

جامعة محمد خيضر بسكرة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



النظام القانوني لرخصة الهم

مشروع مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون إداري

تحت إشراف الاستاذ(ة) :

دنش رياض

إعداد الطالب (ة) :

خالد سيد أحمد

السنة الجامعية : 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكرو عرفان

جبا ووفاءا اتقدم ،اتقدم بجزيل الشكر وعظيم التقدير على من أشرف بكل جهده ووقت ثمينين على اخراج هذه المذكرة في هذه الحلة فلم يبخل بالصح والإرشاد والتوجيه والمساعدات ...عرفانا لهما على كل ما بذله من عطاءات مادية ومعنوية ورحابة صدر وطول الصبر وتركيز الإهتمام لإنجاح هذا العمل المتواضع ، خدمت للحلم اولاً وأخيراً ، لي اعظم الشرف واعز الإمتناؤ أُو احضى بمشرف أقل مايقال في حقه أنه قمة العطاء العلمي ومنتهى البساطة التعاملية وهرم الإنسانية

شكر خالص إلى أساتذتي المحترم "دنش رياض " على ما أعطى ولم يبخل ونصح ولم يقصر ...

شكرا أساتذتي على كل ماقدمته لي ، وعذرا و ألفه عذر ، فلن استطيع أُو أوافيك حقه ما حييت ، وأسأل الله عز وجل أُو يزيدك علما وأ ينفعك بما علمك و أُو يحلي من قدره ويشرف مراتك ...

كما لايفوتني بها المقام أُو أعترف بجميل كل اساتذتي الإفاضل الذين تعاقبوا على تلقيني كل حرف أو مبدأ أو حكمة من المرحلة الإبتدائية الى المرحلة الجامعية ... فمن علمني حرفا فقد استعجب رقبتي

دون أُو انسى كل من ساهم من بعيد أو قريب ، ماديا أو معنويا ، في ايصال شحلة علم تضيء دربنا أو مكننا من قبس حكمة تفيدنا ، من عمال وإطارات مكتبة الحقوق، بجامعة محمد خيضر بسكرة على كل مجهوداتهم العظيمة لخدمنا وخدمة الجامعة

إهداء

يا أغلى وأطيب وأروع والديين

إلى نور دربي و قلبي أمي و أبي رحمة الله عليه لا تكفي الكلمات لا تكفي
العبارات بل لا تكفي الأسطر أُو أوفيكما ولو جزءا من أفضالكم عليا إلا أُو
أهدي ثمرات النجاح لكم...

إلى أخوتي الإعزاء ...

إلى كل أفراد عائلتي الكبيرة فردا فردا

إلى أصدقائي بل أخواني المقربين المحبين الي قلبي :

إلى كل زملائي المحترمين...

إلى كل زميلاتي المحترمات

بل أخوتي وأخواتي جميعا دون استثناء ، وذكر الأسماء ينسيني بعضهم سهوا ، فلا
تحتبوا عليا ، فمن لم تحمله ورقتي حمله قلبي وهو أرحب ، من رافقوني طيلت
السنوات الدراسية أو فارقوني قبل ذلك أو من سبقني صلتي بهم وثيقة - إن شاء
الله -

إلى كل طلبة السنة الثانية ماستر حقوق ، تخصص قانون إداري من عرفتهم ولم
اعرفهم ، أتمنى لهم جميعا السعادة والنجاح في الحياة والفلاح في الآخرة ، والنجاح
على الصعيدين العملي والشخصي .

إلى كل من يقرأ هذه المذكرة أو يطلع على ماجاء فيها ، عسى أُو يجد نائلته أو
تفيدته في حياته أو دراسته ، على أُو يكون أمينا في نقله صادقا في سعيه نبيلًا
في غايته .

وشكرا

المحب : سيد أحمد خالد

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

– ج.ر : جريدة رسمية

– د.س.ن : دون سنة النشر

– ص : صفحة

– ق.ع : قانون عام

ثانياً : باللغة الأجنبية

- P : Page

- èd : èdition

مقدمة

تعد قواعد التهيئة و التعمير في تاريخ البشرية علم و فن يتم بموجبها تنظيم عملية البناء و العمران ، و التي تبين نوعية البناءات و شكلها ، و تتضمن احترام المناظر الطبيعية و الحضارية و التراث الثقافي و التاريخي.

تطورت هذه القواعد من مرحلة إلى أخرى و من بيئة إلى أخرى لتصبح قائمة بذاتها تشمل على القواعد الرامية إلى تنظيم المدن و إنجاز التجمعات السكنية و العمرانية و تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير ، تطوير المباني حسب التسيير العقلاني للأرضي ، تحقيق التوازنات بين مختلف الأنشطة الاجتماعية (زراعة ، صناعة ، سكن) ، المحافظة على المحيط و البيئة و المنظر العام الحضاري.

و نظرا لتزايد حاجات الإنسان للعمران و التي لم تصبح تقتصر فقط على السكن ، بل امتدت لتشمل الوظيفة الصناعية و التجارية و الثقافية و غيرها ، و مع تزايد حاجات العمران زادت أهميته خصوصا في الآونة الأخيرة ، التي احتلت فيها قوانين التعمير و البناء مكانا بارزا بين أغلبية القوانين نظرا لأهميتها سواء للواضعين للقوانين أو القائمين على تنفيذها أو الخاضعين لها.

بحيث أصبحت المباني تمثل قيمة اقتصادية بالنسبة للدولة و الأفراد على حد سواء ، و نظرا لهذه الأهمية ظهرت العديد من المشاكل التي تهدد حياة الأفراد و وجودهم ، و لعل أهم هذه المشاكل ظاهرة الهدم الفوضوي.

فبعد وضع قواعد التهيئة يصبح القانون رقم 90-29 المصدر الرئيسي والأساسي لقواعد العمران ، فانتهج المشرع توجهها جديدا و إستراتيجية جديدة من أجل ضمان احترام القواعد القانونية في مجال العمران كما حاول تفادي النقص في التشريعات السابقة ، وذلك تفاديا لبروز الوضعيات القانونية التي لا يمكن تسويتها أو الاعتراف بها.

لكن بعد مضي مدة من تطبيق هذه السياسة ، نجد أنه على المستوى الميداني لم تتوقف أزمة الهدم غير المشروع ، بل عرفت تزايدا فظيحا و كثرت المشاكل المتعلقة بالعمران .

فوجد المشرع نفسه أمام وضعية تستوجب عليه تعديل القانون المتعلق بالتهيئة و التعمير ، وهو ما حدث بموجب القانون رقم 05-04 المعدل و المتمم بالقانون 90-29 ، و أقر أنه لا بد من تدخل الدولة لتنظيم عمليات التعمير و البناء ، و آخر ما صدر في مجال العمران نجد

المرسوم التنفيذي 15-19 ، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الملغي للمرسوم التنفيذي 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

رغم سعي المشرع الجزائري إلى وضع ترسانة من النصوص القانونية والتنظيمية من أجل تنظيم كيفية الحصول على رخصة الهدم ، إلا أننا نجد عدة نزاعات تثور بشأنها ، سواء لعدم احترام الإدارة لإجراءات ومواعيد إصدارها أو لعدم احترام الأفراد للنصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لها.

الأصل أن للمالك الحرية في استعمال ملكيته العقارية واستغلالها والتصرف فيها وكذا البناء عليها أو هدمها ، غير أن هذه الحرية مقيدة بأن لا تتعارض مع النظام العام العمراني ، فمن الضروري أن تتوافق عمليات الهدم مع القواعد الهندسية والمعمارية والقانونية اللازمة للمحافظة على المظهر الجمالي للمدينة ، وكذا حماية البيئة وحماية المناطق المحمية وعدم التعدي عليها. هذا ما دفع بالمشرع الجزائري إلى تقييد حق الملكية عن طريق ترخيص أعمال الهدم ، وذلك لاحترام قواعد العمراني ، من خلال فرض إجراءات وأشكال يجب احترامها سواء من طرف الإدارة أو من طرف الأفراد.

إن رخصة الهدم من بين أهم قرارات التعمير الفردية ، فهي عبارة عن قرار إداري يصدر عن جهة إدارية مختصة ، وفقا للشروط المنصوص عليها في تشريعات العمران ، وتعتبر آلية رقابة قبلية في مجال التعمير.

لذلك عمد المشرع على تبني نظامين ، أحدهما وقائي يتمثل في إخضاع النشاط العمراني للرقابة المسبقة ، مجسدا لوسائل تتم على أساسها هذه الرقابة ، أما النظام الثاني فيقوم على الجانب الردعي أو العقابي الذي يكرس على طريق ممارسة الهيئات الإدارية والقضائية للرقابة البعدية من أجل معاينة مدى احترام المشاريع المنجزة للأحكام القانونية.

عند نشوء نزاعات في مجال رخصة الهدم ، يمكن للأفراد اللجوء إلى التظلم الإداري أمام الجهات الإدارية المختصة قبل لجوئهم إلى الجهات القضائية ، كما يحق لهم اللجوء إلى القضاء الإداري لرفع دعوى بالتوجه إلى قاضي الموضوع الإداري وذلك لرفع دعوى الإلغاء ضد القرار المتعلق برخصة الهدم ، أو رفع دعوى التعويض ، وفي حالة ارتكاب

الأفراد للجرائم المنصوص عليها في مختلف النصوص القانونية والتنظيمية المنظمة لرخصة الهدم يتم اللجوء إلى القاضي الجزائي لفرض عقوبات على مرتكبيها.

أهمية الدراسة:

إن هذا الموضوع يحوز اهتمام القضاء و الفقه ، بالإضافة إلى الأفراد الذين يؤرقهم مشكلة الهدم الغير القانوني ، وعلى غرار ذلك ، تظهر أهمية الدراسة من خلال الحالة التي يعرفها العمران في بلادنا من هدم فوضوي وغير قانوني ، وما ينتج من انعكاسات سلبية على الجانب العمراني. و يضاف إلى ذلك فإن البحث يستمد أهميته من خلال خلق نوع من الوعي لدى الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم وإزالة الغموض في موضوع رخصة الهدم.

أما فيما يخص الصعوبات التي وجهتنا تتمثل فيما يلي:

— قلة البحوث القانونية المتعلقة بدراسة موضوع رخصة الهدم.

— قلة المراجع المتخصصة بأنواعها في موضوع الهدم.

ومما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

فيما تتمثل الأحكام الناظمة لرخصة الهدم في الجزائر بما يضمن رقابة فعالة في مجال

التهيئة والتعمير ؟

تندرج تحت هذه الإشكالية العديد من التساؤلات الفرعية :

— ما هو الإطار القانوني الذي يحكم في مجال تطبيق رخصة الهدم ؟

— ما هي إجراءات إصدار رخصة الهدم؟

— هل هناك شروطا يجب أن تتوفر في طالب الرخصة و مضمونها ؟

— ما هو مجال اختصاص القضاء في المنازعات المتعلقة برخصة الهدم ؟

منهج الدراسة :

قصد الإحاطة و الإلمام بأهم أبعاد و مضامين الدراسة ، وبغية الإجابة على التساؤلات المطروحة ، تم الاعتماد على المنهج الوصفي و التحليلي ، فالأول يظهر من خلال وصف

دور قواعد التهيئة والتعمير في حماية نظام العمران ، ووصف النقائص الذي يعترئها هذا الدور على أرض الواقع ، أما الثاني فيظهر من خلال تحليل العديد من النصوص و المواد القانونية التي سنعمد عليها في الدراسة.

وبناء على ذلك قسمنا البحث الى قسمين (الفصل الأول) التطرق إلى الأحكام المنظمة لرخصة الهدم أما (الفصل الثاني) تناولنا منازعات رخصة الهدم .

الفصل الأول

الأحكام المنظمة لرخصة

الهدم

الفصل الأول

الأحكام المنظمة لرخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990¹ في المواد 60 و 62 و 63 و 68 و 69 منه بصفة عامة وفي المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 الذي نص على نطاق رخصة الهدم وإجراءات تسليمها دون تعريفها والملغى بموجب المرسوم التنفيذي السالف الذكر المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 25 جانفي 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، عدد (07) ، الصادر سنة 2015².

¹ - القانون رقم 90-20 المؤرخ في 01-12-1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، معدل ومتمم ، ج. ر ، عدد (55) الصادر في سنة 1990، معدل ومتمم بقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004، ج. ر. ، عدد (51) ، لسنة 2004

² - اقلولي أولاد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، الطبعة الثانية 2015 ، دار هومه ، ص، 197 .

المبحث الأول

ماهية رخصة الهدم

مهما يكن من أمر، فإن الهدم كالبناى يجب تنظيمه وضبطه بأحكام تبين كثيرا من جوانبه خاصة إخضاعه لرخصة إدارية مسبقة تشكل وسيلة فعالة لمراقبة كيفية إنجازهِ ومدى مراعاته للشروط الواجب احترامها وتبين مجال تطبيقه.¹

المطلب الأول

مفهوم رخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من الأدوات المستخدمة لمراقبة العمران ، حيث اشترط رخصة إدارية قبل أي عملية هدم ولتعريف رخصة الهدم وتحديد نطاقها وجب تصفح القوانين المنظمة للعمران والعودة الى مختلف التعاريف الفقهية نتناول في هذا المطلب تعريف رخصة الهدم في ثلاثة فروع ، الفرع الأول نعرف فيها رخصة الهدم ، أما الفرع الثاني نتكلم عن نطاق تحديدها وتطبيقها أما الفرع الثالث نتعرف على دوافع رخصة الهدم (أهميتها) .

الفرع الأول

تعريف رخصة الهدم

بتفحصنا لمواد قانون العمران نجد أنه تم تنظيمها في القانون رقم 90-29 المعدل بموجب القانون رقم 04-05 وخصها في هذا التعديل بالمواد ،61 إلى 63 و68 و69 منه وفي المرسوم التنفيذي 15-19 الذي الغى المرسوم السابق في المادة 70 وسنتطرق لتعريفين أولهما تشريعي (قانوني) والثاني فقهي.

محاولين من خلال التعريف القانوني المقارنة بين التعريف الفقهي والوصف القانوني والوصول لتعريف الأنسب والأوضح .

¹ شهرزاد عوابد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة لحاج لخضر باتنة ، 2016 – 2015 ، ص 88.

أولا : التعريف القانوني

بين المشرع بناء على ما قد نصت به المادة 60 من القانون 90-29 على مايلي :
"يخضع كل هدم كلي او جزئي لبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار اليها في المادة 46
أعلاه او كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية"¹

وقد قضت المادة 46 من القانون المذكور أعلاه التي تنص على "أنه تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من الميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية"².

في حين نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، فقد نصت على أنه " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية او كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون البناية محمية بأحكام القانون رقم 04-98"³ .

ولتوضيح فالقانون 04-98 المؤرخ في 15/16/1998 هو القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي⁴ أما المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى احكامه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تنص على " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية او كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية او المعمارية او السياحية أو الثقافية أو الطبيعية او عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبناية مجاورة"⁵ .

¹ - المادة 60 من قانون 90-29 ، مرجع سابق .

² - المادة 46 من مرجع سالف الذكر .

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المؤرخ في 25 جانفي 2015 ، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ، عدد (07) ، الصادر سنة 2015.

⁴ - القانون رقم 04-98 ، المؤرخ في 15/06/1998 ، القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد (44) ، صادر بتاريخ 17/06/1998.

⁵ - المادة 61 من المرسوم التنفيذي 91-176 ، مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفاءات تحضير شهادة القسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج.ر.ج.ج ، عدد (26) ، الصادر في سنة 1991 (ملغى) .

وبهذا المعنى نجده قد استثنى الكثير من البنائيات المنصوص عليها بموجب المرسوم السابق.¹

نقـد : نجد أن التعريفات القانونية لم تعرف الهدم بل ركزت على نطاق وإجراءات رخصة الهدم دون تعريفه ، من هنا نتوجه لتعريف الفقهي .

ثانيا : التعريف الفقهي

قبل التطرق لتعريف رخصة الهدم لابد من تحديد معنى الهدم أولا ، ويقصد به إزالة المباني القائمة حتى سطح الأرض سواء كان كليا أو جزئيا وسواء كانت المنشآت سليمة او آيلة للسقوط .

كما يقصد بهدم البناء هو إزالته كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للاستعمال فيما أعد له² .

ونجد تعريف الدكتور عزري الزين الذي يقول فيه " هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"³.

أو "هي من بين ادوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه"⁴ .

كما عرفت على أنها "ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للاستعمال"⁵

¹ - عبد الله لعويجي ،(النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19) ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ،العدد التاسع ، جوان 2016 ، ص 376،377 .

² - بودية راضية ، (رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها) مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ،العدد العاشر ، د س ن ، ص 115 .

³ - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الإسكندرية ، سنة 2005 ، ص 57 .

⁴ - منصور نور ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، 2010 ، ص 54 .

⁵ Jacqueline Morand –Deville , Jacqueline, droit de l'urbanisme, 2ème édition, Dalloz, Paris 1994, p.153.

يمكن اقتراح التعريف التالي " هي القرار الإداري الصادر من الجهة الادارية المختصة قصد هدم بناية كلياً او جزئياً متى كانت البناية محمية من احدى نظم حماية التراث الثقافي " .

التمييز بين رخصة الهدم والمصطلحات المشابهة :

— **عملية الترميم :** تختلف عملية الهدم عن الترميم كون عملية الهدم يترتب عنها إزالة تامة للعقار المبني كلياً او جزئياً ، أما عملية الترميم تكون دائماً في المباني والبناءات القائمة التي بها تصدعت والتي تقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها .

حيث تستهدف عملية الترميم تحقيق صلابة كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف لتفادي أي حادث تترتب عليه كوارث بشرية او مادية¹

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

— الترميم الذي يستوجب الحصول على رخصة الترميم.

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

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

— الفرق بين قرار الهدم ورخصة الهدم :

تختلف رخصة الهدم عن قرار الهدم، وهذا الأخير ينصب على أعمال البناء المخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه ، فهو إجراء قانوني يتم بقرار إداري، صادر من السلطة الإدارية المختصة ، ويكون مسبقاً بقرار، ووقف الأعمال المخالفة لأحكام البناء.

وقرار الهدم يدخل ضمن أعمال الضبط الإداري التي يتمتع بها كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي بمقتضى المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 ، والمتعلقة

¹ — عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص.ص 377 ، 378 .

