

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان:

النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون عام معمق
اعداد الطالبين: إشراف الأستاذة:

مقدم رشا

- عير فرامتي
- إيمان بوذرار

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
د-رحال سهام	أستاذة محاضرة-أ-	الشاذلي بن جديد-الطارف	رئيسا
د-مقدم رشا	أستاذة محاضرة-أ-	الشاذلي بن جديد-الطارف	مشرفا ومقررا
د-نويري محمد الأمين	أستاذ محاضر-أ-	الشاذلي بن جديد-الطارف-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مذكرة بعنوان:

النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

مقدمة لاستكمال متطلبات الحصول على شهادة ماستر أكاديمي في تخصص: قانون عام معمق

إشراف الأستاذة:

مقدم رشا

إعداد الطالبتين:

- عيبر فرامتي
- ايمان بوذرار

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة	الهيئة المستخدمة	الصفة
د-رحال سهام	أستاذة محاضرة-أ-	الشاذلي بن جديد-الطارف	رئيسا
د-مقدم رشا	أستاذة محاضرة-أ-	الشاذلي بن جديد-الطارف	مشرفاً ومقرراً
د-نويري محمد الأمين	أستاذ محاضر-أ-	الشاذلي بن جديد-الطارف	ممتحنا

السنة الجامعية: 2025/2024

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère de L'enseignement Supérieur

Et de La Recherche Scientifique

Université et art

Faculté de Droit et des Sciences Politiques

Département de Droit



جامعة الشاذلي بن جديد
UNIVERSITE CHADLI BENDJEDID

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة الشاذلي بن جديد - الطارف

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

المرجع: القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ في 27 ديسمبر 2020 المحدد للقواعد المتعلّقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية

أنا المعضي أناه،

المسجل بـ (ة): ... ج. ش. ...

الحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 11.00.11.23.000.37.100008

الصادرة بتاريخ: 2024.1.11.1.6

عن دائرة: ... الطارف

المسجل بـ قسم: ... الحقوق والعلوم السياسية

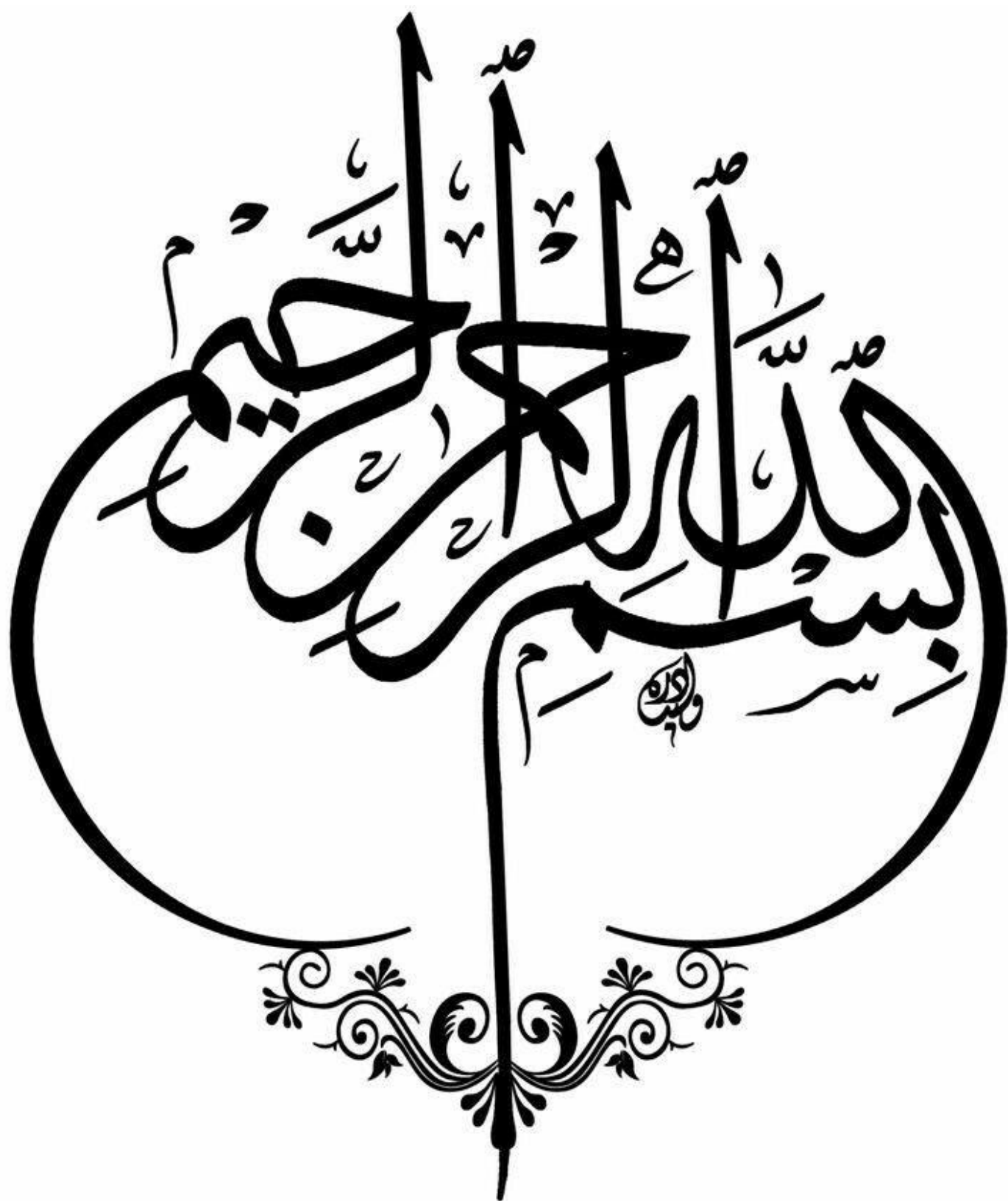
والمكلف بإنجاز منكرة تخرج ماستر عنوانها:

... النظام المتأوني ... لرجصة الكدم في التنس ... الجوا شرفي

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

التاريخ: 2025/1.6.18

إمضاء المعضي



الشكر والعرفان

الحمد لله الذي وفقنا ويسر لنا سبل العلم، وأعاننا على إتمام هذا العمل المتواضع،
والصلاة والسلام على سيدنا محمد، خاتم الأنبياء والمرسلين، وعلى آله وصحبه أجمعين.
يسعدنا وبشرفنا أن نتقدم بخالص عبارات الشكر والتقدير إلى أستاذتنا الفاضلة
رشا مقدم، المشرفة على هذا العمل، على ما قدّمته لنا من دعم متواصل، وتوجيهات
ثمينة، وتشجيع دائم طيلة فترة إنجاز هذه المذاكرة. لقد كانت مثلاً في الأخلاق
والعطاء العلمي، ولم تبخل علينا بعلمها وخبرتها.
كما أتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كلية الحقوق بجامعة الشاذلي بن جديد،
على ما قدّمته لنا من دعم معرفي ومنهجي ثمين.

شكراً لكم

الإهداء

إلى روح أمي الطاهرة...

إلى من غرست في القيم، وعلّمتني الصبر، وسهرت على راحتي...

إلى من رحلت جسداً، وبقيت أثراً لا يغيب في القلب والذاكرة...

أهدي هذا العمل المتواضع عرفاناً ووفاءً لما قدّمت لي في حياتها.

رحمك الله، وجعل الجنة مثواك.

عبير قرامتي

الإهداء

من قال انا لها "نالها"

وانا لها ان ابت رغما عنها اتيت بها

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق كان محفوظا

بالتسهيلات لكنني فعلتها ...

اهدي هذا النجاح لنفسى أولا، ثم الى كل من سعى معي لإتمام هذه المسيرة دتمم لي سندا لا

عمر له ...

الى ركني العظيم في الحياة الى من احمل اسمه بكل فخر الى ذلك الرجل العظيم الذي بدل كل ما

بوسعه مأمني الوحيد "والدي الحبيب" كتعه الله بالصحة والعافية.

الى من كان دعائها سر نجاحي وحنانها بلسم جروحي "والدتي الحبيبة" متعها الله بالصحة

والعافية.

الى من قال فيهم رب العالمين (سنشد عضدك بأخيك) "اخواتي" حفظهم الله.

الى صديقتي التي كانت عوننا وسندا في كل خطوة.

واخص بالذكر الاستادة المشرفة "مقدم رشا".

واسأل الله العظيم ان يبارك في علمها وينفع به كما نفعتني.

إيمان بوذرار

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

ط	الطبعة
ص	الصفحة
ص ص	من الصفحة إلى الصفحة
ج.ر.ج.ج	الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية
د ط	دون طبعة
د س	دون سنة النشر
ق.ا.م. ا	قانون الإجراءات المدنية والإدارية

رم

ثانياً: باللغة الفرنسية

PDAU	Le Plan Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme
POS	Le Plan d'Occupation des Sols
PP	De la page à la page

قائمة الملاحق

الصفحة	العنوان
79	طلب رخصة الهدم
80	قرار يتضمن رخصة الهدم
81	لوحة الورشة
82	التعليمية الوزارية رقم 004

مقدمة

يُعدّ قانون العمران من أبرز القوانين التي تتسم بالمرونة وسرعة التطور، إذ يجمع بين القواعد القانونية ذات الطابع العام والخاص، ويتم تفعيل مقتضياته أو تطبيقه من خلال مجموعة من الوسائل والآليات القانونية التي تنظم مجاله، وتتمثل أساسًا في منظومة رخص التعمير، مثل رخصة البناء والهدم وغيرها من الرخص العمرانية التي تهدف إلى تأطير وتنظيم المجال العمراني وفقًا لضوابط قانونية دقيقة¹.

إذ يُعدّ معيار تقدّم المجتمعات اهتمامها بالمظهر الهندسي والجمالي للمدينة، من خلال وضع إطار تنظيمي قائم على قواعد ومعايير تُنظم مختلف المجالات المتعلقة بالعمران. وانطلاقًا من الإيمان بالدور المحوري للعمران في مسار تطور المجتمعات، تبرز ضرورة التنمية وترقية النسيج العمراني وفق نسق مدروس يُجسد هوية الدولة الحديثة، ويستتبع ذلك الإقرار بأهمية إشراك الإدارة والأفراد في هندسة المحيط العمراني، بما يقتضي تمكينهم من ممارسة حقهم في الملكية وفقًا لما تقرّه النصوص القانونية ذات الصلة.

يُكرّس المبدأ العام السائد في مختلف الأنظمة القانونية على منح المالك الحرية المطلقة في التصرف في ملكيته العقارية الخاصة واستعمالها واستغلالها، بما في ذلك له الحق في البناء عليها وهدمها، وهذا ما كرّسته مختلف الدساتير في العالم، ومنه الدستور الجزائري، وذلك من خلال نص المادة 60 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المتعلق بإصدار التعديل الدستوري لسنة 2020²، فقد نصّت على: "الملكية الخاصة مضمونة، لا يمكن أن يُجرّم أحد من ملكه إلا في إطار القانون ولأسباب المصلحة العامة، وبعد تعويض عادل ومنصف." غير أن الإقرار بهذا المبدأ قد يفضي في بعض الحالات إلى ممارسة الأفراد هذا الحق بشكل تعسفي، دون أدنى اعتبار لما قد يترتب عن الأنشطة العمرانية المتعلقة بالبنائيات، خاصةً فيما يتعلق بعمليات الهدم التي قد تُباشر دون مراعاة للمعايير التقنية أو الشروط التنظيمية المعمول بها،

¹ - صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2017.

² - المادة 60 من المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، 2020.

والتي ينتج عنها احتمال وقوع أضرار جسيمة تمس الجماعة في نواحٍ كثيرة، خاصة عندما تخرج عن مقتضيات التنظيم العمراني المعتمد.

نظرًا لتزايد حالات الإخلال بالإجراءات القانونية المنظمة لعملية الهدم، سواء من قبل الأفراد أو حتى من بعض الإدارات المعنية، إلى جانب تفشي ظاهرة الهدم العشوائي وغير المنظم، بل تمتد في بعض الأحيان إلى المساس بمواقع يُحظر هدمها واحتمال تعريض سلامة الأفراد والممتلكات للخطر، وفي ضوء هذه المخاطر المتزايدة، حرص المشرع الجزائري على إخضاع الأنشطة العمرانية المرتبطة بهدم البنايات لنظام الترخيص الإداري المسبق. وقد جاءت قواعد العمران رديعة وكفيلة بتحقيق التوازن المطلوب بين المصلحة الخاصة للأفراد الراغبين في تنفيذ مشاريع الهدم في إطار استغلال ممتلكاتهم من جهة، وبين المصلحة العامة العمرانية من جهة أخرى.

وبالنظر إلى أن رخصة الهدم قرار إداري فردي وآلية ضبطية قبلية في ميدان التعمير، يتم من خلالها المحافظة على النظام العام العمراني وضمان سلامة الأفراد من أي خطر من الممكن أن يلحق بهم جراء انهيار المباني، فإن الجهة الإدارية المانحة لهذه الرخصة تلتزم قانونًا باحترام كافة الإجراءات والمواعيد المرتبطة برخصة الهدم، سواء ما تعلق بمدّة صلاحية هذه الرخصة أو بالآجال المحددة لتنفيذ أشغال الهدم.

وفي حال إخلال الإدارة بالشروط القانونية أو التقنية المنصوص عليها في الرخصة، أو مخالفة لأحكام القرارات الفردية الإدارية، فإن ذلك يُعدّ خرقًا لمبدأ المشروعية. ومن هذا المنطلق، يحقّ للأفراد الطعن في هذه القرارات الإدارية بتقديم تظلم إداري أو عن طريق رفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض، متى ترتب عن تصرفات الإدارة أضرار مادية وقانونية لحقت بالأفراد أو بممتلكاتهم. كما قد يُثار النزاع بين الأفراد أمام القضاء العادي، عندما تنشأ نزاعات ذات الطابع المدني أو الجزائي، مثل الدعاوى المتعلقة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن عملية الهدم، أو النزاعات بين الجيران بسبب تأثير الهدم على الأملاك المجاورة، أو في حالة الهدم دون الرخصة، مما يشكل مخالفة يُعاقب عليها جزائيًا.

يُعد موضوع النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري ذا أهمية بالغة من الناحيتين العلمية

والعملية، تتجلى مظاهرها فيما يلي:

أولاً: الأهمية العلمية

-المساهمة في إثراء الدراسات القانونية العمرانية.

-بيان الضوابط والشروط التي أقرها المشرع الجزائري لمنح رخصة الهدم، وكذا تحديد الإجراءات الإدارية الواجبة اتباعها أثناء طلب استخراجها.

-إبراز الوظيفة الرقابية التي تقوم بها رخصة الهدم في إطار تنظيم عمليات التهيئة والتعمير، وضمان احترام قواعد التخطيط العمراني.

ثانياً: الأهمية العملية

-تُشكل رخصة الهدم أحد الميكانيزمات الأساسية التي يعتمد عليها المشرع الجزائري لضمان تنظيم العمران وحماية النظام العام العمراني، بما يحقق التوازن بين متطلبات التنمية واحترام القوانين.

-تتمثل وظيفة الإدارة في هذا المجال في ممارسة الرقابة والتدخل للحد من النشاط العمراني غير القانوني، بما يحافظ على النظام العمراني ويصون الطابع الجمالي للمدن الجزائرية.

-ومن بين الأسباب التي دفعتنا إلى القيام بهذا البحث، هناك دوافع ذاتية وأخرى موضوعية:

أولاً: الأسباب الذاتية

-مبولنا الأكاديمي ورغبتنا العلمية في التعمق في دراسة هذا الموضوع، الذي يرتبط بتخصصنا.

-دراسة الواقع العمراني في الجزائر، من خلال تحليل دور قواعد التهيئة والتعمير في الحفاظ على الجوانب الجمالية للبيئة العمرانية.

ثانياً: الأسباب الموضوعية

-تفشي ممارسة هدم البناءات بدون استصدار رخصة هدم قانونية، أو تنفيذ عمليات هدم مخالفة لمقتضيات ومضمون الرخصة الممنوحة.

-تقصير أعوان شرطة العمران في أداء مهامهم المتعلقة بمراقبة ورصد مخالفات الهدم المنجزة دون الحصول على التراخيص القانونية اللازمة.

تهدف دراستنا إلى:

-تقديم عرض دقيق ومفصل حول الدور الرقابي الذي تقوم به الإدارة في ميدان التهيئة والتعمير، وذلك في إطار الصلاحيات المخولة لها قانوناً.

-العمل على ترسيخ الوعي لدى الأفراد بأهمية الالتزام بالعيش ضمن إطار عمران منظم، لما ينسجم مع مقتضيات التهيئة والتعمير.

-بيان الضوابط والشروط التي وضعها المشرع لمنح رخصة الهدم، بالإضافة إلى الإجراءات الإدارية المطلوبة لاستخراجها.

هناك بعض العراقيل والصعوبات التي واجهتنا في بحثنا، نذكر منها:

-قلة المراجع، خاصة الكتب المتخصصة في هذا المجال.

-صعوبة الحصول على الأحكام والقرارات القضائية الصادرة عن الجهاز القضائي الإداري.

بناءً على ما تم بيانه، يمكن طرح الإشكالية، حيث ارتأينا صياغتها في التساؤل الجوهري التالي:

ما هي الأطر القانونية لرخصة الهدم في التشريع العمراني الجزائري؟

وبالنظر إلى طبيعة الموضوع، وبغية الوصول إلى تحقيق أهداف الدراسة والإحاطة بمختلف جوانبها،

تفرض علينا استخدام منهج بحث علمي يتماشى مع طبيعة الدراسة.

فجاء أولاً المنهج الوصفي، وذلك من خلال توضيح وتحديد المفاهيم النظرية والإجراءات المتعلقة

بموضوع البحث محل الدراسة، وكذا التطرق إلى الجرائم الناتجة عن رخصة الهدم في التشريع الجزائري.

أما المنهج الثاني فهو المنهج التحليلي، وذلك من خلال طرح مختلف المواد والنصوص القانونية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري، وكذا تحليلها والتعمق في مضامينها لإعطاء نظرة شاملة للجوانب الضرورية للموضوع، ومن أجل استخلاص النتائج والوصول إلى اقتراحات. ومن أجل الوصول إلى مساعدة المشرع في تنظيم أشغال الهدم والحد من الممارسات غير القانونية في المجال العمراني، من خلال الموازنة بين المصلحة العامة من جهة، والمصالح الشخصية الفردية من جهة أخرى. وعليه، تم توظيف هذين المنهجين: الوصف والتحليل، في كل جزئيات المذكورة.

ولمعالجة الإشكالية الرئيسية المطروحة، وفي ظل أهمية الموضوع ودوافع اختياره، وعلى ضوء النصوص القانونية والمراجع المتوفرة لدينا، ارتأينا أن تكون دراسة موضوع رخصة الهدم في التشريع الجزائري ضمن خطة ثنائية من فصلين:

حيث خصصنا الفصل الأول لتوضيح الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، وهو بدوره ينقسم إلى مبحثين:

المبحث الأول: مضمون رخصة الهدم في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري.

أما الفصل الثاني فنخصه لدراسة الإطار الإجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، الذي يندرج تحته مبحثان:

المبحث الأول: إجراءات منح رخصة الهدم في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم في التشريع الجزائري.

الفصل الأول: الإطار
المفاهيمي لرخصة الهدم في
التشريع الجزائري

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري:

قام المشرع الجزائري بتنظيم قواعد التهيئة والتعمير من خلال مجموعة من الشهادات والرخص العمرانية، التي تشمل المسائل السابقة واللاحقة لعملية البناء، وقد خضعت جميع الأنشطة العمرانية للحصول على تراخيص وشهادات إدارية، مما يتيح للإدارة القيام بدورها الرقابي والوقائي. تُعتبر رخصة الهدم واحدة من الرخص العمرانية الإلزامية، حيث يتعين على الأفراد تقديم طلب للحصول عليها من الجهة الإدارية المختصة، كما أنّ هذه الرخصة تحظى بأهمية كبيرة من قبل المشرع. ولتغطية مختلف القواعد المنظمة لها، قمنا بتقسيم هذا الفصل إلى مبحثين:

المبحث الأول: مضمون رخصة الهدم في التشريع الجزائري

المبحث الثاني: الإطار القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

المبحث الأول: مضمون رخصة الهدم في التشريع الجزائري

تُعتبر رخصة الهدم من بين ميكانيزمات الرقابة على العقارات المبنية والمحمية ذات الطبيعة الخاصة، حيث تُحول للمالكها الحق في إزالة المباني بشكل كلي أو جزئي، وذلك وفقًا لشروط أو ضوابط قانونية محددة، أي لا يجوز القيام بأي عملية هدم لأي بناء إلا بعد الحصول على رخصة الهدم، الذي يكون فيها البناء واقعًا في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات المجاورة¹. وقد أقرّ المشرع الجزائري هذه الأحكام في القانون رقم 90-29²، كذلك نظّمت بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدّل والمتمم³.

وعليه، سنتناول في هذا المبحث مضمون رخصة الهدم، وذلك من خلال تعريف رخصة الهدم وإبراز خصائصها في **المطلب الأول**، ثم التطرق إلى تمييزها عن باقي الرخص الإدارية في **المطلب الثاني**.

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

تُعد رخصة الهدم من الرخص الأساسية في مجال البناء والتعمير، كما تتضمن آليات الرقابة على العقارات المبنية والمحمية بشكل خاص. إنه لا يمكن إجراء أي عملية هدم جزئي أو كلي لأي مبنى دون الحصول على رخصة مسبقة، ويكون ذلك في الحالات التي يقع فيها المبنى في منطقة مصنفة، أو في إطار التصنيف ضمن قائمة الممتلكات التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو عندما يكون المبنى المعني داعمًا لمبانٍ مجاورة.

¹ - صورية زردوم، "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، عدد تجربي، سبتمبر 2013، ص 391.

² - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، 1990، المعدّل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، 2004.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 7، 2015، المعدّل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج، العدد 71، 2020.

وعليه، سنعالج بشكل مفصّل من خلال الفرع الأول تعريف رخصة الهدم، أما من خلال الفرع الثاني فنتناول خصائصها.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

قبل التطرق إلى تعريف رخصة الهدم، يجب أولاً تحديد معنى "الهدم". يُعرف الهدم بأنه إزالة المباني الموجودة على سطح الأرض، سواء كان ذلك بشكل كلي أو جزئي، بغض النظر عمّا إذا كانت المنشآت سليمة أو مهددة بالسقوط. كما يُفهم الهدم على أنه إزالة البناء بالكامل أو جزئياً، بطريقة تجعل الجزء المهدم غير صالح للاستخدام للغرض الذي أُعدّ له. وذلك لأهمية رخصة الهدم في عقود التعمير، فقد اعاد المشرع مؤخراً استحداث أحكامها، ومع ذلك لم يقدّم المشرع الجزائري بتعريف رخصة الهدم، بل اكتفى بتحديد مجال تطبيقها وإجراءات الحصول عليها¹. وهذا ما يقتضي منّا تعريفها فقهيّاً أولاً وتشريعياً ثانياً.

