وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعـة الدكتور يحـيى فــارس بالمديـــة
كليــة الحقوق والعلوم السياسية

# الضبط الخاص بهدم وإزالة المنشآت والمباني في ظل القانون الجزائري

مذكّرة تخرج لنيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبين:

يونس بن حمدي

أمين مولواد

تحت إشراف الدكتور

مجاجي منصور

السنـــة الجـامعيـة: 2016-2017

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعــة الدكتور يحـيى فــارس - المديـــة -
كليــة الحقوق والعلوم السياسية

# الضبط الخاص بهدم وإزالة المنشآت والمباني في ظل القانون الجزائري

مذكّرة تخرج مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق والعلوم السياسية

تخصص: قانون عقاري

من إعداد الطالبين:

يونس بن حمدي

أمين مولواد

تحت إشراف الدكتور

مجاجي منصور

لجنة المناقشة

| الاسم واللقب | الدرجة | الصفة | التوقيع |
|---|---|---|---|
| الدكتور : رشيد شميشم | دكتور | رئيسا | |
| الدكتور : أمين لعريض | دكتور | مقررا ومناقشا | |
| الدكتور : منصور مجاجي | دكتور | مشرفا | |

السنـــة الجـامعيــة: 2016-2017

# كلمة شكر وتقدير

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات أما بعد :

تحية تقدير واحترام لكل من ساعدنا في انجاز هذا العمل المتواضع الذي نأمل ان يكون عملا يستفيد منه الجميع.

ونشكر الاستاذ المشرف : الدكتور ❋ مجاجي منصور ❋الذي كان نعم السند ونتقدم بالشكر الجزيل أيضا الى كل من ساعدنا من بعيد أو قريب من اساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية لجامعة المدية.

كما نشكر كل من قدم لنا يد العون ولو بكلمة طيبة.

بسماللهالرحمانالرحيم

# إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى التي كانت شمعة تنير دربي إلى جوهرة القلب ونبع الحنان أمي الحبيبة

إلى الذي كان سندا لي  إلى الذي علمني ان الحياة بذل وعطاء وتضحية ولم يبخلني بدعائه يوما أبي العزيز

إلى جميع إخوتي حفظهما الله

إلى أخي وصديقي الذي قاسمني عناء البحث وشقائه يونس

إلى كل الأقارب من قريب ومن بعيد

إلى كل الأصدقاء الذين رافقوني طوال المشوار الدراسي

أمين

# إهداء

إلى من أوصى بهما الله ورسوله وجعل رضاهما وطاعتهما من طاعته وكانا سبباً في سعادتي وسنداً لي في الوجود وتولياني بالحب والرعاية.. إلى أعز وأقرب الناس لقلبي إلى مفتاح الصبر والشدائد والسراج المنير في حياتي: أبي وأمي أطال الله في عمريهما.

إلى كل إخوتي الأعزاء

إلى كل أصدقائي الذين رافقتهم طيلة حياتي الجامعية

إلى كل الأقارب : خالاتي وعماتي وأخوالي وأعمامي

إلى صديقي الذي شاركني في عملي هذا أمين

يونس

**مقدمة :**

نتيجة للنمو الديمغرافي المتزايد في الجزائر والسعي الحثيث من المواطنين لتوفير سكن كريم ، بات من الضروري تدخل المشرع الجزائري من أجل ضبط المجال العمراني وذلك عن طريق مراقبة أشغال البناء في كل مراحله سواء قبل عملية البناء أو أثنائه أو بعده .

تتجسد الرقابة القبلية لمختلف أعمال البناء من خلال مجموع الرخص والشهادات المسلمة ، مثل رخصة البناء ، رخصة التجزئة ، ورخصة الهدم ، فعلى الرغم من أن المشرع الجزائري لم يولي هذه الأخيرة (رخصة الهدم) الإهتمام الكبير الذي أولاه لرخصتي البناء والتجزئة إلا أنها لا تقل أهمية عنهما نظرا لما تنطوي عليه من خطورة على حياة الأفرد والممتلكات .

وبالحديث عن رخصة الهدم ينبغي علينا أن نميز بين رخصة الهدم التي تكون قبل الشروع في عملية الهدم ، وعملية الهدم التي تكون كجزاء على مخالفة قانون التهيئة والتعمير، ونقصد بذلك القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير[1] المعدل والمتمم[2] ، حيث تكون الأولى أي رخصة الهدم بناء على طلب المعني وذلك وفق شروط وإجراءات معينة حددها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها [3] ، في المواد من (70) إلى المادة (85) .

أمّا الثانية فتتمثل في الجزاء المترتب عن مخالفة قانون التهيئة والتعمير حيث تأتي بعد وقوع الضرر لذلك فهي تمثل أداة للرقابة البعدية ، ويكون ذلك في حالة البناء المنجز دون رخصة ، أو البناء المخالف لمواصفات رخصة البناء المسلمة ويتم ذلك بعد تحرير محاضر معاينة المخالفات والتي تكون حسب نوع المخالفة ، وذلك من قبل أعوان حددهم القانون .

كما منح المشرع رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في هذا المجال وهذا نابع من إدراكه أن العمران لا يمكن ضبطه على المستوى المركزي .

تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال الكشف عن الدور الذي تلعبه الإدارة في مجال العمران والصلاحيات الممنوحة لها في مجال مراقبة أشغال البناء ، كما تظهر أهمية الموضوع من

---

[1]– الجريدة الرسمية ، العدد 52 ، لسنة 1990 .