بالبناء بدون رخصة. فقرار الهدم عبارة عن جزاء لكل من يرتكب هذه الجريمة.¹

الفرع الثاني

نطاق رخصة الهدم

الأصل أن هدم البنايات من عناصر استعمال حق الملكية غير انه توقعاً للمخاطر التي قد تنجم عنه بالنسبة للعقار المحمي ، قيد القانون ممارسة هذا الحق بالحصول مسبقاً على رخصة الهدم.²

ومن هنا يمكن تبيان النطاق أولاً بنطاق موضوعي يبين لنا المناطق التي يستلزم فيها الحصول على الرخصة وثانياً بنطاق شخصي يبين لنا الأشخاص محل الرخصة .

أولاً : النطاق الموضوعي

فالأصل هو أن المالك له الحرية في هدم عقاره كلياً أو جزئياً متى شاء دون الحاجة لترخيص ، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في العملية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، لأن من شأنه المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها في إطار تنفيذ السياسة العمرانية ، وإذا كانت البناية آيلة للهدم تعتبر سنداً لبنايات مجاورة تفرض رخصة الهدم في هذه الحالة حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنايات وتجسيدها للمبادئ القانونية مثل عدم التعسف في استعمال الحق وتجنب مضار الجوار³ .

- أي حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف الواقعة ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية .

¹ - إيدير أديلية ، مجدوب حدة ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع قانون عام ، تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية ، كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، سنة 2016 - 2017 ، ص. ص 8، 9 .

² - بودية راضية ، مرجع سابق ص. ص 111 ، 115 .

³ شهرزاد عوابد ، مرجع سابق ، ص 90 .

– حماية البناءات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها سندا لهذه الأخيرة.¹
 وهذا على غرار المشرع الفرنسي الذي لم يفرضها على عمليات الهدم على مستوى
 التراب الوطني ، بل قصرها على البلديات التي يفوق عدد سكانها 10000 ساكنا وتلك
 الواقعة على بعد 50 كلم من مدينة باريس او في المناطق المحمية .
 ويضيف القانون الفرنسي سببا آخر إضافة لما ذكرناه سابقا طبقا لنص المادة
 1/ 430 حيث أن رفض رخصة الهدم يكون مبررا، سواء كان حماية التراث او المنفعة
 العامة.²

وفي هذا الصدد نجد المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 03-323 تنص:
 على مايلي : "يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مديرية الثقافة للولاية
 وفيما يخص العقارات الآيلة للسقوط والتي تشكل خطرا وشيكا ، أن يأمر باتخاذ التدابير
 المؤقتة من أجل ضمان سلامة الأشخاص الشاغلين عقارا موجودا داخل المنطقة المحمية ،
 كذلك الأمر إذا كانت البناية الآيلة للهدم تعتبر سند لبنايات مجاورة ، تفرض الحصول على
 رخصة الهدم في هذه الحالة حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح اصحاب
 البنايات"³

وبهذا جعل المشرع الفرنسي رخصة الهدم إلزامية في حالة الهدم الكلي أو الجزئي
 لبناية، أو في كل عمل من شأنه أن يجعل استعمال البنايات مستحيلا أو خطيرا⁴.
 وعليه فإن رخصة الهدم عي عبارة عن إجراء وقائي ، الغرض منه تجنب أي ضرر
 يترتب على هذا الاجراء⁵.

¹ – عميرة عادل، الرقابة الادارية في مجال التهيئة والتعمير، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص ق ع كلية الحقوق
 والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة 2013 ، ص 24 .

² إيدير أديلية ، مجدوب حدة ، مرجع سابق ص 10 .

³ المادة 21 من المرسوم التنفيذي 03-323 ، مؤرخ في 05 اكتوبر 2003 ، يتضمن كفاءات اعداد مخطط حماية المواقع
 الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها ، ج ر عدد(60) ، الصادر سنة 2003.

⁴ –Jean Bernard (A), Hugues perinet(M), Op.Cit, p.456.

⁵ –شوك منية ، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة
 الماجستير في القانون العام ، تخصص قانون بيئة ، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف 2016 ، ص 90 .

ومن خلال استقراء المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 نستنتج ان المشرع الجزائري حدد النطاق الموضوعي لرخصة الهدم ، بحيث لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم بل حصرها في مناطق التالية وهيا البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي المصنفة ضمن الممتلكات الثقافية العقارية ، وبذلك لا يمكن هدمها إلا بصور رخصة الهدم¹.

ثانيا : النطاق الشخصي

نصت المادة 1/72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي : "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، والتوقيع عليه من طرف مالك النيابة الآيلة لسقوط او موكله او الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم عند الاقتضاء"².

نستخلص من خلال نص المادة ان المشرع بين بالتدقيق الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم والمتمثلين في المالك أو موكله ، أو الهيئة العمومية التي خصص لها بناية ، إذ جاءت هذه المادة بصريح العبارة ، اين أوضحت وحصرت لنا الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم³.

الفرع الثالث

دوافع رخصة الهدم (أهميتها)

لقد تعرض المشرع لنقاط عديدة تعد دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة ، و في هذا الفرع يمكن تقسيم الدوافع إلى دوافع نص عليها المشرع صراحة ودوافع حماية السكن الاجتماعي .

¹ – إيدير أديلية ، مجدوب حدة ، مرجع سابق ، ص 10 .

² – مزوزي كهينة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة لكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ،باتنة ، 2011، ص 70.

³ – سماعين شامة ، النظام القانوني لتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر 2004، ص.ص 223 ، 224 .

أولاً : الدوافع التي نص عليها المشرع صراحة

الحالة الأولى :

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

الحالة الثانية :

حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة¹.

ثانياً : حماية السكنات الاجتماعية :

المشرع الجزائري نص عن هذا الدافع ضمناً أي أنه يمكن أن نستشفه من محتوى المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى² ، إن القراءة المتمعنة بنص المادة سالفه الذكر تفيد أن الإدارة لا يمكنها إثارة هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسبب لرفض تسليم رخصة الهدم بل يكون لها صفة الحكم .

إذ يقدم المواطنون (غالبا ما يكونوا من البناية في هذه الحالة) الذين يهمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم ويكون للإدارة حق النظر والفصل في ذلك³. وفيما يتعلق بالسكن الجماعي ، منح المشرع الحق في الاعتراض على مشروع الهدم ، وذلك من خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19⁴ المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ، وذلك بهدف حماية المصلحة الاجتماعية⁵ .

كما نصت المادة 80 من المرسوم نفسه على إلزامية إصاق وصل ايداع طلب رخصة الهدم ، خاصة في حالة الأمر بهدم عمارة تحتوي سكنات مؤجرة ، يرى المستأجرون أن المؤجر لم يلتزم بشرط طلب إخلاء البناية المراد هدمها كما يتضمنها القانون المدني في موضوع الإيجار⁶ .

¹ - شهرزاد عوايد ، مرجع سابق ، ص 90 .

² - المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى ، مرجع سابق .

³ - سماعين شامة ، مرجع سابق ، ص 223 .

⁴ - انظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

⁵ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 378 .

⁶ - عزوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 ، ص 702 .

في نفس السياق نجد أن المشرع الفرنسي وفي مجال حماية المصلحة الاجتماعية فرض الحصول على رخصة الهدم في بلديات باريس ، والمناطق التي تقع على محور 50 كلم منها ؛ والبلديات التي يساوي أو يزيد عدد سكانها عن 10000 ساكن نظرا لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحة أكثر، ومن ثم التضييق على عمليات الهدم بتلك المناطق دون سواها¹ .

المطلب الثاني

خصائص رخصة الهدم

سنتناول في هذا المطلب أهم الميزات التي تختص بها رخصة الهدم ، الفرع الأول وجوب صدورها في شكل قرار إداري صادر عن سلطة مختصة ، الفرع الثاني أن تتضمن إزالة جزئية أو كلية للبناء .

الفرع الأول

أن تصدر في شكل قرار إداري صادر عن سلطة مختصة

فلا يصح قانونا القيام بعملية الهدم ، وفق الشروط المبينة في التعريف إلا استنادا إلى قرار إداري ، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر من الجهة المختصة بمنحه وهو رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 68 من قانون 90-29 والتي نصت على " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي " .

ذلك أن الفرد ليس حرا في ممارسة هذا الحق ، بل تضبطه شروط وإجراءات معينة يجب توافرها وتحقيقها من خلال ممارسة السلطة المختصة الرقابة المسبقة عليها واستخراج رخصة بذلك² .

¹ — عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 379 .

² — عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، منشورة ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، (الجزائر)، 2014-2015 ، ص 203 .

والمادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19¹ ، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الأخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي ، أو إذن اداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها ، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو الشكل والإجراءات².

الفرع الثاني

أن تتضمن إزالة جزئية أو كلية للبنائية صادرة عن سلطة مختصة

فالهدم قد يكون هدمًا كليًا وهو هدم بناء بأكمله أو هدمًا جزئيًا كهدم دور واحد فقط³ ، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم⁴.

غير أنه لرخصة الهدم طابع عام كونها أنها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي الحصول على رخصة الهدم قبل بداية الأشغال مسبقًا في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنائية ، وهذا بنص المادة 46 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁵. كما تتميز بالطابع المادي المسبق ، وذلك بأن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية أي لها الطابع المادي ، أما الطابع المسبق ، فيظهر في عدم إمكانية القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول على هذه الرخصة⁶.

¹ - أنظر المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15 - 19، مرجع سابق.

² - عبد الله لعويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، جامعة لحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، 2012، ص 183.

³ - بودية راضية ، مرجع سابق ص 115 .

⁴ - عزري الزين ، إجراءات اصدار قرارات البناء والهدم ، مرجع سابق ، ص 23 .

⁵ - أنظر المادة 46 من القانون 90 - 29 ، مرجع سابق .

⁶ - غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع إدارة عامة ، القانون وتسيير الإقليمي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2011 ، ص 106.

المبحث الثاني

شروط وإجراءات الحصول على رخصة الهدم

تبعاً لخطورة عملية الهدم ، أحاطها المشرع الجزائري بعدة شروط وإجراءات صارمة وهي التي كلف بها . أي بإصدارها رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، وسوف نبين شروط الحصول على رخصة الهدم في المطلب الأول ونتناول في المطلب الثاني الإجراءات المتبعة لاستصدارها .

المطلب الأول

شروط الحصول على رخصة الهدم

أحاط المشرع الجزائري عملية الهدم والإزالة بعدة إجراءات لما تحتويه هذه العملية من أخطار على المواطنين أثناء عملية الهدم ، أو حماية للسكنات المجاورة للبناء محل الهدم. حدد المشرع الجزائري شروط في صفة طالب رخصة الهدم وأخرى في البناء محل الهدم، وهي وثائق تقنية تؤكد ما مطابقة الطلب لقواعد العمران¹

الفرع الأول

صفة طالب رخصة الهدم

حددها المشرع الجزائري بمالك البناءة أو موكله أو الحائز أو الهيئة العمومية المخصصة لاستخراج رخصة الهدم² .

أي الصفة لأشخاص معينة من أجل طلبها وبالتالي تكون رخصة الهدم شأنها شأن باقي الرخص ، لأن مسألة الصفة محددة بمقتضى القانون³ ، وذلك وفقاً لنص المادة 1/72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بتحضير العقود وتسليمها والتي تنص على أنه " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم ، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم عليها من طرف مالك

¹ - عربي باي يزيد، مرجع سابق ، ص 204 .

² - بودية راضية ، مرجع سابق ، ص 118.

³ - مزوزي كهينة ، مرجع سابق ، ص 70.

البنائية الآيلة للهدم ، أو موكله أو الهيئة العمومية...¹ ومن خلال هذه المادة يتقدم بطلب رخصة الهدم ويوقع عليها مالك البناية أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانونا أو المصلحة المخصصة لها البناية موضوع الهدم² .

فيشترط على مالك البناية الآيلة للسقوط ، تقديم طلب للترخيص له بالقيام بعملية الهدم ، حتى تتم العملية ، وفقا لطريقة مدروسة ، لا تتجز عنها أضرار لما يجاورها بنايات ، أما عن صفة المالك ، فيجب عليه ان يثبت هذه الصفة ، إما بنسخة عن عقد الملكية ، أو شهادة حيازة طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المتعلق بتوجيه العقاري³ . ويتقدم برسالة رسمية ، وذلك طبقا لأحكام القانون المدني في حالة ما إذا كان المقدم الطلب وكيل ، أما فيما يخص الهيئة العمومية المخصصة ، يجب عليها تقديم سند إثبات ، والمتمثل في العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية كالجهاز المستفيدة من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁴ .

لم يحدد المشرع الجزائري هنا نوع الوكالة فيما إذا كانت وكالة عامة أو خاصة ولكن في هذه الحالة تكفي وكالة عامة ، أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان الموكل شخصا معنويا أو نسخة من العقد الإداري للتخصيص⁵ .

مقارنة بالتشريع الفرنسي ، فقد عمم صفة طالب الرخصة ، بعد المالك والوكيل ، لكن شخص شاغل قانونا للبنائية ، وله ترخيص من المالك بالقيام بعملية الهدم . أما المشرع الجزائري فلقد قام بإضافة الهيئة العمومية المخصصة لها البناية بموجب عقد إداري ، وهذا يعني أن المستأجر لديه المأذون له مثلا ، يمكنه في التشريع الفرنسي تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم .

¹ المادة 1/72 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق

² اقلولي ولد رابح صافية ، مرجع سابق ، ص 200 ، 201 .

³ القانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر ، عدد (52) ، الصادر في 18 نوفمبر 1990 ، معدل و متمم بموجب أمر 95 - 26 ، مؤرخ في سبتمبر 1995 ، ج ر ، عدد (55) ، الصادر في سنة 1995 .

⁴ غواس حسينة ، مرجع سابق ص 118 ، 119 .

⁵ بودية راضية ، مرجع سابق ، ص 118 .

على عكس التشريع الجزائري الذي يمكنه إلا اذا كان كان وكيلا ، أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية ¹ .

الفرع الثاني

الشروط المتعلقة بالموضوع

يتناول موضوع رخصة الهدم حالتين والتي تتمثل في حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية ، وحماية البنايات المجاورة والتي تكون سند الآيلة للانهيبار .

أولا : حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية

نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، و طبقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه " لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98 - 04 المتعلق بحماية التراث الثقافي " ² .

ومن خلال هذه المادة يكون المشرع قد حدد موضوع رخصة الهدم والتي لم يجعلها لازمة في كل عملية هدم ، بل قصرها على مناطق المحمية والتي تتمثل في البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية ³ .

وحددها حصرا في المادة 46 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير " 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 و الإستحمامية ، طبقا لأحكام التشريعية التي تطبق عليها " ⁴ .

¹ - عزري الزين ، مرجع سابق ، ص 60.

² - عربي باي يزيد، مرجع سابق ، ص 204 .

³ - عزري زين ، (إجراءات اصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، عدد 03 ، 2008 ، ص 24.

⁴ - المادة 46 من القانون رقم 90-29 ، مرجع سابق .

ثانيا : حماية البنايات المجاورة والتي تكون سند للبنايات الآيلة للانهيار
 إعمالا بنص المادة 60 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، التي نصت
 على " يخضع كل هدم كلي او جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق اليها في المادة 46
 أعلاه ، أو كلما اقتضت ذلك التقنية أو الأمنية فبالنسبة للبنايات الآيلة
 للهدم والتي تعتبر سندا لبناية مجاورة" تفرض الحصول على رخصة الهدم ، وذلك لتتمكن
 الإدارة الموازنة بين مختلف مصالح اصحاب البنايات ، فالأصل أن لمالك البناية الحرية في
 هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة إلى ترخيص ، والاستثناء هو إلزامهم
 بالحصول المسبق على رخصة الهدم قبل الشروع في اية عملية هدم ، وذلك بالنسبة للحالات
 المنصوص عليها قانونا والتي تختص بها الجهات المختصة بتسليمها.¹

المطلب الثاني

إجراءات الحصول على رخصة الهدم

يشترط القانون الخاص بالتعمير تبعا لخطورة عملية الهدم ، عدة إجراءات صارمة²
 وهذه الإجراءات تندرج ضمن طالب الرخصة وأخرى تتعلق بالإدارة (التحقيق ، الجهة
 المختصة بمنح الرخصة) ومضمون قرار الرخصة وأخيرا اثر منح الرخصة وما تخلقه من
 التزامات³ ، وسنتناول كل هذه الإجراءات في أربعة فروع .

الفرع الأول

إجراءات متعلقة بطالب الرخصة

وتتمثل في شرطين يلتزم بهم طالب الرخصة الأول مضمون الملف (الوثائق) والثاني
 ايداع هذا الملف.

¹ - عبد الله لويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ص 139.

² - ديرم عابدة ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتجليد ، الجزائر
 2011 ، ص 108 .

³ - شهرزاد عوابد ، مرجع سابق ، ص 90 .

أولا : مضمون ملف رخصة الهدم

يقدم طالب رخصة طلبه لسلطة المختصة والذي يستوجب توافر شروط معينة حتى يتم التحقيق فيه¹ .

1 - الوثائق الإدارية المثبتة لصفة طالب الرخصة :

وتتمثل هذه الوثائق بمقتضى المادة 1/72² من المرسوم التنفيذي فيما يلي :

- طلب رخصة الهدم موقع عليه من طرف المعني والذي يكون مالك البناية أو موكله ، أو الهيئة العمومية المختصة .
 - نسخة من عقد الملكية ، أو شهادة الحيازة ، أو توكيل في حالة تمثيل المالك ، و ذلك إعمالا بأحكام القانون المدني الجزائري .
 - نسخة من العقد الإداري الذي يتضمن تخصيص البناية المعنية .
 - نسخة من القانون الأساسي ، إذا كان المالك ، أو الوكيل شخصا معنويا³ .
- ### 2 - الوثائق التقنية لرخصة الهدم .

يتضمن الملف الذي يعده وجوبا مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني ، إذا لا يخفى الدور الذي يلعبه المهندس المدني في عمليات الهدم⁴ .

