يعرف السبب على أنه الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار والدافعة إلى تدخل الإدارة لإتخاذها⁽¹⁾، فهكذا يعني انعدام السبب في القرارات الإدارية حالة من حالات عدم مشروعية القرارات الإدارية، كوسيلة وسبب من أسباب ووسائل الرقابة القضائية على مدى شرعية القرارات الإدارية والحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء⁽²⁾، مثلاً كأن ترفض الإدارة منح رخصة الهدم على أساس أنّ المنطقة مصنفة أو في طريق التصنيف كون هذه المناطق محمية وبعد ذلك يتبين لنا أنّ إنعدام وجود هذه الأسباب القانونية.

الأصل أنّ الإدارة غير ملزمة بتسبب قراراتها لكن في بعض الحالات ألزمها القانون على ذلك⁽³⁾، والهدف من ذلك هو توضيح الفرق الموجود بين السبب والتسبب.

خامساً- عيب الإنحراف في استعمال السلطة

ويظهر عيب إنحراف استعمال السلطة من حيث الهدف أو الغاية التي يصدر من أجلها هذا القرار.

- إستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة، مثلاً: لا يجب إصدار قرار يمس بالنظام العام.
- إساءة إستعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران كسحب رخصة الهدم لمصالح شخصية.
- مخالفة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران، فلإدارة حق رفض ومنح الرخصة إذا كان هناك مساس بموقع أو بالجوار.

¹- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري، (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 346.

²- عوايدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص 547.

³- بومحذاف أميمة، مرجع سابق، ص 59.

الفرع الثاني

نتائج دعوى الإلغاء

تنتهي كل دعوى قضائية بصدور حكم قد يكون ابتدائي أو نهائي فيها، ويكون الحكم الابتدائي قابل للطعن أمام جهات أخرى كما هو الحال بالنسبة للدعوى للإلغاء المرفوعة من طرف المدعى بهدف إلغاء قرار إداري يمس بحقوق سواء يتعلق الأمر بإلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم (أولاً)، وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة الهدم (ثانياً)، تأييد القرار المتعلق برخصة الهدم (ثالثاً).

أولاً- إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم

يمس الإلغاء كل قرار إداري يتضمن منح أو رفض منح رخصة الهدم وهي كما يلي:

1- إلغاء قرار منح رخصة الهدم

يحكم القاضي بالإلغاء إذا تبين أن القرار الذي يتضمن رخصة التعمير مشوب بعيب وهذا ما قضت به محكمة الاستئناف الإدارية في فرنسا. إن أكدت أن إلغاء قرار منح رخصة الهدم يعيد الطرفين إلى الحالة التي كانت عليها من قبل⁽¹⁾.

2- إلغاء قرار رفض منح رخصة الهدم

بإمكان الإدارة رفض منح رخصة الهدم، مراعاة لمقتضيات خاصة حددها القانون وإذا تبين لدى القاضي أن رفض الإدارة منح رخصة الهدم مشوب بعيب تجاوز السلطة يلغى هذا القرار. ما تجدر الإشارة إليه في هذا الصدد أن للقاضي الإداري إمكانية توجيه أوامر للإدارة لمنح إحدى رخص التعمير بالرجوع إلى التشريع المنظم للنشاط الإداري في الجزائر لا نجد أي نص صراحة يشير إلى ذلك إلا أن موقف القضاء الإداري غير مستقر في حين نجد الكثير من الأحكام

¹- عبد العزيز عبد المنعم خليفة، إنحراف السلطة كسبب لإلغاء القرار الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001، ص 37.

جاءت بصيغة لا يدع مجالاً للشك في أن القاضي يوجه أوامر للإدارة، وزيادة على ذلك أن في القانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة والتعمير لم يرد هذا المبدأ⁽¹⁾.

ثانياً - وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة الهدم

منح المشرع الجزائري للمدعي إمكانية وقف تنفيذ القرار الإداري وهو ما يستخلص من نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص: «... غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأخر على طلب الطرف المعني ووقف تنفيذ القرار الإداري».

ولتوقف تنفيذ القرار لابد من تقديم طلبات رامية إلى ذلك بدعوى مستقلة وأن تكون متزامنة مع دعوى مرفوعة في الموضوع في حالة استئناف الدّعي يتقدم به أمام مجلس الدولة ضد القرار الصادر عن المحكمة الإدارية القاضي برفض الطعن لتجاوز السلطة، يأمر مجلس الدولة بوقف تنفيذ القرار الإداري حتى توفرت الشروط الآتية: طلب المستأنف ذلك ورود احتمالات بأن القرار يحدث إضرار يصعب تداركها جدياً الأسباب المثارة لإلغاء القرار الإداري وهذا ما قضت به المحكمة العليا بأن القاضي لا يفضي بوقف تنفيذ قرار إداري إلا إذا كان الطعن القضائي الإداري المرفوع في الموضوع خصوص في الاستجابة إليه. وأن يكون هناك ضرراً يصعب تداركه⁽²⁾.