أولاً: التعريف الفقهي لرخصة الهدم

تعددت التعاريف المتعلقة برخصة الهدم بين فقهاء القانون، حيث أنّها تتقارب وتتشابه في معانيها. وفيما يلي نستعرض بعضاً من هذه التعاريف:
هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والذي يمنح للمستفيد الحق في إزالة البناء كلياً أو جزئياً، سواء كان هذا البناء واقعاً ضمن المصنف أو في طريق التصنيف².

¹ -راضية بودية، "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونسى على - البلدة 02، العدد 10، جوان 2016، ص 114.

² - رمزي عز الدين، يوسف قيراطي، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات إدارية، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 - قلمة، 2017-2016، ص 30.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

كما عرّفها الأستاذ عزري الزين بأنها: رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، والتي تُمنح بموجبه للمستفيد حق هدم البناية كليًا أو جزئيًا، متى كان هذا البناء واقعًا ضمن مكان مصنّف أو في طريق التصنيف¹.

وعرّفتها أيضًا الأستاذة منصوري نورة على أنها: تُعتبر من أدوات الرقابة على العقار المبني، خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي للبناية دون الحصول مسبقًا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف، أو في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أو لما تكون البناية آيلة للهدم سندًا للبنائيات المجاورة².

عند مراجعة التعريفات الفقهية المختلفة، يمكن القول أن هناك توافقًا شبه كامل على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تُصدر على شكل قرار من الجهة المختصة، تمنح بموجبها المستفيد الحق في إزالة البناء كليًا أو جزئيًا، سواء كان هذا البناء موجودا في منطقة مصنفة أو في طريق التصنيف. ويُعتبر هذا التعريف دقيقًا، حيث أن رخصة الهدم ليست مطلوبة فقط للبنائيات المحمية بموجب القانون رقم 98-04، بل أيضًا للبنائيات المهتدة بالانهيار³.

كما تُعرف أيضًا على أنها القرار الإداري الصادر عن الجهة الإدارية المختصة، قصد هدم بناية كليًا أو جزئيًا، متى كانت البناية محمية بإحدى أنظمة حماية التراث الثقافي⁴.

¹ - محمد رشاش، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة، 2021-2022، ص 10.

² - المرجع نفسه، ص 11.

³ - الزهرة أولاد المختار، نذير هوصاوي، رخصة الهدم ومنازعاتها في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022-2023، ص 10.

⁴ - راضية بودية، المرجع السابق، ص 115.

كما يُعرفها البعض على أنها: ترخيص يُطلب لإجراء أعمال إزالة البناء أو جزء منه، في حال عدم قابليته للاستخدام¹.

كما يُقصد بالهدم الكلي: الإزالة الكاملة للمبنى، بينما الهدم الجزئي يشير إلى إزالة جزء منه، حيث يصبح هذا الجزء المهدم غير صالح للاستخدام كما كان مخصصًا له².

استنادًا إلى ما تم ذكره، نستنتج أن رخصة الهدم إجراء إلزامي واجباري يخص عمليات الهدم الكلي والجزئي للبنى التي تتواجد في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف ضمن قائمة الأملاك التاريخية، المعمارية، السياحية، الطبيعية أو الثقافية.

ثانيًا: التعريف التشريعي لرخصة الهدم

لم يُقدّم المشرع الجزائري تعريفًا محددًا لرخصة الهدم، بل اكتفى بتحديد نطاق تطبيقها دون الخوض في مضمونها، وذلك من خلال

نصت المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي تنص على ضرورة الحصول على رخصة الهدم لأي عملية هدم، سواء كانت كلية أو جزئية، في المناطق المحددة في المادة 46 التي تركز على الأقاليم ذات المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية البارزة، وذلك بسبب طبيعة موقعها. وتُعتبر رخصة الهدم إحدى أدوات الرقابة على العقارات المبنية، خصوصًا تلك المحمية³.

وقد أكدت هذا المعنى أيضًا المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدّل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342، الذي يوضح ويحدد طريقة أو تحضير عقود التعمير وتسليمها، تطبيقًا

¹ - مسعودة دبراسو، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه طور الثالث في الحقوق، تخصص الإدارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2020-2021، ص 178.

² - محمد خلف، موسوعة أسباب الإخلاء في قوانين إيجار الأماكن، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع، مصر، 2009، ص 7.

³ - يزيد عربي باي، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 1، 2014-2015، ص 200.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. إذ تنص على أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبنانية، دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹.

وعليه، يمكن تعريف رخصة الهدم بأنها: قرار إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناءً على طلب من شخص ذي صفة قانونية، يهدف إلى إزالة البناء كلياً أو جزئياً، ويتم ذلك عندما يكون البناء موجوداً في المواقع والممتلكات الثقافية والعقارية، أو إذا كان مهدداً بالسقوط والانهيار. ويأتي هذا في إطار حرص المشرع الجزائري على حماية هذه الأصناف التي يتعين احترامها عند تنفيذ السياسة العمرانية.

أما المقصود ب هدم البناء، فهو: تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يرتبط بها ارتباطاً وثيقاً؛ ويحدث الهدم بشكل كلي عندما يتم تدمير البناء بالكامل، بينما يكون الهدم جزئياً عندما يتم تدمير جزء منه فقط، سواء كان ذلك في جوانبه أو طوابقه².

ويتبين مما سبق أن رخصة الهدم هي قرار إداري يهدف إلى إزالة كلية أو جزئية لمبنى قائم، بسبب عدم ملاءمته للسكن أو كونه مهدداً بالانهيار. وبالتالي تشمل رخصة الهدم عملية إزالة جزء أو كامل المبنى وتفكيكه، متى كان غير قابل للاستخدام، وأصبح يشكل خطراً على سلامة الأفراد والممتلكات، بالإضافة إلى البنائيات المجاورة³.

¹ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

² - محي الدين بريح، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، العدد 5، مارس 2018، ص 105.

³ - منصف عباس، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة مكتملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 - قلالة، 2021-2022، ص 65.

كما أن الهدم يعني تدمير العقار بحيث يصبح غير صالح للاستخدام جزئيًا أو كليًا، ويمكن أن يتضمن ذلك: تحطيم السقف، أو الجدران، أو هدم جزء من الطريق أو الجسر، أو حتى الشروع في تنفيذ ذلك¹.

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

استنادًا إلى التعريفات القانونية السابقة المتعلقة برخصة الهدم، وما ورد في النصوص التشريعية ذات الصلة، يمكن تحديد أبرز خصائص هذه الرخصة على النحو التالي:

أولاً: رخصة الهدم قرار إداري إجباري صادر عن جهة مختصة

تعد رخصة الهدم قرارًا إداريًا، إذ نص التشريع الجزائري صراحة على وجوب صدورها في شكل قرار إداري، يتضمن بيانات دقيقة ومحددة وبصورة حصرية، وفقًا لما نصت عليه المادة 75، فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم².

اد لا يعتبر الترخيص بالهدم صحيحًا من الناحية القانونية، ويفقد مشروعيته إذا تم منحه بأمر غير مكتوب أو إذن إداري لم يستوفِ الإجراءات والأشكال المنصوص عليها قانونًا³، فرخصة الهدم لا تصدر إلا عن جهة إدارية مختصة، خول لها القانون سلطة إصدار قرار بالهدم، وذلك بناءً على شروط وإجراءات يحددها المشرع. فهذه الأخيرة لا تصدر بمجرد طلب أو رغبة من المعني بالأمر، بل وفقًا للإرادة المنفردة من الجهة المختصة. ومن جهة أخرى، فإن رخصة الهدم لا تعتبر إجراءً شكليًا، بل تترتب

¹ - الفاضل خممار، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010، ص 74.

² - المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم تنص في فقرتها الثانية على ما يلي: "تسلم رخصة الهدم في شكل قرار، يرفق نموذج منه بهذا المرسوم".

³ - سعاد مقلید، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2013/2014، ص 59.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

عليها آثار قانونية، إذ تخول لصاحبها الحق القانوني في تنفيذ أو مباشرة عملية الهدم للعقار المعني موضوع الترخيص¹.

وبالتالي، تصدر رخصة الهدم عن الجهة الإدارية ذات الاختصاص، والمتمثلة قانوناً في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وعليه فإن أي قرار بالهدم يصدر عن جهة أخرى غير الجهة المختصة، فإن هذا القرار يُعد مشوباً بعيب عدم الاختصاص، في صورته عيب مخالفة القانون وعيب مخالفة الشكل والإجراءات، وبالتالي جاز إلغاؤه. وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في نص المادة 68 من القانون 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، التي تنص على "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي".

ثانياً: رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كل أو جزء من البناية

يشترط في القرار الإداري أن يتضمن صراحة الأمر بإزالة كامل البناء أو جزء منه، ويفهم من ذلك أن الإزالة الكلية تتمثل في هدم البناية بكافة عناصرها المادية وإزالة آثارها بصفة نهائية، سواء كان الهدف من ذلك إعادة بنائها أو استغلال المساحة العقارية التي كانت تشغلها لأغراض أخرى. أما في حالة الإزالة الجزئية، فيشترط أن يكون الجزء المراد هدمه ذات تأثير جوهري على الهيكل العام للبناية، وذلك سواء تم الهدم بهدف إدخال تحسينات أو تعديلات هيكلية².

غير أن هذه الأعمال لا يمكن للأفراد ممارستها في تحسين المحيط العمراني، بل تُمارس في إطار شروط قانونية صارمة، تستلزم المراقبة المسبقة من طرف السلطة الإدارية المختصة، ولا يتم تنفيذها إلا بعد إصدار رخصة الهدم بذلك الغرض، وفقاً للإجراءات التنظيمية المعتمدة³.

¹ - سعيدة لعموري، "رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، العدد 17، سبتمبر 2018، ص: 340 و 341.

² - صورية ديش، "أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص 199.

³ - شهرزاد عوايد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01، 2015-2016، ص 89

ثالثاً: رخصة الهدم ذات طابع نوعي أو خاص

تُطبق هذه الرخصة على مناطق محددة بدقة، حصرها المشرع الجزائري في نص المادة 46 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، أو ما نصت عليه المادة 8 من القانون رقم 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي¹.

وذلك بناءً على توفرها على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة أو التاريخية أو الثقافية، أو بسبب خصائصها الفريدة والناجحة المرتبطة بموقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، على سبيل المثال: الكهوف، المناطق ذات الأهمية الاستحمامية².

رابعاً: رخصة الهدم ذات الطابع المسبق

تعد رخصة الهدم إحدى الأدوات الرقابية، تُمنح لتنظيم ومراقبة عملية الهدم ضمن إطار الأنشطة العمرانية، بهدف الامتثال للمعايير القانونية والفنية، وقد ألزم المشرع الجزائري كل من يرغب في هدم بناء أو عقار، سواء كان كلياً أو جزئياً، بوجود الحصول على ترخيص مسبق من قبل الجهات المختصة³، كشرط أساسي لتنظيم النشاط العمراني وضمان السلامة العامة، وذلك وفقاً لما نصت عليه المادة 70 من القانون 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير⁴.

وتصبح هذه الرخصة ضرورية في حال وقوع مبنى مصنّف ضمن قائمة الأملاك التاريخية أو ذات الطابع المعماري المميز، بالإضافة إلى المباني ذات الأهمية السياحية. كما تُمنح هذه الرخصة أيضاً من

¹ - القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، 1998.

² - Djilali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Berti Edition, Algérie, 2007, pp: 203-204.

³ - حسينة غواس، الأليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام - فرع الإدارة العامة القانون والتسيير الإقليمي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري-قسنطينة 01، 2011-2012، ص 106.

⁴ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها تنص على أنه: "... لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم".

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

أجل حماية المباني المجاورة عند تنفيذ أعمال الهدم، مما يستدعي تدخل الجهات المختصة لضمان سلامة المواطنين.

وفي الأخير، إن رخصة الهدم تتميز بعدة خصائص تجعل منها أداة قانونية دقيقة ذات وظيفة تنظيمية ووقائية، تهدف إلى تحقيق توازن بين حقوق الأفراد في استعمال ملكياتهم وضرورة احترام القواعد العامة للتعمير ومقتضيات السلامة العامة.

المطلب الثاني: تمييز رخصة الهدم عن الأنظمة المشابهة لها

بعد استعراض مفهوم رخصة الهدم، نرى أنه من الضروري تمييزها عن الرخص العمرانية الأخرى، حيث سنقوم بتحديد هذا التمييز من خلال بعض النقاط. وبالتالي، قسمنا المطلب إلى أربعة فروع. في الفرع الأول، سنتناول الفرق بين رخصة الهدم وقرار الهدم، أما في الفرع الثاني فنتحدث عن تمييز رخصة الهدم عن قرار الترميم، وفي الفرع الثالث سنستعرض الفرق بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة، وأخيراً في الفرع الرابع سنوضح كيفية تمييز رخصة الهدم عن قرار الإزالة.

الفرع الأول: التمييز بين رخصة الهدم عن قرار الهدم

رخصة الهدم هي وثيقة إدارية تمنح بناءً على طلب مقدم من صاحب العقار أو الجهة المالكة التي ترغب في إعادة البناء. تخضع هذه الرخصة وفقاً لشروط أو إجراءات قانونية محددة تعرف باسم "الهدم المرخص". لقد أدرج المشرع هذه الرخصة ضمن إطار القانون رقم 90_29 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير، إضافة إلى تنظيمها بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها¹.

¹ - موفق براهمي، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، 2016-2017، ص 152.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

وقد نصت المادة 60 من القانون 29 على أنه "يخضع هدم كل أو جزء من البناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية...."¹.

وهي المناطق التي تتوفر اما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة أو التاريخية والثقافية، أو على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي أو المناخ أو الجيولوجي، كما نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم على أنه "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 90-29 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم..."².

أما قرار الهدم يُعد من بين التدابير الإدارية ذات الطابع الردعي التي تتخذها الجهة الإدارية المختصة، ويهدف أساسًا إلى هدم البنايات التي تم إنجازها بصورة مخالفة لأحكام التعمير والتنظيم العمراني، سواء تعلق الأمر بإنجاز بناء بدون الحصول على الرخصة القانونية اللازمة، أو بإقامة بناء لا يتطابق مع الشروط والمواصفات المنصوص عليها في رخصة البناء المسلمة³.

ويصدر هذا القرار في شكل قرار إداري ذي طابع ضبطي، تتولاه سلطات الضبط الإداري المختصة، ويأتي في إطار التدخل الوقائي الرامي إلى حماية النظام العام في المجال العمراني، ويتضح هذا جليًا من خلال ما تنص عليه المادة 76 مكرر من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، التي تنص على: "عندما ينجز البناء بدون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانونًا تحرير محضر إثبات مخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، في هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم في أجل ثمانية أيام ابتداءً من تاريخ تسلّم معاينة عند انتهاء المدة، وفي حالة تقصير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى الثلاثين يومًا"⁴.

1- القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

2- المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

3- محمد رشاش، المرجع السابق، ص 14.

4- المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

ويتبين من منطوق النص أن قرار الهدم يُعد تصرفًا إداريًا انفراديًا صادرًا عن السلطة الإدارية المختصة، استنادًا إلى محاضر المخالفات المقررة قانونًا، والتي تتمثل أساسًا في القيام بأشغال بناء دون الحصول على رخصة مسبقة، أو في حالة عدم مطابقة البناء المنجز للرخصة المسلمة¹، ويُعد هذا القرار تنفيذًا لما قرره المادة 76 مكرر 3 "يترتب على المخالفة، حسب الحالة، إما مطابقة البناء المنجز أو هدمه".

وعليه، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا له صلاحية إصدار قرار بهدم أي بناية تم إنجازها دون رخصة بناء، متى تبين أن هذه البناية لا تستوفي الشروط القانونية المنصوص عليها في التشريع المعمول به، والقانون المتعلق بتحقيق المطابقة. ويأتي هذا القرار في إطار السهر على احترام قواعد التهيئة والتعمير وحماية النظام العام العمراني. غير أنه يُستثنى من تنفيذ قرار الهدم تلك البنايات التي تم تشييدها على أوعية عقارية تابعة للأملاك الوطنية العمومية في حال إمكانية إعادة تصنيفها أو تسويتها وفقًا للقانون، وكذا البنايات المقامة على أراضٍ تابعة لمستثمرات فلاحية، سواء كانت عمومية أو خاصة، شريطة عرض الوضعية على لجنة الدائرة المعنية، وذلك بإعلام رئيس المجلس الشعبي البلدي ولجنة الدائرة قبل اتخاذ أي إجراء تنفيذي في هذا الشأن².

كما يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار الهدم حتى في حال عدم وجود مخالفة، وذلك عندما تكون البناية الآيلة للسقوط أو تشكل خطرًا على السلامة العامة، وفقًا لأحكام المادة 89 من قانون البلدية، حيث يُلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ كافة الإجراءات الضرورية لهدم المباني المهتدة بالانهيار أو التي قد تُشكل خطرًا على السكان والممتلكات³.

¹ - رمزي حوحو، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، العدد 4، د س، ص 227.

² - المادتان 34 و38 من القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، 2008.

³ - المادة 89 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، 2011.

وفي الأخير، يتضح بأن الفرق الأساسي بين رخصة الهدم وقرار الهدم يكمن في أن رخصة الهدم إجراء قانوني يطلبه المالك عندما يريد هدم عقار أو إعادة بنائه، بينما قرار الهدم إجراء إداري ردي يكوّن إلزاميًا ضد إرادة المالك، ويصدر بمبادرة من السلطات الإدارية المختصة عند الاقتضاء، في حالات البناء غير القانوني أو المخالف لأحكام التنظيم العمراني.

الفرع الثاني: التمييز بين رخصة الهدم وقرار الترميم

رخصة الهدم وثيقة إدارية رسمية تُصدرها السلطات الإدارية المختصة مثل البلدية أو مديرية التعمير، وتُمنح لصاحب العقار الإذن والحق في هدم بناء قائم، سواء كان كليًا أو جزئيًا¹، وذلك وفقًا للمكان المحدد لهدمها وبطريقة منظمة وآمنة.

أما قرار الترميم، فيصدر عن الجهات المختصة بهدف إصلاح وتجديد المباني القائمة دون هدمها بالكامل، ويُستعمل في الحالات التي تستدعي معالجة الشقوق أو تصدعات المباني، حيث يشمل مجموعة من الإصلاحات، مثل إصلاح جزء من الجدران واستبدال الأرضيات والأسقف، وذلك للمحافظة على سلامة المبنى من أي خطر ناتج عن الظروف الخارجية مثل البراكين والزلازل، واجتنابًا للكوارث المادية مثل انهيارات المباني².

ونجد المشرع الجزائري عرف الترميم العقاري أو عملية الترميم في المادة 03 من القانون

¹ - لمياء زقار، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص بيئة وتنمية مستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2019-2020، ص 59.

² - عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة 1، العدد 9، جوان 2016، ص: 377-378.

11-04¹، بأنها تشمل جميع العمليات أو المباني القائمة والمعرضة للتدهور، التي تستهدف المباني القائمة التي تعاني من الانهيار أو التهالك أو التي تشكل خطرًا على سلامة شاغليها. وعليه، يتضح من خلال المادة 3، الفقرة 3 من القانون السابق الذكر، بأن الترميم العقاري لا يقتصر على إعادة المنشآت إلى وضعها الأصلي قبل تعرضها للتدهور، وإنما قد يتضمن أيضًا إضافات أو تحسينات أو تعديلات إضافية من شأنها رفع كفاءة العقار وجعله أكثر ملاءمة للاستخدام. وعليه، فإن قرار الترميم وثيقة أو إجراء يُتخذ لإعادة تأهيل أو صيانة مبنى أو منشأة قديمة أو متضررة للحفاظ على سلامتها وإطالة عمرها.

وفي الأخير، يتضح لنا بأن رخصة الهدم وقرار الترميم يتشابهان من حيث أنهما وثيقتان إداريتان تتعلقان بالبنائات والمنشآت، لكنهما يختلفان من حيث أن رخصة الهدم تصدر عندما يكون المبنى آيلاً للسقوط أو بناءً على طلب مقدم من المالك إذا أراد هدم المبنى بنفسه، أما قرار الترميم فيصدر للسماح بأعمال الصيانة والإصلاحات لتحسين حالة المبنى دون هدمه، والحفاظ على المباني القائمة، ومعالجة العيوب الهيكلية.

الفرع الثالث: التمييز بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة

سيتم في هذا الفرع التطرق إلى التمييز بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة، فيما يلي: رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، والتي تُمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليًا أو جزئيًا، متى كان هذا البناء سندًا لبنائات مجاورة أو كان واقفًا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف، أو هي القرار الإداري الصادر عن السلطة المختصة أو المخولة قانونًا، والذي يتم بموجبه تنفيذ عملية هدم كلي أو جزئي لمبنى يقع ضمن المناطق المحمية²، كما يُقصد بهدم البناء تفكيك الهيكل وفصله

¹ - تنص المادة 3 الفقرة 4، من القانون 11-04 على أن "الترميم العقاري هو: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعات بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي..."، المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، 2011.

² - مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص 178.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

عن الأرض التي يرتبط بها ارتباطاً وثيقاً. ويمكن أن يكون الهدم كلياً عندما يتم هدم البناء بالكامل، أو جزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء كان في أحد جوانبه أو طوابقه.¹

تناول المشرع الجزائري هذه الرخص كما فعل مع بقية الرخص، حيث لم يقدم لها تعريفاً خاصاً، بل أوضح مجال استخدامها وهو الهدم، ويتجلى ذلك من خلال المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير.²

أما رخصة التجزئة، فإنها تُعرف على أنها "رخصة رسمية تختص بتجزئة قطعة أرض أو أكثر غير مبنية إلى عدة قطع بغرض إقامة بنايات عليها"

أو هي "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة، تُمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو لموكله بتقسيمها إلى قطعتين أو أكثر لاستخدامها في بناء منشآت"³.

كما عرفها القانون رقم 08-15 المعدل والمتمم في المادة 2 بأنها "القسم من أجل البيع أو الإيجار أو تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو إلى عدة قطع مخصصة للبناء من أجل استعمال مطابق لأحكام مخطط التعمير"⁴.

وقد عرفها الدكتور عزري الزين بأنها "القرار الإداري الصادر عن سلطة مختصة قانوناً، تُمنح بمقتضاها الحق لصاحب ملكية عقارية واحدة أو أكثر أو موكله أن يقسمها إلى قطعتين أو عدة قطع لاستعمالها في تشييد البناية".

¹ - عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01، 2011-2012، ص: 137 و138.

² - طارق غنيمي، البيئة العمران، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محمد أولحاج- البويرة، 2023-2024، ص 86.

³ - مسعودة دبراسو، المرجع السابق، ص 161.

⁴ - المادة 2 من قانون 08-15 يحدد قواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها المعدل والمتمم.