ووفقا لنص المادة 72/الفقرة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير العقود وتسليمها⁵ يتضمن الوثائق التالية :

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع .
- مخطط الكتلة يعد على السلم 1/ 500 أو 1/ 200 من البناية الآيلة للهدم .
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة .

¹ - ديرم عابدة ، مرجع سابق ، ص 108 .

² - أنظر المادة 72/1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سابق.

³ - ديرم عابدة ، مرجع سالف الذكر ، 91.

⁴ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ص 379 .

⁵ - أنظر المادة 2/72 المرجع نفسه .

- عندما تتواجد البناية على بعد اقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة ، يجب ارفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف المهندس المدني ، يشير الى طريقة يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة .
- مخطط يحدد مراحل الهدم وآجاله .
- مخطط على سلم 1/ 100 للبناية ، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي .
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره ¹ .

ثانيا : ايداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة

بعد استكمال الوثائق يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث نسخ ، وهذا وفقا لنص المادة 1/73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها ² بعد ان كانت 05 نسخ في المرسوم السابق (الملغى) وهذا التقليل يدخل في إطار التخفيف من البيروقراطية والتيسير على المواطن ، لان استخراج نسخ إضافية سيثقل كاهل المواطن ويجعله يحجم عن طلب رخصة الهدم واللجوء إلى للهدم الفوضوي دون الحصول على رخصة للهدم ، بعدها يسجل رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية تاريخ ايداع الوصل الذي يسلمه في نفس اليوم ³ .

الفرع الثاني

الإجراءات المتعلقة بالإدارة

اجراءات اصدار القرار المتعلق برخصة الهدم هي تقريبا نفس الإجراءات المتعلقة بإصدار باقي الرخص العمرانية من طرف المجلس الشعبي البلدي (الرئيس) المختص اقليميا ، لتباشر بعدها اجراءات الدراسة والتحقيق ، فأصدار القرار كآخر اجراء .

¹ - اقلولي أولد رابح صافية ، مرجع سابق ص.ص 201 ، 202.

² - أنظر المادة 1/73 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق.

³ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 380.

أولاً : التحقيق في الملف (الدراسة)

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية والذي استحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 طلب رخصة الهدم ، وفقا للمادة 74 منه " يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية ، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء "

ولالإشارة فان الشباك الوحيد على مستوى البلدية 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 أو ممثله .
- مفتش التعمير .
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله .
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله .
- أما الأعضاء المدعوين عند الاقتضاء هم :
- 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) .

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله ، وللإفادة التقنية للشباك الوحيد التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية تستحدث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها ، وكذا القرارات المسلمة التي تكون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزراء المكلفة بالعمران¹

¹ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ص 380.

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية الواحد كل 8 أيام في دورة عادية ، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة ، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي استدعاءات مرفقا بجدول الأعمال ، وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء ، قبل 8 أيام¹ على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد².

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت إستشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد ، إبداء رأيها خلال 15 يوم من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي، مع وجوب التعليل في حالة الرفض، أو متجانسا مع توجيهات خاصة³. مع وجوب إرجاع الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه

كذلك المشرع لم يحدد في حالة سكوت هذه المصالح في إبداء الرأي، هل يعد سكوتها قبولا ضمنيا أم رفضا مما يثير العديد من التساؤلات خلافا لما عليه رخصة البناء ورخصة التجزئة.

مهما كان رأيها يجب إعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه، أي خلال شهر واحد⁴.

وهذا ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁵ بعد أن كانت المادة في المرسوم السابق محددة بـ 3 أشهر حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى⁶ إذ أن المدة أصبحت معقولة ، وهذا في إطار التوجيه الجديد بهدف تحسين المرفق العام من خلال التقليل في الأجل ، وفي عدد الوثائق المطلوبة⁷.

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

² - إيديري أديلية ، مجدوب حدة ، مرجع سابق ، ص 22 .

³ - عربي باي يزيد، مرجع سابق ، ص 206.

⁴ - مقلد سعاد، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، 2013 / 2014 ، ص 61 .

⁵ - أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع نفسه.

⁶ - أنظر المادة 56 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى ، مرجع سابق.

⁷ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص.ص 381 ، 382 .

ثانيا: الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم

عكس ما هو مكرس بالنسبة لرخصة التجزئة والبناء ، فإن الجهة المصدرة للقرار تختلف ظروف استصدارها ، وذلك ما بين رئيس مجلس الشعبي البلدي ، الوالي ، والوزير المكلف بالتعمير¹ .

منح المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، مهمة رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك في نص المادة 78 وطبقا للأحكام المادة 68 من القانون 90-29 على أنه "يسلم رئيس المجلس ، الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية"² .

وتتكفل مصلحة التعمير التابعة للبلدية بجمع الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها³ .

الفرع الثالث

صدور القرار المتعلق برخصة الهدم

بعد دراسة طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص الوحيد على مستوى البلدية يصدر رئيس المختص الوحيد بإصدار رخصة الهدم قرارا إداريا حسب الحالة قد يتضمن قبول رخصة الهدم أو منحها مع إيداء تحفظات خاصة أو رفض منح رخصة الهدم⁴ .

أولا : حالة القبول الصريح

عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونيا يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة

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

² صليلح سعد، (سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران) ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية ، العدد (06)، سكيكدة ، 2001 ، ص 299 .

³ - بودية راضية ، مرجع سابق ، ص 119.

⁴ منصور نور ، مرجع سابق ، ص 77 .

لوضع حد لانتهاء البناءة¹ ، على أن يقوم المجلس الشعبي بتبليغ رخصة الهدم الى صاحب الطلب (المالك ، الوكيل الهيئة العمومية المخصصة) وفي هذه الحالة لا يمكن لهذا الأخير القيام بأشغال الهدم ، إلا بعد عشرين يوم من تاريخ الحصول على رخصة الهدم ، وبعد تقديم تصريح بفتح الورشة ، إعمالا بنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19² .
والعبرة من هذا الأجل هو تمكين المواطنين من الاعتراض على مشروع الهدم متى توافرت المبررات المدعمة بالوثائق الشرعية³ .

وتحدد مبلغ الرسم عند تسليم رخصة الهدم بـ 300 دج للمتر المربع م2 من مساحة الأرضية لكل بناءة معنية بالهدم ، وتعفى من تطبيق هذه الرسوم في حالة البناءات المهددة بالانهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁴ ووفقا لنص المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19⁵ ينبغي لهذا الأخير القيام بالإصاق وصل ايداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال فترة التحضير⁶ .

ثانياً : منح رخصة الهدم مصحوبة بتحفظ

يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب وإلا كان مشوباً بعيب القصور وأمكن الطعن فيه ، ويجب تبليغ القرار والرأي معللين لصاحب الطلب⁷ كما يحق لكل فرد أو مواطن حق الاعتراض كتابيا على رخصة الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً ، وذلك وفقاً لنص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، كما يشترط أن يكون الاعتراض مبرراً أو يكون مدعماً بوثائق قانونية ، ترفق بعريضة الاعتراض ، كأن يكون

¹ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ص 382 .

² - قارة تريكي ، إلهام آليات الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2011، ص 37.

³ - شهرزاد عوايد ، مرجع سابق ، ص 94 .

⁴ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ص 382 .

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

⁶ - اقلولي ولد رابح صافية ، مرجع سابق ، ص 204.

⁷ - أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مرجع سابق.

المعترض هو المالك للمبنى ، أو الجدار المقدم بشأنه طلب الهدم أو الهدم يلحق به ضررا جسيما¹.

وتصبح رخصة الهدم الممنوحة منقضية في الحالات الآتية وذلك حسب نص المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 :

– إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات .

– إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة .

– إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

ولكن حسب النموذج المادي الذي يصب فيه القرار المتضمن رخصة الهدم ، وحسب المادة الثانية منه نجدها تنص على رخصة الهدم تصبح منقضية إذا :

– لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة أشهر .

– توقف أشغال الهدم خلال مدة سنة .

– ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .

ومن هنا ونلاحظ ان هناك تناقض في نفس المرسوم بخصوص انقضاء رخصة الهدم فالمادة 85 تنص على أنها تقتضي اذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات ، أما النموذج المرفق بنفس المرسوم فينص على أنها تقتضي إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة أشهر . والسؤال الذي يبقى مطروحا أي الأجلين يطبق ، خاصة أن فترة 05 سنوات في نظرنا هي فترة طويلة بعض الشيء في مجال رخصة الهدم ، لسبب وحيد أننا بصدد هدم بناية كليا أو جزئيا ولسنا بصدد تشييدها ، لذا نرجو تفادي اللبس واعتماد أجل واحد ، خاصة أن التناقض جاء في نفس الموضوع².

ثالثا : رفض منح رخصة الهدم

نصت المادة 69 من القانون رقم 90-29 ، وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ضرورة تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه ، وذلك في حالة الرفض ونذكر منها³:

¹ – صليلع سعد، مرجع سابق ، ص 301.

² – عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ص.ص 382 ، 383 .

³ – شوك منية ، مرجع سابق ، ص 91 .

- حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل وبه انعدام صفة الطالب.
 - تخلف إحدى الوثائق التقنية المشترطة عند تكوين الملف المرفق .
 - عدم تطابق الوثائق التقنية المصحوبة للطلب مع قواعد العمران، كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره¹ .
- فيلتزم رئيس المجلس الشعبي البلدي تسبب قرار الرفض ، وإلا كان مشوب بعيب القصور في التسبب ، ويمكن الطعن فيه سلميا وقضائيا .
- فالمستفيد الذي يرضيه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية ، وفي هذه الحالة ، يحدد آجال التسليم أو الرفض المبرر في (15 يوم) ، فإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الآجال المنصوص عليها ، الذي يلي تاريخ إيداع الطعن ، يمكن له الطعن مرة ثانية لدى الوزير المكلف بالعمران ، وفي حالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران ، مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالرد الإيجابي أو الإخطار بالرفض المبرر صاحب الطلب في غضون (15 يوما) من تاريخ إيداع الطلب ، كما يمكن للمعني في حالة عدم الاقتناع بالرد ، أو في حالة سكوت الإدارة اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع الدعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة² .
- أما تأجيل البت في طلب رخصة الهدم ، فقد استبعده المشرع ، إذ لم يرد أي نص يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي اتخاذ قرار كهذا ، بل أجبره المشرع على الرد إما بالقبول أو الرفض لخطورة هذه الأشغال ، واستعمالها في حالة البناءات الآيلة للسقوط.
- حيث أن المشرع قد استبعد التأجيل من رخصة الهدم على النحو الذي فعله في رخصة البناء ورخصة التجزئة ، وأبقى على ضرورة الرد على الطلب بالقبول أو الرفض، وهذا راجع ربما لخطورة هذه الأشغال واستعمالها خاصة إذا تعلق الأمر ببناءات آيلة للسقوط.³

¹ - صليلع سعيد ، مرجع سابق ص 301.

² - لعويجي عبد الله ، مرجع سابق ، ص 384.

³ - شهرزاد عوايد ، مرجع سابق ، ص 94.

الفرع الرابع

آثار منح رخصة الهدم

ينجر عن استصدار رخصة الهدم الالتزامات على كلا الطرفين لإدارة من جهة ،
ومستصدر الرخصة من جهة أخرى .

أولاً: حقوق والتزامات الإدارة

لها كم من الحقوق ولها وكم من الالتزامات عليها نذكر منها مايلي :

1 - الحقوق :

- تتمثل في حق حماية المنشآت المصنفة ذات الميزة الطبيعية والتاريخية والثقافية ، وحماية
البنائات المجاورة التي تكون سند للبنائية موضوع رخصة الهدم
- الحق في إجراء التحقيق والمراقبة في مدى مطابقة اشغال الهدم مع بنود الرخصة المقدمة
وفق أحكام مخططات التعمير والتهيئة الحضرية .
- الحق في القيام بزيارات الميدانية أثناء وبعد انتهاء اشغال الهدم .
- الحق في فرض عقوبات جزائية حال الإخلال بأحكام الرخصة .
- الحق في وقف أشغال الهدم اذا ما تحقق عدم مراعاة احكام هذه الرخصة من طرف
طالبها .

2- الالتزامات :

- وهيا جملة من الالتزامات تتمثل في:
- تلتزم الإدارة بتبليغ القرار للمعني .
- إلتزام الإدارة بتحرير محاضر معاينة .
- التزام الادارة بتعيين أعوان مؤهلين ومختصين في مجال العمران للقيام بالمعاينة .
- التزام الإدارة بالصاق وصل ايداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي في
فترة تحضير رخصة الهدم .
- التزام الادارة بمنح رخصة خاصة إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لانهاية البناية حتى
وإن كانت مصنفة كمعلم تاريخي .
- إلتزام الإدارة بالتسبيب القرار قانونا في حالة الرفض¹ .

¹ إيدير أديلية ، مجدوب حدة ، مرجع سابق ، ص.ص 27 ، 28 .

ثانياً: آثار رخصة الهدم بالنسبة لطالبيها :

المستفيد من الرخصة تنتج له حقوق وتترتب عليه التزامات منها مايلي :

1 - حقوق المستفيد منها :

- الحق في بدأ اشغال الهدم بمرور 20 يوماً من تبليغ قرار الرخصة ، وإعداد تصريح بفتح الورشة¹.

- الحق في الهدم سواء كان كلي أو جزئي².

- الحق في طلب رخصة البناء من جديد بعد انتهاء عملية الهدم .

- الحق في طلب شهادة التعمير من طرف السلطة المختصة لكي تبرز له حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض كون لا يجوز البناء مباشرة دون تبيان هذه الارتفاقات³

- الحق لصاحب الطلب الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة

في الأجل المطلوبة أن يودع طعن مقابل وصل استلام لدى الولاية ، كما أنه في حالة عدم

تبليغه بأي رد بعد انقضاء الآجال المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن يمكنه ايداع

طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران⁴ .

2 - التزامات المستفيد منها :

كما تقع لصاحب رخصة هدم حقوق أوجب عليه القانون التزامات منها

أ- توفير سكن أو ايجار بديل :

عندما تسلم رخصة الهدم تضع الادارة شروطا على عاتق صاحب الرخصة كأن يشترط

عليه توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات

التجارية⁵.

ب - إجراء الإشهار :

وضع المشرع الجزائري عدة قيود والتزامات تقع على عاتق المرخص له بالهدم ، فلا

بد من من احترامها ، سواء عند بدء في أشغال الهدم ، وأثناء وعند الانتهاء منها كذلك ،

¹ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 385 .

² - أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 مرجع سابق .

³ - أنظر المادة 51 من القانون 90-29 ، مرجع سابق .

⁴ - أنظر المواد من 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ، مرجع سالف الذكر .

⁵ - عبد الله لعويجي ، مرجع سابق ، ص 384 .

ويتمثل الهدف منها إعلام الإدارة وإخطارها بالقيام بأشغال الهدم ، حماية للغير وإعلامه خشية وقوع أضرار نتيجة الهدم ، وهيا تتمثل فيما يلي :

- على المرخص بالهدم أن يعلم رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص بتاريخ فتح الورشة ، ويكون ذلك حسب النموذج المحدد لهذا الغرض ، مقابل استلامه وصل بذلك .
- وضع لافتة مرئية من الخارج توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ، و نوع الهدم جزئي أو كلي ، كما ينبغي أن تشمل اللافتة على افتتاح الورشة وتاريخ المتوقع لانتهاء الأشغال ، وكذا إسم صاحب المشروع ، ومكتب الدراسات ، والمؤسسة المكلفة بالإنجاز ، طبقا لنموذج المعد لذلك .

- إنجاز حاجز فاصل مادي ، وهذا في حالة البناء والهدم ، ومرئي ليلا ونهارا مابين المساحات ومكان الأشغال في حالة اجراء أشغال الهدم على حافة الطرق والممرات والراجلين ، والأرصفة والمساحات العمومية المجهزة وأن يكون مصانا باستمرار¹
لا يمكن لصاحب الرخصة القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد التصريح بفتح الورشة (المادة 83 من المرسوم 19 – 15) ، ولا يبدأ بأشغال الهدم إلا بعد مرور 20 يوما .
تحتسب ابتداء من تاريخ الحصول على الرخصة ، وهذه المدة ذكرت بالنموذج المرفق مع المرسوم والخاص بالقرار المتضمن رخصة الهدم .

كما يضع المستفيد خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم مرئية من الخارج ، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها وتاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال ، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم. (المادة 84 من المرسوم 19-15).²

3- المدة القانونية لرخصة الهدم :

إن صاحب رخصة الهدم ملزم بعدم مباشرة أعمال الهدم إلا بعد مرور 20 يوما من تاريخ الحصول على الرخصة ، والهدف هو تمكين المواطنين من حق الاعتراض كتابيا

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

² - بودية راضية ، مرجع سابق ، ص.ص 119،120 .

ومدعما بوثائق قانونية¹، وذلك وفقا لنص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 ولا يقبل هذا الاعتراض اذا لم يكن مبررا ويرفق بعريضة الاعتراض ، كأن يكون المعارض هو المالك للمبنى ، ويكون هذا الاعتراض لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا . حيث نصت المادة 81 من المرسوم التنفيذي على قبول الاعتراض على أن يكون مبرر ويرفق مع عريضة طلب الاعتراض² .

¹ - عزري الزين ، إجراءات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مرجع سابق ، ص 27 .

² - أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة برخصة

الهدم

الفصل الثاني

المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

إن لمنازعات التعمير في القانون الجزائري صورا وأشكالا ومن اهمها نذكر منازعات رخصة الهدم .

وباعتبار أن رخصة الهدم قرارا إداريا صادر عن هيئة إدارية مختصة للقيام بهدم جزئي أو كلي فإنها ستكون محلا لعدة نزاعات تطرح أمام القضاء .

ولقد اوكلت للسلطة القضائية مهمة الرقابة البعدية على الرخص الممنوحة في مجال التعمير ، بحيث تكتسي الرقابة القضائية على رخصة الهدم اهمية بالغة ، بموجب منازعة تثار بين الأفراد والإدارة حين الطعن في مشروعية هذا القرار المتضمن هذه الرخصة او حين المطالبة بجبر الأضرار الناجمة عنها ، كما يمكن من الرقابة عليها إثر مخالفة الأشخاص لأحكامها

بفرض عقوبات جزائية حين القيام بأشغال مخالفة لما تقترحه الرخصة وقانون التعمير 90-29 و كذا المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها .
فالإخلال بقواعد المنظمة لرخصة الهدم يولد منازعات يختص بها القضاء الإداري أو قد يختص بها القضاء العادي وقد اردفنا هذا من خلال مبحثين الأول المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري والمبحث الثاني المنازعات التي يختص بها القضاء العادي .