ثالثاً - تأييد القرار المتعلق برخصة الهدم

إذا كان القرار صحيح ومستوفي لجميع الشروط المنصوص عليها قانوناً سيكون غير قابل للإلغاء، وفي هذا السياق صدر قرار عن المحكمة تقضي برفض الطعن المقدم من المعني الدّعي يطالب بالإلغاء قرار الذي أصدره رئيس مجلس شعبي البلدي⁽³⁾ ففيما يخص رخصة الهدم، يحدثت المحكمة أنّ الرخصة قانونية وهو ما يسري على باقي رخص التعمير، كما يعتبر سكوت

¹ - بريفوش سعيد، الرقابة القضائية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 25.

² - بريفوش سعيد، مرجع نفسه، ص 23.

³ - بزغيش بويكر، مرجع سابق، ص 95.

الإدارة عن الرد بعد انتهاء المهلة القانونية هو بمثابة رفض ضمني⁽¹⁾ حيث تنص المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها على أنه: «يمكن صاحب الطلب في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية».

في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15 يوما). وإذا لم يبلغ صاحب الطلب أي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15 يوما) ابتداء من تاريخ إيداع الطعن. يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة».

المطلب الثاني

دعوى التعويض

تتسم دعوى التعويض بأنها من دعاوي القضاء الكامل، لأن سلطات القاضي فيها واسعة وكاملة بالقياس مع القاضي في دعاوي الشرعية، حيث تتعدد سلطات القاضي في دعوى التعويض من سلطة البحث والكشف عن مدى وجود الحق الشخصي لرفع دعوى التعويض، وسلطة البحث عما إذا كان قد أصاب هذا الحق بفعل النشاط الإداري ضرر، ثم سلطة تقدير نسبة الضرر، وسلطة تقدير مقدار التعويض، وبالتالي سلطات القاضي متعددة وواسعة، لذلك كانت من دعاوي القضاء الكامل.

ودعوى التعويض من أكثر الدعاوي قيمة وتطبيقا لحماية الحقوق الفردية في مواجهة أعمال السلطات الإدارية الصادرة كونها دعوى شخصية، ذاتية، ومن دعاوي قضاء الحقوق.

¹ - غواس حسينة، مرجع سابق، ص 109.

لكي تقبل دعوى التعويض يجب توفر جملة من الشروط تتمثل في وجود قرار إداري سابق، وأن ترفع في أجل محدد، وهي من ذي مصلحة دون التطرق بالتفصيل كونها تدخل ضمن القواعد العامة، ولدعوى التعويض أسس تبنى عليها (الفرع الأول)، وكذلك نتائج دعوى التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أسس دعوى التعويض

تقوم مسؤولية الإدارة في ميدان التعمير أساسا على ركن الخطأ (أولا)، كما يمكن أن تتحقق هذه المسؤولية في حالات معينة على أساس المخاطر (ثانيا).

أولا- مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ

تقوم مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ على ثلاثة أركان: وهي الخطأ، الضرر، والعلاقة السببية. وعليه فإن أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير تظهر من خلال المسؤولية على أساس الخطأ بأن تمنح سلطات الضبط الإداري تراخيص غير مشروعة أو ترفض منحها، أو تسحبها بطريقة غير مشروعة⁽¹⁾، وهذا ما أدى إلى إل إضرار بالمستفيد وللإدارة في ذلك جبر الأضرار بالتعويض عنها، ومن بين الأخطاء التي يمكن أن ترتكبها الإدارة فيما يتعلق برخصة الهدم نذكر مايلي:

1- منح رخصة الهدم بصفة غير مشروعة: وهذا يعني أن الإدارة منحت رخصة الهدم لكن بطريقة غير مشروعة، أي لم تحترم القواعد المنصوصة في القانون رقم 90-29، وكذا المراسيم التنفيذية التي لها علاقة بمجال التعمير، وفي ذلك فإن الإدارة تكون مسؤولة عن الأضرار التي تتجلى عن ذلك.

¹- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بلقاييد، تلمسان، 2016، ص 125.

لما قد يحدث أن تخطئ الإدارة في تطبيقه كأن تخلط بين أعمال الهدم والترميم فإذا اشترطت هذه الأخيرة بمقتضى دورها في حرفية هذه الأعمال المتعلقة بالهدم وتميزها عن الترميم فإذا تكون قد أخطأت في التطبيق القانون⁽¹⁾.

2- سحب رخصة الهدم بطريقة غير مشروعة: فالقاعدة العامة أن القرار المشروع غير قابل للسحب نظرا للحقوق التي يكتسبها المخاطب بهذا القرار، وذلك لضمان احترام الحقوق المكتسبة⁽²⁾، لكن لم ترد على هذه القاعدة استثناء أوجده القضاء الذي يمكن من خلاله سحب قرار مشروع، شرط أن لا يترتب على السحب مساس بالحقوق المكتسبة للأشخاص.

3- حالة رفض منح الرخصة بطريقة غير مشروعة: إذ يمكن للإدارة أن ترفض منح رخصة الهدم، لكن يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بسبب قرار رفضه منح هذه الرخصة، والذي يكون في الحالات المنصوص عليها في المادة 69 من القانون رقم 90-29⁽³⁾، وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁽⁴⁾.

والأصل أن لا يمكن للإدارة رفض طلب الرخصة الهدم إلا للأسباب القانونية ويجب أن يكون قرارها معلل تعليلا كافيا، وذلك حسب نص المادة 62 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁽⁵⁾.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة طبقا للمادة 69 من القانون نفسه المعدل والمتمم⁽⁶⁾.

¹ - قروف جمال، الرقابة على أعمال الضبط الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2006، ص 78.