وبالتالي، فإن مفهوم هذه الرخصة مستمد من تسميتها، فهي تهدف إلى تجزئة ملكية معينة إلى أجزاء.¹

من خلال هذه التعاريف نستخلص أوجه الاختلاف والتشابه بينهما،
*فرخصة الهدم تتشابه مع رخصة التجزئة من حيث كونها قرارًا إداريًا يصدر عن جهة مختصة، لكنها تختلف في مجالات تطبيقها.²

*تتشابه إجراءات الحصول على رخصة الهدم مع تلك الخاصة برخصة التجزئة، حيث تبدأ بتقديم طلب من قبل المالك، ومع ذلك تتطلب رخصة الهدم إضافة الهيئة العمومية، ويجب إيداع الطلب أمام الشباك الموحد الخاص بالتعمير، وفقًا للمادة 61 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
*ويختلفان في الجهة المسؤولة عن إصدار القرار، حيث تصدر رخصة التجزئة إما من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلًا للبلدية أو ممثلًا للدولة، أو قد يكون الاختصاص منوطًا بالوالي أو الوزير المكلف بالتعمير. وعلى النقيض من ذلك، تصدر رخصة الهدم من جهة واحدة مختصة ومخولة، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي.

*وبالتالي، فرخصة التجزئة تتعلق بتقسيم ملكية عقار، وتخص العقارات غير المبنية، بينما رخصة الهدم تتعلق بهدم عقار قائم ومبني.³

الفرع الرابع: التمييز بين رخصة الهدم وقرار الإزالة

يُعتبر الهدم أحد أدوات الضبط الإداري التي تهدف إلى الحفاظ على الأمن العام، ولا يُنفذ إلا في حالات محددة. أما الإزالة فتتعلق بأعمال البناء التي يقوم بها الأفراد، والتي تخالف النظام العمراني في

¹ - ابتسام نايلي، مريم زيادي، الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي - أم البواقي، 2020-2021، ص 18.

² - الزهرة أولاد المختار، نذير هوصاوي، المرجع السابق، ص 14.

³ - كريمة سلامي، نادية حملو، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2016-2017، ص: 15 و16.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

بعض جوانبه، وبالتالي تُعتبر الإزالة إجراءً قانونيًا يتطلب قرارًا إداريًا من السلطة المختصة، يسبقه قرار بوقف تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء، وذلك في حالة البناء دون الحصول على رخصة. كما يمكن أن تتم الإزالة بناءً على قرار من القضاء في حال تجاوز البناء حدود رخصة البناء الممنوحة¹.

في حين الإزالة تعني إلغاء البناء أو محوه من النسيج العمراني بشكل كلي أو جزئي، كما يحدث في حالة الهدم، ولكن هذه المرة تكون الأسباب قانونية ومادية وموضوعية مختلفة، تتعلق بإنشاء المبنى وتشيدته بشكل مخالف لأحكام قانون البناء ومواصفات الترخيص. بناءً على ذلك، يصدر قرار الإزالة كإجراء إداري تنفيذي من قبل الجهة الإدارية المختصة، ويُعتبر إجراءً ردعيًا وجزئيًا يحمل طابع العقاب بدلًا من الوقاية، ويتم ذلك بعد استنفاد الإجراءات الوقائية الأخرى، مثل الأمر بالتصحيح وتحقيق المطابقة للقانون، إذا كانت الأعمال قد أُنجزت جزئيًا أو تم البدء في إنجازها. وقد يتجاوز الإجراء في هذا السياق صفة وطبيعة القرار الإداري ليصبح إجراءً ردعيًا².

كما تُعرف الإزالة الإدارية بأنها التأكد من أن أعمال البناء تتعارض مع القوانين واللوائح الفنية، وأنه لا توجد إمكانية لتصحيح هذه المخالفات. وتتم الإزالة إما بشكل كامل للمبنى أو جزئيًا من خلال إزالة الأجزاء المخالفة، مثل الارتفاعات غير المرخص بها³.

وبالتالي، فإن رخصة الهدم تتميز عن قرار الإزالة من حيث المصدر والغرض، فرخصة الهدم تمنح بناءً عن طلب مالك العقار من الجهة المختصة وتعد إجراءً إداريًا قانونيًا يتيح لصاحب العقار هدمه بشكل مشروع.

¹ - يونس بن حمدي، أمين مولود، الضبط الخاص بهدم وإزالة المنشآت والمباني في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس-المدية، 2016-2017، ص 8.

² - سمية قبالي، فوزية شكيرو، الرقابة الإدارية لقواعد التعمير، مذكرة مكملية لمتطلبات شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام معمق، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قلمة، 2020-2021، ص 75.

³ - محمد الأمين كمال، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، 2015-2016، ص ص: 210 و211.

اما قرار الازالة فهو يصدر من جهة إدارية دون طلب من المالك، ويكون بسبب مخالفة قانونية او تهديد السلامة العامة كوجود بناء مخالف او ايل للسقوط، وينفذ جبريا عند اللزوم.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

تنظم التشريعات الجزائرية رخصة الهدم بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم، والمتعلق بقواعد التهيئة والتعمير. ويتم تطبيق أحكامه من خلال المواد من 60 إلى 63، كما ورد كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم، وذلك من خلال المواد 70 إلى 85، حيث تعتبر هذه النصوص المرجعية الأساسية في تنظيم رخصة الهدم ضمن الإطار القانوني للتهيئة والتعمير.

واستنادًا إلى ما سبق ذكره، سيتم تناول هذا المبحث في مطلبين يتمثلان في:

المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم.

المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم

أقرّ المشرع الجزائري رخصة الهدم ضمن تشريعات منظمة لقواعد التهيئة والتعمير باعتبارها إجراءً إداريًا إلزاميًا يستوجب استيفاء مجموعة قانونية لقبول طلب رخصة الهدم. وقد حدّدت الجهة المختصة الضوابط القانونية المتعلقة بمقدم طلب الرخصة (الفرع الأول) وبالموضوع الذي تتعلق به الرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط المتعلقة بطالب رخصة الهدم

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، المعدل والمتمم، الشروط المتعلقة بطالب رخصة الهدم بنصها على: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم، ويُوقّع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو وكيله أو الهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء..."¹.

¹ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

يتضح لنا من خلال نص هذه المادة أن المشرع الجزائري قد حدد الجهات المخولة لها قانوناً بطلب

رخصة الهدم، وحصرها في ثلاث فئات رئيسية، وهي:

- المالك القانوني

- أو من يمثله قانوناً مثل وكيله،

- أو الهيئة العمومية المختصة في حالة الهدم لأغراض المصلحة العامة أو إذا كان العقار خاضعاً

لسلطتها.

وبالتالي، يتوجب على طالب رخصة الهدم التقدم بالطلب والتوقيع عليه، على أن يرفق بوثيقة

تثبت الملكية حيازة أو توكيل أو نسخة من العقد الإداري، وذلك على النحو التالي:

أ- إذا كان الطلب مقدماً من طرف المالك القانوني للبناء الآيلة للهدم وتشكل خطراً على الافراد:

وبالتالي يتوجب على طالب الرخصة إرفاق الوثائق التي تثبت الملكية، سواء كانت سندات رسمية أو

عقوداً إدارية تحول لطالب الرخصة التصرف في المبنى، مثل عقد الملكية أو شهادة الحيازة، وتثبت الوضعية

القانونية للعقار طبقاً لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري¹.

والملاحظ أنه يمكن للحائز أيضاً تقديم شهادة حيازة تمنحه صفة طالب الرخصة، خاصة إذا كان

الهدف من الهدم هو إزالة مبانٍ غير قانونية، أي المباني العشوائية التي تتعارض مع قوانين وقواعد التهيئة

والتعمير أو تتعارض مع قرارات الجهات المختصة، وكذلك لحماية المواطنين من المخاطر والأضرار الناتجة

عن البناءات الآيلة للانهيار وعلى المباني المحاذية أو المجاورة لها².

¹ - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، 1990،

المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55، 1995.

² - زهرة أولاد المختار، نذير هوصاوي، المرجع السابق، ص 18.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

غير أن هذا الإجراء يفتح المجال أمام بعض الإشكالات القانونية، لاسيما فيما يتعلق بتصرف الحائز تصرف المالك غير الناقل للملكية إلى غاية مرور المدة القانونية للتقادم¹.

ب- يجوز كذلك للمالك الشرعي للعقار توكيل شخص آخر لتقديم طلب رخصة الهدم نيابة عنه، وفقاً للأحكام والشروط القانونية المتعلقة بالوكالة المنصوص عليها في القانون المدني²، ووفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يشترط عند تقديم طلب رخصة الهدم تقديم نسخة من عقد الوكالة القانوني الموثق، وبالتالي تُحول للوكيل الصلاحية القانونية لتقديم طلب رخصة الهدم نيابة عن المالك الأصلي.

وقد عُرفت الوكالة بأنها "عقد يخول بموجبه أحد الأشخاص شخصاً آخر للقيام بعمل ما نيابة عنه ولصالحه"، وذلك حسب ما نصت عليه الفقرة الأولى من المادة 1984 من القانون المدني الفرنسي³.

كما عرفها كذلك المشرع المصري، فقد نص في المادة 699 من القانون المدني على أن "الوكالة عقد يلتزم بمقتضاه الوكيل بتنفيذ تصرف قانوني لحساب الموكل"، ويُطلق على هذا العقد الذي يمنح الوكيل سلطة التصرف تسمية "عقد التوكيل" أو "عقد التفويض"⁴.

¹ - مونية شوك، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لامين دباغين - سطيف 2، 2015-2016، ص 90.

² - المواد 571-572 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 78، 1975، المعدل بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 44، 2005.

³ - أسعد دياب، القانون المدني العقود المسماة: البيع- الإيجار- الوكالة، الجزء الأول، د ط، منشورات زين الحقوقية، بيروت - لبنان، 2007، ص 331.

⁴ - المرجع نفسه.

ج- في حال تم تقديم الطلب من قبل هيئة عمومية: فإنه يتوجب على الجهة المستفيدة من العقار تقديم نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن صراحة تخصيص العقار للهيئة العمومية المعنية¹.

الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم

قام المشرع الجزائري على تحديد موضوع رخصة الهدم في حالتين، وهما حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية، والبنايات المجاورة التي تكون سندًا للبنايات الآيلة للانهيار.

أولاً: حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية

تنص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، المتعلق بتحضير العقود وتسليمها وفقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، على أنه لا يجوز إجراء أي عملية هدم جزئية أو كلية لأي بناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك في الحالات التي تكون فيها هذه البناية محمية بموجب أحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

من خلال هذه المادة، قام المشرع بتحديد موضوع رخصة الهدم، حيث لم يعتبرها ضرورية في جميع عمليات الهدم، بل قصرها على المناطق المحمية، التي تشتمل على المباني الواقعة في أماكن مصنفة أو تلك التي تعتبر في طريق التصنيف ضمن قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وقد تم توضيح ذلك في نص المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير². ويتم إعداد رخصة الهدم وتسليمها وفقاً للأشكال والشروط والمواعيد التي يحددها التنظيم³.

¹ - أحمد قدار، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2015-2016، ص 75.

² - الزهرة أولاد المختار، نذير هوصاوي، المرجع السابق، ص: 18 و19.

³ - محمد رشاش، المرجع السابق، ص 22.

ثانيًا: حماية البنايات المجاورة التي تكون سندًا للبنايات الآيلة للانهيار

يتمتع المالك بالحق في هدم عقاره كليًا أو جزئيًا متى شاء مع طلب الترخيص، مع ذلك هناك استثناء يتطلب منه الحصول على رخصة قبل البدء في العملية، إذا كان البناء يقع ضمن المناطق التاريخية أو السياحية أو المعمارية أو الثقافية أو الطبيعية. يعود ذلك إلى أن هدم المباني في هذه المناطق قد يؤثر سلبيًا على هذه الفئات التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ أي سياسة عمرانية. كما يتعين الحصول على رخصة الهدم إذا كانت البناية مهددة بالانهيار، وذلك لحماية المباني المجاورة، مما يتيح للإدارة إمكانية التوازن بين مصالح أصحاب العقارات المختلفة وتجسيد العديد من المبادئ القانونية¹.

إذا كانت البناية مهددة بالانهيار، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار أمر بهدمها، وقد نصت المادة 86 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على أن رئيس البلدية يمكنه أن يوصي بهدم الجدران أو المباني المهددة بالانهيار، أو في حال الحاجة، يأمر بترميمها. وهذا يعني أنه يمكنه إصدار أمر بترميمها كجزء من تدابير الأمان اللازمة في تلك الظروف، كما يمكنه القيام بزيارة أو إجراء مراقبة للتأكد من سلامة البناية، وإذا تبين له أنها لا تحتل الترميم، فإنه يصدر أمرًا بهدمها وفقًا لما ينص عليه قانون البلدية.

يمكن تقديم طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء للسكن الفردي، خاصة إذا كانت البناية المراد هدمها قريبة من مبانٍ أخرى مجاورة، ولضمان استقرار المباني المجاورة يجب إثبات الوسائل التقنية المستخدمة في عملية الهدم، وذلك لحماية حقوق الآخرين².

¹ - عبد الله لعويجي، "قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، المرجع السابق، ص: 139 و140.

² - سميرة كمال، "البعد البيئي لرخصة الهدم"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، جانفي 2022، ص: 711 و712.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

وهنا يتجلى دور البلدية، وبالأخص رئيس المجلس الشعبي البلدي، في التدخل للحفاظ على النظام العام العمراني، حيث يمكنه اتخاذ إجراءات عاجلة إذا كانت البناية على وشك الانهيار¹. ما تم تأكيده من خلال المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، حيث جاء فيها: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية"². إذا كانت البناية مهددة بالسقوط بالنسبة للبنائيات المجاورة، يمكن القول إن الهدف من رخصة الهدم هو الرقابة وتفادي المخاطر المحتملة، فلا يمكن هدم أي عقار بدون ترخيص من رئيس المجلس الشعبي البلدي، سواء للهدم أو للترميم، ويجب على صاحب الملكية القيام بالأعمال في فترة زمنية محددة وتعيين خبير لمعاينة حالة الأماكن وإرسال تقرير إلى الجهة القضائية المختصة³. تتمتع هذه البنائيات بأحكام خاصة، حيث أصبحت ظاهرة عامة يصعب السيطرة عليها، خصوصاً في الأحياء القديمة، ويعود ذلك إلى البناء غير المرخص أو عدم صيانتها، بالإضافة إلى قيامها بوظائف معينة أو عدم الالتزام بشروط الرخصة مثل إضافة طابق أو أكثر فوق البناية دون أن تكون الأساسيات قادرة على تحمل هذه الزيادة.

وفي ظل هذه الظروف الصعبة وخطورة المباني المهتدة بالسقوط على السلامة العامة، أجاز قانون البلدية 11-10، لرئيس المجلس الشعبي البلدي، اتخاذ جميع الاحتياطات اللازمة والتدابير الوقائية لضمان سلامة وحماية الأفراد والممتلكات في الأماكن العامة التي قد تشهد كارثة، وفي حالة وجود خطر وشيك، يمكنه إصدار أوامر بهدم الجدران والمباني الآيلة للسقوط مع الالتزام بالتشريعات والتنظيمات المعمول بها، وخاصة تلك المتعلقة بحماية التراث الثقافي. ونظرًا لخطورة هذه المنشآت، كان من المنطقي

¹ - وردية العربي، "دور السلطات البلدية في مجال الضبط العمراني"، مجلة التعمير والبناء، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، العدد 01، مارس 2017، ص 104.

² - المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

³ - محمد رشاش، المرجع السابق، ص: 22 و23.

التعامل معها بمزيد من الحرص والدقة، إلا أن المشرع الجزائري اكتفى بمقتضيات عامة ولم يوضحها بشكل كافٍ.

بشكل عام، يتدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي لوقف البناءات المهددة بالانهيار في حالتين: الحالة الأقل شيوعاً: عندما يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً بترميم جدران المبنى المهدد بالانهيار أو بهدمه، ويتم إبلاغ هذا القرار إلى مالك العقار، ويتعين عليه تنفيذ الأعمال خلال فترة زمنية محددة.

الحالة الأكثر استعجالاً: إذا تأكد رئيس المجلس الشعبي البلدي من أن الخطر وشيك بسبب وجود بناية مهددة بالسقوط مما يصعب تداركه مستقبلاً، فعليه التدخل بسرعة لاتخاذ قرار يفرض تنفيذ التدابير العاجلة اللازمة في أقرب وقت ممكن¹.

المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم

سنتناول في هذا المطلب نطاق تطبيق رخصة الهدم من منظورين: الأول هو النطاق الشخصي (الفرع الأول) الذي يتعلق بالأشخاص المعنيين برخصة الهدم، والثاني هو النطاق الموضوعي (الفرع الثاني) الذي يتناول العقار أو البناية التي تستدعي الحصول على رخصة الهدم.

الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة الهدم

على الرغم من عدم وجود نص قانوني واضح ينظم نطاق رخصة الهدم من حيث الأشخاص، إلا أن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الحق في التحقق من صفة طالب رخصة الهدم، وذلك حفاظاً على ممتلكات الآخرين، حيث أن عملية الهدم قد تؤثر على سلامة الأفراد وأحياناً على نظافة محيط المدينة، بل قد تؤدي إلى كوارث في حال انهيار المباني المجاورة أثناء تنفيذ عملية الهدم. لذا، فإن أي جهة ترغب في هدم مبنى، سواء كانت شخصاً طبيعياً أو معنوياً، يجب عليها الحصول على رخصة الهدم، والتي

¹ - صابر بن صالحية، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة 01، 2016-2017، ص ص: 236-239.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

تصدر في شكل قرار إداري من رئيس المجلس الشعبي البلدي للموقع المراد هدمه، والذي يبلغ صاحب الطلب، بصفته مالك البناية أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة لها العقار المبني المراد هدمه¹.
قام المشرع الجزائري بتحديث النطاق الشخصي وفقاً للمادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، حيث نصت على أنه ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة. وقد حدد المشرع الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة الهدم على النحو التالي:

- مالك البناية الآيلة للهدم،
- موكل يوكله المالك،
- الهيئة العمومية المخصصة².

1- المالك: يحق لمالك العقار الذي يرغب في هدمه تقديم طلب للحصول على رخصة الهدم، بشرط أن يثبت ملكيته من خلال عقد رسمي مسجل لدى مصالح الحفظ العقاري، وذلك وفقاً لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

2- الحائز: بموجب نص المادة 39 من القانون رقم 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم، أتاح المشرع للشخص الحاصل على شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إمكانية التقدم بطلب الحصول على مختلف رخص التعمير، بما في ذلك رخصة الهدم، حيث يعتبر في هذه الحالة معاملة المالك الأصلي³.

¹ - عبد الرحمن سي مرابط، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون-تيارت، 2021-2022، ص 298.

² - كريمة سلامي، نادية حملو، المرجع السابق، ص 18.

³ - صبرينة تونسي، النظام القانوني للعمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة- الجزائر 1، 2018-2019، ص 286.

3-الوكيل: يتيح القانون لمالك العقار أو المبنى الذي يراد هدمه أن يفوض شخصاً آخر يتولى تقديم طلب رخصة الهدم، وذلك من خلال وكالة رسمية¹.

تكون المبادرة في عملية الهدم موجهة إلى الأشخاص المعنويين والطبيعيين. وفي هذا السياق، تتحمل البلدية المسؤولية، حيث تقوم بإصدار إنذارات بشأن العقارات المهتدة بالانهيار. ويتطلب الأمر تدخل رئيس البلدية، الذي يخول له القانون ممارسة الضبط الإداري، وذلك بإعداد محضر يحدد فيه حالة العقار المتداعي، من قبل الجهة المختصة في البلدية أو قسم التعمير على مستوى الدائرة.

أما بالنسبة للأشخاص الطبيعيين، فإنهم يتمثلون في أصحاب العقارات المهتدة بالسقوط، حيث يجب على المالك إثبات صفته من خلال عقد رسمي موثق لدى مصالح الحفظ العقاري. بالإضافة إلى ذلك، يسمح للحائز بتقديم طلب للحصول على رخصة الهدم، بشرط أن يكون قد حصل على شهادة الحيازة من رئيس المجلس الشعبي البلدي، كما يسمح للوكيل بتقديم طلب رخصة الهدم بموجب وكالة رسمية².

تعرف الشرطة الإدارية بشكل عام بأنها الإجراءات التي تهدف إلى تحقيق الأمن العام، والسكينة العامة، والطمأنينة، والصحة العامة. فهل تخضع جميع الأشخاص المعنوية الخاصة لهذه الإجراءات؟ نرى أنه يجب على أي جهة ترغب في هدم بناء يتبع القانون العام أو الخاص أن تطلب رخصة الهدم، والتي يتم الموافقة عليها بقرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل بدء العملية، وينطبق الأمر نفسه على الأفراد الذاتيين³.

الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة الهدم

¹- المرجع نفسه، ص 287.

²- منصف عباس، المرجع السابق، ص ص: 69 و70.

³- كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة 1، 2016-2017، ص 193.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

وفقاً لما ورد في نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، التي تنص على ما يلي: "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04"¹.

وبناءً على ذلك، فإنه استناداً إلى أحكام هذه المادة، فإن عملية الهدم قد تتم بشكل كلي أو جزئي مع ضرورة الحصول المسبق على رخصة الهدم، وينطبق هذا الإجراء إلزامياً عندما يتعلق الأمر بالمباني المصنفة والمحمية ضمن أحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وعلى صعيد آخر، فإن أحكام المادة 03 من القانون السابق الذكر تنص على أن الممتلكات الثقافية تشمل على ما يلي: الممتلكات الثقافية العقارية، الممتلكات الثقافية المنقولة، الممتلكات الثقافية غير المادية.

وبالإحالة إلى أحكام القانون رقم 98-04²، يتبين لنا أن نص المادة يعالج الإشكالات المتعلقة بالممتلكات العقارية التي يمكن أن تخضع لرخصة الهدم والتي تهمنا، وذلك من خلال أحكام المادة 08 التي تحدد نطاق تطبيق هذه الرخصة على الممتلكات العقارية المصنفة، والتي تشمل على وجه الخصوص: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، التجمعات الحضرية أو الريفية.

فالأصل العام يقتضي أن يكون للأفراد حرية التصرف في ممتلكاتهم دون الحاجة إلى ترخيص مسبق من قبل السلطات المختصة، غير أنه، فضلاً عن توقع المخاطر المحتملة التي قد تترتب عن عملية الهدم على العقار المحمي، فإن القانون أقر إلزامية الحصول المسبق على رخصة الهدم استناداً إلى أحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، التي تنص على أنه: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي".

¹ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم، المصدر السابق.

