وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة يحيى فارس بالمدية

كلية الحقوق و العلوم السياسية

رخصة الهدم

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبين:

محمد كاديك

أنيس بنونة

تحت إشراف الدكتور:

بلقاسم بلعربي

السنة الدراسية 2020/2019

الشكر و العرفان

بإذن الله تعالى و بعونه أتممنا إنجاز هذا العمل

نشكر الله تعالى أن يسر لنا سبل إتمامه و أعاننا على ذلك.

نتوجه بالشكر الجزيل إلى أستاذنا المشرف الدكتور بلعربي بلقاسم أولا على قبوله الإشراف على هذا العمل، و على كل التوجيهات و الإرشادات التي قدمها لنا.

كما نتوجه بالشكر إلى أعضاء اللجنة المناقشة على قبولهم الإشراف على مناقشة هذا البحث.

و نشكر كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد في إنجاز هذا العمل و إتمامه.

إهداء

إلى والدي الكريمين أطال الله في عمرهما.

إلى إخوتي و أختي حفظهم الله.

إلى كل عائلة كاديك.

إلى كل الزملاء و الأصدقاء...

محمد كاديك

إهداء

أهدي ثمرة جهدي هذه إلى من ربياني على حب العلم و الفضيلة و أسمى القيم إلى من أضاء لي درب العلم شموعا

أبي

إلى من يصعب حصر جميلها، و الجنة تحت أقدامها

أمي

إلى أعز الناس إلي، إخوتي

إلى زملائي و زميلاتي و إلى كل من ساندني بوقوفه معي دون تردد

إلى كل من أمد لي يد المساعدة في إنجاز هذا البحث

أنيس بنونة

مقدمة

مقدمة

يعد التعمير أداة لتحسين الشكل العمراني و عملية تخطيط و تنظيم، بحيث يعتمد على مجموعة من القواعد سواء القواعد الجماعية للتهيئة و التعمير و التي تعرف كذلك بالتعمير التنظيمي، و المتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي، و كذلك التعمير الفردي المتمثل في عقود التعمير.

تعتبر عقود التعمير هي كل الرخص و الشهادات الإدارية التي تضبط الإطار القانوني للنشاط العمراني، و هي قيد من القيود الواردة على العقار، فهي تقيد الحريات العامة، كما أنها آلية من آليات فرض النظام العام، ووسيلة من أجل ضمان احترام أدوات التهيئة و التعمير و تجسيدها على أرض الواقع، و كذا ضمان الإستعمال العقلاني للأرض.

تصدر هذه الرخص وفق مجموعة من الشروط و الإجراءات المنصوص عليها في تشريعات العمران، و من بين هذه الرخص رخصة الهدم التي تعتبر إلزامية قبل الشروع في أي عملية هدم سواء كان ذلك هدم كلي أو هدم جزئي لكن في مناطق محددة.

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم من خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 91-176 المتضمن كيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم، لكن ألغي هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، إضافة إلى التعليمة الوزارية رقم 004 التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء و رخصة الهدم بالنسبة للمشاريع التي تشكل خطرا على محيطها المباشر.

لكن قد تنشأ عن هذه الرخصة عدة منازعات سواء بين الأفراد و الإدارة بسبب القرار المتعلق برخصة الهدم، أو بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، و ذلك بسبب عدم احترام أحكام هذه الرخصة أو الهدم دونها، بحيث يفصل القضاء بينهم.

تكمن أهمية البحث في موضوع رخصة الهدم في تحديد دور رخصة الهدم في ضبط عمليات الهدم، و كذلك أهميتها بالنسبة للأفراد في إطار ممارستهم لعملية الهدم و

كيفيـة الحصـول عليهـا و إظهـار الجانـب التنـازعي للرخصـة و الجهـات القضـائية المختصـة بالنظر في هذه المنازعات.

أمـا عـن أسـباب اختيـار الموضـوع هـو الرغبـة لخـوض غمـار مجـال التهيئـة و التعميـر و كـذلك قلـة البحـوث العلميـة فـي موضـوع رخصـة الهـدم، خاصـة مـع التنقيحـات الجديـدة و إعطاء حلول للأفراد و توجيهات في حالة النزاع بسبب رخصة الهدم.

و من خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هي القواعد التنظيمية لرخصة الهدم؟

و تتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية التالية:

ما هو دور رخصة الهدم في تنظيم عملية الهدم العشوائي؟

ما هي إجراءات الحصول على رخصة الهدم؟

ما هي الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم؟

ما هي الجهات القضائية المختصة بالنظر في نزاعات رخصة الهدم؟

إن أهـم الصـعوبات التـي واجهتنـا أثنـاء قيامنـا بعمليـة البحـث تتمثـل فـي نقـص المراجـع المتخصصـة و صـعوبة الحصـول عليهـا، نظـرا لغلـق جميـع الجامعـات عبـر كامـل التـراب الوطني بسبب الوباء العالمي.

أمـا عـن المـنهج المتبـع فـي هـذه الدراسـة هـو المـنهج التحليلـي الوصـفي مـن خـلال تحليـل مختلف النصوص القانونية و التنظيمية لرخصة الهدم، نظرا لتوافقه مع طبيعة البحث.

و للإجابة على الإشكالية المطروحة أعلاه قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين:

خصصـنا فـي الفصـل الأول التطـرق إلـى الإطـار المفـاهيمي لرخصـة الهـدم بحيـث قسـمناه إلـى مبحثـين، تناولنـا فـي المبحـث الأول مفهـوم رخصـة الهـدم و فـي المبحـث الثـاني إجراءات تسليم رخصة.

أمـا فـي الفصـل الثـاني فتناولنـا المنازعـات المتعلقـة برخصـة الهـدم و الـذي بـدوره قسـمناه إلــى مبحثــين، تناولنــا فــي المبحــث الأول منازعــات رخصــة الهــدم أمــام القضــاء الإداري و المبحث الثاني منازعات رخصة الهدم أمام القضاء العادي.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

تعد رخصة الهدم آلية من آليات تجسيد الرقابة القبلية، وهي تطبيق من تطبيقات الترخيص المسبق، الذي يعتبر من أهم آليات الضبط الإداري الخاص.

نظمها المشرع الجزائري في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المؤرخ في 1990/12/01 المعدل و المتمم بموجب القانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، و كذلك المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المؤرخ في 1991/05/28 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، المؤرخ في 25 جانفي 2015.

إضافة إلى التعليمة الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017 التي تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء و رخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى الجانب النظري المتعلق برخصة الهدم، و سيكون ذلك وفق التقسيم التالي:

سنتحدث في المبحث الأول عن مفهوم رخصة الهدم، لنبين بعدها في المبحث الثاني إجراءات تسليم رخصة الهدم .

المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم

يفرض التطور العمراني في أحد جوانبه، ضرورة إزالة البنايات التي أصبحت لا تتماشى و الوظائف المخصصة لها، وذلك بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع، ولذلك عمد المشرع الجزائري إلى تنظيم أشغال الهدم، و جعل رخصة الهدم إجراء إجباري يخص عمليات الهدم سواء الكلية أو الجزئية، لكن في مناطق محددة أو لدواعي السلامة.

ترتكز دراسة مفهوم رخصة الهدم أساسا، على تبيين تعريف رخصة الهدم و تمييزها عن قرار الهدم (المطلب الأول)، و كذلك معرفة خصائصها و أهميتها (المطلب الثاني)، بالإضافة إلى نطاق تطبيقها (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم و تمييزها عن قرار الهدم

تعتبر رخصة الهدم من الرخص الإدارية في مجال التعمير، و التي تصدر في شكل قرار إداري على غرار باقي الرخص، لكنها تختلف عن باقي الرخص و لتبيان ذلك يجب تعريفها و تمييزها عن قرار الهدم.

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

للتعريف برخصة الهدم بإلمام و وضوح، سنحاول الإحاطة بمختلف جوانب التعريفات المتعلقة بها:

أولا: التعريف اللغوي

الرخصة لغة هي الإذن في الأمر بعدما كان منهيا عنه، و هي الإجازة، التسهيل و التخفيف.[1]

أما الهدم فهو نقض البناء و إسقاطه.[2]

[1]- حمدي محمد، مرشد الطلاب، الطبعة الأولى، دار إبن رشد، الجزائر، سنة 2003، ص 325.
[2]- المرجع ذاته، ص 712.

ثانيا: التعريف التشريعي

ورد النص على رخصة الهدم ضمن أحكام القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير في القسم الرابع، و كذلك المرسوم 91-176[1] الملغى، بالإضافة إلى أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، و عند استقرائنا لهذه القوانين نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة الهدم، و اكتفى بذكر نطاقها و إجراءات منحها،[2] و كذلك حالات إنقضائها تاركا المجال مفتوح أمام الفقه.

ثالثا: التعريف الفقهي

عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".[3]

كما عرفت على أنها: " ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بإزالة البناء أو جزء منه في حالة ما إذا لم يعد قابلا للإستعمال".[4]

عرفت كذلك بأنها: " قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه أصبح غير معد للإستعمال أو أنه آيل للسقوط".[5]

الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم

---

[1]- المرسوم التنفيذي 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد26، المعدل و المتمم بموجب المرسوم 09-307 جريدة الرسمية عدد 55، الصادر في 2009/09/27 الملغى

[2]- د.عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة 2005، ص 57.

[3]- المرجع ذاته، ص57

[4]- aubyjean Bernard et periment-marquet huge, ترجمة عن وفاء عزالدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014، ص 56.

[5]- عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير، نقلا عن بوط سفيان، الآليات القانونية لمراقبة البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العقاري، جامعة البليدة 2، كلية الحقوق، البليدة 2017، ص 192.

بما أن رخصة الهدم و قرار الهدم عبارة عن قرارين يصدران من الإدارة و يكون موضوعهما الهدم، فهذا يخلق نوعا من اللبس و الغموض، خاصة أن كلاهما يصدرهما رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويمكن اللجوء للقضاء الإداري من أجل الإعتراض على موقف الإدارة بالنسبة للقرارين.