² - بوسنة عمر، مرجع سابق، ص 85.

³ - أنظر المادة 69 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁴ - أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁵ - أنظر المادة 62 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.

⁶ - أنظر المادة 69 من القانون رقم 90-29، مرجع نفسه.

ثانياً - مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر

الأصل أن مسؤولية الإدارة تقوم على أساس الخطأ، واستثناء في بعض الحالات المحدودة يمكن أن تقوم المسؤولية على أساس فكرة المخاطر، أي بدون إثبات خطأ الإدارة، حيث يكفي لتعويض المضرور أن يثبت العلاقة بين نشاط الإدارة والضرر الذي أصابه⁽¹⁾، وفي حالة امتناع الإدارة التدخل لضبط المجال العمراني واحترام القواعد تكون الإدارة المسؤولة الوحيدة في حالة الامتناع عن التدخل، وذلك وفقاً لنص المادة 115 من قانون البلدية رقم 10-11⁽²⁾، كما يقع على عاتق الإدارة مراقبة عملية الهدم والبناء وفي حالة عدم التدخل تقوم المسؤولية بالرغم من أنها لم تكن الخطأ المباشر.

كما يمكن للجمعيات أن تطالب بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن مخالفتها للقواعد المطبقة في مجال العمران، وذلك تأسيساً على نص المادة 74 من القانون رقم 90-29⁽³⁾. وهذا ما أكدته التطبيق القضائي لمجلس الدولة الفرنسي لأول مرة في قضية "Navara" سنة 1974⁽⁴⁾، حيث قرر بأن رفض الإدارة التدخل لوقف مخالفات قواعد التنظيم والحفاظ على النظام العام العمراني كونها سلطة ضبط إداري لا يشكل خطأ من جانب الإدارة، إلا أن الإدارة مسؤولة عن التعويض كون الضرر الذي تحمله الشخص المعني جسيم⁽⁵⁾. وبصفة عامة يمكن القول أن الإدارة رغم عدم ارتكابها لأي مخالفة مباشرة أو ارتكاب أي خطأ، إلا أنها تقوم بالتعويض في حالة إلحاقها الضرر بشخص ما بسبب موقفها السلبي.

¹ - بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، ص 152.
² - أنظر المادة 115 من القانون رقم 10-11، المؤرخ في 15 جانفي 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج. عدد(37)، الصادر في سنة 2011.
³ - أنظر المادة 74 من القانون رقم 90-29، مرجع سابق.
⁴ - قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية، رقم 29432، مؤرخ في 27/11/1982، المجلة القضائية، عدد (01)، الصادر في 1990، ص 188.
⁵ - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 125.

الفرع الثاني

نتائج دعوى التعويض

بعد توفر جميع الشروط الشكلية والموضوعية، وكذا التحقق من الإجراءات رفع دعوى التعويض، يقوم القاضي بالفصل في الدعوى وذلك إما بمنح التعويض (أولاً)، أو رفض منح التعويض (ثانياً).

أولاً- منح التعويض:

وفي حالة الحكم بمنح التعويض نتوصل إلى ثلاثة نتائج وهي التعويض العيني، والتعويض النقدي، وتقدير قيمة التعويض.

1- التعويض العيني: يتجلى التعويض العيني في إزالة أسباب الضرر والهدف منه هو إعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقاً، أي قبل حدوث التعدي، كأن يقوم الملتزم بإعادة بناء الجزء المهدم، أو إصلاح العيوب التي تهدد سلامة البناء، بل يقتضي الأمر إعادة البناء بأكمله، أو بعض الأجزاء السليمة التي ترتبط بالأجزاء المعنية إذا اقتضت ذلك طبيعة الفن المعماري.

إلا أنه في بعض الحالات يصعب إجبار الإدارة بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه كشأن هدم البناء مثلاً، وفي هذه الحالة يلجأ إلى التعويض النقدي الذي سوف نفضل فيه لاحقاً⁽¹⁾.

كما يجوز للقاضي تبعاً للظروف وبناء على طلب المضرور أن يأمر بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقاً وفقاً لنص المادة 2/132 من القانون المدني الجزائري⁽²⁾.

ومن خلال هذه المادة نستخلص أنه يحق للمضرور الحصول على التعويض العيني متى كان ممكناً، إلا أنه في كثير من الأحوال، ولاسيما حالة الضرر المادي الذي ينشأ عن أعمال

¹ - درابلية أمينة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، ص 87.

² - أنظر المادة 132 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج.ر.ج.ج، عدد (78)، الصادر في سنة 1975، معدل ومتمم.

الإدارة المادية المشروعة يتعذر التعويض العيني، لذا وجب على القاضي الإداري الإتجاه إلى نوع آخر من التعويض وهو التعويض النقدي.

2- التعويض النقدي: يعرف بأنه عبارة عم مبلغ من المال يتم تقديمه للمضرور والهدف منه هو إصلاح الضرر، وهي الصورة التي يتخذها غالبا في المسؤولية التقصيرية باعتبار أن كل الأضرار يمكن تقييمها نقدا، وللقاضي الحرية في تقدير مدى مسؤولية المدعى عليه، كما يمكن أن يكون التعويض الذي يطلب الحكم به عن كل الأضرار المادية والمعنوية، ويجوز أن يكون في شكل مبلغ إجمالي يدفع دفعة واحدة أو عن طريق الأقساط، وذلك حسب الظروف⁽¹⁾.

