

جامعة 20 أوت 1955 - سكيكدة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



النظام القانوني لرخصة الهرم

مذكرة شاملة لتيل شهاوة الماستر تخصص قانون بيئة وعمران

تحت إشراف الأستاذة:

حاجي كريمة

من تقديم الطالبة:

مشرابي سهيلة

لجنة المناقشة

1. الأستاذة / بوصيرة فيصل..... رئيسة.
2. الأستاذة / حاجي كريمة..... مشرفا و مقررا.
3. الأستاذة / ابن كربي راضية..... مناقشا.

وورة جوان 2018

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

" يرفع الله الذين آمنوا منكم

والذين أوتوا العلم درجات "

صدق الله العظيم

شجر وتقدير

﴿ رَبِّي أَوْزَعْنِي أَنْ أَشْجُرَ نِعْمَتِي الَّتِي أَنْعَمْتَ عَلَيَّ وَعَلَى وَالِدِي
وَأَنْ أَعْمَلَ صَالِحًا تَرْضَاهُ وَأَدْخِلْنِي بِرَحْمَتِكَ فِي عِبَادِكَ الصَّالِحِينَ ﴾
سورة النمل الآية 19.

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان إلى الأستاذة المشرفة
د. ج. حريمة التي وافقت على الإشراف على هذه المجرة كما أنها
لم تبخل على بنصائحها القيمة وتوجيهاتها ولها مني خالص التقدير
والاحترام.

كما أتوجه بأسمى عبارات الشكر والتقدير والإمتنان إلى أعضاء لجنة
الناقشة الموقرين .

والله أعلم من هذا لي يد العون في مسيرتي العلمية.

أهداء

إلى..... من أنار دريبي وجعله العلم طريقتي، إلى أبي الغالي رحمة الله عليه.

إلى..... من تنبهنني وعلمتني الصمود، إلى أمي الغالية.

إلى..... من ساندني في درب الحياة، إلى زوجي محمد.

إلى..... أعلني ما في الوجود، إلى أبنائي نزيه، آدم وأيوب.

إلى..... إخوتي عبد الرؤوف، عبد الكريم، رياض وعبد الجليل

وإلى أختي الوحيدة نجاح.

إلى..... عائلة زوجي وجلي زملائي بمديرية التجارة.

وإلى جلي من مدينتي بيد العون من قريبي أو من بعيد..... أهدي هذه الهدية.

سهيبة

مقدمة

يعتبر حق الملكية حقا مقدسا ، يخول لصاحبه حقوق الإستعمال والإستغلال والتصرف في ملكه، إلا أن التسليم بهذا المبدأ على إطلاقه قد يؤدي بالشخص إلى التعسف في إستعمال حقه، دون أدنى اعتبار لما قد يترتب عن الأنشطة المتعلقة بالبنائيات خاصة فيما يتعلق بعمليات الهدم والتي قد تؤدي إلى إحتمال حدوث أضرار جسيمة عندما تخرج عن مقتضيات التنظيم العمراني، فانتشار ظاهرة الهدم بصورة عشوائية وغير منظمة، والتي تمس أحيانا بعض المواقع الغير جائز هدمها، وإحتمال تعرض حياة ومصالح الأفراد للخطر نتيجة عدم إحترام الأفراد وحتى الإدارة في بعض الأحيان للإجراءات المتعلقة بالحصول على رخصة الهدم لأجل ممارسة عملية الهدم.

لهذا أصدر المشرع الجزائري قوانين منظمة للتهيئة والتعمير، فجاء القانون رقم 90 - 29 لأجل تنظيم العمران¹، بحيث يكون إستعمال الأراضي للتعمير محكوما ومنظما قصد وضع حد للتجاوزات في حركة العمران، فالبنائيات بالنسبة للدولة تمثل قيمة إقتصادية وبالنسبة للأفراد المنفعة العامة.

وبهدف تحسين فعالية القواعد والنصوص المنظمة لمجال التعمير، أصدر المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها² للحد من فوضى العمران، وبذلك ألغي العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك³.

وتعتبر قواعد العمران قواعد رديعية كفيلة بأن تحقق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال إلزامهم بضرورة الحصول المسبق لرخصة الهدم، وبين المصلحة العامة العمرانية، وتتدخل الإدارة لتحقيق ذلك من خلال فرضها لتراخيص إدارية تحترم قواعد قانون

¹ قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، معدل ومتمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادر في 15 أوت 2004 .

² مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 ، الصادر في 12 فبراير 2015.

³ مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26، صادر في 31 ماي 1991 (ملغى).

العمران وهي قرارات إدارية فردية متعلقة بالهدم، فمن حق الأفراد الحصول على هذه الرخصة وعلى الإدارة أن تقوم بواجبها اتجاه الطلبات الخاصة بهذا الشأن، وكلما خالفت الإدارة الشروط القانونية والتقنية في إصدار هذه القرارات، تكون قد خالفت مبدأ المشروعية، ويترتب على ذلك لجوء الأفراد إلى الطعن فيها وطلب التعويض عن الأضرار المترتبة عن تصرفاتها القانونية أو المادية.

أولا - أهمية الدراسة:

نظرا للأهمية التي يتميز بها هذا الموضوع في مجال تنظيم الحركة العمرانية من خلال إهتمام المشرع لها و ذلك بوضعه لنصوص قانونية تبين شروط وإجراءات الحصول على رخصة الهدم والجهة المكلفة بدراسته، والجهات التي تستشار، وكذا الآجال إضافة إلى المنازعات المترتبة في حال وجود تجاوزات ومخالفات، والتي ينتج عنها جزاء وعقوبات من طرف القاضي الإداري أو القاضي العادي.

ثانيا - إشكالية الدراسة:

تتمثل الإشكالية الرئيسية التي تطرح لمعالجة ودراسة هذا الموضوع في مايلي:
- ما مدى فعالية النصوص القانونية المنظمة لرخصة الهدم؟ وهل تجعل منها أداة رقابية فعالة في مجال التعمير؟

ثالثا - أسباب إختيار الموضوع:

من أهم الأسباب التي دفعتني لإختيار هذا الموضوع هو الأهمية التي تتميز بها رخصة الهدم عن باقي الرخص، ودورها في تنظيم المجال العمراني من خلال إضفاء إستقرار من الناحية الجمالية وكذا حماية للبيئة، وإتقاء لأخطار غير محتملة، خاصة وأن موضوع العمران من أهم المواضيع الحيوية التي تلقى إهتماما متزايدا يوما بعد يوم.

الأسباب الموضوعية: تتمثل في:

- نقص الأبحاث القانونية التي تناولت هذا الموضوع.
- محاولة إزالة الغموض حولها.
- محاولة المساهمة في إثراء المكتبة القانونية بهذه الدراسة.
- محاولة الوصول إلى نتائج وتوصيات في هذا المجال.

رابعاً - الصعوبات: تتمثل الصعوبات التي واجهتها في:

- قلة المراجع المتخصصة في موضوع رخصة الهدم وعدم توفرها في المكتبات.

خامساً - مناهج الدراسة: اعتمدت في الدراسة على منهجين:

- المنهج التحليلي بإعتباره منهج يعتمد على التسلسل المنطقي في الأفكار من خلال تحليل

جملة من النصوص والقواعد القانونية المنظمة لرخصة الهدم.

- المنهج الوصفي ويظهر في تحديد مفاهيم رخصة الهدم وتنظيم عمليات الهدم، وكذا من حيث

مراقبة عملية الهدم ومخالفتها.

سادساً - خطة الدراسة:

لمعالجة موضوع رخصة الهدم سنقسم الدراسة إلى فصلين:

تضمن الفصل الأول ماهية رخصة الهدم وتم تقسيمه إلى مبحثين سنتناول في المبحث الأول

مفهوم رخصة الهدم أما في المبحث الثاني إجراءات الحصول على رخصة الهدم ، وفي الفصل

الثاني سنتناول المنازعات المتعلقة برخصة الهدم، وتم تقسيمه إلى مبحثين المنازعات التي

يختص بها القضاء الإداري في المبحث الأول والمنازعات التي يختص بها القضاء العادي في

المبحث الثاني.

الفصل الأول

ماهية رخصة الهم

يعرف الضبط الإداري على أنه مجموعة الإجراءات والقواعد التي تفرضها السلطة الإدارية المختصة على الأفراد، لتنظيم نشاطاتهم وتقييد حرياتهم في حدود القانون قصد حماية النظام العام ووقاية المجتمع ضد كل ما يهدده¹.

وتتم ممارسة سلطة الضبط عن طريق إصدار قرارات الضبط الفردية، والأصل أن تصدر قرارات الضبط الفردية مستندة إلى قاعدة تنظيمية عامة سواء في قانون أو في لائحة غير أنه قد تصدر تلك القرارات في أحوال خاصة وبشروط معينة غير مستندة إلى قاعدة تنظيمية عامة، هذا وقد وضع الفقه والقضاء العديد من الشروط والضوابط الواجب توافرها في قرارات الضبط الفردية تأكيدا لمشروعيتها، والمقصود بالقرارات الإدارية الفردية في مجال الضبط الإداري، هو أن تقوم السلطة الإدارية المختصة بإصدار قرارات تطبيقية للقوانين أو اللوائح الضبطية على أفراد معينين بالذات، فالقرار الإداري الفردي هو الذي يخاطب شخصا أو أشخاصا محددين بالإسم أو بذواتهم².

وتصدر القرارات الإدارية الفردية في مجال العمران عادة في حالة قيام الأفراد بنشاط أو عمل يمثل إخلالا بالنظام العام أو يهدد الأمن العام، كالقرار الصادر بهدم منزل آيل للسقوط ويهدد السكان والمارة بخطر شديد، كما أن إهتمام المشرع الجزائري بتنظيم أحكام القرارات الإدارية المتعلقة برخصة الهدم، يدل على مدى أهمية هذه القرارات في مجال تنظيم الحركة العمرانية الفردية أو الجماعية خاصة وأن بعض الأشخاص يلجؤون لعملية الهدم، كون البناء غير صالح للإستعمال أو التغيير أو الزيادة من القيمة التجارية للبناء، وذلك بهدمه كله أو جزء منه دون مراعاة ما قد ينجر عنه من أضرار، كما أن التطور العمراني يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات القديمة، التي أصبحت لا تتماشى والوظائف المخصصة لها، بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع³.

لذا فإن المشرع وقبل اللجوء لهذه العملية، ألزم بضرورة إخضاعها للرقابة الإدارية من خلال الحصول على رخصة هدم من السلطة الإدارية المختصة، بغرض المحافظة على البنايات ذات الطبيعة الخاصة أو لدواعي السلامة، ولالإلمام بمختلف القواعد المنظمة لها

¹ حسين طاهري، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص 71.

² سليمان هندون، الضبط الإداري - سلطات وضوابط -، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 77.

³ عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، جسر للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر

يستوجب الأمر التطرق إلى مفهوم رخصة الهدم في (المبحث الأول)، وإجراءات الحصول على رخصة الهدم في (المبحث الثاني).

المبحث الأول

مفهوم رخصة الهدم

حدد المشرع مجالا معيناً من الأشغال يتم منح رخصة الهدم بشأنها دون غيرها خاصة إذا كانت واقعة في مناطق حساسة، وهذا لتسهيل عملية الرقابة عليها من طرف الجهات المختصة¹، وذلك باعتبار رخصة الهدم من الرخص الهامة لعقود التعمير، ونظم المشرع رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وذلك في المواد 60،61،62،63،68،69،72²، كما أعاد المشرع تنظيم أحكامها بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها و ذلك في الفصل الرابع والخامس منه³.

وعليه سنتناول في (المطلب الأول) تعريف رخصة الهدم، وفي (المطلب الثاني) تحديد الطبيعة القانونية لرخصة الهدم، ثم نطاق تطبيقها في (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تعريف رخصة الهدم

قبل التطرق لتعريف رخصة الهدم لابد من تحديد معنى الهدم أولاً، ويقصد به إزالة المباني القائمة على سطح الأرض سواء كان كلياً أو جزئياً وسواء كانت المنشآت سليمة أو آيلة للسقوط، كما يقصد بهدم البناء هو إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للإستعمال فيما أعد له⁴، أما بالنسبة لتعريف رخصة الهدم فلم يرد تعريف تشريعي لها وإنما إكتفى المشرع بذكر نطاق رخصة الهدم وإجراءات منحها، وبالرجوع إلى الفقه نجد تعريف

¹ عابدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011، ص 201.

² أنظر المواد 60،61،62،63،68،69 من القانون 90-29، السالف الذكر.

³ أنظر المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁴ راضية بودية، "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها"، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة البليدة - 02 - العدد العاشر، دون سنة النشر، ص 114.

الدكتور عزري الزين الذي عرف رخصة الهدم بأنها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعاً ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"¹، من هذا التعريف نجد أن رخصة الهدم هي قرار إداري يصدر من سلطة مختصة، وبموجبه تمنح لطالب رخصة الهدم الحق في إزالة البناء كلياً أو جزء منه فقط، كما عرف موران ديفيلر جاكولين أيضاً رخصة الهدم على أنها "ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلاً للإستعمال"²، الملاحظ على هذا التعريف أنه حصر نطاق رخصة الهدم في الأشغال المتعلقة بهدم وإزالة بناء أو جزء منه فقط، متى كان غير قابل للإستعمال عكس فيليب وغيو اللذان وسعا من نطاق رخصة الهدم بالقول أن "بما أن أي بناء يخضع للترخيص وطبقاً لقاعدة توازي الأشكال فالهدم بالمقابل لا بد أن يخضع أيضاً لرخصة"³، وعرفت أيضاً على أنها الرخصة التي تشترط في كل عملية هدم لضمان إنجازها في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة⁴، فالرخصة الإدارية العمرانية هي قرار إداري تنطبق عليه أركان وخصائص القرار الإداري رغم أن إصدارها يتم بناء على طلب المعني بها⁵ وعليه يتضح لنا أن رخصة الهدم هي رخصة تصدر بموجب قرار إداري⁶ من الجهة المختصة مضمونه السماح بالقيام بعملية عمرانية، والمتمثلة في عملية هدم كل البناء أو جزء منه فقط متى كان هذا البناء المراد هدمه واقع ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف.

فرخصة الهدم هي من بين أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه⁷، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبنائية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم

¹ الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005، ص 57.

أنظر أيضاً:- عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 89.

- عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-"، مجلة الفقه والقانون، العدد

الثالث، 01 يناير 2013، ص 12.

² Morand- Deviller Jacqueline, droit de L'urbanisme, 2ème edition , Dalloz Paris, 1994, p 153.

³ Philippe ch – A. Guillot, droit de L'urbanisme, 2ème edition , France, aout 2006, p 162.

⁴ ليلي زروقي و عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 351.

⁵ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 50.

⁶ أنظر الملحق رقم 01 .

⁷ المناطق المحمية هي تلك المناطق التي أحاطها القانون بحماية خاصة زيادة على الحماية المقررة لجميع الأراضي ، وذلك عن طريق نصوص تشريعية خاصة نظراً لخصوصياتها وتوفرها على مميزات طبيعية أو تاريخية أو ثقافية أو أثرية أو معمارية أو سياحية أو فلاحية ذات الإنتاج العالمي حسب نص المادة 22 من قانون التوجيه العقاري رقم 90 - 25 المعدل والمتمم.

وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، حيث نصت المادة 60 من القانون رقم 90 - 29 على مايلي: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه ، أو كلما إقتضت لذلك الشروط التقنية والأمنية " و بالرجوع للمادة 46 من نفس القانون نجد أنها تنص على أنه " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية"، فالتصنيف هو أحد إجراءات الحماية النهائية للمعالم التاريخية والمواقع الأثرية¹، وذلك بقرار من الوزير المكلف بالثقافة عقب استشارة اللجنة الوطنية للممتلكات الثقافية ، و يكون ذلك بمبادرة منه أو من أي شخص يرى مصلحة في ذلك، وينشر القرار في الجريدة الرسمية².

كما نجد المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91- 176 الملغاة أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 تنص على مايلي: " لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة ".

أما في المرسوم التنفيذي 15- 19 فقد نصت على أنه " تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 لا يمكن القيام بأي عملية هدم، وذلك في جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98- 04 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق لـ 15 يونيو 1998 ".

¹ عرف المشرع المواقع الأثرية بأنها (مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة و تشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الأنتروبولوجية، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية و الحظائر الثقافية) أنظر المادة 28 من القانون رقم 98- 04، السالف الذكر.

² أنظر المواد من 16 إلى 20 من القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي الجريدة الرسمية العدد 44، الصادر بتاريخ 17 يونيو 1998.

حيث أنه في المرسوم التنفيذي 15-19 تم تغيير مصطلح "مكان مصنف أو في طريق التصنيف" بمصطلح متى كان هذا البناء محمي بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹.

وبمقارنة بسيطة بين نصي المرسومين التنفيذيين نجد أن المرسوم الحالي رقم 15-19 قد قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم عندما حصرها في البنايات التي يحميها القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وبهذا المعنى نجده قد إستثنى الكثير من البنايات المنصوص عليها بموجب المرسوم السابق، خاصة الجزء المتعلق بكون البناية المراد هدمها سند لبناية مجاورة وتعد هذه النقطة من النقاط السلبية المسجلة على المرسوم إذ قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم².

وعملية الهدم تتطلب إتخاذ الإحتياطات اللازمة للوقاية من الأضرار التي قد تسببها طريقة الهدم أو المواد أو الوسائل المستعملة للإزالة الكاوية أو الجزئية للبناء³، والذي يكون إستغلاله خطرا أو غير ممكن، لذلك يجب أن تتم عملية الهدم في إطار منظم و تحت نظر الإدارة و رقابتها الأمر الذي يستوجب إستصدار قرار إداري في شكل ترخيص إداري مسبق⁴ وبذلك تعتبر رخصة الهدم أداة هامة للرقابة الإدارية عليها⁵.

هذا وإن كانت رخصة الهدم تهم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني L'immobilier غير أنها تكون لها أهمية خاصة في ميدان العقار الفضاء العاري، وهذا عندما يكون لموقع البناء المراد هدمه أهمية إستراتيجية أكيدة كأن يكون في وسط المدينة بحي تجاري، فهدم البناء يكون له أثر إيجابي على القيمة التجارية للعقار⁶.

¹ عبد الله لعويجي، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19"، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة1، جوان 2016، ص 377.

² عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 377.

³ شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016، ص 89.

⁴ عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 02 جوان 2007 ص 702.

⁵ عايدة دبرم، المرجع السابق، ص 89.

⁶ سماعيل شامة، النظام القانوني للتعويض العقاري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 223.

وعليه فإن رخصة الهدم تعد إجراء إجباري يخص عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية¹ أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، وبالتالي فلا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها².

من خلال هذا المطلب سوف نتناول في (الفرع الأول) خصائص رخصة الهدم، كما نميز بين رخصة الهدم وما يشابهها في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم ببعض الخصائص:

1) تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري مسبق لكل عملية هدم، سواء كان الهدم جزئي أو كلي لبناية، وذلك من الجهة المختصة والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي³، إذ لا يقبل بأي ترخيص إداري إذا لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وذلك طبقاً لنص المادة 68 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، فلا يجوز قانوناً أن يرخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها، وإلا اعتبر قراره غير مشروع⁵.

¹ عرف المشرع المعالم التاريخية (بأنها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهداً على حضارة معينة أو على تطور هام أو حادثة تاريخية) أنظر المادة 17 من القانون 98-04، السالف الذكر.

² صافية إقولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2016 - 2017، ص ص 198، 199.

³ صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011، ص 116.

⁴ أنظر المادة 68 من القانون 90-29، السالف الذكر.

⁵ الزين عزري، المرجع السابق، ص 57.

- (2) تتميز رخصة الهدم بالطابع العام كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقاً، قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنية¹.
- (3) كما تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق حددها المشرع في المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، والتي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية.
- (4) كما تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم، سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن إستعمالها³ سواء للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات⁴.

الفرع الثاني

تمييز عملية الهدم عن ما يشابهها

للتمييز بين عملية الهدم وعملية الترميم من جهة وعملية الهدم وعملية الإزالة من جهة أخرى لابد من التطرق إلى أوجه الاختلاف من حيث:

(1) التمييز بين عملية الهدم وعملية الترميم:

تختلف عملية الهدم عن الترميم كون عملية الهدم يترتب عنها إزالة تامة للعقار المبني كلياً أو جزئياً، أما عملية الترميم تكون دائماً في المباني أو البنايات القائمة التي بها تصدعات، والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها، حيث تستهدف عملية الترميم تحقيق صلابه كل الجدران أو الأسس أو الأسقف، لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية⁵.

¹ صافية إقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص 199.

² أنظر المادة 46 من القانون 90-29، السالف الذكر.

³ صافية إقلولي أولد رايح، المرجع السابق، ص 200.

⁴ عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 378.

⁵ عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 377.

(2) التمييز بين الهدم و الإزالة:

الهدم هو إحدى خطوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات معينة، أما الإزالة فهو مصطلح قانوني يعني إزالة البناء ومحوه من النسيج العمراني كلياً أو جزئياً كما هو الشأن بالنسبة للهدم، فالإزالة بالمعنى الفني القانوني المقصود في تشريعات البناء تعني محو وإعدام الأعمال المخالفة ورفع آثارها من موقع المخالفة، ويصدر قرار الإزالة هذا من حيث كونه قراراً إدارياً تنفيذياً من الجهة الإدارية المختصة بإعتباره إجراء رديعاً يحمل في ثناياه طابع العقاب لا الوقاية¹، فهو يرد على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد وتكون مخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه، وعليه فالإزالة كإجراء قانوني تتم بقرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يسبقها قرار وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء².

المطلب الثاني

الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

نصت المادة 68 من القانون رقم 90-29 على " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي "، وأكدت ذلك المادة 75 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم "، وأضافت المادة 78 من نفس المرسوم على أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بتسليم رخصة الهدم بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلديات، كما أنه هو المختص بتبليغ رخصة الهدم إلى صاحب الطلب، وذلك في جميع حالات الرفض الموافقة أو بتحفظات خاصة، كما أن الرأي يجب أن يكون معللاً، و بالتالي تصدر رخصة الهدم بموجب قرار إداري من السلطة المختصة وتشكل بذلك عملاً إنفرادياً صادراً من السلطة الإدارية المختصة بالرقابة على هذا النوع من الأشغال طبقاً للمواد المذكورة أعلاه، حيث لا يمكن الترخيص بأشغال الهدم بموجب أمر شفوي أو إذن إداري غير مستوفي للشروط والأشكال القانونية، وإلا كان القرار معيباً ومخالفاً للقانون، كما تتضمن إحداث أثر قانوني بموجب أثر البناء القائم تماماً بإزالة كلية أو إزالة جزء منه متى كان هدمه مؤثراً على مجموع البناء، بحذف بعض الزوائد من البناء من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم، إذ أن الفرد ليس حراً في ممارسة هذا الحق، بل تضبطه شروط

¹ عبد الرحمن عزوي، الرسالة السابقة، ص ص 704، 705.

² عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 378.

وإجراءات معينة يجب توفرها وتحقيقها من خلال ممارسة السلطة المختصة الرقابة المسبقة عليها وإستخراج رخصة بذلك، وبالتالي فالنزاع المتعلق برخصة الهدم يختص بالفصل فيه القضاء الإداري، بإعتباره الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات الإدارية¹.

المطلب الثالث

نطاق تطبيق رخصة الهدم

لدراسة نطاق تطبيق رخصة الهدم يتطلب الأمر تحديد المناطق التي يستلزم فيها الحصول على رخصة الهدم (الفرع الأول) النطاق الشخصي، ثم النطاق الموضوعي لرخصة الهدم في (الفرع الثاني)، كما نتناول في (الفرع الثالث) إلزامية الحصول على رخصة الهدم بالنسبة للبنىات الآيلة للإنهيار.

الفرع الأول

النطاق الشخصي لرخصة الهدم

تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 على مايلي: " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة التي عليها أن تقدم، عند الإقتضاء "، الملاحظ هنا أن المشرع حدد بدقة الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم والمتمثلين في: المالك (مالك البناية الآيلة للهدم) وكذا موكله أو الهيئة العمومية المختصة لها البناية المراد هدمها.

الفرع الثاني

النطاق الموضوعي لرخصة الهدم

الأصل أن هدم البنىات من عناصر إستعمال حق الملكية، غير أنه لتفادي المخاطر التي قد تتجم عنه و التي تؤدي إلى الإضرار بالغير أو بالملكيات المجاورة، قيد المشرع ممارسة

¹ عايدة دبريم، المرجع السابق، ص ص89، 90.