في حالة رفض تسليم رخصة الهدم، يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى أمام القضاء الإداري لإلغاء هذا القرار.[1]

وكذلك الأمر بالنسبة لقرار الهدم، فيمكن للمخاطب بأن يرفع دعوى إدارية من أجل طلب إلغاء القرار إن تبين له أنه تعسفي و غير مشروع.[2]

يكمن الإختلاف بين رخصة الهدم و قرار الهدم، في كون أن رخصة الهدم تكون بناءا على طلب من الشخص الطبيعي أو المعنوي، أما قرار الهدم لا يتم عن طريق طلب من المعني فهو قرار من القرارات الإدارية التي تصدر عن الإدارة بإرادتها المنفردة كجزاء على مخالفة قواعد البناء و التعمير، و قد يصدر بناء على حكم أو قرار قضائي[3]، فهو ذو طابع تنازعي و يكون كعقوبة.[4]

كما يختلفان كذلك من حيث الإجراءات بحيث أن رخصة الهدم يتم إصدارها دون إجراءات خاصة، في حين أن قرار الهدم يجب أن تحترم فيه جميع الإجراءات الخاصة، ما يتعلق بضرورة الإعذار مع التبليغ الشخصي للإعذارات بالإضافة إلى ضرورة المصادقة على قرار الهدم من السلطة الوصية.[5]

المطلب الثاني: خصائص رخصة الهدم و أهميتها

تتميز رخصة الهدم بمجموعة من المميزات و الخصوصيات تميزها عن باقي الرخص الإدارية، هذا إذا نظرنا إليها من منظور شكلها و إصدارها، و إذا نظرنا إليها

---

[1]- منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 61.
[2]- بلول فهيمة، قرار الهدم بين إجراءات الإصدار و معوقات التنفيذ، مجلة أبحاث قانونية و سياسية، جامعة جيجل، العدد الثاني، ص197.
[3]- بوط سفيان، المرجع السابق، ص 192
[4]- أنظر المادة 76 مكرر 4 من القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/01 يتعلق بالتهيئة و التعمير، المعدل و المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادر بتاريخ 15 أوت 2004.
[5]- بلول فهيمة، المرجع السابق ص 197.

من منظور موضوعها و ميدانها يكون لها كذلك خصائص، بالإضافة إلى أهميتها خاصة و أنها من الرخص الإدارية التي تمتاز بنوع من الخطورة في الميدان و هذا ما سنتطرق إليه.

الفرع الأول: خصائص رخصة الهدم

رخصة الهدم قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواءا كان هدم كلي أو جزئي[1]، بمعنى أنه لا يمكن القيام بعملية الهدم بدون رخصة.

تصدر رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط[2]، ولا يجوز أن يرخص هذا الأخير بهدم البناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري.[3]

تتميز بالطابع العام، كونها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا[4]، استثناء الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني التابعة لوزارة الدفاع الوطني.[5]

تتميز بالطابع الخاص كونها تفرض على مناطق محددة[6]، و هذا ما جاءت به أحكام المادة 68 من القانون 90-29 المعدل و المتمم و التي أشارت إلى هذه المناطق و حددتها في المادة 46 من نفس القانون التي تنص: " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و البيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية "، أو ما نصت عليه أحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 و هي المناطق المحمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

---

[1]- د.إقلولي أولدرابح صافية، قانون العمران الجزائري، دارهومة، الجزائر 2014، ص 189.
[2]- أنظر المادة 68 من القانون 90-29، المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[3] -عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث، ص 22.
[4]- د. إقلولي أولدرابح صافية، المرجع السابق، ص 189.
[5]- أنظر المادة 1 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادر بتاريخ 12 فيفري سنة 2015.
[6]- إقلولي أولد رابح صافية، المرجع السابق، ص 189.

تتميز بالطابع المادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية، و مهما يكن استعمالها.[1]

الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم

تتمثل أهمية رخصة الهدم في:

حماية البنايات المحمية بموجب القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي[2]، وتشمل مناطق التراث الثقافي بالرجوع إلى أحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي في مادته الثالثة، " تشمل الممتلكات الثقافية ما يأتي:

1- الممتلكات الثقافية العقارية.

2- الممتلكات الثقافية المنقولة.

3- الممتلكات الثقافية غير المادية."[3]

و ما يهمنا نحن في هذه الممتلكات هي الممتلكات الثقافية العقارية، التي تكون محلا لعملية الهدم.

حماية السكن الاجتماعي[4]، لم ينص المشرع صراحة على هذا الدافع غير أنه يمكن أن نستشفه من أحكام المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19، التي تنص على حق المواطنين على الإعتراض عن مشروع الهدم، إذ يقدم المواطنون (غالبا ما يكونوا من سكان البناية في هذه الحالة)، الذين يهمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم، و يكون للإدارة حق النظر و الفصل في ذلك.[5]

المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم

---

[1]- المرجع ذاته، ص 190.
[2]- عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة 1، العدد التاسع، جوان 2016، ص 378.
[3]- أنظر المادة 03 من القانون 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادر في 17 جوان 1998.
[4]- د.سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2003، ص223.
[5]- المرجع ذاته، ص 224.

يشمل مجال تطبيق رخصة الهدم أو نطاقها مجالين، نطاق يتعلق بالأشخاص الذين يمكنهم القيام بعملية الهدم أو يخولهم القانون هذه الصلاحية، و نطاق يتعلق بالموضوع و هذا ما سنتطرق إليه:

الفرع الأول: نطاق تطبيق الرخصة من حيث الأشخاص:

باعتبار أن حق الملكية هو حق جامع، فهو يخول لصاحبه كل السلطات الممكنة من استعمال و استغلال و تصرف، و تعتبر عملية الهدم مرتبطة بحق التصرف المادي، و هو القيام بعمل يؤدي إلى انقضاء الشيء، لكن الحق يجب أن لا يكون مخالفا للقوانين و الأنظمة.

إن الأشخاص الذين خولهم القانون هذا الحق، منصوص عليهم في القانون المنظم للتهيئة و التعمير، و في هذا الإطار تنص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 فقرة 1 على: " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، و التوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة... ".

وعليه فالأشخاص الذين لهم الصفة القانونية في طلب رخصة الهدم، هم كل من المالك أو الوكيل أو الهيئة العمومية المخصصة، و ما نستشفه من خلال أحكام المادة 72 من المرسوم 15-19 أنه أدخل الحائز ضمنيا، عندما نص على عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون 90-25.[1]

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الموضوع

تنص الفقرة الأولى من المادة 60 من القانون 90-29 على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما إقتضت بذلك الشروط التقنية و الأمنية".

[1]- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن قانون التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

وتطبيقا لنص المادة 60 من القانون 90-29 نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 على: " لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، و ذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي ".

تشمل هذه المناطق حسب المادة 8 من القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي: " تشمل الممتلكات الثقافية العقارية ما يأتي:

ـ المعالم التاريخية،

ـ المواقع الأثرية،

ـ المجموعات الحضرية أو الريفية".[1]

إذن، فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاؤوا دون الحاجة إلى ترخيص مسبق، بينما الإستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة الهدم قبل الشروع في عملية الهدم، و ذلك عندما يتعلق الأمر بالعقارات المحمية المصنفة حسب القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

إضافة لما سبق، كذلك يشترط الحصول على رخصة الهدم في حالة ما إذا كانت البناية آيلة للإنهيار، بحيث تنص المادة 60 فقرة 1 من القانون 90-29 على: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي...، **أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية**". و هذا ما يفهم من أحكام نص المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 التي تنص على: " لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية".

وذلك تجنبا لمضار الجوار، نظرا لما تشكله هذه البنايات من سند لبنايات مجاورة، و لاحتمال حدوث خطر، لما قد يترتب عن الهدم العشوائي و غير المرخص به.[2]

[1]- أنظر المادة 8 من القانون 98-04، المرجع السابق.
[2]- أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد الرابع،2017، ص 105.

لكن بالرجوع للتعليمة الوزارية رقم 004[1] ،نجد بأنها وسعت من مجال تطبيق رخصة الهدم، فبموجبها يجب الحصول على رخصة الهدم في عدة حالات، وهي الحالات التي تشكل خطرا على المحيط المباشر وهي:

- وجود بنايات مجاورة،

- هدم و/أو بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة (البناء القديم)،

- تواجد شبكات محادية للمشروع أو باطنية،

- قرب البنية التحتية للطرق و الشبكات،

- أرضية ذات شكل غير منتظم و/أو منحدر شديد،

- بناية متواجدة بين طريقين على مستويين مختلفين يكون الفارق بينهما أكبر أو يساوي 06 أمتار،

- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.

فكما هو ملاحظ فإن هذه التعليمة وسعت من نطاق رخصة الهدم، و لم تقتصر على الحالتين المذكورتين في المرسوم التنفيذي 15-19، و هما حالة البناء المحمي بموجب قانون حماية التراث الثقافي 98-04 و حالة البنايات الآيلة للإنهيار.

و بهذا فإن المشرع الجزائري نجده قد حصر إلزامية الحصول على رخصة الهدم في مناطق التراث الثقافي و البنايات الآيلة للإنهيار، و كذلك إذا كانت تشكل خطرا على المحيط المباشر.

[1]- التعليمة الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017، تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء و رخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

المبحث الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم

قبل الحصول على رخصة الهدم أو رفضها من الجهة المختصة، لابد لطالب الرخصة سواء كان شخص طبيعي أو معنوي من إتباع مجموعة من الإجراءات و المراحل و التي تتمثل في مرحلة تقديم الطلب (المطلب الأول)، دراسة الطلب (المطلب الثاني)، الفصل في الطلب (المطلب الثالث).

المطلب الأول: مرحلة تقديم الطلب

تعتبر مرحلة تقديم الطلب أول مرحلة بها طالب الرخصة، و يجب أن يتوفر في الطلب مجموعة من الشروط.

الفرع الأول: الملف الإداري

يتقدم بطلب رخصة الهدم أشخاص محددين، كنا قد سبق لنا و أن تطرقنا إليهم في نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشخاص، و هم المالك أو الموكل أو الهيئة العمومية المخصصة أو الحائز، علما أن الطلب حدد شكله في نموذج أرفق بالمرسوم 15-19، كما يلتزم من تقدم بالطلب بالتوقيع عليه.

يجب أن يرفق طالب الترخيص هذا طلبه بمجموعة من الوثائق التي تثبت صفته، نصت عليهم المادة 72 من المرسوم 15-19 و هي:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري هذا بالنسبة للمالك،

- توكيل، طبقا لأحكام الأمر 75-58[1] بالنسبة للموكل،

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية بالنسبة للهيئة العمومية،

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

[1]- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

الفرع الثاني: الملف التقني

يستلزم كذلك إضافة إلى الوثائق التي تثبت الصفة، يجب أن يرفق الطلب بملف تقني يتم إعداده من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، و ينبغي التأشير على الوثائق حسب الغرض من طرف المهندس المعماري و المهندس المدني، و هذا الإجراء لم يكن منصوصا عليه في المرسوم السابق 91-176، و تشمل هذه الوثائق على:

ـ تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد المشروع،

ـ مخططا الكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم،

- تقريرا و تعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل و الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،

- عندما تتواجد البناية على أقل من ثلاثة (03) أمتار من البناية المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العتاد المستعمل و الوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

ـ مخططا مراحل الهدم و آجالها،

- مخططا على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين الإحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي،

ـ التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.[1]

تضيف التعليمة الوزارية رقم 004[2]، بأنه في حالة ما إذا كانت أعمال الهدم تشكل خطرا على محيطها المباشر، يلزم المهندس المعماري و المهندس المدني اللذان قاما بإعداد رخصة الهدم بملء استمارة التصريح بهشاشة الموقع الناجم عن الهدم، و الذي يلزم إرفاقه بملف طلب رخصة الهدم، كما يمكن لهما إدراج المعلومات المتضمنة بنموذج التصريح ضمن البيان الوصفي لرخصة الهدم.