3- تقدير قيمة التعويض: ينبغي أن يكون التعويض جابر للضرر لا يزيد فيه باعتبار أن التعويض ليس وسيلة من وسائل الإثراء، فيجب أن يكون التعويض قدر الضرر، فلا يجوز أن يكون هناك زيادة أو نقصان في تقدير قيمة التعويض، ويجب أن يكون هذا التعويض ملائما لتلك الظروف، كما يجب أن تتناسب التعويضات مع قيمة الضرر بتاريخ النطق بقرار التعويض من طرف القاضي الإداري⁽²⁾.

أ- طريقة التعويض: تعتبر طريقة التعويض النقدي دائما كوسيلة لجبر الضرر التي تصيب الغير من جراء الأضرار المادية الصادرة عن الإدارة العامة، وهذا اعتمادا على الخبرة التي يستعين بها القاضي الإداري في تقدير نسبة التعويض، غير أن هذه الخبرة ليست ملزمة بالنسبة للقاضي، وتعتبر الطريقة الوحيدة، أو الأنسب لتعويض المضرور عن ما لحقه من ضرر⁽³⁾.

ب- الطلبات المقدمة في دعوى التعويض: إن جل طلبات التعويض هي التعويض النقدي كون أن المضرور يطالب دائما بالتعويض النقدي عما لحقه من أضرار، كأن يكون منزل المضرور قد

¹- صالحى عبد الفتاح، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية المشروعة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 83.

²- حسين بن شيخ أث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية (نظام التعويض في المسؤولية الإدارية)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 109.

³- صالحى عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 86.

تضرر أو تهدم نتيجة تنفيذ الإدارة العامة لأعمالها المادية المشروعة بإنجاز الأشغال، في هذه الحالة لا يمكن للقاضي الإداري أن يأمر الإدارة بإعادة البناء أو إصلاحه، بل يكتفي بتقييم الأضرار وإصدار الحكمة بالمبلغ الذي من شأنه إعادة بناء المنزل وإصلاحه، كون القاضي لا يمكنه أن يصدر أوامر للإدارة بالتعويض العيني، وذلك لاستحالته⁽¹⁾

ثانياً- رفض التعويض في حالتين وهما

يكون رفض التعويض في حالة عدم ثبوت خطأ الإدارة، وحالة تقادم دعوى التعويض، أي عدم وجود أي حق.

1- حالة عدم ثبوت خطأ الإدارة: وهي في حالة ما إذا كانت الإدارة غير مسؤولة عن الضرر الناتج عن الإهمال الصادر عن الشخص المعني برخصة الهدم، أي أن المسؤولية تقع على عاتق المرخص له، هو الأمر الذي يؤدي إلى انقضاء مسؤولية الإدارة.

2- حالة تقادم دعوى التعويض: في هذه الحالة يجب أن لا يكون الحق الشخصي قد انقضى ويستلزم أن يكون الحق الذي تستهدفه دعوى التعويض قائماً لأن سقوط وانعدام الحق بسبب التقادم يؤدي إلى انعدام وجود دعوى التعويض، وبالتالي رفض تقدير التعويض بسبب ذلك، وهذه الدعوى تنتقادم بمرور 15 سنة من تاريخ وقوع الضرر.⁽²⁾

¹- صالحى عبد الفتاح، مرجع سابق، ص 86.

²- عوابدى عمار، مرجع سابق، ص ص 619 و 620.

خاتمة

يتبين لنا من خلال ما تم التطرق إليه في بحثنا أن المشرع قد أولى إهتماماً كبيراً لمجال العمران خصوصاً في الآونة الأخيرة وذلك نظراً لكثرة المشاكل التي يعاني منها هذا الميدان التي تهدد الحياة البشرية ومستقبل الأجيال القادمة مما لها تأثير على الحياة الإنسانية، الإجتماعية، الثقافية، والإقتصادية.

فقانون التهيئة والتعمير العمرانية قانون إداري بإمتهياز، حيث يجسد الإستراتيجية العامة للدولة في مجال التعمير في سبيل تحقيق أهداف التنمية العمرانية المستدامة من أجل المصلحة العامة، وهو فرع قانون حديث تم إستحداثه في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير وهو إذ ما قورن بغيره من فروع القوانين الأخرى من حيث الحداثة.

ومن خلال دراستنا لأحكام رخصة الهدم والمنازعات التي تثيرها هذه الرخصة في الحياة العملية يتضح لنا مدى الإهتمام الذي أولاه المشرع لها بداية من تحديد الأشخاص الذين لهم الحق في طلبها وإنقلاً للأشخاص المؤهلين بإصدارها، ووصولاً لدراسة المنازعات الخاصة بها وما يترتب عنها من جزاءات في حالة مخالفة أحكامها.

حيث خلصنا إلى أن المشرع الجزائري لم يطلق حرية الهدم، وإنما قيدها بفرض شروط لضمان إحترام قواعد العمران من جهة وعدم الإضرار بالغير ومن جهة أخرى فمن خلال تنظيمه لأحكام رخصة الهدم، حاول تفاعلي جملة من النقائص في التشريعات السابقة، وذلك بالرغم من قيام المشرع بعدة تعديلات وتغييرات جديدة وإصدار مراسيم تنفيذية في مجال العمران من أجل تدارك الثغرات التي غفل عنها سابقاً.