هذا الحق بالحصول المسبق على رخصة الهدم، وجعلها لازمة في كل عملية هدم بمناطق تكون فيها البنايات محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي¹، وبالرجوع لأحكام القانون رقم 98-04 فإن البنايات المحمية تكون في الأماكن التي تعد تراثا ثقافيا للأمة وهي تشمل جميع الممتلكات الثقافية والتي تشمل الممتلكات الثقافية العقارية، الممتلكات الثقافية المنقولة، الممتلكات الثقافية غير المادية²، وتشمل الممتلكات الثقافية العقارية المعالم التاريخية والمواقع الأثرية والمجموعات الحضرية أو الريفية³، كما تشترط رخصة الهدم في حالة ما إذا كانت البناية آيلة للإنهيار⁴، وذلك تجنباً لمضار الجوار نظراً لما تشكله هذه البنايات من سند لبنايات مجاورة و لإحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب عن عملية الهدم العشوائي وغير المرخص به⁵، وبذلك يتحدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم في صنفين من البنايات:

أ. البنايات الواقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف والمحمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

ب. البنايات الآيلة للإنهيار التي وضح المشرع أحكامها في الفصل الخامس من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

وخلافاً لرخصتي التجزئة والبناء، الواجب إستصدارها حين التجزئة أو البناء فإن رخصة الهدم ومن خلال تحديد نطاقها الموضوعي من طرف المشرع تطرح إشكالات من الناحية العلمية، إذ أن المالك أو الحائز لا يمكنه تحديد ما إذا كان البناء المقرر هدمه يقع في نطاق الأماكن المصنفة أو يشكل سندا لبناية أو بنايات مجاورة، لذلك يمكن للمشرع أن ينص على إستشارة مسبقة لدى مصالح التعمير للبلدية لتقرير ما إذا كان البناء المقرر هدمه يجب أن يكون محل إستصدار

¹ أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

² أنظر المواد 02، 03 من القانون رقم 98-04، السالف الذكر.

³ أنظر المادة 08 من نفس القانون رقم 98-04.

⁴ أنظر المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁵ أمينة ركاب، "النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19"، مجلة تشريعات التعمير

والبناء، العدد الرابع، جامعة بن خلدون تيارت، ديسمبر 2017، ص 105.

- أنظر أيضاً: محي الدين بربيع، "رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري"، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد

الخامس، جامعة بن خلدون تيارت، مارس 2018، ص 106.

لرخصة الهدم أو يكون معفى منها، وذلك بخبرة تجريبها هذه المصالح أو يكلف المعنى خبيراً معتمداً لذلك بإجرائها على نفقته¹.

وبالرجوع للتعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في

07 سبتمبر 2017²، نلاحظ أنها وسعت من مجال تطبيق رخصة الهدم فبموجبها يجب الحصول على رخص الهدم في عدة حالات، والتي تشكل خطراً بالنسبة للمحيط المباشر، من بينها:

- وجود بنايات مجاورة.
 - هدم و/ أو بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة (البناء القديم).
 - تواجد شبكات محاذية للمشروع أو باطنية.
 - قرب البنية التحتية للطرق و الشبكات.
 - أرضية ذات شكل غير منتظم و/ أو منحدر شديد.
 - بناية متواجدة بين طريقتين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 6 أمتار.
 - حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.
- وعليه نرى أن توسيع مجال تطبيق رخصة الهدم بالنسبة لهذه الحالات أمر مستحب لما تشكله هذه المناطق من خطر³.

ومن أهم الدوافع التي جعلت المشرع ينص على ضرورة إصدار رخصة الهدم

مايلي:

أ. حماية البنايات المحمية بموجب القانون رقم 98 - 04.

ب. حماية البنايات المجاورة.

ج. حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي⁴، وهذا ما يستشف من خلال نص المادة 81 من المرسوم رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁵، التي نصت على حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، لا سيما

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 139.

² التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء و رخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطراً على محيطها المباشر - أنظر الملحق رقم 02.

³ أمينة ركاب، المقال السابق، ص 106.

⁴ سماعين شامة، المرجع السابق ، ص 223.

⁵ أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

المادة 80 من نفس المرسوم¹ التي نصت على إلزامية إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم² بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم، خاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحوي سكنات مؤجرة يرى المستأجرون أن المؤجر لم يستوف شروط طلب إخلاء المحلات السكنية كما ينص عليه التقنين المدني في موضوع الإيجار³.

الفرع الثالث

الإلزامية الحصول على رخصة الهدم بالنسبة للبنايات الآيلة للإنهيار

تناول المشرع الأحكام الخاصة بالبنايات الآيلة للإنهيار في الفصل الخامس من المرسوم التنفيذي 15-19، والذي يختص بتسليمها رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً، وعليه سنتناول أولاً الأحكام الخاصة بالجدران والمباني والبنايات الآيلة للإنهيار، وثانياً الأحكام الخاصة بالخطر الوشيك الحدوث.

أولاً: الأحكام الخاصة بالجدران والمباني الآيلة للإنهيار

إن البنايات القديمة الآيلة للإنهيار، والتي تشكل خطورة كبرى على حياة الأفراد تستدعي تدخل الدولة من خلال رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره ممثلاً لها على مستوى إقليم البلدية، لإتخاذ الإجراء المناسب وذلك تفادياً للحوادث التي لا يمكن جبر آثارها⁴، فطبقاً لأحكام المادة 89 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق لـ 22 يونيو 2011 المتعلق بالبلدية⁵، يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للإنهيار، وترميمها عند إقتضاء الأمر في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، كما منح المشرع صلاحيات أكبر لرئيس المجلس الشعبي البلدي، بحيث يمكنه القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضرورية للتحقق من صلاية كل الجدران أو المبنى أو البناء⁶

¹ أنظر المادة 80 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

² أنظر الملحق رقم 03.

³ لعويجي عبد الله، المقال السابق، ص ص 378، 379.

⁴ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 51.

⁵ أنظر المادة 89 من القانون رقم 11-10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية العدد 37 الصادر في 03 يوليو 2011.

⁶ أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

فمقتضيات الأمن وقواعد الصحة وسلامة الأشخاص وممتلكاتهم، جعلها المشرع من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث منحه سلطات واسعة في هذا المجال، تمكنه من القيام بالمهام المسندة إليه، سواء في إطار أحكام الضبط الإداري البلدي العامة بموجب قانون البلدية أو من خلال الصلاحيات المخولة له صراحة بالنصوص القانونية والتنظيمية ذات العلاقة بالعمران، إنطلاقاً من مبادئ العمران وسعياً لتحقيق أهدافه¹.

ونظراً لما تشكله البناءات والجدران الآيلة للإنهيار من خطر على حياة الأفراد وسلامة المارة، أكد المشرع على أهمية وخطورة هذا الوضع من خلال النص على أنه يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك² بإعتباره الجهة المخولة له سلطة الضبط في مجال العمران، حيث يمارس سلطته التقديرية في إتخاذ هذا النوع من القرارات الإدارية بسبب ما يتطلبه هذا النوع من الأوضاع من تقدير وإتخاذ قرارات إدارية مستعجلة³ غير أن رئيس المجلس الشعبي البلدي تتقلص صلاحياته في المباني الخاضعة للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، حيث لا يمكنه أن يأمر بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها⁴، كون أن هذه المواقع والأوساط تحظى بالحماية اللازمة لها في مجال إستخدام الأرض في مجال البناء، من خلال حق الإرتفاق بعدم البناء في مجال معين ونفسه في الهدم، حيث لا يرخص رئيس المجلس الشعبي البلدي بالأشغال فيها بما يسمح بتثمينها والمحافظة عليها، ذلك أن الأمر يتطلب إبرازها إذا كانت معالم تاريخية أو معمارية وحمايتها من الإنقراض والاندثار في إطار مساحات محمية مراعاة للتوازن الإيكولوجي، إذا كانت أنواعاً نباتية أو فصائل حيوانية مهددة في وجودها، حيث أن أشغال التعمير عليها تزيد من هذا التهديد⁵.

ذلك أن سياسة المحافظة على الأبنية الأثرية وترقيتها، لها إرتباط كبير بتاريخ الأمة من حيث القيم الإجتماعية والثقافية والمعمارية، إضافة إلى كونها إنعكاساً للإشعاع الحضاري الإنساني، كما تعتبر هذه السياسة رداً صريحاً وشجاعاً على أحد

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 10.

² أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

³ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 60.

⁴ أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

⁵ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 43.

أشكال التخلف الذي يمس النسيج العمراني، من خلال التقليل من قيمة هذه المعالم والمساحات بها¹.

وتطبيقا للمادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت المادة 87 من نفس المرسوم، يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للإنهيار أو هدمها إلى صاحب الملكية²، مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة، يعين خبير ويكلف بالقيام بحضوريا في اليوم المحدد في القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك، وفي حالة عدم قيام صاحب الملكية بتعيين خبير ووضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن، ويرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهات القضائية المختصة، ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (08) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط، ويبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية وذلك عن طريق الإدارة وعندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى، وهذا بعد موافقة الوالي³.

إن تمكين المشرع الجزائري رئيس المجلس الشعبي البلدي من إتخاذ قرارات إدارية فردية مستعجلة في مجال العمران، و تنفيذها بعد الحصول على الإذن من الوالي ، هو ضمان لتحقيق أحد أهداف الضبط الإداري المكلف به قانونا، مجسدا في ضمان الأمن العام، و الذي يكون مستهدفا في حالة الجدران و البنايات الآيلة للسقوط، نظرا لخطورتها على سلامة الأفراد⁴ وقد أكد مجلس الدولة الجزائري ذلك في القرار رقم 7326 الصادر بتاريخ 04 فيفري 2003 إذ قضى (... يتضح للغرفة بأنه تمت معاينة ميدانية قامت بها لجنة مكونة من ممثلين عن الدائرة والحماية المدنية ونظارة الشؤون الدينية وقسم البناء والتعمير للدائرة والبلدية ، وتبين أن سكن المستأنف ضمن السكنات الخمس الآيلة للإنهيار وقد أعذرتهم البلدية بإخلائه لما يشكله من خطر على حياتهم ، وذلك ضمن صلاحياتها بموجب القانون 90 - 29 والمواد 75 و 77

1 عيسى مهزول، المرجع نفسه، ص 45.

² طبقا للقاعدة العامة في سريان القرار الإداري، وهي النشر بالنسبة للقرار التنظيمي ، و التبليغ الشخصي بالنسبة للقرار الفردي، فإن المشرع في حالات الاستعجال ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ القرار الإداري المتعلق بالهدم أو الترميم إلى مالك العقار محل القرار، متضمنا تحديد أجل للقيام بالأشغال. - عيسى مهزول، مرجع سابق، ص62.

- أنظر أيضا المادة 97 من القانون رقم 11-10 ، السالف الذكر.

³ أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

⁴ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص63.

من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 ، وعليه لا توجد حالة تعد خاصة وأن المستأنفون خرجوا طواعية وإستفادوا من سكن آخر ، قضاة المجلس أصابوا لما رفضوا دعوى التعويض مما يتعين تأكيد قضاهم)¹.

ثانيا: الأحكام الخاصة بالخطر الوشيك الحدوث

في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية، فإن بين تقرير هذه المصالح حالة الإستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن لاسيما إخلاء المبنى²، وهو يعد إجراء أقل من الهدم وأقل ضررا نفسيا على المتعنت.

ويتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، قرار منع الإقامة بالمبنى إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات، ويتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا على نفقة صاحب الملكية التدابير الأمنية الضرورية³.

في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير 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 العقوبات، غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الأيل للسقوط⁴، أي لا يعفى هذا الشخص من المصاريف التي أنفقتها البلدية للقيام بالأشغال السالفة الذكر، كما لا يعفى من المتابعة القضائية إلا في حالة واحدة تتمثل في تنازله عن ملكية المبنى الأيل للسقوط لصالح البلدية.

¹ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص62.

² أنظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

³ أنظر المادة 88 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19.

⁴ أنظر المادة 89 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19.

المبحث الثاني

إجراءات الحصول على رخصة الهدم

بسبب خطورة عملية الهدم وضرورة إخضاعها لرقابة صارمة، خصها المشرع برخصة وفق إجراءات قانونية مع وجوب إحترام آجال محددة، كما تختص بها سلطات محددة¹. ولا تختلف إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم عن إجراءات إصدار القرارات الفردية الأخرى البناء و التجزئة، فهي تبدأ بتقديم طلب مرفق بملف لرئيس المجلس الشعبي البلدي لتباشر إجراءات الدراسة والتحقيق، فأصدار القرار بعد ذلك²، وهو ما سنفصله في (المطلب الأول) تقديم طلب رخصة الهدم، و دراسة الطلب في (المطلب الثاني) والبت في طلب رخصة الهدم في (المطلب الثالث).

المطلب الأول

تقديم طلب رخصة الهدم

لإستصدار رخصة الهدم يشترط تقديم ملف للسلطة المختصة بالرقابة، والذي يستوجب فيه توافر شروط معينة، إضافة إلى توافر شرط الصفة في طالب الرخصة والتي لا يمكن منحها لغيره، وعليه سنتناول في (الفرع الأول) شروط طلب رخصة الهدم، أما في (الفرع الثاني) إيداع طلب رخصة الهدم.

الفرع الأول

شروط طلب رخصة الهدم

نصت المادة 61 من القانون رقم 90-29 على أنه "يودع طلب رخصة التجزئة أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني"، وعليه فلا يمكن إستصدار القرار دون وجود طلب من المعني، والذي أرفق المشرع في

¹ عابدة ديريم، المرجع السابق، ص 91.

² الزين عزري، المرجع السابق، ص 59.

المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 نموذج به جميع المعلومات الواجب ذكرها في طلب رخصة الهدم¹.

أولاً: الشروط المتعلقة بطلب رخصة الهدم

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 الأشخاص الذين لهم الحق في تقديم طلب رخصة الهدم إذ نصت على:

” ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة.... “، من خلال هذه المادة يتبين أن من له الحق في طلب رخصة الهدم هم إما:

(1) مالك البناية الآيلة للهدم، عليه أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري².

(2) وكيل المالك، عليه تقديم توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني.

(3) الهيئة العمومية المخصصة، يجب عليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، ونسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

ثانياً: الشروط المتعلقة بموضوع رخصة الهدم

نصت المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 على أنه ” يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي في جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض يجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء “، وصرحت هذه المادة على أنه

¹ أنظر الملحق رقم 04 .

² قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995. - صفة الطالب في التشريع الفرنسي ممنوحة أيضاً للمالك أو موكله أو لكل شخص يثبت شغله للبناء الآيلة للهدم، وأنه بإمكانه القيام بعملية الهدم، فالفرق بين التشريع الفرنسي و التشريع الجزائري هو أن التشريع الفرنسي عمم صفة طالب الرخصة بعد المالك والوكيل، إلى كل شخص شاغل قانوناً للبناء وله ترخيص من المالك للقيام بعملية الهدم، أما المشرع الجزائري فجعلها للمالك والوكيل، وأضاف بعد ذلك الهيئة العمومية المخصصة لها البناية بموجب عقد إداري، وهذا يعني أن المستأجر لديه المأذون له مثلاً، يمكنه في التشريع الفرنسي تقديم طلب رخصة الحصول على رخصة الهدم، بينما في التشريع الجزائري لا يمكن إلا إذا كان وكيلاً أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية. -أنظر عزري الزين، المرجع السابق، ص 60.

في حالات المشاريع المخصصة للسكن الفردي إيداع طلب رخصة الهدم يمكن أن يكون مع طلب رخصة البناء، كما أنه في حالة بنايات موجودة تحت الأرض يجب أن يكون إيداع الطلب متزامنا مع طلب رخصة البناء ومعالجته في نفس الوقت.

وتخضع رخصة الهدم لجملة من الشروط نصت عليها المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، والتي تتمثل في مجموعة من الوثائق (ملف) يجب على صاحب الطلب أن يرفقها مع الطلب، والتي يجب أن يعدها مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، و يؤشر على كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع¹،
- مخطط للكثلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم²، وهو الذي يسمح بمعرفة بدقة أبعاد البناية لمراد هدمها، ومدى تلاصقها مع البنايات المجاورة .
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة،
- عندما تتواجد بناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البناية المجاورة يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني³، يشير إلى الطريقة التي يتعين إستعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية، والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب إستخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة ،
- مخطط مراحل الهدم وأجالها،
- مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي⁴،
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

وإعداد الملف وجوبا من قبل مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية والتأشير على الوثائق وذلك حسب الغرض المخصص لها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني يبرز الدور الذي يلعبه المهندس

¹ أنظر الملحق رقم 05.

² أنظر الملحق رقم 06.

³ أنظر الملحق رقم 07.

⁴ أنظر الملحق رقم 08.

المعماري والمدني في عمليات الهدم فأساسات البناء والخرسانة المسلحة هي لب إختصاص المهندس المدني في الدراسات الجامعية، لذا فهو الأقدر على تشخيص حالة البناء المراد هدمه، ومدى تأثير عملية الهدم على البنايات المجاورة¹، فالمهندس المدني يقوم بتصميم أجزاء البناية من أساس وأعمدة وسقوف أما المهندس المعماري فهو يقوم بتصميم شكل البناية كلوحة فنية تسر الناظرين شرط تناسقها مع التراث والثقافات وذلك حسب موقع البناية وقد حدد المرسوم التشريعي رقم 94-07 إطار الإنتاج المعماري ونص على قواعد تنظم مهنة المهندس المعماري²، ويسعى هذا المرسوم إلى ترقية الهندسة المعمارية وحماية التراث الحضري والمحيط المبنى والمحافظة عليهما³.

ويتحمل المهندس المعماري المسؤولية الكاملة عن كل ما يتعلق بأعمال التصميم لذلك يجب عليه الإلتزام في إعداد الرسومات وتعديلها بالأصول الفنية والمواصفات القياسية المعمول بها، وفي حالة مخالفته لها وأدى ذلك إلى حدوث وفيات وإصابات، توقع عليه عقوبة جنائية تتناسب مع درجة الجرم المرتكب⁴.

وأضافت التعليمات الوزارية رقم 004 لسنة 2017 إجراء آخر يتمثل في وجوب التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال الهدم، أي المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قد قاما بإعداد رخصة الهدم، ملزمان بملء إستمارة التصريح بهشاشة الموقع الناجم عن أشغال الهدم حسب النموذج المرفق لهذه التعليمات، والذي يلزم إرفاقه بملف طلب رخصة الهدم كما يمكن لهما إدراج المعلومات المتضمنة بنموذج التصريح ضمن البيان الوصفي

¹ عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 379.

² المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس الجريدة الرسمية العدد 32، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-06 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51 سنة 2004.

³ أنظر المادة 01 من نفس المرسوم التشريعي رقم 94-07.

⁴ ماجدة شهنياز و شهرزاد بوسطلة، " المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء "، مجلة المنتدى القانوني العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، دون تاريخ نشر، ص 122.

لرخصة الهدم كما أدرجت نفس التعليمات إجراء إعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع، مفاده عند إستلام ملف طلب رخصة الهدم يقوم المهندس المعماري أو المهندس المدني بإرسال نسخة من المشاريع المصرح بأن أشغالها تشكل خطراً على المحيط المباشر السالف ذكرها، إلى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد والذان بدورهما يقومان بزيارة الموقع وإعداد محضر معاينة حسب النموذج المرفق بهذه التعليمات وذلك في ظرف ثمانية أيام ، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود خطر¹.

ما يعاب على المشرع أنه لم يجعل أشغال الهدم تتم تحت رقابة مهندس معماري وآخر مدني من بداية الأشغال إلى نهايتها، وإنما إكتفى بوجود تبليغ الجهات الإدارية ببداية الأشغال لأجل إجراء مراقبة ميدانية لموقع الهدم من طرف المصالح الإدارية المختصة².

الفرع الثاني

إيداع طلب رخصة الهدم

بعد إستكمال الوثائق يودع المعني بالأمر طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ³، بعد أن كانت خمس نسخ في ظل المرسوم السابق 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك⁴ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء المراد هدمها. هذا التقليص في عدد النسخ يدخل في إطار التخفيف على المواطن، لأن إستخراج نسخ إضافية سيتقل كاهل المواطن ويجعله يحجم عن طلب رخصة الهدم واللجوء للهدم الفوضوي دون الحصول المسبق على رخصة للهدم⁵.

¹ أمينة ركاب، المقال السابق، ص 107.

² راضية بودية، المقال السابق، ص 120.

³ أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

⁴ أنظر المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى.

⁵ عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 38.

ووفقا للمادة 2/73 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 ~ يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في نفس اليوم"، وتتولى الأمانة التقنية المتواجدة في مصلحة التعمير على مستوى البلدية ذلك، حيث تسجل طلب رخصة الهدم في سجل مؤشر عليه، وتمنح لمودع طالب رخصة الهدم وصل إيداع في نفس اليوم.

المطلب الثاني

دراسة طلب رخصة الهدم

بعد تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي تقوم الإدارة إضافة إلى الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية بتحضير ودراسة طلب رخصة الهدم، وهو ما سنتناوله في (الفرع الأول) الإجراءات المتعلقة بالإدارة، وفي (الفرع الثاني) تحضير طلب رخصة الهدم.

الفرع الأول

الإجراءات المتعلقة بالإدارة

بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه و تسجيل طلب رخصة الهدم في سجل الطلبات المعد لهذا الغرض تقوم الأمانة التقنية لمصلحة التعمير بالبلدية، بإرسال عون مختص للتحقيق في الأمر ومعاينة المكان، و تتمثل مهام الأمانة التقنية أساسا¹ في:

- * إستقبال ملفات طلبات رخص الهدم التي يتم إيداعها،
- * تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،
- * تحضير إجتماعات الشباك الوحيد،
- * إرسال الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد²،
- * تحرير محاضر إجتماع الجلسات و مذكرات أخرى،

¹ أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

² أنظر الملحق رقم 09.

- * تبليغ القرارات والتحفظات¹ التي يجب إرسالها، إن إقتضى الأمر، إلى صاحب الطلب وترسل الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء قبل خمسة (05) أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع،
- * إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
- * إستحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
- * ضبط البطاقة الإلكترونية.

وما تجدر الإشارة إليه أن الأمانة التقنية التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية تعد كخلية متابعة وتنسيق، حيث تقوم باستقبال ملفات الطلب وتسجيلها والتحضير للإجتماعات من خلال جدولة الطلبات المسجلة في السجل، وإرسال الإستدعاءات إلى أعضاء الشباك الوحيد كما تقوم بتحرير محاضر إجتماع الجلسات وتبليغ القرارات والتحفظات إلى صاحب الطلب حتى يقوم برفع التحفظات، وذلك بإستصدار الوثائق أو تصحيحها والتقييد بما جاء في التحفظات كأن يقوم بالهدم اليدوي وليس الميكانيكي لأنه من شأنه أن يآثر على البنايات المجاورة، كما أن إستحداث البطاقة الإلكترونية وضبطها من شأنه أن تسهل الإجراءات وتمون قاعدة المعطيات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.

الفرع الثاني

تحضير طلب رخصة الهدم

يقوم الشباك الوحيد على مستوى البلدية، الذي تم إستحداثه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 بتحضير طلب رخصة الهدم، حيث نصت المادة 74 " يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء"، و الملاحظ هنا أن المشرع في المرسوم السابق الذكر لم يحدد مفهوم للشباك الوحيد، ولكن يمكن تحديد مفهومه من خلال إستقراء أحكامه وذلك بإعتبره لجنة متخصصة تتكون من ممثلين عن مختلف المصالح الإدارية العمومية التي لها علاقة بمنح عقود التعمير (رخصة البناء، رخصة التجزئة، رخصة الهدم، شهادة المطابقة وشهادة التقسيم)

¹ أنظر الملحق رقم 10.

تكن مهمتها في دراسة طلبات رخص التعمير وتحضيرها والبت فيها بمنحها أو التحفظ عن منحها¹ حيث يتكون من أعضاء دائمين هم:

- * رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا،
- * رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله،
- * رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله،
- * المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
- * مفتش التعمير،
- * رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله،
- * رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
- * الأعضاء المدعويين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، عند الإقتضاء من طرف:
- * رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،
- * ممثل الحماية المدنية،
- * ممثل مديرية البيئة للولاية،
- * ممثل مديرية السياحة للولاية،
- * ممثل مديرية الثقافة للولاية،
- * ممثل الصحة والسكان،
- * ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز "سونلغاز".

يمكن للشباك الوحيد الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله². ويتم إنشاء هذا الشباك بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا حيث يجتمع في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (08) أيام، في دورة عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، غير أنه يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات و يتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائبة، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة³.

¹ فهيمة قسوري و حسينة ريمان، " نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري "، مجلة التعمير

والبناء، العدد الأول، جامعة باتنة 1، مارس 2017، ص 24.

² أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

³ أنظر المادة 58 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15-19.

ويعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الإقتضاء الذين تمت إستشارتهم ولم يصدروا في أجل 15 يوما إبتداء من تاريخ إستلام طلب الرأي كأنهم وافقوا على مشروع الهدم، كما يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة، وفي كل الحالات يجب عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه¹، كما ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم²، ويمكن للمواطنين الإعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، ولا يقبل هذا الإعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الإعتراض³.