[1]- أنظر المادة 72 فقرة 2 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.
[2]- التعليمة الوزارية رقم 004، المرجع السابق.

تضيف كذلك هذه التعليمة، أنه عند استلام ملف رخصة الهدم، ترسل نسخة من ملف المشاريع المصرح بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر من طرف المهندس المدني أو المهندس المعماري، إلى ممثلي مصالح الدولة المكلفة بالتعمير و مصالح البلدية على مستوى الشباك الوحيد، واللذان بدورهما يقومان بإعداد في ظرف ثمانية أيام و بعد زيارة الموقع، محضر معاينة، حيث يؤكدان من خلاله التصريح بوجود خطر و يوجه المحضر إلى رؤساء الشباك الوحيد للولاية و البلدية المختصين إقليميا.

يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي، و يلزم بإيداع طلب رخصة الهدم مع رخصة البناء في حالة البنايات الموجودة تحت الأرض.[1]

يرسل طلب رخصة الهدم و الملفات المرفقة به في ثلاثة نسخ (03) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية، و يسلم وصلا لصاحب الطلب بعد إيداع الملف و تسجيل تاريخ الإيداع على الوصل.[2]

المطلب الثاني: دراسة الطلب

يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية طلب رخصة الهدم، و يتكون هذا الشباك حسب المادة 58 من المرسوم 15-19 من:

الأعضاء الدائمين:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا،
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله،
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله،
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
- مفتش التعمير،

[1]- أنظر المادة 71 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 73، المرجع ذاته.

ـ رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله،

ـ رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله،

الأعضاء المدعوين:

يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الإقتضاء من طرف:

ـ رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،

ـ ممثل الحماية المدنية،

ـ ممثل مديرية البيئة للولاية،

ـ ممثل مديرية السياحة للولاية،

ـ ممثل مديرية الثقافة للولاية،

ـ ممثل الصحة و السكان،

ـ ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز (سونالغاز).

يمكن للشباك الوحيد الإستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره و إفادته.[1]

يحضر الشباك الوحيد طلب رخصة الهدم في أجل شهرا واحدا من تاريخ إيداع ملف الطلب.[2]

تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين و التنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين و المصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد للبلدية، أبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما،

[1]- أنظر المادة 58 فقرة 2، المرجع ذاته.
[2]- أنظر المادة 75، المرجع ذاته.

ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، حيث يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد ملف إبداء الرأي في الأجل نفسه.

كذلك في فترة تحضير الطلب، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي[1]، لكي يقوم المواطنون الذين يمسهم أمر الهدم بالاعتراض على مشروع الهدم، و لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا.[2]

تضيف التعليمة رقم 004[3]، على أنه إذا كان ملف طلب رخصة الهدم ضمن المشاريع التي تشكل خطرا على المحيط المباشر تخضع إجباريا لدراسة تكميلية.

تتألف الدراسة التكميلية أساسا من:

- دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات و المنشآت المتاخمة المرتكزة على دراسة أرضية ملائمة و التجارب المخبرية.

- يقوم بهذه الدراسة مكتب دراسات و تصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء CTC.

- بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطيح و إنجاز المنشآت التحتية و/أو العلوية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية، يحين، إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب.

في هذه الحالة يوكل دراسة ملف الرخصة إلى الشباك الوحيد للولاية طبقا للتنظيم المعمول به، و يجب أن يعقد صاحب المشروع اتفاقية لمراقبة الأشغال المعنية مع الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC) وتنفيذ الأشغال من طرف مؤسسة مؤهلة.

[1]- أنظر المادة 80، المرجع ذاته.
[2]- أنظر المادة 81، المرجع ذاته.
[3]- التعليمة الوزارية رقم 004، المرجع السابق.

المطلب الثالث: الفصل في الطلب

يقوم الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية بالفصل في طلب رخصة الهدم في مدة شهر من تاريخ إيداع الطلب.

بحيث يصدر قرارا و يجب أن يكون القرار معللا في كل الحالات، حيث لا يمكننا أن نتصور التأجيل و هذا عكس رخصة التجزئة أو البناء التي يمكن أن تكون محل للتأجيل، و بعد الفصل يمكننا أن نعيش على حالة من الحالات:

الفرع الأول: القبول

في حالة قبول طلب رخصة الهدم يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى المعني بعد رأي الشباك الوحيد و يبلغه القرار[1]، لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية[2]، بحيث لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

لم يذكر المشرع الجزائري في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المدة التي تبدأ فيها الأشغال بعد الحصول على الرخصة و إعداد تصريح بفتح الورشة، على عكس المرسوم السابق الملغى 91-176 الذي حددها بمدة 20 يوما من تاريخ الحصول عليها و تصريح بفتح الورشة.[3]

لكنه تداركها و ذكرها في الملحق بالمرسوم و هي مدة 20 يوما، إبتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، بالإضافة إلى وضع اللافتة التي نظمها المشرع بحسب المادة 84 من المرسوم التنفيذي 15-19 بحيث تنص: "يضع المستفيد من الأشغال، خلال مدة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم و مرئية من الخارج، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة و مساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها.

[1]- أنظر المادة 78، من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 76، المرجع ذاته.
[3]- أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 91-176، المرجع السابق.

كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، و إن اقتضى الأمر، إسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات، و أخيرا إسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم".[1]

أما إذا كانت هذه الأعمال تشكل خطرا على المحيط المباشر، تكون هنالك مراقبة من طرف مفتشي التعمير و الأعوان المؤهلين بالتعمير والتابعين للبلدية، بالعمل على المراقبة الدورية للورشات المفتوحة، لاسيما تلك المعنية بتطبيق هذه التعليمة.

كما هم ملزمين أيضا بالسهر على احترام المواصفات التقنية المعمول بها و تطبيق الجدول الزمني للأشغال، وتبلغ الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدراء التعمير، الهندسة المعمارية و البناء و المختصين إقليميا وفقا لصلاحيات كل منهم، بكل توقف أو معاينة إنجاز أشغال تشكل احتمال وقوع خطر.

يجدر التذكير بأن عملية المراقبة هذه لا تستثني المسؤولية المشتركة لمكتب الدراسات المكلف بالمتابعة و مؤسسة الإنجاز في تحديد شروط آمنة لإنجاز الأشغال طبقا للتنظيم المعمول به.[2]

تصبح رخصة الهدم منقضية حسب المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 حسب الحالات التالية:

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمس سنوات 5،

- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،

- إذا ألغيت صراحة بموجب قرار من العدالة.

لكن الإشكال في أن النموذج الملحق للمرسوم 15-19 متناقض مع المادة 85 من نفس المرسوم، بحيث تذكر المادة 2 من النموذج أنه تنقضي رخصة الهدم في حالة ما إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر، بينما المادة 85 تنص صراحة على انقضاء رخصة الهدم إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 5 خمس سنوات !.

[1]- أنظر المادة 84 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.
[2]- التعليمة الوزارية رقم 004، المرجع السابق.

الفرع الثاني: القبول بتحفظ

يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب، و يجب تبليغ القرار و الرأي معللين إلى صاحب الطلب.[1]

الفرع الثالث: السكوت أو الرفض

يمكن أن يكون هنالك سكوتا من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، و هذا بعد انقضاء المدة القانونية المحددة و لم يصدر قرارا، و قد يكون هنالك رفضا و يكون هذا الرفض معللا، كأن تنعدم الصفة لدى صاحب الطلب، أو لم يكن الطلب مرفقا بالوثائق اللازمة.[2]

يمكن لصاحب الطلب الذي رفض طلبه أو في حالة السكوت في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا لدى الولاية مقابل وصل استلام ويجب أن ترد عليه الإدارة في أجل 15 يوما.

وفي حالة لم ترد عليه، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، بحيث تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو إخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

كما يمكن لصاحب الطلب رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.[3]

[1]- أنظر المادة 79 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.
[2]- أمينة ركاب، المرجع السابق، ص110.
[3]- أنظر المادة 82 من المرسوم 15-19، المرجع السابق.

خلاصة الفصل الأول:

من خلال تطرقنا إلى أحكام رخصة الهدم، نستخلص بأن رخصة الهدم هي عبارة عن قرار إداري يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، و ذلك بعد تقديم طلب و استوفاء مجموعة من الشروط و الإجراءات القانونية.

يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

تعد رخصة الهدم إجراء ضروري قبل القيام بأي عملية هدم، سواء كلية أو جزئية، و ذلك عندما تكون البناية المراد هدمها مصنفة ضمن مناطق التراث الثقافي، أو إذا كانت آيلة للإنهيار.

الفصل الثاني:

المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

بما أن رخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن جهة إدارية، بحيث تقوم هذه الجهة بالفصل في الطلب المقدم، و يكون ذلك إما بالقبول أو الرفض أو السكوت كما سبق لنا دراسته، وعليه فإن النزاعات التي تخص رخصة الهدم من حيث المحتوى أي مدى صحة القرار الإداري و شرعيته تكون من اختصاص القضاء الإداري، و هذا من أجل إلغائها أو الحصول على تعويض عن مسؤولية الإدارة.

أما في حالة حدوث نزاع بين الأشخاص الذين يحكمهم القانون الخاص، و ذلك حول عدم احترام أحكام و بنود هذه الرخصة و ما قد يتسبب من أضرار، أو إذا شكلت هذه الأعمال جريمة يكون الفصل في هذه النزاعات من اختصاص القضاء العادي بشقيه المدني و الجزائي.

وعليه سنتطرق لدراسة هذه المنازعات المتعلقة برخصة الهدم في مبحثين، المبحث الأول يتمحور حول المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري، أما المبحث الثاني يتمحور حول المنازعات التي يختص بها القضاء العادي.

المبحث الأول: منازعات رخصة الهدم أمام القضاء الإداري

تعتبر رخصة الهدم قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، و بذلك في حالة حدوث نزاع حول مشروعية هذا القرار فإن القضاء الإداري يكون مختصا في هذا النزاع، سواء من حيث الإلغاء لهذا القرار أو من حيث التعويض.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى دعوى الإلغاء (المطلب الأول) و دعوى التعويض (المطلب الثاني).

المطلب الأول: دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء من الدعاوى الإدارية الأكثر انتشارا أو استعمالا من جانب المتقاضين، فتكون منصبة على قرار إداري غير مشروع، و تندرج رخصة الهدم ضمن القرارات الإدارية وبذلك فهي قابلة للطعن بالإلغاء.