² - الفقرة الأولى من المادة 08 من القانون رقم 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

يتضح من خلال مضمون هذه المادة أن المشرع الجزائري قد قيد منح رخصة الهدم عندما يتعلق الأمر بالبنائيات الخاضعة لأحد أنظمة الحماية المقررة بموجب القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وتتمثل هذه الأنظمة في:

التسجيل في قائمة الجرد الإضافي¹، التصنيف²، والاستحداث في شكل قطاعات محفوظة³. بالإضافة إلى ذلك، تجدر الإشارة إلى أن المشرع لم يغفل عن الحالات التي تكون فيها البناية في وضعية إنشائية متدهورة وآيلة للسقوط، حيث أقر مبدأ إلزامية الحصول على رخصة الهدم في مثل هذه الحالات، وذلك استنادًا إلى أحكام المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، التي تنص على رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية، وذلك حرصًا على تفادي الأضرار التي يمكن أن تلحق بالعقارات المجاورة، اعتبارًا لما قد تمثله البنايات المراد هدمها من عناصر داعمة أو مساندة للبنائيات المحاذية، وتفاديًا كذلك لما قد ينجم عن تنفيذ عملية الهدم بصفة عشوائية دون الحصول على ترخيص مسبق وما يترتب عن ذلك من أضرار محتملة على السلامة العامة⁴.

1 - المواد من 10 إلى 15 من القانون 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

2- المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60، 2003، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01 المؤرخ في 5 أكتوبر 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 01، 2011.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003، يتضمن كفاءات إعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60، 2003، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-02 المؤرخ في 5 جانفي 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 1، 2011.

4 - أمينة ركاب، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص ص: 104 و 105.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

زيادةً على ذلك، ووفقاً للتعليمية الوزارية رقم 004 الصادر بتاريخ 7 سبتمبر 2017،¹ تم السعي فيها إلى توسيع نطاق تطبيق رخصة الهدم، وذلك من خلال إدراج حالات تستدعي إصدار هذه الرخصة نظراً لما تشكله من مخاطر على المحيط، وتشمل هذه الحالات:

- وجود بنايات مجاورة،
- هدم و/أو بناء الذي يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة،
- تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية،
- قرب البنية التحتية من الطرق والشبكات،
- أرضية ذات شكل غير منتظم أو منحدر شديد،
- بناية متواجدة بين طريقتين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي ستة أمتار،
- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.

وعلى الرغم من المزايا العديدة التي تنطوي عليها هذه التعليمات محل الدراسة والتي تهدف إلى حماية البيئة العمرانية من مخاطر الهدم العشوائي، إلا أن قابليتها للتطبيق تظل رهينة التحقق المسبق من مدى أحقية الجهة الطالبة لرخصة الهدم، وهو ما قد يتعارض أحياناً مع مصلحة الأفراد الذين يفضلون الإسراع في الهدم دون المرور عبر الإجراءات الإدارية المطولة والمعقدة.

لذلك، يجب تفعيل الدور الوقائي على حساب الجانب الردعي، تجنباً لحدوث أضرار يصعب معالجتها لاحقاً، ولا يتحقق ذلك إلا من خلال جعل رخصة الهدم ملزمة لكل عمليات الهدم، وهنا

¹ - التعليمية الوزارية رقم 004 المؤرخة في 2017/9/7، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة، الموجهة إلى مدراء الهندسة والتعمير للولايات لتبليغها للسيدات والسادة الولاية.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

يبرز الموقف الذي يتعين على المشرع الجزائري اتخاذه حفاظاً على المصلحة العامة العمرانية، على اعتبار أن الهدم كالبناء¹.

ويتم ذلك من خلال تبني تنظيم قانوني يكرس رقابة فعالة تتجسد في إخضاع رخصة الهدم لمراقبة إدارية مسبقة، وعليه تشكل وسيلة ناجحة لمتابعة أشغال الهدم من حيث إنجازها ومدى احترام الشروط والضوابط القانونية².

خاتمة الفصل

يُستخلص من خلال الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم، أنها تُعد إحدى التراخيص المستحدثة في إطار قانون التهيئة والتعمير، حيث لم تكن منصوصاً عليها في التشريعات السابقة. وقد أقرّ المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق قبل تنفيذ أي عملية هدم، سواء كان ذلك بشكل كلي أو جزئي، وذلك من خلال الجهات الإدارية المختصة.

يهدف هذا التنظيم القانوني إلى تعزيز الرقابة الإدارية على الأنشطة العمرانية وتفادي الأضرار الناتجة عن عملية الهدم، كما أنها تُعد وسيلة للحد من ظاهرة البناء غير القانوني وغير المشروع، بالإضافة إلى كونها أداة رقابية لمواجهة التعديات التي تقع في المناطق ذات الطبيعة الخاصة، والتي تستلزم استيفاء شروط محددة قبل منح الترخيص بالهدم.

¹ - على غرار القانون رقم 144 المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتعلق بتنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، ج.ر.ج.ج، العدد 28، 2006، الذي يجعل رخصة الهدم إجبارية في كل الحالات التي أوجب القانون الحصول عليها، حيث نصت المادة 2 منه على: "يحظر الترخيص بالهدم أو الإضافة للمباني والمنشآت ذات الطراز المعماري المتميز المرتبط بالتاريخ القومي أو بشخصية تاريخية أو التي تعتبر مزاراً سياحياً، وذلك مع عدم الإخلال بما يستحق القانون من تعويض، ولا يجوز هدم ما عدا ذلك أو الشروع في هدمه إلا بترخيص يصدر وفقاً لأحكام هذا القانون.....".

² - محيي الدين بربيع، المرجع السابق، ص 114.

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي

لوحصة الهدم في التشريع

الجزائري

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

عمل المشرع الجزائري على تنظيم القرارات والأحكام الإدارية الخاصة برخصة الهدم، بالنظر إلى أهميتها في ضبط وتنظيم قواعد التهيئة والتعمير؛ فقد منح رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية إصدار هذه الرخص أو رفضها لعدة أسباب، كما هو الحال مع رخصة الهدم، التي يجب الحصول عليها مسبقاً قبل الشروع في هدم أي عقار كلياً أو جزئياً.

وقد تم توضيح كيفية الحصول على هذه الرخصة ضمن المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدل والمتمم.

كما قد ينشأ عن رخصة الهدم، في حال انتهاك قواعد التهيئة والتعمير، منازعات، سواء كانت هذه الانتهاكات مرتكبة من قبل الإدارة أو الأفراد، حيث يمارس القضاء رقابة على القرارات الإدارية الفردية لضمان الالتزام بقواعد التعمير. ويختص القضاء بالنظر في هذه المنازعات، حيث يتولى القضاء الإداري بعض القضايا، بينما يتولى القضاء العادي قضايا أخرى.

وعليه، سنعالج الإطار الاجرائي لرخصة الهدم من خلال:

المبحث الأول: إجراءات منح رخصة الهدم في التشريع الجزائري.

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم في التشريع الجزائري.

المبحث الأول: إجراءات منح رخصة الهدم في التشريع الجزائري

ويُعتبر طلب رخصة الهدم جزءًا من منظومة رخص التعمير، مما يستوجب استيفاء جميع المتطلبات القانونية والتنظيمية، إلى جانب خضوعه لدراسة تقنية معمقة من قبل المصالح المختصة، وذلك لغرض التحقق من مدى مطابقته للمعايير المعمول بها. وتتولى هذه الجهات مسؤولية اتخاذ القرار بشأن الطلب، سواء بالقبول أو الرفض أو التأجيل، بناءً على نتائج التقييم الفني والقانوني.

وعليه، سنتطرق في مضمون هذا المبحث إلى دراسة إجراءات الحصول على رخصة الهدم كما

يلي:

- المطلب الأول: كيفية تحضير رخصة الهدم في التشريع الجزائري.
- المطلب الثاني: كيفية تسليم رخصة الهدم في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: كيفية تحضير رخصة الهدم في التشريع الجزائري

في هذا المطلب، سيتم في الفرع الأول بيان الوثائق والمستندات الإلزامية التي يتعين إرفاقها بملف طلب رخصة الهدم، وفقًا لما تفرضه القوانين واللوائح التنظيمية ذات الصلة، بالإضافة إلى تحديد الإجراءات وآليات إيداع الطلب لدى الجهة الإدارية المختصة في الفرع الثاني.

الفرع الأول: مضمون ملف رخصة الهدم

يُشترط على كل من يتقدم بطلب الحصول على رخصة الهدم أن يُرفق طلبه بملف يتضمّن مجموعة من الوثائق والمستندات الإلزامية¹، وفقًا لما نصّت عليه المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، تتمثل هذه الوثائق فيما يلي:

أولاً: الوثائق الإدارية المرفقة بطلب رخصة الهدم

- طلب رخصة الهدم: يتم تحرير الطلب على مطبوع خاص، وفقًا للنموذج الإداري في شكل موحد على المستوى الوطني، طبقًا للمادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وذلك

¹ - زهرة أولاد المختار، نذير هوصاوي، المرجع السابق، ص 29.

من أجل تسهيل مهمة الإدارة في دراسة الطلب بفعالية، وضمان تمكين صاحب الرخصة من إنجاز الإجراءات اللازمة في آن واحد.

يجب ان يتضمن الطلب كافة المعطيات والمعلومات الأساسية الضرورية من بينها: الهوية الكاملة لصاحب الطلب، عنوان العقار موضوع الطلب، والغرض من عملية الهدم، وأسباب طلب الترخيص بالهدم، والأسباب القانونية او الواقعية التي تبرر عملية الهدم، وبيان تفصيلي للعناصر أو الأجزاء التي يشملها الهدم، واي معلومات إضافية ترى الإدارة اضافتها¹.

-إثبات ملكية العقار: يجب تقديم وثيقة تثبت ملكية العقار، مثل عقد الملكية أو شهادة الحيازة. وفي حال تقديم الطلب من قبل شخص مفوض بالنيابة عن المالك، يتعين إرفاق وثيقة قانونية تثبت صفة التوكيل (الوكالة)، طبقاً لأحكام الأمر 75-58 المتعلق بالقانون المدني.

نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن نصاً صريحاً بشأن تخصيص البناية موضوع الطلب. اما إذا كان طالب رخصة الهدم شخصاً معنوياً مُمثلاً في مثله القانوني، فإنه يتوجب إرفاق الطلب بنسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي².

ثانياً: الوثائق التقنية المرفقة بطلب رخصة الهدم

يجب أن يتضمن ملف الطلب مجموعة من الوثائق التقنية التي يتم إعدادها من قبل مكتب دراسات مختص في الهندسة المعمارية. وتختلف بعض هذه الوثائق وفقاً للحالة التقنية للبناية، وعليه يستوجب دراستها والمصادقة عليها من قبل كل من المهندس المعماري والمهندس المدني.

وعليه، تتمثل الوثائق التقنية المتعلقة بطلب رخصة الهدم، وفقاً لما نصت عليه المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، فيما يلي:

أ-الوثائق البيانية، وتتمثل في:

1-تصميم الموقع على السُّلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع الشروع.

¹- كمال تكواشت، المرجع السابق، ص 196.

²- ابتسام نايلي، مريم زيادي، المرجع السابق، ص 34.

2- مخطط الكتلة، يُعدّ على سُلّم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم.

3- مخطط مراحل الهدم وآجالها.

4- مخطط على سُلّم 100/1 للبناية، يحدّد الجزء الذي يتعيّن هدمه والجزء الذي يتعيّن الاحتفاظ

به، في حالة الهدم الجزئي.

5- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

ب- الوثائق المكتوبة:

يتوجّب على طالب الرخصة أو المعني بالأمر تقديم تقرير يتضمّن تعهده بتنفيذ عملية الهدم وإتمامها باستخدام وسائل ووسائط تقنية محدّدة، وفقاً لمراحل زمنية مضبوطة ومتسلسلة، مع ضمان عدم الإخلال بالنظام العام أو إحداث أي تأثير سلبي على المحيط العمراني للمكان المراد هدمه، الأمر الذي يقتضي بالضرورة، وقبل مباشرة أعمال الهدم، تقديم ضمن الملف محضر خبرة مؤشّر عليه من طرف مهندس مدني، يُشير إلى الطريقة التي يتعيّن استعمالها في عملية الهدم، سواء الميكانيكية أو اليدوية، والعتاد المستعمل، والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة، خاصّة تلك البنايات المتواجدة على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة¹.

استناد إلى أحكام المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، فإنه يُسمح بإيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء في ملف موحد، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، خاصّة عندما يكون موضوع الطلب متعلّقاً ببناية آيلة للسقوط، متهاكّة أو غير صالحة للاستغلال، سواء من الناحية الهيكلية أو الوظيفية. وتُنجز أشغال الهدم هنا بصفة كلية لكامل البناية، على أن تُباشر إثر ذلك عملية إعادة البناء على أرض شاغرة بصيغة عمرانية جديدة.

ويُعدّ الجمع بين هاتين الرخصتين في هذا الإطار اختياريّاً، إلا أنه قد يُصبح ضروريّاً وملزماً عندما يتعلق الأمر بعملية هدم منشأة قائمة، مُدرجة كليّاً أو جزئياً ضمن الطبقات السفلية للأرض، وذلك اجتناباً لما قد ينجم عن تنفيذ عملية الهدم من فجوات أو حُفر عميقة على مستوى الأرض، دون

¹ - المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

مباشرة فورية ومرافقة لأشغال البناء فيها، الأمر الذي يُحدث وضعا إنشائيا غير آمن يُهدد السلامة العامة للمارة ومستخدمي المحيط العمراني¹.

هذه التوجيهات تندرج ضمن المستجدات التنظيمية التي كرسها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والذي جاء لسد الفراغات المسجلة سابقا في النصوص، لا سيما تلك التي لم تكن منصوصا عليها صراحة ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى².

الفرع الثاني: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة

حدّد المشرّع الاختصاص في منح رخصة الهدم كوسيلة للرقابة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك وفقا لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29، حيث تُسلّم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي³، بالإضافة إلى نص المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وتطبيقا لأحكام المادة 68، فإنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من يُسلّم رخصة الهدم، بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية⁴، وبالتالي تم استبعاد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص. ويمكن تفسير موقف المشرّع في هذا السياق من خلال الطبيعة المادية لعملية الهدم، التي تتطلب إجراء فحص ميداني لموقع طلب رخصة الهدم، يتعيّن على المعني بالأمر القيام به بشكل مباشر، وهو ما يتماشى مع المهام الأساسية لرئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يحرص على سلامة وأمن المواطنين ومنازلهم في بلديته⁵، وبالإشارة إلى نص المادة 73 من المرسوم التنفيذي.

رقم 15-19 المعدل والمتمم، فإنه يُرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء⁶.

¹ - محمد رشاش، المرجع السابق، ص 36.

² - المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدّد كفيّة تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر. ج.ج. العدد 26، 1991، (الملغى).

³ - المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

⁴ - المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

⁵ - صبرينة تونسي، المرجع السابق، ص 293.

⁶ - المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

يتعيّن على مالك البناية المهذّدة بالانهيار أو وكيله أو الهيئة المخصّصة عن البناية، تقديم طلب للحصول على رخصة الهدم وتوقيعه. ويحقّ لمالك البناء التقدّم بطلب الترخيص لهدمها، بشرط أن يُثبت ملكيّته من خلال تقديم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، وذلك وفقًا لأحكام القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم.

ويمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل، وفقًا لأحكام القانون المدني، بينما يجب على الهيئة المخصّصة تقديم نسخة من العقد الإداري الذي يحدّد تخصيص البناية المعنية¹.

دراسة طلب رخصة الهدم والتحقّق فيها: بعد تقديم الملف إلى الجهة المختصة، يقوم الشباك الوحيد الذي تم إنشاؤه في البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره الجهة المختصة بإصدارها. يتم إرسال نسخة من الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ إيداعه²، يتعيّن على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمّت استشارتها من قبل ممثليها في الشباك الوحيد، أن تُقدّم رأيها خلال خمسة عشر (15) يومًا من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي³.

وقد أكّدت المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم ذلك، حيث جاء فيها: "يُحضّر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء"⁴.

كما حددت المادة 75 من نفس المرسوم أن فترة التحضير تمتد لشهر واحد، تبدأ من تاريخ تقديم الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي. وتُنح الرخصة في شكل قرار، بعد إعداد ملف طلب رخصة الهدم. ويتعيّن على صاحب الطلب تقديم الملف إلى الجهة المختصة، وهي رئيس المجلس الشعبي

¹ - حسينة غواس، المرجع السابق، ص 107.

² - كريمة سلامي، نادية حملو، المرجع السابق، ص 24.

³ - محمد بن ديدة، الوظيفة البيئية لأدوات التعمير، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون البيئي، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2022-2023، ص 132.

⁴ - المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

البلدي، حيث يتم إرسال طلب رخصة الهدم في ثلاث نسخ مرفقة بموقع البناء. يتم تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يُسلّمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم¹. ولإتمام التحقيق، تقوم الجهة المسؤولة عن طلب رخصة الهدم بجمع الآراء والموافقات، وفقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية السارية أو المعمول بها².

غير أن المشرّع الجزائري لم يُحدّد بوضوح الشخصيات العامة والهيئات المهنية التي يجب استشارتها، مما يثير تساؤلات حول موقف هذه الجهات:

فهل يُعتبر رأيها ملزماً لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي منحه القوانين صلاحية إصدار القرار؟ وفي حال عدم تقديمها لرأيها، هل يُفسّر ذلك على أنّه قبول ضمني أم رفض؟ لذلك، نرى أن تحديد الهيئات أو المصالح المعنية يعد أمراً بالغ الأهمية، خاصة وأنّ المشرّع، من خلال نص المادتين 49 و50 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، لم يُشر إلى ضرورة حضور مصلحة المنازعات ضمن اجتماعات الشباك الوحيد، رغم ما لرأيها من إلزامية.

ومن الواضح أن الاستشارة هنا ليست مجرد إبداء رأي، بل تُعد شرطاً شكلياً في بعض الحالات، كحضور ممثل عن وزارة الثقافة، حيث لا يمكن الموافقة على منح رخصة الهدم دون الحصول على هذه الرخصة³.

كما أن هناك مسألة تثير تساؤلات، وهي: كيف يمكن أن يكون الاختصاص في رخصة الهدم مقيداً ومحصوراً في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط؟

كان من الأفضل توسيع هذا الاختصاص ليشمل الوالي ووزير التعمير، كما هو الحال في رخصة البناء⁴.

¹ - كريمة سلامي، نادية حملو، المرجع السابق، ص 25.

² - لمياء زقرار، المرجع السابق، ص 61.

³ - صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص 233.

⁴ - وفاء عز الدين، "قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة العربي بن مهيدي-ام البواقي، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، جانفي 2021، ص 170.

يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإبلاغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، أو إبداء رأي بالموافقة مع بعض التحفظات، إذ يجب عليه إبلاغ صاحب الطلب بالقرار والرأي، مع توضيح الأسباب¹.
ووفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، هناك حالة واحدة فقط تتعلق بالمنح الإجمالي لرخصة الهدم، وهي عندما تكون عملية الهدم هي الحالة الوحيدة لتفادي انهيار البناية المهتدة بالسقوط².

المطلب الثاني: كيفية تسليم رخصة الهدم في التشريع الجزائري

يتوجب على الجهة الإدارية المختصة إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، وذلك بعد استكمال دراسة الملف والتحقق من مدى استيفائه للشروط المطلوبة المنصوص عليها قانونياً وتنظيمياً، وذلك بإصدار قرار إداري صريح بشأن رخصة الهدم. ويأتي هذا الإجراء في ضوء ما تكتسبه رخصة الهدم من أهمية كبيرة، وما تنطوي عليه في الوقت ذاته من مخاطر جسيمة على الأرواح والممتلكات، وهو الأمر الذي يستدعي ويستوجب رقابة صارمة من طرف السلطة الإدارية المختصة. وتنحصر صلاحية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، سواء بالموافقة أو بالرفض أو المنح بتحفظات، في رئيس المجلس الشعبي البلدي³، وذلك استناداً إلى طلب يقدم إليه من قبل مقدم الرخصة المعني، وهذا في إطار الظروف العادية. كما يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي، بصفة استثنائية، أن يتدخل تلقائياً لإصدار رخصة الهدم في الحالات الطارئة التي تستدعي التدخل العاجل حفاظاً على النظام العام وضماناً للسلامة العامة.

وانطلاقاً مما تقدم، سيتم ضمن هذا المطلب التطرق في الفرع الأول إلى حالات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في الظروف العادية، في حين يخصص الفرع الثاني لدراسة حالات إصداره في الظروف الطارئة.

¹ - شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 94.

² - لمياء زقرار، المرجع السابق، ص 61.

³ - مقداد مصباحي، قواعد التهئية والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين - سطيف 02، 2015-2016، ص 144 و145.

الفرع الأول: تسليم رخصة الهدم في الحالات العادية

يرتكز مضمون القرار المتعلق برخصة الهدم في الظروف العادية على مجموعة من النقاط الأساسية،

وهي:

أولاً: حالة الموافقة بمنح رخصة الهدم

يُنح الترخيص بالهدم في حال استيفاء الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي تشمل بوجه خاص إثبات صفة مقدم الطلب، مع ضرورة إرفاق هذا الأخير لطلبه بكافة المستندات والوثائق التقنية والإدارية المطلوبة قانوناً. وفي حال عدم تقديم أي اعتراضات مكتوبة من قبل المواطنين المعنيين، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون ملزماً قانوناً بإصدار قرار منح رخصة الهدم. كما يلزم كذلك بمنح الرخصة إذا كان الهدم السبيل الوحيد الممكن لتجنب خطر انهيار البناية، ولا يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي في هذه الحالة الامتناع عن منح هذه الرخصة تحت أي مبرر، وذلك بهدف الوقاية من الأخطار وحماية السلامة العامة للأشخاص والممتلكات، تطبيقاً لما نصت عليه المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم التي تنص على: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية"¹. في هذا السياق، يلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإشعار المعني بالأمر، أو مقدم الطلب، بقرار منح رخصة الهدم، وذلك وفقاً لصفته القانونية، سواء كان مالكا أو وكيلاً قانونياً أو أي طرف معني له صفة مشروعة. ولا يجوز لهذا الأخير، عند إبلاغه، الشروع في تنفيذ أشغال الهدم إلا بعد انقضاء أجل 20 يوماً تحسب ابتداءً من تاريخ تبليغه بقرار الرخصة، وبعد انقضاء هذا الأجل يجب عليه إعداد تصريح بفتح الورشة، استناداً لما نصت عليه المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى).

¹ - المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

وتتمثل الحكمة من اشتراط انقضاء مهلة 20 يوماً في إتاحة الفرصة الكافية للمواطنين المعنيين أو ذوي الصفة لتقديم اعتراضاتهم على عملية الهدم، في حال وجود مبررات جدية ومؤسسة على وثائق رسمية تؤيد موقفهم¹.