وإشترط المشرع لإصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم خلال كامل فترة تحضير الرخصة، وتمكين أي مواطن من الإعتراض بمبررات يبرز الأهمية البالغة لهذه الرخصة ودورها في عملية الرقابة على أشغال التهيئة والتعمير، وعليه (15) يوم لإبداء الرأي و (15) يوم لإعادة الملف، تصبح المدة شهرا كاملا لتحضير ملف رخصة الهدم، وهو ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 بالقول " يحدد أجل التحضير بشهر واحد، إبتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب" بعد أن كانت المدة في المرسوم السابق رقم 91- 176 في المادة 56 منه محددة بثلاثة (03) أشهر، حيث تم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 تقليص المدة وأصبحت جد معقولة، وهذا في إطار التوجه الجديد من أجل تحسين خدمة المرفق العام، وهذا بتقليص الأجال وحجم الوثائق المطلوبة.

وما تجدر الإشارة إليه أيضا أن المشرع بإستحداثه للشباك الوحيد على مستوى البلدية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، والذي يتكون من أعضاء دائمين وأعضاء مدعويين والذين تتم دعوتهم حسب نوعية وثقل الملف إذا ما كان يستوجب

¹ أنظر المادة 77 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15- 19.

² أنظر المادة 80 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15- 19.

³ أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15- 19، السالف الذكر.

⁴ أنظر المادة 58 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 15- 19.

دعوة وإستشارة أشخاص أو جهات أخرى قصد التتوير والتحقق من الملف وذلك يختلف حسب أهمية كل ملف من حيث موقع البناية المراد هدمها الحجم ودرجة الخطورة وغيرها، وما يمكن إستنتاجه مما سبق، أن المشرع بإستحداثه لهذا الشباك، قد قام بخطوة إيجابية لما لها من فائدة في تقليص مواعيد دراسة الملفات والتخفيف من عناء تنقل المواطنين بين المصالح، طالما أن ممثلي المصالح الذين تتم إستشارتهم موجودين على مستوى الشباك الوحيد¹.

المطلب الثالث

البت في طلب رخصة الهدم

بعد دراسة طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره المختص الوحيد والجهة المؤهلة قانونا قرارا إداريا بشأن رخصة الهدم، وهو ما سنتناوله في (الفرع الأول) الجهة المؤهلة لمنح رخصة الهدم وحالات البت في طلب رخصة الهدم في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

الجهة المؤهلة لمنح رخصة الهدم

حصر المشرع الإختصاص بتسليم رخصة الهدم في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 68 من القانون رقم 90-29 " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"، وكذا المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نصت " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية"، وكذا المادة 96 من القانون رقم 11-10 التي نصت " يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخص البناء والهدم والتجزئة حسب الشروط والكيفيات المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما"، إذ يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم، بعد التأكد من أن صاحب البناية أي صاحب طلب الرخصة يملك عقد الملكية للعقار المراد هدمه، وأن عملية

¹ راضية بودية، المقال السابق، ص 120.

الهدم لا تمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو تشكل خطرا على الأشخاص والممتلكات أو تعيق حركات المرور أو ما شابه ذلك¹.

وبذلك يكون المشرع قد إستبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الإختصاص، رغم أنه منحهما ذلك في رخصة البناء والتجزئة، وكان من باب أولى أن يعود الإختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار بمنح رخصة البناء، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من البناء خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية².

الفرع الثاني

حالات البت في طلب رخصة الهدم

وفقا للمادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب و ذلك في جميع الحالات، وذلك بعد التحقيق في طلب رخصة الهدم، حيث يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا يتضمن:

أولا: قبول طلب رخصة الهدم

نص القانون على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم ، وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب إنهيار البناية الآيلة للسقوط³ وذلك في المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي تنص " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيار البناية".

كما أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه أن يمس بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا، إلا بعد إستشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال وفقا للقوانين والتنظيمات السارية المفعول⁴، وعليه بتوافر ومطابقة الشروط القانونية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار إداري بمنح رخصة الهدم.

¹ بشير التيجاني، التحضر و التهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 77.

² عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 93.

³ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 142.

⁴ أنظر المادة 69 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

وحدد مبلغ الرسم طبقاً لأحكام المادة 77 من قانون المالية 2018، حيث تكون قيمة الرسم عند تسليم رخصة الهدم بـ: 300 دج لكل متر مربع (م²) من المساحة المبنية (مجموع المساحات الأرضية) من البناية المقرر هدمها¹، حيث تمنح للمعني برخصة الهدم وثيقة مخالصة تثبت بأنه تحصل على القرار وسدد قيمة الرسم للبناية المراد هدمها²، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية البنايات المهدة بالإنهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

إن المشرع بخلاف رخصتي التجزئة والبناء لم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، وذلك لأمر منطقي، إذ أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية المخططات العمرانية، يتم الإعداد لها ويتطلب تأجيل إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، خاصة وأن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإستشارة الأشخاص والهيئات العمومية المعنية بعملية الهدم المتوقع، إضافة إلى مراعاته البناية المصنفة، والبناية التي هي في طريق التصنيف فلا يرخص بهدم كل منها، حيث لا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا قرار تسليم رخصة الهدم أو قرار رفض منح الرخصة، بل الأكثر من ذلك فإنه في حالة ما إذا كان البناء آيل للإنهيار، ولم يتقدم المعني به بطلب رخصة الهدم التي تمنح وجوباً، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باتخاذ التدابير اللازمة في إطار الإستعجال لهدم البناية الآيلة للإنهيار، طبقاً لسلطة الضبط الإداري المخولة له في مجال العمران في حالات الإستعجال⁴.

كما لا يمكن القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح ورشة⁵، إذ يجب على المستفيد من الأشغال خلال مدة عمل الورشة، بوضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج أي خارج الورشة، للمارة ولسكان الحي توضح اللوحة مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، وينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ

¹ المنشور رقم 07 المؤرخ في 08 فيفري 2018 لقانون المالية لسنة 2018 المتضمن تعديل الرسم الخاص على رخص العقارات. - أنظر الملحق رقم 11.

² أنظر الملحق رقم 12.

³ عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 382.

⁴ عيسى مهزول، المرجع السابق، ص 143.

⁵ أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

- أنظر الملحق رقم 13.

إفتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن إقتضى الأمر إسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا إسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم¹.

كما لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة ، وهذا من أجل إعطاء فرصة للجيران والمتضررين من عملية الهدم إتخاذ احتياطاتهم في هذا الجانب وكذا الإعتراض القضائي على رخصة الهدم المسلمة إن كان فيها ضرر لهم شريطة تدعيم إعتراضهم بما يثبتته ويبرره².

ثانيا: منح رخصة الهدم مصحوية بتحفظ

يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب، وإلا كان مشوبا بعيب القصور في التسبب وأمكن الطعن فيه³، ويجب تبليغ القرار والرأي معللين لصاحب الطلب⁴. كأن تضع الإدارة شروط على عاتق صاحب الرخصة، بأن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية⁵.

ثالثا: رفض منح رخصة الهدم

يمكن أن تصدر السلطة المختصة بهذا النوع من الرقابة قرار مسبب برفض منح رخصة الهدم، وإلا كان مشوبا بعيب القصور في التسبب، وأمكن الطعن فيه سلميا أو قضائيا من صاحب الطلب⁶، وذلك طبقا لنص المواد 62 ، 63 من القانون رقم 90 - 29 والمادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، مع وجوب تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه.

قد فسح المشرع المجال أمام طالب الرخصة لإجبار هذه السلطة على الرد في حالة السكوت على طلبه أو رفض منحه الرخصة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، أن يودع طعنا مقابل وصل إستلام لدى الولاية في

¹ أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

² عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 385.

³ عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 93.

⁴ أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

⁵ عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 384.

⁶ عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 94.

هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوماً ، ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

- * إنعدام الصفة لدى صاحب الطلب، ويكون ذلك في حالة إنعدام سند الملكية أو سند التوكيل.
- * تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها¹.
- * عدم إنسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره².

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد إنقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم الإقتناع بالرد أو في حالة سكوت الإدارة، يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع دعوى قضائية لدى المحكمة الإدارية المختصة.

وتعد الرخصة ملغية أو منقضية في الحالات التالية:

- * إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (05) سنوات.
- * إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- * إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة³.

ولكن حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، والذي يتضمن الشكل المادي الذي يصب فيه القرار المتضمن رخصة الهدم، وحسب المادة الثانية منه نجد أنها تنص على أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا:

- * لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (06) أشهر.
- * توقفت أشغال الهدم خلال مدة سنة واحدة.
- * أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

¹ أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، السالف الذكر.

² عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص ص 383،384.

³ أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

الملاحظ أن هناك تناقض في نفس المرسوم بخصوص إنقضاء رخصة الهدم، فالمادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تنص على أنها تنتضي إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس (05) سنوات، أما النموذج المرفق بنفس المرسوم فينص على أنها تنتضي إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (06) أشهر والسؤال الذي يبقى مطروحا أي الأجلين يطبق؟ خاصة أن فترة خمس (05) سنوات هي فترة طويلة بعض الشيء في مجال رخصة الهدم لسبب وحيد هو أننا بصدد هدم بناية كلية أو جزئية ولسنا بصدد تشييدها.

لذا يجب تفادي اللبس وإعتماد أجل واحد، خاصة وأن التناقض جاء في نفس المرسوم¹.

¹ عبد الله لعويجي، المقال السابق، ص 383.

الفصل الثاني

منازعات

رخصة المهام

تعتبر التراخيص الإدارية من أكثر الوسائل المخولة لسلطات الضبط فعالية في رقابة النشاط الفردي والتحكم فيه، وبالأخص في المجال العمراني، لذا جعل المشرع الجزائري تشييد المباني أو هدمها منوطا بالحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة¹، وفقا لما نص عليه القانون رقم 90-29 والمرسوم التنفيذي رقم 15-19، الذي أوكل فيه المشرع للسلطة الإدارية المختصة مهمة إصدار قرارات بمنح الرخص والشهادات المتعلقة بأشغال التهيئة والتعمير، إلا أنه يمكن أن تصدر قرار يمس بمصالح الأفراد أو المصلحة العامة، خاصة إذا كان مخالفا للقانون وتنفيذه يشكل مخالفة لقواعد التعمير²، وذلك بإثارة منازعة إدارية تتعلق بمدى مشروعية القرارات الفردية في مجال العمران³.

ويترتب عن رخص الهدم آثار بالغة لا يمكن تداركها فيما بعد، لذلك فإن منازعات رخص الهدم والبناء تعتبر من أهم الصور والأشكال التي تتخذها منازعات التعمير في النظام القانوني الجزائري وفي النظام القضائي.

وتعود أهمية هذا النوع من المنازعات تحديدا كون أن النزاع من جهة ينصب على عقار، والعقار يحتل مكانة مرموقة لدى الأفراد، ومن جهة أخرى يتعلق النزاع بحق الملكية وحق المالك في أن يقيم ما يشاء من إنجازات ومشاريع فوق ملكه، وحق الملكية مصون بموجب الإعلان العالمي لحقوق الإنسان، ومضمون بموجب أحكام دستورية وقانونية⁴.

فقد نصت المادة 62 من القانون رقم 90 - 29 على أنه "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون"، لذلك فمن حق المالك أو من له السلطة القانونية على العقار الطعن في قرارات رفض طلب رخصة الهدم كما يحق للغير ممن له الصفة والمصلحة الطعن في قرارات المنح عن طريق دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري، ويجوز للمتضرر من قرار الترخيص بالهدم طلب التعويض عن الأضرار التي لحقت به، كما يمكن للإدارة تحريك دعوى عمومية نتيجة القيام بالهدم بدون رخصة⁵.

¹ راضية بودية، المقال السابق، ص ص 113، 114.

² عابدة دبريم، المرجع السابق، ص 154.

³ الزين عزري، المرجع السابق، ص 72.

⁴ عمار بوضياف، "منازعات التعمير في القانون الجزائري- رخصة البناء و الهدم-"، مجلة الفقه و القانون، العدد الثالث

جانفي 2013، ص 01.

⁵ راضية بودية، المقال السابق، ص 121.

ويشترط لرفع الدعوى الإدارية سواء بالإلغاء أو التعويض، توافر المصلحة في رافع الدعوى الذي يتوجب عليه إثبات أنها شخصية ومباشرة من خلال إثبات المساس بوضعياتهم الخاصة التي يحميها القانون، وعادة ما يكون رافع الدعوى لإلغاء الرخص والشهادات المتعلقة بالتعمير هو أحد الجيران، كما يجب أن ترفع أمام الجهة القضائية المختصة، وقد نصت المادة 800 و 801 من القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ على إختصاص المحاكم الإدارية بالفصل في الدعاوى التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية طرفاً فيها.

وبهذا فإن الدعاوى القضائية بالطعون الواردة على قرارات إدارية أو المتعلقة بتفسيرها أو مراقبة مدى شرعيتها يعود الإختصاص بنظرها للجهات القضائية التالية حسب كل حالة²:

- ✓ مجلس الدولة إذا كان الطعن ضد قرار الوزير المكلف بالتعمير.
 - ✓ الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي الجهوي المختص إذا كان ضد قرار الوالي.
 - ✓ الغرفة الإدارية بالمجلس القضائي إذا كان ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي.
- لذا سنتطرق أولاً في (المبحث الأول) المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري وفي (المبحث الثاني) المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

المبحث الأول

المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

إذا كانت الإدارة تتمتع بسلطات واسعة في مجال الرقابة القبلية أو البعدية على أعمال الهدم والبناء، فإن القضاء الإداري يعد الضامن الأساسي لحقوق الأراد من تعسف الإدارة³ حيث يمارس القضاء الإداري سلطة الرقابة على الأعمال الإدارية التي تمارسها في مجال الضبط الإداري، وذلك بإجبار الإدارة على إحترام النصوص التنظيمية والتشريعية، حيث تظهر هذه الرقابة في مجال العمران من خلال دعوى إلغاء القرارات الإدارية العديدة الصادرة في مجال

¹ القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 سنة 2008.

² عابدة ديرم، المرجع السابق، ص 155.

³ راضية بودية، المقال السابق، ص 121.

التعمير أو دعوى المسؤولية أو ما يترتب عنها من تعويض عن الأضرار الناتجة عن خرق الإدارة لمبدأ المشروعية .

وعليه تكون القرارات الإدارية في مجال التعمير محل دعويين، وهو ما سنتناوله في (المطلب الأول) دعوى الإلغاء، وفي (المطلب الثاني) دعوى التعويض.

المطلب الأول

دعوى الإلغاء

دعوى الإلغاء هي الدعوى القضائية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام القضاء الإداري، مطالبين فيها بإعدام قرار إداري غير مشروع لعيب من عيوب عدم المشروعية، وأسباب وحالات الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء، هي مجموعة من الوسائل التي يمكن بواسطتها للقضاء المختص إلغاء قرار إداري مطعون فيه بعدم الشرعية أو بالإلغاء¹ ويستوجب على رافعها كما سبق الذكر أن يستوفي الشروط العامة التي تتمثل في شرط الصفة والمصلحة والأهلية، وأن يرفعها إلى الجهة القضائية المختصة، وهناك أيضا شروط خاصة يجب عليه مراعاتها، والتي تتمثل في شروط القرار الإداري محل الدعوى، وكذا شرط الميعاد القانوني دون التطرق إليها كونها تدخل ضمن القانون العام المطبق على كل الدعاوى، وبالتالي سنتطرق لأوجه رفع دعوى الإلغاء في (الفرع الأول) ، والنتائج المترتبة عن دعوى الإلغاء في (الفرع الثاني) .

الفرع الأول

أوجه رفع دعوى الإلغاء

تكمن رقابة القاضي الإداري في قرارات الإدارة المتعلقة برخصة الهدم، على أساس أوجه رفع الدعوى ووسائل إلغاء القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران، والتي سنوضحها في نقطتين معتمدين على التفرقة التقليدية التي عادة ما تميز بين عدم المسؤولية الخارجية أولا، وبين عدم المشروعية الداخلية ثانيا.

¹ عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري، الجزء الثاني، نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005، ص 499 .

أولاً: عدم المشروعية الخارجية

وتتمثل في الأركان الخارجية عن نية مصدر القرار، وتشمل مخالفة الإختصاص أو الشكل أو الإجراءات¹.

أ. عيب عدم الإختصاص:

تقوم الإدارة العامة المعاصرة على مبدأ تقسيم وتوزيع الإختصاص بين مختلف هيئاتها والأشخاص العاملين بها، بهدف تحسين الأداء الإداري وتحديد المسؤوليات، حيث يسند أي قرار إداري إلى شخص أو موظف معين²، فعيب عدم الإختصاص هو حالة من حالات عدم شرعية القرارات الإدارية التي تصيب القرارات الإدارية في ركن الإختصاص، بحيث يصبح هذا الركن غير مشروع، وبالتالي سببا من أسباب الحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء، فإذا كان الإختصاص عموماً هو "المكنة والقدرة القانونية والصفة القانونية التي تمنحها القواعد والأحكام القانونية المنظمة للإختصاص في الدولة لشخص معين أو هيئة إدارية محددة لتتصرف وتتخذ القرارات الإدارية"³، فالمكنة القانونية بإتخاذ قرارات إدارية أي الإختصاص بمختلف أشكاله وعناصره تجد مصدرها في قواعد النظام القانوني السائد بالدولة على إختلاف مراتبه ودرجاته، والمتمثلة أساساً في التشريع: الدستور، القانون، التنظيم⁴.

وعليه فإن الخروج على ذلك يشكل عدم إختصاص، والذي يعرف على أنه "عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما"، ويتحقق إختصاص سلطة إدارية ما في إصدار أي قرار إذا أصدرته وفقاً لإختصاصها⁵ الشخصي و الموضوعي والمكاني، والزمني.

1) عيب عدم الإختصاص الشخصي:

الإختصاص الشخصي هو وجوب صدور القرارات الإدارية من الأشخاص والهيئات والسلطات الإدارية المحددة بنص قانوني للإختصاص، والمرخص لها وحدها على سبيل الحصر

¹ الزين عزري، المرجع السابق، ص 96.

² محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية - الغرف الإدارية -، دار العلوم للنشر والتوزيع، عنابة، 2005، ص 67.

³ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 501.

⁴ محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 67.

⁵ الزين عزري، المرجع السابق، ص 96.

والتحديد بإتخاذ وإصدار القرارات الإدارية، كتسليم رخصة الهدم من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، فيكون عرضة لإلغاء القرار الإداري كونه خالف النصوص القانونية التي حصرت هذه الجهة المختصة بإصداره ومنح هذه الرخصة، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

(2) عيب عدم الإختصاص الموضوعي:

ويظهر هذا العيب في حالة صدور قرار إداري عن جهة إدارية في موضوع يخرج عن مجال إختصاصها، وتحديد مجال هذا الإختصاص هو تحديد قانوني، أي أن المشرع هو الذي يمنح للجهة الإدارية سلطة إصدار قرارات في مجال ما¹، وقد منح المشرع الجزائري صلاحيات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي، وذلك طبقا لنص المادة 68 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير²، وهو إختصاص حصري دون غيره، فكلما إتخذت قرارات إدارية من غير الجهات المختصة شكل ذلك عيب عدم الإختصاص الموضوعي.

(3) عيب عدم الإختصاص المكاني:

يكون عيب عدم الإختصاص المكاني إذا صدر قرار إداري عن جهة إدارية متضمنا إتخاذ إجراء معين داخل إقليم لا يخضع لسلطتها، وعليه فإن تجاوز هذا النطاق المكاني (الإقليمي) في أحد القرارات الإدارية، يعد إعتداء من جانب مصدر القرار على إختصاص الجهة التي يتبعها المكان الذي يصدر بشأنه القرار، كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية ما بإصدار قرار هدم بناية تقع في إقليم بلدية أخرى³، مثلا: كأن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية قسنطينة بإصدار قرار الهدم لبلدية تابعة لولاية سكيكدة، فهو هنا قام بالتصرف خارج الإقليم المخصص له⁴.

¹ الزين عزري، المرجع السابق، ص ص 96 ، 97.

² أنظر المادة 68 من القانون رقم 90 - 29، السالف الذكر.

³ الزين عزري، المرجع السابق، ص 98.

⁴ لحسين بن الشيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 160.

4) عيب عدم الإختصاص الزماني:

الإختصاص الزماني هو تحديد البعد أو المدة الزمنية المحددة للشخص الإداري أو السلطة الإدارية، والتي يجوز من خلالها فقط إتخاذ القرارات الإدارية، ومثال ذلك مدة تعيين الوزراء والولاة، و ولاية المجالس الشعبية البلدية والولائية¹، فالمجالس المنتخبة لها مدة زمنية محدودة عليها أن تحترمها عند قيامها باختصاصها²، فأصدار القرار الإداري عن جهة الإدارة خارج الفترة المحددة لإختصاصاتها من حيث بدايتها أو نهايتها يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار، وذلك لمخالفة الضوابط المحددة للإختصاص من حيث الزمان، وعليه فإن صدر قرار رخصة الهدم من رئيس المجلس الشعبي البلدي سحب منه الإختصاص أو إنتهت مهامه طبقا للقانون، فقراراته حينئذ تكون مشوبة بعيب عدم الإختصاص الزماني³.

مما سبق تبين أن عيب عدم الإختصاص يعد من العيوب الجوهرية التي تلحق بالقرار الإداري الفردي الصادر في مجال العمران ، وهو يتميز بخاصية تتمثل في أن عيب الإختصاص هو من النظام العام ، ويستطيع الأفراد والقاضي التصدي له بإثارته والتمسك به وذلك في أي مرحلة كانت عليها الدعوى، على أنه يمكن تصحيح القرار المعيب بعدم الإختصاص من الجهة المختصة.

ب. عيب الشكل والإجراءات:

لا يكفي أن تصدر الجهة المختصة قراراتها الفردية المتعلقة بالعمران في حدود إختصاصها، بل أوجب القانون أن تصدر في شكل معين⁴، وقد ألزمها المشرع بإصدار جميع قراراتها المتعلقة بالموافقة أو بالرفض أو بالتأجيل على أن تكون معللة قانونا، وذلك طبقا للمادة 62 من القانون رقم 90 - 29 التي تنص على أنه: " لا يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون وفي حالة الرفض أو التحفظ، يبلغ المعني بالقرار الذي اتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا "، فمتى صدر قرار بالرفض أو بالتحفظ يتعلق برخصة الهدم وجب أن يكون معللا، وإلا كان معيبا بعيب الشكل فالتعليق وذكر سبب

¹ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 503.

² هندون سليمان، المرجع السابق، ص 126.

³ الزين عزري، المرجع السابق، ص 98.

⁴ الزين عزري، المرجع السابق، ص 99.

الرفض أو التحفظ كإجراء شكلي يمثل ضمانا للأفراد، تسمح لهم ولل قضاء بمراقبة مدى مشروعية القرارات الإدارية من حيث السبب.

أما عيب مخالفة الإجراءات فهو ناتج عن عدم إتباع مجموعة الإجراءات والمراحل السابقة على عملية إتخاذ القرارات الإدارية وتدخل في تكوينها وتشكيل محتواها، حيث أن هذه الإجراءات تؤثر في مدى الشرعية الإدارية في جميع الحالات لأنها تعتبر جزء من القرارات الإدارية المتخذة، فإذا ما تخلفت هذه الإجراءات المنصوص عليها قانونا لإتخاذ قرار إداري فإن القرار يقع باطلا ويجوز الطعن فيه إداريا أو قضائيا، ومن أمثلة الإجراءات التي تدخل في صميم تشكيل وتكوين ركن الشكل والإجراءات في القرارات الإدارية الإجراءات التالية:

الإجراء الإستشاري، إجراء إحترام المدد القانونية المقررة، إجراء القيام بعملية التحقيقات اللازمة قبل إتخاذ القرارات الإدارية¹، بمعنى وجوب إتباع إجراءات معينة ينص عليها القانون كإرسال ملف طلب رخصة الهدم إلى المصلحة المكلفة بالتعمير للتحقيق فيه وإستشارة المصالح المعنية فالإستشارة ملزمة وذلك قبل إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، كما أن عدم إحترام الأجال القانونية المنصوص عليها في المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها² على طلب الرخصة يعتبر قرار معيب بعيب في الشكل، وتزداد أهمية قواعد الشكل والإجراءات في مجال العمران بصفة أكبر، لما يترتب عن القرارات الإدارية المتعلقة بها من مخاطر تمس بصفة مباشرة الأرواح والممتلكات ناهيك عن إرتباطها بالجوانب الإقتصادية والإجتماعية والبيئية³.