[2]– عدل بمقتضى القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، لسنة 2004 .

[3]– الجريدة الرسمية ، العدد 07 ، لسنة 2015 .

خلال الحالة التي يعرفها العمران من بنايات فوضوية وغير قانونية وما ينتج عنها من انعكاسات على المظهر الجمالي للعمران .

كما نسعى من خلال هذه الدراسة إلى بلوغ مجوعة من الأهداف والغايات يمكن أن نذكر منها على سبيل المثال :

- إبراز مدى فعالية النصوص القانونية التي سنها المشرع من أجل تنظيم وتحسين البناء والعمران في الجزائر .

- التعرف على القواعد العامة التي تحكم عملية الهدم وإبراز دور هذه الأخيرة في تحقيق الضبط الخاص بهدم المنشآت والمباني في ظل قانون التهيئة والتعمير.

- القيام بدراسة تحليلية لمختلف النصوص القانونية .

أمّا بخصوص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فمنها ما هو ما هو ذاتي ومنها ما هو موضوعي .

فأمّا الأسباب الذاتية فهي رغبتنا وميولنا للبحث في هذا الموضوع ودراسته .

أما عن الأسباب الموضوعية فتعود إلى قلة فعالية دور الإدارة في في أداء دورها الرقابي في المجال العمراني ، بالإضافة إلى إبراز أهم الثغرات القانونية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، بالإضافة إلى قلة الأبحاث القانونية المتخصصة في مجال الهدم رغم أهميته و خطورته .

ونظرا لحداثة الموضوع فإنه قد واجهتنا العديد من الصعوبات كأي بحث علمي يمكن أن نلخصها فيما يلي :

- قلة الدراسات المتخصصة في موضوع الضبط الإداري في مجال الهدم ، أو بالأحرى وجود عزوف كبير في التطرق إلى هذا الموضوع مما جعل الدراسة تعتمد على معظم النصوص القانونية .

- أكثر المراجع المتوفرة عن الموضوع تركز على جانب وتهمل الجوانب الأخرى وتتناول نفس الجزئيات .

وانطلاقا مما سبق تتضح معالم الإشكالية وتبرز جوانبها على النحو التالي :

**إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم حركة البناء والتوسع العمراني من خلال الصلاحيات التي خولها في مجال هدم وإزالة المنشآت والمباني المخالفة لأحكام القانون ؟**

وقصد الإحاطة والإلمام بأهم أبعاد ومضامين الموضوع وبغية الإجابة على الإشكالية المطروحة فقد تم الإعتماد على المنهج التحليلي والمنهج الوصفي من خلال تحليل بعض النصوص القانونية ، كذلك من أجل التعرف على الطبيعة القانونية للرقابة وكذا طبيعة المخالفات المرتكبة في هذا المجال .

وبناء على الإشكالية المطروحة أعلاه يمكن تقسيم هذا البحث إلى" فصلين" ، نحاول من خلال "الفصل الأول" التطرق إلى " **رخصة الهدم كأداة لتفعيل الضبط الخاص بهدم وإزالة المنشآت والمباني**" بحيث نقسمه إلى إلى مبحثين على النحو التالي :

- المبحث الأول : ماهية رخصة الهدم .
- المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم .

أمّا بالنسبة " للفصل الثاني" فنتطرق من خلاله إلى "**سلطات الضبط الإداري في مجال هدم وإزالة المنشآت والمباني** " ، والذي نقسمه بدوره إلى مبحثين كالآتي :

- المبحث الأول : معاينة مخالفات التعمير وإثباتها .
- المبحث الثاني : إصدار قرار الهدم .

## الفصل الأول :رخصة الهدم كأداة لتفعيل الضبط الخاص بهدم المنشآت والمباني .

إن القاعدة العامة هـــي حرية المالك في استعمال ملكيته العقارية [1] إشباعا لمختلف حاجاته، ولكن هذا لا يعني أنه يمكن له أن يتصرف في ملكيته كما يشاء بدون أي قيد أو شرط ، فبالرجوع إلى بعض القوانين الخاصة وخاصة قوانين العمران ، فإننا نجد المشرع الجزائري يفرض عليه بعض القيود خاصة في مجال البناء أو التجزئة أو الهدم نظرا لما لها من أهمية كبيرة وما تنطوي عليه من خطورة في حالة تركها بدون رقابة أو تنظيم .

ولذلك ألزم المشرع الجزائري صاحب البناء باستصدار رخص لممارسة هذه النشاطات، كما منح رئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحيات واسعة في هذا المجال، ولكن ما يهمنا في هذه الدراسة هو رخصة الهدم.

لقد استحدث المشرع الجزائري رخصة الهدم بموجب القانون رقم 29/90 المؤرخ في أول ديسمبـــر سنة 1990المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم، وتحديدا من المادة(60) إلى المادة(69) ، أمّا بخصوص التنظيم فإننا نجد المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،الذي ألغى العمل بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمـــــير ، ورخصة التجزئة ، وشهادة التقسيم ورخصة البناء ، وشهادة المطابقة ، ورخصة الهدم ، وتسليم ذلك المعـــدل والمتمم [2].

بناء عليه ، سنحاول من خلال هذا الفصل الكشف عن الإطار النظري المفاهيمي والإجرائي لرخصة الهدم ، وهذا من خلال المبحثين الآتيين :

- المبحث الأول : ماهية رخصة الهدم .
- المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم .

[1]– أميمة بومحداف، الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون إداري ،كلية الحقوق ، جامعة تبسة ، 2016/2015 ، ص01.

[2] – الجريدة الرسمية، العدد 26، لسنة1991.

## المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم.

تنص **الفقرة الأولى** للمادة (60) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على مايلي:"**يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم المشار إليها في المادة 46 أعلاه،أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية[1].**"

كما تنص المادة (70) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على مايلي : "**تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقـــم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411الموافق لأول ديسمبر سنة1990 والمذكور أعـــلاه ، لايمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه [2].**"

من خلال المادتان المذكورتان أعلاه، نخلص إلى أن المشرع الجزائري حرص على تنظيم أعمال الهدم، إذ يجب أن تتم وفق أحكام قانونية وهو الأمر الذي سنحاول توضيح جانب منه في هذا المبحث وذلك من خلال المطلبين الآتيين:

- المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم.
- المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها.

### المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم.

اهتم المشرع الجزائري برخصة الهدم واعتبرها واحدة من أهم وسائل الضبط الإداري في المجال العمراني ، وهو الأمر الذي سيتضح لنا جليا في هذا المطلب من خلال تعريف هذه الرخصة وتمييزها عما يشابهها ومميزاتها ثم بيان أهم خصائصها وذلك من خلال الفروع التالية :

- الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم .

- الفرع الثاني : تمييز رخصة الهدم عما يشابهها ومميزاتها .

---

[1]–أنظر المادة (60) من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم

[2]– أنظر المادة (70) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 ، الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها .

**الفرع الأول : تعريف رخصة الهدم .**

بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ،لانجد تعريفا لرخصة الهدم ، وحسن ما فعل المشرع في هذا الصدد إذ التعريف من صلاحيات الفقه وليس المشرع .

أمّا على مستوى الفقه فإن أبرز تعريف لرخصة الهدم نجده للدكتور عزري الزين ، إذ عرف هذه الرخصة بأنها: " القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة  والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف[1] ".

كما تجدر الإشارة إلى أنه بالرجوع إلى **الفقرة الأولى** للمادة (60) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم نجد أن المشرع حصر رخصة الهدم في حالة واحدة فقط وهي الهدم الكلي أو الجزئي للمناطق المشار إليها في المادة (46) من نفس القانون (الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة ) وأيضا كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية ، بينما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها نجده حصر في المادة (70) منه اشتراط رخصة الهدم في حالة واحدة فقط ألا وهي كل عملية هدم جزئية أو كلية لبناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1990 والمتعلق بحماية التراث الثقافي [2] .

وبمقارنة بسيطة بين نصي المرسومين التنفيذيين نجد أن المرسوم الحالي رقم 19/15 قد قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم عندما حصرها في البنايات التي يحميها القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي ، وبهذا المعنى نجده قد استثنى الكثير من البنايات المنصوص عليها بموجب المرسوم السابق ، خاصة الجزء المتعلق بكون البناية المراد هدمها سند لبناية مجاورة ، وهذه النقطة من النقط السلبية المسجلة على هذا المرسوم ، إذ قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم [3].

---

[1] – عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة ، الطبعة الأولى 2005، ص57 .

[2]– الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، لسنة 1998.

[3]– لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 377 .

أمّا بخصوص هدم البناء في حد ذاته فقد عرف بأنه : تفكيك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالا قارا ، إذ أن الهدم يكون كليا عندما يتم هدم البناء ككل ، وجزئيا عندما يتم هدم جزء منه فقط ، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه [1].

**الفرع الثاني : تمييز رخصة الهدم عما يشابهها وبيان خصائصها .**

من خلال **الفقرة الأولى** للمادة(60) من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم ،وكذا المادة (70) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 سابقتا الذكر ، وأيضا التعريف الفقهي المذكور أعلاه قد يثور اللبس بين رخصة الهدم وبعض المصطلحات المشابهة خاصة بخصوص الهدم الجزئي أو الكلي وتشابههما مع عمليتي الترميم والإزالة مثلا ، كما أن رخصة الهدم ليست الرخصة الوحيدة التي تصدر بموجب قرار إداري يهدف إلى الضبط الإداري في المجال العمراني .

وعليه نقوم في هذا الفرع بتمييز رخصة الهدم عن بعض المصطلحات والعمليات المشابهة لها ، ثم نقوم بتمييز رخصة الهدم في حد ذاتها وذلك بإيجاز كما يلي :

**أولا : تمييز رخصة الهدم عما يشابهها.**

نظرا لأهمية رخصة الهدم في مجال التعمير والبناء ، وجب علينا أن نزيل عنها بعض الغموض ، وذلك بتمييزها عن بعض العمليات والمصطلحات التي تشابهها كعملية الترميم وعملية الإزالة لأن هاتان العمليتان تمسان بالعقار المبني في حد ذاته ، كذلك وجب أن نميز بين الرخصة والترخيص لأن كلاهما يصدر بموجب قرار إداري وذلك على النحو التالي :

**1- التمييز بين عملية الهدم وعملية الترميم .**

تختلف عملية الهدم عن الترميم ، كون عملية الهدم تكون في حالة الهدم الكلي أو الجزئي للعقار المبني، أما عملية الترميم تكون دائما في المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات ، والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها ، حيث تستهدف عملية

[1] – محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية ، مصر 2000، ص 144، **نقلا عن :** لعويجي عبد الله ، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة، العدد التاسع، جوان 2016ص377

الترميم تحقيق صلابة كل الجدران أو الأسس أو الأسقف لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية [1].