في حين نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم يتضمن أي نص صريح يُلزم المستفيد من رخصة الهدم باحترام مهلة زمنية مقدرة بـ20 يوماً، بل نص بشكل واضح على أنه لا يجوز مباشرة أشغال الهدم إلا بعد استيفاء إجراء جوهري يتمثل في إعداد تصريح بفتح الورشة²، وهو ما يعتبر شرطاً شكلياً وموضوعياً لازماً قبل الشروع في تنفيذ الأعمال الميدانية للهدم، وأن يضع المستفيد من الأشغال، خلال مدة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج، يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة، ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها. كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيراً اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم³.

كما يمكن أن يتضمن القرار الآلية الفنية المعتمدة لتنفيذ أعمال الهدم، والأدوات والتجهيزات المعتمدة والمصرح باستعمالها، مع وجوب كذلك تحديد الفترة الزمنية المناسبة والملائمة لتنفيذ أشغال الهدم، كأن يُقيد العمل بساعات النهار بدلاً من الليل، مع إزالة كافة الأنقاض ومخلفات الهدم بعد الانتهاء من الأشغال، وذلك حرصاً على صون السلامة العامة للأشخاص والمواطنين المتواجدين بالقرب من موقع الهدم، والمحافظة على البيئة والطابع الجمالي للبلدية وتعزيز مظهرها العام⁴.

¹ - كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون

إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01، 2011-2012، ص73.

² - المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

³ - المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

⁴ - شامة سماعين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية تحليلية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003،

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

بالإضافة إلى ذلك، تُحدد تعريفه الرسم المستحق عند تسليم رخصة الهدم بمبلغ قدره 300 دج عن كل متر مربع (م²) من المساحة الإجمالية للبنية موضوع الهدم. هذا الرسم الخاص، المعتمد ضمن أحكام الرخص العقارية، يشمل كل بناء مصنف ضمن فئة البنائات المهذدة بالانهيار أو السقوط، التي تشكل خطرًا محتملاً على السلامة العامة والأمن العمراني، بشرط صدور قرار صريح بهدمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً¹.

وعليه، يتم إلغاء رخصة الهدم بموجب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، في إحدى الحالات الثلاث، وهي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا أُلغيت الرخصة صراحةً بموجب قرار من العدالة².

حيث إن إلغاء رخصة الهدم يصبح نافذاً بقوة القانون بمجرد تحقق إحدى الحالات الثلاث المذكورة سابقاً.

إلا أنه، وعلى الرغم من أن المشرع حدد على سبيل الحصر حالات إلغاء رخصة الهدم، فإن الإشكال القانوني يتمحور حول الأجل الأول والمحدد بخمس سنوات؛ حيث إن هذا الأجل تم تحديده صراحةً بموجب ما ورد في نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، لكن بالرجوع إلى أصل قرار رخصة الهدم الملحق بهذا المرسوم نجد أنه حدد الأجل في مادته الثانية بستة أشهر. وبناء على هذا نطرح التساؤل: حول أي الأجلين يتعين اعتماده كأساس قانوني صحيح؟ أجل خمس سنوات أم أجل ستة أشهر؟ خاصة أن مدة خمس سنوات التي منحها المشرع لصاحب البنية للقيام بأشغال الهدم طويلة جداً، وهو ما يتنافى مع الغاية الأساسية التي أحدثت من أجلها هذه الرخصة، والمتمثلة في ضمان السلامة العامة واتخاذ كافة التدابير اللازمة لتفادي الأضرار التي قد تترتب عن انهيار

¹ - محمد رشاش، المرجع السابق، ص 44.

² - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

البنية المهدة بالسقوط¹، أي أن رخصة الهدم تُمنح بغرض تنفيذ هدم كلي أو جزئي للبنية، وليس بقصد بناء منشآت جديدة. ولذلك أصبح من اللازم أن يتبته المشرع إلى ما قد يشوب النصوص السابقة من تناقض في تحديد الآجال، وأن يبادر إلى توحيدها ضمن إطار قانوني واضح، وذلك تجنباً للوقوع في اختلاط وتفادياً لأي نزاع قد ينجم عن هذا الغموض التشريعي.

وتجدر الإشارة كذلك إلى أن رئيس البلدية، وهو يمنح رخصة الهدم لمقدميها، يملك سلطة رقابية تهدف إلى التأكد من مدى التزام صاحب الطلب بأحكام التشريعات والتنظيمات المتعلقة بالتعمير، لا سيما من القواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير (PDAU) ومخطط شغل الأراضي (POS)².

ثانياً: حالة رفض طلب رخصة الهدم

يُصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، في إطار الصلاحيات المخولة له قانوناً، قراراً يقضي برفض منح رخصة الهدم، وذلك استناداً إلى أحكام المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، مع وجوب، في كل الأحوال، تبليغ مقدم الطلب بالرد، بغض النظر عن محتوى أو مضمون الطلب.

ويمكن حصر حالات رفض طلب رخصة الهدم فيما يلي:

1- عدم توفر الصفة القانونية لدى مقدم الطلب، وذلك في حالة عدم وجود سند الملكية أو وثيقة التوكيل³.

¹ - محمد مزارى، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، مذكرة مقدمة لنيل درجة ماستر في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة وجماعات محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة إبراهيم سلطان شيبوط-الجزائر 03، 2019-2020، ص ص: 60 و61.

² - سعد صليلع، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة، المجلد 03، العدد 06، نوفمبر 2010، ص 300.

³ - زهرة أولاد المختار، نذير هوصاوي، المرجع السابق، ص 35.

2- عدم استيفاء إحدى الوثائق التقنية الإلزامية المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

3- عدم تطابق الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد التعمير، كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره¹.

4- أسباب موضوعية ناتجة عن طبيعة المنطقة محل الهدم، لا سيما إذا تعلق الأمر باعتبارات معمارية تهدف إلى حماية التراث المعماري والتاريخي.

5- كما يمكن أن يُستند في سبب الرفض إلى تأثير المشروع على المباني أو الأملاك المجاورة، وذلك في حال ثبوت أن البناية المراد هدمها من شأنها الإضرار بتلك الأبنية المجاورة أو المحاذية لها.

كذلك، يتحمل رئيس المجلس الشعبي البلدي مسؤولية تسبب أو تعليل قراراته، لا سيما تلك المتعلقة برفض منح رخصة الهدم، وإلا كان قراره مشوبًا بعيب القصور في التسبب، مما يجعله عرضة للطعن أمام الجهات القضائية المختصة².

ومعنى ذلك أن يكون قرار الرفض معللاً بوضوح، استنادًا إلى أحكام المادة 62، الفقرة الثانية، من القانون 90-29 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، التي تنص على: "وفي حالة الرفض أو التحفظ، يُبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانونًا".

وما يُفهم من نص هذه المادة أن يكون الرد صريحًا، بموجب قرار إداري مكتوب، يُبيّن فيه بشكل واضح ومعلّل الأسباب القانونية التي استند إليها الرفض، وذلك ضمانًا لحق المعني في الاطلاع على مبررات الرفض، مما يفتح المجال أمامه، في حالة عدم رضاه عن الرد الذي تم تبليغه إياه، أن يقدم طعنًا لدى الجهة المختصة، المتمثلة في الولاية، مقابل وصل استلام يُسلم له كدليل على إيداع الطعن.

وعليه، يتعيّن على الولاية دراسة الطعن والرد على المعني بالأمر في أجل 15 يومًا، وفي حال انقضاء المدة دون حصول طالب الرخصة على أي رد من الولاية، يحق له تقديم طعن ثانٍ لدى الوزارة

¹ - محمد رشاش، المرجع السابق، ص 45.

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

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

المكلفة بالعمران، التي يقتصر دورها على إلزام مصالح التعمير على مستوى الولاية بإبلاغ مقدم الطلب بقرارها، سواء بالقبول أو الرفض، مع التعليل، خلال ذات المهلة القانونية (15 يوماً) تبدأ من تاريخ إيداع الطعن.

وفي حال عدم رضا المعني بالأمر بمضمون القرار الإداري الصادر بحقه، يجوز له مباشرة إجراءات الطعن القضائي أمام الجهة المختصة، وذلك برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة إقليمياً للطعن في قرار الرفض¹.

ومن المهم الإشارة في هذا السياق إلى أنه إذا كان الهدم يشكل السبيل الوحيد لوضع حد لانحيار وشيك يهدد السلامة العامة والأمن العام، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يملك هنا سلطة تقديرية في رفض منح الرخصة، بل يصبح ملزماً قانوناً بمنحها لطالبتها، كما أن المشرع لم يقر أي استثناء في هذا المجال، بما في ذلك حالة تخلف شرط أو أكثر من الشروط المطلوبة قانوناً، وهذا يدل على الطابع الإلزامي لمنح رخصة الهدم متى توفرت دواعي الضرورة².

ثالثاً: حالة الموافقة على منح رخصة الهدم مع تحفظات خاصة

عملاً بأحكام المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، نجدها قد نصت على "أنه يمكن إبداء الرأي بالموافقة على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة". ويفهم من هذا النص القانوني أن الجهة المختصة، المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، وإن أبدت موقفها بالموافقة على طلب رخصة الهدم، فإنها قد ترفق هذه الموافقة بتحفظات خاصة، وتتمثل أبرز هذه التحفظات فيما يلي:

- اشتراط على كل مقدم للرخصة توفير بدائل سكنية للمستأجرين المتضررين من الهدم، أو توفير محلات تجارية بديلة لفائدة التجار المستأجرين الذين يشغلون الأمكنة المراد هدمها، وذلك ضماناً لاستمرارية نشاطهم التجاري.

¹ - وذلك استناداً إلى المادتين 800 و801 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المنضمّن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج.ر.ج.ج، العدد 21، 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 ج.ر.ج.ج، ع 48، 2020.

² - سعيدة لعموري، المرجع السابق، ص 350.

-اتخاذ تدابير وإجراءات احتياطية واحترازية بالنسبة للطرق والمساحات الخضراء، وذلك حرصاً على حماية حقوق الغير، والالتزام بالمتطلبات القانونية والتنظيمية ذات الصلة، أو المتعلقة بتنظيم وتهيئة شبكة الطرقات أو المقتضيات والمعايير البيئية المحضة، وذلك على أساس قرار إداري معلل تعليلاً قانونياً، وإلاّ عُدّ مشوباً بعيب القصور في التسيب، مما يجعله عرضة للطعن فيه قضائياً¹.

وعليه، يتم تبليغ القرار الإداري إلى المعني بالأمر أو مقدم الرخصة، معللاً ومستنداً إلى مبررات قانونية واضحة، سواء كان القرار بالموافقة أو بالرفض. وفي حالة الموافقة، لا يجوز لصاحب الطلب الشروع في أعمال الهدم إلاّ بعد انقضاء أجل 20 يوماً كاملاً من تاريخ التبليغ الرسمي، وبعد الحصول على إيداع التصريح بفتح الورشة. وبالتالي، فإن هذه التحفظات تُعد وسيلة لخدمة كلا الطرفين: الإدارة، والسكان المتضررين من أشغال الهدم².

رابعاً: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد على طلب رخصة الهدم بعد انتهاء أجل شهر من تاريخ إيداع طلب رخصة الهدم، يُعتبر ذلك بمثابة رفض ضمني للطلب بعدم القبول، ويترتب على ذلك منح صاحب الطلب الحق في مباشرة الإجراءات القانونية اللازمة، سواء من خلال تقديم الطعن لدى الجهة الإدارية المختصة أو تظلم إداري³، استناداً لما نصت عليه المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، التي نصت على أنه:

"-يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة السكوت من

السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل استلام لدى الولاية.

-في هذه الحالة يُحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بـ 15 يوماً، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي

رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثاني لدى

¹- الزهرة أولاد المختار، نذير هوصاوي، المرجع السابق، ص 36.

²- سهام شعلال، نادية عطاق، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة أكلي محمد أولحاج - البويرة، 2016-2017، ص 70.

³- محمد رشاش، المرجع السابق، ص 47.

الوزارة المكلفة بالعمران.

- في هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن. يمكن رفع الدعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.
أما فيما يخص تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، فلا يوجد في قانون التهيئة والتعمير أو في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم أي نص قانوني صريح يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية تأجيل البت والفصل في هذا الطلب.

على عكس ما هو مقرر بالنسبة للرخص الإدارية الأخرى مثل رخصة البناء والتجزئة، غير أنه تماشياً ومتطلبات السلامة العامة والوقاية من الأخطار التي قد تنجم عن البناءات المتدهورة أو الآيلة للسقوط، نجد أن المشرع الجزائري أقر صراحة بضرورة تدخل السلطات المحلية بشكل فعال من خلال إلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بالرد الإجباري على كل طلب يتعلق برخصة الهدم، سواء بالموافقة أو بالرفض المعدل²، وفي أجال قانونية لا تتجاوز مدة شهرا واحداً.

الفرع الثاني: تسليم رخصة الهدم في الحالات الطارئة

أوجبت المادة 89 من القانون 11-10 المتعلق بالبلدية على رئيس البلدية اتخاذ التدابير الوقائية اللازمة لضمان سلامة الأفراد والحفاظ على الأمن العام في حالات الخطر الوشيك أو الجسيم، ويحق له إصدار أوامر بهدم الجدران والمباني والمنشآت المهتدة بالانهيار³، مع الإشارة إلى أنه يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقاً للأحكام الخاصة بالبناءات المهتدة بالانهيار، أن يصدر أمراً بالهدم لضمان الأمن وسلامة الأفراد⁴.

يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بأي زيارة أو مراقبة يراها ضرورية للتأكد من سلامة

¹ - المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

² - عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، المرجع السابق، ص 438.

³ - سهام شعلال، نادية عطاف، المرجع السابق، ص 71.

⁴ - مقداد مصباحي، المرجع السابق، ص 114.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

الجدران أو المبنى، كما يتعين على كل من يعلم بخطورة مبنى معين أن يبلغ رئيس البلدية بذلك¹، لا يمكن لهذه الأخيرة تنفيذ الأعمال المقررة، سواء كانت ترميم أو هدم، عندما يكون المبنى خاضعاً للقواعد المعمول بها في مجال حماية الآثار والأماكن التاريخية².

أما بالنسبة للتحضير والإجراءات المتبعة على الحفاظ على الأمن، فهي منصوص عليها في المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، وتتم وفق المراحل التالية:

رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر قراراً بهدم الجدران أو المباني والبنائيات الآيلة للانحيار، أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، كما يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضرورتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى أو البناء، كما يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، كما أنه عندما يكون المبنى المعني خاضعاً للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، لا يمكن أن يمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبق على ذلك³.

يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانحيار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب إنجاز الأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضورياً في اليوم الذي يحدد فيه القرار، ومن خلال فحص حالة الأماكن سيتم إعداد تقرير حول ذلك.

إذا لم يتم صاحب الملكية بتحديد حد للخطر في المدة المحددة لذلك ولم يعين خبيراً تقنياً في البلدية، ستقوم البلدية بمعاينة حالة الأماكن، إذ يُرسل القرار وتقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة، ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية الموالية لتاريخ الإيداع بكتاب الضبط، ويبلغ قرار

¹ - كريمة سلامي، نادية حملو، المرجع السابق، ص32.

² - سعد صليلع، المرجع السابق، ص300.

³ - المادة 86 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.

زيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي

البلدي قراراً يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى، وبالتالي يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي¹.

أما في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي الجهات التقنية أو المصالح

الحكومية المختصة بالعمران على مستوى الولاية خلال 24 ساعة التالية، وذلك بعد توجيه إنذار

لصاحب الملكية، إذ يبين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر الوشيك، ويأمر رئيس المجلس

الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لا سيما إخلاء المبنى.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي، مختصاً إقليمياً، قراراً بمنع الإقامة في المبنى، وإذا لم تنفذ

الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً

وعلى نفقة صاحب الملكية التدابير الآمنة الضرورية².

وفي حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية التدابير الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ

المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وتحصلها في مجال

الضرائب المباشرة، دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات³.

المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم في التشريع الجزائري

تثير المنازعات المرتبطة برخصة الهدم عندما يحدث انتهاك أو مخالفة لقواعد التهيئة والتعمير، سواء

كان ذلك من قبل الجهة الإدارية، وتمثل وظيفة القضاء في سيطرة رقابته على القرارات الإدارية لضمان

مشروعيتها ومدى التزامها بالأحكام القانونية المعمول بها في هذا المجال. ويختلف الاختصاص القضائي

في معالجة هذه النزاعات وفقاً لطبيعة المسألة المطروحة، إذ يختص القضاء الإداري بالنظر في المنازعات

المتعلقة بالقرارات الصادرة عن الإدارة بشأن منح أو رفض رخصة الهدم، وذلك من خلال التقديم

1- المادة 87 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

2- المادة 88 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

3- المادة 89 من المرسوم التنفيذي 15-19، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

الإداري أو من خلال إلغاء كل قرار إداري للمشوب بعيب، أو تعويض كل متضرر. أما القضاء العادي، فيختص بالمنازعات ذات الطابع الجزائي، لا سيما في الحالات التي تُشكل فيها مخالفات شروط الهدم، إضافة إلى إلزام المخالف بتعويض المتضررين عن الأضرار الناجمة عن عملية الهدم غير القانوني. وانطلاقاً مما سبق، سيتم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين يتمثلان في:

المطلب الأول: المنازعات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري.

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري.

المطلب الأول: المنازعات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري

يُعد القضاء الإداري من أهم الوسائل القانونية التي تصنع حماية حقوق الأفراد من تجاوزات وتعسف الإدارة، مما يُتيح هذا النوع من القضاء للأفراد المتضررين من القرارات الإدارية بتقديم تظلم إداري إلى الجهة المختصة التي أصدرت القرار، وإذا لم يُرد عليه يمكنه رفع دعوى قضائية أمام المحكمة الإدارية للطعن في القرار، سواء بطلب إغائه أو التعويض عن الضرر الناتج عنه. وعليه، في هذا المطلب سنتطرق في الفرع الأول إلى التظلم الإداري، أما في الفرع الثاني سنتناول فيه الطعن القضائي.

الفرع الأول: التظلم الإداري المتعلق برخصة الهدم في التشريع الجزائري

التظلم الإداري هو طلب رسمي يتقدم من خلاله الفرد إلى الجهة الإدارية المختصة بطلب مراجعة مشروعية القرار الإداري الصادر بحقه، وإعادة النظر فيه استناداً إلى ما ينطوي عليه القرار من مخالفة للقانون أو عدم انسجامه للظروف المحيطة به، وذلك من أجل سحبه أو تعديله دون أن يُنص على إمكانية إغائه¹.

كقاعدة عامة يعتبر التظلم الإداري اجراء اختياري متاح لتقدير المخاطب بالقرار الإداري، دون أن يترتب عليه أي التزام قانوني باللجوء إليه، فهو ليس إجراءً إجبارياً وإنما اختياري متروك لتقديره

¹ - أحمد بركات، واقعة السكوت وتأثيرها على وجود القرار الإداري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2013-2014، ص 207.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

الشخصي¹، وعليه أصبح هذا الشرط ذو طابع اختياري بالنسبة لكافة القرارات الإدارية، ما عدا التي تخضع لأحكام خاصة، إذ يجوز لكل شخص تتوفر فيه الصفة والمصلحة أن يُقدم تظلمًا إداريًا في القرار محل النزاع أمام سلطة الضبط التي أصدرته، وذلك استنادًا إلى ما نصت عليه المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.² وعليه، فإن التظلم يُتيح للإدارة فرصة لمراجعة قراراتها والتحقق من مدى مشروعيتها، وذلك قبل أن يُعرض النزاع على القضاء، مما يُساهم هذا الإجراء في تحقيق العبء الواقع على الجهات القضائية المختصة³.

بالإضافة إلى ذلك، يتعين على رئيس البلدية أن يصدر قراره بخصوص رفض منح رخصة الهدم مؤسسًا وقائمًا على مبررات قانونية واضحة ومعللة بشكل مفصل، استنادًا إلى أحكام المادة 62، فقرة 02 من القانون 29/90، والمادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، ومعنى ذلك أن رفض منح رخصة الهدم دون مبرر قانوني يُعد قرارًا مشوبًا بعيب القصور في التسبيب، وهو ما يُحول لصاحب الرخصة إمكانية الطعن في القرار. غير أن حتى مع وجود تعليل للقرار، فإن عدم اقتناع صاحب الرخصة به يجوز له تقديم طعن إداري ضد هذا القرار⁴، وذلك وفقًا لما نصت عليه المادة 63 من القانون 29-90 المتعلق بقانون التهيئة والتعمير.

يُجيز القانون أيضًا الطعن حتى في حالة الرفض الضمني، نظرًا لإقرار المشرع أن سكوت الإدارة عن الرد خلال المدة القانونية يُعد بمثابة رفض صريح، وعليه يجوز للمعني بالأمر الطعن فيه، وهو ما كرسته المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، التي تنص على: "يمكن لصاحب الطلب الذي

¹ - خالد خوخي، التسوية الودية للنزاعات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة - الجزائر 01، 2011-2012، ص 15.

² - المادة 830 من ق.ا.م.ا: "يجوز للشخص المعني بالقرار الإداري تقديم تظلم إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار في الآجال المنصوص عليها في المادة 829...".

³ - شريفة بوزيفي، "التظلم الإداري كآلية لفض النزاع الإداري-دراسة مقارنة-بين نصوص قانون الإجراءات المدنية 66-154، قانون الإجراءات المدنية والإدارية 08-09، وقانون الصفقات العمومية"، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، جامعة الجليلي بونعامة-خميس مليانة، المجلد 07، العدد 01، ماي 2020، ص 888.

⁴ - راضية بودية، المرجع السابق، ص 122.

لم يُرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنًا مقابل وصل استلام لدى الولاية. في هذه الحالة يُحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بـ 15 يومًا.

إذا لم يُبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثانٍ لدى الوزارات المكلفة بالعمران. في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يومًا ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن".

كما تضمنت كذلك المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل والمتمم، بنصها على أنه: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار بناية"، ومعنى ذلك أن منح رخصة الهدم في هذه الحالة لا يُعد اختيارًا متروكًا للسلطة التقديرية للإدارة، بل يتحول إلى التزام قانوني وجوبي يجب على الإدارة أن تلتزم به، لأن المسألة تتعلق بالسلامة العامة وحماية الأرواح والممتلكات جراء انهيار المباني. وبذلك نجد أن المشرع منح لكل شخص لم يُرضه رد الإدارة تقديم تظلم إداري إلى الجهة الإدارية مصدرة القرار، وذلك بشرط احترام المواعيد المنصوص عليها في المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

الفرع الثاني: الطعن القضائي المتعلق برخصة الهدم في التشريع الجزائري

قد يثير منح رخصة الهدم أو عدمه بعض النزاعات الإدارية، ونظرًا لأن النظام القضائي الجزائري يعتمد على نظام الازدواجية الذي يضمن استقلالية القضاء العادي عن القضاء الإداري، فإن المحاكم الإدارية قد تكون مختصة بالنظر في الدعاوى المتعلقة برخصة الهدم، كما أنه يمكن أن تتولى المحاكم العادية النظر في هذه القضايا، وذلك وفقًا لطبيعة النزاع.