ثانيا: عدم المشروعية الداخلية:

يكون القرار الإداري مشوب بعدم المشروعية وذلك في مضمونه أو سببه أو غايته وعليه فإن أوجه الإلغاء الخاصة بالمشروعية الداخلية يكون بسبب عيب مخالفة القانون، وعيب السبب وكذا عيب إستعمال السلطة.

¹ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 512.

² أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

³ الزين عزري، المرجع السابق، ص 99.

أ. عيب مخالفة القانون:

يكون القرار المتعلق برخصة الهدم مشوب بعيب مخالفة القانون في حالة ما إذا كان موضوعه غير مطابق لمبدأ المشروعية، وذلك من حيث القواعد التي صدر القرار مستندا عليها فمخالفة القانون من الجهات الإدارية المختصة بإصدار القرارات الفردية في مجال العمران يشمل القوانين والنصوص التنظيمية التي تنظم النشاط العمراني.

ب. عيب السبب:

يعتبر عيب إنعدام السبب في القرارات الإدارية حالة من حالات عدم شرعية القرار الإداري، وكوسيلة وسبب من أسباب الرقابة القضائية على مدى شرعية القرارات الإدارية والحكم بالإلغاء في دعوى الإلغاء، ويعني صدور قرار إداري بدون الوجه المادي للوقائع المادية أو القانونية التي تدفع السلطة الإدارية لإصدار هذا القرار أو الخطأ القانوني في التكييف القانوني السليم لهذه الوقائع المادية أو القانونية أو صدور القرار الإداري نتيجة للخطأ في تقدير مدى ملائمة وأهمية أو خطورة الوقائع المادية أو القانونية القائمة¹، كأن ترفض الإدارة منح رخصة الهدم على أساس أن المنطقة مصنفة أو في طريق التصنيف كون هذه المناطق محمية، ويتبين بعد ذلك إنعدام وجود هذه الأسباب القانونية، وفي هذا الإطار يندرج حكم المحكمة الإدارية بسطيف في 2013/03/18 الذي ألغت بموجبه قرار الهدم الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بسطيف، حيث إدعى الأخير أن البناية ملك المدعي آيلة للسقوط وأنها تشكل بالتالي خطرا على المارة، وبعد معاينة البناية من طرف الخبير المعين في القضية، ثبت أن البناية صالحة للاستغلال، ولا تشكل خطر على المارة، بناء على ذلك ألغت المحكمة القرار مبصرة ذلك بأنه بني على معطيات غير صحيحة وبعيدة عن الواقع².

والأصل أن الإدارة غير ملزمة بتسبيب قراراتها إلا حين يلزم القانون ذلك، فيصبح السبب عنصرا من عناصر القرار الإداري، وعليه تلتزم الإدارة المختصة بمنح قرارات العمران بتعليل قراراتها طبقا لأحكام قانون العمران.

¹ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 547.

² المحكمة الإدارية بسطيف، حكم رقم 00272/13، قضية المدعي ضد رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرار غير منشور. أوردته: شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة، ص 211.

ج. عيب الإنحراف في إستعمال السلطة:

هو عيب ينشأ من خلال إستغلال الجهة الإدارية المختصة بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم لسلطتها للوصول إلى أهداف غير التي أقرها القانون، ويكون بذلك القرار مشوب بعيب الإنحراف بالسلطة، فإذا كان القرار الإداري الذي تصدره الإدارة يستهدف المصلحة العامة فإن تجاهل الإدارة لذلك يعيب قرارها بعيب الإنحراف بالسلطة، فالمصلحة العامة العمرانية هي غاية الإدارة التي يجب أن تتحقق إلى جانب المصلحة الخاصة للمستفيد بالقرار المتعلق بالهدم وهذا ما يجعل الرقابة القضائية تزداد صعوبة، لأنها ستصب على الموازنة بين المصلحتين غير أن تحقيق المصلحة العامة في مجال رخصة الهدم أولى، لأنه يستهدف حماية المصلحة العامة العمرانية، فكيف لها أن تتجاوز هذه المصلحة في قرارات تصدرها لفائدة الأفراد، وتأخذ القرارات الإدارية المشوبة بعيب الإنحراف في إستعمال السلطة في مجال العمران الصور التالية:

- إستهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.
- إساءة إستعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران¹.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة عن دعوى الإلغاء

إن مخاصمة القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم عن طريق دعوى الإلغاء أمام الجهة القضائية المختصة لا يؤدي إلى وقف تنفيذه، وهذا تجسيدا للمادة 833 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي جاء فيها: " لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية تنفيذ القرار الإداري المتنازع فيه ما لم ينص القانون على خلاف ذلك ... "، فالقرار الإداري المتعلق برخصة الهدم يبقى محتفظا بقوته التنفيذية رغم رفع دعوى إلغاء بشأنه وهو ما يعرف بمبدأ " الأثر غير الموقوف للطعن"²، والجهة القضائية التي ينعقد لها الإختصاص بالفصل في دعوى الإلغاء والتفسير وفحص المشروعية هي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا كدرجة أولى في التقاضي ومجلس الدولة كدرجة ثانية في التقاضي بالنسبة للطعون ضد القرارات الصادرة عن الجهات الإدارية المحلية، وكدرجة أولى وأخيرة في التقاضي بالنسبة للطعون ضد الإدارات

¹ عزري الزين، المرجع السابق، ص 115.

² شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة، ص 219.

المركزة وفقا لقواعد الإختصاص التي حددها قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹، ويترتب عن رفع دعوى إلغاء القرار الإداري إما رفض الدعوى القضائية أو قبولها ، كما يمكن للمدعي أن يتقدم بدعوى مستقلة يطلب فيها وقف تنفيذ القرار المتضمن رخصة الهدم.

أولاً: الطعن المرفوع من طالب رخصة الهدم

أ- تأييد القرار المتعلق برخصة الهدم:

إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة الهدم وأنه سليم وخالي من عيوب المشروعية الخارجية والداخلية، قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني ومنه تأييد قرار الإدارة سواء بمنح الرخصة أو برفضها.

ب- إلغاء القرار المتعلق برخصة الهدم:

يحكم القاضي بالإلغاء إذا تبين أن القرار المتضمن رخصة الهدم مشوب بعييب من عيوب المشروعية الداخلية أو الخارجية، مهما كان مضمونه سواء بمنح أو رفض رخصة الهدم.

والملاحظ هو أنه في حالة إلغاء القرار الإداري عن طريق الحكم القضائي الإداري فإن هذا الأخير لا يحل محل الرخصة أو الشهادة، بل يرتب فقط إمكانية إعادة تجديد المدعي لطلبه من جديد أمام نفس الجهة الإدارية، ذلك أن القاضي الإداري غير مؤهل لمنح الرخصة ولا يجوز له إلزام الإدارة بذلك لأنه غير مرخص له قانوناً بإصدار أوامر للإدارة هذا من حيث الأصل، لكن القضاء الإداري الجزائري ذهب في بعض الحالات إلى إلزام الإدارة بمنح الرخصة وكان موقفه مبرراً بأن المشرع ألزم الإدارة بتعليل أسباب رفض المنح ، فلا يجوز لها الرفض بدون مبرر قانوني أين تصبح سلطة الإدارة مقيدة في هذا المجال²، وهذا موافق تماماً لموقف المشرع الصريح من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 وذلك في المادة 79³، التي نصت على ".....في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء الرأي بالموافقة مع تحفظات خاصة ، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب."

¹ صورية زردوم، "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء" ، مجلة الحقوق والحريات ، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، جامعة محمد خيضر بسكرة ، عدد تجربي ، فيفري 2016 ، ص 393.

² صورية زردوم، المقال السابق، ص ص 395،396.

³ المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

ج- وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة الهدم:

قد يترتب على نفاذ القرارات الإدارية بمجرد صدورها أضرار يصعب تداركها، خاصة وأن دعوى الإلغاء تتطلب وقتا طويلا للفصل فيها، لذلك مكن المشرع المدعي بأن يرفع دعوى أخرى إلى جانب إلغاء القرار الإداري، وهي طلب وقف تنفيذ هذا القرار كإجراء تحفظي ريثما يتم الفصل في موضوع دعوى الإلغاء، و يعرف طلب وقف التنفيذ القرار الإداري بأنه طلب مستعجل يتقدم به الطاعن على القرار الإداري بالإلغاء مبتغيا به توقي آثار تنفيذ هذا القرار التي قد يتعذر تداركها في حالة قبول دعوى إلغائه¹، وهذا إستثناء على القاعدة العامة التي تتضمن القوة التنفيذية للقرار بمجرد صدوره، وحدد المشرع في المواد 833 ، 834 ، 835 ، 836 ، 837 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، طلب وقف تنفيذ القرارات الصادرة عن رئيس المجلس الشعبي البلدي و التي تنظر فيها المحاكم الإدارية بصفة إستعجالية ومن خلال هذه المواد نستنتج شروطها وآثارها كالتالي:

* - شروط وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم:

- 01- لا بد أن تكون الدعوى الرامية إلى وقف تنفيذ القرار الإداري مستقلة بذاتها ويذكر فيها طلبه الصريح بوقف التنفيذ وهذا تحت طائلة عدم القبول.
- 02- لا بد أن تقوم دعوى وقف تنفيذ القرار الإداري متزامنة مع دعوى الإلغاء أو تقديم التظلم الإداري مع ضرورة إرفاق نسخة من عريضة الدعوى المطروحة في الموضوع.
- 03- ضرورة إرفاق طلب المدعي بالحجج اللازمة، لإقناع القاضي الإداري بأن مآل القرار هو الإلغاء ومن دون وقف التنفيذ يتعرض الطاعن إلى أضرار لا يمكن تداركها، وهو الأمر الذي يترك أمر تقديره لقضاة المحكمة الإدارية ومجلس الدولة².

¹ صورية زردوم، المقال السابق، ص 401.

² أنظر المواد من 833 إلى 837 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

لتفاصيل أكثر أنظر: عبد اللطيف رزايقية، الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013-2014، ص ص 224، 227. و أيضا: شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة ، ص ص 225، 233.

* - آثار وقف تنفيذ القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم:

إذا تأكد القاضي الإداري من أن الوسائل التي إعتد عليها المدعي جديّة، وأنه يستحيل تدارك الضرر المترتب على تنفيذ القرار محل الطعن، يأمر القاضي الإداري بوقف تنفيذ القرار بشرط أن يكون مسبب، ومنه يجمد ذلك القرار سواء بالنسبة للإدارة أو المستفيد وكأنه لم يكن إلى غاية الفصل في دعوى الإلغاء¹.

وكثيرا ما تصدى القضاء الإداري الإستعجالي ، بمختلف درجاته للفصل في منازعات التعمير المطروحة أمامه عن طريق إتخاذ بعض التدابير المؤقتة بدعوى وقف تنفيذ² القرار التعسفي وغير المشروع إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع بمناسبة نفس القرار و صدر في هذا الشأن الأمر الإداري الإستعجالي عن القسم الإستعجالي بالمحكمة الإدارية بباتنة المؤرخ في 2011/11/05 تحت رقم 11/00619، الذي قضى بوقف تنفيذ القرار الصادر عن البلدية والذي جاء فيه: " حيث أنه من المقرر قانونا أن القرار الذي يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون بعد تحرير محضر المعاينة لا قبل تحرير محضر معاينة المخالفة، وحيث يبدو من محضر معاينة المخالفة رقم 03 أنه محرر بتاريخ 2011/08/24 في حين أن القرار المتعلق بالهدم صدر بتاريخ 2011/07/07، وحيث يبدو مما سبق أنه هناك شك جدي حول عدم مشروعية القرار المراد وقف تنفيذه، مما يتعين الإستجابة لطلب المدعي كونه مؤسس قانونا ومن ثمة الأمر بوقف تنفيذ القرار الصادر عن المدعي عليه بتاريخ 2011/07/07 تحت رقم 2011/162 وذلك لغاية الفصل في دعوى الموضوع..."³.

- ثانيا: الطعن المرفوع من الغير

للغير المتضرر من الرخصة الإعتراض على قرار المنح، وفقا للمادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴، ويكون الإعتراض في شكل تظلم أمام الجهة الإدارية المصدرة له، إلى جانب حقه في رفع دعوى الإلغاء أمام المحكمة الإدارية المختصة، والملاحظ أن المشرع لم يحدد لنا من هو هذا الغير

¹ مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر 2005 ، ص121.

² أنظر الملحق رقم 14.

³ صورية زردوم، المقال السابق، ص 401.

⁴ أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

وهو ما يحيلنا إلى موقف القضاء الذي إعتبر الجار صاحب المصلحة والشريك على الشيوع مثلاً من الغير الذي يحق له الإعتراض على قرار منح الرخصة إدارياً وقضائياً¹.

المطلب الثاني

دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل، التي يتمتع فيها القاضي بسلطات كبيرة، وتهدف إلى المطالبة بالتعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية المادية والقانونية²، وهي دعوى يرفعها أحد الأشخاص إلى القضاء للمطالبة بجبر ما أصابه من ضرر نتيجة تصرف الإدارة³ وعرفها الأستاذ عمار عوابدي: "هي الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة، وطبقاً للشكليات والإجراءات المقررة قانوناً، للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم لإصلاح الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار"، وتعرف في مجال عقود التعمير على أنها "الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها الأشخاص أصحاب المصلحة ضد الجهة الإدارية المصدرة لهذه القرارات أمام المحكمة الإدارية طبقاً للشكليات والإجراءات المحددة في القانون للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل القرار الإداري المتضمن عقود التعمير من جانب الإدارة المختصة كنشاط إداري ضار"⁴.

وتعد دعوى التعويض في مجال عقود التعمير من أكثر الدعاوى الإدارية قيمة وتطبيقاً لحماية الحقوق الفردية في مواجهة أعمال السلطات الإدارية الضارة، فهي أكثر الدعاوى الإدارية ممارسة وتطبيقاً، نظراً لكونها دعوى شخصية ذاتية ومن دعاوى قضاء الحقوق⁵، وذلك عن طريق تمكين كل متضرر من عقود التعمير وخاصة رخصة الهدم من المطالبة بالتعويض ولكي تقبل دعوى التعويض يجب توفر جملة من الشروط تتمثل في وجود قرار إداري سابق وأن ترفع في أجل محدد، ومن ذي مصلحة دون التطرق بالتفصيل كونها تدخل ضمن القواعد

¹ صورية زردوم، المقال السابق، ص ص 396، 397.

² محمد الصغير بعلي، المرجع السابق، ص 95.

³ حسين طاهري، المرجع السابق، ص 185.

⁴ عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مذكرة ماجستير، جامعة باجي مختار عنابة، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق، 2011-2012، ص 142.

⁵ عمار عوابدي، المرجع السابق، ص 570.

العامة، ولدعوى التعويض أسس تبنى عليها سنتناولها في (الفرع الأول)، وكذلك النتائج المترتبة عن دعوى التعويض في (الفرع الثاني).

الفرع الأول

أساس دعوى التعويض

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

أولا: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ

تقوم المسؤولية الإدارية للمصالح العمومية في مادة التعمير على أساس الخطأ فالإدارة ترتكب الخطأ بإصدارها لقرارات تراخيص هدم غير مشروعة ، إلا أن المسؤولية في هذا المجال لا تقتصر على ذلك ، بل أن التأخير والتعطيل في إصدار القرارات يمكن أن يترتب مسؤولية الإدارة أيضا ، والتي تقوم على أساس الخطأ على أركان ثلاثة وهي: الخطأ ، الضرر والعلاقة السببية¹ ، وبذلك فإن قيام الإدارة بتصرف غير مشروع كمنح الترخيص بالهدم أو إمتناعها عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء ، يمثل خطأ يجيز للمتضرر المطالبة بالتعويض لإصلاح ما أصابه من ضرر، حيث نص قرار الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 167252 المؤرخ في 27 أبريل 1998 " من المقرر قانونا بالمادة 124 من القانون المدني ، أن كل عمل أيا كان يرتكبه المرء ، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض ، ولما كان ثابتا في قضية الحال أن البلدية قامت بالتعدي على الجدار وتحطيمه ، بدون أن تحصل على حكم يرخص لها بذلك بحجة أن الحائط تم بناؤه بطريقة فوضوية رغم أن المستأنف إستظهر رخصة البناء ومحضر إثبات حالة على أنه لم يغلق مجرى الوادي كما تدعيه البلدية ، وعليه فإن البلدية تتحمل مسؤولية خطئها ، مما يتعين إلغاء القرار المستأنف الذي رفض تعويض المستأنف"².

وتأخذ المسؤولية على أساس الخطأ صورة المسؤولية العقدية أو صورة المسؤولية التقصيرية، والتي تقوم على معظم الأخطاء فيما يتعلق برخصة الهدم .

¹ محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة دكتوراه ، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2015 - 2016 ، ص 107.

² عمار بوضياف، المقال السابق، ص 13.

أ- الأعمال الغير مشروعة:

- خطأ الإدارة في منح الرخصة:

وذلك بأن تقوم الإدارة بمنح رخصة هدم بصفة غير مشروعة، بحيث لم تحترم القواعد المنصوص عليها في القانون رقم 90 - 29 ، وكذا المراسيم التنفيذية وتحديث هذه الرخصة ضررا بالغير، فيحق للمتضرر أن يرفع دعوى وأن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به كأن تمنح السلطة المختصة رخصة هدم دون إتباع الإجراءات القانونية وتسبب ضررا للجار وهو ما يعرف بمضار الجوار، كما يحدث غالبا عند لجوء البلدية إلى تنفيذ قرار الهدم أن تلحق ضررا بالعقارات المجاورة وهو ما يشكل عملا مائيا، وبالتالي يمكن لذوي المصلحة والصفة رفع دعوى التعويض على مستوى المحاكم الإدارية المختصة إقليميا¹.

- خطأ الإدارة في رفض منح رخصة الهدم:

يشترط لقيام مسؤولية الإدارة في رفض منح رخصة الهدم، أن يكون الرفض غير مشروع وغير مسبب، وبالتالي يحق لصاحب طلب رخصة الهدم أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحق به، ومثال ذلك أن تقوم الإدارة برفض منح رخصة الهدم دون مبرر، وبالتالي يحق للمتضرر رفع دعوى التعويض أمام القضاء الإداري.

- خطأ الإدارة في سحب رخصة الهدم:

ويقصد بالسحب حق الإدارة في إعدام قراراتها بأثر رجعي من تاريخ صدورها، وتعد في هذه الحالة القرارات كأن لم تكن².

• حالة سحب قرار غير مشروع:

السحب الإداري هو إجراء تصدره الإدارة، و ذلك بتراجعها عن قرار سبق لها أن أصدرته إذا تبين لها عدم مشروعيتها³، وللاإدارة الحق في سحب قراراتها الغير مشروعة كون الإدارة هي من تشرف على تدبير أمورها، ومن يمارسون سلطة التسيير فيها هم بشر، وقد يخطؤون في تقدير الواقعة أو في تطبيق القانون، ومن هنا وجب الاعتراف للإدارة بحقها في سحب قرارها الغير مشروع وتصحيح الوضعية وإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل الإصدار حيث أن ذلك مرتبط بمدى حرصها على مراعاة وتطبيق مبدأ المشروعية في كل تصرفاتها

¹ محمد الأمين كمال، الرسالة السابقة، ص 13.

² عمار بوضياف، القرار الإداري، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، جانفي 2007، ص 231.

³ شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة، ص 247.

وقراراتها¹، ولهذا منح القانون للإدارة سلطة سحب قراراتها الإدارية وإعدامها بأثر رجعي، وكان القرار لم يولد مطلقاً ولم تترتب عنه أية آثار قانونية، لكن بتوافر مجموعة من الشروط من بينها أن يكون القرار غير مشروع، وأن يتم سحبها خلال مدة الطعن القضائي والمحددة بأربعة أشهر من تاريخ إصداره، وبالتالي كل سحب صادر من جانب الإدارة وخارج المدة القانونية المقررة يعد غير مشروع، ويترتب عليه قيام مسؤولية إدارية، ومنه المطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت بالأشخاص المتضررين من هذا السحب².

ثانياً: مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر

على خلاف المسؤولية على أساس الخطأ، فإن هذا النوع من المسؤولية يعفي المتضرر من إقامة الدليل على وجه الخطأ طالما أن المسؤولية تقوم بدون خطأ لذلك ينبغي على المتضرر إثبات العلاقة بين عمل الإدارة والضرر الذي أصابه، فقد تقرر مسؤولية الإدارة عن تعويض الأضرار نتيجة عدم تدخلها ولو لم ترتكب خطأ باعتبارها سلطة ضبط إداري هدفها كفاءة وحفظ النظام العام العمراني³، وذلك وفقاً لنص المادة 115 من القانون رقم 11-10 المتعلق بالبلدية⁴، فقد يحدث في تعامل الإدارة حدوث ضرر ناتج عن مخاطر العمران تتعلق بالأشغال العمومية، والتي تعتبر عملاً ماساً بالعمران خاصة، وذلك نتيجة ممارستها لسلطتها الرقابية على أعمال البناء والتعمير، وبالتالي يكون من الضروري تعويض المتضرر دون اشتراط حدوث خطأ إداري بحيث يكفي فقط إثبات الضرر والعلاقة السببية بين الضرر والعمل المحدث للضرر⁵.

كما يمكن للجمعيات أن تطالب بالتعويض عن الأضرار الناجمة عن مخالفتها للقواعد المطبقة في مجال العمران، وذلك طبقاً لنص المادة 74 من القانون رقم 90 - 29، ويتضح مما سبق أن السلطة الإدارية الضبطية أصبحت تتحمل المسؤولية عن الأضرار التي تلحق بالأفراد من جراء نشاطها الضبطي، سواء تعلق

¹ عمار بوضياف، المرجع السابق، ص ص 235، 236.

² شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة، ص 248.

³ محمد أمين كمال، الرسالة السابقة، ص 12.

⁴ أنظر المادة 115 من القانون رقم 10 - 11، السالف الذكر.

⁵ محمد أمين كمال، الرسالة السابقة، ص 126.

الأمر بالقرارات الإدارية الضبطية أو بالأعمال المادية المرتبطة بوظيفتها، حتى مع إنتفاء الخطأ من جانبها¹.

الفرع الثاني

الآثار المترتبة عن دعوى التعويض

عندما يتأكد القاضي الإداري من توافر أركان المسؤولية الإدارية، فإنه يقضي بقيام هذه الأخيرة ويحكم بالتعويض المناسب للمتضرر، فالتعويض إذن يعتبر بمثابة الجزاء الذي يوقع على الإدارة، نتيجة لثبوت مسؤوليتها عن ارتكاب الخطأ الذي نتج عنه الضرر أو عن ممارسة النشاط الضار الذي أنتج الضرر، وهو بالتالي النتيجة النهائية لقيام المسؤولية الإدارية، وتقدير القاضي الإداري لنظام التعويض يدخل في إطار صلاحياته الواسعة في هذا المجال، فهو يراقب نظام التعويض عبر تقديره لكيفية التعويض الذي يجب أن يكون مستحقا من طرف طالبه ثم يحدد القاضي الجهة الإدارية المسؤولة عن الضرر، فإن تعددت الأطراف المساهمة في حصول الضرر، فإن القاضي الإداري لا يتردد في تجزئة المسؤولية وتحميل الإدارة نسبة منها² والتعويض الذي يحكم به القاضي الإداري في مادة العمران قد يكون في صورة التعويض العيني أو في صورة التعويض النقدي.

أولاً: منح التعويض: يكون التعويض إما عيني أو نقدي.

أ- **التعويض العيني:** هو إزالة أسباب الضرر بإعادة الحال إلى ما كان عليه سابقا قبل وقوع الضرر كإعادة بناء الجزء المهدم، أو إصلاح العيوب التي تهدد سلامة البناء، غير أنه في بعض الحالات يصعب إجبار الإدارة بإعادة الحال إلى ما كان عليه كهدم البناء، في هذه الحالة يلجأ إلى التعويض النقدي.

كما يجوز للقاضي تبعا للظروف وبناء على طلب المضرور، أن يأمر بإعادة الحال إلى ما كان عليه سابقا وفقا لنص المادة 2/132 من القانون المدني³.

¹ السعيد سليمان، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 17 نوفمبر 2016، ص 128.

² شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة، ص 301.

³ أنظر المادة 132 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78 الصادر سنة 1975، المعدل و المتمم.

نستخلص من هذه المادة أنه يحق للمضرور الحصول على التعويض العيني متى كان ممكنا إلا أنه في غالب الحالات، ولا سيما حالة الضرر المادي الذي ينشأ عن أعمال الإدارة المشروعة يتعذر التعويض العيني.

ب- التعويض النقدي: المبدأ العام أن يكون التعويض المقضي به في الدعاوى الإدارية ناتج عن خطأ الإدارة نقديا، حيث يمكن أن يعطى هذا التعويض دفعة واحدة ، كما يمكن دفعه على أقساط ، وذلك حسب تقدير القاضي الإداري لمدى حجم الضرر، وقيمة التعويض ينبغي أن تكون قدر الضرر جابرة للضرر وليس وسيلة من وسائل الإثراء، ويستعين القاضي الإداري في تقدير نسبة التعويض إلى الخبرة حيث تمكن المضرور من التعويض الأمثل عما لحقه من ضرر، غير أن الخبرة ليست ملزمة للقاضي.