**2- التمييز بين الهدم والإزالة .**

الهدم هو إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات معينة ، أما الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد وتكون مخالفة للنظام العمراني في أحد جوانبه ، وعليه فالإزالة كإجراء قانوني تتم بقرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يسبقها قرار وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء [2] ، وذلك في حالة في حالة البناء دون رخصة ، كما يمكن أن يتم بموجب قرار من العدالة في حالة البناء المتعدي لحدود رخصة البناء.

**3- التمييز بين الرخصة والترخيص .**

الترخيص هو قرار إداري بسيط ذو كيان مستقل منشئ لآثار قانونية جديدة في مجال العلاقات القانونية تبدأ من يوم صدوره وتنتهي بتنفيذه ، والترخيص ذو طبيعة مؤقتة لايرتب أي حق مكتسب بالإدارة ، ويمكن أن تتدخل في أي وقت من أجل تنظيمه ، وذلك استنادا إلى السلطات العامة أو تحقيقا لأهداف هذه السلطة التي تتمتع في ذلك بامتياز وسيادة تنفي معها أي طابع تعاقدي ، ويجد الترخيص تطبيقه الواسع في قانون البيئة ، حيث يشترط قبل البدء في استغلال المنشأة استصدار ترخيص من الجهة المعنية ، وذلك لتتمكن الإدارة من فرض ما تراه لازما من احتياطات قانونية ورقابية على نشاط المنشأة[3].

أمّا في حكم المحكمة الإدارية المصرية العليا الصادر بتاريخ 14 فيفري 1987 نجدها تفرق بين الرخصة والترخيص ، فتطلق كلمة الترخيص على القرار الإداري بصفة عامة ، في حين

---

[1]- عمراوي فاطمة ، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الجنائي كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2000-2001 ، ص 83 .

[2]- لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 378 .

[3]- راضية مشري ، المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن جرائم البيئة ، الملتقى الدولي والتشريع الجزائري يومي 9 و10ديسمبر 2013 ،جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة ، ص14-15 ، **نقلا عن:** علي زرقين ، النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق ، جامعة تبسة 2016/2015 ، ص 9-10.

تكون الرخصة ذات طبيعة خاصة وهي عبارة عن أداة للقيام بعمل محدد تترتب عليه آثار دائمة كالإنشاءات والأبنية [1].

ومنه نميز بين الرخصة والترخيص من خلال أن الرخصة تكتسي طابع الديمومة في حين أن الترخيص ذو طبيعة مؤقتة[2].

**ثانيا : خصائص رخصة الهدم .**

تتميز رخصة الهدم بمميزات أهمها :

**1-رخصة الهدم ذات ميزة شمولية .**

توجب على كل عملية مادية تؤدي إلى هدم كلي أوجزئي للبناية وتلزم كل الأشخاص الطبيعية أو الاعتبارية في القانون العام أو القانون الخاص[3].

**2-تتميز بالنوعية .**

والهدم يكون في الأقاليم والمناطق التي حددها المشرع وهي التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية ،وإما على مميزات ناجمة عن موقعه االجغرافي والمناخي والجيولوجي مثلا المياه المعدنية ،أو الإستحمامية[4] .

**3-ذات ميزة مسبقة .**

أي لا يمكن القيام بأي عملية هدم كلية أوجزئية للبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم[5] . طبقا لأحكام المادة(70) من المرسوم التنفيذي رقم19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

**4- ذات ميزة إقليمية .**

بمعنى أن هذه الرخصة تطبق على البنايات الواقعة في أقاليم مصنفة أوفي طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أوالمعمارية أو السياحية أوالثقافية (الأقاليم ذات الميزة الطبيعية والثقافية البارزة ) بهدف حماية الأملاك العقارية[6] نظرا لما تحتويه هذه الأماكن من خصوصية ، أما في ظل

---

[1]- كمال محمد الأمين ،الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة ،الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين ، يومي 3 و 4 ديسمبر 2012 ،جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة **نقلا عن** : علي زرقين ، نفس المرجع ، ص10.

[2]- راضية مشري ، نفس المرجع ، ص 14-15 ، **نقلا عن**: علي زرقين ، نفس المرجع ، ص10.

[3]- أبرباش زهرة ، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2010- 2011 ص94 .

[4]- أنظر المادة (46) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

[5]- أبرباش زهرة ، المرجع السابق ، ص 95 .

[6]- أبرباش زهرة ، المرجع نفسه ،الصفحة نفسها.

المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فقد حصرها ضمن البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

**5- ذات ميزة مادية .**

تطبق على أشغال الهدم وبمعنى أدق ، أن عملية الهدم تمس كل جزء من البناية مهما كان غرض استعمالها ، للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات لذلك نقول أن عملية الهدم هي مادية لأنها تدخل على البنايات والتجهيزات العمومية[1].

**الفرع الثاني : شروط رخصة الهدم .**

لرخصة الهدم خاصيتين أساسيتين وهما كالآتي :

**أولا : أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة .**

فلا يصح قانونا القيام بعملية هدم ، وفق الشروط المبينة في التعريف ، إلا استنادا إلى قرار إداري ، ثم لا يقبل أي ترخيص إداري لم يكن في شكل قرار صادر عن الجهة المختصة بمنحه وهي ، رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة(68) من القانون رقم 29/90 ، فلا يجوز قانونا أن يرخص هذا الاخير بهدم بناية بموجب أمر شفوي ، أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات والأشكال المنصوص عليها ، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة القانون أو مخالفة الشكل والإجراءات[2].