المبحث الأول

اختصاص القضاء الإداري في منازعات رخصة الهدم

تختص جهات القضاء الإداري في جميع المنازعات التي تثار من جراء رخصة الهدم باعتبارها قرار إداري صادر من جهة إدارية مختصة في حالة ما إذا كان معيباً بأحد عيوب تجاوز السلطة و تظهر هذه الرقابة من خلال دعوى الإلغاء القرارات الإدارية العديدة الصادرة في مجال التعمير او دعوى المسؤولية وما يترتب عنها من تعويض عن الأضرار الناتجة عن خرق مبدأ المشروعية ، وعليه تكون القرارات الإدارية محل دعوى الإلغاء او دعوى التعويض .

المطلب الأول

اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعوى الإلغاء لرخصة

تعرف " بأنها تلك الدعوى التي يرفعها ذو صفة أو المصلحة الى جهة قضائية إدارية لإبطال قرار إداري غير قانوني ومحو آثاره " ¹، كما تعتبر الوسيلة الوحيدة لإبطال قرار إداري غير مشروع ، ويستوجب على رافعها إجراءات تتمثل في عريضة افتتاح الدعوى و التحقيق في المنازعة الإدارية دون ان تطرق لها كونها تدخل في ضمن القانون العام المطبق على الدعاوى الادارية ، وبالتالي سنتناول ثلاث فروع أولاً شروط دعوى الإلغاء و ثانياً أسس دعوى الإلغاء أما ثالثاً آثار الدعوى الإلغاء .

¹ - طابيلب سامية ، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع ق. ع ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015 ، ص 47 .

الفرع الأول

شروط دعوى الإلغاء

منها ما هي عامة (أولا) ومنها ما هي خاصة (ثانيا):

أولا : الشروط العامة

وهي الشروط المشتركة بين كل الدعاوى والمتمثلة في :

1 – شرط الصفة والمصلحة :

حسب نص المادة 1/13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " لايجوز لأي شخص التقاضي مالم تكن له صفة وله صفة قائمة او محتملة يعدها القانون ... " ونعني بالصفة رفع الدعوى من طالب الرخصة نفسه او الغير المعترض على الرخصة فالمتضرر من القرار الإداري له الحق في رفع الدعوى ويمكن أن يكون شخصا واحدا او عدة أشخاص . أما المصلحة فهو شرط لقبول الدعوى القضائية طبقا لمبدأ "لا دعوى بدون مصلحة"¹ ويشترط لقبول الطعن أن تكون للطاعن مصلحة شخصية ومباشرة الجمعيات التي لها علاقة بالعمران ان تتأسس كطرف مدني لتطلب أبطال رخصة الهدم إذا كانت تلحق اضرار بالبيئة والعمران².

2 – الأهلية :

ونعني بالأهلية أهلية التصرف وهي اهلية التقاضي ، إذ لايقبل الطعن إلا من ذي أهلية وبالتالي فلا طعن من ناقص او عديم الأهلية بل يجب تمثيله بممثله القانوني ، اي الولي ، الوصي ، القيم هذا بالنسبة لشخص الطبيعي ، اما بالنسبة للشخص المعنوي فإنه يتمتع بحق التقاضي وذلك عن طريق ممثله القانوني³.

¹ خلوفي رشيد ، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، ب.س.ن ، ص 178.

² كيجل سلسبيل ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في ق.ع ، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري 2016 – 2015 ، ص 116.

³ عمراني سميرة و أمزال سلمى ، رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص ق ع ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2016/2017 ، ص 61 .

3 - الجهة القضائية المختصة :

القرارات الصادرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي يكون الطعن فيها أمام المحكمة الإدارية طبقاً لنص المادة 801 من قانون 08-09 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، أما القرارات الصادرة من طرف الوزير المكلف بالعمران فالطعن بالإلغاء يكون أمام مجلس الدولة طبقاً لنص المادة 901 من قانون 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹

ثانياً: الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء

هي تلك الشروط المتعلقة بالمنازعة الإدارية والواجب مراعاتها من طرف رافع دعوى إلغاء القرار الإداري .

1 - شرط القرار الإداري المسبق :

هو ذلك القرار الإداري الذي تصدره الجهة المكلفة بمنح رخصة التعمير(رخصة الهدم) بعد ايداع طلب لديها يتضمن إما بالموافقة على منح الرخصة او رفضها ، فهو عمل قانوني يصدر من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير ولا بد أن يكون القرار المطعون فيه صادر من جهة مختصة وأن يكون نهائي مرتباً لأثر قانوني معين . وما تجدر الإشارة إليه أن في حالة عدم إرفاق القرار محل الطعن مع العريضة الرامية إلى إلغاء القرار الإداري يؤدي إلى رفض الدعوى².

2- شرط الميعاد القانوني

يحدد ميعاد الطعن ضد القرارات الصادرة عن الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أمام المحاكم الإدارية أما بالنسبة لقرارات الصادرة عن الوزير المكلف بالتعمير امام مجلس الدولة بـ 4 أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار أو من تاريخ نشر القرار بالنسبة للقرارات التنظيمية ، هذا إن اختار المخاطب بالقرار اللجوء الى القضاء مباشرة كما يمكن له تقديم طعن جوازي أمام الجهة مصدرة القرار وهذا طبقاً لنص المادة 830 من قانون

¹ - أنظر المادتين 801 و 901 من القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 ، الموافق لـ 25 فبراير سنة 2008 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر عدد (21) ، صادر في 23 أبريل 2008 .

² - طابيلب سامية ، مرجع سابق ، ص 49.

الإجراءات المدنية والإدارية¹ الذي يفهم منها جواز رفع تظلم إداري أمام الجهة مصدرة القرار وهو ما نجده مكرس في المادة 63 من القانون 90-29² فإن هذه المادة متماشية مع نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية في حالة ما اختار طالب الرخصة أو الشهادة رفع تظلم إداري ففي هذي الحالة تصبح مواعيد الطعن القضائي على النحو التالي - ايداع الملف طلب الرخصة .

- الإدارة يجب ان ترد خلال 3 او 4 اشهر حسب وضعية مقدم الطلب.

- يجب أن ترد لإدارة خلال شهرين من تاريخ رفع التظلم الإداري المسبق ، وما على المعني إلا الانتظار مدة شهرين ثم يرفع طعنه القضائي خلال أربعة أشهر أمام المحكمة الإدارية³ .

الفرع الثاني

أساس دعوى الإلغاء

باعتبار أن رخصة الهدم قرار إداري ، فإنها تخضع لجملة من الإجراءات الشكلية⁴، وبالتالي تتمثل أسس الطعن بالإلغاء القرارات الادارية في العيوب التي تصيب القرار في أركانه ، وتتمثل هذه العيوب في عيب عدم الاختصاص ، عيب الشكل والإجراءات ، عيب مخالفة القانون ، عيب انعدام السبب ، عيب الانحراف في استعمال السلطة⁵ .

¹ - انظر المادة 830 من القانون رقم 08-09 ، مرجع سالف الذكر .

² - أنظر المادة 63 من القانون 90-29 ، مرجع سابق .

³ - بoudيرة عبد الكريم ، (أجال رفع دعوى الإلغاء ، وفق القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية

والإدارية) ، المجلة الأكاديمية للبحث في القانوني ، عدد 01 كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2010 ، ص 23.

⁴ - عمار بوضياف ، (منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم) ، مجلة الفقه والقانون ، عدد 03 ، 2013 ، ص 05.

⁵ - الذيب نور الهدى ، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، في الحقوق ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخصر ، الوادي ، 2014-2015 ، ص 39 .

ونلاحظ أن هذه الأسباب هي نفسها وسائل إلغاء القرارات الإدارية الفردية الصادرة في مجال العمران¹، وبالخصوص القرار المتعلق برخصة البناء، ويميز الفقه فيما يخص أوجه الإلغاء بين عدم المشروعية الخارجية، وعدم المشروعية الداخلية.

أولا : عدم المشروعية الخارجية

أي العيوب التي تصيب الأركان الشكلية للقرار الإداري، وتتمثل في عيب عدم الاختصاص و عيب الشكل والإجراءات².

1 - عيب الاختصاص :

"يقصد به عدم القدرة على ممارسة عمل قانوني لكونه من اختصاص شخص آخر"³ وبالتالي يكون القرار الإداري معيبا من حيث الاختصاص نتيجة عدم القدرة القانونية لسلطة من السلطات الإدارية على إصدار قرار إداري ما، لأنه لا يدخل في نطاق ما تملكه من صلاحيات مقررة قانونا ويتحقق سلطة إدارية ما في إصدار أي قرار إذا أصدرته وفقا لاختصاص الموضوعي والشخصي والمكاني والزمني.

أ- عيب عدم الاختصاص الموضوعي :

يحدد القانون المجالات التي تدخل ضمن اختصاصات هيئة إدارية ما فكلما تم الخروج عن هذا المجال اعتبر القرار الإداري معيبا بعيب عدم الاختصاص الموضوعي أما فيما يخص بإصدار القرارات المتعلقة برخصة الهدم للرئيس المجلس الشعبي البلدي ذلك وفقا لنص المادة 68 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴، وهو اختصاص حصري دون غيره، ومنه نكون أمام عيب عدم الاختصاص الموضوعي إذا أصدرها الوالي أو الوزير المكلف.

¹ عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 95.

² بعلي محمد الصغير، القضاء الإداري: دعوى الإلغاء (مفهوم دعوى الإلغاء، قضاء دعوى الإلغاء، إجراءات سير دعوى الإلغاء، أوجه الإلغاء)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 233.

³ مرايحية نسيم، رخصة البناء، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 16، لسنة 2005/2008، ص 33.

⁴ أنظر المادة 68 من قانون 15-19، مرجع سابق.

ب – الاختصاص الشخصي :

هو تعيين الشخص أو السلطة الادارية المخول لها قانون باتخاذ القرار الإداري¹ أما فيما يخص رخصة الهدم فهي محصورة في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وهو ما أسلفنا ذكره من المرسوم التنفيذي 19-15.

ج – الاختصاص الزماني :

يرتبط بوجود الجهة الإدارية ممثلة في الموظف المختص ، فطالما أن موظف الإدارة تعثرهم قابلية قطع علاقة العمل لأي سبب كان كالعزل أو الاستقالة أو التقاعد فإن صدور القرار الإداري عن جهة الإدارة خارج الفترة المحددة لاختصاصاتها من حيث بدايتها أو نهايتها يؤدي إلى عدم مشروعية هذا القرار وذلك لمخالفة الضوابط المحددة للاختصاص من حيث الزمان مثال ذلك أن يصدر قرار رخصة الهدم من سلطة سحب منها هذا الاختصاص أو انتهت مهامها طبقا للقانون ، فقراراتها حينئذ تكون معيبة بعيب عدم الاختصاص الزماني ويتميز عيب عدم الاختصاص بخاصتين هامتين .

الأولى : هو من النظام العام ، فيستطيع القاضي بل يجب عليه التصدي لهذا العيب وإثارته والتمسك به من تلقاء نفسه ، كما يمكن للطاعن إيداع الدفع بعيب الاختصاص في أية حالة كانت عليها الدعوى ، وعلاوة على ذلك لا يجوز الاتفاق بين الأفراد على مخالفة قواعد الاختصاص المقررة قانونا وليس للجهة الإدارية التنازل عن اختصاصها لإدارة أخرى إلا بناء على تفويض صحيح قانونا .

الثانية : يمكن تصحيح القرار المعيب بعدم الاختصاص بالإجازة اللاحقة من الجهة المختصة².

د – عدم الاختصاص المكاني :

يمكن ترجمتها إلى في صورتين : ممارسة السلطة الإدارية وظائفها وهي متواجدة في المكان غير الذي كان ان يتواجد فيه ، اتخاذ السلطة الإدارية قرار بشأن موضوع يتعلق

¹ – محمد الصغير بعلي ، القضاء الإداري ، المرجع سالف ذكره ، ص 245.

² – عزري الزين ، المنازعات المتعلقة بالعمران ، مجلة مجلس الدولة ، مطبوعات الجزائر بيرنت منشورات الساحل ، الجزائر ، سنة 2008 ، ص.ص 29 ، 30.

بقضايا خارجة عن إقليمها ومثال على ذلك اتخاذ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار متعلق بمنح رخصة الهدم في حدود جغرافية لإقليم بلدية أخرى¹.

2 - عيب الشكل والإجراءات :

لا يكفي ان تصدر الجهة المختصة قرارها الفردية المتعلقة بالعمران في حدود اختصاصها بل أوجب القانون أيضا ان تصدر في شكل معين واجراءات محددة .

أ- عيب مخالفة الشكل :

يعرف عيب الشكل "بأنه أعدم احترام القواعد الإجرائية الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين واللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القواعد كلية او بمخالفتها جزئيا"² ويعبر عن عنصر الشكل في القرار الإداري أيضا بأنه " المظهر الخارجي الذي تسبغه الإدارة على القرار اللإفصاح عن إرادتها والإجراءات التي تتبعها في إصداره"³.

الأصل أن القرار الإداري لا يخضع في إصداره لشكليات معينة ما لم يستلزم القانون اتباع شكل محدد ، وفي مجال العمران نجد المشرع ألزم الجهة المختصة بإصدار جميع قراراتها بالموافقة أو الرفض على ان يكون معللة قانونا وذلك طبقا لنص المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير⁴.

ب- عيب مخالفة الإجراءات :

يستلزم اصدار القرار الإداري في كثير من الأحوال اتباع إجراءات معينة نص عليها المشرع. أو تم تصنيفها المبادئ العامة للقانون وفقا لما يراه القضاء الإداري باعتباره ضمانات اساسية لازمة لحماية الأفراد وينتج عن عدم اتباع الإجراءات بطلان القرار الإداري⁵. مثاله أن عدم إحترام الآجال القانونية المنصوص عليها في المادة 77 من

¹ طاييب سامية ، مرجع سابق ، ص 51 .

² الزين عزري ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، مرجع سابق ، ص 99 .

³ سامي جمال الدين ، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، طبعة 2004 ، ص 437.

⁴ أنظر المادة 62 من القانون 90-29 مرجع سابق .

⁵ قوواة عبد الحكيم ، مرجع سابق ، ص 52.

المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹، على طلب الرخصة يعتبر عيب في الشكل ويعرض للإلغاء وتقوم مسؤولية الإدارة على ذلك .

ثانيا : عدم المشروعية الداخلية :

قد يكون القرار الإداري مشوب بعدم المشروعية التي ترجع إلى مضمونه أو سببه أو غايته فإن أوجه الإلغاء الخاصة بالمشروعية الداخلية هي : **عيب مخالفة القانون ، عيب السبب ، و عيب الانحراف باستعمال السلطة².**

1 – عيب السبب :

يمكن تعريف السبب بأنه "الواقعة القانونية التي تستند إليها الإدارة بعيدا عن قصد الإدارة " وهذا ما نصت عليه المادة 62 من القانون رقم 90-29 ، أن تصدر الإدارة قراراتها معللة سواء أكانت بالرفض أو بالموافقة أو التحفظ .

كما يأخذ السبب شكل الخطأ في الوصف القانوني للوقائع وبالتالي اصدار قرارات معيبة مثلا كأن ترفض الإدارة منح رخصة الهدم على أساس أن المنطقة مصنفة أو في طريق التصنيف كون هذه المناطق محمية وبعد ذلك يتبين لنا أن انعدام وجود هذه الأسباب القانونية الأصل أن الإدارة غير ملزمة بتسبب قراراتها لكن في حالات ألزمها القانون على ذلك، والهدف من ذلك هو توضيح الفرق الموجود بين السبب والتسبب³ .

2 – عيب الانحراف باستعمال السلطة :

إذ تنحرف الإدارة العامة بالسلطة حينما تسيء استعمال ما تتمتع به من امتيازات السلطة العامة من خلال سعيها لتحقيق أهداف وأغراض وغايات غير مشروعة⁴ .

وفي مجال العمران يظهر عيب الانحراف بالسلطة بإصدار السلطة الإدارية قرارات العمران الفردية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية ، او تستهدف تحقيق أغراض خاصة ،

¹ أنظر المادة 77 من المرسوم التنفيذي 15-19 ، مرجع سابق .

² عزري الزين ، المنازعات المتعلقة بالعمران ، مرجع سابق ، ص 32.

³ بومحند اميمة ، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، دراسة تطبيقية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015 ، ص 59.

⁴ بعلي محمد الصغير ، مرجع سابق ، ص 299.

أو أن تستهدف السلطة الإدارية مصدره القرار تحقيق هدف من أهداف المصلحة العامة لكن ليس هو الهدف المحدد لها¹

وتتمثل صورة الإنحراف بالسلطة في مجال العمران :

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العمرانية .
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران .
- إساءة استعمال الإجراءات الخاصة بمنح تراخيص العمران²

3 - عيب مخالفة القانون :

يكون القرار الإداري مشوباً بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية وبالتحديد القواعد القانونية التي صدر القرار استناداً عليها ، لذلك تنصب رقابة القاضي الإداري على مدى احترام الإدارة لأحكام قانون العمران أثناء إصدارها لمختلف القرارات الفردية ، وأهم هذه الأحكام أدوات التعمير المتمثلة في المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات تشغيل الأراضي ، وإلى ذلك أشارت المادة 1/02 من قانون 90-29 أعلاه³ .

الفرع الثالث

آثار دعوى الإلغاء

يترتب عن رفع دعوى الإلغاء صدور حكم نهائي أو ابتدائي قابل للطعن أمام جهة أخرى ، كما هو الحال بنسبة لدعوى الإلغاء المرفوعة من المدعي بهدف إلغاء قرار إداري لرخصة الهدم التي تمس بحقوق سواء تعلق الأمر بالإلغاء أو وقف التنفيذ أو رفض الإلغاء .

¹ - عليلة زهية ، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس المدينة ، سنة 2012 ، ص 58.

² - عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، مرجع سابق ، ص 116.