والملاحظ أن تنظيم التعمير في الجزائر، لا زال يعاني من نقائص ما تعتريه من قواعد غير مستقرة وعرض للانتهاكات خطيرة ومن بين هذه النقائص نجد أنّ المشرع لم يحدد في المادة 73 من القانون رقم 04-05، المعدل والمتمم للقانون رقم 90-29، جزاء يترتب عن عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانوناً بمعابنة أشغال البناء لأن الوجوب يقتضي الإلزام ومخالفته ترتب الجزاء.

إن فرض قواعد العمران على الافراد والهيئات يبدأ بالمعابنة الميدانية للمخالفات، ولذلك أهل المشرع بالإضافة إلى أعوان وضباط الشرطة القضائية مجموعة من الأعوان نص عليهم في المادة

2 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 السالف الذكر، مما يؤدي بنا إلى التساؤل إذا لم تتدخل أي جهة للقيام بذلك وإنعدام أي محضر للمخالفات، على الرغم من الإنتشار الهائل لها، فهل هناك مسؤولية؟ وعلى من تقع؟ ما جعلنا نسجل نقائص في القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، التي يمكن ذكر أهمها:

- إهمال تعريف رخصة الهدم من طرف المشرع وإنما اكتفت أغلب التشريعات بذكر نطاق وإجراءات منح رخصة الهدم والتي تم تعريفها من طرف الأستاذ عزري الذين.
- إن سلطة الإدارية هي الوحيدة التي أوكل لها مهمة تسليم رخصة الهدم والذي يتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي عكس ما هو بنسبة لرخصة البناء والتجزئة.
- يكفل الشباك الوحيد على مستوى البلدية بتحضير الملف وذلك في أجل شهر واحد بدلا من 3 أشهر التي أقرها المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (ملغى).
- إلزام المشرع لجنة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء والموافقات كما قلص المشرع المهلة التي تعطى لمختلف المصالح من أجل تقديم الرأي المعلل إلى (15 يوم) بدلا من شهر واحد.
- يقدم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد إستشارة الشباك الوحيد على مستوى البلدية بدلا من مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية أو الدائرة.
- عدم مسائلة الشخص المعنوي عن جرائم العمران رغم أن وجوده في هذا المجال أمر من الأشخاص الطبيعية خاصة وأن المشرع الجزائري يتوجه نحوى التوسيع في مجال عقاب الشخص المعنوي في أغلب التعديلات الأخيرة.
- إعتبار المادة 77 من قانون التهيئة والتعمير النص الجزائي المرجعي المعاقب على المخالفات وتجاهل النزاعات منصوص عليها في هذا القانون والنصوص المطبقة، بحيث نجد بأن هذه المادة غامضة حيث تمت صياغتها بعبارات ومصطلحات عامة ومرنة تفتح المجال أمام القضاء للاجتهاد في التجريم وهذا مساس خطير بمبادئ شرعية التجريم والعقاب.
- عدم خضوع الأعوان والأشخاص المخول لهم سلطة مراقبة ومعاينة جرائم التهيئة والتعمير للعقاب على إهمالهم أثناء القيام بمهامهم خاصة وأن كل القواعد التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير توجب على المكلفين بالمراقبة القيام بالمراقبة المستمرة.

- كما رخصة الهدم تعتبر رخصة الهدم منقضية في بعض الحالات وذلك وفقا لنص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، والتي تتمثل فيمايلي:
 - إذا لم ينجز الهدم خلال 5 سنوات وإذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
 - إذا ألغيت بقرار العدالة بينما ذكر في نموذج قرار منح رخصة الهدم الملحق بالمرسوم في مادته الثانية.
- إذا لم ينجز الهدم خلال 6 أشهر (بينما كانت سابقا في المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى في أجال 5 سنوات) إذا توقفت الأشغال في سنة واحدة (بينما كانت المدة سابقا 3 سنوات). هناك تناقض بين النص والملحق فأيهما يأخذ بعين الإعتبار.
- * ومن بين الحلول التي يمكن لنا أن نقترحها ونأمل أن تأخذ هذه الاقتراحات بعين الاعتبار من طرف السلطات العمومية وكل المتدخلين والفاعلين في مجال التعمير ونذكر من بينها:
 - يجب على السلطات أن تعتمد أو تركز على مبدأ الديمقراطية التشاركية أو مبدأ المشاركة والتحاور وإدخال المجتمع المدني كون أنه لديه دور مهم في ذلك.
 - التحقيق من شروط وإجراءات منح رخص وشهادات التعمير، كون هذه الأخيرة جاءت بإجراءات وشروط معقدة مما يؤدي بالأشخاص المفروض عليهم طلبها للتهرب منها وبالتالي من اللازم إعادة النظر في هذا، ومحاولة التبسيط الشروط والإجراءات، لكي لا يكون حجة على طلبها.
 - إزالة التناقض الموجود بخصوص صلاحية رخصة الهدم هل الأجل المقصود هنا 5 سنوات أو 6 أشهر.
 - إعداد النص على إلزامية رخصة الهدم إذا كانت البناية المراد هدمها سندا لبناية مجاورة من أجل المحافظة على حقوق الجار الذي قد يتضرر من عملية الهدم.
 - مرافقة المصالح التقنية للبلدية لعملية الهدم من انطلاقها إلى حين انتهائها.
 - إلزام المشرع بتصحيح المدة (أي التناقض الموجود بين 5 و 6 أشهر).
 - تفعيل دور الجمعيات الفعالة في ميدان التعمير وإفساح المجال أمام مبدأ المشاركة.