ثانيا: رفض منح التعويض: ويتحقق ذلك في حالتين:

أ- حالة عدم ثبوت خطأ الإدارة: حيث تكون الإدارة غير مسؤولة عن الضرر ويتأكد القاضي الإداري من أن الضرر ناتج عن الإهمال الصادر من المستفيد من رخصة الهدم، وعليه تقع المسؤولية عليه وحده ، وتتقضي بذلك مسؤولية الإدارة.

ب- حالة تقادم دعوى التعويض: إن سقوط وإنعدام الحق بسبب التقادم، يؤدي إلى إنعدام وجود دعوى التعويض أساسا ، وبالتالي رفض تقديم التعويض بسبب ذلك، حيث أن الدعوى تتقادم بمرور 15 سنة من تاريخ وقوع الضرر.

المبحث الثاني

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

ينعقد الإختصاص للقضاء العادي في المنازعات التي تثار بين صاحب رخصة الهدم وأشخاص القانون الخاص، فيحق لكل من لحق به ضرر أن يرفع دعوى أمام القضاء العادي المدني للمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي لحقه أو توقيف عملية الهدم، شرط عدم مناقشة شرعية الرخصة ذاتها¹، كما أن خرق قواعد التهيئة والتعمير ينتج مسؤولية جزائية للمخالفين

¹ نصيرة غزالي، رخصة الهدم كأداة رقابية على العقار المبين في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة عمار تليجي الأغواط ، 21 ماي 2016، ص 04.

باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون، فالقاضي الجزائي له دورا مهما وحاسما في ردع وقمع الجرائم المتعلقة برخصة الهدم، لذا سنتطرق في (المطلب الأول) الدعوى المدنية، ثم الدعوى الجزائية في (المطلب الثاني).

المطلب الأول الدعوى المدنية

تؤسس الدعوى في هذا الإطار على وجود خرق لقواعد العمران ومخالفة بنود الرخصة من قبل المرخص له بالهدم، وتلحق ضررا شخصي ومباشر بالغير في مفهوم القانون المدني فالقاعدة العامة تقضي بوجود إستخراج رخصة هدم وهدفها الأصلي مطابقة المشروع للقواعد المعمول بها في مجال التهيئة والتعمير، بغية حماية الصالح العام وحفظ النظام العام، غير أن الأشغال المقامة سواء بوجود الرخص أو إنعدامها قد تؤدي للإضرار بمصالح الغير والمشرع لم يخصص نص قانوني لهذا النوع من الدعاوى، رغم وجود الكثير من الإعتداءات المتعلقة بالتعمير والتي تمس بالمصلحة الخاصة للأفراد، إلا أنه بالإعتماد على نص المادة 124 من القانون المدني "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"¹، وبهذا سنتطرق لإختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعاوى رخص الهدم (الفرع الأول)، وإختصاص القاضي الإستعجالي في (الفرع الثاني).

الفرع الأول إختصاص قاضي الموضوع

لمباشرة الدعوى المدنية من المتضرر يتوجب وجود فعل يسبب له الضرر فالقيام بالهدم على خلاف أحكام ومقتضيات رخصة الهدم، يشكل مخالفة للقواعد العمرانية من ناحية ومن ناحية ثانية لقواعد القانون المدني في باب المسؤولية المدنية فالترخيص بالهدم يمنح تحت طائلة الحفاظ على حقوق الغير وعدم المساس بها، فإذا ثبت مخالفتها فإنه يمكن المطالبة بإصلاح الضرر الناتج عن المساس بالحقوق الخاصة التي يمنحها القانون، فإذا تم إقامة أشغال هدم دون الحصول على رخصة

¹ عابدة ديريم، المرجع السابق، ص 158.

الهدم وسبب ذلك ضررا للغير بتوافر العلاقة السببية، قامت المسؤولية المدنية للمخالف، وجاز للمتضرر رفع دعوى مدنية ضده، وكذا الحال بالنسبة لإقامة أشغال هدم مخالفة للرخصة المسلمة بشأنها¹.

الفرع الثاني

إختصاص قاضي الإستعجال

إن الإستعجال هو شرط لإختصاص القضاء المستعجل، ذلك أن الإستعجال هو الذي يحدد الجهة القضائية المختصة، ومدى إختصاصها وكذا الإجراءات المتبعة أمامها ويكون قاضي الإستعجال مختصا بالنظر في المنازعات المتعلقة برخصة الهدم فيما يخص توقيف أشغال الهدم وذلك في حالة تسببها بضرر للغير، وبالتالي للغير أن يرفع دعوى إستعجالية أمام القاضي الإستعجالي، ولكن يشترط لقبول دعواه أن يكون قد رفع دعوى في الموضوع. وتتغير حالة الإستعجال من قضية لأخرى وتتأثر بظروف الزمان والمكان وتتلائم مع التطور الإجتماعي في الأوساط و الأزمنة المختلفة ولا يوجد معيار ثابت لتقديرها ويتم توافرها في كل قضية على حدى، ويستخلص القاضي حالة الإستعجال من وقائع الدعوى و ظروفها، ولا رقابة على مدى ربط الوقائع بالقانون، وتكييف الوقائع تكييفاً قانونياً².

المطلب الثاني

الدعوى الجزائية

تتميز الدعوى الجزائية عن الدعوى المدنية من حيث تعلقها بحق عام ووجود مساس بالمصلحة العامة، لذا فإن إرتكاب أي فعل أو القيام بأشغال مخالفة لما تم تنظيمه بموجب النصوص القانونية المتعلقة بالتعمير يمس بالمصلحة العامة يؤدي للمساءلة الجزائية³ وما نلاحظه في هذا الصدد أن المشرع لم يذكر صور جرائم الهدم، ولكن بالتدقيق في الأحكام العامة

¹ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 159.

² صورية زردوم، المقال السابق، ص 399.

³ عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 162.

لقانون التهيئة والتعمير نجد حالات، والتي سنتناولها في هذا المطلب بالتطرق للجرائم المتعلقة برخصة الهدم في (الفرع الأول)، والأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم التهيئة والتعمير في (الفرع الثاني)، و المتابعة القضائية في (الفرع الثالث).

الفرع الأول

الجرائم المتعلقة برخصة الهدم

نظم المشرع أحكام رخصة الهدم في مواد القانون 90 - 29 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، وهي تهدف لتنظيم عملية هدم البناية المتواجدة في الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما حماية البنايات المجاورة فرخصة الهدم تعتبر إجراء رقابي الغرض منه تفادي الأضرار، ومنه فالإخلال بالقواعد المنظمة لها يشكل مخالفة يعاقب عليها وفق قواعد التهيئة والتعمير، وتدخل في إطار الأفعال المجرمة المتعلقة برخصة الهدم مايلي:

أولاً: جريمة الهدم دون ترخيص

بإستقراء نصي المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹ والمادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها² يتضح أن وجوب الحصول على الرخصة مسبقا قبل أي عملية هدم بناء، هو إلزام فرضه قانون التعمير والرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، وعليه فالإخلال بهذا الإلتزام يعد مخالفة يعاقب عليها قانون التعمير بالمادة 77 ما لم يوجد نص، وبذلك فإن القيام بأعمال الهدم بدون الحصول على ترخيص بشأنه هو فعل مجرم وفقا لقانون البناء والتعمير، ولا يؤثر في وقوع الجريمة أن يكون المبنى خرابا أو آيل للسقوط³، فجريمة الهدم بدون ترخيص هي جريمة مؤقتة إذا تمت أعمال الهدم دون أن تستغرق مدة طويلة، وإلا فهي جريمة متتابعة الأفعال لا تنتهي إلا إذا توقفت أعمال الهدم⁴، ويتحقق الركن المادي لها بالقيام بأشغال الهدم قبل الحصول على الترخيص.

¹ أنظر المادة 60 من القانون رقم 90 - 29، السالف الذكر.

² أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

³ شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة، ص 148.

⁴ راضية بودية، المقال السابق، ص 124.

والمشروع الجزائري لما فرض ضرورة الحصول على الرخصة المسبقة لهدم البنايات الأيلة للهدم عندما تكون سندا لبنايات مجاورة، فإنه يهدف بذلك إلى تجسيد المبادئ القانونية لتمكين الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات كعدم التعسف في استعمال الحق وذلك حين يستعمل الشخص ملكه بقصد الإضرار بالغير¹، وتجنب مضار الجوار التي تعتبر كقيد من القيود التي ترد على حق الملكية العقارية الخاصة والغاية من هذا القيد حماية الجيران من الضرر الذي يلحقهم من استعمال المالك لحقه²، لكنه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 91-176، إكتفى في المادة 70 منه بالبنايات التي تكون محمية بأحكام القانون 98-04 ولم يتناول البنايات التي تكون سندا لبنايات مجاورة بل ذكر فقط في نص المادة 72 منه³ وجوب إرفاق ملف طلب رخصة الهدم لمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يحدد الطريقة والوسائل الواجب إتباعها في عملية الهدم، هذا في حالة وجود البنايات على بعد ثلاثة 03 أمتار من البنايات المجاورة⁴.

ثانيا: جريمة القيام بأشغال هدم غير مطابقة لرخصة الهدم

وهي جريمة تتم من شخص متحصل على رخصة الهدم ولكن بمجرد عدم مراعاته للالتزامات المفروضة فيها، مما يؤثر سلبا على الأماكن المحمية وكذا البنايات المجاورة لها ويعد مرتكبا لجريمة يعاقب عليها وفق مقتضيات المادة 77 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵.

ثالثا: جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار

تتجسد مخالفات عدم القيام بإجراءات التصريح والإشهار بصورتين هما:

¹ عواطف زرارة، إلتزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2009، ص 68.

² عواطف زرارة، المرجع نفسه، ص 75.

³ أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، السالف الذكر.

⁴ شهرزاد عوابة، الرسالة السابقة، ص 149.

⁵ بويكر بزغيش، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية

30 أكتوبر 2017، ص 189.

01- عدم التصريح بفتح ورشة:

يلتزم المستفيد من رخصة الهدم بالتصريح بفتح الورشة، وذلك قبل الشروع أو القيام بأشغال الهدم وذلك طبقا لنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها¹، حيث أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم أن يباشر عملية الهدم بطريقة فورية، إنما يجب أن يحصل على تصريح بفتح ورشة هدم لذلك ويكون وفق النموذج المحدد في المرسوم، وذلك من أجل تمكين الجهات المختصة من زيارة المكان للتأكد من مطابقة الأشغال².

والمشرع الجزائري غفل عن ذكر جريمة عدم التصريح بأشغال الهدم، وعدم إتخاذ الإجراءات اللازمة رغم خطورة الأشغال المتعلقة بها، كما أهمل المشرع ذكر العديد من الجرائم كجريمة عدم تجديد الترخيص بعد إنتهاء مدة صلاحيته، وعدم تنفيذ القرارات الصادرة بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة خلال المدة المقررة³.

02- عدم وضع اللافتة القانونية:

نص المشرع في المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها⁴، على وجوب إلزام المستفيد من رخصة الهدم وذلك طيلة المدة المقررة لعمل الورشة بوضع لوحة مستطيلة الشكل بأبعاد مقدره قانونا بـ 80 سم، كما يجب أن تتضمن هذه اللافتة مجموعة من المعلومات الضرورية والمتمثلة في مراجع رخصة الهدم ومساحة البناية التي ينبغي هدمها وكذا تاريخ إفتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وأيضا إذا إقتضى الأمر إسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات ، وإسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم، وهذا حتى يمكن رؤيتها من قبل المارة والمواطنين وذلك لإعلامهم بوجود واقعة مادية وأشغال هدم وبضرورة أخذ الحيطة عند المرور بجانبها، وذلك لتجنب مصادر الأذى المحتمل حدوثه، كإنحراف الطريق أو تساقط مخلفات مواد البناء، كما تسمح لأعوان شرطة العمران والأعوان المؤهلون قانونا بأعمال الرقابة المستمرة.

¹ أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

² شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة ، ص 152.

³ شهرزاد عوابد، الرسالة نفسها ، ص 149.

⁴ أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، السالف الذكر.

الفرع الثاني

الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم التهيئة والتعمير

باعتبار جرائم الهدم تخضع للقواعد العامة التي تحكم البحث والتحري عن الجرائم والتي يختص بها ضباط الشرطة القضائية الذين حددهم قانون الإجراءات الجزائية، وباعتبارها من جرائم قوانين البناء والتعمير، فإن هذه القوانين نصت هي الأخرى على مختلف الأشخاص المؤهلين للرقابة وباعتبار أن هذه الجرائم ترتكب على مناطق أو بنايات تحظى بحماية متميزة وذلك بموجب نصوص قانونية خاصة فإن ذات النصوص تضمنت هي الأخرى تحديد الأشخاص المؤهلين للرقابة والمعاينة¹، حيث سنتطرق إلى النصوص القانونية التي أشارت إليهم على النحو التالي:

أولاً: في ظل قانون الإجراءات الجزائية

نص عليهم قانون الإجراءات الجزائية حيث خول لرجال الضبط القضائي مهمة البحث والتحري عن الجرائم، وهم كالاتي:

أ- ضباط الشرطة القضائية².

1. رؤساء المجالس الشعبية البلدية،
2. ضباط الدرك الوطني،
3. محافظو الشرطة،
4. ضباط الشرطة،
5. ذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك الوطني الذين أمضوا في سلك الدرك لثلاث سنوات على الأقل الذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير العدل ووزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة،

¹ ياسمين ستي قزاتي، النزاع الجزائري الناتج عن البناء دون رخصة، دار هومة، الجزائر، 2016، ص 110.

² المادة 15 من الأمر 66-155 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 48 الصادر في 1966، المعدل والمتمم بالأمر رقم 15-02 المؤرخ في 23 جويلية 2005، الجريدة الرسمية العدد 40 الصادر في 2005.

6. ضباط وضباط الصف التابعين للمصالح العسكرية للأمن، الذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرار مشترك بين وزير الدفاع الوطني ووزير العدل،
7. شرطة العمران وحماية البيئة، حيث أن الأشخاص المنتمون إلى شرطة العمران وحماية البيئة من ضباط الشرطة القضائية بإعتبارهم من موظفي مصالح الأمن الوطني ويشكلون وحدة من وحداته تم إنشاؤها سنة 1984، ثم جمدت نشاطاتها ابتداء من سنة 1991 نظرا للظروف الأمنية التي مرت بها الجزائر، ليعاد تنشيطها سنة 2000¹.

- ب- أعوان الضبط القضائي² : هم أشخاص ليس لهم صفة ضباط الشرطة القضائية، إلا أنهم يباشرون وظائفهم ويعاينون الجرائم ممتثلين في ذلك لأوامر رؤسائهم وهؤلاء الأعوان هم:
- 1- موظفو مصالح الشرطة،
 - 2- ذوو الرتب في الدرك الوطني،
 - 3- رجال الدرك الوطني،
 - 4- مستخدمو مصالح الأمن العسكري.

- ج- الموظفون المكلفون ببعض مهام الضبط القضائي: وتشمل المختصون في الغابات وحماية الأراضي واستصلاحها، الذين يتمتعون بالصفات التالية:
1. رؤساء الأقسام،
 2. المهندسون،
 3. الأعوان الفنيون والتقنيون.

ثانيا: في ظل القانون رقم 90 - 29

نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة³ "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون رقم 90 - 29 المعدل

¹ ياسمين ستي قزاتي، المرجع السابق، ص 111.

² أنظر المادة 19 من القانون رقم 08-09، السالف الذكر.

³ أنظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06، الصادر بتاريخ 05 فيفري 2006.

والمتمم بموجب القانون رقم 04 - 05 الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، زيادة على ضباط وأعران الشرطة القضائية:

1. مفتشو التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91 - 225 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز والسكن المعدل والمتمم¹،

2. المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران ويعينون من بين:

- ✓ رؤساء المهندسين المعماريين ، ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) ،
- ✓ المهندسين المعماريين الرئيسيين ، والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،
- ✓ المهندسين المعماريين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير،
- ✓ المهندسين التطبيقيين (في البناء) ذوي خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير،
- ✓ التقنيين السامين (في البناء) ذوي خبرة خمس (05) سنوات على الأقل في ميدان التعمير .

3. الأعران الذين يمارسون مهامهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية، يعينون من بين:

- ✓ رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (في الهندسة المدنية) ،
- ✓ المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين،
- ✓ المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية) ذوي خبرة سنتين (02) على الأقل في ميدان التعمير.

كما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعران المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة²، على أن الأعران المذكورين يعينون على قائمة إسمية بمقرر مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية والعدل والتعمير.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 91 - 225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09 - 241 المؤرخ في 22 جويلية 2009، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادر سنة 2009.

² أنظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، السالف الذكر.

كما يتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً طبقاً لنص المادة 05 من نفس المرسوم¹ وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة، وكذا طلب الوثائق التقنية الخاصة بها وذلك لمعرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول به، كما لهم أن يطلبوا من المالك أو من موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق التي سلمتها له المصالح المختصة والمتمثلة في:

- التصريح بفتح الورشة.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم، عند الإقتضاء².

كما أن عملية المراقبة وطبقاً لنص المادة 08 من نفس المرسوم، تتم نهاراً أو ليلاً وأثناء أيام الراحة وأيام العطل، وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول به³، كما يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي.

ووفقاً لنص المادة 09 من نفس المرسوم، يتبين لنا أن الجهات المختصة وفقاً لقانون التعمير رقم 90 - 29 المكافئة بالمراقبة والبحث عن مخالفات التعمير متمثلة في:

(1) رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيما يخص الأعوان المؤهلين التابعين للبلدية.

(2) مدير التعمير والبناء، فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير⁴.

حيث يمسك كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي ومدير التعمير والبناء المختصان إقليمياً، سجلات لمتابعة الأشغال ومعاينة المخالفات، كما يزود الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات القانون 90 - 29 ومعاينتها بتكليف مهني، يسلمه حسب الحالة الوزير المكلف بالتعمير أو الوالي المختص، مصادق عليه من طرف كتابة الضبط لدى الجهة القضائية المختصة، ويتعين على الأعوان إظهاره أثناء القيام بمهمة الرقابة⁵، حيث

¹ أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، السالف الذكر.

² أنظر المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

³ أنظر المادة 08 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

⁴ أنظر المادة 09 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

⁵ أنظر المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

يسحب هذا التكليف في حالة التوقف المؤقت أو الدائم للمهام، ويرجع لصاحبه عند إستئناف الخدمة، كما منح المشرع للأعوان المؤهلين إمكانية تسخير القوة العمومية في حال عرقلة أداء مهامهم¹، حيث تحميهم الدولة من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها²، غير أنه يمنع عليهم دراسة ملفات البناء أو التهيئة أو الهدم الخاصة بأزواجهم ووالديهم وذريتهم وأفراد عائلتهم الذين لهم صلة من الدرجة الأولى³.

يحرر الأعوان المؤهلين محاضر على إستمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه من قبل رئيس المحكمة المختص إقليمياً⁴.

ثالثاً: في ظل القوانين الخاصة بالمناطق المحمية

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

أ- أعوان مراقبة المناطق المحمية:

من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي والجمعيات التي يرتبط نشاطها بمجال التهيئة والتعمير المراقبة، وذلك في ظل القانون رقم 90 - 29، ونظراً لمدى أهمية الرقابة على المناطق المحمية أضاف المشرع في ذلك أعوانا للبحث والمعاينة والمتمثلين في مفتشي السياحة ومفتشي البيئة، وذلك طبقاً لنص المادة 33 من القانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسيع السياحي و المواقع السياحية⁵.

¹ أنظر المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، السالف الذكر.

² أنظر المادة 13 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

³ أنظر المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

⁴ أنظر المادة 15 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

⁵ أنظر المادة 33 من القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي والمواقع السياحية الجريدة الرسمية العدد 11، الصادر في سنة 2003.

ب- أعوان مراقبة المناطق الساحلية والمواقع السياحية:

- يرتبط عمل هؤلاء الأعوان بالمخالفات المنصوص عليها في القانون رقم 02 - 02 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه¹، والقانون رقم 03 - 03 المتعلق بمناطق التوسيع السياحي والمواقع السياحية ، والقانون رقم 99 - 01 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة²، وعملا بهذه القوانين منح المشرع ثلاثة عشر (13) صلاحية مراقبة ومعاينة المخالفات في مجال التعمير لمجموعة من الأعوان:
- أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة المخالفات المرتكبة على الشريط الساحلي³.
 - أعوان السياحة، ومفتشيها الذين يقومون بمعاينة المخالفات المتعلقة بالفندقة.
 - ضباط الشرطة القضائية وأعوانها، وكذا أسلاك المراقبة، ومفتشو البيئة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية⁴.

ج- أعوان مراقبة الأقاليم ذات الميزة الطبيعية التاريخية والثقافية:

- وضع المشرع الجزائري مجموعة من الضوابط لعمليات التعمير أثناء القيام بأشغال البناء والهدم وغيرها، وذلك في المناطق المنصوص عليها في القانون:
- رقم 98 - 04 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي⁵.
 - رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 يوليو 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة⁶.

¹ القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 02 الصادر سنة 2003.

² القانون رقم 99 - 01 المؤرخ في 06 جانفي 1999 يحدد القواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02 ، الصادر سنة 1999.

³ أنظر المادة 35 من القانون رقم 03 - 03، السالف الذكر.

⁴ أنظر المادة 37 من القانون رقم 02 - 02، السالف الذكر.

⁵ أنظر المادة 08 من القانون رقم 98 - 04، السالف الذكر.

⁶ أنظر المادة 111 من القانون رقم 03 - 01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادر سنة 2003.

- رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 يونيو 1984 المتضمن القانون الغابي¹.

د- أعوان مراقبة المناطق المعرضة للأخطار الكبرى:

لحد من الأخطار الكبرى² التي تلحق أضرار بالأفراد و ممتلكاتهم و خاصة في مجال التهيئة و التعمير، نجد أن المشرع في المادة 69 من القانون رقم 04 - 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³، بأنه قد منح إضافة لضباط الشرطة القضائية وأعوانها، صفة الضبطية القضائية لمجموعة من الأشخاص والأجهزة الرقابية التي تقوم بمعاينة المخالفات في هذا المجال.

الفرع الثالث

المتابعة القضائية

يتم تحريك الدعوى العمومية في مجال رخصة الهدم أو المخالف لأحكامها أمام القاضي الجزائي، والتي تكون إما من طرف النيابة العامة (أولا)، أو عن طريق الإدعاء المباشر (ثانيا)، و آثار المتابعة القضائية (ثالثا).

أولاً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة

نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، على أنه تعد محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم، محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم⁴، والتي ترسل إلى وكيل الجمهورية في أجل 72 ساعة، والذي يقوم بدوره بتحريك الدعوى العمومية وذلك بالنسبة للجرائم المنصوص عليها في القانون رقم 90 - 29، أما فيما يخص الجرائم المنصوص عليها

¹ القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 جويلية 1984 يتعلق بالنظام العام للغابات، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادر سنة 1984، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91 - 20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية العدد 62 الصادر سنة 1991.

² يوصف بالخطر الكبير (كل تهديد محتمل على الإنسان وبيئته، يمكن حدوثه بفعل مخاطر طبيعية استثنائية و/أو بفعل نشاطات بشرية). أنظر المادة 01 من القانون رقم 04 - 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد 84، الصادر في سنة 2004.

³ أنظر المادة 69 من القانون رقم 04 - 20، السالف الذكر.

⁴ أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، السالف الذكر.

في الجرائم الخاصة المتعلقة بالمناطق المحمية، وذلك في نص المادة 88 فقرة 02 من القانون رقم 02 - 02 المتعلق بحماية الساحل¹، حيث يتعين على العون الذي قام بتحرير المحضر إرساله إلى وكيل الجمهورية المختص في أجل 05 أيام وذلك تحت طائلة البطلان²، ويقوم وكيل الجمهورية بعد تلقي محضر المخالفة مباشرة الدعوى الجزائية، فيقوم بإستدعاء المخالفين مباشرة أمام محكمة الجناح، على أساس أن هذه القضايا لا تحتاج إلى تحقيق قضائي، كون معاينة هذه المخالفات هي معاينات مادية، وأغلب المحاضر التي تحتويها لها نماذج محددة قانونا، وتكون صحيحة إلى غاية إثبات عكسها³.