**ثانيا : أن يكون مضمون القرار هدم كل أو جزء من بناية .**

إن مفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم تماما وهي إزالة كلية ، أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء ، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم [3] .

---

[1]- أبرباش زهرة ، المرجع السابق، ص95.

[2]- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص 57 .

[3]- عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، العدد الثالث ،كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2008 ، ص 23 .

**المطلب الثاني : دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها .**

تعرض المشرع الجزائري في حديثه عن رخصة الهدم إلى نقاط عديدة تعد بمثابة دوافع لإحداث وإيجاد هذه الرخصة [1]، ثم إن هذه الرخصة ليست لازمة لكل عملية هدم ، فالأصل أن المالك له الحرية في هدم عقاره كليا أو جزئيا متى شاء دون الحاجة إلى ترخيص، بينما الاستثناء هو إلزامهم بالحصول على رخصة هدم قبل الشروع في العملية إذا كانت البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي [2].

بناء عليه سنحاول في هذا المطلب البحث عن الدوافع التي استحدث المشرع رخصة الهدم من أجلها كما نتطرق إلى نطاق تطبيق هذه الرخصة وذلك على النحو التالي:

- الفرع الأول : دوافع إحداث رخصة الهدم .

- الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة الهدم .

**الفرع الأول : دوافع إحداث رخصة الهدم**

من أهم الدوافع لاستحداث رخصة الهدم مايلي :

- حماية البنايات المنصوص عليها بموجب القانون رقم 04/98 [3].

- حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي وهذا ما يستشف من خلال المادة (81) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي نصت على حق المواطنين في الإعراض على مشروع الهدم ، لاسيما أن المادة (80) من نفس المرسوم نصت على إلزامية إلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس شعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم ، خاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحوي سكنات مؤجرة يرى المستأجرون أن المؤجر لم يستوف شروط طلب إخلاء المحلات السكنية كما ينص عليه التقنين المدني في موضوع الإيجار [4] .

---

[1]- عمارة سمية ، بوشريط نسرين : التعمير الفردي في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2012/ 2013 ، ص40.

[2]- عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص58 .

[3] - لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 378 .

[4] - عزاوي عبد الرحمان ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 -2006 ، ص 702 .

في نفس السياق نجد المشرع الفرنسي في مجال حماية المصلحة الإجتماعية فرض الحصول على رخصة الهدم في بلديات باريس ، والمناطق التي تقع على محور (50) كلم منها ، والبلديات التي يساوي أو يزيد عدد سكانها عن (10.000) ساكن نظرا لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحة أكثر ، ومن ثم التضييق في عمليات الهدم بتلك المناطق دون سواها [1].

**الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة الهدم**

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم بموجب القانون رقم 29/90المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المواد(60)-(63) وبموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990[2]. وبالرجوع إلى المادة (46) من القانون رقم 29/90 نجدها تنص على أنه **:"تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر على إما على مجموعة من الميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية والثقافية وإما على ميزات ناجمة عن موقعها لجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والإستحمامية "**

أما المادة (70) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فقد نصت على أنه :" **لايمكن لقيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم ، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 04/98 "** .

مما سبق يتبين أن المشرع قد حدد المناطق المعنية برخصة الهدم ، ولم يترك الأمر على إطلاقه ، فالأصل حرية الأفراد في هدم بناياتهم متى شاءوا ، دون اللجوء إلى ترخيص وما يتطلبه من وقت وإجراءات معقدة يرى صاحب البناية أنه في غنى عنها ، والإستثناء تكون رخصة الهدم إلزامية إذا كان البناء واقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية ، وذلك لأن من شأن تهديم البناية أن يمس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ سياسة عمرانية ، وبالتالي تنجر عنه آثار سلبية أو أضرار إذا تم دون ترخيص لأن عملية الهدم تمت دون دراسة[3] .

---

[1] – عزري الزين ، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، المرجع السابق ، ص 24 .

[2] – جبري محمد ، التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ،جامعة الجزائر ، 2005 ، ص 99 ، **نقلا عن:** لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 376.

[3]- الصادق بن عزة ، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2012/2011 ،ص116.

## المبحث الثاني : إجراءات الحصول على رخصة الهدم .

بالرجوع إلى أحكام القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، تنقسم إجراءات الحصول على رخصة الهدم إلى مرحلتين ، الأولى تتمثل في مرحلة الدراسة والتحضير ، أما الثانية فتتمثل في مرحلة الفصل في الطلب وهو الأمر الذي سنوضحه وفق التقسيم الآتي :

- المطلب الأول : مرحلة الدراسة وتحضير طلب رخصة الهدم.
- المطلب الثاني : مرحلة الفصل في طلب رخصة الهدم .