يقصد بدعوى الإلغاء هي:" تلك الدعوى القضائية العينية أو الموضوعية التي يحركها و يرفعها أصحاب الصفة القانونية و المصلحة أمام جهة القضاء الإداري المختصة طالبين فيها الحكم بإلغاء قرار إداري نهائي غير مشروع".[1]

و لمعرفة دعوى الإلغاء يجب معرفة شروطها (الفرع الأول) و تأسيس هذه الدعوى (الفرع الثاني)

الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء

تستلزم دعوى الإلغاء مجموعة من الشروط لرفعها أمام القضاء و هذه الشروط تنقسم إلى صنفين، شروط عامة تشترك فيها مع جميع الدعاوى، و شروط خاصة تتميز بها لوحدها باعتبارها قرار إداري يقبل الإلغاء.

أولا: الشروط العامة لرفع الدعوى

إن القواعد العامة لقبول الدعوى القضائية تقتضي بأنه يجب أن تتوفر مجموعة من الشروط قبل أن يبحث القاضي في موضوع الدعوى، و هذا ما ينطبق على الدعاوى

[1]- محمد سليمان الطماوي، القضاء الإداري، الكتاب الأول، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1996، ص 272.

الإداريــة التــي تتضــمن طعونــا ضــد القــرارات الإداريــة [1]، وبالتــالي فالشــروط العامــة لرفــع الدعوى هي:

أ - الصفة:

إن شــرط الصــفة منــدرج فــي شــرط المصــلحة، بحيــث تتــوفر الصــفة كلمــا وجــدت مصــلحة شخصــية ومباشــرة لرفــع الــدعوى[2]، ومنــه فــإن الصــفة تعتبــر جــزء مــن المصــلحة في التقاضي.

نصــت علــى الصــفة المــادة 13 مــن قــانون الإجــراءات المدنيــة و الإداريــة: " لايجــوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة...".

ب- المصلحة:

يقصــد بالمصــلحة الفائــدة العمليــة التــي يــراد تحقيقهــا بــاللجوء إلــى القضــاء، بمعنــى أنــه لا يجــوز اللجــوء عبثــا إلــى القضــاء دون تحقيــق منفعــة مــا، كمــا يشــترط فــي المصــلحة أن تكــون محمية قانونا.[3]

ج- الأهلية:

المــراد هنــا بالأهليــة هــي أهليــة التقاضــي، و أهليــة الأشــخاص الطبيعيــة حســب القــانون المــدني هــي ســن تســعة عشــر(19) ســنة [4]، أمــا بالنســبة للأشــخاص المعنويــة فهــي الأهليــة فــي الحدود التي يعينها عقد إنشائها أو التي يقررها القانون.[5]

ثانيا: الشروط الخاصة بدعوى الإلغاء

إضــافة إلــى الشــروط العامــة لرفــع الــدعوى القضــائية، يجــب أن تتــوفر هنــاك شــروط خاصــة لقبــول دعــوى الإلغــاء، وهــي أن يكــون هنــاك قــرار إداري محــل للطعــن(أولا)، التظلم الإداري المسبق (ثانيا)، الميعاد (ثالثا).

---

[1]- د.عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق ص 73.
[2]- المرجع ذاته، ص77.
[3]- كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان، كلية الحقوق، 2016، ص 43.
[4]- أنظر المادة 40 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[5]- أنظر المادة 50، المرجع ذاته.

أ- القرار الإداري محل الطعن

يشترط في دعوى الإلغاء أن يكون هنالك قرار إداري محل للطعن، و الذي يعرفه على سبيل المثال الدكتور راغب حلو على أنه: " إفصاح عن إرادة منفردة يصدر من سلطة إدارية و يرتب آثارها القانونية ".[1]

و بمفهوم المخالفة لا يمكن رفع دعوى الإلغاء دون وجود قرار إداري، و يشترط في هذا القرار أن يكون صادرا من سلطة إدارية مختصة و نهائيا (تنفيذيا).

ب- التظلم الإداري المسبق

وهو قيام طالب الرخصة الغير مقتنع بالرد أو السكوت، الالتجاء إلى الطعن في القرار الإداري على مستوى الإدارة، و هذا التظلم هو جوازي و ليس إجباري، حيث تنص المادة 63 من القانون 90-29 المعدل و المتمم : " يمكن طالب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم غير المقتنع برفض طلبه أن يقدم طعنا سلميا أو يرفع القضية أمام الجهة القضائية المختصة في حالة سكوت السلطة السلمية أو رفضها".[2]

بحيث يفهم من سياق المادة من كلمة "يمكن" أنها جوازية ، وفي حالة اختيار المعني التظلم يجب عليه أن لا يرفع دعوى الإلغاء إلا بعد انتهاء الآجال المحددة ثم يقوم برفع دعوى الإلغاء.

ج- الميعاد

ترفع دعوى الإلغاء أمام القاضي الإداري خلال مدة أربعة أشهرمن تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري.[3]

---

[1]- د. محمد فؤاد مهنا، الوجيز في القانون الإداري، نقلا عن عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق ص 91.

[2]- أنظر المادة 63 من القانون 90-29، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

[3]- أنظر المواد 405 و 829 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، الصادر في 23 أفريل 2008.

الفرع الثاني: تأسيس دعوى الإلغاء

بعد توفر الشروط التي ذكرناها العامة و الخاصة بدعوى الإلغاء، يجب أن تتوفر هناك شروط موضوعية، أي أوجه و أسباب للطعن في القرار، أي لا يمكن أن نتصور إلغاء دون أسباب، وهو التأسيس القانوني بحيث تأسس دعوى الإلغاء على:

أولا: عيب عدم الإختصاص

يلغي القاضي الإداري القرار المطعون فيه إذا تبين له أن جهة إدارية تجاوزت صلاحياتها و خرجت عن نطاق اختصاصها، سواء كان هذا التجاوز من حيث الزمان أو المكان أو الموضوع.

يعتبر القرار معيبا بعدم الإختصاص المكاني كأن يصدر قرار رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي خارج إقليم بلديته.

يعد معيبا بعدم الاختصاص الزماني إذا أصدرت رخصة الهدم بعد الآجال المحددة لها.[1]

أما من حيث الموضوع و هو صدور القرار الإداري من جهة إدارية خارج مجال إختصاصها مثل أن يصدر قرار منح رخصة الهدم من طرف الوالي وهو غير مخول بهذه الصلاحية.[2]

ثانيا: عيب الشكل و الإجراءات

يعد القرار الإداري معيبا بعيب الشكل و الإجراءات إذا لم يصدر وفق الإجراءات المحددة و الشكل المعين في القانون.

يقصد بعيب الشكل هو: "عدم احترام القواعد الإجرائية أو الشكلية المحددة لإصدار القرارات الإدارية في القوانين و اللوائح سواء كان ذلك بإهمال تلك القاعدة كليا أو بمخالفتها جزئيا"[3]،

[1]- أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 68 من القانون 90-29، المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[3]- د.محمد سليمان الطماوي، المرجع السابق، ص 638.

ومثال ذلك صدور قرار برفض منح رخصة الهدم غير مسبب أي غير معلل فهذا القرار يعد معيبا من حيث الشكل، و يستلزم في إصدار القرار الإداري إتباع إجراءات منها تلك الإجراءات الإستشارية الذي ألزم القانون باستشارتها قبل صدور القرار و إلا كان معيبا بعيب الإجراءات، و قابلا للطعن بالإلغاء.

ثالثا: عيب مخالفة القانون

يكون القرار الإداري مشوبا بعيب مخالفة القانون إذا كان موضوعه غير مطابق للمشروعية و بالتحديد القواعد القانونية التي صدر القرار استنادا عليها.[1]

وفي مجال رخصة الهدم نجد عيب مخالفة القانون، مخالفة قانون التهيئة و التعمير و المراسيم التنظيمية له، بحيث تنص المادة 62 من القانون 90-29 المعدل و المتمم: " لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون".

رابعا: عيب الإنحراف في استعمال السلطة

يرتبط هذا العيب و يمس ركن الغاية في القرار الإداري الذي يعرف بأنه: " النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة إلى تحقيقها"[2]، و هو عيب يصيب و يشوب ركن الهدف في القرارات الإدارية ويجعلها غير مشروعة من حيث هذا الركن.[3]

فالإدارة تسعى من خلال إصدار القرار إلى حفظ المصلحة العامة، و تعد منحرفة إذا كان القرار يهدف إلى مصلحة خاصة مثال: عدم تقديم رخصة الهدم للمعني بسبب أنه في نزاع مع البلدية.

المطلب الثاني: دعوى التعويض

تعد دعوى التعويض من الدعاوى الإدارية التي يرفعها الأشخاص للمطالبة بالتعويض و جبر الضرر الناتج عن النشاط الإداري، و التي تكون من إختصاص القاضي الإداري.

---

[1]- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 104.
[2]- المرجع ذاته، ص 113.
[3]- وفاء عزالدين، المرجع السابق، ص 179.

كما أنها من الدعاوى القضائية الذاتية التي يحركها أصحاب الصفة و المصلحة أمام الجهات القضائية الإدارية المختصة، طبقا للشكليات و الإجراءات المنصوص عليها قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل و العادل اللازم للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار[1]، وبما أن رخصة الهدم هي قرار إداري، فالإدارة مسؤولة عن الأضرار التي قد تنتج عن هذا القرار سواء ذلك بخطأ أو بغير خطأ ، و عليه سنتطرق إلى شروط رفع دعوى التعويض (الفرع الأول)، أسس قيامها (الفرع الثاني) بالإضافة إلى أهميتها (الفرع الثالث)

الفرع الأول: شروط دعوى التعويض

بما أن دعوى التعويض هي دعوى قضائية، فيشترط فيها شروطا لرفعها، لاسيما الشروط العامة من صفة و مصلحة و أهلية و التي كنا قد تطرقنا إليها، بالإضافة إلى شروط خاصة بها وهي:

أولا: اختصاص المحاكم الإدارية بدعوى التعويض

تختص المحاكم الإدارية بدعوى التعويض، التي تعتبر من أهم دعاوى القضاء الكامل، التي يسعى الشخص من خلالها، إلى مطالبة الإدارة قضائيا بالتكفيرعن ذنبها، من خلال جبر الأضرار المادية و القانونية التي ارتكبتها في حق الأشخاص.[2]

تنص المادة 801 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية على: " تختص المحاكم الإدارية بالفصل في دعاوى القضاء الكامل و التي تدخل ضمنها دعوى التعويض ".[3]

ثانيا: ارتباط الدعوى بالضرر

يشترط في الضرر الذي تبنى عليه دعوى التعويض أن يكون صادرا من أحد نشاطات الأشخاص الإدارية التي تصنف ضمن الأعمال المادية و القانونية.[4]

---

[1]- المرجع ذاته، ص 192.
[2]- بوجادي عمر، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه دولة في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، سنة 2011، ص 159.
[3]- أنظر المادة 801 من القانون 08-09، المرجع السابق.
[4]- بوجادي عمر، المرجع السابق، ص 159.