ويلاحظ في نص المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 أنها تحدثت عن الجهة التي ترسل إليها المحاضر وكذا المدة القانونية لإرسالها بخصوص محضر معاينة الأشغال التي شرع فيها بدون رخصة بناء⁴، وكذا المادة 18 من نفس القانون بخصوص محضر معاينة الأشغال الغير مطابقة لأحكام رخصة البناء⁵، ولكن المشرع غفل عن ذكر الجهة التي يرسل إليها محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم⁶، غير أنه يلاحظ بأنها ستكون نفس الجهة ونفس المهلة مثلها مثل رخصة البناء، لأن المادة 16 من نفس القانون ذكرت المخالفات مع بعضها⁷.

ثانيا: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإدعاء المباشر

يمكن تحريك الدعوى العمومية المتعلقة بجرائم العمران عن طريق الإدعاء المدني الأصلي حيث يحق للشخص المتضرر تقديم شكوى، والمشرع الجزائري إعترف

¹ أنظر المادة 88 فقرة 02 من القانون رقم 02 - 02، السالف الذكر.

² بويكر بزغيش، الرسالة السابقة، ص 237.

³ بويكر بزغيش، الرسالة نفسها، ص 237.

⁴ أنظر المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55، السالف الذكر.

⁵ أنظر المادة 18 من نفس المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55.

⁶ أنظر الملحق رقم 15.

⁷ ذكرت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 أن تكون المخالفات كالاتي:

- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة البناء.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة.
- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم.

لكل من المضرور أو الغير "الجمعيات"¹ التأسيس كطرف مدني أمام القاضي الجزائي (قاضي الجرح) للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء تلك الجرح، وذلك طبقاً لنص المادة 1/02 من قانون الإجراءات الجزائية²، فضلاً على أنه يمكن رفع دعوى مدنية مستقلة³.

حيث نصت المادة 74 من القانون رقم 90 - 29 على أنه "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع السارية المفعول في مجال التهيئة والتعمير".

ثالثاً: آثار المتابعة القضائية

أ- بالنسبة لقانون العقوبات: نصت المادة 441 مكرر فقرة 5 " يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1000 دج، كما يجوز أيضاً أن يعاقب بالحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر كل من قام أو أصلح أو هدم بناء دون إتخاذ الإحتياطات الضرورية لتلافي الأحداث"⁴.

ب- بالنسبة لقانون 98 - 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي: لقد نصت المادة 99 منه على أنه " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو.... أو هدمها بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في القانون بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار، تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة و مشمولة تقع في قطاعات محفوظة".

ج- بالنسبة للقانون 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير و النصوص التنظيمية له:

لم تتناول أحكام القوانين السارية المفعول في مجال التعمير عقوبات خاصة بالجرائم المتعلقة برخصة الهدم، وعليه تطبق القاعدة العامة

¹ تعتبر الجمعيات وسيطاً يفرض نفسه رغم العراقيل، لها دور فعال في تحسيس و تفعيل دور السكان، فهي شريك لا يمكن تجاهله من طرف السلطات العمومية.

² أنظر المادة 02 فقرة 01 من القانون رقم 08 - 09، السالف الذكر.

³ شهرزاد عوابد، الرسالة السابقة، ص 170.

⁴ أنظر المادة 441 فقرة 5 من الأمر 66 - 156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادر في سنة 1966، المعدل و المتمم.

المنصوص عليها في المادة 77 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على كل مخالف لأحكام رخصة الهدم والتي نصت: " يعاقب بغرامة تتراوح بين 3000 دج و 300.000 دج عن تنفيذ أشغال وإستعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقها أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر في حالة العودة إلى المخالفة، ويمكن الحكم أيضا بالعقوبات المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي أو مستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخريين المسؤولين على تنفيذ الأشغال المذكورة"، فالمشرع هنا فرض عقوبات على الأفراد في حال مخالفتهم للقواعد المنصوص عليها في القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وهي عقوبة واحدة لجميع المخالفات.

وما يمكن ملاحظته حول قيمة الغرامة المالية هو أنها ضئيلة بالمقارنة مع نوع الجرم فهي لا تعني شيئاً في يومنا هذا، مما يؤدي بالقائمين بالأشغال للإستهانة بقيمتها وعدم الإكتراث بها مستمرين في مخالفتهم¹.

¹ عايدة دبريم، المرجع السابق، ص 163.

الخاصة

نظرا للأهمية الكبيرة التي يحتلها موضوع رخصة الهدم في التشريع الجزائري على اعتبارها أداة رقابية تملكها الإدارة للمحافظة على الأملاك العقارية الثقافية لإرتباطها بالتراث الثقافي للأمة، و حتى تتم عملية الهدم في إطار منظم وتحت نظر الإدارة و رقابتها ، وجب إصدار رخصة الهدم قبل القيام بأي عملية هدم لمبنى محمي ، خصوصا وأن المشرع الجزائري أحدث تعديلات وتغييرات عدة من خلال إصدار مراسيم تنفيذية منظمة لها للحد من فوضى العمران، ولذلك تطرقت في الفصل الأول لماهية رخصة الهدم بداية بالأشخاص الذين لهم الحق في طلبها ثم الجهة المكلفة بتحضير الطلب ثم الأشخاص المؤهلين لإصدارها، وفي الفصل الثاني دراسة المنازعات المتعلقة بها، وما يترتب عن الإخلال بالقواعد المنظمة لرخصة الهدم التي يختص بها القاضي الإداري من جهة، والقاضي العادي من جهة أخرى.

إن الدارس لموضوع رخصة الهدم يرى أنه وعلى الرغم من إعادة صياغة الأحكام القانونية المتعلقة برخصة الهدم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 إلا أنه في الواقع ، نلاحظ الكثير من التجاوزات بشأن عمليات الهدم دون أدنى إهتمام لإجراءات الوقاية، وبالتالي حدوث خلل ومساس بالنظام العام خاصة عمليات الهدم للبنىات التي لم يشترط المشرع ضرورة الحصول على ترخيص مسبق بشأنها، فالمشرع هنا غفل عن نقطة جد مهمة كانت موجودة في المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 وهي إصدار رخصة الهدم في حال البناء المراد هدمه سند لبناية مجاورة .

وللوقوف على مدى فعالية النصوص القانونية لرخصة الهدم من جهة وما تتميز به هذه العملية من خطورة يصعب تداركها من جهة أخرى، نخلص إلى ما يلي:

- إن التقليل من عدد النسخ التي يسلمها المعني برخصة الهدم للمصالح التقنية بالبلدية من خمس (05) نسخ إلى ثلاث (03) نسخ و تقليص آجال تحضير وتسليم رخصة الهدم من ثلاثة (03) أشهر إلى شهر (01) واحد بدوره ، يدخل في إطار تخفيف العبء على المواطن و تسهيل الإجراءات.

- والملاحظ أيضا أنه من حيث إجراءات دراسة الملف والبيت فيه أن المشرع حاول من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 التقليل من مواعيد

دراسة الملفات والبت فيها، كما أنشأ الشباك الوحيد على مستوى البلدية، فالمشروع هنا قام بخطوة إيجابية ألا وهي تقليص مواعيد دراسة رخصة الهدم والتخفيف من عناء تنقل المواطنين بين المصالح، طالما أن ممثلي المصالح المستشارة موجودين على مستوى الشباك الوحيد، كما لا يخفى الدور البارز للأمانة التقنية المتواجدة على مستوى مصالح التعمير والتي تقوم بالتحضير والتنسيق للإجتماعات.

- ونظرا للخطورة التي تعترى عملية الهدم، ألزم المشروع بضرورة إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة تحضير ودراسة الطلب، كما منح للغير حق الاعتراض، فالمستفيد من رخصة الهدم ملزم بوضع لوحة تبين عملية الهدم مع وجوب الإنتظار لمدة عشرون (20) يوم قبل مباشرة عملية الهدم، وهذه نقطة إيجابية.

- وبخصوص الجهة المكلفة بإصدار رخصة الهدم، منح المشروع الإختصاص حصريا على المستوى المحلي لرئيس المجلس الشعبي البلدي لما تتميز به عملية الهدم بالطابع الإستعجالي، حيث لا يمكن أن يوزع الإختصاص بشأن الترخيص بها لجهات أخرى، كما أن ميعاد منحها غير قابل للتأجيل خلافا للرخص الأخرى.

- وجود تناقض في صلاحية رخصة الهدم ، وذلك بين المادة والنموذج الملحق في المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، فقد نصت المادة على أن رخصة الهدم تنتقضي في أجل خمس (05) سنوات وهي مدة طويلة في حين أن النموذج المرفق ينص على أجل ستة (06) أشهر فالفرق شاسع بينهما، وأيها يطبق؟ فالملاحظ أن عملية الهدم هي عملية وقتية ولا تتطلب مدة زمنية طويلة كرخصة البناء، لذلك فمدة ستة (06) أشهر تعتبر كافية.

- نظم المشروع عملية الطعن السلمي في حالة رفض الإدارة تسليم رخصة الهدم أو في حال سكوتها ، إضافة إلى أنه قلص مدة الطعون بخمسة عشر (15) يوما، فضلا عن حق طالب رخصة الهدم في المتابعة القضائية وذلك لضمان حقه.

- لم يدرج المشروع نص قانوني يحمل رئيس المجلس الشعبي البلدي والأعوان المؤهلين قانونا المسؤولية في حال وقوع مخالفات أو في حال تماطلهم في أداء مهامهم، فهذا الفراغ القانوني جعلهم لا يؤدون مهامهم الرقابية الميدانية على أكمل وجه.

ومن خلال ما توصلت إليه دراستنا ومناقشتنا للموضوع، يمكننا إقتراح جملة من الحلول من خلال إحداه تعديلات جديدة للنصوص القانونية المنظمة لرخصة الهدم لاسيما:

- 1- وجوب الحصول على رخصة هدم في كل عمليات الهدم بدون إستثناء مهما كان نوع البناية، ومهما كان موقعها.
- 2- مرافقة المصالح التقنية للبلدية وكذا المهندس المعماري والآخر المدني اللذان أشرا في الوثائق المقدمة لطلب رخصة الهدم، للإشراف ومتابعة عملية الهدم من إنطلاقها إلى حين إنتهائها.
- 3- إزالة التناقض الموجود بخصوص صلاحية رخصة الهدم.
- 4- تفعيل دور الجمعيات المختصة في مجال التعمير، وذلك بجعلها عضو دائم في الشباك الوحيد على مستوى البلدية.

الملاحق

الملحق رقم 01

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 كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصيب رخصة الهدم منقضية :

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

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

تعليمية وزارية رقم: 0044 المؤرخة في 07 SEP. 2017 تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تُشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

السيدات والسادة مدراء التعمير والهندسة المعمارية للولايات؛
بالتبلیغ إلى السيدات والسادة الولاية.

المرجع: المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات إعداد وتسليم عقود التعمير.

كرّس المرسوم التنفيذي المشار إليه في المرجع، قواعد معيارية رامية إلى تحسين وتسهيل الإجراءات الإدارية للحصول على عقود التعمير لا سيما رخصة البناء ورخصة الهدم.

يتطلب تطبيقه تكفلا أفضل من الناحية التقنية والإدارية للمشاريع التي تُشكل أشغال التسطیح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على المحيط المباشر (مبني أو مهيا)، ويجب ألا يُشرع في إنجازها إلا بعد ضمان، حسب الحالة، الدعم، تصريف المياه، الإسناد، التثبيت (عشاء دعم مؤقت أو نهائي) ...

تهدف هذه التعليمية إلى (I) تحديد مجال التطبيق و (II) التدابير التكميلية في تكوين ودراسة ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم للمشاريع دون المساس بالمواصفات التقنية الخاصة المعمول بها في منطقة وموقع إقامة هذه المشاريع.

I. مجال التطبيق:

بموجب هذه التعليمية، كل مشروع يتطلب أشغال تسطیح هامة و/أو عمليات حفر عميقة و/أو عمليات هدم، يُعتبر كمشروع يُشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر، لا سيما في الحالات التالية:

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

II . تدابير خاصة لدراسة عقود التعمير:

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

1.II. التصريح بهشاشة الموقع نتيجة لأشغال التسطیح والحفر:

المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قد قاما بإعداد رخصة البناء و/أو الهدم ملزمان بملء استمارة التصريح بهشاشة الموقع الناجم عن أشغال التسطیح 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.

2. II. الدراسة التكميلية:

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

تتألف الدراسة التكميلية أساساً من:

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

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

II.3. إعداد محضر المعاينة على مستوى الموقع:

عند استلام ملف طلب رخصة البناء و/أو رخصة الهدم، 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، وللذان بدورهما يقومان بإعداد في ظرف ثمانية أيام وبعد زيارة الموقع، محضر معاينة حسب النموذج المرفق بهذه التعليمات، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود الخطر.

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

II.4. 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 بالسهرة على احترام المواصفات التقنية المعمول بها وتطبيق الجدول الزمني للأشغال، وتبليغ الولاية، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء المختصين إقليمياً وفقاً لصلاحيات كل منهم، بكل توقف أو معاينة إنجاز أشغال تُشكل احتمال وقوع خطر.

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

II.5. 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 11-10 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 الموالية.

في حالة ما تبين من تقرير هذه المصالح استعجالا أو خطرا محدقا ووشيكاً، 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 محدد، مع توجيه نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير للولاية.

وفي حالة ما لم ينفذ 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 للبلدية مبلغ مستحقات إنجاز الأشغال المبادر بها.

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

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

وزير السكن والعمران والمدينة

عبد الحميد طهار



الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

وصل إيداع الملف

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

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشير ممثّل البلدية

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة الهدم

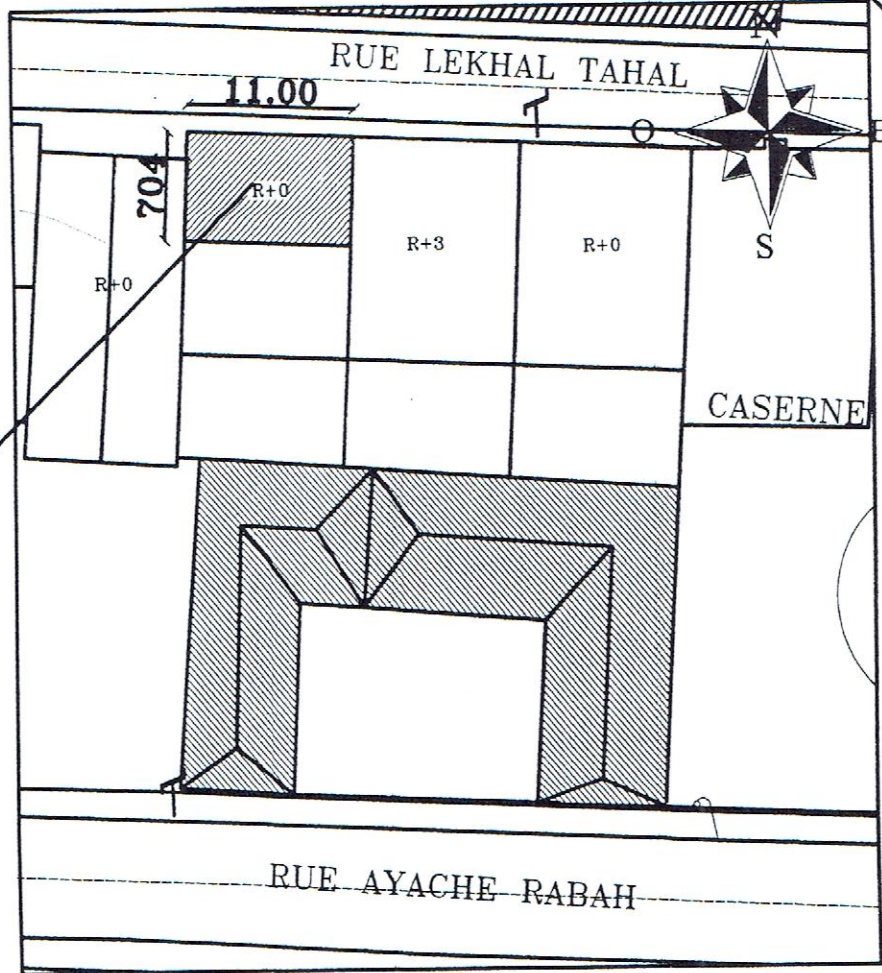
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

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

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

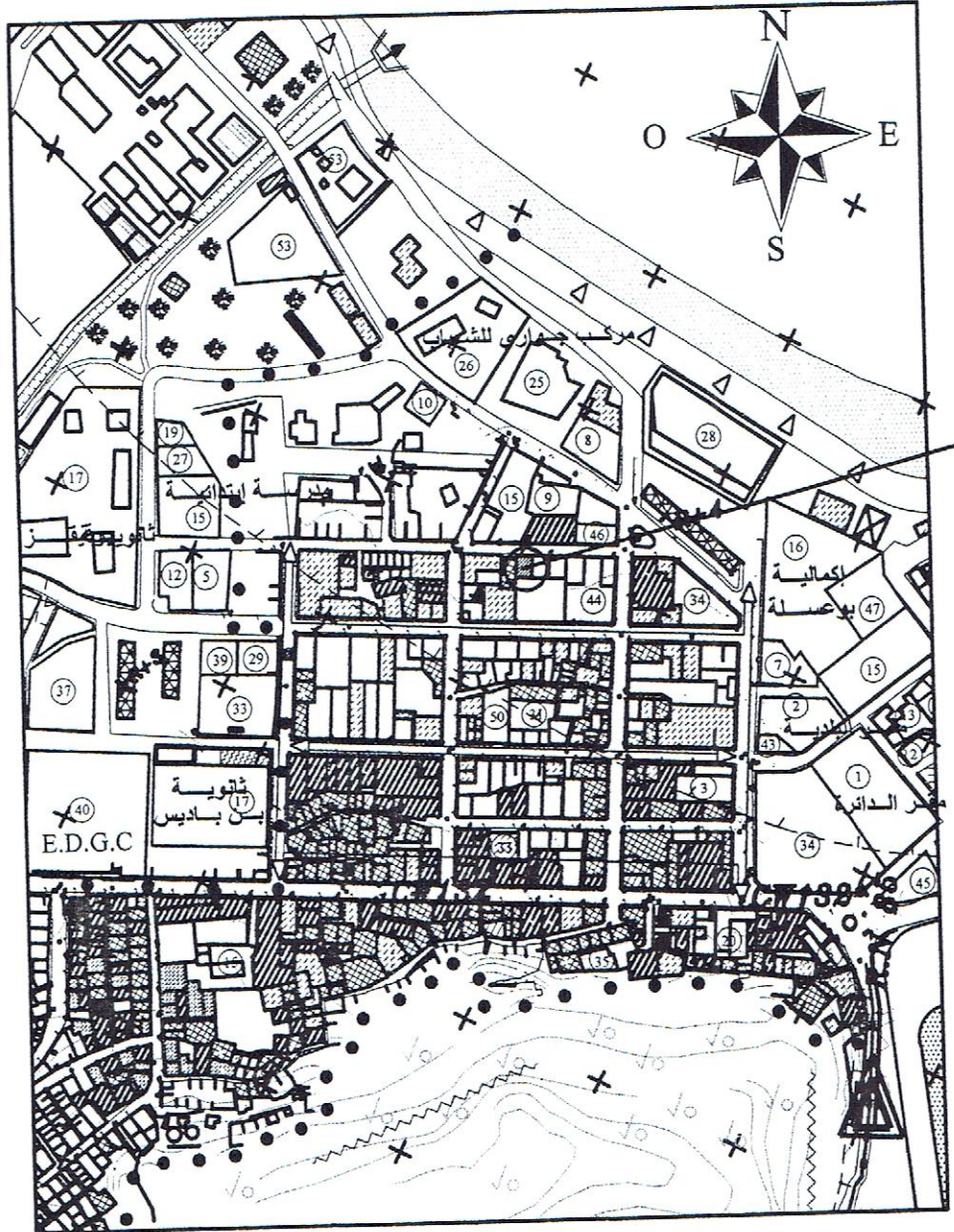
الملحق رقم 05



PROJET
47m²

PLAN DE MASSE

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE		
WILAYA DE SKIKDA	DAIRA DE COLLO	COMMUNE DE COLLO
DOSSIER: DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR		
PROJET: DEMOLITION D'UNE CONSTRUCTION R+0 LIEU: RUE LEKHAL TAHAR COLLO SKIKDA		
MAITRE DE L'OUVRAGE:		
PLAN	ECHELLES	<p>VISA</p> <p>مهندس معماري مختص مسجل بالجدول الوطني للمهندسين المعماريين تحت رقم 06/21/06761 ح في شطبي حميد القبل هاتف: 072 77 53 24</p>
SITUATION	1/5000	
MASSE	1/500	
DATE: MARS 2015		
<p>**CABINET D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME** Architecte Agrée CITE CHETTI ABDELHAMID COLLO W.DE SKIKDA TEL/FAX: 038.71.79.97---06.61.77.53.95</p>		



PLAN DE SITUATION
(Extrait D.P.A.U)

الملحق رقم 06

LE PROJET

VERS EL HARROUCH

MOSQUEE

RDC

WC

WC

HANGAR

HANGAR

CENTRE VILLE



PLAN DE MASSE ECH 1/500

الملحق رقم 07

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE.

WILAYA DE SKIKDA
DAIRA DE COLLO
COMMUNE DE COLLO

RAPPORT D'EXPERTISE

PROJET : *DEMOLITION D'UNE CONSTRUCTION R+0*

LIEU : *RUE LEKHAL TAHAR COLLO*

GENIE CIVIL - VIABILISATION

Tel : 06 81 89 84 88
R/2011/380/117/02

PROPRIETAIRE : 

1-SITUATION DU PROJET :

La construction à démolir est située à COLLO rue LEKHEL TAHAR.

2-LIMITES DU PROJET : La construction est limité par :

- Au nord par la rue LEKHAL TAHAR.
- Au sud par terrain vague (cour).
- A l'est par construction R+4.
- A l'est par construction R+0.

3-LES MOTIFS DE L'OPERATION :

- La construction à démolir à une structure qui ne permet pas l'extension verticale.
- La couverture de la construction en TN 40 se trouve en très mauvais état.
- Les fuites des eaux pluviales par la couverture occasionnant des dégâts au niveau des murs.
- Affaissement de la plate forme.

4-CARACTERISTIQUE DE LA CONSTRUCTION :

- La construction représente une seule bâtisse en R+0.
- La construction à une superficie bâtie de 77.47 m².
- La construction à des fondations superficielle.
- Les murs en brique, et des éléments en béton armé au niveau de la façade.
- La couverture en TN 40.

5-NATURE DES TRAVAUX DE DEMOLITION :

La démolition s'effectuera manuellement (charpente) et avec engins pour les murs et la plate forme.

BUREAU D'ETUDE

GENIE CIVIL - VIABILISATION

Tel. 06 61 89 84 88
Rég. 1300/117/02

ETAPES DE DEMOLITION

- 1- Mise en place d'une clôture de chantier avec fermeture de la rue LEKHEL TAHAR avec la mise en place des panneaux de signalisation pour chantier.
- 2- Il faut couper toutes relations d'alimentation avec les réseaux publics (gaz, électricité, AEP...).
- 3- On commence la démolition par la charpente (couverture) de haut vers le bas.
- 4- La démolition s'effectuera de l'extérieur vers l'intérieur de la construction.
- 5- La durée de la démolition est de 15 jours.
- 6- Le décombre de la démolition sera transporté à une décharge publique désignée par l'APC.

BUREAU D'ETUDE



ولاية: سكيكدة

دائرة: القل

بلدية: القل

بطاقة تقنية

المشروع: هدم بناية سكنية طابق أرضي.

صاحب المشروع: **علي العامري بن عمر**.

الموقع: نهج لكحل الطاهر القل / سكيكدة.

المساحة: 77.47 متر مربع.

مكتب الدراسات المعمارية والتقنية

فروم عبد العزيز مهندس معماري معتمد

حي شطي عبد الحميد بالقل / سكيكدة

06.61.77.53.95 – 038.71.79.97

الفهرس

✓ الموقع.

✓ الحدود.

✓ الأسباب

✓ خصائص البناية

✓ نوعية الأشغال

✓ مراحل الهدم.

✓ مدة الهدم.

✓ التكاليف (الكشف التقييمي)

1. الموقع: البناية المراد هدمها تقع بنهج لكحل الطاهر بالقل ولاية سكيكدة

2. الحدود:

- من الشمال نهج لكحل الطاهر .
- من الجنوب أرضية شاغرة (فناء) .
- من الشرق منزل ط+3 .
- من الغرب منزل ط+0 .

3. أسباب الهدم:

- للبناء أساسات لا تسمح بالتعليق .
- السقف عبارة عن TN40 غير صالح .
- وجود تسربات مائية من السقف مما سبب تشققات على مستوى الجدران .
- تشقق البلاطة .

4. خصائص البناية:

- كتلة واحدة ذات طابق أرضي .
- أساسات منعزلة .
- الجدران من الآجر، مع وجود عناصر من الخرسانة المسلحة على مستوى الواجهة .
- السقف عبارة عن TN40 .

5. نوعية الأشغال:

أشغال الهدم يجب أن تكون يدوية بالنسبة للسقف وميكانيكية بالنسبة للجدران والأساسات .