³ - عزري الزين ، المنازعات المتعلقة بالعمران ، مرجع سابق ص.ص 32 ، 33.

أولاً : إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم

وله وجهان إما إلغاء القرار منح رخصة الهدم أو إلغاء قرار رفض منح رخصة الهدم.

1 — إذا رأى القاضي الإداري أن القرار المعروض أمامه تتوفر فيه أحد عيوب المشروعية سواء الداخلية أو الخارجية ، فحكم بإلغائه¹ .

2 — إلغاء قرار رفض منح رخصة الهدم .

من المقرر قانوناً أنه بإمكان الإدارة رفض من رخصة الهدم ، مراعاة لمقتضيات خاصة حددها القانون وإذا تبين لدى القاضي أن رفض الإدارة منح رخصة الهدم مشوب بعيب تجاوز السلطة تلغى هذا القرار .

ما تجدر الإشارة إليه في هذا المقام مدى إمكانية القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة لمنح إحدى رخص التعمير ، بالرجوع إلى التشريع المنظم لنشاط الإداري في الجزائر لا نجد أي نص صراحة يشير إلى ذلك إلا أن موقف القضاء الإداري غير مستقر في حين نجد الأحكام جاءت بصيغة لا يدع مجالاً للشك في أن القاضي يوجه أوامر للإدارة ، ضف على ذلك عدم ورود هذا المبدأ في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

ثانياً : وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة الهدم

لقد أقر المشرع الجزائري للمدعي إمكانية وقف تنفيذ القرار الإداري وهو ما يستخلص من نص المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تنص على " ... غير أنه يمكن للمحكمة الإدارية أن تأمر على طلب الطرف المعني وقف تنفيذ القرار الإداري " .

لابد من تقديم طلبات رامية إلى وقف التنفيذ بدعوى مستقلة وأن تكون متزامنة مع دعوى مرفوعة في الموضوع وفي حالة الاستئناف الذي يتقدم به أمام مجلس الدولة ضد قرار المحكمة الإدارية القاضي برفض الطعن لتجاوز السلطة ، يأمر مجلس الدولة بوقف تنفيذ القرار الإداري متى توفرت الشروط الآتية : طلب المستأنف ذلك ، ورود احتمالات بأن القرار يحدث أضرار يصعب تداركها جدياً الأسباب المثارة لإلغاء القرار الإداري ، وهذا ما قضت به المحكمة العليا بأن القاضي لا يقضي بوقف تنفيذ قرار إداري إلا إذا كان للطعن

¹ — حمادو فطيمة ، (الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير) ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثالث ، تيارت 2017 ، ص140.

القضائي الإداري المرفوع في الموضوع خصوص في الاستجابة إليه ، وأن يكون هناك ضررا يصعب تداركه¹.

ثالثا: رفض دعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة الهدم

إذا تأكد القاضي الإداري عند الفصل في دعوى الإلغاء للقرار المعروف أمامه أنه سليم وخالي من العيوب الداخلية والخارجية ، قضى برفض الدعوى لعدم التأسيس القانوني ، ومنه تأييد قرار الإدارة².

ففيما يخص رخصة الهدم ، بحيث اعتبرت المحكمة أن الرخصة قانونية وهو ما يسرى على رخص التعمير ، كما يعتبر سكوت الإدارة عن الرد بعد انتهاء المهلة القانونية هو بمثابة رفض ضمني³ بنص المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بتحديد تحضير عقود التعمير وتسليمها⁴.

المطلب الثاني

اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعوى التعويض

يمكن تعريفها بأنها " الدعوى القضائية الذاتية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة وطبقا لشكليات الإجراءات المقررة قانونا ، للمطالبة بالتعويض الكامل والعاقل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار"⁵

من جهة ثانية مكن القانون من الشخص المتضرر من قرار الإدارة المتضمن رخصة الهدم رفع دعوى التعويض ضد الإدارة مصدرة القرار ، فهذه الدعوى التعويض ضد الإدارة مصدرة القرار ، فهذه الدعوى الوسيلة الوحيدة والكفيلة لجبر الضرر والحصول على

¹ طابيلب سامية، مرجع سابق ، ص.ص 54 ، 55.

² حمادو فطيمة ، مرجع سابق ، ص 140.

³ غواس حسينة ، مرجع سابق ، ص 109 .

⁴ أنظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، مرجع سابق.

⁵ عمار عوابدي ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني ، نظرية الدعوى

الإدارية ، طبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1998 ، ص 566.

التعويض ، لذلك وجب التطرق إلى شروطها وأسس دعوى التعويض وصولا إلى اثار هذه الدعوى .

الفرع الأول

شروط دعوى التعويض

هيا نفسها ما تطرقنا إليه في دعوى الإلغاء ماعدا الميعاد ولكي تقبل دعوى التعويض وجب توفر شروط وإجراءات لقبولها وتتمثل في الصفة والمصلحة وشرط الاختصاص وشرط القرار الإداري المسبق وأخيرا الميعاد.

أولا : الشروط العامة

1 – شرط الصفة والمصلحة والأهلية : كما تم الإشارة إليه عندما تطرقنا إلى شروط رفع دعوى الإلغاء المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

2 – الاختصاص : الاختصاص وفقا لنص المادة 800 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

3 – القرار الإداري المسبق : أما القرار المسبق ، يعتبر وجود القرار الإداري المسبق من الشروط الشكلية لقبول دعوى التعويض .

ثانيا : الشروط الخاصة لرفع دعوى التعويض

1 – الميعاد :

لم ينص المشرع الجزائري في قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ميعاد رفع دعوى التعويض خاصة أن المادة 829 منه حددت مدة أربعة أشهر من تاريخ تطبيق القرار الفردي المتعلق برخصة الهدم ، ويطرح سؤال حول بداية مدة الأربعة أشهر في حالة الأعمال المادية كهدم الإدارة لبناء ظننا أنه آيل للسقوط ، والإجابة هي إما يتم احتسابها من تاريخ وقوع الضرر الناتج عن عمل المادي للإدارة وإما تاريخ صدور القرار سابق الذي درسناه سابقا²

¹ انظر المادة 800 من القانون 08-09 ، مرجع سابق .

² محمد الصغير بعلي ، الوسيط في المنازعات الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، عنابة الجزائر ، د . س . ن ، ص 223.

الفرع الثاني

أساس دعوى التعويض

هناك أساسين الأول الخطأ كأساس مسؤولية الإدارة والثاني مسؤولية الإدارة دون خطأ .

أولاً : الخطأ كأساس مسؤولية الإدارة

لقيام المسؤولية الإدارية يجب تحقق خطأ الإدارة ويسبب هذا الخطأ ضرر للغير فخطأ الإدارة هو أن تقوم بعمل مادي أو إداري ويكون هذا العمل أو القرار الإداري مخالفاً لنصوص والقوانين والمراسيم التطبيقية التي كان لابد على الإدارة مراعاتها في نشاطها الإداري¹، وفيما يخص رخصة الهدم خطأ الإدارة يتمثل في منح الرخصة أو رفض منحها أو سحبها للرخصة وذلك بطريقة غير مشروعة .

1 – خطأ الإدارة بمنح الرخصة :

وذلك بأن تقوم الإدارة بمنح رخصة بناء غير مشروعة ومخالفة للنصوص التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، وتحدث هذه الرخصة ضرراً بالغير فيحق لهذا الأخير أي المتضرر ان يرفع دعوى وأن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحقه به².
قد يحدث أن تخطيء الإدارة في تطبيقه كأن تخلط بين أعمال الهدم والترميم فإذا اشترطت هذه الأخيرة بمقتضى دورها في حرفية هذه الأعمال المتعلقة بالهدم وتميزها عن الترميم فإذا قد تكون قد أخطأت في تطبيق القانون³.

2 – خطأ الإدارة في رفض منح رخصة الهدم :

يشترط لقيام المسؤولية الإدارية رفضها منح رخصة الهدم أن يكون هذا الرفض غير مشروع وغير مسبب حسب نص المادة 62 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ،

¹ – علي زهية ، مرجع سابق ، ص 66 .

² – بزغيش بوبكر ، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، نيزي وزو ، 2007 ، ص.ص 100،101.

³ – قروف جمال ، الرقابة على أعمال الضبط الإداري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة 2006 ، ص 78 .

وبالتالي يحق لصاحب الطلب أن يطالب بالتعويض عن الضرر الذي لحقه بسبب هذا الرفض¹.

كما تجدر الإشارة إلى أنه لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلا بعد استشارة وموافقة المصالح المختصة طبقاً لنص المادة 69 من القانون نفسه المعدل والمتمم².

3 - خطأ الإدارة في سحب رخصة الهدم :

فالقاعدة العامة ان القرار المشروع غير قابل للسحب نظراً للحقوق التي يكتسبها المخاطب بهذا القرار ، وذلك لضمان احترام الحقوق المكتسبة³ فلا يمكن سحب رخصة الهدم إلا إذا ارتكب صاحب الرخصة لفعل مخالف لمواصفات رخصة الهدم المتحصل عليها ، ففي غير هذه الحالة يعتبر سحب الرخصة تجاوز وتعسف في استعمال السلطة ويحق للمتضرر أن يرفع دعوى يطالب بالتعويض⁴.

ثانياً : مسؤولية الإدارة بدون خطأ

مسؤولية الإدارة القائمة بغير خطأ ، هي نوع حديث من المسؤولية التي تتحملها الإدارة دون ان ترتكب خطأ ، وذلك على الرغم من أن الخطأ هو الركن الاول و الأهم في المسؤولية التقليدية القائمة على أساس الخطأ.

حيث هناك فئتين من المسؤولية الإدارية بدون خطأ وهي إما ان تقوم على أساس المخاطر بتطبيقاتها المتعددة او على أساس المساواة أمام الأعباء العامة وهي حالة لا يمكن اسنادها إلى خطأ مرفقي أو مخاطر غير عادية وإنما تكون نتاج وضع يتم من خلاله تحميل شخص ما عبئاً أو ارتفاقاً مع استفادة العامة منه .

¹ - بن ناصر سامية ، حدوش مليكة ، الضبط الإداري في مجال العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال ، تخصص القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012-2013 ، ص 62 .

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

³ - بوسنة عمر ، التحكم في التعمير وقف مقتضيات الحكم الراشد ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير شعبة القانون ، فرع هيئات عمومية وحكومة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2015 ، ص 85 .

⁴ - كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في ق ع ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بالقايد ، تلمسان ، 2015-2016 ، ص 107 .

وبالتالي فمن العدالة أن يتم تعويض المضرور رغم أن نشاط الإدارة مشروع ، لأنه بغير هذا التعويض سيكون المضرور قد تحمل حق ضرراً استثنائي دون عموم الأفراد وهو ما يمثل إخلال بالمساواة أمام الأعباء العامة ، يتطلب الضرر الموجب لتعويض توفر شرطين :

1 – الأساس على مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة :

إن مبدأ المساواة أمام الأعباء العامة يعتبر من المبادئ العامة للقانون الإداري ، يطبقه القاضي الإداري ولو في غياب النص القانوني فليس من المساواة أن يتحمل شخص لوحده عبء الأضرار الناتجة عن النشاطات التي تقوم بها الإدارة لتحقيق المنفعة العامة . وما يميز هذه المسؤولية بأن الضرر محل المطالبة بالتعويض ليس ناشئاً كما هو الشأن في المسؤولية على أساس المخاطر وإنما نتيجة طبيعية وحتمية لبعض الأوضاع والتدابير بسبب آثارها على بعض الأفراد تمت التضحية بهم من حقوقهم ومنها الحق في الهدم تحقيقاً للمصلحة العامة العمرانية .

إن حالة عدم فرض الإدارة احترام قواعد العمران بحيث تتخذ الإدارة سلوكاً سلبياً بالامتناع عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام هذه القواعد على كل من يقوم بأعمال الهدم هنا لا وجود للخطأ ، ولا يمكن اعتبار هذا الموقف السلبي خطأ طالما أن أمر القيام بهذا الإجراء من عدمه من قبيل السلطة التقديرية للإدارة ولكن المسؤولية غير الخطئية تظل قائمة بسبب عدم اتخاذ إجراءات الضرورية التي تفرض احترام قواعد التعمير والبناء ، والتي توجب التعويض إذا ما وجدت أطراف قد تضررت جراء هذا التقاعس¹.

هذه القاعدة نلمسها بوضوح في القضاء الإداري الفرنسي بخصوص قضية السيد

"NAVARRA"

فإنه لم يبقى لمجلس الدولة سوى تقدير المسؤولية دون خطأ لرفع حالة اللامساواة التي أصبح فيها السيد "NAVARRA" بالمقارنة مع بقية أفراد المجتمع جراء الأضرار الخاصة

¹ - عيشوبة عمار ، (أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء) ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثاني،

تيارت ، 2017 ص.ص 152 ، 153 .

وغير العادية التي تحملها لوحده بسبب عدم سهر الإدارة على احترام النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعمران¹.

2 – مسؤولية الإدارة على أساس نظرية المخاطر :

أقام مجلس الدولة الفرنسي بجانب مسؤولية الإدارة على الخطأ ، مسؤولية أخرى تقوم بغير الخطأ ، أي على أساس المخاطر أو تحمل التبعة ، وتقوم هذه المسؤولية على ركنين فقط ، هما الضرر وعلاقة السببية بين الضرر وتصرف الإدارة المشروع الذي لا ينطوي على أي خطأ ينسب إليها ، ولا تستطيع الإدارة أن تنفي مسؤولياتها إلا إذا اثبت انتفاء العلاقة السببية وذلك بوقوع الضرر بفعل أجنبي عنها .

تجد نظرية المخاطر تطبيقاً لها في مجال التعمير بشكل جلي وواضح من خلال مسؤولية الإدارة عن الأشغال العمومية فمن الممكن أن تتسبب بأضرار للأفراد².

وعليه يمكن تصور قيام المسؤولية الإدارية في مجال رخصوا الهدم في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر³.

أما بالنسبة للغير قد يحصل على تعويض اذا اثبتت العلاقة السببية بين الضرر الحاصل والأشغال العمومية ، ولا يحصل على التعويض الا اذا كان طابع غير عادي . أما الأضرار الواقعة على المرتفقين فإن التعويض هنا يخضع لنظام الخطأ فالأحكام القضائية تقر في أغلبها بالخطأ المفترض في انعدام الصيانة.

أما الأضرار الواقعة على المشاركين في الأشغال العمومية فإنها تأسس على المخاطر الناشئة اي لا يمكن تحميلها المسؤولية إلا اذا كان الحادث قد نتج عن خطأ ينسب للإدارة⁴.

¹ – شهرزاد عوايد، مرجع سابق ، ص 288.

² – عيشوية عمار ، نفس مرجع سابق ، ص 154 .

³ – منصور نور ، مرجع سابق، ص 57.

⁴ – كمال محمد الأمين ، مرجع سابق ، ص 127.

الفرع الثالث

آثار دعوى التعويض

يتمثل التعويض الذي قد يحكم به القاضي الإداري بعد توافر الشروط الشكلية والموضوعية لقيام هذه الدعوى وذلك بمنح تعويض عيني أو نقدي أو عدم التعويض .

أولاً : التعويض العيني أو النقدي

التعويض بصفة عامة إما يكون عينياً أي الوفاء بالالتزام عينياً وهذا هو الأصل في الالتزامات التعاقدية ، حيث يتفق على التزامات المدين مقدماً ، كما للقضاء ضوابط من حيث مدى التعويض عن الضرر وكيفية تقديره .

1 – صورة التعويض التي يحكم بها القضاء على الإدارة :

أما بالنسبة للمسؤولية التقصيرية ، فإن الأصل هو التعويض بمقابل سواء كان هذا المقابل نقدياً أو غير نقدي ، وإن كان الغالب نقداً .

على أنه في إذا كانت هذه القاعدة في القانون المدني فإنها تعدل قليلاً في القانون الإداري ، فجزاء المسؤولية هو استمرار التعويض النقدي بحيث يستبعد التعويض العيني حتى ولو كان ممكناً عملياً ، وتعتبر القاعدة هنا بأسباب عملية وقانونية .

فمن الناحية العملية : يفسر هذا المسلك بأن التعويض العيني إذا كان ممكناً ، فإنه سيتم على حساب المصلحة العامة ، إذ يجب أن يهدم كل من تم من تصرفات إدارية لتحقيق المنفعة الخاصة ، وقد يؤدي ذلك إلى شل الإدارة ، كما أن التعويض العيني سيكون في الغالب مصحوباً بتعويض نقدي لأن النوع الأول يعني التعويض العيني إذا كان أمكن أن يزيل آثار الضرر بالنسبة للمستقبل ، فإنه لا يحق هذا الأثر بالنسبة للماضي¹

فإذا أصدرت الإدارة قراراً غير مشروع بهدم عقار مملوك لأحد الأفراد ، فإن القاضي الإداري لا يستطيع أن يأمر الإدارة بإعادة بناء المنزل الذي تم هدمه ، وكل ما عليه في هذه الحالة أن يحكم بإلغاء قرار الهدم ، وما سيتبع ذلك من تعويض نقدي عن الضرر الناجم عن

¹ – حسين مصطفى ، القضاء الإداري ، سلسلة دروس العلوم القانونية ، جامعة عنابة معهد العلوم القانونية والإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 1993، ص 114.

تنفيذ قرار الهدم ، غير أنه يجوز في بعض الحالات أن يجعل الإدارة تميل إلى تعويض المتضرر عينا إذ رأى مقتضى لذلك¹.

أما من الناحية القانونية : فإن ذلك يتعلق بموقف القاضي ، من الإدارة فاستقلال الإدارة عن القضاء يتنافى مع تحويل سلطة إصدار أوامر للإدارة وهو ما لا يمكن تحقيق التعويض العيني إلا عن طريقه تمسكا بمبدأ الفصل بين السلطات وأن القاضي يفصل ولا يجوز له أن يدير² ، إلا أنه أحيانا يأخذ بالمبدأ المذكور أعلاه (لا يستطيع القاضي أن يصدر أوامر معينة للإدارة) ولهذا فإن القضاء يحكم بعدم الاختصاص كلما كان المطلوب الحكم على الإدارة بعمل معين³.