ثالثا: ميعاد رفع الدعوى

تتقادم دعوى التعويض بحسب المادة 829 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بأربعة أشهر (4)، تسري من تاريخ التبليغ الشخصي للقرار الإداري، أو من تاريخ نشره.

يشترط القضاء الإداري أيضا لقبول دعوى التعويض الإدارية، أن يكون الحق الذي ترتبط به الدعوى موجودا، و لم يسقط بمدة السقوط، ففوات مدة أربعة أشهر لا يؤدي إلى سقوط و تقادم دعوى التعويض الإدارية، و إنما يؤدي فقط إلى سقوط إجراءات و شكليات الدعوى بسبب فوات الميعاد المقرر، ذلك لأن دعوى التعويض أو المسؤولية الإدارية لا تسقط و لا تتقادم إلا بمدة سقوط وتقادم الحقوق التي تتعلق بها، باعتبارها دعوى شخصية.[1]

الفرع الثاني: أسس قيام دعوى التعويض

تأسس دعوى التعويض المعروضة على القاضي الإداري على أسس، وهي الشروط الموضوعية و التي أدت إلى الضرر المطلوب تعويضه، بحيث تقوم هذه المسؤولية الإدارية في حالة خطأ الإدارة و كذلك بدون خطأ.

أولا: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ

تكون الإدارة مسؤولة عن الخطأ بسبب الأضرار المترتبة عن قراراتها، ومن حالات خطأ الإدارة في رخصة الهدم التي تستوجب التعويض:

أ ـ حالة منح رخصة الهدم

إذا منحت الإدارة رخصة الهدم بطريقة غير مشروعة مخالفة للقواعد و التنظيم، أو مشوبة بعيب من عيوب معينة، مثل هدم بناية محل نزاع من طرف البلدية، فبهذا الفعل

[1]- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون،جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، سنة 2017، ص 144.

تكون قد تجاوزت سلطتها، فعليها دفع تعويض على الأضرار التي تمس كل من له صفة و مصلحة.[1]

ب - حالة رفض منح رخصة الهدم

إذا رفضت الإدارة منح رخصة الهدم بدون مبرر قانوني، يعتبر تجاوزا في استعمال السلطة، من حق طالب الرخصة طلب التعويض عن الضرر الذي لحقه من هذا الرفض، لعدم ثبوت مشروعيته، بالرغم من أن الضرر ناتج عن رفض الترخيص إلا أنه لا يعتبر شرطا كافيا للتعويض.[2]

ثانيا: مسؤولية الإدارة بدون خطأ

يمكن كذلك أن تقوم مسؤولية الإدارة حتى في حالة عدم خطئها، و لقد أخذت هذه المسؤولية إلى حد اليوم صورتان:

فإما تماطل السلطة الإدارية في اتخاذ الإجراءات التي كانت قد وعدت بها فينتج عن هذا التماطل أضرارا تستوجب المسؤولية، و إما تمتنع السلطة عن اتخاذ الإجراءات اللازمة لفرض احترام قواعد العمران، الأمر الذي يستوجب أيضا التصريح بمسؤوليتها.[3]

فبالنسبة للمسؤولية بسبب المماطلة، فإن استعمال السلطة العامة لصلاحياتها لا يفتح مبدئيا الحق في التعويض للآخرين، ولكن مماطلات الإدارة يمكن أن تكون أحيانا سببا لأضرار هامة يأخذها القاضي بعين الإعتبار و يرتب عليها مسؤولية الإدارة دون خطأ.

أما بالنسبة للمسؤولية بسبب عدم فرض احترام قواعد العمران، فإنه لدى امتناع الإدارة عن اتخاذ الإجراءات الصارمة لذلك، فهذا لا يعتبر خطأ وإنما هو من قبيل السلطة التقديرية للإدارة، إلا أن مسؤولية الإدارة غير الخطئية هنا تظل قائمة.[4]

[1]- سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2017، ص 41.
[2]- المرجع ذاته، ص 42.
[3]- وفاء عز الدين، المرجع السابق، ص 194.
[4]- المرجع ذاته، ص 195.

الفرع الثالث: أهمية دعوى التعويض

تظهر أهمية دعوى التعويض في اعتبارها مكملا للحماية التي يضفيها قضاء الإلغاء على حقوق الأفراد بإبطاله القرارات الإدارية غير المشروعة، بتعويض الضرر الذي يلحق الفرد قبل إلغائه.

و قد تكون دعوى الإلغاء غير مجدية في القرارات التي تطبق فورا، و يستحيل تدارك آثارها، مثل قرار هدم منزل.[1]

[1]- بوجادي عمر، المرجع السابق، ص 158.

المبحث الثاني: منازعات رخصة الهدم أمام القضاء العادي

يختص القضاء العادي في مجال رخصة الهدم بالمنازعات التي تكون بين الأشخاص بسبب الضرر الناتج عن عملية الهدم، سواء في حالة عدم احترام الأشخاص لأحكام وبنود الرخصة أو في حالة الضرر الناتج عن عملية الهدم بدون رخصة أصلا.

يشترط أن يكون الضرر شخصيا و مباشرا طبقا للقواعد العامة، و بالتحديد تكون من اختصاص القاضي المدني (المطلب الأول) في حين يفصل القاضي الجزائي في حالة الجرائم المتعلقة برخصة الهدم (المطلب الثاني).

المطلب الأول: منازعات رخصة الهدم أمام القضاء المدني

يمكن للشخص الذي يقوم بعملية الهدم أن يحدث ضررا للغير بمناسبة قيامه بالهدم، بحيث يمكن للمتضرر من هذا الفعل أن يرفع دعوى قضائية يطلب فيها التعويض عن الضرر الذي أصابه والتي يختص بها القاضي المدني الذي يفصل في موضوع الدعوى (الفرع الأول)، كما يمكن للمتضرر في الحالة الإستعجالية أن يلجأ إلى القضاء الإستعجالي (الفرع الثاني).

و لا يمكن للقاضي المدني أن يمتد دوره إلى مناقشة شرعية الرخصة ذاتها التي تكون من اختصاص القاضي الإداري.

الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع

إن من المقرر قانونا أن كل فعل يحدث ضررا للغير يجب التعويض عنه حسب نص المادة 124 من القانون المدني التي تنص على أن: " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض" [1]، وفي إطار تنفيذ رخصة الهدم قد يحدث الشخص ضررا للغير بسبب خطأه، يجب عليه أن يعوضه و يجبر الضرر.

[1]- أنظر المادة 124 من الأمر 75-58،المعدل و المتمم، المرجع السابق.

وهنا يكون من اختصاص قاضي الموضوع على أساس انتهاك القواعد العامة للتعمير و مخالفة أحكام عقود التعمير التي تلحق ضررا شخصيا و مباشرا للغير.[1]

و إذا كان المبدأ العام هو أن الترخيصات التي تمنح في إطار عقود التعمير، تمنح للمعنيين تحت طائلة عدم المساس بحقوق الغير و الحفاظ عليها.[2]

لكن قد ينتج الضرر بسبب خرق الشخص لبنود و أحكام الرخصة مسببا بذلك ضررا للغير، كأن تنص الرخصة على الهدم الجزئي و يقوم المستفيد منها بهدم كلي مخلفا بذلك أضرارا جسيمة كتهدم البناء على المارة أو تحطيم سيارات الغير.

و كذلك يمكن رفع دعوى قضائية للمطالبة فيها بالتعويض على أساس مضار الجوار غير المألوفة نتيجة عملية الهدم أو التعسف في استعمال الحق[3]، بالإضافة إلى دعوى تعويض عن الضرر الناتج عن الهدم دون رخصة.

الفرع الثاني: أمام القاضي الإستعجالي

يمكن للمتضرر من تنفيذ أشغال الهدم أن يرفع دعوى إلى القاضي الإستعجالي يطلب فيها وقف الأشغال إلى حين الفصل في الموضوع.

و يشترط في الدعوى الإستعجالية أن يكونا فيها عنصرين و هما عنصر الإستعجال و هو الخطر المحدق و ركن عدم المساس بأصل الحق.[4]

ويمكن كذلك للمتضرر من الهدم غير القانوني و الذي يكون بدون رخصة أصلا أن يلجأ إلى القضاء الإستعجالي لوقف الأشغال دون اللجوء إلى رفع دعوى في الموضوع.

وهذا ما أقرته المحكمة العليا في قرارها: " إن القيام بالأشغال بدون ترخيص يمنح للمتضرر حق رفع دعوى أمام القضاء المستعجل إذا توافرت عناصر الإستعجال مع ذكر الأساس القانوني الذي أدى بالقاضي الأمر بوقف الأشغال".[5]

---

[1]- طارق موالكية، منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، سنة 2009، ص 44.
[2]- المرجع ذاته، ص 46.
[3]- أنظر المادة 691 من الأمر 75-58،المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[4]- أنظر المادة 303 من القانون 08-09، المرجع السابق.
[5]- طارق موالكية، المرجع السابق، ص47.

وإذا طلب من القاضي الإستعجالي النظر في مشروعية القرار، يحكم بعدم الإختصاص لأنها صلاحية القاضي الإداري.

المطلب الثاني: منازعات رخصة الهدم أمام القاضي الجزائي

يلعب القاضي الجزائي دورا مهما في المنازعات المتعلقة برخصة الهدم، و ذلك عند انتهاك الأشخاص لقواعد الهدم المنظمة قانونا و التي تمس بالنظام العام.

وعليه سنتناول فيما يلي: جرائم رخصة الهدم (الفرع الأول)، العقوبات المقررة لها (الفرع الثاني)، بالإضافة إلى كيفية معاينتها (الفرع الثالث).

الفرع الأول: جرائم رخصة الهدم

نص المشرع الجزائري على مجموعة من الأحكام يجب على صاحب طلب رخصة الهدم الإلتزام بها، و ذلك في القانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة و التعمير و المرسوم التنفيذي 15-19 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، بحيث إذا خالفها يعد مسؤولا جزائيا وذلك لأن فعله جريمة و هذه الجرائم:

أولا: جريمة الهدم بدون رخصة

تعتبر رخصة الهدم إلزامية لكل شخص يقوم بعملية الهدم، سواء كان الهدم كليا أو جزئيا في المناطق المحمية بأحكام التراث الثقافي[1]، أو إذا اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية [2]، و لذلك فالهدم دون رخصة يعد جريمة.

تتجسد جريمة الهدم دون رخصة في القيام بإزالة البناء كله أو جزءا منه دون استخراج الرخصة من الجهة المختصة.

وهي جريمة مؤقتة إذا تمت أعمال الهدم دون أن تستغرق مدة طويلة، و إلا فهي جريمة متتابعة الأفعال لا تنتهي إلا إذا توقفت أعمال الهدم.[3]

[1]- أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 60 من القانون 90-29، المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[3]- بودية راضية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية، جامعة البليدة، العدد العاشر، ص 124.