كما أعطى المشرع الجزائري لطالب رخصة الهدم خيارين: إما اللجوء إلى التظلم الإداري أو التوجه مباشرة إلى القضاء، دون تحديد آليات وشروط التقاضي، وذلك وفقًا للمادة 63 من القانون 29/90

¹ - المادة 829 من ق.ا.م.ا، تنص على ما يلي: "يُحدد أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي".

المتعلق بالتهيئة والتعمير، والمادة 5/82 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم، ونظرًا لأن رخصة الهدم تعتبر قرارًا إداريًا، فإنها تخضع لنفس إجراءات الطعن القضائي المطبقة على القرارات الإدارية، وهي رفع دعوى الإلغاء أو دعوى التعويض¹.

أولاً: دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري

دعوى الإلغاء هي دعوى قضائية إدارية موضوعية وعينية، يقوم برفعها الشخص الذي يمتلك الصفة القانونية والمصلحة أمام الجهة القضائية المختصة في الدولة، بهدف المطالبة بإلغاء قرارات إدارية غير مشروعة. وتقتصر سلطات القاضي المختص في هذه الدعوى على فحص مشروعية القرارات الإدارية المطعون فيها، حيث يقوم بالحكم بإلغاء هذه القرارات إذا ثبت عدم مشروعيتها، وذلك من خلال حكم قضائي يحمل حجية عامة ومطلقة².

تخضع دعوى الإلغاء للقواعد العامة المتعلقة برفعها والنظر فيها وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها. وبما أن عقد الاختصاص في منح رخصة الهدم يعود لرئيس المجلس الشعبي البلدي، فإن الاختصاص بالنظر في المنازعات المتعلقة بذلك يُحال إلى المحكمة الإدارية، وفقًا للمادة 800 من القانون رقم 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية، وتكون المحكمة المختصة إقليميًا هي تلك التي يقع العقار محل الهدم ضمن دائرة اختصاصها.

وبالتالي، يحق للمعني رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين³:

يمكن أن يكون الرفض إما صريحًا من خلال قرار إداري، أو ضمنيًا، في حالة الرفض الصريح، يمكن تقديم دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة للطعن في مشروعية القرار المتخذ، أما في حالة السكوت بعد انقضاء المدة القانونية المحددة للرد، يحق للمعني تقديم عريضة تظلم إلى رئيس البلدية، وإذا لم يتم الرد خلال 30 يومًا، يعتبر سكوت الإدارة رفضًا ضمنيًا، مما يتيح له الحق في الطعن بهذا القرار

¹ - راضية بودية، المرجع السابق، ص: 122 و123.

² - محمد الصغير بعلي، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص 30.

³ - محمد رشاش، المرجع السابق، ص 52.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

الضمني. وإذا كان القرار غير مشروع، يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم¹.

وبناء عليه، يقوم المعني برفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، حيث يثير عدم مشروعية القرار الصادر عن السلطات المعنية بهدف إلغائه².

وفقًا لنص المادة 81 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم، فإنه "يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيًا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميًا، ولا يُقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررًا أو مدعمًا بوثائق قانونية تُرفق بعريضة الاعتراض"³.

كما يُحدد مدة الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر، تبدأ من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي، أو من تاريخ نشر القرار الإداري الجماعي أو التنظيمي، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 829 من القانون 09/08 المتعلق بقانون الإجراءات المدنية والإدارية⁴.

ويمكن تقديم دعوى لإلغاء رخصة الهدم استنادًا إلى أحد الأسباب التالية

أ- عيب عدم الاختصاص: يُعتبر عدم الاختصاص من أبرز أسباب الطعن بالإلغاء، يليه عيب الشكل، ثم الانحراف في استعمال السلطة، تتركز رقابة القاضي على مشروعية القرارات الإدارية، حيث يجب أن يصدر القرار عن الجهة المخولة بذلك، فإذا صدر القرار من جهة غير مختصة، اعتُبر معيبًا لعدم الاختصاص.

¹- المرجع نفسه.

²- كريمة سلامي، نادبة حملو، المرجع السابق، ص 38.

³- المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم.

⁴- المادة 829 من القانون 08-09، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

عدم الاختصاص بشكل عام يعني عدم وجود القدرة القانونية على اتخاذ إجراء معين، وفي سياق القرارات الإدارية يشير إلى إصدار قرار من موظف ليس لديه السلطة القانونية لإصداره وفقاً للقوانين المعمول بها¹.

1- عيب عدم الاختصاص الموضوعي: يعني أن يقوم موظف أو هيئة بإصدار قرار يعود اختصاصه إلى موظف أو هيئة إدارية أخرى، كما يحدث عندما يُحدد القانون اختصاص الموظف أو الهيئة بمواضيع معينة، فيصدر القرار من شخص غير مختص في المواضيع التي ينص عليها القانون². قام المشرع الجزائري بتوزيع الاختصاصات بين الجهات الإدارية بناءً على معايير موضوعية، حيث تُعتبر السلطة الوحيدة المخولة بإصدار رخصة الهدم هي رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفقاً للمادة 68 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير. وبالتالي، إذا تم إصدار رخصة الهدم من قبل جهة إدارية أخرى مثل الوالي أو الوزير المكلف، فإن ذلك يُعتبر تعدياً على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، ومن حق كل ذي مصلحة أن يطلب إلغاء هذه الرخصة أمام القضاء³. وبالتالي يتعلق هذا العيب بصدور قرار اداري من جهة إدارية تمنح بموجبه رخصة الهدم، رغم ان هذه الصلاحية تعود لجهة إدارية أخرى، ويعتبر تحديد الاختصاص من مسؤوليات المشرع، الذي حصر صلاحيات منح رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴.

2- عيب عدم الاختصاص المكاني: الاختصاص المكاني هو الحالة التي تتولى فيها سلطة إدارية معينة مسؤولياتها ضمن منطقة جغرافية محددة حيث تصدر قرارات تتعلق بمكان يتبع اختصاص سلطة إدارية أخرى، والتي ايضا تكون محددة ضمن نطاق جغرافي معين، كما ان عدم الاختصاص المكاني

¹ - عبد الملك بورقعة، محمد سعيداوي، قرار الهدم بين سلطة الإدارة ورقابة القضاء، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية-أدرار، الجزائر، 2013-2014، ص 27.

² - منير قتال، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2012-2013، ص 65.

³ - كريمة سلامي، نادية حملو، المرجع السابق، ص 39.

⁴ - محمد رشاش، المرجع السابق، ص 53.

يُعتبر حدثاً نادراً في الحياة العملية، حيث إن كل عضو من أعضاء السلطة الإدارية يكون على دراية تامة بالنطاق الإقليمي لعمله ولا يسعى لتجاوزه¹.

مثال على ذلك: إذا اتخذ رئيس بلدية قراراً بمنح رخصة هدم لمحل يعود لرئيس بلدية أخرى.

3- عيب عدم الاختصاص الزمني: يعني أن رئيس المجلس الشعبي البلدي لا يمكنه إصدار قرار

الهدم خارج الإطار الزمني المحدد لممارسته، كأن يصدر القرار قبل أن يتولى منصبه، أو بعد انتهاء فترة ولايته الانتخابية. كما أن أي قرار يصدر بعد انتهاء المدة التي حددها المشرع أو السلطة التنظيمية لممارسة الاختصاص، يعتبر باطلاً ويعاني من عيب عدم الاختصاص².

وبناء عليه، يتم تسليم رخصة الهدم خلال فترة شهر، كما ورد في المرسوم التنفيذي 19/15

المعدل والمتمم.

4- عيب الشكل: يتجلى القرار الإداري كعمل قانوني من خلال مظهر خارجي تعبر من خلاله

الإدارة عن إرادتها، مما يستدعي أن تتخذ القرارات شكلاً ظاهراً يتيح للأفراد معرفتها وترتيب تصرفاتهم وفقاً لأحكامها ومتطلباتها، يتخذ القرار الإداري شكلاً معيناً وبدونه لا يمكن للإدارة إصداره، وهذا ما يقتضيه مبدأ الشرعية الإدارية. فالمشرع هو الذي يحدد الشكل الواجب اتخاذه، إضافة إلى ما تقتضيه المبادئ العامة من قواعد شكلية غير منصوص عليها قانوناً، ينشأ هذا العيب عن عدم مراعاة الإدارة للشكليات التي حددها القانون أو اللوائح عند اتخاذ قرارها³.

وفقاً للمادة 62 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، فإنه "لا يمكن رفض طلب

رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو رخصة الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، وفي

¹ - ياسمين فاطمة الزهراء غربي، سامية عوفي، الرقابة القضائية على عيب عدم الاختصاص في القرار الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم قانون عام، كلية الحقوق، المركز الجامعي صالحى أحمد - النعامة، 2022-2023، ص 27.

² - عبد المالك بورقعة، محمد سعيداوي، المرجع السابق، ص 33.

³ - منير قتال، المرجع السابق، ص: 71 و72.

حالة الرفض أو التحفظ، يُبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة، على أن يكون معللاً قانوناً¹.

تُعتبر قواعد الشكل والإجراءات المتعلقة بتراخيص التعمير ذات أهمية قانونية وعملية، نظرًا لما يترتب عليها من مخاطر تؤثر بشكل مباشر على الأرواح والممتلكات، كما أنها ترتبط ارتباطًا وثيقًا بالجوانب الاقتصادية والاجتماعية والبيئية للعمران².

5- عيب السبب: يعرفه الأستاذ سليمان الطماوي بأنه الحالة القانونية أو الواقعية التي تحدث خارج إرادة الإدارة، مما يدفعها إلى اتخاذ القرار³، يشير السبب إلى الواقع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة إلى اتخاذ قرارها، وبالتالي، فإن السبب في مجال التعمير، كما هو الحال في مجالات أخرى، يُعتبر أحد الأركان الأساسية للقرار الإداري الذي يتضمن الرخص المتعلقة بالعمران⁴.

6- عيب الانحراف في استعمال السلطة: يقصد به استغلال جهة إدارية لسلطة معينة بهدف تحقيق غرض آخر غير الذي منحها القانون تلك السلطة من أجله، يحدث هذا العيب عندما تقوم الإدارة عمدًا باستخدام سلطتها لتحقيق هدف مختلف عن الهدف الذي منحت من أجله تلك السلطة⁵.

إذا كانت الجهة الإدارية تسعى لتحقيق هدف يختلف عن الهدف الحقيقي الذي من أجله تم إصدار القرار، كما هو الحال عندما يرفض رئيس بلدية ما الترخيص بسبب خلاف شخصي مع صاحب الطلب، فإن رقابة القاضي الإداري تتركز على السلطة التقديرية للإدارة. فالإدارة تُعتبر حامية للمصلحة العامة، فكيف يمكن لها أن تتجاوز هذه المصلحة من خلال قراراتها؟

¹ - المادة 62 من القانون 90-29 المعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

² - محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 62.

³ - شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 209.

⁴ - محمد رشاش، المرجع السابق، ص 54.

⁵ - محمد الأمين كمال، المرجع السابق، ص 78.

كما يجب الإشارة إلى أن سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال المدة القانونية المحددة، ثم إصدار قرار بالرفض بعد انتهاء هذه المدة، يُعتبر من قبل القضاء الجزائري تجاوزاً للسلطة، مما يستوجب إلغاء هذا القرار¹.

ثانياً: دعوى التعويض المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري

هي الدعوى القضائية التي يقوم برفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وفقاً للإجراءات، للمطالبة بحقوقهم نتيجة النشاط الإداري الظاهر. وتتميز دعوى التعويض الإداري بأنها من دعاوى القضاء الكامل، كما أنها تتعلق بفضّ حقوق الأفراد².

تُعتبر دعوى التعويض من الدعاوى الشخصية، لذا يتعين على المدعي إثبات وجود خطأ يُنسب إلى الإدارة، بالإضافة إلى إثبات أن هذا الخطأ قد مسّ بحق ذاتي يحميه القانون، وكذلك إثبات العلاقة السببية. في هذا السياق، يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في حالة رخصة الهدم، عندما يتم رفض منح الرخصة دون مبرر، أو الامتناع عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء، وبالتالي يحق للشخص المتضرر المطالبة بالتعويض³.

عندما تلجأ الإدارة إلى الهدم بشكل مباشر أو تقوم بهدم غير قانوني، فإن المسؤولية الإدارية تقوم على أساس المخاطر؛ إذ يكفي للمتضرر أن يُثبت العلاقة السببية بين نشاط الإدارة والضرر الذي لحق به. يُعتبر هذا التعدي ضرراً مباشراً مرتبطاً بخطأ الإدارة، خاصة في حالة قيام البلدية بتنفيذ قرار الهدم، الذي قد يُلحق ضرراً بالعقارات المجاورة، وهذا يشكل مصلحة مادية تتمثل في التعدي على الملكية العقارية الخاصة. وبالتالي، يمكن لأي شخص له مصلحة وصفة قانونية أن يرفع دعوى التعويض أمام الجهة القضائية المختصة. كما يمكن تقديم دعوى تعويض أمام الجهات القضائية المختصة في حال عدم اقتناع المعني بمضمون رد السلطات الإدارية بشكل واضح.

¹ - حسينة غواس، المرجع السابق، ص 132.

² - الطاهر بريك، المركز القانوني للمحافظ العقاري-دراسة وصفية تحليلية، دط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة - الجزائر، 2013، ص 178.

³ - راضية بودية، المرجع السابق، ص 123.

إذا منحت الإدارة رخصة الهدم بشكل غير قانوني، مخالفاً للقواعد التنظيمية، أو كانت مشوبة بعيب معين، وكان المبنى محل نزاع من قبل البلدية، فإنها تكون قد تجاوزت سلطاتها، وبالتالي يتعين عليها دفع تعويض عن الأضرار التي تلحق بكل من له صفة ومصلحة في هذا الشأن.¹

إذا قامت الإدارة برفض منح رخصة الهدم دون وجود مبرر قانوني، فإن ذلك يُعتبر تجاوزاً في استخدام السلطة. يحق لطالب الرخصة المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت به نتيجة هذا الرفض، على الرغم من أن الضرر الناتج عن عدم منح الترخيص لا يُعتبر شرطاً كافياً للحصول على التعويض.²

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري

يختص القضاء العادي بالنظر في النزاعات التي تنشأ بين صاحب الرخصة وأشخاص من القانون الخاص الذين تعرضوا للضرر نتيجة أعمال الهدم. يمكن لهؤلاء الأشخاص اللجوء إلى القضاء للمطالبة بوقف الأعمال أو الحصول على تعويض حسب الحالة، دون مناقشة شرعية الرخصة، حيث إن ذلك يعود لاختصاص القضاء الإداري فقط. يرجع ذلك إلى المخالفات التي تؤدي إلى مشاكل وحوادث جسيمة تمس سلامة الأفراد وتعرض أموالهم وأرواحهم لمخاطر متعددة، وبالتالي يترتب على ذلك عقوبة تستند إلى انتهاك قاعدة من قواعد القانون، حيث تختلف هذه العقوبة وفقاً لنوع القاعدة المعنية. وبالتالي، يعتبر القضاء العادي من الرقابة المكتملة التي يمارسها القضاء الإداري في مجال التعمير.

وللتفصيل أكثر، قسمنا المطلب إلى فرعين: جريمة الهدم دون رخصة في التشريع الجزائري في الفرع الأول، والمنازعات المدنية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري في الفرع الثاني.

الفرع الأول: جريمة الهدم دون رخصة في التشريع الجزائري

¹ - كريمة سلامي، نادية حملو، المرجع السابق، ص: 40 و41.

² - المرجع نفسه، ص 42.

تتمثل جريمة الهدم بدون رخصة في إزالة كامل البناء أو جزء منه دون الحصول على الترخيص اللازم من الجهة المختصة. وتُعتبر هذه الجريمة مؤقتة إذا تمت أعمال الهدم في فترة زمنية قصيرة، أما إذا استمرت لفترة أطول فإنها تعتبر جريمة متتابعة الأفعال، لا تنتهي إلا عند توقف أعمال الهدم¹. للبدء في أعمال الهدم، يتعيّن الحصول على رخصة مسبقة، حيث يعتبر أي هدم يتم دون ترخيص جريمة قانونية. يشمل ذلك جميع عمليات الهدم غير المرخصة من قبل السلطات المختصة، مما يجعلها مخالفة للقوانين المعمول بها. وبالتالي، فإن الأفراد الذين يقومون بأعمال الهدم، سواء كانوا مالكي المباني أو أصحاب المشاريع أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو أي شخص له صفة قانونية للتدخل في تنفيذ أعمال الهدم، يكونون عرضة للعقوبات المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير. تشمل هذه العقوبات غرامات مالية أو عقوبات بالسجن تتراوح بين شهر وستة أشهر في حالة تكرار المخالفة².

أولاً: الركن الشرعي في جريمة الهدم دون رخصة

تتطلب الجريمة بوجه عام توافر ثلاثة أركان أساسية، من بينها الركن الشرعي، وهو ما يُقصد به وجود نص قانوني يحدد الجريمة والعقوبة المقررة لها. وتُعرف هذه القاعدة بمبدأ شرعية الجرائم والعقوبات³. وقد كرس المشرع الجزائري هذا الركن صراحة من خلال نص المادة 85 مكرر من القانون رقم 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، حيث تنص على أن "يعاقب بغرامة من خمسين ألف دينار (50.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000) كل من يستأنف اشغال بناء قبل تحقيق مطابقتها، وفي حالة العود تضاعف الغرامة."

¹ - راضية بودية، المرجع السابق، ص 124.

² - عبد الرزاق علي، الرقابة على تراخيص البناء والهدم في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور - الجلفة، 2020-2021، ص 45.

³ - إبراهيم بلعيات، أركان الجريمة وطرق إثباتها في قانون العقوبات الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007، ص

يفهم من نص المادة هذه ان أي شخص يقوم بإنجاز او مواصلة اعمال البناء قبل ان تتحقق السلطة المختصة بمعاينة البناية والتأكد ما اذا كانت مطابقة لرخصة البناء او الهدم ولضوابط العمرانية ولشروط السلامة، فانه ارتكب مخالفة ويعاقب بغرامة مالية، وادا أعاد ارتكاب نفس المخالفة مرة أخرى فان الغرامة تضاعف.

وعليه، يهدف هذا الاجراء الى ردع المخالفين وضمان احترام الإجراءات القانونية المتعلقة برخصة الهدم والبناء، ومما يبرز كذلك تشديد المشرع على ضرورة الالتزام بمضامين الرخص وشروط تنفيذ الاشغال.

وبالتالي، فإن الركن الشرعي يتجسد في هذا النص القانوني الذي يحدد بدقة السلوك المجرّم، وهو الهدم دون رخصة، والجزاء المترتب عنه.

ثانياً: الركن المادي في جريمة الهدم دون رخصة

فالركن المادي للجريمة يشمل الفعل الملموس الذي يظهر من خلاله إحداث الضرر أو تهديده للمصلحة المحمية قانوناً، حيث يُترجم التفكير والنية إلى سلوك خارجي يمكن تهديده وفقاً للأوصاف القانونية التي تنص عليها التشريعات. ولذلك، لا يُعتبر الفعل جرمًا إلا إذا تحقق الركن المادي وفقاً لما تقتضيه النصوص القانونية، حيث إن الفعل وحده هو ما يمنح الجريمة صفتها المادية¹.

كما أن الركن المادي يتمثل في الفعل الملموس الذي تُرتكب به الجريمة، أي مباشرة أشغال الهدم دون الحصول على رخصة، وهذا الركن يتحقق بمجرد الشروع في تنفيذ الأشغال².

تبرز بعض الأمثلة حول أفعال الهدم التي تشكل الركن المادي لجريمة الهدم دون رخصة:

الهدم الكلي: كإزالة البناء أو المنشأة بالكامل، مثل هدم منزل أو محل دون ترخيص.

الهدم الجزئي: كإزالة جزء من البناء القائم دون إذن مسبق، مثل هدم جدران داخلية أو خارجية،

أو إزالة سطح أو سقف.

¹ - معز أحمد محمد الحيارى، الركن المادي للجريمة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت- لبنان، 2010، ص ص: 07-93.

² - راضية بودية، المرجع السابق، ص 124.

الهدم التدريجي: أي قيام الفاعل بهدم المبنى أو المنشأة بشكل متدرج أو على مراحل دون ترخيص، ويُعتبر جريمة.

وفي الأخير، نستنتج بأن الركن المادي في جريمة الهدم دون رخصة في القانون الجزائري يقوم على كل فعل مادي يؤدي إلى المساس بالبنية المادية للبناء دون الرجوع إلى السلطة الإدارية.

ثالثاً: الركن المعنوي في جريمة الهدم دون رخصة

لا يكتمل قيام الجريمة إلا بتوافر الركن المعنوي إلى جانب الركنين المادي والشرعي، فمجرد ارتكاب الفعل المادي لا يكفي لتحميل الشخص مسؤولية جنائية، بل يجب أن يصدر هذا القرار عن إرادة حرة واعية تمثل نية الجاني ويتخذ الركن المعنوي صورتين أساسيتين:

القصد الجنائي: حيث تكون إرادة الجاني موجهة إلى إحداث النتيجة الإجرامية، ويكون واعياً بأفعاله.

الخطأ الجنائي: حيث تصدر الأفعال نتيجة إهمال أو تقصير، دون وجود نية إجرامية. لم يأتِ المشرع الجزائري بتعريف صريح لمفهوم القصد الجنائي، إلا أن العديد من النصوص العقابية تشير إلى وجوب توافر العمد في بعض الجرائم، ما يفيد ضمناً باشتراط وجود إرادة جنائية لقيام المسؤولية الجزائية¹.

وبالتالي، فإن الركن المعنوي يتجسد في القصد الجنائي، أي توافر العلم والإرادة لدى الفاعل، ويتحقق هذا الركن في جريمة الهدم دون رخصة بمجرد شروع الشخص في أشغال الهدم دون الحصول على التراخيص اللازمة².

إضافة إلى ذلك، ينص التشريع الجزائري على تشديد العقوبات ضد كل من يقوم بهدم أو الشروع في هدم مبنى دون الحصول على رخصة قانونية، وذلك بهدف ضمان احترام قواعد التهيئة والتعمير، والمحافظة كذلك على سلامة الأفراد. ووفقاً لما تنص عليه القوانين المعمول بها، فإن قواعد التهيئة والتعمير

¹ - سعيد بوعلي، شرح قانون العقوبات الجزائري - القسم العام، الطبعة الرابعة، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2021، ص 178.

² - راضية بودية، المرجع السابق، ص 124.

تُعد من القواعد الأساسية التي تنتمي إلى النظام العام، ولا يجوز بأي حال من الأحوال الاتفاق على مخالفتها أو تجاوز أحكامها، لما لها من طابع إلزامي يهدف إلى حماية المصلحة العامة.