ومن خلال ما سلف ذكره نخلص إلى فكرة مفادها أنّ المشرع إستحدث مجموعة من القوانين في مجال التهيئة والتعمير ليؤكد إرادته في تدارك كل أخطاء وثغرات الماضي وذلك بفرض إجراءات صارمة لضمان إحترام تطبيق قواعد التعمير بهدف المحافظة على النظام العام العمراني.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

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

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

6 محرم عام 1427 هـ
5 فبراير سنة 2006 م

9 الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 06

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران

ولاية :
مديرية التعمير والبناء
بلدية :
محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :
طبيعة الأشغال التي شرع فيها :
.....
الكاتبة بـ : (العنوان، الحي، المدينة)
.....
المخالف : الاسم اللقب :
تاريخ ومكان الأزيد :
عنوان الإقامة :
تصريحات محتملة :
.....
.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله
إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة
ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :
- الوالي،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي،
- مدير التعمير والبناء.

ملاحظة : رفض الإمضاء

قائمة المراجع

I- باللغة العربية

أولاً- الكتب.

1. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
2. بعلي محمد الصغير، الوجيز في المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2002.
3. _____، القضاء الإداري (دعوى الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
4. حامد شريف، جنايات المباني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2008.
5. حسين بن شيخ أث ملويا، دروس في المسؤولية الإدارية (نظام التعويض في المسؤولية الإدارية)، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
6. ديرم عايده، الرقابة الإداري على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011.
7. عبد العزيز عبد المنعم خليفة، الانحراف السلطة كسبب لإلغاء القرار الإداري، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2001.
8. عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، الإسكندرية، 2005.
9. عوابدي عمار، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري (نظرية الدعوى الإدارية)، الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
10. محمد حسن منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.
11. مغبغب نعيم ، عقود البناء والأشغال الخاصة والعامة - دراسة في القانون المقارن-، الطبعة الثالثة، دار النشر، بيروت، 2001.
12. المنجي محمد، جرائم المباني ، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2010.

13. منصورى نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.

ثانيا- الرسائل والمذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه:

1. حسونة عبد الغاني، الحماية القانونية للبيئة في إطار التنمية المستدامة، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2013.

2. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء القانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014.

3. عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005.

4. عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016.

5. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بلقايد، تلمسان، 2016.

ب- مذكرات الماجستير:

1. بزغيش بوبكر، رخصة البناء: آلية رقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2007.

2. بوسنة عمر، التحكم في التعمير وقف مقتضيات الحكم الراشد، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، شعبة القانون، فرع هيئات عمومية وحوكمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015.

3. شريدي ياسين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، 2008.
4. صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011.
5. عمراوي فطيمة، المسؤولية الجنائية لمرشدي البناء: مالك البناء، المهندس المعماري (المصمم، المشرف على التنفيذ، المقاول)، القانون الجنائي. مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، 2000.
6. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الإدارة العامة، القانون والتسيير الإقليمي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2011.
7. قارة تريكي إلهام، آليات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2012.
8. قروف جمال، الرقابة على أعمال الضبط الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، 2006.
9. قصير أمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم حقوق، جامعة محمد بوضياف، مسيلة، 2015.
10. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011.
11. محمد جبيري، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر.

12. مزوزي كهينة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011.

ج- مذكرات الماستر

1. بريفوش سعيد، الرقابة القضائية في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
2. بومحذاف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، - دراسة تطبيقية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015.
3. حمامي سهام، ايجاد ليليا، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2011.
4. حيجه أنيسة، حماني آسية، البناء بدون رخصة - طرق الوقاية منه ومكافحته، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
5. درابلية أمينة، المنازعات الإدارية في مادة رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسي، جامعة 08 ماي 1945، قالمة.
6. صالحى عبد الفتاح، مسؤولية الإدارة عن أعمالها المادية المشروعة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2012.
7. عميرة عادل، الرقابة الإدارية في مجال التهيئة والتعمير مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، 2013.

8. قواوة عبد الحكيم، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضر، بسكرة، 2014.
9. مقلبد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة 2013.

ثالثا- المقالات

1. بن نجاعي نوال ريمة، "المنازعات العادية في مجال العمران (القضاء الكامل أم القضاء الجزائي)- (مخالفات التعمير)"، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، بسكرة، 2013، ص ص 414-405.
2. بوطريكي الميلود، "منازعات رخصة البناء بين اختصاص القضاء العادي والقضاء الإداري"، مجلة الفقه والقانون عدد 50، سنة 2010، ص 15.
3. دعان العياش، « شرطة العمران وحماية البيئة»، مجلة الشرطة، عدد خاص، الجزائر، 2000، ص ص 19-17.
4. زهدود كوثر، "المنازعات المتعلقة أو الناشئة عن رخصة الهدم"، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد 02 مستغانم، 2014، ص ص 170 - 177.
5. صليلع سعيد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، العدد 06، سكيكدة، 2001، ص ص 315-298.
6. عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر، عدد 03، 2008، ص ص 28-10.
7. لعويجي عبد الله، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة الباحث، الدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 01، العدد 09، باتنة، 2016، ص ص 388-373.