2 – تقدير التعويض :

لا تكاد تختلف الحلول الإدارية عن الحلول المدنية في هذا المقام ، فالمسلم به أن التعويض المحكوم به يجب أن يغطي كل الضرر الذي تحمله المضرور ولا ينظر القاضي إلى درجة الخطأ الذي ارتكبه الإدارة فيما يتعلق بتقدير التعويض إذا كانت المسؤولية على أساس الخطأ .

فبما مراعاة الخطأ المنسوب للإدارة ينظر إليه لمعرفة قيام ركن الخطأ من عدم قيامه . وبمعنى آخر إذا لم يكن الخطأ على درجة من الجسامة في الحالات التي التي يشترط فيها القضاء الإداري ذلك فإنه يعتبر مغفورا ، فلا تسأل عنه الإدارة . أما إذا سلم المجلس بقيام الخطأ الذي يستوجب قيام مسؤولية الإدارة سواء كان جسيم أو غير جسيم حسب الأصول فإنه يقدر تعويض حسب جسامة الضرر ، لا حسب جسامة الخطأ ويجب أن نغطي التعويض جميع الأضرار التي يحملها المضرور .

القاعدة في تقدير الضرر : مراعاة " مافات المضرور من كسب ومالحقه من خسارة" لقد نصت المادة 131 من القانون المدني الجزائري على أنه " يقدر القاضي مدى تعويض عن الضرر الذي لحق المصاب طبقا لأحكام المادة 182 من القانون المدني مع

¹ – شهرزاد عوابد، مرجع سابق ، ص 298.

² – عبد العزيز عبد المنعم خليفة ، دعوى التعويض الإداري في الفقه والقضاء مجلس الدولة ، منشأة

المعارف،الإسكندرية ، سنة 2009 ، ص 31.

³ – حسين مصطفى ، مرجع سابق ، ص 112.

مراعاة الظروف الملائمة ، فإن لم يتيسر له وقت الحكم أن يقدر مدى التعويض بصفة نهائية ، فله أن يحتفظ بالمضروب بحق في أن يطالب خلال مدة معينة بالنظر من جديد في التقدير " 1

أما المادة 132 من القانون المدني فقد نصت صراحة على أن "يعين القاضي طريقة التعويض تبعاً لظروف ..."

ولقد استقر القضاء الإداري على أن تقدير التعويض عن الضرر الذي أصاب المضروب يكون من يوم صدور الحكم ، لا من يوم وقوع الضرر ، ذلك لأن كثيراً من القضايا يتأخر فيها الحكم سنوات طويلة ، وليس من العدل أن يتحمل المتقاضون تأخير العدالة . ومن المسلم به من ناحية أخرى تقدير التعويض من حيث الحكم به هو من اطلاقات محكمة الموضوع بلا معقب عليها من محكمة النقض .

ومن النماذج التطبيقية في تقدير مدى التعويض ، القرار الصادر عن الغرفة الإدارية بالمحكمة العليا رقم 89434 المؤرخ في 29/12/1991 و الذي موضوعه التعويض عن هدم منزل من حيث جاء فيه " ولما كان مم الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بتعويضهم للطاعن مبلغاً على هدم مسكنه معتمدين على الفواتير المقدمة والسعر الرسمي لمواد البناء أسسوا قرارهم تأسيساً قانونياً ... وقدروا الوقائع تقديراً سليماً وأن المستأنف لم يقدم من الوثائق ما يمكن اعتماده لتقدير قيمة المصاريف الحقيقية لعملية البناء مما يترك قضاة الدرجة الأولى يقدرون ذلك بصفة إجمالية... " ويمكن لمبلغ التعويض أن يدفع مرة أو على أقساط².

ثانياً : رفض التعويض

وهنا نشير إلى حالتين الأولى عند عدم التعويض والثانية في تقادم التعويض .

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

¹ - المادة 131 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني ، ج ر ، عدد (78) ، الصادر

في سنة 1975 ، معدل ومتمم بآخر تعديل رقم 05-07 المؤرخ في 07 ماي 2007 .

² - حسين مصطفى ، مرجع سابق ، ص.ص 113 ، 112.

2 – حالة التقادم : وفي هذه الحالة يجب أن يكون الحق الشخصي قد انقضى ويستلزم أن يكون الحق الذي تستهدفه دعوى التعويض قائماً لأن سقوط وانعدام الحق بسبب التقادم يؤدي إلى انعدام دعوى التعويض ، وبالتالي رفض تقدير التعويض بسبب ذلك ، وهذه الدعوى تتقادم بمرور 15 سنة من تاريخ وقوع الضرر¹ .

¹ – عوابدي عمار، مرجع سابق ، ص.ص 619 ، 620.

المبحث الثاني:

المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

إضافة إلى اختصاص القضاء الإداري في مجال الدعاوى المتعلقة برخصة الهدم ، فإنه يشترك معه القضاء الجزائي ، فيترتب على انتهاك قواعد التهيئة والتعمير ، مسؤولية بالنسبة للمخالفين ، باعتبارها جرائم يعاقب عليها القانون لأنها قواعد من النظام العام ، لا يجوز الاتفاق على مخالفتها وهي مقترنة بجزاء ، لأنها تهدف إلى تحقيق المصلحة العامة لا المصالح الفردية وهنا فإن للقاضي الجزائي دور هام في قمع وردع المخالفين لقواعد التهيئة والتعمير (رخصة الهدم) وذلك من أجل احترامها.

وعلى هذا الأساس سنتناول منازعات القضاء العادي في مطلبين **المطلب الأول** نتكلم فيه عن طبيعة المخالفات ومعاينة الجرائم المتعلقة بالهدم وفي **المطلب الثاني** نتناول تسوية المنازعات المتعلقة برخصة الهدم .

المطلب الأول

طبيعة المخالفات ومعاينة جرائم رخصة الهدم

تظهر مخالفات رخصة حين الاخلال بالقواعد المنظمة لها وجب معاقبتها وفق قواعد التهيئة والتعمير .

ولم يذكر المشرع مخالفات الهدم بالتدقيق في الاحكام العامة ولمراقبة هذه المخالفات أو الجرائم لابد من معاينة هذه الجرائم عن طريق اعوان الرقابة .

وسنتناول في هذا المطلب فرعين يتكلم الأول عن طبيعة المخالفات أما الثاني عن معاينة جرائم رخصة الهدم .

الفرع الأول

طبيعة مخالفات رخصة الهدم

أولا : جريمة الهدم بدون ترخيص

إن المقصود بهدم البناء هو إزالته كليا أو بعضه على وجه يعتبر الجزء المهدوم غير قابل للاستعمال فيما أعد له ، فالهدم يكون كلي أو جزئي كهدم طابق واحد فقط أو هدم المبنى كله وقد نصت المادة 60 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير على أنه " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية أو الأمنية وكما قضت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 أنه لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وهذا عندما تكون البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي".

وعليه فالإخلال بالالتزام يعد مخالفة يعاقب عليها قانون التعمير بالمادة 77 ما لم يوجد نص أشد لذلك فإن القيام بأعمال الهدم بدون الحصول على ترخيص بشأنه هو فعل مجرم وفقا لقانون البناء والتعمير ، ولا يؤثر في أن يكون المبنى خرابا أو آيل للسقوط ، حيث أن وجوب الحصول على ترخيص يشمل المباني الآيلة للسقوط أيضا

والمشرع الجزائري لما فرض ضرورة الحصول على الرخصة المسبقة لهدم البنائيات الآيلة للسقوط لما تكون سندا لبنائيات مجاورة فإنه يهدف بذلك إلى تجسيد المبادئ القانونية لتتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف مصالح أصحاب البنائيات ، كعدم التعسف في استعمال الحق ، وتجنب مضار الجوار .

ونظرا لأن عملية الهدم تحتاج لرقابة تقنية وتتطلب اتخاذ الإحتياطات اللازمة لوقاية صاحب البناء نفسه أو عمال المقاوله التي تتولى الهدم من الأضرار التي قد تسببها طريقة الهدم أو المواد المستعملة لهذا الغرض ، فان تشريعات العديد من الدول اخضعت رخصة الهدم لرخصة إدارية مسبقة ، معتبرة الهدم بدون ترخيص عملا مجرما يعاقب عليه¹ .

¹ - شهرزاد عوايد ، مرجع سابق ص.ص 148 ، 149.

ثانيا : جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم

الملاحظ من خلال النصوص السابقة أنه لم يعطي تعريف لهذه الجريمة تعريفا مفصلا ، لكن بالرجوع للمادة 52 من القانون 90-29 فإن القيام بأعمال غير مطابقة لمواصفات الترخيص هيا قيام الشخص بعمل ، بصفة غير مطابقة لمواصفات الرخصة¹. فالجريمة القيام بأشغال الهدم دون احترام مقتضيات احكام الرخص ، وهذا ما يترتب عنه عقوبة في حالة الاخلال بأحكام الرخصة ، وهذا لأجل ان تتم عملية الهدم في إطار منظم وتحت رقابة الإدارة ، حفاظا على البنايات المجاورة والبنايات المحمية التي ألزم بضرورة الحصول المسبق على رخصة الهدم².

ثالثا: جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار

يمكن تناولها في صورتين :

1 - عدم وضع اللافتة القانونية : فيقصد بها الإعلان القانوني للقيام بمجموعة من الإجراءات والوفاء بعدد من الالتزامات بعضها قبل الشروع في تنفيذ أشغال الهدم المرخص بها ، والبعض الآخر أثناء التنفيذ وكذا بعد الانتهاء من تنفيذ مضمون رخصة الهدم ويتمثل ذلك في التصريح و الإشهار القانونيين المتضمنين مجموعة المعلومات المتعلقة برخصة الهدم نذكر منها:

- مساحة البناية أو البناية مراد هدمها ، وزيادة على ذلك ، تاريخ افتتاح الورشة ومرفق بتاريخ انتهاء الأشغال ، كما يلتزم وضع اللافتة ، في مكان ظاهر عند القيام بأعمال الهدم ، وهو إجراء بشأنه أن يطمئن أصحاب الشأن ويسمح بمراقبة الهيئات الخاصة . وفي حالة عدم وضع لافتة القانونية يعد جريمة يعاقب عليها القانون ويكون صاحب المشروع مسؤولا جزائيا إذا أحدثت أشغال الهدم ضرر بالغير ، وكان السبب لهذا الضرر هو عدم أخذ الاحتياط بتنبية بوجود أشغال بواسطة للافتة القانونية³.

¹ - شهرزاد عوايد ، مرجع سالف الذكر ، ص 145.

² - أنظر المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق .

³ - قيصر آمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، مسيلة 2015 ، ص97.

2 – **عدم التصريح بفتح ورشة** : ألزم القانون المستفيد من رخصة الهدم بالتصريح لفتح الورشة و قبل القيام بأشغال الهدم ، وذلك وفقا لنص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15¹.

فالمشرع الجزائري أغفل عن جريمة عدم التصريح بأشغال الهدم وعدم اتخاذ الإحتياطات اللازمة رغم خطورة الأشغال المتعلقة بها ، كما أهمل المشرع العديد من الجرائم كجريمة عدم تجديد الترخيص بعد انتهاء مدة الصلاحية وعدم تنفيذ القرار الصادر بالإزالة ، وتصحيح مخالفة خلال المدة المقررة².

الفرع الثاني

معاينة جرائم رخصة الهدم

نظرا لما يمكن أن تعرفه قوانين التهيئة والتعمير من مخالفات ، ونظرا لأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة ، حاول المشرع من خلال ترسانة من القوانين المتعلقة بالتعمير والبناء ، السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها بإسناد المهمة إلى عدة جهات قصد التطبيق الجيد للقانون ، حيث حدد من خلالها أجهزة مكلفة بضبط هذه المخالفات وعلى هذا الأساس سنحدد أهم الأعيان المؤهلين في تنظيم المخالفات المتعلقة بقواعد التهيئة والتعمير ومن ثمة إجراءات الرقابة على المخالفات العمرانية .

أولا : الأعيان المؤهلين بمعاينة المخالفات العمرانية

1 – **رئيس المجلس الشعبي البلدي وضباط الشرطة القضائية** : وبالعودة إلى المادة 76 مكرر من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب قانون 04-05 التي تنص على " علاوة على ضباط وأعيان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به يخول للبحث ومعاينة مخالفات أحكام هذا القانون "³

وبنص قانون الإجراءات الجزائية حيث حصرهم في أعضاء الضبط ذوي الاختصاص العام وهم كالآتي:

¹ أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 ، مرجع سابق.

² شهرزاد عوايد ، مرجع سابق ، ص 149 .

³ المادة 76 مكرر من القانون 90-29، مرجع سابق.

- ضباط الدرك الوطني.

- رؤساء المجالس الشعبية البلدية .

- محافظو الشرطة .

- ضباط الشرطة ذوي الرتب في الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوات على الأقل والذين تم تعيينهم بموجب قرار صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقه لجنة خاصة .

- ضباط وضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير العدل والدفاع الوطني¹.

2 – مفتشو التعمير : تم استحداث مناصب الأحكام المتعلقة بأدوات ووثائق التعمير والبحث عن المخالفات للتشريع والتنظيم في مجال التعمير ، بحيث يرقى مفتشو التعمير عن طريق :

1- الامتحان المهني من بين مهندسي الدلة والمهندسين المعماريين الذين يثبتون خمس سنوات .

2 – أو على سبيل الاختيار وبعد التسجيل في قائمة التأهيل .فهو يرقى بصفته مفتش تعمير رئيسي ، أو بصفته رئيس مفتش التعمير كما يعد مفتشو التعمير تابعين إلى الأسلاك التقنية لوزارة السكن والتجهيزات حيث توكل لهذه الاخيرة عدة مهام : *ضمان متابعة مختلف المشاريع ، والمشاركة في اجتماعات الورشات مع مختلف المتدخلين .

* السهر على إحترام تقدم الأشغال .

*حضور واستلام الإنجازات وتنفيذ المشاريع الدارسات والانجازات التقنية .

*ممارسة الرقابة على تنفيذ الأشغال وتقييم النتائج² .

¹ – المادة 15 من الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، ج ر عدد(48) الصادر سنة 1966، معدل ومتمم بأمر رقم 15-02 ، مؤرخ في 23 جويلية 2015، يعدل ، ج ر ، عدد(40) ، معدل ومتمم بالقانون رقم 17-07 مؤرخ في 28 جمادى الثانية 1438 الموافق ل 27 مارس 2017 ، ج ر ، عدد(20) ، الصادر في 29 مارس 2017 .

² – أنظر المادة 47 و 51 من المرسوم التنفيذي 06-55، المؤرخ في 30جانفي 2006 ، يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعدان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر عدد 06، لسنة 2006 ، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009، ج.ر. عدد(61) ، لسنة 2006.

3 – أعوان البلدية المكلفين بالتعمير : أوكلت للأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية مهمة مراقبة وضبط وجزر المخالفات المتعلقة بالتهيئة و التعمير بحيث نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 على أنهم معينون من بين :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة المعمارية .
- المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين .
- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير ¹ .

ونلاحظ أن هذا المرسوم منح هؤلاء صلاحيات في ضبط المخالفات المتعلقة بالبناء والتعمير فبعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحرر محضر يتضمن وقائع المخالفة مع العلم أن هذه المحاضر المحررة تكتسي قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس ² .

4 – المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن والعمران : بالرجوع للمادة 2/02 من المرسوم سالف الذكر ذكرت صفة هؤلاء الأعوان المتمثلين في :

- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين في الهندسة
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية الرئيسيين.
- المهندسين المعماريين والمهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

- المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة 3 سنوات على الأقل في ميدان التعمير .
- التقنيين الساميين في البناء ذوي خبرة 5 سنوات على الأقل في ميدان التعمير ³ .

5 – فرق المتابعة والتحقق : عرفها المرسوم التنفيذي رقم 09/156 ، على أنها مجموعة الموظفين التابعين لمديرية البناء والتعمير في الولاية ، ومجموعة من الموظفين التابعين للمصالح المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية⁴ يعينون بموجب قرار صادر عن الوزير

¹ انظر المادة 02/3 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55، مرجع سابق.

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

³ المادة 02/2 من المرسوم التنفيذي 06-55، مرجع سابق .

⁴ انظر المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكيفية تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيورها ، ج ر ، عدد (27) ، لسنة 2009.

المكلف بالتعمير ، باقتراح من مدير التعمير والبناء ، أو بقرار صادر عن الوالي المختص إقليميا ، باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي .

تتشكل فرق المتابعة والتحقيق من ثلاثة إلى أربعة أعوان ، حسب إقليم كل بلدية وحظيرة سكنات ، ولكل فرقة مسؤول مكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها¹ تكلف فرق المتابعة والتحقيق بما يأتي :

- البحث عن المخالفات الواردة في القانون 08/15 ومعاينتها.
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها.
- معاينة حالة عدم مطابقة البناءات .
- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البناءات .
- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبناءات.
- القيام بالفحوص والتحقيقات .
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانات الخاصة بها .
- تنفيذ قرارات غلق الورشات غير النظامية المتخذة من السلطات المختصة وهذا وفقا للمادة 4 و 5 من المرسوم التنفيذي 156/09.
- وتجدر الإشارة أن المشرع اشترط بموجب المادة 07 ممن المرسوم المذكور سابقا تعيين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية :

- مفتش التعمير .
- المهندسين المعماريين .
- المهندسين المدنيين .
- مهندس تطبيق البناء .
- التقنيين الساميين في البناء .
- المتصرفين الإداريين .

¹ - أنظر المادة 03 و 08 من المرسوم التنفيذي 09-156، سالف الذكر.

والملاحظ هنا أن المهندس المعماري يبرز دوره بصورة واضحة في مجال البناء والتعمير ، حيث يضع التصاميم ، ثم يقوم بمراقبة البناء في طور إنجازه¹.

6 - شرطة العمران : تنفيذًا لتعليمية وزارة الداخلية تم إعادة تنشيط هذه الوحدات على مستوى كل ولايات الوطن بموجب نصوص قانونية وتكلف شرطة العمران وحماية البيئة بالسهر على :

- جمال التجمعات والأحياء .
- فرض رخص البناء .
- تبليغ السلطات المختصة عن كل أشكال البناء الفوضوي .
- احترام الأحكام المنصوص عليها فيما يتعلق بالبنائات وفتح الورشات.
- إضافة الى محاربة كل مظاهر التجاوزات التي تؤثر على البيئة والنظافة والصحة العمومية.