ثانيا: جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة للرخصة

تتميز هذه الجريمة عن جريمة الهدم غير المرخص له، في أن الشخص في هذه الجريمة متحصل على رخصة الهدم، لكن بمجرد عدم مراعاته للإلتزامات المفروضة فيها مما يؤثر سلبا على الأماكن المحمية و كذا البنايات المجاورة لها يعد مرتكب للجريمة.

يعاقب فاعلها وفقا لمقتضيات المادة 77 من القانون 90-29 المعدل و المتمم.

فأهمية رخصة الهدم تتمثل في إعادة إمكانية استعمال العقار، في إطار منظم و تحت مراقبة الإدارة.[1]

ثالثا: جريمة عدم القيام بإجراءات التصريح و الإشهار

من خلال استقرائنا للقانون 90ـــ29 و المرسوم التنفيذي 15-19 نجد أن المشرع الجزائري نص على إلزامية إعداد التصريح بفتح الورشة قبل القيام بأشغال الهدم[2]، كذلك وضع اللافتة التي نظمها بموجب المادة 84: " يضع المستفيد من الأشغال، خلال مدة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم و مرئية من الخارج، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة و مساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، و إن اقتضى الأمر، إسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات، و أخيرا إسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم".

لكن المشرع لم يضع لهاتين الجريمتين نصوصا خاصة عند مخالفتها، بل أورد بشأنها حكما عاما بمقتضى المادة 77 من القانون 90-29 ينطبق على كافة جرائم المباني، فحسب هذه المادة فإن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه يعد جريمة يعاقب عليها حسب هذه المادة .[3]

[1]- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 189.
[2]- أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19، المرجع السابق.
[3]- بزغيش بوبكر، المرجع السابق، ص 189.

الفرع الثاني: العقوبات

تعد عملية الهدم التي تكون بصفة غير قانونية جريمة، وقد وضع المشرع الجزائري للمخالفين لأحكام الهدم جزاءات، منها ما هو منصوص عليه في قانون التهيئة و التعمير 90-29 و حتى في قوانين أخرى.

أولا: القانون 90-29 و النصوص التنظيمية له

أ- القانون 90-29 المعدل و المتمم

توجد ضمن هذا القانون مادة واحدة تتكلم عن العقوبة و هي المادة 77 بحيث تنص على: " يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 دج و 300000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الإلتزامات التي يفرضها هذا القانون و التنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها.

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

يلاحظ أن المادة جاءت عامة و غامضة، حيث لم تحدد ما هي المخالفات المعنية بالعقوبة، و هل هذا يعني سريانها على جميع مخالفات التهيئة والتعمير وبالتالي يمكن أن تطبق في حالة القيام بأشغال الهدم دون رخصة.[1]

ب- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30-01-2006[2]

يحدد من خلال نص المادة 16 ثلاثة أنواع من المحاضر من بينها محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم، و بالتالي تكلم عن جريمة الهدم دون رخصة، ولكن في نفس الوقت لم يحدد العقوبة المقررة لها و لا التدبير المتخذ بشأنها، و بذلك فقد جرم

[1]- بودية راضية، المرجع السابق الذكر، ص 124.

[2]- المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كذا مراقبتها، الجريدة الرسمية العدد 6، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343، مؤرخ في 22 أكتوبر 2009، جريدة رسمية عدد 61، الصادر في 25 أكتوبر 2009.

المشرع هذا النوع من الأشغال دون تحديد عقوبتها و بذلك فلا فائدة من التجريم طالما أنه لا عقوبة لتحققه.[1]

ثانيا: قانون العقوبات

تنص المادة 441 مكرر فقرة 5 من قانون العقوبات الأمر 66-156 المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم على: " يعاقب بغرامة من 100 دج على 1000 دج كما يجوز أن يعاقب بالحبس من 10 أيام على الأقل إلى شهرين على الأكثر كل من أقام أو أصلح أو هدم بناء دون اتخاذ الإحتياطات الضرورية لتلاقي الحوادث ".[2]

ثالثا: القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي

بما أن مناطق التراث الثقافي محمية، بحيث يجب الحصول على رخصة الهدم في هذه المناطق، تنص المادة 99 من القانون 98–04 على : " يعاقب كل من يباشر القيام بأعمال إصلاح لممتلكات ثقافية عقارية مقترحة للتصنيف أو مصنفة و للعقارات المشمولة في المنطقة المحمية، أو إعادة تأهيلها، أو ترميمها أو إضافة إليها أو استصلاحها أو إعادة تشكيلها أو هدمها، بما يخالف الإجراءات المنصوص عليها في هذا القانون، بغرامة مالية من 2000 دج إلى 10000 دج دون المساس بالتعويضات عن الأضرار".

الفرع الثالث: معاينة جرائم رخصة الهدم

بعدما تطرقنا إلى جرائم رخصة الهدم و العقوبات المقررة لها، يجب علينا تبيان الأشخاص المؤهلين لضبط مخالفات التهيئة و التعمير (أولا) و كيفية ضبط المخالفات (ثانيا).

أولا: الأشخاص المؤهلين لضبط مخالفات التعمير

تسند مهمة ضبط مخالفات التعمير إلى أشخاص مؤهلين قانونا حددتهم مجموعة من القوانين و المراسيم و هم:

[1]- بودية راضية، المرجع السابق ، ص 125.
[2]- أنظر المادة 441 مكرر فقرة 5 من الأمر 66-156، مؤرخ في 8 جوان 1966، يتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادر بتاريخ 10 جوان 1966، المعدل و المتمم.

أ- الأشخاص المحددين في قانون الإجراءات الجزائية:

نص قانون التهيئة و التعمير 90ـــ29 المعدل و المتمم على اختصاص ضباط و أعوان الشرطة القضائية لمعاينة مخالفات التعمير[1]، و لمعرفة الأشخاص اللذين لهم صفة ضابط الشرطة القضائية يجب الرجوع إلى قانون الإجراءات الجزائية، حيث حصرت المادة 15 منه هذه الفئة، بحيث تنص على: " يتمتع بصفة ضباط الشرطة القضائية كل من:

رؤساء المجالس الشعبية البلدية

ضباط الدرك الوطني

محافظو الشرطة

ضباط الشرطة

ذوي الرتب في الدرك و رجال الدرك الذين أمضوا ثلاث سنوات على الأقل و الذين تم تعيينهم بموجب قرار وزاري مشترك بين كل من وزير العدل ووزير الدفاع، بعد موافقة لجنة خاصة.

مفتشو الأمن الوطني الذين أمضوا ثلاث سنوات في الخدمة، و الذين عينوا بموجب قرار مشترك بين وزير العدل و الداخلية.

ضباط الصف التابعين للأمن العسكري الذين عينوا بموجب قرار وزاري مشترك بين وزير العدل و الدفاع الوطني".[2]

أما عن أعوان الشرطة القضائية فنصت عليهم المادة 19 من نفس القانون و هم:

موظفو مصالح الشرطة.

[1]- أنظر المادة 76 مكرر من القانون 90-29، المعدل و المتمم، المرجع السابق.
[2]- أنظر المادة 15 من الأمر 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية المعدل و المتمم، جريدة رسمية عدد 48، الصادر بتاريخ 10 جوان 1966.

ذوي الرتب في الدرك الوطني و رجال الدرك.

مستخدمو الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية.[1]

ب- الأعوان المحددين في قانون التهيئة و التعمير:

نصت المادة 76 مكرر من القانون 90ـ29 المعدل و المتمم على أنه علاوة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية يخول للبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون كل من:

مفتشي التعمير،

أعوان البلدية المكلفين بالتعمير،

موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

يؤدي الموظفون المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة.

ج- الأعوان المحددين في قانون التراث الثقافي:

تنص المادة 92 من القانون 98ـ04 على: " يؤهل للبحث عن مخالفات أحكام هذا القانون و معاينتها، فضلا عن ضباط الشرطة القضائية و أعوانها، الأشخاص الآتي بيانهم:

رجال الفن المؤهلون بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به،

المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي،

أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة".[2]

[1]- أنظر المادة 19، المرجع ذاته.
[2]- أنظر المادة 92 من القانون 98-04، المرجع ذاته.

د- الأعوان المحددين في قانون حماية البيئة في إطار التنمية المستدامة:

تنص المادة 101 من القانون 03ـ10 على: " تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية، و مفتشو البيئة في نسختين ترسل إحداهما إلى الوالي و الأخرى إلى وكيل الجمهورية".[1]

هـ- الأعوان المحددين في قانون حماية الساحل:

حدد المشرع في المادة 37 من القانون 02ـ02 الأعوان المكلفين بمعاينة مخالفات التعمير و هم:

ضباط الشرطة القضائية و أعوانها،

أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية،

مفتشو البيئة.[2]

و- الأعوان المحددين في مناطق التوسع السياحي:

نصت عليهم المادة 33 من القانون 03-03 و هم:

" ضباط و أعوان الشرطة القضائية،

مفتشي السياحة،

مفتشي التعمير،

مفتشي البيئة".[3]

ز- الأعوان المحددين في القانون المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري

---

[1]- أنظر المادة 101 من القانون 03-10 المؤرخ في 19/ 2003/07، يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2003.

[2]- أنظر المادة 37 من القانون 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002، المتعلق بحماية الساحل و تنميته، جريدة رسمية عدد 10، الصادر في 12 فيفري 2002.

[3]- أنظر المادة 33 من القانون 03-03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادر بتاريخ 19 فيفري 2003.

يؤهل زيادة على ضباط الشرطة القضائية و أعوانها المنصوص عليهم في قانون الإجراءات الجزائية، مفتشو التعمير و المهندسون و المتصرفون الإداريون و التقنيون السامون و التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالهندسة المعمارية و التعمير في الولاية بتقصي مخالفة الأحكام الواردة في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير.[1]

ح- الأعوان المحددين في قانون الغابات

تنص المادة 62 مكرر من القانون رقم 84-12 المتضمن النظام العام للغابات المعدل و المتمم على: " يتمتع كذلك بصفة ضباط الشرطة القضائية الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات و المعينون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل و الوزير المكلف بالغابات".[2]

كما أضافت المادة 62 مكرر1 على: " يعد من أعوان الضبط القضائي الضباط و ضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر".

ط- الأعوان المحددين في القانون المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة

تنص المادة 69 من القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على:

" علاوة على ضباط الشرطة القضائية و أعوانها، يؤهل للقيام بالبحث و معاينة مخالفات أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه، الأشخاص و أجهزة الرقابة المؤهلة

[1]- أنظر المادة 51 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل و المتمم بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية العدد 32.

[2]- أنظر المادة 62 مكرر من القانون 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، متعلق بالنظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26، الصادر في 26 يونيو 1984، المعدل و المتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 2 ديسمبر 1991، جريدة رسمية عدد 62 الصادر بتاريخ 3 ديسمبر 1991.