6. مراحل الهدم:

- وضع إشارات الورشة وتسييجها مع غلق الشارع المقابل أثناء عملية الهدم .
- عزل جميع الشبكات .
- البدء بالسقف ثم الجدران من الخارج نحو الداخل .
- نقل كل الردم نحو مفرغة عمومية تحددها المصالح المختصة .

7. مدة الهدم: تحدد مدة الهدم بخمسة عشرة يوما (15 يوم) .

8. التكاليف: يقدر مبلغ الهدم ب: 200000.00 دج

المهندس المعماري

مارس 2015

هدم بناية طابق أرضي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

- ولاية: سكيكدة
- دائرة: الحروش
- بلدية: امجاز الدشيش

تقرير وصفي و توضيحي

الموضوع: طلب رخصة هدم

المالك / صاحب الطلب: مديرية الشؤون الدينية و الأوقاف
العنوان: سكيكدة

التعيين : البناية تقع بجانب مسجد أبي بكر الصديق
بلدية امجاز الدشيش ولاية سكيكدة

نوعية الهدم : هو هدم كلي للبناية الموجودة في ملكية المعني وهي عبارة عن ثلاث
أقسام

أسباب الهدم:

- قدم وصغر البناية:

- عزم مديرية الشؤون الدينية في الاستغلال الأمثل للأرضية و بناء مدرسة قرآنية كبيرة و
حديثة بطابع معماري حديث

المشروع الذي سيتم إنجازة في الأرضية بعد إختلافها:

- مدرسة قرآنية ط+2 .

كيفية الهدم:

الهدم يخص كامل البناية الموجودة كما هو موضح في المخطط التفصيلي للهدم .
التوجهات التقنية :

سياج الورشة و إعلان بداية الشغال

- قطع كل الاتصالات مع مختلف القنوات: غاز المدينة / الكهرباء / التزويد بالماء /
التصريف الصحي / الهاتف

- الحرص على عدم الإضرار بالمحيط المجاور عند استعمال الرافعات أو آلات
ميكانيكية أخرى و كذا الالتزام بكل احتياطات المن

- رمي ركام الهدم في مساحة التفريغ العمومي

- التواصل في الشغال و إنهاء الورشة في مدتها من أجل البدء في أشغال

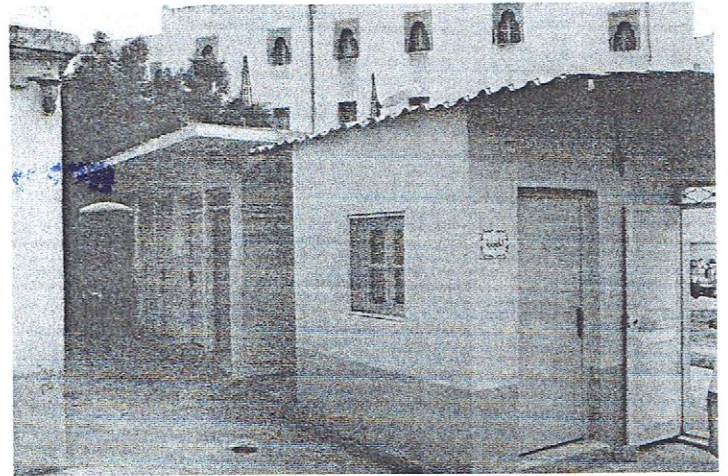
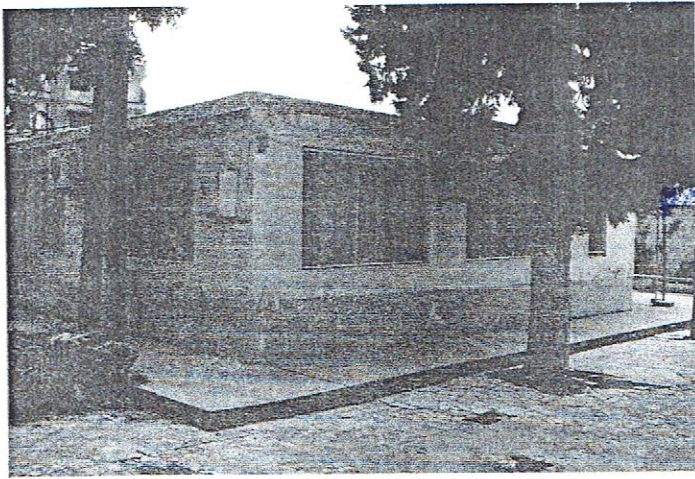
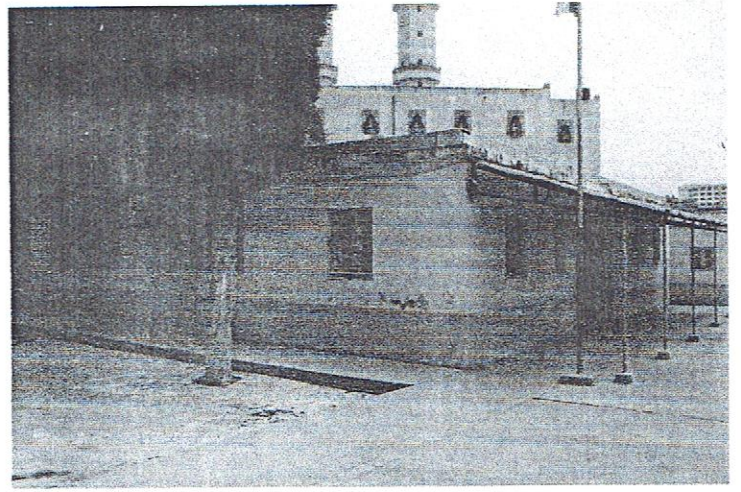
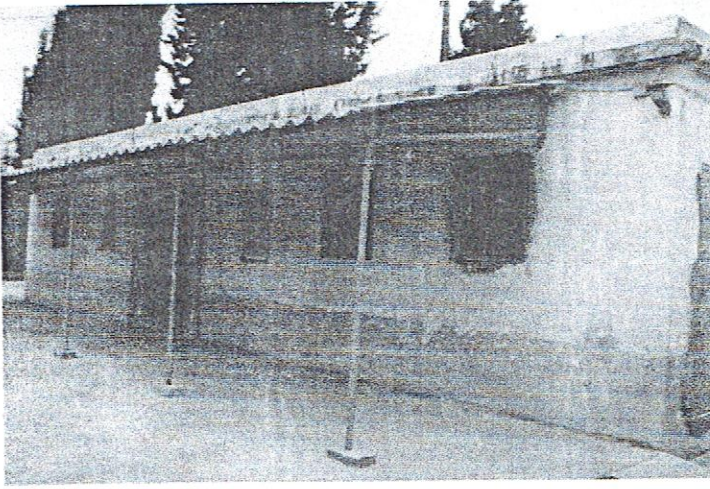
البطاقة التقنية :

- مساحة الهدم للبناية = 140.00 م² + 2م² -مساحة المراحيض-
- مساحة البناية المحتفظ بها = 00.00 م²
- المساحة الكلية للملكية: 2م² 948.00
- ارتفاع البناء المؤهل للهدم: ط 0+
- ارتفاع بناء التوسيع: ط 2+

حرر بامجاز الدشيش في 2015/04/19

مكتب الدراسات

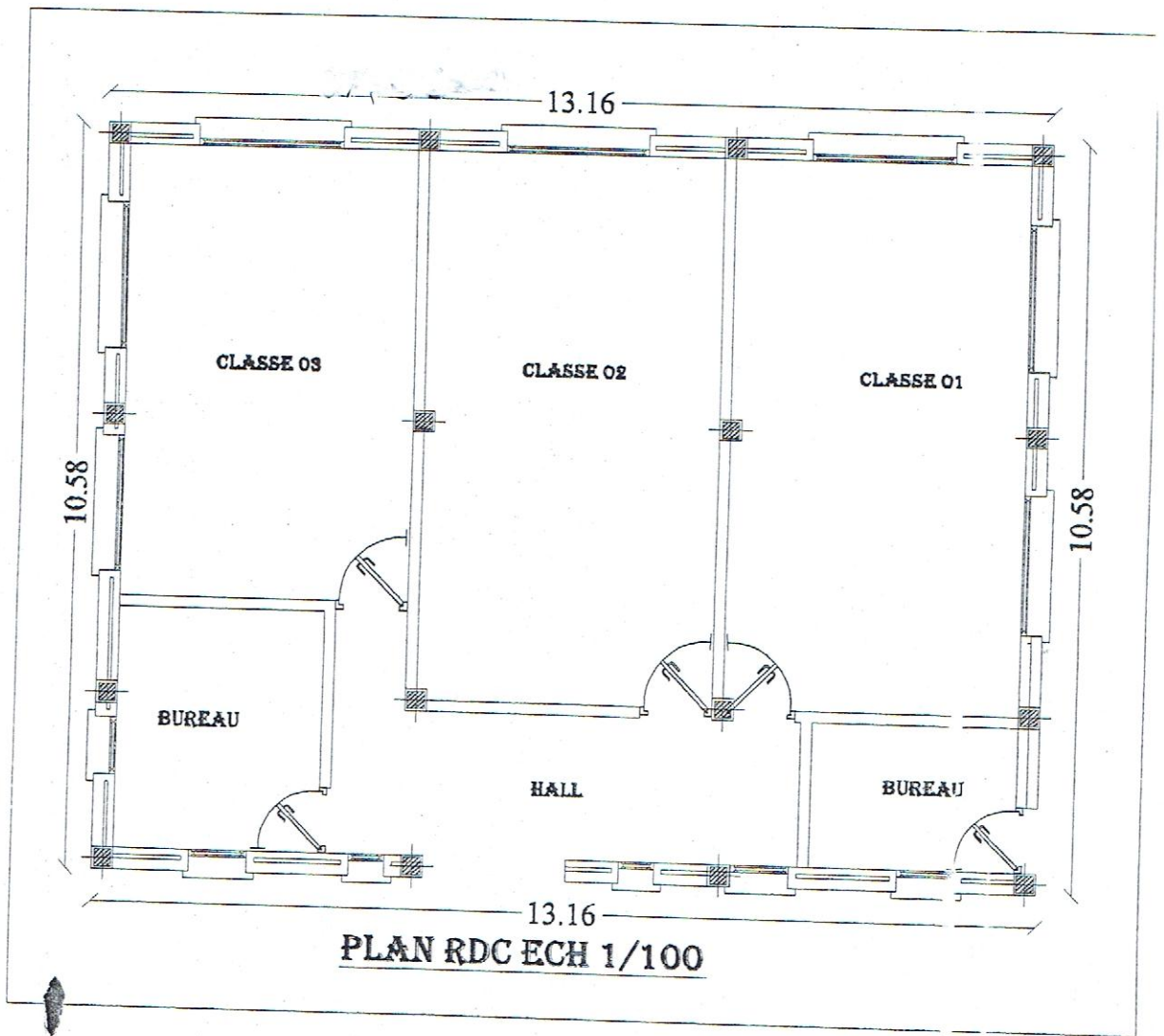




صور فتوغرافية للمدرسة القرآنية المراد هدمها



الملحق رقم 08



BUREAU DES ETUDES D'ARCHITECTURE ET SUIVI

BEHLOUL FAOUZI

CITE 40 LOGEMENT BATIMENT 03 N° 01
EMJEZ EDCHICH SKIKDA

WILAYA: SKIKDA
DAIRA: EL HARROUCH
COMMUNE EMJEZ EDCHICH

PROPRIETAIRE

PROJET

DEMANDE PERMIS DE DEMOLITION * ECOLE CORANIQUE EN RDC
A EMJEZ EDCHICH

الملحق رقم 09

ولاية : سكيكدة

دائرة : سكيكدة

بلدية : سكيكدة

مديرية العمران

مصلحة تنظيم العمران

رقم.....ن.م.ع.ا.ج/2018

السيد/رئيس المجلس الشعبي لبلدية سكيكدة

إلى

السادة / أعضاء الشباك الوحيد :

- ممثل القسم الفرعي للتعمير الهندسة المعمارية و البناء عضوا
- رئيس مفتشية أملاك الدولة، عضوا
- ممثل المحافظ العقاري ، عضوا
- مفتشية التعمير ، عضوا
- رئيس القسم الفرعي للموارد المائية، عضوا
- ممثل القسم الفرعي للأشغال العمومية ، عضوا

الموضوع : ف/ي دراسة ملفات عقود التعمير.

يشرفني أن اطلب من سيادتكم الحضور إلى المقر التقني البلدي بحي الممرات 20 اوت 1955

و ذلك يوم :وعلى الساعة.....

جدول الأعمال :

- 1- رخصة بناء سكن فردي بطابق ارضي + طابق أول+ سطح بالأرضية الواقعة بحي العربي بن مهدي
GDF رقم 04 شالي رقم A35 سكيكدة لفائدة السيد /
 - 2- رخصة بناء سكن فردي بطابق ارضي + طابق أول + سطح بالأرضية الواقعة حي العربي بن مهدي
مخيم 01 RA1K قطعة رقم 52 سكيكدة لفائدة السيد /
 - 3- رخصة بناء مخزن للعتاد الفلاحي بمنطقة قطارة سكيكدة لفائدة السيد /
 - 4- رخصة بناء تعديلية لسكن فردي بطابق تحت ارضي + طابق ارضي + طابق أول بحي العربي بن مهدي
مخيم 03 RA1K قطعة رقم 53 سكيكدة لفائدة السيد /
 - 5- رخصة هدم بناية ذات طابع سكني بحي الإخوة شبل لفائدة السيد /
 - 6- شهادة تقسيم بحي العربي بن مهدي طريق جبهة البحر (الطريق الولائي رقم 18) منزل رقم 33 سكيكدة
لفائدة السيد /
- سكيكدة في :

الملحق رقم 10



مدير الحماية المدنية

إلى السيد:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

بلدية القل

الموضوع: ف/ى رخصة هدم بنائية.

المرجع: إرسالككم رقم: م/2409/م.ت.ب/ 2015 المؤرخ في 2015/06/22.

ردا على إرسالككم المشار إليه في المرجع أعلاه والمتعلق بطلب رخصة هدم بنائية الواقعة بنهج لكحل الطاهر/

بلدية القل، لفائدة السيد/ **قلى العامرى بن عمر** وبعد دراسة الملف يشرفنى أن أحيطكم علما بأن مديرية الحماية

المدنية لولاية سكيكدة تدلى برأى الموافقة بشرط إحترام وتطبيق جميع التوصيات الأمنية التالية:

1. الإتصال بمصالح سونلغاز، إتصالات الجزائر ومصلحة المياه لقطع كل الشبكات الموصولة.

2. إحاطة البناية بسياج معدنى لا يقل علوه عن: 2 م لتفادى الحوادث وإصابة المارين.

3. ضرورة تعليق لافتة تبين تاريخ الشروع فى عملية الهدم وإطلاع مصالح البلدية والحماية المدنية بذلك.

4. عملية الهدم تكون جزئية و بالطريقة التقليدية لتفادى تشقق وإنهيار المباني المجاورة وتقاديا لكل

الأخطار المحتملة.

5. تراعى كل الجوانب الأمنية فى عملية الهدم.

6. نزع النوافذ والأبواب وجميع التجهيزات قبل البدء فى عملية الهدم .

7. نزع غطاء البناية من الأعلى (القرميد، الروافد).

8. البدء بتهديم أجزاء البناية من الأعلى إلى الأسفل مع أخذ الحذر الشديد.

9. هدم الجدران تدريجيا من الأعلى إلى الأسفل.

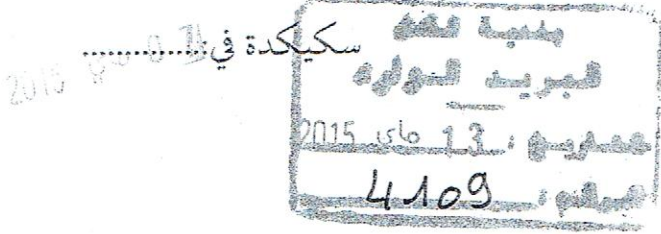
10. هدم العناصر الحاملة والمحمولة للبناية.

11. إزالة الركام وتنظيف المكان.

12. العملية تكون تحت إشراف تقنى مؤهل فى الميدان من بداية العملية حتى نهايتها.

مدير الحماية المدنية

الرائد: **[Redacted]**



وزارة الداخلية والجماعات المحلية
المديرية العامة للحماية المدنية
مديرية الحماية المدنية لولاية سكيكدة
الرقم:م/ح م/م و/م د/2015.
1843

مدير الحماية المدنية

إلى السيد:

رئيس المجلس الشعبي البلدي

بلدية القل

عبدالمجيد بن عمر

الموضوع: ب/خ طلب رخصة هدم بناية.

المرجع: إرسالك رقم: 2409/م ت ب/2015 المؤرخ في: 2015/04/20.

ردا على إرسالك المذكور في المرجع أعلاه والمتعلق بطلب رخصة هدم بناية الواقعة بنهج لكحل الطاهر ولفائدة السيد: **علي العامري بن عمر**، وبعد الإطلاع على الملف من طرف مصالحنا، يطلب منكم تكملة الملف بما يلي:

- 1- إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا على من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة.
- 2- مخطط مراحل عملية الهدم.

لذا فإن مديرية الحماية المدنية لولاية سكيكدة تتحفظ على الإدلاء برأي الموافقة إلى غاية تكملة الملف بالوثائق أعلاه.

وذلك طبقا للمرسوم التنفيذي: 19/15 المؤرخ في: 2015/01/25 والذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.



مدير الحماية المدنية

إلى السيد:

مدير التعمير والهندسة المعمارية و البناء

الموضوع: ف/ى رخصة هدم بناية.

المرجع: إرسالككم رقم: ... م.ت.ب/ب.م.ت/1177/م.ش.ت.م/2015 المؤرخ في: 2015/05/05.

ردا على إرسالككم المشار إليه في المرجع أعلاه والمتعلق بطلب رخصة هدم بناية قديمة الواقعة بجانب مسجد أبو بكر الصديق ببلدية أمجاز الدشيش ولفائدة مديرية الشؤون الدينية والأوقاف وبعد دراسة الملف يشرفني أن أحيطكم علما بأن مديرية الحماية المدنية لولاية سكيكدة تدلى برأى الموافقة بشرط إحترام وتطبيق جميع التوصيات الأمنية التالية:

1. الإتصال بمصالح سونلغاز، إتصالات الجزائر ومصلحة المياه لقطع كل الشبكات الموصولة.
2. إحاطة البناية بسياج معدني لا يقل علوه عن: 2 م لتفادي الحوادث وإصابة المارين.
3. ضرورة تعليق لافتة تبين تاريخ الشروع في عملية الهدم وإطلاع مصالح البلدية والحماية المدنية بذلك.
4. عملية الهدم تكون جزئية و بالطريقة التقليدية لتفادي تشقق وإنهيار المباني المجاورة وتفاديا لكل الأخطار المحتملة.
5. تراعى كل الجوانب الأمنية في عملية الهدم.
6. نزع الخواض والأبواب وجميع التجهيزات قبل البدء في عملية الهدم.
7. نزع غطاء البناية من الأعلى (القرميد، الروافد).
8. البدء بتهديم أجزاء البناية من الأعلى إلى الأسفل مع أخذ الحذر الشديد.
9. هدم الجدران تدريجيا من الأعلى إلى الأسفل.
10. هدم العناصر الحاملة والمحمولة للبناية.
11. إزالة الركام وتنظيف المكان.
12. العملية تكون تحت إشراف تقني مؤهل في الميدان من بداية العملية حتى نهايتها.

مدير الحماية المدنية بالنيابة

الملحق رقم 11

الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

Ministère des Finances
Direction Générale des Impôts
Direction de la Législation
et de la Réglementation Fiscales

وزارة المالية
المديرية العامة للضرائب
مديرية التشريع
والتنظيم الجبائيين

08 FEV 2018 الجزائر، في

المنشور رقم 07 /و.م.ع.ض.م.ت.ج/قانون المالية لسنة 2018

إلى
السيد مدير كبيريات المؤسسات
السيدات و السادة المدراء الولائيين للضرائب

مع إبلاغ

السادة المدراء الجهويين للضرائب
السادة المفتشين الجهويين للمصالح الجبائية
السادة رؤساء مصالح الأبحاث و التدقيقات

الموضوع: تعديل الرسم الخاص على رخص العقارات.

المرجع: - المادة 77 من القانون رقم 11-17 المؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1439 الموافق 27 ديسمبر سنة

2017. المتضمن قانون المالية لسنة 2018.

- المادة 55 من القانون رقم 11-99 المؤرخ في 23 ديسمبر 1999. المتضمن قانون المالية

لسنة 2000. المعدل و المتمم.

يهدف هذا المنشور إلى إبلاغ المصالح الجبائية. بالتعديلات المدرجة على أحكام المادة 55 من قانون

المالية لسنة 2000 بموجب أحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018، والتي عدلت الرسم على رخص

العقارات.

1- استبدال تسمية " الرسم الخاص على رخص العقارات "

عدلت أحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 أحكام المادة 55 من قانون المالية لسنة 2000، وهذا بغرض استبدال تسمية " الرسم الخاص على رخص العقارات " بـ " الرسم الخاص على عقود التعمير وغيرها من الرخص أو الشهادات المتعلقة بها".

II - توسيع مجال تطبيق الرسم الخاص على عقود التعمير وغيرها من الرخص أو الشهادات المتعلقة بها:

بمقتضى أحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018، وفضلا عن رخص البناء، التجزئة أو الهدم وشهادات المطابقة، التقسيم أو التعمير، يطبق من الآن فصاعدا "الرسم الخاص على عقود التعمير وغيرها من الرخص أو الشهادات المتعلقة بها"، على:

- رخص البناء وشهادة المطابقة المسلمة على البنايات المنجزة في إطار الترقية العقارية.
- شهادة قابلية الاستغلال المسلمة الأجزاء ذات الاستعمال السكني وكذا الأجزاء ذات الاستعمال التجاري والصناعي.

III - تغيير أساس الإخضاع الضريبي للرسم لرخصة البناء و شهادة المطابقة و كذا رخصة الهدم:

قبل صدور قانون المالية لسنة 2018، كانت أساس الإخضاع الضريبي للرسم الخاص على رخص العقارات يشكل من القيمة التجارية للبنية أو تبعا لعدد الأجزاء، وهذا حسب كل صنف من الوثائق. من الآن فصاعدا، يحدد أساس الإخضاع الضريبي للرسم الخاص على عقود التعمير و جميع الرخص والشهادات المتعلقة بها، كما يلي:

- **بالنسبة لرخص البناء و شهادات المطابقة:** فيحدد بناء على المساحة المبنية بالمترا المربع (م²) بدلا من القيمة التجارية للبنية، وهذا فيما يخص البنايات ذات الاستعمال السكني والبنايات المشيدة في إطار الترقية العقارية. أما البنايات ذات الاستعمال التجاري والصناعي فيحدد أساس الإخضاع الضريبي بناء على قيمتها التجارية.
- **بالنسبة لرخص الهدم:** فيحدد بناء على المساحة المبنية بالمترا المربع (م²) (مجموع مساحات الأسطح الأرضية) للبنية المقرر هدمها، بدلا و عوضا من مساحة ملكية الأرض لكل بناية مقرر هدمها.
- **بالنسبة لرخص التجزئة و شهادات قابلية الاستغلال :** فيتم ذلك حسب عدد الأجزاء.

بالإضافة إلى ذلك، يظل أساس الإخضاع الضريبي لرخصة البناء المسلمة على البنايات ذات الاستعمال السكني، وشهادة المطابقة المسلمة على البنايات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي، على حاله دون تغيير، ويبقى مشكلا من القيمة التجارية للبناء.