- تحرير المحاضر ضد المخالفين بعد المعاينة²
 نظرا لخصوصية وتعقيد ميدان التعمير كان من الضروري إنشاء جهاز ضمن ضباط الشرطة القضائية ، تكون أكثر تأهيلا للبحث وضبط المخالفات العمرانية ، وعلى هذا الأساس أعطى المشرع الجزائري صفة ضابط شرطة التعمير لكل من :

- مفتشي التعمير .

- المهندسين المعماريين .
- التقنيين الساميين في البناء.

بالإضافة إلى الأشخاص الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية في الولايات³ ، وهذا طبقا المرسوم التشريعي 94/07⁴.

¹ - بودوح شهيناز ، بوسطيلة شهرزاد ، (المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء) ، مجلة المنتدى

القانوني ، العدد الخامس ، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص.ص 21 ، 22.

² - أنظر المادة 69 من القانون رقم 08/15 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام انجازها ج ر عدد (44)، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

³ شامة سماعين ، مرجع سابق 2003، ص 227.

⁴ - المرسوم التشريعي ، المرسوم التشريعي 94/07، المؤرخ في 1994، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر عدد (32)، صادر في 25 ماي 1994.

ثانيا : إجراءات الرقابة على المخالفات العمرانية

تنتهي الزيارات الميدانية لورشات الأشغال بتحرير محاضر يثبت من خلالها مختلف أنواع مخالفات البناء غير القانوني وكل تجاوزات المخلة بقواعد التعمير ولهذه المحاضر حجية ووزن قانوني ، ويتم تحرير هذه المحاضر من طرف الموظفين المختصين وفقا لشروط للشروط والأشكال التي حددها القانون لإثبات الجرائم والإجراءات التي اتخذت بشأنها .

1 – شكل المحاضر :

المحاضر عبارة عن استمارات خاصة تحل أرقاما تسلسلية تجد مرجعها لها في سجل معاينة الجرائم الممسوك لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي و مدير التعمير والبناء المختصين إقليميا والمؤشر عليه لدى المحكمة المختصة ، وقد نص المرسوم التنفيذي رقم 55-06 على محاضر المخالفات القواعد التهيئة والتعمير وهي كالتالي ...محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم¹.

2 – مضمون المحاضر :

عند قيام الأعوان المذكورين سابقا بمعاينة المخالفات التي تدخل في نطاق اختصاصهم بتحرير محاضر يثبتون فيها هذه المخالفات ، وهي المحاضر التي يجب أن تتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة المرتكبة وكذا التصريحات التي يدلي بها المخالف وكذا توقيع كل من العون المؤهل قانونا والمخالف على المحاضر وهذا طبقا لأحكام المادة 76 مكرر 2 من قانون رقم 90-29² ، وفصلت المحاضر النموذجية في المضمون أكثر بإضافة نوع الأعمال المخالفة ومكانها ، تاريخ القيام بهذه الأعمال ، اسم المسؤول عنها ولقبه ومكان الازدياد ، عنوانه ، بالإضافة إلى ذكر تاريخ تحرير المحاضر

3 – التصرف في المحاضر :

بمجرد تحرير العون المؤهل قانونا لمحاضر معاينة الجريمة يرسله إلى وكيل الجمهورية وهذا ما نصت عليه المادة 18 من قانون الإجراءات الجزائية " يتعين على ضباط الشرطة

¹ – أنظر المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 55-06، مرجع سابق ،

² – المادة 2/76 مكرر من قانون 90-29 ، مرجع سابق.

القضائية أن يحرروا محاضر بأعمالهم وأن يبادروا بغير تمهل إلى أخطار وكيل الجمهورية بالجنايات والجرح التي تصل إلى علمهم .

وعليهم بمجرد انجاز أعمالهم أن يوافوه مباشرة بأصول المحاضر التي يحررونها مصحوبة بنسخة منها مؤشر عليها بأنها مطابقة لأصول تلك المحاضر التي حرروها وكذا بجميع المستندات والوثائق بها وكذلك الأشياء المضبوطة وترسل المحاضر الخاصة بالمخالفات والأوراق المرفقة بها إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة المختصة ويجب ان ينوه في تلك المحاضر عن صفة الضبط القضائي الخاصة بمحرريها¹. ويكون ذلك خلال 72 ساعة وهو الأجل المنصوص عليه في المادة 76/5 مكرر من قانون 90-29 .

4 - الحجية القانونية للمحاضر :

فيما يتعلق بمحاضر معاينة جرائم التهيئة و التعمير بالمناطق طبقا لقانون رقم 90-29 تنص المادة 76/2 مكرر في فقرتها الأخيرة على أنه " ...في كل الحالات يبقى المحاضر صحيحا إلى أن يثبت العكس " و المرسوم التنفيذي رقم 06-55 في المادة 110 منه " الذي يلزم الأعوان المكلفين بمعاينة مخالفات قواعد التعمير أثناء أداء مهام اظهار التكليف المهني ، فحجية المحاضر من ناحية قوة الإثبات مرتبطة بمدى صحته من الشكل والمضمون وهو ما نصت عليه المادة 214 من قانون الإجراءات الجزائية².

المطلب الثاني

التسوية القضائية للمنازعات المتعلقة بالهدم

بعد أن تتم توثيق المخالفة من طرف الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم الهدم يتجه المحضر المحرر إلى الجهة القضائية للفصل فيه وبهذا سنبين اساس الدعوى الجزائية أولا وثانيا المتابعة القضائية أخيرا اثار الدعوى الجزائية .

¹ المادة 18 من الأمر 66-155، مرجع سابق .

² المادة 214 من الأمر 66-155، مرجع سالف الذكر.

الفرع الأول

أساس الدعوى الجزائية

يعد نص المادة 77 من القانون رقم 90-29 الركن الشرعي لكل جرائم العمران والتي نصت على العقوبة لمخالفات التهيئة والتعمير دون تحديد نوع المخالفات بل تركت المجال واسع ليتم تحديدها من خلال النصوص القانونية المرتبطة بالتعمير .

ومن ثم لما كانت مخالفة فيختص بها القضاء العادي ، أمام القضاء الجزائي (قاضي الجناح) بعد تحريك الدعوى العمومية من طرف النيابة وهذا بنص المادة الأولى مكرر الفقرة الأولى من قانون الإجراءات الجزائية وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 06-55 على أن وكيل الجمهورية مختص إقليميا ، أو التأسيس كطرف مدني للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقت من جراء تلك الجنحة عملا بالأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية فضلا على أنه يمكن رفع دعوى مستقلة .

إن انتهاك قواعد التعمير يولد المسؤولية الجزائية للمخالفين باعتبارها جرائم يعاقب عليها بنص خاص لكونها قواعد قانونية من النظام العام وجوهرية لا يجوز الاتفاق على مخالفتها ولأنها تهدف إلى تحقيق مصلحة عامة تعلق على المصلحة الفردية¹ . وتظهر صورة جرائم الهدم بدون رخصة تجسد في إزالة البناء كله أو جزء منه دون استخراج رخصة بذلك من الجهة المختصة² ، دون أن يغفل عن جرائم اغفلها القانون بالنص عليها صراحة كالهدم غير المطابق لرخصة الممنوحة و جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار³ .

الفرع الثاني

المتابعة القضائية

يتم تحريك الدعوى العمومية في مادة رخصة الهدم أي الهدم بدون رخصة أو المخالف لأحكامها طبقا لأحكام المادة 01 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية أو إما من طرف النيابة العامة أو بالإدعاء المدني .

¹ - شهرزاد عوايد ، مرجع سابق، ص 168 .

² - بودية راضية، مرجع سابق ، ص 124.

³ - انظر المادة 83 و84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. مرجع سابق.

أولاً – النيابة العامة :

للنيابة العامة تحريك الدعوى العمومية ، وتقوم المتابعة الجزائية على محاضر تحررها شرطة العمران وترسل تلك المحاضر الى وكيل الجمهورية المختص إقليمياً ليتولى هذا الأخير تحريك الدعوى العمومية ضد المعني امام محكمة الجنح بتهمة القيام بأشغال مخالفة للرخصة المسلمة وهي الجريمة المنوه بها في المادة 77 ، يقوم بالمعاينة الميدانية وإرساله الى الجهة القضائية المختصة في أجل 72 ساعة من تاريخ معاينة المخالفة¹ .

أما فيما يخص المناطق المحمية وذلك في نص المادة 88/2 من قانون 02-02 المتعلق بحماية الساحل²،

يتعين على العون الذي قام بتحرير المحضر إرساله الى وكيل الجمهورية المختص في أجل 15 يوم³ .

ثانياً – الإدعاء المدني :

يحق لشخص المتضرر ان يتأسس كطرف مدني أمام القضاء الجزائي (قاضي الجنح) للمطالبة بالتعويض عن الأضرار التي لحقته من جراء تلك الجنحة عملاً بالأحكام العامة الواردة في قانون الإجراءات الجزائية فضلاً على أنه يمكن رفع دعوى مستقلة .

1 – من طرف المضرور:

تنص المادة الاولى مكرر الفقرة الثانية من قانون الإجراءات الجزائية على مايلي " كما يجوز أيضاً للطرف المضرور أن يحرك هذه الدعوى طبقاً للشروط المحددة في هذا القانون ". ويعتبر هذا الحق استثنائي⁴ .

2 – من طرف الجمعيات :

تنص المادة 74 من القانون رقم 90-29 على " يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة أيطار الحياة وحماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف المدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري

¹ – شهرزاد عوايد، مرجع سابق ، ص.ص 167 ، 168.

² – انظر المادة 88/2 من القانون 02/02 مؤرخ في 05 فيفري 2002 ، يتعلق بحماية الساحل وتنظيمه ج ر ، عدد(10) الصادر في 2002.

³ – بوسنة عمر ، مرجع سابق ، ص 88.

⁴ – انظر المادة 1 مكرر من قانون الإجراءات الجزائية ، مرجع سابق.

المفعول في مجال التعمير " و باستقراء المادة 74 اعلاه اعتراف المشرع الجزائري لكل جمعية نشطة في مجال التهيئة وأيطار الحياة حماية المحيط بتأسس كطرف مدني أمام القضاء الجزائري لتطالب بحقوق معترف بها لطرف مدني¹ .

الفرع الثالث

آثار الدعوى الجزائية

تقوم الجهات القضائية التي تم اللجوء إليها بتوقيع عقوبات واتخاذ تدابير اللازمة بغرض التصدي لجرائم التعمير وفقا للقواعد العامة ، على أن تكون هذه العقوبة مالية أو سالبة للحرية في حالة العود .

أولا : بالنسبة لقانون رقم 90-29 والنصوص التنظيمية له :

1 – قانون 90-29 المعدل والمتمم : توجد مادة واحدة تتكلم عن العقوبة وهي المادة 77 وتنص "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 300 دج 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفق لأحكامها ، يمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة ..."

وما يلاحظ أن المادة جاءت غامضة ، حيث لم تحدد ماهي المخالفات المعنية بالعقوبة ، وهل هذا يعني سريانها على جميع مخالفات قواعد التهيئة والتعمير وبالتالي يمكن أن تطبق في حالة القيام بأشغال الهدم دون الحصول على رخصة .

2 – المرسوم التنفيذي 06-55 يحدد شروط و كفيات تعيين الأعوان المؤهلين : حدد من خلال نص المادة 16 ثلاث محاضر من بينها محضر معاينة أشغال شرع دون رخصة الهدم ، بالتالي تكلم عن جريمة الهدم بدون رخصة ولم يحدد العقوبة المقررة لها ولا التدابير المتخذة بشأنها..

ثانيا : قانون العقوبات

تنص المادة 441 مكرر الفقرة 5 " يعاقب بغرامة من 100 دج إلى 1000 دج كما يجوز يعاقب بالحبس 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر من قام أو أصلح أو هدم بناء

¹ – المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 90-29، مرجع سابق .

دون اتخاذ الاحتياطات الضرورية لتلاقي الأحداث¹

ثالثاً: قانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي

لقد نصت المادة 99 منه على أنه "يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح للممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية أو...هدمها بما يخالف الاجراءات المنصوص عليها في القانون بغرامة مالية من 200 دج إلى 10000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار ، تطبق العقوبة نفسها على كل من يباشر أشغالا مماثلة في عقارات مصنفة أو غير مصنفة ومشمولة تقع في قطاعات محفوظة " ²

والملاحظ أن المسؤولية لا تقع على مالك البناية فقط بل قد تمتد إلى أشخاص آخرين وهذا بنص المادة 77 من قانون 90-29 المعدل والمتمم على أنه " يمكن الحكم بالعقوبة المنصوص عليها في الفقرتين السابقتين ضد مستعملي الأراضي والمستفيدين من الأشغال أو المهندسين المعماريين أو المقاولين أو الأشخاص الآخرين المسؤولين عن تنفيذ الأشغال " فالمسؤول الأصلي هو المرخص له ، أما المهندس المعماري والمقاول فتقع عليهما المسؤولية بصفتهم شركاء طبقا لنص المادة 41 من قانون العقوبات³.

¹ - أنظر المادة 441 من الأمر 66-155، مرجع سابق .

² - بودية راضية ، مرجع سابق ، ص.ص 124 ، 125.

³ - أنظر المادة 41 من الأمر 66-155، مرجع سابق .

خاتمة

من خلال البحث في موضوع رخصة الهدم في التشريع الجزائري ومحاولة الإجابة على الإشكالية المطروحة ، قمنا بتقديم أهم مفاهيم رخصة الهدم ، وكذا تبيان المنازعات التي تثور بشأن هذه الرخصة.

و تعد من أهم الرخص العمرانية ، حيث اعتبرها المشرع الجزائري أداة رقابة قبلية في مجال التعمير .

تعتبر رخصة الهدم قرار إداري فردي يصدر عن جهة إدارية مختصة ، تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وذلك متى تم تقديم طلب من طرف الأشخاص المعنية المنصوص عليهم قانونا ، ومتى استوفى طلبهم جميع الشروط المطلوبة.

إن رخصة الهدم لا تقل أهمية عن الرخص العمرانية الأخرى ، باعتبارها أداة رقابية تمتلكها الإدارة للمحافظة على الأملاك العقارية الثقافية لارتباطها بالتراث الثقافي للأمة ، وبالتالي لا بد منها قبل القيام بأي عملية هدم لمبنى محمي أو مصنف أو في طريق التصنيف ، لأن ما قد يترتب عن الهدم لا يمكن إصلاحه ، كما نلاحظ أن المشرع أغفل عن تنظيم العديد من النقاط فيما يتعلق بأشغال الهدم ومراقبتها مقارنة بغيره من المشرعين ، وبالتالي كان عليه التفصيل أكثر في ذلك.

أما من حيث إجراءات دراسة الملف والبت فيه ، نلاحظ أن المشرع حاول من خلال المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التقليل من مواعيد دراسة الملفات والبت فيها ، وإنشاء الشباك الوحيد على مستوى البلدية وهي خطوة إيجابية ، غير أن الواقع العملي يجعل تطبيق هذه المواعيد مستحيلة.

أما بالنسبة للعقوبات المقررة لمخالفة ، نلاحظ أن العقوبة المالية أو الجسدية المنصوص عليها في القانون رقم فيما يتعلق بهذه المخالفات غير ردية مقارنة بالفعل المرتكب وأهمية المبنى المهدوم ، وهذا إن دل فإنما يدل على قصور القانون في تجريم مخالفات التعمير ، مما يؤدي إلى التشجيع على تزايد المخالفات وما قد يترتب عليها من آثار سلبية على النسيج العمراني ، بما يمس من جمالية المدينة ، ويؤثر على مصالح الدولة المالية وأهدافها الاجتماعية والثقافية وما يخالف إستراتيجية قانون التعمير في وضع سياسة التعمير وضبط سلوكيات الأفراد المخالفة القانون التعمير.

ويمكن إضفاء مجموعة من الحلول وهذا من خلال النتائج المتوصل إليها يمكننا اقتراح جملة من الحلول :

– إزالة التناقض الموجود بخصوص صلاحية رخصة الهدم هل الأجل المقصود 05 سنوات أم 06 أشهر؟

– إعادة النص على إلزامية رخصة الهدم اذا كانت البناية المراد هدمها سندا لبناية مجاورة من أجل المحافظة على حقوق الجار الذي قد يتضرر من عملية الهدم

– زيادة في الأجل المتعلق بمباشرة أشغال الهدم من أجل إتاحة الفرصة لسكان المنطقة بغية تحضير أنفسهم لعملية الهدم

– مرافقة المصالح التقنية للبلدية لعملية الهدم من انطلاقها إلى حين انتهائها.

– إلزامية رخصة الهدم في كل عمليات الهدم مهما كان نوع البناية وموقعها.

الملاحق

الملحق رقم 1

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية

دائرة

بلدية

مصلحة البناء والتعمير

وصل ايداع الملف :

طلب

ملف رقم :/.../...

1 - اسم و لقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب :

البلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

1. - لوثائق التي تم ايداعها : ...

.....

.....

.....

.....

حرب :

امضاء و تسمية ممثل مصلحة البناء و التعمير

بلدية /

الملحق رقم 2

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دايرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الموزع في 4 ربيع الثاني عام 1436 لوافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تنفيذ تفسير عقود التعمير وتنظيمها)

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 - مقلات البناية التي سيتم هدمها :

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

13 - الأجل المقترح لإنجاز أعمال الهدم :

تحرر في :

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 3

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية
 دائرة
 بلدية
 مصلحة البناء والتعمير
 الرقم :/.....

قرار يتضمن رخصة هدم

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لبلدية
 نظرا للطلب المسجل بمصلحة التعمير والبناء لبلديتسا تحت رقم بتاريخ
 من طرف السيد بخصوص أشغال هدم بناية الواقعة بالقطعة رقم... تجزئة رقم...
 بلدية
- بمقتضى الأمر رقم 26/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لفائدة البلديات
 - بمقتضى القانون رقم 10/11 المؤرخ في 22/06/2011 المتعلق بالبلدية
 - بمقتضى القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير .
 - بناءا على القرار رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 المتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير .
 - بناءا على محضر اجتماع الشباك الوحيد بالموافقة بتاريخ .. / .. / ..