بموجب القانون، ضمن الشروط و الأشكال و الإجراءات المحددة في التشريع المطبق على القطاعات و النشاطات المعنية."[1]

ثانيا: كيفية ضبط المخالفات

يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر في حالة التأكد من انتهاك الأحكام المنصوص عليها في قوانين العمران.

و يتضمن المحضر تدقيقا لوقائع المخالفة، و كذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ثم يوقع محضر معاينة.

وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر و في كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس.[2]

[1]- أنظر المادة 69 من القانون 04-20، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 84، الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2014.
[2]- بزغيش بوبكر، ص 235.

خلاصة الفصل الثاني:

تترتب عن رخصة الهدم عدة منازعات، منها ما يختص بها القضاء الإداري و منها ما يختص بها القضاء العادي.

يختص القاضي الإداري بالفصل في المنازعات التي تكون الإدارة طرفا فيها، و ذلك حول مشروعية القرار الإداري الصادر، بحيث يلجأ طالب الرخصة أو الغير المعني بالطعن في حجية القرار عن طريق دعوى الإلغاء، أو دعوى التعويض عن الضرر الصادر عن الإدارة.

في حين يختص القضاء العادي بالفصل في المنازعات التي تكون بين أشخاص القانون الخاص، و يكون ذلك إما أمام القاضي المدني و ذلك لطلب التعويض و جبر الضرر الصادر عن عدم احترام الأشخاص لأحكام و بنود الرخصة، أو أمام القاضي الإستعجالي و ذلك لوقف تنفيذ أشغال الهدم، كذلك يتدخل القاضي الجزائي عند انتهاك الأشخاص لقواعد التهيئة و التعمير و ذلك بعد معاينة المخالفات من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا.

الخاتمة

الخاتمة:

يتبين لنا من خلال دراستنا بأن رخصة الهدم هي وسيلة من وسائل الرقابة القبلية، و هي الميكانيزمات التي تتمتع بها الإدارة، و آلية من آليات الضبط الإداري التي أولاها المشرع الجزائري أهمية بالغة و ذلك لخطورة عملية الهدم و حماية للمصلحة الخاصة و المصلحة العامة.

يمكن إجمال أهم النتائج فيما يلي:

ـ رخصة الهدم هي قرار إداري.

ـ إلزامية الحصول على رخصة الهدم في مناطق محددة، و هي المناطق المحمية بأحكام قانون التراث الثقافي و البنايات الآيلة للإنهيار، بالإضافة إلى عملية الهدم التي تشكل خطرا على المحيط المباشر.

ـ يحدد أجل تحضير رخصة الهدم بأجل شهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع الطلب.

ـ لا يمكن أن يكون طلب رخصة الهدم محل للتأجيل.

ـ يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد بأن يقوم بتظلم إداري مسبق على مستوى الإدارة، كما يمكنه رفع دعوى لدى الجهات القضائية المختصة.

ـ تمنح رخصة الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي فقط.

ـ النزاعات التي تكون بشأن رخصة الهدم قد تكون نزاعات أمام القضاء الإداري أو أمام القضاء العادي.

من بين الإقتراحات التي يمكن أن نشير إليها:

ـ فرض رخصة الهدم على كل عمليات الهدم و ليس فقط في مناطق محددة.

ـ توسيع صلاحيات منح رخصة الهدم من قبل عدة جهات للتخفيف عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.

ـ توحيد آجال انقضاء رخصة الهدم في المرسوم التنفيذي 15-19 والملحق الخاص به.

ـ تطبيق أجل تحضير رخصة الهدم المقررة بشهر في الواقع العملي.

ـ تكوين و تأهيل الأعوان المكلفين بضبط مخالفات العمران في الجانب التقني و خاصة القانوني للقيام بالرقابة.

ـ الحد من تعسف الإدارة، لأن مماطلة الإدارة قد تجعل من الأفراد يقومون بعملية الهدم غير القانونية بسبب تعقيد الإجراءات.

ـ توقيع عقوبات صارمة ضد المخالفين دون تردد.

الملاحق

الملحق رقم 01

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....

دائرة : .....

بلدية : .....

طلب رخصة الهدم

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

1 – اسم ولقب المالك أو التسمية : .....

.....

.....

2 – عنوان المالك (رقم ونهج) : .....

.....

بلدية : .....

رقم الهاتف : .....

3 – اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : .....

.....

4 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : .....

بلدية : .....

5 – رقم الهاتف : .....

6 – نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : .....

.....

.....

7 – عنوان البناية التي سيتم هدمها : .....

.....

8 – المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : .....

9 – طبيعة الطلب : .....

.....

10 – نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها : .....

.....

11 – مقاسات البناية التي سيتم هدمها : .....

.....

12 – الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : .....

.....

.....

.....

13 – الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم : .....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء صاحب الطلب

الملحق رقم 02

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : .....
بلدية : .....

وصل إيداع الملف

.....

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

ملف رقم :.....

1 – اسم ولقب صاحب الطلب :.....

.....

2 – عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :.....

.....

بلدية :.....

رقم الهاتف :.....

3 – نوع المشروع : .....

.....

4 – عنوان المشروع :.....

.....

5 – الوثائق التي تم إيداعها :.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ ..... في .....

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الملحق رقم 03

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....
دائرة : .....
بلدية : .....
مصلحة : .....

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :
- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

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

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

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

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الملحق رقم 04

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .... في .....

دائرة : .....

بلدية : .....

لوحة الورشة

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

الملف رقم .....

1 – رخصة مسلمة بتاريخ : .....

.....

2 – مشروع إنجاز / هدم .....

.....

.....

الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ .....

وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ .....

حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ .....

و تقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ .....

وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو .....

وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) بـ .....

3 – صاحب المشروع : .....

.....

.....

4 – المشرف على الإنجاز : .....

.....

.....

5 – المؤسسة المكلفة بالإنجاز : .....

.....

.....

6 – أجل الإنجاز : .....

.....

.....

7 – تاريخ فتح الورشة : .....

.....

.....

.....

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

الملحق رقم 05

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران والمدينة

تعليمة وزارية رقم :004 المؤرخة في 07 SEP. 2017 تحدد التدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تُشكل أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

السيدات والسادة مدراء التعمير والهندسة المعمارية للولايات؛

بالتبليغ إلى السيدات والسادة الولاة.

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

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

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

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

I . مجال التطبيق:

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

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

II . تدابير خاصة لدراسة عقود التعمير:

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

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

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

II .2. الدراسة التكميلية:

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

تتألف الدراسة التكميلية أساسا من:

- دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة مرتكزة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية.
يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات وتُصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)؛
- بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطيح وإنجاز المنشآت التحتية و/أو الفوقية التي تُشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية، يُحين، إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب.

فيما يخص هذه المشاريع، يُوكل دراسة ملف رخصة البناء و/أو الهدم إلى الشباك الوحيد للولاية طبقا للتنظيم المعمول به.

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

II .3. إعداد محظر المعاينة على مستوى الموقع:

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

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

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

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

كما هم ملزمين أيضا بالسهر على احترام المواصفات التقنية المعمول بها وتطبيق الجدول الزمني للأشغال، وتبليغ الولاة، رؤساء المجالس الشعبية البلدية، مدراء التعمير، الهندسة المعمارية والبناء المختصين إقليميا وفقا لصلاحيات كل منهم، بكل توقف أو معاينة إنجاز أشغال تُشكل احتمال وقوع خطر.

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

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

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

الملحق رقم 08

في حالة ما تبين من تقرير هذه المصالح استعجالا أو خطرا محدقا ووشيكا، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب قرار بإعطاء التعليمات اللازمة لاتخاذ التدابير قصد تأمين الموقع والتي تتطلبها هذه الظروف. يُبلغ هذا القرار إلى صاحب المشروع بإجبارية القيام بهذه الأشغال في أجل محدد، مع توجيه نسخة منه إلى المدير المكلف بالتعمير للولاية.

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

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

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

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

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

وزير السكن والعمران والمدينة

عبد المجيد طمار

الملحق رقم 09

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : .....
دائرة : ..... بلدية : .....
محضر رقم:..... بتاريخ .....

محضر معاينة الموقع للمشاريع المصرح بها تشكل خطرا
حسب التعليمة الوزارية رقم 004 مؤرخة في 07 سبتمبر 2017.

عام ..... و في.....لشهر..... نحن (اللقب، الإسم والصفة) :

..... ممثل المصلحة التابعة للدولة المكلفة بالتعمير، و

..... ممثل بلدية.....

قمنا بالمعاينة والتأكد في موقع المشروع علي طلب (اذكر الرخصة): P☐ ☐

تحديد المشروع:

ملف رقم: ..... تاريخ الإيداع:	
طبيعة الطلب :	PC ☐ PD ☐
لقب وإسم مقدم الطلب :	
عنوان ورقم الهاتف أو البريد الالكتروني لصاحب الطلب:	
تسمية المشروع :	
موقع المشروع: الولاية، البلدية، إسم المكان :	
طبيعة وقوام المشروع :	
عدد المستويات: ....عدد الطوابق التحتية: .... عمق الحفر .... ملحوظة: إذا كان عمق الحفر: أكبر أو يساوي 02 مترين : يصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا.	
إذا كان المشروع بين طريقين ذات مستويين مختلفين: تحديد الفرق بين المستويين..... ملحوظة: إذا كان الفرق بين المستويين :أكبر أو يساوي 06 أمتار أو 02 مستويين يصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا.	
تجاور البنايات والمنشآت: مسافة البعد بينهما.....، عدد البنايات .... الطول الكلي للبنايات المتجاورة المتحصل عليه بمجموع الواجهات.....	
هل مستوى عمق الحفر للمشروع أدنى من مستوى الأسس للبنايات المتجاورة: نعم ☐ لا ☐	

المنطقة مغطاة بمخطط شغل الأراضي، ذكر مراجعه:.....
المواصفات وفق هذه الأداة: .....

طبيعة الأرضية : مسطحة ☐ ، منحدر : قليل الإنحدار ☐ متوسط الإنحدار ☐ شديد الإنحدار ☐.
موقع تشمله دراسة جيوتقنية تحدد : .....
التعرض للمخاطر حسب معاينة ميدانية:انزلاق.... تكدس ... انهيار التربة ....، انهيار: الطريق ... الشبكات ... البنايات...
تحديد أي خطر أخر: ....

النتيجة بعد التحقق:
مشروع يشكل خطرا في إنجازه على المحيط المباشر (مبني أو مهيأ) حسب التعليمة الوزارية رقم 004 مؤرخة في 07 سبتمبر 2017.: نعم ☐ لا ☐

ذكر نقاط أخرى: .....

حرر بـ ..... يوم .....