### المطلب الأول : مرحلة الدراسة وتحضير طلب رخصة الهدم .

على غرار رخصتي البناء والتجزئة ، فإن المشرع الجزائري منح أشخاص محددين الحق في طلب رخصة الهدم حددتهم المادة(72) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، فلا يجوز طلب رخصة الهدم إلا من هؤلاء الأشخاص وهم المالك أو وكيله أو الهيئة العمومية المخصصة ، مرفقين بملف حددته نفس المادة والذي يكون في ثلاث نسخ ، ليتم تحضير الملف على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية والذي استحدث بموجب المادة (58) من نفس المرسوم، وهو ماسنفصله في الفرعين التاليين :

- الفرع الأول : الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم .
- الفرع الثاني : الملف المرفق بطلب رخصة الهدم .

#### الفرع الأول: الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم .

تنص المادة (72) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 على مايلي : "**ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم ، والتوقيع عليه من طرف مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم ، عند الإقتضاء الوثائق الآتية :**

**- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة بقا لأحكام القانون رقم 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 والمذكور أعلاه .**

**- توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه .**

**- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية .**

**– نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا ."**

نلاحظ أن المشرع قد منح صفة طالب الرخصة لثلاث أصناف : مالك البناية الآيلة للهدم ، وكيل المالك ، الهيئة العمومية المخصصة لها البناية ، فيشترط على مالك البناية الآيلة للهدم تقديم طلبا للترخيص له بالقيام بعملية الهدم ، حتى تتم العملية وفق طريقة مدروسة لا تنجر عنها أضرار لما يجاورها من بنايات ، أمّا عن صفة المالك فيجب عليه أن يثبت هذه الصفة إما بنسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم [1] ، كما يمكن للمالك توكيل شخص آخر ليتقدم بطلب رخصة الهدم ، وذلك بمقتضى وكالة رسمية طبقا لأحكام القانون المدني[2]، أمّا فيما يخص الهيئة العمومية الطالبة لهذه الرخصة فهي الأخرى يجب عليها تقديم سند إثبات والمتمثل في العقد الإداري ، الذي ينص على تخصيص البناية المعنية كالجهات المستفيدة من نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية [3] ، وبصريح نص المادة (72) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إذا كان المتقدم بطلب رخصة الهدم هو المالك أو الموكل وكان شخصا معنويا فإنه في هذه الحالة يشترط تقديم نسخة من القانون الأساسي .

ويضيف المشرع الفرنسي كل شخص بحوزته سند يؤهله للقيام بأشغال الهدم كالمهندس المعماري والمقاول وبذلك يكون قد عمم صفة الطالب ، أي بمعنى أن المستأجر المأذون له يمكنه تقديم هذا الطلب [4] .

فالفرق بين التشريعين ، هو أن التشريع الفرنسي عمم صفة طالب الرخصة ، بعد المالك والوكيل ، إلى كل شخص شاغل قانونا للبناية وله ترخيص من المالك بالقيام بعملية الهدم ، أمّا المشرع الجزائري فجعلها للمالك والوكيل ، وأضاف بعد ذلك 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 ، بينما في التشريع الجزائري لا يمكنه إلا إذا كان وكيلا أو مؤسسة عمومية مخصصة لها البناية [5].

---

[1] – الصادق بن عزة ، المرجع السابق ،ص 118 .

[2]– شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2016/2015 ، ص 91 .

[3] – الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص 118 .

[4] –شهرزاد عوابد، المرجع السابق، ص 91 .

[5] – عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص60.

**الفرع الثاني : الملف المرفق بطلب رخصة الهدم .**

يتضمن الملف الذي يعده وجوبا مكتب الدراسات في الهندسة المعمارية مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني ، إذ لايخفى الدور الذي يلعبه المهندس المدني في عمليات الهدم ، فأساسات البناء والخرسانة المسلحة هي لب اختصاص المهندس المدني في الدراسات الجامعية ، لهذا فهو الاقدر على تشخيص حالة البناء المراد هدمه ومدى تأثير عملية الهدم على البنايات المجاورة [1] .

وحسب المادة (72) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 فإن الوثائق المرفقة هي :

**– تصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع .**

**– مخطط للكتلة يعد على سلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم .**

**– تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل ، والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لاتعكر استقرار المنطقة .**

**– عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة ، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف المهندس المدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة .**

**– مخطط مراحل الهدم وآجالها .**

**– مخطط على سلم 100/1 للبناية ، يحدد الجزء الذي يعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي .**

**– التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره ".**

بعد استكمال الوثائق يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في (03) ثلاث نسخ [2] ، بعد أن كانت (05) خمس نسخ في ظل المرسوم السابق ، وهذا التقليص في عدد النسخ يدخل في إطار التخفيف البيروقراطي والتيسير على المواطن ، لأن استخراج نسخ إضافية سيثقل

[1] – لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 379 .

[2] – أنظر المادة (78) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد شروط وكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

كاهل المواطن ويجعله يحجم عن طلب رخصة الهدم واللجوء للهدم الفوضوي دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، بعدها يسجل رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية تاريخ إيدع الوصل الذي يسلمه في نفس اليوم [1] .

وحسب المادة (78) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد استشارة الشباك الوحيد بالبلدية، حيث يتكون هذا الأخير من أعضاء دائمين وهم[2]:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أو ممثله رئيسا .
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله .
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله .
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله .
- مفتش التعمير .
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله .
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله .

**- أما الأعضاء المدعوين عند الإقتضاء هم :**

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله .
- ممثل الحماية المدنية .
- ممثل مديرية البيئة للولاية .
- ممثل مديرية السياحة للولاية .
- ممثل مديرية الثقافة للولاية .
- ممثل مديرية الصحة والسكان .