رابعاً- النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

- 1- أمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية، ج.ر.ج.ج عدد 48، الصادر في 1966، معدل ومتمم، بأمر رقم 15-02، مؤرخ في 23 جويلية 2005، ج ر ج ج، عدد 40، الصادر في سنة 2005.
- 2- أمر رقم 75-58، مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر.ج.ج عدد 78، الصادر في سنة 1975.
- 3- قانون رقم 84-12، مؤرخ في 23 جويلية 1984، يتعلق بالنظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج عدد 26، الصادر في سنة 1984، معدل ومتمم بالقانون رقم 91-20، مؤرخ في 02 ديسمبر 1991، ج.ر.ج.ج عدد 62، الصادر في سنة 1991.
- 4- قانون رقم 90-25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر ج ج ، عدد 52 ، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، معدل ومتمم بموجب أمر 95-26، مؤرخ في سبتمبر 1995 ، ج ر ج ج، عدد 55، الصادر في سنة 1995.
- 5- قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة العمرانية، ج.ر.ج.ج، عدد 52، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995، معدل ومتمم بالقانون 04-05، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر.ج.ج، عدد 51، الصادر في سنة 2004.
- 6- القانون رقم 91-20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، يعدل ويتمم القانون رقم 84-12، المتضمن النظام العام للغابات، ج.ر.ج.ج عدد 62، الصادر في سنة 1991.
- 7- قانون رقم 98-04 ، مؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج.ج، عدد 44، الصادر بتاريخ 17 جويلية 1998.
- 8- قانون رقم 99-01، مؤرخ في 06 جانفي 1999، يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، ج.ر.ج.ج عدد 02، الصادر في سنة 1999.
- 9- القانون رقم 02-02، المؤرخ في 05 فيفري 2002، يتعلق بحماية الساحل ونظمينه، ج.ر.ج.ج، عدد 02، الصادر في سنة 2003.

- 10- قانون رقم 03-01، مؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، ج.ر.ج.ج، عدد11، الصادر في سنة 2003.
- 11- قانون رقم 03-03، المؤرخ في 17 فيفري 2003، يتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية، ج.ر.ج.ج عدد11، الصادر في سنة 2003.
- 12- قانون رقم 04-20، مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر.ج.ج، عدد 84، الصادر في سنة 2004.
- 13- قانون المالية لسنة 2008، مؤرخ في 27 يوليو 2008، ج.ر.ج.ج عدد 42، الصادر في سنة 2008.
- 14- قانون رقم 08-09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج عدد، 84، الصادر في سنة 2008.
- 15- قانون رقم 08-15، مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج عدد 44، الصادر في سنة 2008.
- 16- قانون رقم 11-10، مؤرخ في 15 جانفي 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر.ج.ج عدد37، الصادر في سنة 2011.
- ب- النصوص التنظيمية**
- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91-176، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، عدد 26، الصادر في سنة 1991(ملغى).
- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91-225، مؤرخ في 14 جويلية 1991، يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن، معدل ومتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-241، مؤرخ في 22 جويلية 2009، ج ر، عدد 43، الصادر في سنة 2009.

3- مرسوم تنفيذي رقم 03-323، المؤرخ في 05-10-2003، المتضمن كفايات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها، ج.ج.ج، عدد 60، الصادر في سنة 2003.

4- مرسوم تنفيذي رقم 06-55، المؤرخ 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، ج.ج.ج عدد 06 الصادر في سنة 2006، معدل ومتم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2004، ج ج ج ج، عدد 61، الصادر في سنة 2009.

5- مرسوم تنفيذي رقم 15-19، مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج، عدد 07، الصادر في سنة 2015.

خامسا- الاجتهاد القضائي

- قرار المحكمة العليا، الغرفة الإدارية رقم 29432، مؤرخ في 27 نوفمبر 1982، المجلة القضائية، عدد، 01 الصادر في 1990، ص 188.

سادسا- المواقع الإلكترونية

- منتدى الجلفة: « مخالفات التعمير في النظام القانوني الجزائري » متوفر على الموقع الإلكتروني الآتي:

-WWW. Merzougui, net/urb/index. html, consulté le 19/05/2017, à 16 :44.

II - باللغة الأجنبية

1. HAFIANE Abderrahmane, les défis à l'urbanisme, opu, Alger, 1989 .
2. MORAND Devilleç Jacqueline, Droit de l'urbanisme, 4^{eme} édition, Dalloz, Paris, 1998.
3. PECHUL Armel, Droit de l'urbanisme, éclipses, Paris, 2000.
4. SAIT-ALARY Roger, SAIT-ALARY-HOUIN Corinne, Droit de la construction, 8^{eme} édition, Dalloz, Paris, 2005.
5. _____Droit de la construction, 9^{eme} éd, Dalloz Paris, 2007.