IV - تحيين مبالغ الرسم الخاص على عقود التعمير و جميع الرخص و

الشهادات المتعلقة بها:

حيث أحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018 مبالغ الرسم الخاص على عقود التعمير، على النحو

التالي:

1. رخصة البناء:

النمط	المساحة المبنية (م ²)	المبلغ (دج/م ²)
بنايات ذات استعمال سكني	حتى: 200	150
	حتى: 500	300
	حتى: 1.000	200
	حتى: 5.000	100
	حتى: 10.000	70
	ما يفوق 10.000	40
النمط	المساحة المبنية (م ²)	المبلغ (دج/م ²)
بنايات مشيدة في إطار الترقية العقارية	حتى: 200	650
	حتى: 500	400
	حتى: 1.000	250
	حتى: 5.000	150
	حتى: 10.000	90
	ما يفوق 10.000	50
النمط	القيمة التجارية (دج)	المبلغ (دج)
بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي	حتى: 7.000.000	100.000
	حتى: 10.000.000	120.000
	حتى: 15.000.000	140.000
	حتى: 20.000.000	160.000
	حتى: 25.000.000	180.000
	حتى: 30.000.000	200.000
	حتى: 50.000.000	220.000
	حتى: 70.000.000	240.000
	حتى: 100.000.000	260.000
	ما يفوق 100.000.000	300.000

2. رخصة التقسيم:

النمط	العدد	المبلغ (دج)
بنايات ذات استعمال سكني	من 2 إلى 10 قطع	3.000
	من 11 إلى 50 قطع	75.000
	من 51 إلى 150 قطع	105.000
	من 151 إلى 250 قطع	150.000
	ما يزيد عن 250 قطعة	300.000
بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي أو سكني	من 2 إلى 5 قطع	9.000
	من 6 إلى 10 قطع	18.000
	ما يزيد عن 10 قطع	45.000

3. رخصة الهدم:

طبقاً لأحكام المادة 77 من قانون المالية لسنة 2018، يحدد مبلغ الرسم مقابل تسليم رخصة الهدم بقيمة 300 دج لكل متر مربع (م 2) من المساحة المبنية (مجموع المساحات الأرضية) من البناية المقرر هدمها:

4. شهادة المطابقة:

النمط	المساحة المبنية (م ²)	المبلغ (دج/م ²)
بنايات ذات استعمال سكني	حتى: 200	75
	حتى: 500	45
	حتى: 1.000	30
	حتى: 5.000	15
	حتى: 10.000	10
	ما يفوق 10.000	05
النمط	المساحة المبنية (م ²)	المبلغ (دج/م ²)
بنايات مشيدة في إطار الترقية العقارية	حتى: 200	100
	حتى: 500	60
	حتى: 1.000	40
	حتى: 5.000	25
	حتى: 10.000	15
	ما يفوق 10.000	10

النمط	القيمة التجارية (دج)	المبلغ (دج)
بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي	حتى: 7.000.000	12.000
	حتى: 10.000.000	13.000
	حتى: 15.000.000	15.000
	حتى: 20.000.000	17.000
	حتى: 25.000.000	19.000

21.000	حتى: 30.000.000
23.000	حتى: 50.000.000
25.000	حتى: 70.000.000
30.000	حتى: 100.000.000
40.000	ما يفوق 100.000.000

5. مبلغ شهادة التقسيم و التعمير:

يحدد المبلغ بـ 3.000 دج، عند تسليم شهادات التقسيم و التعمير.

6. شهادة التهيئة:

المبلغ (دج)	العدد	النمط
500	من 2 إلى 10 قطع	بنايات ذات استعمال سكني
10.000	من 11 إلى 50 قطع	
15.000	من 51 إلى 150 قطع	
20.000	من 151 إلى 250 قطع	
45.000	ما يزيد عن 250 قطعة	
1.500	من 2 إلى 5 قطع	بنايات ذات استعمال تجاري أو صناعي أو سكني
2.500	من 6 إلى 10 قطع	
6.500	ما يزيد عن 10 قطع	

V – الإعفاءات:

بمقتضى أحكام المادة 77 لقانون المالية لسنة 2018، تعفى من الرسم الخاص على عقود التعمير، البنايات المهددة بالانهيار و التي يقرر هدمها رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقوانين و التنظيمات السارية المفعول.

VI – تاريخ الدخول حيز التنفيذ:

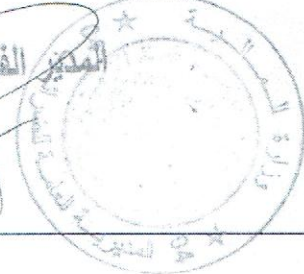
تدخل هذه الأحكام حيز التنفيذ ابتداء من الفاتح يناير 2018.

يرجى منكم ضمان نشر و توزيع هذا المنشور، و الحرص على تطبيقه و موافاتي بالصعوبات التي

قد تواجهكم.

مدير التشريع و التنظيم الجبائين بالنيابة

المدير الفرعي للدراسات الجبائية
ك. تواني



الملحق رقم 12

ولاية سكيكدة

دائرة سكيكدة

بلدية سكيكدة

مديرية العمران

مصلحة تنظيم العمران

رقم :/م د ع / 2018

مخالصة

أنا الممضي أسفله السيد /.....

العنوان:

أصرح بأنني أخذت من مديرية الدراسات و العمران لبلدية سكيكدة يوم :

الوثائق التالية:

.....-

.....-

.....-

سكيكدة في:.....

إمضاء المعني

الملحق رقم 13

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

في

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 مسلعة بتاريخ :
- 2 - مشروع إنجاز / هدم
- الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب.....
وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب.....
حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب.....
وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب.....
وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو
- وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب.....
- 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.

الملحق رقم 14

- بعريضة إفتتاح دعوى إستعجالية مودعة لدى أمانة ضبط المحكمة الإدارية بتاريخ 13/06/2013 و مسجلة تحت رقم 00627/13 من طرف المدعية دريدح عقيلة حرم بوسالم في حقها محاميتها الأستاذة طيار بوسالم ف ضد المدعى عليها بلدية سكيكدة ممثلة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حقها محاميتها الأستاذة موسلي دعاماش وزنة و ان المدعية تلتمس في الشكل : قبول الدعوى و في الموضوع : الأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم رقم 188 المؤرخ في 31/03/2013 إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع المطروحة أمام المحكمة الإدارية تحت رقم 616/2013 و توضح : انها مستفيدة في إطار البناء الذاتي لبناء منزل بمنطقة سيدي أحمد بموجب شهادة إستفادة مؤرخة في 19/01/1988 و بالرجوع إلى مضمون الإستفادة فإن رئيس البلدية قد رخص لها بإنجاز مسكن و حدد لها بداية الأشغال بتاريخ 20/02/1988 و انها منذ سنوات باشرت أشغال تهيئة الأرض و حفر الأساس غير انها توقفت بسبب عائق مادي يتمثل في إقامة محول كهربائي في منتصف القطعة الأرضية و انها في المدة الأخيرة باشرت تكملة الأشغال غير انها فوجئت بصور قرار هدم ضدها على اساس عدم وجود رخصة بناء و انها طعنت في عدم شرعية قرار الهدم بموجب دعوى موضوع مسجلة أمام محكمة الحال تحت رقم 616/2013 و مجدولة لجلسة 07/07/2013 و ان مبررات الدعوى الإستعجالية تكمن في الأسباب التالية : ما جدوى مخاصمة القرار الإداري أمام محكمة الموضوع إذا تم تنفيذ قرار الهدم و ان الهدم من شأنه ان يخلق وضع قانوني لا يمكن تداركه و ان الهدم يخص أشغال مرخص بها بموجب شهادة الإستفادة و ان قرار الهدم جاء لأسباب ذاتية ضدها دون بقية سكان المنطقة الذين أنجزوا سكناتهم او هم بصدد إنجازها بنفس شهادة الإستفادة

- بمذكرة إلتمست المدعى عليها بواسطة محاميتها في الشكل : عدم قبول الدعوى لمخالفتها قانون الإجراءات المدنية و الإدارية و في الموضوع : رفض الدعوى لعدم التأسيس مع الأمر بمواصلة تنفيذ قرار الهدم وردت في الشكل : ان عريضة إفتتاح الدعوى جاءت مخالفة للمادة 15 ف 4 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية لعدم ذكر الطبيعة القانونية للمدعى عليها و مقرها الإداري و عدم الإشارة إلى ذكر حضور محافظ الدولة و غياب توقيع العريضة و وضع الختم

وردت في الموضوع : ان قرار الهدم المتخذ من طرفها جاء طبقا لنص المادة 76 مكرر 04 من القانون 04/05 المعدل و المتمم لقانون 90/29 وهذا ما هو ثابت من خلال تقرير المخالفة المؤرخ في 11/03/2013 المشار إليه في الإعدار رقم 557/13 و ان المدعية خالفت نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91/176 و ان حصول المدعية على شهادة إستفادة من قطعة أرض لا يخول لها و لا يرخص لها البناء فوق القطعة الأرضية في غياب رخصة بناء و ان المدعية باشرت بداية سنة 2013 ببناء الأساسات من أعمدة و أرضية سطحية دون حصولها على رخصة بناء مما نتج عن ذلك تخريب خطوط الكهرباء و إنقطاع التيار الكهربائي على كل سكان المنطقة و ان المدعية لم تمتثل إلى الإعدار الموجه لها المؤرخ في 18/03/2013 من اجل وقف الأشغال المنجزة و إعادة المكان إلى حالته الأصلية إن محافظ الدولة في جلسة 01/07/2013 إلتمس تطبيق القانون .

بعد الإطلاع على عريضة إفتتاح الدعوى

بعد الإطلاع على المواد 13-419-800-803-804-807-815-816-884897-898 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ،

بعد الإطلاع على مذكرة رد المدعى عليها و ظاهر الأوراق المرفقة بالملف

بعد المداولة وفقا للقانون

من حيث الشكل : بعد رد دفوع المدعى عليها لعدم جدواها لا سيما و ان العريضة موقعة و مختومة من طرف محاميه المدعية مما يجعل العريضة مستوفية للشروط الشكلية و الإجراءات القانونية و يتعين قبولها .

من حيث الموضوع : حيث يبدو من ظاهر أوراق الملف فإن دعوى المدعية ترمي إلى الأمر بوقف تنفيذ قرار الهدم رقم 188 المؤرخ في 31/03/2013 إلى غاية الفصل في دعوى الموضوع المطروحة أمام المحكمة

الإدارية تحت رقم 616/2013 بحجة انها مستفيضة في إطار البناء الذاتي لبناء منزل بمنطقة سيدي أحمد بموجب شهادة إستفاضة مؤرخة في 19/01/1988 و بالرجوع إلى مضمونها فقد تم الترخيص لها بانجاز المسكن و انها منذ سنوات باشرت الأشغال غير انها توقفت بسبب عائق مادي يتمثل في إقامة محول كهربائي في منتصف القطعة الأرضية و في المرة الأخيرة باشرت تكملة الأشغال غير أنها فوجئت بصدور القرار محل الدعوى على أساس عدم وجود رخصة بناء و انها طعننت في عدم شرعية قرار الهدم بموجب دعوى موضوع مسجلة أمام محكمة الحال تحت رقم 616/2013 و مجدولة لجلسة 07/07/2013 .

- حيث ان المدعى عليها تلتمس رفض الدعوى لعدم التأسيس مع الأمر بمواصلة تنفيذ قرار الهدم و تدفع بأن قرار الهدم جاء طبقا لنص المادة 76 مكرر 04 من القانون 04/05 المعدل و المتمم لقانون 90/29 و هذا ما هو ثابت من خلال تقرير المخالفة المؤرخ في 11-03-2013 المشار اليه في الاعذار رقم: 557/176 وان المدعية خالفت نص المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91/176 وإن حصول المدعية على شهادة إستفاضة من قطعة أرض لا يرخص لها البناء فوقها في غياب رخصة البناء

حيث انه من خلال إدعاءات المدعية و دفوع المدعى عليها و ظاهر أوراق الملف فإن عناصر الإستعجال متوفرة في قضية الحال و ان طلب المدعية مؤسس طبقا لنص المادة 919 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية مما يتعين الإستجابة له

حيث خاسر الدعوى يتحمل المصاريف القضائية و في مثل حالة المدعى عليها فإنها معفاة منها وفقا لتص المادة 64 من قانون المالية لسنة 1999 .

المحكمة الادارية حال فصلها في القضايا الاستعجالية ابتدائيا حضوريا علنيا .

من حيث الشكل / قبول العريضة .

من حيث الموضوع / الامر بوقف تنفيذ قرار الهدم رقم 188 المؤرخ في : 31/03/2013 الى غاية الفصل في دعوى الموضوع المطروحة امام المحكمة الادارية تحت رقم : 616/2013 . اعفاء المدعي عليها من المصاريف القضائية .

الملحق رقم 15

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمارة

ولاية :

مديرية التعمير والبناء

بلدية :

محضر : رقم مؤرخ في :

نموذج محضر معاينة مخالفة التشريع والتنظيم في ميدان التعمير

أشغال بدون رخصة هدم

سنة ويوم من شهر على الساعة و دقيقة
نحن (الاسم، اللقب والصفة) المؤهل، بمقتضى القانون
رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمّم، قد قمنا بمراقبة أشغال
البناء وقد عاينا المخالفة المعرفة أسفله حسب المعلومات الخاصة بها :

طبيعة الأشغال التي شرع فيها :

.....

.....

.....

الكائنة ب: (العنوان، الحي، المدينة)

.....

.....

المخالف : الاسم اللقب :

تاريخ ومكان الازدياد :

عنوان الإقامة :

تصريحات محتملة :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

إمضاء صاحب الأشغال أو ممثله

إمضاء العون المؤهل الذي عاين المخالفة

ترسل نسخة من هذا المحضر إلى :

- الوالي،

- رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- مدير التعمير والبناء.



ملاحظة : رفض الإمضاء

قائمة المراجع

ا. باللغة العربية.

أولاً: النصوص القانونية.

أ- النصوص التشريعية:

- 1- الأمر رقم 66- 155 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادر في 1966، المعدل والمتمم بالأمر رقم 15- 02 المؤرخ في 23 جويلية 2005، الجريدة الرسمية العدد 40 الصادر في 2005.
- 2- الأمر رقم 66- 156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات الجريدة الرسمية العدد 49، صدر في سنة 1966، المعدل و المتمم.
- 3- الأمر رقم 75- 58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية العدد 78، الصادر سنة 1975، المعدل و المتمم.
- 4- القانون رقم 84 - 12 المؤرخ في 23 جويلية 1984 يتعلق بالنظام العام للغابات الجريدة الرسمية العدد 26، الصادر سنة 1984، المعدل والمتمم بالقانون رقم 91- 20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، الجريدة الرسمية العدد 62 الصادر سنة 1991.
- 5- قانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995 الجريدة الرسمية العدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.
- 6- قانون رقم 90- 29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية العدد 52، الصادر في 02 ديسمبر 1990، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04- 05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 51 الصادر في 15 أوت 2004.

- 7- القانون رقم 04-98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي
الجريدة الرسمية عدد 44، الصادر بتاريخ 17 يونيو 1998.
- 8- القانون رقم 99 - 01 المؤرخ في 06 جانفي 1999 يحدد القواعد المتعلقة
بالفندقة، الجريدة الرسمية العدد 02 ، الصادر سنة 1999.
- 9- القانون رقم 02 - 02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 يتعلق بحماية الساحل
وتثمينه، الجريدة الرسمية العدد 02، الصادر سنة 2003.
- 10- القانون رقم 03 - 01 المؤرخ في 17 فيفري 2003 يتعلق بالتنمية المستدامة
للسياحة، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادر سنة 2003.
- 11- القانون رقم 03 - 03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع
السياحي و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادر في سنة 2003.
- 12- القانون رقم 04- 20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 يتعلق بالوقاية من
المخاطر الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية العدد
84، الصادر في سنة 2004.
- 13- القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات
المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21 ، سنة 2008.
- 14- القانون رقم 11- 10 المؤرخ في 22 يونيو 2011 يتعلق بالبلدية، الجريدة
الرسمية العدد 37، الصادر في 03 يوليو 2011.

ب- النصوص التنظيمية:

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 91- 176 مؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضير
شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة
ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، الجريدة الرسمية العدد 26 ، صادر في 31 ماي
1991 (ملغى).

- 2- مرسوم تنفيذي رقم 91- 225 المؤرخ في 14 جويلية 1991 يتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09- 241 المؤرخ في 22 جويلية 2009، الجريدة الرسمية العدد 43، الصادر سنة 2009.
- 3- المرسوم التشريعي رقم 94- 07 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس، الجريدة الرسمية العدد 32 ،المعدل والمتمم بالقانون رقم 04- 06 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية العدد 51 ،الصادر سنة 2004.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 06 - 55 المؤرخ في 30 جانفي 2006 يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، الجريدة الرسمية العدد 06 الصادر بتاريخ 05 فيفري 2006.
- 5- مرسوم تنفيذي رقم 15- 19 مؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07 ، الصادر في 12 فبراير 2015.

ج- التعليمات الوزارية:

- 1- التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطیح و/ أو الحفر و/ أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

ثانيا: الكتب.

- 1- الزين عزري، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 2- بشير التيجاني، التحضر والتهيئة العمرانية في الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- 3- حسين طاهري، القانون الإداري والمؤسسات الإدارية، دار الخلدونية، الجزائر 2012.
- 4- سليمان همدون، الضبط الإداري - سلطات وضوابط -، دار هومة، الجزائر 2017.
- 5- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر 2004.
- 6- صافية إقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الطبعة الثالثة، 2016 - 2017.
- 7- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة، باتنة، 2011.
- 8- عمار بوضياف، القرار الإداري، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، جانفي 2007.
- 9- عمار عوابدي، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري الجزء الثاني نظرية الدعوى الإدارية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، الطبعة الرابعة، 2005.
- 10- عواطف زرارة، إلتزامات الجوار في القانون المدني الجزائري، دار هومة الجزائر، 2009.
- 11- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، دار جسر للنشر والتوزيع، المحمدية الجزائر، 2014.
- 12- لحسين بن الشيخ أث ملويا، المنتقى في قضاء مجلس الدولة، الجزء الأول، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 13- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2016.

- 14- محمد الصغير بعلي، المحاكم الإدارية - الغرف الإدارية - ، دار العلوم للنشر والتوزيع ،عناية، 2005.
- 15- مسعود شيهوب، المبادئ العامة للمنازعات الإدارية، الجزء الثالث، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، 2005.
- 16- ياسمين ستي قزاتي، النزاع الجزائي الناتج عن البناء دون رخصة، دار هومة الجزائر، 2016.

ثالثا: الرسائل والمذكرات الجامعية.

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1- السعيد سليمان، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري، أطروحة دكتوراه جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 17 نوفمبر 2016.
- 2- بوبكر بزغيش، منازعات العمران، أطروحة دكتوراه ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 30 أكتوبر 2017.
- 3- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2015-2016.
- 4- عبد الرحمن عزوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، 02 جوان 2007.
- 5- محمد الأمين كمال، الإختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء ، أطروحة دكتوراه ،جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم الحقوق ، 2015 - 2016.
- 6- نصيرة غزالي، رخصة الهدم كأداة رقابية على العقار المبين في التشريع الجزائري أطروحة دكتوراه، جامعة عمار تليجي الأغواط ، 21 ماي 2016.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1- صادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2011.
- 2- عبد اللطيف رزايقية، الرقابة القضائية على مشروعية القرارات الإدارية في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية، 2013-2014.
- 3- عطوي وداد، الرقابة القضائية على رخصة البناء، مذكرة ماجستير ، جامعة باجي مختار عنابة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2011/2012.

رابعاً: المقالات.

- 1- أمينة ركاب، " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 " مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة بن خلدون تيارت، ديسمبر 2017.
- 2- راضية بودية، "رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها" ، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة - 02 - العدد العاشر، دون سنة النشر.
- 3- صورية زردوم، "دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء" ، مجلة الحقوق والحريات ، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة ، جامعة محمد خيضر بسكرة عدد تجربي ، فيفري 2016.
- 4- عبد الله لعويجي ، " النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 " مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد التاسع، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة باتنة1، جوان 2016.
- 5- عمار بوضياف، " منازعات التعمير في القانون الجزائري-رخصة البناء والهدم-" مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، 01 يناير 2013.

6- فهيمة قسوري وحسينة ريمان، " نظام الحوكمة العمرانية في تنفيذ عقود التعمير في التشريع الجزائري "، مجلة التعمير والبناء، العدد الأول، جامعة باتنة 1، مارس 2017.

7- ماجدة شهيناز وشهرزاد بوسطلة، " المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء "، مجلة المنتدى القانوني، العدد الخامس، جامعة محمد خيضر بسكرة، دون تاريخ نشر.

8- محي الدين بربيح، " رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري "، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، جامعة بن خلدون تيارت، مارس 2018.

II. باللغة الأجنبية.

- 1- Morand- Deviller Jacqueline, droit de L'urbanisme, 2ème edition Dalloz Paris, 1994.
- 2- Philippe ch – A. Guillot, droit de L'urbanisme, 2ème edition , France Aout 2006.

الْقَهْرِيْنَ

01.....	مقدمة.....
04.....	الفصل الأول: ماهية رخصة الهدم.....
06.....	المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم.....
06.....	المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم.....
10.....	الفرع الأول: خصائص رخصة الهدم.....
11.....	الفرع الثاني: تمييز عملية الهدم عن ما يشابهها
12.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم.....
13.....	المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم.....
13.....	الفرع الأول: النطاق الشخصي لرخصة الهدم.....
13.....	الفرع الثاني: النطاق الموضوعي لرخصة الهدم.....
16.....	الفرع الثالث: إلزامية الحصول على رخصة الهدم بالنسبة للبنىات الآيلة للإهيار.....
16.....	أولاً: الأحكام الخاصة بالجدران والمباني الآيلة للإهيار.....
19.....	ثانياً: الأحكام الخاصة بالخطر الوشيك الحدوث.....
20.....	المبحث الثاني: إجراءات الحصول على رخصة لهدم.....
20.....	المطلب الأول: تقديم طلب رخصة الهدم.....
20.....	الفرع الأول: شروط طلب رخصة الهدم.....
21.....	أولاً: الشروط المتعلقة بطالب رخصة الهدم.....
21.....	ثانياً: الشروط المتعلقة بموضوع رخصة الهدم.....
24.....	الفرع الثاني: إيداع طلب رخصة الهدم.....
25.....	المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة الهدم.....
25.....	الفرع الأول: الإجراءات المتعلقة بالإدارة.....
26.....	الفرع الثاني: تحضير طلب رخصة الهدم.....
29.....	المطلب الثالث: البت في طلب رخصة الهدم.....
29.....	الفرع الأول: الجهة المؤهلة لمنح رخصة الهدم.....
30.....	الفرع الثاني: حالات البت في طلب رخصة الهدم.....
30.....	أولاً: قبول طلب رخصة الهدم.....
32.....	ثانياً: منح رخصة الهدم مصحوبة بتحفظ.....

- 32..... ثالثا: رفض منح رخصة الهدم.....
- 35..... الفصل الثاني: منازعات رخصة الهدم.....
- 37..... المبحث الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري.....
- 38..... المطلب الأول: دعوى الإلغاء.....
- 38..... الفرع الأول: أوجه رفع دعوى الإلغاء.....
- 39..... أولا: عدم المشروعية الخارجية.....
- 42..... ثانيا: عدم المشروعية الداخلية.....
- 44..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن دعوى الإلغاء.....
- 45..... أولا: الطعن المرفوع من طالب رخصة الهدم.....
- 47..... ثانيا: الطعن المرفوع من الغير.....
- 48..... المطلب الثاني: دعوى التعويض.....
- 49..... الفرع الأول: أساس دعوى التعويض.....
- 49..... أولا: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ.....
- 51..... ثانيا: مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر.....
- 52..... الفرع الثاني: الآثار المترتبة عن دعوى التعويض.....
- 52..... أولا: منح التعويض.....
- 53..... ثانيا: رفض منح التعويض.....
- 53..... المبحث الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.....
- 54..... المطلب الأول: الدعوى المدنية.....
- 54..... الفرع الأول: إختصاص قاضي الموضوع.....
- 55..... الفرع الثاني: إختصاص قاضي الإستعجال.....
- 55..... المطلب الثاني: الدعوى الجزائية.....
- 56..... الفرع الأول: الجرائم المتعلقة برخصة الهدم.....
- 56..... أولا: جريمة الهدم دون ترخيص.....
- 57..... ثانيا: جريمة القيام بأشغال هدم غير مطابقة لرخصة الهدم.....
- 57..... ثالثا: جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار.....
- 59..... الفرع الثاني: الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم التهيئة والتعمير.....

59.....	أولاً: في ظل قانون الإجراءات الجزائية.....
60.....	ثانياً: في ظل القانون رقم 90 - 29
63.....	ثالثاً: في ظل القوانين الخاصة بالمناطق المحمية.....
65.....	الفرع الثالث: المتابعة القضائية.....
65.....	أولاً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق النيابة العامة.....
66.....	ثانياً: تحريك الدعوى العمومية عن طريق الإيداع المباشر.....
67.....	ثالثاً: آثار المتابعة القضائية.....
70.....	الخاتمة.....
73.....	الملاحق.....
126.....	قائمة المراجع.....
134.....	الفهرس.....
.....	ملخص.....

ملخص

تعتبر رخصة الهدم أداة رقابية قبلية في مجال التعمير، حيث يتم بموجبها الترخيص لطالبا بمباشرة عملية الهدم إذا كانت البناية في مناطق محمية .
وألزم المشرع الجزائري إصدار رخصة الهدم وفق شروط وإجراءات وجب إتباعها، ويترتب على مخالفة أحكامها منازعات يختص بها القاضي الإداري وكذا القاضي العادي .

Résumé

L'autorisation de démolition est un moyen de contrôle entrant dans le cadre de de l'urbanisation à partir duquel on autorise le demandeur de commencer l'opération de démolition si la bâtisse se trouve dans des zones réservées.

L'autorité algérienne exige le permis de démolition selon les conditions et les dispositifs à suivre, et l'importe quelle 'infraction de leur application induit un contentieux suivi par un juge des affaires administratives ou un juge ordinaire.