(1) اللقب، الإسم، الصفة والتوقيع

(2) اللقب، الإسم، الصفة والتوقيع

نسخة :
للسيد رئيس الشباك الوحيد للبلدية
للسيد رئيس الشباك الوحيد للولاية

الملحق رقم 10

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية : ....
دائرة: ....
بلدية: ....

تصريح بهشاشة الموقع الناجمة عن أشغال التسطيح و/أو الحفر و/أو الهدم.

(تعليمة وزارية رقم 004 مؤرخة في 07 سبتمبر 2017)

تحديد المشروع:

طبيعة الطلب:	PC ☐ PD ☐
لقب واسم مقدم الطلب :	
عنوان ورقم الهاتف أو البريد الالكتروني لصاحب الطلب:	
تسمية المشروع:	
موقع المشروع: الولاية، البلدية، إسم المكان	
طبيعة وقوام المشروع:	
عدد المستويات: .....عدد الطوابق التحتية: .... عمق الحفر.... ملحوظة: إذا كان عمق الحفر أكبر أو يُساوي 02 مترين يُصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا.	
إذا كان المشروع بين طريقين ذات مستويين مختلفين: تحديد الفرق بين المستويين .... ملحوظة: إذا كان الفرق بين المستويين أكبر أو يساوي: 06 أمتار أو 02 مستويين يُصنف المشروع ضمن المشاريع المشكلة خطرا.	
تجاور البنايات والمنشآت: مسافة البعد بينهما...، عدد البنايات .... الطول الكلي للبنايات المتجاورة المتحصل عليه بمجموع الواجهات.....	
هل مستوى عمق الحفر للمشروع أدنى من مستوى الأسس للبنايات المتجاورة :	نعم ☐ لا ☐

المنطقة مغطاة بمخطط شغل الأراضي، ذكر مراجعه : .....
المواصفات وفق هذه الأداة: .....
طبيعة الأرضية : مسطحة☐، منحدر : قليل الإنحدار ☐، متوسط الإنحدار ☐ ، شديد الإنحدار ☐ .
موقع مغطى بدراسة جيوتقنية مع تحديدها : .....
هشاشة الموقع (حسب المعاينة الميدانية): انزلاق.... تكدس ... انهيار التربة، انهيار: الطريق ... الشبكات ... البنايات ....
تحديد أي خطر آخر: ....

خلاصة:

☐ مشروع لا يشكل خطرا في إنجازه

☐ مشروع يشكل خطرا في إنجازه على المحيط المباشر (مبني أو مهيأ) ويستوجب دراسة تكميلية.

حرر بـ ..... يوم .....

توقيع

المهندس المعماري: **المهندس المدني:**

قائمة المصادر و المراجع

قائمة المصادر و المراجع:

أولا: النصوص القانونية

أ- الأوامر:

- الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون الإجراءات الجزائية، جريدة رسمية عدد 48، الصادر بتاريخ 10 جوان 1966، المعدل و المتمم.

- الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 جوان 1966 المتضمن قانون العقوبات، الجريدة الرسمية عدد 48، الصادر بتاريخ 10 جوان 1966 المعدل و المتمم

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية عدد 78، الصادر بتاريخ 26 سبتمبر 1975، المعدل و المتمم.

ب- القوانين:

- القانون رقم 84-12 المؤرخ في 23 يونيو 1984، متعلق بالنظام العام للغابات، جريدة رسمية عدد 26، الصادر في 26 يونيو 1984، المعدل و المتمم بالقانون رقم 91-20 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991، جريدة رسمية عدد 62، الصادر بتاريخ 03 ديسمبر 1991.

- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية عدد 49، الصادر بتاريخ 19 نوفمبر 1990، المعدل و المتمم بموجب الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، جريدة رسمية عدد 55، الصادر بتاريخ 27 سبتمبر 1995.

- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، الجريدة الرسمية عدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير، جريدة رسمية عدد 51، صادر في 15 أوت 2004.

- القانون رقم 98-04 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية عدد 44، الصادر بتاريخ 17 جوان 1998.

ـ القانون رقم 02-02 المؤرخ في 05 فيفري 2002 المتعلق بحماية الساحل و تثمينه جريدة رسمية عدد 10، الصادر في 12 فيفري 2002.

ـ القانون رقم 03-03 المؤرخ في 17 فيفري 2003 المتعلق بمناطق التوسع السياحي و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية عدد 11، الصادر في 19 فيفري 2003.

ـ القانون رقم 03-10 المؤرخ في 2003/07/13 يتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية عدد 43، الصادر بتاريخ 20 جويلية 2003.

ـ القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، الجريدة الرسمية عدد 21، الصادر في 23 أفريل 2008.

ج- المراسيم:

1- المراسيم التشريعية:

ـ المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 1994/05/18 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل و المتمم، بموجب القانون 04-06 المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية العدد 51.

2- المراسيم التنفيذية:

ـ المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، الجريدة الرسمية عدد 26، المعدل و المتمم بموجب المرسوم 09-307، جريدة رسمية عدد 55، الصادر في 2009/09/27.

ـ المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 2006/01/30، يحدد شروط و كيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و كذا مراقبتها، المعدل و المتمم، الجريدة الرسمية عدد 6، معدل و متمم بالمرسوم التنفيذي رقم 09-343 مؤرخ في 22 أكتوبر 2009 جريدة رسمية عدد 61، الصادر في 25 أكتوبر 2009.

ـ المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية العدد 07، الصادر بتاريخ 12 فيفري 2015.

د- التعليمات الوزارية:

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

ثانيا: الكتب

- الطماوي محمد سليمان، القضاء الإداري، قضاء الإلغاء، دار الفكر العربي، القاهرة، سنة 1996.

- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، بوزريعة، الجزائر، 2003.

- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، الطبعة الأولى، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، سنة 2005.

- منصوري نورة، قواعد التهيئة و التعمير وفق التشريع، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2010.

- إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014

ثالثا: الرسائل و المذكرات الجامعية

أ- رسائل الدكتوراه:

- عمر بوجادي، اختصاص القضاء الإداري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، سنة 2011.

- كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، كلية الحقوق،2016.

- بزغيش بوبكر، منازعات العمران، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2017.

ـ بوط سفيان، الآليات القانونية لمراقبة البناء و التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العقاري، جامعة البليدة 2، كلية الحقوق، البليدة، 2017.

ب- مذكرات الماجيستير:

ـ وفاء عزالدين، منازعات التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستير في القانون العام، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014.

ج- مذكرات المدرسة العليا للقضاء:

ـ طارق موالكية، منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2009.

د- مذكرات الماستر:

ـ سلامي كريمة، حملو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق، تيزي وزو، 2017.

رابعا: المقالات

ـ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، العدد الثالث.

ـ بلول فهيمة، قرار الهدم بين إجراءات الإصدار و معوقات التنفيذ، مجلة أبحاث قانونية و سياسية، جامعة جيجل، العدد الثاني.

ـ بودية راضية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية، جامعة البليدة، العدد العاشر.

ـ عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة باتنة1، العدد التاسع، جوان 2016.

ـ أمينة ركاب، النظام القانوني لرخصة الهدم في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19، مجلة تشريعات التعمير و البناء، جامعة تيارت، العدد الرابع، 2017.

خامسا: المعاجم

ـ حمدي محمد، مرشد الطلاب، الطبعة الأولى، دار إبن رشد، الجزائر، سنة 2003.

الفهرس

الفهرس:

مقدمة.....
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم.....9
المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم.....10
المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم و تمييزها عن قرار الهدم.....10
الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم.....10
أولا: التعريف اللغوي.....10
ثانيا: التعريف التشريعي.....11
ثالثا: التعريف الفقهي.....11
الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم.....11
المطلب الثاني: خصائص رخصة الهدم و أهميتها.....12
الفرع الأول: خصائص رخصة الهدم.....13
الفرع الثاني: أهمية رخصة الهدم.....14
المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم.....14
الفرع الأول: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الأشخاص.....15
الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم من حيث الموضوع.....15
المبحث الثاني: إجراءات تسليم رخصة الهدم.....18
المطلب الأول: مرحلة تقديم الطلب.....18
الفرع الأول: الملف الإداري.....18
الفرع الثاني: الملف التقني.....19
المطلب الثاني: دراسة الطلب.....20
المطلب الثالث: الفصل في الطلب.....23

الفرع الأول: القبول.....23
الفرع الثاني: القبول بتحفظ.....25
الفرع الثالث: السكوت أو الرفض.....25
خلاصة الفصل الأول.....26
الفصل الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم.....28
المبحث الأول: منازعات رخصة الهدم أمام القضاء الإداري.....29
المطلب الأول: دعوى الإلغاء.....29
الفرع الأول: شروط رفع دعوى الإلغاء.....29
أولا: الشروط العامة لرفع الدعوى.....29
ثانيا: الشروط الخاصة بدعوى الإلغاء.....30
الفرع الثاني: تأسيس دعوى الإلغاء.....32
أولا: عيب عدم الإختصاص.....32
ثانيا: عيب الشكل و الإجراءات.....32
ثالثا: عيب مخالفة القانون.....33
رابعا: عيب الإنحراف في استعمال السلطة.....33
المطلب الثاني: دعوى التعويض.....33
الفرع الأول: شروط دعوى التعويض.....34
أولا: اختصاص المحاكم الإدارية بدعوى التعويض.....34
ثانيا: ارتباط الدعوى بالضرر.....34
ثالثا: ميعاد رفع الدعوى.....35
الفرع الثاني: أسس قيام دعوى التعويض.....35
أولا: مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ.....35
ثانيا: مسؤولية الإدارة بدون خطأ.....36

الفرع الثالث: أهمية دعوى التعويض.....37
المبحث الثاني: منازعات رخصة الهدم أمام القضاء العادي.....38
المطلب الأول: منازعات رخصة الهدم أمام القضاء المدني.....38
الفرع الأول: أمام قاضي الموضوع.....38
الفرع الثاني: أمام القاضي الإستعجالي.....39
المطلب الثاني: منازعات رخصة الهدم أمام القاضي الجزائي.....40
الفرع الأول: جرائم رخصة الهدم.....40
أولا: الهدم بدون رخصة.....40
ثانيا: جريمة القيام بأشغال الهدم غير مطابقة للرخصة.....41
ثالثا: جريمة عدم القيام بإجراء التصريح و الإشهار.....41
الفرع الثاني: العقوبات.....42
أولا: القانون 90-29 و النصوص التنظيمية له.....42
ثانيا: قانون العقوبات.....43
ثالثا: القانون المتعلق بحماية التراث الثقافي.....43
الفرع الثالث: معاينة جرائم رخصة الهدم.....43
أولا: الأشخاص المؤهلين لضبط مخالفات التعمير.....43
ثانيا: كيفية ضبط المخالفات.....48
خلاصة الفصل الثاني.....49
الخاتمة.....51
الملاحق.....54
قائمة المصادر و المراجع.....65
الفهرس.....71