[1] – لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص380 .

[2] – أنظر المادة (78) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15الذي يحدد شروط وكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

– ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) .

كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله .

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل (08) أيام في دورة عادية ، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال بكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء ، وذلك قبل (08) أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصلح المستشارة من خلال تمثيلها في الشباك الوحيد ، ويعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تم استشارتهم ولم يصدروا في أجل (15) يوما ابتداءا من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم وافقوا على مشروع الهدم ، كما يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة ، وفي كل الحالات يجب أن يعد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه، أي (15) يوم لإبداء الرأي و(15) يوم لإعادة الملف تصبح المدة شهرا كاملا لتحضير ملف رخصة الهدم ، وهذا ما نصت عليه المادة (75) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 بعد أن كانت المدة في المرسوم السابق محددة بـــــ (03) ثلاثة أشهر حسب المادة (56) من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 إذ أن المدة أصبحت جد معقولة ، وهذا في إطار التوجه الجديد من أجل تحسين المرفق العام من خلال تقليص الآجال أو في عدد الوثائق المطلوبة[1]، كما ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم حتى يتمكن الموطنين الإعتراض كتابيا على مشروع الهدم [2].

**المطلب الثاني : مرحلة الفصل في طلب رخصة الهدم.**

جعل المشرع الإختصاص الحصري في منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة (68) من القانون رقم 29/90 ، وهذا يعني أنه لا ينعقد الإختصاص بشأنها لغيره ، فكل قرار تضمن رخصة هدم صادر عن جهة إدارية أخرى ، غير رئيس المجلس الشعبي البلدي يعرض هذا القرار لعيب عدم الإختصاص ، وهذا خلافا لما هو موجود في فرنسا ، حيث يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي بمنح رخصة الهدم إذاكانت البلدية الواقع بها البناء الآيلة للهدم يغطيها مخطط شغل الأراضي (P.O.S) أو المخطط المحلي للعمران (P.L.U) ، أما باقي البلديات فإن الإختصاص يعود إلى الوالي في إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم باسم الدولة بعد موافقة رئيس

[1] – لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص 382 .

[2] – أنظر المادتان (80) (81) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد شروط وكيفيات تحضير عقود التعميروتسليمها.

المجلس الشعبي البلدي ، وبعد التحقيق في الملف خلال المدة القانونية [1] ، وهي شهر حسب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، وبعد استشارة الشباك الوحيد بالبلدية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراره بشأنها ويكون إما بالموافقة أو بموافقة متجانسة مع بعض التحفظات أو رفض تسليمها وهو ماسنبينه في الفرعين التاليين :

- الفرع الأول : قبول منح رخصة الهدم .

- الفرع الثاني : رفض منح رخصة الهدم .

**الفرع الأول : قبول منح رخصة الهدم .**

عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونا يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري [2] ، لاسيما إذاكان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية [3] ، وتحدد تعريفة الرسم عند تسليم رخصة الهدم بـــــ300 دج للمتر المربع من مساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم ، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية ، البنايات المهددة بالإنهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي [4] .

ويتم تبليغ القرار بمنح الرخصة مرفقا بنسخة من الملف لصاحب الطلب خلال شهر من تاريخ إيداع الطلب ، غير أن هذا الأخير ينبغي عليه عدم مباشرة أشغال الهدم قبل (20) يوما من تاريخ منحها له وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة ، والعبرة من هذا الأجل هو تمكين المواطنين من الإعتراض على مشروع الهدم متى توافرت المبررات المدعمة بالوثائق الشرعية ، غير أن المشرع من خلال المادة (83) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لم يدرج هذا الأجل (20بوما) واكتفى بأنه لايمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة ، وهو أمر قد لايمكن المواطنين من الإعتراض على مشروع الهدم إذا قام المستفيد من الرخصة بإعداد هذا التصريح في مدة وجيزة من تاريخ منحها له[5] .

---

[1] – عزري الزين ، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها ، المرجع السابق ، ص61 .

[2] – عايدة ديرم ،الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتوزيع ، الجزائر 2011 ، ص 93 .

[3] – أنظر المادة (76) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الذي يحدد شروط وكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

[4]– أنظر المادة (25) من قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 27 يوليو 2008 ، الجريدة الرسمة ، العدد 42 ، لسنة 2008 .

[5] – شهرزاد عوابد، المرجع السابق ، ص 94 .

كما يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب ، وإلا كان مشوبا بعيب القصور وأمكن الطعن فيه ، ويجب تبليغ القرار والرأي معللين لصاحب الطلب[1] ، وهذا تطبيقا لنص **الفقرة الثانية** من المادة (79) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تنص على مايلي :"**في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة . يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب .**"كما حددت المادة (85) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الحالات التي تنقضي فيها رخصة الهدم وهذا بنصها على مايلي : "**تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :**"

**- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل (5)سنوات ،**

**- إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة ،**

**- إذا الغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة ".**

ولكن حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 والذي يتضمن القالب المادي الذي يصب فيه القرار المتضمن رخصة الهدم ، وحسب **المادة الثانية** منه نجدها تنص على أن :

**"تصبح رخصة الهدم منقضية :**

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

**- إذا توقفت أشغال الهدم خلال مدة سنة واحدة (1) .**

**- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة ."**

من هنا نلاحظ أن هناك تناقض في نفس المرسوم بخصوص انقضاء رخصة الهدم فالمادة 85 تنص على أنها تنقضي إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات ، أما النموذج المرفق بنفس المرسوم فينص على على أنها تنقضي إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر ، والسؤال الذي يبقى مطروحا أي الأجلين يطبق ، خاصة أن فترة 5 سنوات في نظرنا هي فترة طويلة بعض الشيء في مجال رخصة الهدم ، لسبب وحيد هو أننا بصدد هدم بناية كليا أو جزئيا ولسنا بصدد تشييدها ، لذا نرجو تفادي اللبس واعتماد أجل واحد ، خاصة أن التناقض جاء في نفس المرسوم [2].