ويترتب على خرق هذه القواعد المسؤولية الجزائية في حق المخالفين، وتحدد أساسها فيما يلي:

أ- القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، نجد المادة 77 منه تنص على ما يلي: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3.000 دج و 300.000 دج عند تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تُسَلَّم وفقاً لأحكامه. يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العود إلى المخالفة..."¹

وما يمكن ملاحظته من هذه المادة أنها جاءت عامة وغامضة، بحيث لم تُحدد بوضوح نوعية المخالفات التي تشملها هذه العقوبات، فهذا الغموض يؤدي إلى صعوبة في تطبيق القانون بشكل دقيق، وبالتالي يمكن أن تُطبَّق على أي نشاط عمراني يُجزر دون احترام قواعد التهيئة والتعمير، لا سيما في حالة تنفيذ أشغال دون الحصول على ترخيص مسبق.

ب- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، المحدد لشروط وكيفية تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة².

نجد المادة 16 من ذات المرسوم تُحدد ثلاثة أنواع من المحاضر، من بينها: محضر معاينة: مثل الأشغال التي تم إنجازها دون الحصول على الرخصة القانونية اللازمة. وبموجب هذا النص، فإن ارتكاب أشغال دون الحصول على رخصة يُعد فعلاً مخالفاً للضوابط التنظيمية. غير أن

¹ - المادة 77 من القانون 90-29 المتعلقة بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.

² - المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61، 2009.

المشرع، رغم تجريمه لهذا النوع من الأشغال، لم يُحدِث العقوبة المترتبة عن هذا الفعل، وبالتالي فإن التجريم يفقد معناه وفعالته القانونية متى غابت العقوبة التي تترتب عليه¹.

ج- المادة 441 مكرر، الفقرة 05، تنص على أنه "يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1000 دج، كما يجوز أيضاً أن يُعاقب بالحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر، كل من قام أو أصلح أو هدم بناية دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلاقي الاحداث"². تأتي هذه المادة ضمن إطار تشريعي يهدف إلى تحميل الأفراد المسؤولية القانونية عن الأفعال التي قد تُعرض حياة الآخرين أو ممتلكاتهم للخطر، بسبب عدم مراعاة قواعد السلامة أثناء تنفيذ الأشغال المتعلقة بالهدم.

د- العقوبات المقررة لارتكاب المخالفات في المواقع الخاصة والمتعلقة بالمناطق المحمية

***قانون 98-04، المتعلق بحماية التراث الثقافي، نصت في المادة 99 منه على ما يلي:**

"يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة، وللعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو... أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في القانون، بغرامة مالية من 2.000 دج إلى 10.000 دج، دون المساس بالتعويضات عن الأضرار. وتُطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالاً مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة، ومشمولة تقع في محيط قطاعات محفوظة"³.

وفي إطار تعزيز آليات الحماية والمراقبة، تدعو المادة 92 من ذات القانون المذكور الأشخاص المؤهلين إلى البحث والإبلاغ عن مخالفات أحكام هذا القانون ومعايبتها، كما تُحبر المادة 91 بأنه يمكن لكل جمعية تأسست قانوناً، وتنص في قانونها الأساسي على السعي إلى حماية الممتلكات الثقافية، أن تنصّب نفسها خصماً مدعياً بالحق المدني فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون.

¹ - عابدة دريم، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل والاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01، عدد 39، سبتمبر 2014، ص 154.

² - الأمر 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، 1966، المعدل والمتمم.

³ - المادة 99 من القانون 98-04 يتعلق بحماية التراث الثقافي.

*قانون 99-01، المتعلق بقواعد المؤسسات الفندقية، ينص في مادته 79 على ما يلي:
"يعاقب كل من يبني أو يغيّر أو يهدم مؤسسة فندقية دون الموافقة المسبقة للإدارة المكلفة بالسياحة، كما هو منصوص عليه في المادة 46 من هذا القانون، بغرامة مالية ما بين 5000 دج و10000 دج، بالحبس من شهر إلى ستة أشهر، أو بإحدى هاتين العقوبتين".¹ ومن الجدير بالذكر، أنه يحق للقاضي الجزائري، في حال ثبوت مخالفة تمسّ هذه المناطق، أن يأمر باتخاذ الإجراءات الضرورية، كالحكم بإعادة الأماكن إلى ما كانت عليه سابقاً، أو تنفيذ الأشغال اللازمة المقررة قانوناً لحماية التهيئة، وذلك على نفقة المخالف.²

الفرع الثاني: المنازعات المدنية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري

يعد القاضي المدني الجهة المختصة قانوناً بالنظر في الدعاوى المرفوعة من قبل الأفراد الذين تتوفر فيهم الصفة والمصلحة ضد كل من يخل أو يخالف قواعد التهيئة والتعمير وذلك نتيجة للأضرار التي تلحق بهم جراء أعمال الهدم. وغالباً ما ترتبط هذه الأضرار بالإخلال بالتزامات الجوار، الأمر الذي يفتح المجال أمام المتضررين للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بهم استناداً إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، خاصة ما يتعلق بالمسؤولية التقصيرية التي تقوم على ثلاثة أركان أساسية: الخطأ، والضرر، والعلاقة السببية بينهما. وعليه، متى توفرت هذه الأركان، وجدت المسؤولية التقصيرية ووجب التعويض طبقاً لما نصت عليه المادة 124 من القانون المدني الجزائري.³

أولاً: الخطأ في المسؤولية المدنية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري

كقاعدة عامة، يشكل الخطأ في المسؤولية المدنية المرتبطة برخصة الهدم إخلالاً بواجب أو التزام قانوني يؤدي إلى إحداث ضرر للغير، سواء ارتكب هذا الخطأ من طرف الإدارة المختصة عند منح

¹ - القانون رقم 99-01 المؤرخ في 6 جانفي 1999، المتعلق بقواعد المؤسسات الفندقية، ج.ر.ج.ج، العدد 02، 1999.

² - نوال ريمة بن نجاعي، "المنازعات العادية في مجال العمران"، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، عدد تجربي، فيفري 2013، ص ص: 410 و411.

³ - المادة 124 من القانون المدني الجزائري تنص على ما يلي: "كل فعل كان أيّاً كان يرتكبه الشخص بخطأ ويسبب ضرراً للغير يلزم من تسبب في حدوثه بالتعويض."

رخصة الهدم دون احترام الضوابط القانونية، أو من صاحب الرخصة عند تنفيذ عملية الهدم بشكل مخالف للقانون أو دون اتخاذ احتياطات السلامة، مما يشكل خطرًا تقصيريًا يحمله المسؤولية المدنية تجاه الغير. كما يمكن أن تنشأ هذه المسؤولية بين الأفراد فيما بينهم، كأن يضر أحد الجيران بجاره بسبب أشغال الهدم. ومثال ذلك، شخص يهدم جزءًا من منزله دون اتخاذ الاحتياطات اللازمة، فتتسبب أعمال الهدم في سقوط حجارة على سيارة جاره المتوقفة في الخارج، مما الحق به ضررًا لصاحب السيارة. في هذه الحالة، يتحمل صاحب البناية المسؤولية التقصيرية لأنه أضر بجاره نتيجة الإهمال، ويلزم بتعويضه عن الأضرار التي لحقت به.

كما أن الخطأ المرفقي يعرف بأنه كل تقصير أو إهمال أو سوء تنظيم يؤدي إلى الأضرار بالأفراد. ويكفي لتحقيقه أن يكون مرتبطًا بسير المرفق بصفة عامة حتى وإن صدر من أحد الموظفين، ويترتب على هذا الخطأ قيام مسؤولية الإدارة العامة التي تلتزم بالتعويض عن الأضرار الناتجة عنها، ويعرض النزاع أمام القضاء الإداري في البلاد ذات النظام القضائي المزدوج¹.

أما في حال ثبوت أن الضرر ناجم عن خطأ شخصي، فإن المسؤولية تنسب إلى الموظف شخصيًا وتعتبر مسؤولية فردية يتحملها المخطئ ويسأل عنها الموظف بصفته الشخصية عن أمواله الخاصة أمام القضاء العادي وفقًا لقواعد القانون الخاص. ومع ذلك، يمكن أن تنعقد المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ الشخصي بشرط أن يثبت إعسار الموظفين المسؤولين شخصيًا عن الأفعال الناتجة عنهم من تدليس أو أخطاء جسيمة².

ثانيًا: الضرر في المسؤولية المدنية المتعلقة برخصة الهدم

لا يكفي أن يتوفر شرط الخطأ وحده لتحديد مسؤولية الإدارة والحكم عليها بالتعويض، بل يجب أن ينتج هذا الخطأ ضررًا يلحق بالشخص الذي يطالب بالتعويض عن تصرفات الإدارة. في سياق المسؤولية الإدارية المتعلقة بالتعمير، يشترط القضاء أن يكون الضرر حقيقيًا وثابتًا ومؤكداً ومادياً ومباشراً

¹ - عمار عوابدي، نظرية المسؤولية الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004، ص 122.

² - صابر بن صالحية، المرجع السابق، ص 223.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

عند المطالبة بالتعويض على أساس الخطأ، كما يجب أن يكون الضرر خاصًا وغير عادي في حالة التعويض دون خطأ¹.

كما نصت المادة 02 من قانون الإجراءات الجزائية على أن الحق في رفع الدعوى المدنية للمطالبة بتعويض الأضرار الناتجة عن جنابة أو جنحة أو مخالفة يخص كل من تعرض لضرر مباشر ناتج عن الجريمة، وبالتالي يعتبر الضرر هو الأساس الذي يبنى عليه الدعوى المدنية. وقد يكون هذا الضرر جسمانيًا أو ماديًا أو أدبيًا².

يعتبر الضرر شرطًا أساسيًا لقيام المسؤولية التقصيرية، ويعكس مصلحة المضرور عند تقديم دعوى تعويض. يتم تقدير التعويض المناسب بناءً على الخسائر المادية أو المعنوية التي يتعرض لها الضحية نتيجة التعدي الذي وقع عليه. لذا يعرف الضرر بأنه إخلال بمصلحة مشروعة وقد يكون ماديًا يتعلق بسلامة الجسم أو المال أو معنويًا يؤثر على المشاعر أو الشرف أو العقيدة أو غيرها. كما يجب أن يكون الضرر محققًا ومباشرًا وشخصيًا ولم يتم تعويضه من قبل³.

الهدف من اللجوء إلى القضاء المدني هو تعويض الضرر الذي تعرض له المدعي، وبالتالي يمكن أن يكون التعويض الذي يقرره القاضي إما تعويضًا عينيًا يتمثل في إعادة الحالة إلى ما كانت عليه سابقًا أو تعويضًا نقديًا.

التعويض العيني هو تعويض عن ضرر غير نقدي يتمثل في إلزام المدعى عليه بتنفيذ الالتزام قانونيًا ويستند الإخلال بهذا الالتزام. ويستند مفهوم التنفيذ العيني في التشريع الجزائري إلى عدة نصوص قانونية من بينها المادة 173 من القانون المدني. أما التعويض النقدي فهو الشكل الأكثر شيوعًا في حالات

¹ - فاطمة حمادو، "الرقابة القضائية على السلطات الضبطية في مجال البناء والتعمير"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص 141.

² - محمد حزيط، أصول الإجراءات الجزائية في القانون الجزائري على ضوء التعديلات لقانون الإجراءات الجزائية والاجتهاد القضائي، الطبعة الثالثة، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2022، ص 118.

³ - سهام مسكرا، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الأخوة منتوري - قسنطينة 01، 2015-2016، ص 372.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

المسؤولية التقصيرية حيث يمكن تقييم جميع الأضرار مالياً. يمتلك القاضي المدني الخبرة اللازمة للتقدير مدى مسؤولية المدعى عليه، لكنه في هذا السياق مقيد بمبدأ قانوني يربط بين جانبيين جنائي ومدني، وبالتالي لا يمكن للقاضي المدني أن يصدر حكماً يتعارض مع ما تم البث فيه في القضية الجنائية¹.

ثالثاً: العلاقة السببية في المسؤولية المدنية المتعلقة برخصة الهدم

تعد العلاقة السببية أحد الأركان الجوهرية التي يجب توافرها لقبول دعوى تعويض، إذ لا يكفي لقيام المسؤولية المدنية أن يتحقق الضرر بل يجب أن يكون هذا الضرر ناجماً بشكل مباشر عن الفعل الضار المنسوب إلى الجهة المسؤولة، سواء تمثل ذلك الفعل في خطأ الإدارة أو تقصيرها أو تجاوزها في ممارسة سلطتها، فلا بد من وجود علاقة سببية تربط بين الفعل الضار الصادر عن الإدارة والضرر اللاحق بالمضور، بحيث يكون من المتعذر تصور وقوع الضرر لولا وقوع ذلك الفعل الضار، ويفترض في هذا الإطار أن يكون الخطأ الصادر عن الإدارة هو العامل الحاسم في نشوء الضرر. كما يشترط أن تكون الإدارة قد تجاوزت حدود سلطتها أو ممارستها بطريقة مخالفة للقانون أو دون مراعاة مقتضيات العدالة أو المصلحة العامة.

وفي سياق عقود البناء والتعمير، فإن العلاقة السببية تتجلى من خلال تحقق الضرر الناتج عن إصدار الإدارة لقرارات خاطئة كإصدار رخصة بناء غير مطابقة للقانون أو الموافقة على مشروع معيب دون الالتزام بإجراء الفحوص والدراسات التقنية اللازمة، وقد يتسبب هذا السلوك الإداري في إلحاق ضرر مباشر بالغير، كمالكي العقارات المجاورة أو المستفيدين من المشروع².

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني-الجزء الأول: مصادر الالتزام، د ط، منشورات حلب، لبنان، 2008، ص ص: 816 و817.

² - فاطمة حمادو، المرجع السابق، ص 142.

خاتمة الفصل

يُستخلص من هذا الفصل أن المشرع الجزائري أقر، بموجب التعديلات التشريعية الأخيرة، إلزامية الحصول المسبق على رخصة الهدم، بحيث لا يجوز مباشرة هذه العملية إلا بعد استيفاء الإجراءات القانونية. وقد حرص المشرع على إرساء هذه الإجراءات ضمن مسطرة قانونية صارمة تبدأ بتقديم طلب رخصة الهدم من قبل المعني بالأمر، وتخضع لدراسة دقيقة من قبل المصالح المختصة التي تتولى فحص الملف وإصدار قرار برفض أو منح رخصة الهدم، وذلك في الظروف العادية، كما يمكنها التدخل بصفة استعجالية لإصدار رخصة الهدم في الظروف الطارئة، حفاظاً على السلامة العامة.

الفصل الثاني: الإطار الاجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

كما أن خرق رخصة الهدم لقواعد التهيئة والتعمير يؤدي إلى نشوء منازعات قانونية، إذ يمكن للمتضرر اللجوء إلى القضاء الإداري للطعن في مشروعية القرار، سواء عن طريق تقديم تظلم إداري أو طعن قضائي. كما قد يُثار النزاع بين الأفراد أمام القضاء العادي، مثل الدعاوى المتعلقة بالتعويض عن الأضرار الناتجة عن عملية الهدم، وكذا المتابعات الجزائية في حالة الهدم بدون رخصة أو مخالفة شروطها.

خاتمة

خاتمة

تعالج هذه الدراسة مسألة رخصة الهدم والمنازعات القانونية التي قد تنشأ بشأنها في ظل التشريع الجزائري، ويمكن التأكيد بأن المشرع الجزائري أولى اهتمامًا بالغًا بتنظيم مجال التهيئة والتعمير بصفة عامة، ورخصة الهدم بصفة خاصة، وهو ما يتجلى من خلال إصدار مجموعة من النصوص القانونية والتنظيمية. ويُعد هذا التوجه مؤشراً واضحاً على الأهمية الاستراتيجية التي يكتسبها القطاع العمراني، خاصة في ظل الزيادة الكبيرة في عدد السكان وتزايد احتياجاتهم المتنوعة، فقد أصبح من الضروري تلبية هذه الاحتياجات من خلال تنظيم فعال ومتكامل للقطاع العمراني.

وتأسيساً على ما تقدّم، يمكن تلخيص النتائج الأساسية التي تم التوصل إليها من خلال هذه الدراسة على النحو التالي:

* رخصة الهدم ليست ملزمة في كل عمليات الهدم، بل اشترطها المشرع في حالات معينة ومناطق مخصصة، وهذا قد يؤدي إلى تجاوزات بشأنها دون مراعاة لأدنى إجراءات الوقاية، مما قد يؤدي إلى انتهاك النظام العام.

* نستند صلاحيات منح رخصة الهدم بصفة حصريّة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك عقب استشارة الشباك الوحيد المنشأ على مستوى البلدية، أي أن المشرع الجزائري تعمد إقصاء كل من الوالي والوزير المكلف بالعمران من ممارسة هذا الاختصاص في هذا المجال.

* في إطار تبسيط الإجراءات، تم تقليص عدد نسخ الملفات الواجب تقديمها من قبل المعني بالأمر ضمن ملف طلب رخصة الهدم إلى ثلاث نسخ فقط، عوضاً عن خمس نسخ كما هو منصوص عليه في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 (الملغى)، كما تم تحديد أجل إعداد وتسليم رخصة الهدم في مدة أقصاها شهر واحد، بعد أن كانت هذه المدة محددة بثلاثة أشهر بموجب المرسوم السابق ذكره. هناك تناقض واضح في نفس المرسوم بشأن انقضاء رخصة الهدم، حيث نجد أن المشرع حددها

بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 بخمس سنوات، غير أنه بالرجوع إلى نموذج قرار رخصة الهدم الملحق بهذا المرسوم، حُدد الأجل بستة أشهر.

*رخصة الهدم آلية قانونية لتنظيم قواعد التهيئة والتعمير، فقد حققت بعض النتائج من الناحية القانونية، إلا أن غياب فعالية تطبيقها على أرض الواقع قلل من أهميتها في حماية النسيج العمراني وضمان احترام ضوابط التهيئة والتعمير.

واستنادًا إلى النتائج التي توصلنا إليها من خلال هذه الدراسة، فإننا نقترح في هذا السياق ما يلي:

- تفعيل الدور الرقابي تجنبًا لحدوث أضرار قد يصعب أو يستحيل إصلاحها، يجعل رخصة الهدم ضرورة في كل عمليات الهدم، مهما كان نوع المبنى وموقعه، وهو الموقف الذي يجب على المشرع الجزائري تبنيه حرصًا على المصلحة العامة.

- توسيع صلاحيات الجهة المخولة بمنح رخصة الهدم، بحيث لا تقتصر فقط على رئيس المجلس الشعبي البلدي، بل تمتد لتشمل كذلك الوالي والوزير المكلف بالعمران، بهدف ضمان متابعة دقيقة لعمليات الهدم.

- تجميع إجراءات رخصة الهدم في مصدر تشريعي واضح، وعدم جعلها مبعثرة بين عدة نصوص، مع تفعيل منصة إلكترونية تُعنى بالشباك الوحيد.

- توحيد أجل رخصة الهدم وجوبًا، مع الإبقاء على أحد الأجلين تفاديًا لأي نزاع من الممكن إثارته بهذا الخصوص، وذلك نظرًا للاختلاف الكبير بين الأجلين، الذي يصعب تجاهله.

- العمل على ترسيخ الوعي لدى الأفراد بأهمية الالتزام بالمحافظة على البنية العمرانية، مع ضرورة تجسيد آليات رقابية فعّالة، وتشديد العقوبات والغرامات على المخالفين.

وكتقويم للموضوع والإجابة عن الإشكالية، نقول: بالرغم من نجاح الأطر القانونية لرخصة الهدم التي وضعها المشرع الجزائري من خلال النصوص القانونية والتنظيمية، إلا أن فعالية هذه النصوص مقيدة، ويبقى الواقع شاهدًا على محدودية هذه الأطر القانونية، إذ لم تفلح إلى يومنا هذا في إيجاد حلول فعّالة لمعالجة ظاهرة هدم بنايات بطريقة غير قانونية، ما يُبرز ضعف الرقابة وغياب التطبيق الصارم للقوانين، وهذا ما يستدعي تحديث هذه الأطر القانونية وتفعيلها ميدانيًا لتكون أكثر شمولية وصرامة.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

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

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

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

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، الأنسة، السيد)
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 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 أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دايرة :
بلدية :

لوحة الورشة

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

- الملف رقم
- 1 - رخصة مسلمة بتاريخ :
- 2 - مشروع إنجاز / هدم
- الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ
- وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ
- حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ
- وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ
- وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو
- وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ
- 3 - صاحب المشروع :
- 4 - المشرف على الإنجاز :
- 5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :
- 6 - أجل الإنجاز :
- 7 - تاريخ فتح الورشة :

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

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

عناية في

ولاية عنابة
الأمانة العامة
مصلحة الترخيص

رقم 04 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017

والي الولاية إلى

السادة : رؤساء المجالس الشعبية البلدية لولاية عنابة
تحت إشراف رؤساء الدوائر وولاية عنابة
مديرة التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
مدير التجهيزات العمومية
مدير الموارد المائية
الوكالة الوطنية للمراقبة التقنية و البناء

Dr
J. Boukhalil



الموضوع: ف/م/ي التعليم الوزارية رقم 04 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 تحدد التناوير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء و رخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال السطح و/أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

المرجع: نسخة من وزارة السكن و العمران و المدينة تحت رقم 889 المؤرخة في 20/09/2017

المرفقات: نسخة من التعليم .

تبعاً للمراسلة الواردة إلى مصالحني و المذكورة في المرجع أعلاه و المتعلقة بتطبيق التعليم الوزارية رقم 04 المؤرخة في 07/09/2017 و التي تحدد تدابير تكيفية في تكوين و دراسة ملفات طلبات رخصة البناء و / أو رخصة الهدم من أجل المشاريع التي تشكل أشغال السطح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر ، و التي يجب أن لا يتسرع في إنجازها إلا بعد ضمان حسب الحالة ، الدعم ، تصريف المياه ، الإسناد ، التبتين (غشاء دعم مؤقت أو نهائي) .

كما لا يفوتني أن أذكركم بإدراج هذه التعليم من خلال عملية تنظيم أيام تكوينية لفائدة رؤساء البلديات

الوالي



نسخة إلى السيد الوالي " الدعوان "

للإعلام

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville

وزارة السكن و العمران و المدينة

Le Ministre

الوزير

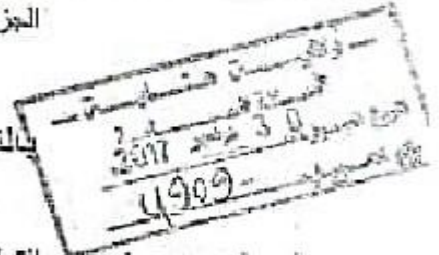
Handwritten initials and signatures: *APC*, *APC*, *APC*

رقم: 889... الأثر في ع.م.ا. 1999

Algeria 20 SEP. 2017 الجزائر في

السيدات و السادة الولاة،

بالتبليغ لرؤساء المجالس الشعبية البلدية.