فهرس المحتويات

شكر وعرهان

الإهداء

قائمة المختصرات

01.....	مقدمة.....
06.....	الفصل الأول: أحكام رخصة الهدم.....
06.....	المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم.....
06.....	المطلب الأول: المقصود برخصة الهدم.....
06.....	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....
06.....	أولاً: التعريف العام.....
08.....	ثانياً: التعريف الفقهي.....
09.....	الفرع الثاني: نطاق رخصة الهدم.....
09.....	أولاً: النطاق الموضوعي.....
11.....	ثانياً: النطاق الشخصي.....
11.....	الفرع الثالث: أهمية رخصة الهدم.....
13.....	المطلب الثاني: خصائص رخصة الهدم.....
13.....	الفرع الأول: ضرورة صدور رخصة الهدم في شكل قرار إداري.....
14.....	الفرع الثاني: أن يكون مضمون رخصة هدم كل أو جزء من البناء.....
15.....	المبحث الثاني: شروط وإجراءات رخصة الهدم.....
15.....	المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم.....
15.....	الفرع الأول: الشروط المتعلقة بطالب رخصة الهدم.....
16.....	الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالموضوع.....
17.....	أولاً: حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية.....
17.....	ثانياً: حماية البنايات المجاورة التي تكون سندا للبنايات الأيلة للإهميار.....
18.....	المطلب الثاني: إجراءات الحصول على رخصة الهدم.....

18.....	الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بطالب الرخصة.....
18.....	أولاً: مضمون ملف رخصة الهدم.....
20.....	ثانياً: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة.....
20.....	الفرع الثاني: الإجراءات المتعلقة بالإدارة.....
21.....	أولاً: التحقيق في الملف.....
22.....	ثانياً: الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم.....
23.....	الفرع الثالث: صدور القرار المتعلق برخصة الهدم.....
23.....	أولاً: حالة القبول الصريح.....
24.....	ثانياً: حالة وضع الإدارة لتحفظات على تسليمها لرخصة الهدم.....
25.....	ثالثاً: حالة الرفض الصريح.....
26.....	الفرع الرابع: آثار منح رخصة الهدم.....
26.....	أولاً: حقوق والتزامات الإدارة.....
28.....	ثانياً: آثار رخصة الهدم بالنسبة للمستفيد منها.....
30.....	الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم.....
31.....	المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....
31.....	المطلب الأول: الجرائم المتعلقة برخصة الهدم.....
32.....	الفرع الأول: جريمة الهدم بدون ترخيص.....
33.....	الفرع الثاني: جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم.....
33.....	الفرع الثالث: جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار.....
34.....	أولاً: عدم وضع اللافتة القانونية.....
34.....	ثانياً: عدم التصريح بفتح الورشة.....
35.....	ثالثاً: نطاق تطبيق جريمة عدم القيام بأشغال الإشهار.....
36.....	المطلب الثاني: تسوية المنازعات المتعلقة برخصة الهدم.....
36.....	الفرع الأول: معاينة جرائم رخصة الهدم.....
36.....	أولاً: الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم التهيئة والتعمير.....

42.....	ثانيا: السلطات التي يتمتع بها الأعوان
45.....	الفرع الثاني: المتابعة القضائية
45.....	أولا: تحريك الدعوى العمومية من قبل النيابة العامة
46.....	ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر
47.....	الفرع الثالث: الفصل في الدعوى الجزائية
48.....	المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري
48.....	المطلب الأول: دعوى الإلغاء
49.....	الفرع الأول: أوجه رفع دعوى الإلغاء
49.....	أولا: عيب عدم الإختصاص
50.....	ثانيا: عيب الشكل والإجراءات
50.....	ثالثا: عيب مخالفة القانون
51.....	رابعا: عيب السبب
51.....	خامسا: عيب الإنحراف في استعمال السلطة
52.....	الفرع الثاني: نتائج دعوى الإلغاء
52.....	أولا: إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم
53.....	ثانيا: وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة الهدم
53.....	ثالثا: تأييد القرار المتعلق برخصة الهدم
54.....	المطلب الثاني: دعوى التعويض
55.....	الفرع الأول: أسس دعوى التعويض
55.....	أولا: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ
57.....	ثانيا: مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر
58.....	الفرع الثاني: نتائج دعوى التعويض
58.....	أولا: منح التعويض
60.....	ثانيا: رفض منح التعويض
61.....	خاتمة

65.....	الملاحق
67.....	قائمة المراجع
75.....	الفهرس
	ملخص

ملخص

تعتبر رخصة الهدم من بين أليات الرقابة في مجال التعمير التي خصها المشرع الجزائري أهمية خاصة، وألزم الأفراد بضرورة الحصول عليها قبل الشروع بأية عملية هدم، إذا كانت البناية متواجدة في معلم مصنف أو كانت سندا لبنانية مجاورة.

ولقد أحاط المشرع الجزائري عملية إستصدار رخصة الهدم بمجموعة من الشروط والإجراءات الواجب اتباعها، ويتولد عن الاخلال بالقواعد المنظمة لرخصة الهدم منازعات يختص بها القضاء العادي من جهة والقضاء الإداري من جهة أخرى.

Résumé

Le permis de démolir est considéré parmi les instruments de control en matière d'urbanisme que le législateur algérien, a donné une importance particulière, et il a obligé les personnes à l'acquérir avant d'entamer toute opération de démolition, surtout si la construction en question se trouve sur un site classé ou constitue un soutien pour une construction adjacente.

L'élaboration des permis de démolir est subordonnée à un ensemble de conditions et de procédures obligatoires à respecter, et leur manquement engendre des litiges qui sont du ressort de la juridiction ordinaire d'une part, et de la juridiction administrative d'autre part.