بإقتراح من السيد الأمين العام لبلدية
 يقرر مايلي

- المادة (01) يتم تسليم رخصة الهدم للسيد طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار بدون أي تحفظات.
- المادة (02) : تصبح رخصة الهدم منقضية في حالة :
- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (06) شهر .
 - إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (01) .
 - إذا أقيمت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة .
- المادة (03): لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد (20) يوما ، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم ، و بعد إعداد تصريح فتح الورشة .
- المادة (04) : يجب ان تبلغ تواريخ بداية الأشغال و نهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق
- المادة (05) : يقوم المتقدمون بالطلب بانجاز الأشغال على مسؤوليتهم و يتحمل كل الأخطار .
- المادة (06) : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير .

حرر بعين الأربعةاء في :
 رئيس المجلس الشعبي البلدي /

قائمة المصادر والمراجع

المراجع :

أولا : باللغة العربية :

1 – النصوص القانونية :

أ – القوانين :

1. القانون رقم 90-25 ، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، يتضمن التوجيه العقاري ، ج ر ، عدد (52) ، الصادر في 18 نوفمبر 1990 ، معدل ومتم بموجب أمر 95-26 ، مؤرخ في سبتمبر 1995 ج ر عدد (55) الصادر في سبتمبر 1995.
2. القانون رقم 90-29 ، المؤرخ في 01-12-1990 ، يتعلق بالتهيئة والتعمير ، معدل ومتم ، ج ر ، عدد (55) الصادر في سنة 1990 ، معدل ومتم بقانون رقم 04-05 ، المؤرخ في 14 أوت 2004 ، ج .ر. ، عدد (51) ، لسنة 2004.
3. القانون رقم 98-04 ، المؤرخ في 15/06/1998 ، القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر، عدد (44) ، صادر بتاريخ 17/06/1998.
4. القانون 02-02 ، مؤرخ في 05 فيفري 2002 ، يتعلق بحماية الساحل وتشمينه ج ر ، عدد(10) ، الصادر في 2002.
5. القانون رقم 08-09 ، المؤرخ في 18 صفر عام 1429 ، الموافق ل 25 فبراير سنة 2008 ، متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر عدد (21) ، صادر في 23 أبريل 2008.
6. القانون رقم 08-15 ، المؤرخ في 20 جويلية 2008 ، يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها ج ر، عدد (44) ، الصادر بتاريخ 03 أوت 2008.

ب – الأوامر :

1. الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 08 جوان 1966 ، يتضمن قانون الإجراءات الجزائية ، ج ر عدد(48) ، الصادر سنة 1966 ، معدل ومتم ، بأمر رقم 15-02 ، مؤرخ في 23 جويلية 2015 ، ج ر ، عدد(40) ، معدل ومتم بالقانون رقم 17-07 مؤرخ في 28 جمادى الثانية 1438 الموافق ل 27 مارس 2017 ، ج ر ، عدد(20) ، الصادر في 29 مارس 2017 .

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

ج - المراسيم :

1 المراسيم التشريعية :

1. المرسوم التشريعي 94-07 ، المؤرخ في 1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، ج ر عدد (32)، صادر في 25 ماي 1994 .

2 - المراسيم التنظيمية :

1. المرسوم التنفيذي 91 - 176 ، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة القسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، ج ر ، عدد (26) ، الصادر في سنة 1991 (ملغى).

2. المرسوم التنفيذي 03-323 ، مؤرخ في 05 اكتوبر 2003 ، يتضمن كفايات اعداد مخطط حماية المواقع الأثرية والمناطق المحمية التابعة لها ، ج ر عدد(60) ، الصادر سنة 2003.

3. المرسوم التنفيذي 06-55، المؤرخ في 30 جانفي 2006 ، يحدد شروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة و التعمير ومعاينتهما وكذا إجراءات المراقبة ، ج ر عدد 06، لسنة 2006 ، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 ، ج.ر عدد(61) ، لسنة 2006.

4. المرسوم التنفيذي رقم 09-156، مؤرخ في 02 ماي 2009، يحدد شروط وكفايات تعيين فرق المتابعة والتحقق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية ورشات البناء وسيرها ، ج ر ، عدد (27) ، لسنة 2009.

5. المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19، المؤرخ في 25 جاني 2015 ، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، ج ر ، عدد (07) ، الصادر سنة 2015.

2 - الكتب :

1. إقنولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، الطبعة الثانية 2015 ، دار هومه .

2. **بعلي محمد الصغير** ، القضاء الإداري : دعوى الإلغاء ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر، 2012.
 - **الوجيز في المنازعات الإدارية** ، دارالعلوم للنشر والتوزيع ، عنابة الجزائر ، د.س. ن
 3. **حسين مصطفى** ، القضاء الإداري ، سلسلة دروس العلوم القانونية ، جامعة عنابة معهد العلوم القانونية والإدارية ، ديوان المطبوعات الجامعية سنة 1993 .
 4. **خلوفي رشيد** ، قانون المنازعات الإدارية ، شروط قبول دعوى تجاوز السلطة ودعوى القضاء الكامل ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، د س ن .
 5. **ديوم عايدة** ، الرقابة الادارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتجليد ، الجزائر 2011.
 6. **سامي جمال الدين** ، الوسيط في دعوى إلغاء القرارات الإدارية ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، طبعة 2004 .
 7. **سماعين شامة** ، النظام القانوني لتوجيه العقاري ، دراسة وصفية وتحليلية ، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر .
 8. **عبد العزيز عبد المنعم خليفة**، دعوى التعويض الإداري في الفقه والقضاء مجلس الدولة ، منشأة المعارف، الإسكندرية ، سنة 2009 .
 9. **عزري الزين** ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، الإسكندرية ، سنة 2005 .
 10. **عمار عوابدي** ، النظرية العامة للمنازعات الإدارية في النظام القضائي الجزائري ، الجزء الثاني ، نظرية الدعوى الإدارية ، طبعة 1998، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1998 .
 11. **منصوري نورة** ، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري ، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع ، 2010 .
- 3 — الرسائل والمذكرات الجامعية :

أ – رسائل الدكتوراه :

1. شهرزاد عوابد ، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، تخصص قانون عام، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة لحاج لخضر باتنة ، 2015/2016 .
2. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري ، أطروحة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون عقاري، منشورة، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة، (الجزائر)، 2014/2015.
3. عزاوي عبد الرحمن ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 .
4. كمال محمد الأمين ، الاختصاص القضائي في مادة التعمير ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في ق ع ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بالقايد ، تلمسان، 2015/2016 .

ب – رسائل الماجستير :

1. بزغيش بوبكر ، رخصة البناء آلية رقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة درجة الماجستير في القانون ، فرع قانون الأعمال ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2007 .
2. بوسنة عمر ، التحكم في التعمير وقف مقتضيات الحكم الراشد ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير شعبة القانون ، فرع هيئات عمومية وحكومة ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015 .
3. بومجداف أميمة، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، - دراسة تطبيقية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي تبسي، تبسة، 2015 .
4. شوك منية ، الوسائل القانونية لوقاية البيئة من مخاطر التعمير في ظل التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ،تخصص قانون بيئة ، جامعة محمد الأمين دباغين سطيف 2016 .

5. غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام ، فرع إدارة عامة ، القانون وتسيير الإقليمي ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، 2011 .
6. قارة تريكي، إلهام آليات الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2011.
7. قروف جمال ، الرقابة على أعمال الضبط الإداري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة باجي مختار ، عنابة 2006.
8. قيصر آمال، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد بوضياف ، مسيلة 2015 .
9. كيجل سلسبيل ، آليات الرقابة على عمليات البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة مكملة لنيل درجة الماجستير في ق ق ع ، فرع الإدارة العامة وتسيير الأقاليم ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الأخوة منتوري 2015/2016 .
10. لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة عامة ،جامعة الحاج لخضر باتنة ، كلية الحقوق والعلوم السياسييه ، 2012 .
11. مزوزي كهينة ، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة لكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، تخصص قانون اداري وإدارة عامة ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2011.

ج – مذكرات الماستر :

1. إيدير أديلية ، مجدوب حدة ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، فرع قانون عام ،تخصص الجماعات المحلية والهيئات الإقليمية،كلية الحقوق ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية سنة 2016-2017.
2. بن ناصر سامية ، حدوش مليكة ، الضبط الإداري في مجال العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، شعبة القانون الاقتصادي للأعمال ، تخصص

- القانون العقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم قانون الأعمال، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2012/2013 .
3. **حمامي سهام** ، ايجاد ليليا، أدوات الرقابة في مجال التعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2011 .
4. **الذيب نور الهدى** ، النظام القانوني لرخصة البناء في القانون التهيئة والتعمير ، مذكرة لنيل شهادة الماستر .في الحقوق ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخصر ، الوادي ، 2014/2015 .
5. **طايب سامية** ، الضبط العمراني في مجال رخص التعمير ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق فرع ق ع ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2015 .
6. **عليلة زهية** ، المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة يحي فارس المدية سنة 2012 .
7. **عمراني سميرة و أمزال سلمى** ، رخصة البناء في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عام ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية ، 2016/2017 .
8. **قوواة عبد الحكيم** ، رخصة البناء ومنازعاتها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون اداري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، بسكرة ، 2014/2015 .
9. **مقليد سعاد** ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر قانون إداري، غير منشورة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، 2013-2014.
- د - مذكرات خاصة :**
1. **مرايحية نسيمة** ، رخصة البناء ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة 16، لسنة 2005/2008 .

4 – المقالات :

1. بودوح شهيناز ، بوسطيلة شهرزاد ، (المسؤولية الجنائية للمهندس المعماري عن تهدم البناء ، مجلة المنتدى القانوني)، العدد الخامس ، جامعة محمد خيضر بسكرة.
2. بودية راضية ، (رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها) مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية ، العدد العاشر ، د.س.ن .
3. بوديرة عبد الكريم ، (أجل رفع دعوى الإلغاء ، وفق القانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية)، المجلة الأكاديمية للبحث في القانوني ، عدد 01 كلية الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية 2010 .
4. حمادو فطيمة ، (الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير) ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثالث ، تيارت 2017 .
5. صليلع سعد، (سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران) ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية ، العدد (06)، سكيكدة ، 2001 .
6. عبدالله لعويجي (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19) ، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، العدد التاسع ، جوان 2016 .
7. عزري زين ، (اجراءات اصدار قرار البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر ، عدد 03 ، 2008 .
8. عمار بوضياف ، (منازعات التعمير في القانون الجزائري ، رخصة البناء والهدم)، مجلة الفقه والقانون ، عدد 03 ، 2013 .
9. عيشوبة عمار ، (أساس المسؤولية الإدارية في مجال التعمير والبناء)، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، العدد الثاني، تيارت ، 2017 .

5 – مجلات مجلس الدولة :

1. مجلة مجلس الدولة ، مطبوعات الجزائر بيرنت منشورات الساحل ، الجزائر ، الطبعة الثالثة ، سنة 2008 .

ثانياً: باللغة الأجنبية :

1. Jean Bernard Auby, Hugues perinet_Marquet, droit de l'urbanisme et de la construction, 7ème éditions, Paris, 2004.
2. Jacqueline Morand –Deville , Jacqueline, droit de l'urbanisme, 2ème édition, Dalloz, Paris 1994.

الفهرس

البسمة

شكر و عرفان

الإهداء

قائمة المختصرات

أ.د.....	مقدمة :
1.....	الفصل الأول:الأحكام المنظمة لرخصة الهدم
2.....	المبحث الأول:ماهية رخصة الهدم
2.....	المطلب الاول:مفهوم رخصة الهدم.
2.....	الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم.
3.....	أولا :التعريف القانوني
4.....	ثانيا :التعريف الفقهي
6.....	الفرع الثاني : نطاق رخصة الهدم
6.....	أولا : النطاق الموضوعي
8.....	ثانيا :النطاق الشخصي.
8.....	الفرع الثالث : دوافع رخصة الهدم (أهميتها)
9.....	أولا : الدوافع التي نص عليها المشرع صراحة.
9.....	ثانيا : حماية السكنات الاجتماعية.
10.....	المطلب الثاني : خصائص رخصة الهدم.
10.....	الفرع الأول : أن تصدر في شكل قرار إداري صادر عن سلطة مختصة.
11.....	الفرع الثاني : أن تتضمن إزالة جزئية أو كلية للبناية صادرة عن سلطة مختصة.
12.....	المبحث الثاني : شروط وإجراءات الحصول على رخصة الهدم
12.....	المطلب الأول : شروط الحصول على رخصة الهدم
12.....	الفرع الأول : صفة طالب رخصة الهدم

- 14..... الفرع الثاني : الشروط المتعلقة بالموضوع.
- 14..... أولاً : حماية البنايات الواقعة في المناطق المحمية
- 15..... ثانيا : حماية البنايات المجاورة والتي تكون سند للبنايات الآيلة للانهييار.
- 15..... المطلب الثاني : إجراءات رخصة الهدم
- 15..... الفرع الاول : إجراءات متعلقة بطالب الرخصة
- 16..... أولاً : مضمون ملف رخصة الهدم
- 17..... ثانيا : ايداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة
- 17..... الفرع الثاني : الإجراءات المتعلقة بالإدارة
- 18..... أولاً : التحقيق في الملف(الدراسة)
- 20..... ثانيا :الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم.
- 20..... الفرع الثالث : صدور القرار المتعلق برخصة الهدم
- 20..... أولاً : حالة القبول الصريح.
- 21..... ثانيا : منح رخصة الهدم مصحوبة بتحفظ.
- 22..... ثالثا : رفض منح رخصة الهدم.
- 24..... الفرع الرابع : اثار منح الرخصة.
- 24..... أولاً : حقوق والتزامات الإدارة الإدارة
- 25..... ثانيا : آثار رخصة الهدم بالنسبة لطالبيها.
- 28..... الفصل الثاني : المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
- 29..... المبحث الأول : اختصاص القضاء الإداري في منازعات رخصة الهدم.
- 29..... المطلب الأول : اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعوى الإلغاء.
- 30..... الفرع الاول : شروط دعوى الإلغاء.
- 30..... أولاً: الشروط العامة.
- 31..... ثانيا : الشروط الخاصة لرفع دعوى الإلغاء.

- 32..... الفرع الثاني : أساس دعوى الإلغاء.
- 33..... أولاً : عدم المشروعية الخارجية .
- 36..... ثانيا : عدم المشروعية الداخلية.
- 37..... الفرع الثالث : آثار دعوى الإلغاء.
- 38..... أولاً : إلغاء القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم.
- 38..... ثانيا : وقف تنفيذ القرار المتعلق برخصة الهدم.
- 39..... ثالثاً: رفض الدعوى إلغاء القرار المتعلق برخصة الهدم.
- 39..... المطالب الثاني : اختصاص قاضي الموضوع بالنظر في دعوى التعويض.
- 40..... الفرع الأول : شروط دعوى التعويض.
- 40..... أولاً : الشروط العامة.
- 40..... ثانيا : الشروط الخاصة لرفع دعوى التعويض.
- 41..... الفرع الثاني : أساس دعوى التعويض.
- 41..... أولاً : الخطأ كأساس مسؤولية الإدارة.
- 42..... ثانيا : مسؤولية الإدارة بدون خطأ.
- 45..... الفرع الثالث : آثار دعوى التعويض .
- 45..... أولاً : التعويض العيني او النقدي.
- 47..... ثانيا : رفض التعويض.
- 49..... المبحث الثاني : المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.
- 49..... المطالب الأول : طبيعة المخالفات ومعاينة جرائم رخصة الهدم .
- 50..... الفرع الأول : طبيعة مخالفات رخصة الهدم.
- 50..... أولاً : جريمة الهدم بدون ترخيص .
- 51..... ثانيا : جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم.
- 51..... ثالثاً : جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار.
- 52..... الفرع الثاني : معاينة جرائم رخصة الهدم .
- 52..... أولاً : الاعوان المؤهلين بمعاينة المخالفات العمرانية.

57.....	ثانيا : إجراءات الرقابة على المخالفات العمرانية
58.....	المطلب الثاني : التسوية القضائية للمنازعات المتعلقة بالهدم
59.....	الفرع الأول : أساس الدعوى الجزائية
59.....	الفرع الثاني : المتابعة القضائية
60.....	أولا : النيابة العامة
60.....	ثانيا : الإدعاء المدني
61.....	الفرع الثالث : آثار الدعوى الجزائية
61.....	أولا : بالنسبة لقانون رقم 90-29 والنصوص التنظيمية له
61.....	ثانيا : قانون العقوبات
62.....	ثالثا : قانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي
63.....	خاتمة
65.....	الملاحق
68.....	قائمة المراجع
75.....	الفهرس
	الملخص

ملخص:

تعد رخصة الهدم قرار إداري فردي صادر عن جهة إدارية مختصة ، تتمثل في رئيس المجلس الشعبي البلدي ، وتعتبر آلية رقابة قبلية في مجال التعمير، فهي تعتبر من أهم الرخص العمرانية ، نظرا للأهمية البالغة التي تتميز بها سواء بالنسبة للفرد أو بالنسبة للمجتمع ككل، تحقيقا للمصلحة العامة .

و تنثور بشأنها العديد من المنازعات ، يختص القضاء الإداري بالنظر فيها إذا تعلق الأمر بإلغاء القرار المتعلق برخصة الهدم ، أو بدعوى التعويض ، أو نجد أيضا أن القاضي الجزائي يختص بالنظر في الدعاوي المرفوعة أمامه بشأن الجرائم المتعلقة برخصة الهدم وتوقيع جزاءات على مرتكبيها أمام القضاء العادي .

TRADUCTION:

La démolition permet une décision administrative d'une personne délivrée par l'organe administratif compétent, il est le président du conseil municipal du peuple, et est un mécanisme de contrôle tribal dans le domaine de la reconstruction, il est considéré comme l'un des plus importants permis urbains, compte tenu de la grande importance caractérisée par deux pour un individu ou pour la société dans son ensemble, un intérêt d'enquête Général .

Et se posent pour lesquels de nombreux litiges, l'examen judiciaire administratif spécialisé si elle vient d'annuler la décision relative à la licence de démolition, ou demander une indemnisation, ou nous constatons également que le respect pénal juge à l'examen des affaires portées devant lui sur les crimes liés à la licence de démolition et des sanctions contre les auteurs devant les tribunaux ordinaires .