الموضوع: - في التعليم الوزاري رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل اشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.
المرفقات: - نسخة من التعليم.

يترني أن أوافيكم طي هذا الإرسال بنسخة من التعليم الوزاري رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 المذكورة أعلاه في الموضوع، والتي تحدد تدابير تكميلية في تكوين و دراسة ملفات طلبات رخصة البناء و/أو رخصة الهدم من أجل المشاريع التي تشكل اشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر، والتي يجب ان لا يشرع في إنجازها الا بعد ضمان حسب الحالة، الدعم، تصريف المياه، الاسناد، التفتيش (غشاء دحم مؤقت أو نهائي)...

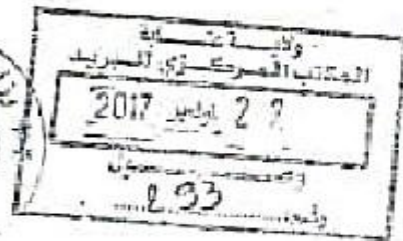
كما سيكون ممثنا لكم لكل التدابير التي تتخذونها لضمان النشر الواسع والتطبيق الحازم

لمحتواها.

تتبرأ، سيداتي و سادتي، تحياتي الخاصة.

نسخة للإعلام للسيد وزير الداخلية، الجماعات المحلية والشهنة المغربية

وزير السكن و العمران و المدينة
محمد بن عبد الحميد



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

3. II. إعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

II. تدابير خاصة لدراسة عقود التعمير:

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

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

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

II. 2. الدراسة التكميلية:

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

تتألف الدراسة التكميلية أساسا من:

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

في حالة ما تبين من تقرير هذه التصالح استمعجالات أو خطورا محدقا ورشيكاء، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار بإعطاء التعليمات اللازمة لاتخاذ التدابير قصد تأمين الموقع والتي تتطلبها هذه الظروف، يُبلغ هذا القرار إلى صاحب المشروع بإجبارية القيام بهذه الأشغال في أجل محددة مع توجيه نسخة منه إلى المدير المكلف بالتصوير للولاية.

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

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

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

أولي أهمية بالغة لتنفيذ أحكام هذه التعليمات التي تتطلب مشاركة جميع القاطنين والمتدخلين.

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

رئيس المجلس الشعبي البلدي والعمدة والبلدية

عبد الوهيد طمار



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية:
 دائرة:
 بلدية:

تصريح بهشاشة الموقع الناجمة عن أشغال
 التسطيح وإن الحفر و/أو الهدم.
 (تعليمية وزارية رقم 004 مورخعة في 07 سبتمبر 2017)

تعبئة المشروع:

PC		PD		طبيعة الطلب:
				لقب واسم مقدم الطلب:
				عنوان ورقم الهاتف أو البريد الإلكتروني لمنحبه الطلب:
				تسمية المشروع:
				موقع المشروع: الولاية، البلدية، إسم المكان
				طبيعة وغرام المشروع:
				عدد المستويات: عدد الطوابق التحتية: ... صق الحفر: ...
				ملحوظة: إذا كان صق الحفر أكبر أو يساوي 02 مترين يُصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا.
				إذا كان المشروع بين طريقتين ذات مستويين مختلفين: تعدد الفرق بين المستويين
				ملحوظة: إذا كان الفرق بين المستويين أكبر أو يساوي 06 أمتار أو 02 مستويين يُصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا.
				تجاوز البنايات والمنشآت: مسافة الحد بينهما: ... عدد البنايات: ... الطول الكلي للبنايات المتجاورة المتصل على
				بمجموع الواجهات: ...
				هل مستوى صق الحفر للمشروع أعلى من مستوى الأسس للبنايات المتجاورة: <input type="checkbox"/> نعم <input checked="" type="checkbox"/> لا

المنطقة مطلة بمخطط شغل الأراضي، ذكر مراجعه:

المواسفات وفق هذه الأداة:

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

موقع مغطى بدراسة جيوتقنية مع تعديدها:

هشاشة الموقع (حسب المعايير الميدانية): الزلاقي: ... تكمن ... تيارات التربة، انهيار الطريق، ... الشاكت ... البنايات

تحديد أي خطر آخر: ...

خلاصة:

مشروع لا يشكل خطرا في إنجاز.

مشروع يشكل خطرا في إنجاز على المحيط المباشر (مبنى أو مهيا) ويستوجب دراسة تكميلية

حرف ب: حرف ج:

تواريخ

المهندس المختار:

المهندس المعماري:

يقرر ما يأتي:

المادة الأولى: يتم تسليم رخصة الهدم طبقاً للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار. ويقض تلك للشحليات الآتية:

المادة 2: تصح رخصة الهدم منقضية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر

- إذا توقفت أعمال الهدم لمدة ستة (6) أشهر

- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة

المادة 3: لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأعمال الهدم (لا بعد عشرين (20) يوماً، ابتداءً من تاريخ الحصول

على رخصة الهدم، وبعد إتمام تصريح فتح الورشة.

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

المادة 5: يقوم المتقدمون بالتطلب بالجزء الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6: يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير

رئيس المجلس الشعبي البلدي.

قائمة المصادر

والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

I- قائمة المصادر

أولاً: النصوص القانونية

أ- الدساتير

-المرسوم الرئاسي رقم 20-442 المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، يتعلق بإصدار التعديل الدستوري المصادق عليه في استفتاء أول نوفمبر 2020، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 82، 2020.

ب-القوانين والامر

1-القوانين

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، 1990، المعدل والمتمم بالأمر 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 55، 1995.

-القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 51، 2004.

- القانون رقم 99-01 المؤرخ في 6 جانفي 1999، المتعلق بقواعد المؤسسات الفندقية، ج.ر.ج.ج، العدد 02، 1999.

- القانون رقم 98/04 المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، 1998.

-القانون رقم 144 المؤرخ في 15 جويلية 2006، المتعلق بتنظيم هدم المباني والمنشآت غير الآيلة للسقوط والحفاظ على التراث المعماري، ج.ر.ج.ج، العدد 28، 2006.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 21، 2008، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 ن.ج.ر.ج.ج، ع 48، 2020.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 44، 2008.
- القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، 2011.
- القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 جوان 2011، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 37، 2011.

2-الأوامر

- الأمر 66-156 المؤرخ في 08 جوان 1966، المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 49، 1966، المعدل والمتمم.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 78، 1975، المعدل بموجب القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد رقم 44، 2005.

ثانيا: النصوص التنظيمية

أ-المراسيم

- المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كيفية تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر.ج.ج، العدد 26، 1991، (الملغى).
- المرسوم التنفيذي رقم 03-323 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003، يتضمن كفاءات إعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها واستصلاحها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد

60، 2003، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-01 المؤرخ في 5 أكتوبر 2001، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 01، 2011.

- المرسوم التنفيذي رقم 03-324 المؤرخ في 5 أكتوبر 2003، يتضمن كفاءات اعداد المخطط الدائم لحفظ واستصلاح القطاعات المحفوظة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 60، 2003، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 11-02 المؤرخ في 5 جانفي 2011، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 1، 2011.

- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006، يحدد شروط وكيفية تعيين الأعدوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، 2006، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 61، 2009.

- المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج، العدد 7، 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر.ج.ج، العدد 71، 2020.

ب-التعليمات

- التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 2017/9/7، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرًا على محيطها المباشر، الصادرة عن وزير السكن والعمران والمدينة، الموجهة إلى مدراء الهندسة والتعمير للولايات لتبليغها للسيدات والسادة الولاية.

المراجع باللغة العربية

أولاً: الكتب

- الحيارى معز أحمد محمد، الركن المادي للجريمة، الطبعة الأولى، منشورات الحلب بالحقوقية، بيروت- لبنان، 2010.
- السنهوري عبد الرزاق ، الوجيز في شرح القانون المدني-الجزء الأول: مصادر الالتزام، د ط، منشورات حلب، لبنان، 2008.
- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري أهداف حضارية ووسائل قانونية، ط3، دار هومة، الجزائر، 2017.
- بريك الطاهر، المركز القانوني للمحافظ العقاري-دراسة وصفية تحليلية، د.ط، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة - الجزائر، 2013.
- بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري - دعوى الإلغاء، د ط، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- بلعيات إبراهيم، أركان الجريمة وطرق إثباتها في قانون العقوبات الجزائري، الطبعة الأولى، دار الخلدونية للنشر والتوزيع، الجزائر، 2007.
- بوعلي سعيد، شرح قانون العقوبات الجزائري - القسم العام، الطبعة الرابعة، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2021.
- حزيط محمد، أصول الإجراءات الجزائية في القانون الجزائري على ضوء التعديلات لقانون الإجراءات الجزائية والاجتهاد القضائي، الطبعة الثالثة، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2022.
- خلف محمد، موسوعة أسباب الإخلاء في قوانين إيجار الأماكن، المجلد الأول، الطبعة الأولى، دار الفكر القانوني للنشر والتوزيع، مصر، 2009.
- خمار الفاضل، الجرائم الواقعة على العقار، الطبعة الرابعة، دار هومة، الجزائر، 2010.

- دياب أسعد، القانون المدني العقود المسماة: البيع- الإيجار- الوكالة، الجزء الأول، د ط، منشورات زين الحقوقية، بيروت - لبنان، 2007.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري: دراسة وصفية تحليلية، د.ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- عوابدي عمار، نظرية المسؤولية الإدارية، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2004.

ثانيا: البحوث الجامعية

أ- أطروحة الدكتوراه

- بركات أحمد، واقعة السكوت وتأثيرها على وجود القرار الإداري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، 2013/2014.
- بن ديدة محمد، الوظيفة البيئية لأدوات التعمير، أطروحة دكتوراه، تخصص القانون البيئي، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2022-2023.
- بن صالحية صابر، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري، اطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري- قسنطينة 01، 2016-2017.
- تكواشت كمال، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة 1، 2016/2017.
- تونسي صبرينة، النظام القانوني للعمران في الجزائر، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمران، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة- الجزائر 1، 2018/2019.

- دبراسو مسعودة، رقابة الجماعات المحلية على عمليات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه طور الثالث في الحقوق، تخصص الإدارة المحلية، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2020-2021.
- سي مرابط عبد الرحمن، الوظيفة البيئية لقواعد التهيئة والتعمير، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه الطور الثالث، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون-تيارت، 2021/2022.
- عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه في العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 1، 2014-2015.
- عوابد شهرزاد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون عام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01، 2015/2016.
- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في القانون العام، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد- تلمسان، 2015/2016.
- مزاري احمد ، سياسات التهيئة العمرانية في الجزائر ودور البلدية في التسيير الحضري، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، تخصص إدارة وجماعات محلية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة إبراهيم سلطان شيبوط-الجزائر 03، 2019-2020.
- مسكر سهام، التزامات المرقعي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الأخوة منتوري -قسنطينة 01، 2015-2016.

ب-مذكرات الماجستير

- براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون الإداري المعمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد - تلمسان، الجزائر، 2016-2017.
- خوخي خالد، التسوية الودية للنزاعات الإدارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون الدولة والمؤسسات العمومية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة - الجزائر 01، 2011/2012.
- شوك مونية، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون البيئة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد ملين دباغين - سطيف 2، 2015/2016.
- غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام - فرع الإدارة العامة القانون والتسيير الإقليمي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري - قسنطينة 01، 2011/2012.
- قتال منير، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون المنازعات الإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري - تيزي وزو، 2012/2013.
- قدار أحمد، تأثير نظام الرخص العمرانية على البيئة وفق القانون الجزائري، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، تخصص القانون المدني الأساسي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2015/2016.
- لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01، 2011/2012.

- مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01، 2012/2011.
- مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد لمين دباغين - سطيف 02، 2015-2016.

ج-مذكرات الماجستير

- أولاد المختار الزهرة، هوصاوي نذير، رخصة الهدم ومنازعاتها في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماجستير أكاديمي في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة غرداية، 2022-2023.
- بن حمدي يونس، مولود أمين، الضبط الخاص بهدم وإزالة المنشآت والمباني في ظل القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق والعلوم السياسية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة يحيى فارس - المدينة، 2016/2017.
- بورقعة عبد المالك، محمد سعيداوي، قرار الهدم بين سلطة الإدارة ورقابة القضاء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أحمد دراية - أدرار، الجزائر، 2013/2014.
- رشاش محمد، النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي - تبسة، 2021-2022.
- زقرار لمياء، أدوات التعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص بيئة وتنمية مستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابن خلدون - تيارت، 2019-2020.

- سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري- تيزي وزو، 2016-2017.
- شعلال سهام، نادية عطاف، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، جامعة أكلي محمد أولحاج - البويرة، 2016-2017.
- عباس منصف، دور الرخص العمرانية في ضبط عملية البناء في الجزائر، مذكرة مكتملة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون أعمال، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945 - قلمة، 2021-2022.
- عز الدين رمزي، قيراطي يوسف، آليات الإدارة في تطبيق قواعد التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص منازعات إدارية، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة 8 ماي 1945 - قلمة، 2017-2016.
- علي عبد الرزاق، الرقابة على تراخيص البناء والهدم في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص الدولة والمؤسسات، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور- الجلفة، 2020/2021.
- غربي ياسمين فاطمة الزهراء، عرفي سامية، الرقابة القضائية على عيب عدم الاختصاص في القرار الإداري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، قسم قانون عام، كلية الحقوق، المركز الجامعي صالحى أحمد - النعامة، 2022/2023.
- مقلید سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مكتملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون إداري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، 2013/2014.

- قبايلي سمية، شكيرو فوزية، الرقابة الإدارية لقواعد التعمير، مذكرة مكملة لمتطلبات شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عام معمق، قسم العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945-قلمة، 2021/2020.

- نايلي ابتسام، زيادي مريم، الرخص العمرانية ودورها في حماية البيئة في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون البيئة والتنمية المستدامة، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي- أم البواقي، 2021-2020.

د-المقالات

- العربي وردية، "دور السلطات البلدية في مجال الضبط العمراني"، مجلة التعمير والبناء، جامعة أبي بكر بلقايد-تلمسان، العدد 01، مارس 2017، ص ص 98-106.

- بربح محي الدين، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة التشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون- تيارت، العدد 5، مارس 2018، ص ص: 102-117.

- بن نجاعي نوال ريمة، "المنازعات العادية في مجال العمران"، مجلة الحقوق والحريات، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، عدد تجربي، فيفري 2013، ص ص: 405-414.

-بودية راضية، "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة لونسي على- البلدية 02، العدد 10، جوان 2016، ص ص: 113-127.

- بوزيفي شريفة، "التظلم الإداري كآلية لفض النزاع الإداري-دراسة مقارنة-بين نصوص قانون الإجراءات المدنية 154/66، قانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08، وقانون الصفقات العمومية"، مجلة صوت القانون، كلية الحقوق، جامعة الجيلالي بونعامة-خميس مليانة، المجلد 07، العدد 01، ماي 2020، ص ص: 885-912.

- حمادو فاطمة، "الرقابة القضائية على السلطات الضبطية في مجال البناء والتعمير"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، العدد الثاني، جوان 2017، ص ص: 133-143.
- حوحو رمزي، "رخصة البناء وإجراءات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر - بسكرة، العدد 4، د س، ص ص: 217-228.
- ديرم عايدة، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل والاقتصاد والإدارة والقانون، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة 01، عدد 39، سبتمبر 2014، ص ص: 149-158.
- ديش صورية، "أدوات الرقابة في مجال التهيئة والتعمير"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر، العدد الثالث، سبتمبر 2017، ص ص: 194-205.
- ركاب أمينة، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، جامعة ابن خلدون - تيارت، الجزائر، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص ص: 103-113.
- زردوم صورية، "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء"، مجلة الحقوق والحريات، جامعة محمد خيضر - بسكرة، الجزائر، عدد تجربي، سبتمبر 2013، ص ص: 103-113.
- صليلع سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة، المجلد 03، العدد 06، نوفمبر 2010، ص ص: 298-315.
- عز الدين وفاء، "قرارات عقود التعمير في التشريع الجزائري: رخصة البناء والهدم"، مجلة الدراسات القانونية والاقتصادية، جامعة العربي بن مهدي - أم البواقي، الجزائر، المجلد 04، العدد 01، جانفي 2021، ص ص: 146-176.

- كمال سمية، "البعد البيئي لرخصة الهدم"، مجلة القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ابي بكر بلقايد-تلمسان، الجزائر، المجلد 10، العدد 01، جانفي 2022، ص ص: 726-698.

- لعموري سعيدة، "رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري"، مجلة الاجتهاد القضائي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر -بسكرة، العدد 17، سبتمبر 2018، ص ص: 726-335.

- لعويجي عبد الله، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر-باتنة 1، العدد 9، جوان 2016، ص ص: 388-373.

ه-مطبوعات

¹- غنيمي طارق، البيئة والعمران، مطبوعة موجهة لطلبة السنة الثانية ماستر، تخصص قانون إداري، قسم القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج- البويرة، 2023-2024.

المراجع باللغة الفرنسية

¹- Djilali Adja, Bernard Drobenko, Droit de l'urbanisme, Berti Edition, Algérie, 2007.

فہرس

الصفحة	العنوان
أ	الشكر والعرفان
ب	الإهداء
ت	الإهداء
ث	قائمة المختصرات
ج	قائمة الملاحق
2	مقدمة
8	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري
9	المبحث الأول: مضمون رخصة الهدم في التشريع الجزائري
9	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
10	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
10	أولاً: التعريف الفقهي لرخصة الهدم
12	ثانياً: التعريف التشريعي لرخصة الهدم
14	الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم
14	أولاً: رخصة الهدم قرار إداري إجباري صادر عن جهة مختصة
15	ثانياً: رخصة الهدم قرار إداري يتضمن إزالة كل أو جزء من البناية
15	ثالثاً: رخصة الهدم ذات طابع نوعي أو خاص
16	رابعاً: رخصة الهدم ذات الطابع المسبق
16	المطلب الثاني: تمييز رخصة الهدم عن الأنظمة المشابهة لها
17	الفرع الأول: التمييز بين رخصة الهدم وقرار الهدم

19	الفرع الثاني: التمييز بين رخصة الهدم وقرار الترميم
20	الفرع الثالث: التمييز بين رخصة الهدم ورخصة التجزئة
22	الفرع الرابع: التمييز بين رخصة الهدم وقرار الإزالة
24	المبحث الثاني: الإطار القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري
24	المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم
24	الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب رخصة الهدم
26	الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم
27	أولاً: حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية
27	ثانياً: حماية البنايات المجاورة التي تكون سنداً للبنايات الآيلة للاهتبار
30	المطلب الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم
30	الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة الهدم
32	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة الهدم
36	خاتمة الفصل
37	الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري
38	المبحث الأول: إجراءات منح رخصة الهدم في التشريع الجزائري
38	المطلب الأول: كيفية تحضير رخصة الهدم في التشريع الجزائري
39	الفرع الأول: مضمون ملف رخصة الهدم
39	أولاً: الوثائق الإدارية المرفقة بطلب رخصة الهدم
40	ثانياً: الوثائق التقنية المرفقة بطلب رخصة الهدم
41	الفرع الثاني: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة
44	المطلب الثاني: كيفية تسليم رخصة الهدم في التشريع الجزائري

45	الفرع الأول: تسليم رخصة الهدم في الحالات العادية
45	أولاً: حالة الموافقة بمنح رخصة الهدم
48	ثانياً: حالة رفض طلب رخصة الهدم
50	ثالثاً: حالة الموافقة على منح رخصة الهدم مع تحفظات خاصة
51	رابعاً: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد
52	الفرع الثاني: تسليم رخصة الهدم في الحالات الطارئة
54	المبحث الثاني: المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم في التشريع الجزائري
55	المطلب الأول: المنازعات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري
55	الفرع الأول: التظلم الإداري المتعلق برخصة الهدم في التشريع الجزائري
57	الفرع الثاني: الطعن القضائي المتعلق برخصة الهدم في التشريع الجزائري
58	أولاً: دعوى الإلغاء المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري
63	ثانياً: دعوى التعويض المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري
64	المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري
65	الفرع الأول: جريمة الهدم دون رخصة في التشريع الجزائري
65	أولاً: الركن الشرعي في جريمة الهدم دون رخصة
66	ثانياً: الركن المادي في جريمة الهدم دون رخصة
67	ثالثاً: الركن المعنوي في جريمة الهدم دون رخصة
70	الفرع الثاني: المنازعات المدنية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري
71	أولاً: الخطأ في المسؤولية المدنية المتعلقة برخصة الهدم في التشريع الجزائري
72	ثانياً: الضرر في المسؤولية المدنية المتعلقة برخصة الهدم
73	ثالثاً: العلاقة السببية في المسؤولية المدنية المتعلقة برخصة الهدم

74	خاتمة الفصل
76	خاتمة
76	الملاحق
92	قائمة المصادر والمراجع
105	فهرس
109	ملخص

ملخص

الملخص باللغة العربية

تُعتبر رخصة الهدم واحدة من التراخيص التي نظمها قانون التهيئة والتعمير، وهي إجراء إداري يصدر على شكل قرار من سلطة عامة لهدم مبنى قائم، وفقاً للأنظمة المعمول بها، والتي نظمها المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. وقد جعل هذه الرخصة إلزامية في جميع عمليات الهدم الكلي أو الجزئي. وللحصول على رخصة الهدم، وضع المشرع إجراءات قانونية يجب اتباعها للحصول على القرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي. ومن هنا، يسعى القانون الجزائري إلى حماية المواطنين والممتلكات من خلال سن مواد ومراسيم وقوانين تهدف إلى الحفاظ على سلامة الأفراد والمباني. وبالتالي، تهدف دراسة موضوع مذكرتنا هذه، الموسومة بعنوان: "النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري"، إلى تسليط الضوء على الأطر القانونية التي نظم من خلالها المشرع الجزائري رخصة الهدم.

الكلمات المفتاحية

رخصة الهدم، التهيئة والتعمير، البنايات الآيلة للاختيار، الاجراءات، الجزاءات.

Abstract in English

The demolition permit is considered one of the licenses regulated by the Development and Reconstruction Law, and it is an administrative procedure issued in the form of a decision from a public authority to demolish an existing building, in accordance with the applicable regulations, which were regulated by the Algerian legislator under Law No.90-29 related to development and reconstruction, in addition to Executive Decree No.15-19 amended and supplemented. This license has been made mandatory for all total or partial demolition operations.

To obtain a demolition permit, the Legis la torestablished legal procedures that must be followed to obtain a decision by the President of the Municipal Peoples Council. Hence, Algerian law seeks to protect citizens and property by enacting articles, decrees and laws aimed at preserving the safety of individuals and buildings.

Keywords

Demolition permits, Preparation and reconstruction, Buildings on the verge of collapse, Procedures, and Penalties