[1] - عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 93 .

[2]- لعويجي عبد الله ، المرجع السابق ، ص383 .

وعند تسليم رخصة الهدم تضع الإدارة شروطا على عاتق صاحب الرخصة كأن تشترط عليه توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية [1] ، كما لايمكن القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة ، إذ يجب على المستفيد من الأشغال أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ، ومرئية من الخارج أي خارج الورشة للمارة وسكان الحي ، توضح اللوحة مرجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها ، وينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات ، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم [2] .

**الفرع الثاني : رفض منح رخصة الهدم .**

يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم ، وهذا حسب المادة (69) من القانون رقم 29/90 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه ، ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي[3]:

1- انعدام الصفة لدى صاحب الطلب ، ويكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل .

2- تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة (72) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 .

3- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره .

وتطبيقا لنص المادة (76) من المرسم التنفيذي رقم 19/15 فإنه : "**لايمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهيار البناية .** "

كما فسح المشرع للمعني طريقا لإجبار الإدارة على الرد على طلبه ، حيث يمكنه أن يتقدم بعريضة لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء الآجال المقررة يطلب فيها الرد على طلبه وإذا لم يبلغ بأي رد بعد انقضاء (30) يوما الموالية لتقديم العريضة يمكنه رفع دعوى لدى الجهة القضائية

---

[1]- جبري محمد ، مرجع سابق ، ص 101، **نقلا عن** : لعويجي عبد الله : المرجع السابق ، ص 384 .

[2]- لعويجي عبد الله ، نفس المرجع ، ص 384.

[3]- صليلع سعد ، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية ، كلية الحقوق ، جامعة سكيكدة ، العدد السادس ، نوفمبر 2010 ، ص 301 .

المختصة ، غير أنه وبهذا الشأن فإن اللجوء إلى القضاء ونظرا لإجراءاته الطويلة سيفقد الطابع السريع لهذه الرخصة [1].

في مقابل ذلك قضت المادة (82) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أنه :"**يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به ، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية .**

**في هذه الحالة ، يحدد اجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر(15) يوما**

**وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد ، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران .**

**في هذه الحالة ، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها ، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره الرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما ، ابتداءا من تاريخ إيداع الطعن.**

**يمكن رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة ."**

فالمشرع من خلال النص أعلاه ، أعطى الصلاحية للطالب بتقديم طعن لدى الولاية بدلا من البلدية كما يمكنه أيضا رفع طعن ثان على مستوى الوزارة (وهو إجراء جديد) ، وبعد انقضاء المدة يمكنه رفع دعوى قضائية وبالتالي يمكن للطالب تجنب الإجراءات القضائية التي تطول فتفقد الطابع السريع للرخصة [2] .

أمّا تأجيل البت في طلب رخصة الهدم فقد استبعده المشرع ، إذ لم يرد أي نص يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من اتخاذ قرار كهذا ، بل أجبره المشرع على الرد سواء بالقبول أو الرفض بسبب خطورة هذه الأشغال واستعجالها خاصة إذا تعلق الأمر بالبنايات الآيلة للسقوط [3] .

[1] – شهرزاد عوابد، المرجع السابق ،ص 96 .

[2] – شهرزاد عوابد، المرجع نفسه، الصفحة نفسها .

[3] – عايدة ديرم ، المرجع السابق ، ص 94 384.

## الفصل الثاني : سلطات الضبط الخاص بهدم المباني والمنشآت .

تعتبر رخصة الهدم من بين وسائل الرقابة القبلية في المجال العمراني حيث يتم منحها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ولكن هذا لا يعني أن عملية الهدم تكون دائما بناء على رخصة كما أن صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي لا تنحصر في الرقابة القبلية فقط في المجال العمراني ، حيث يجب عليه مراقبة كل بناء في حدود اختصاصه الإقليمي والسهر على احترام قوانين التهيئة والتعمير واتخاذ التدابير والإجراءات الازمة من أجل الحد من المخالفات بداية بالأمر بتوقيف الأشغال ،ثم الأمر بتحقيق المطابقة في حالة البناء المخالف للرخصة الممنوحة إلى الهدم وتكون هذه التدابير والإجراءات بناء على محاضر يحررها أعوان مؤهلين .

من خلال ما سبق يتضح لنا أن الهدم يمكن أن يكون بناء على رخصة كما تناولناه في الفصل الأول كما أنه يمكن أن يكون جزاء يترتب على مخالفة قوانين التهيئة والتعمير ، وهو ماسنحاول التطرق إليه في هذا الفصل بإيجاز على النحو التالي :

-المبحث الأول : معاينة مخالفات التعمير وإثباتها .

-المبحث الثاني : إصدار قرار الهدم .

## المبحث الأول : معاينة مخالفات التعمير وإثباتها.

يتم إثبات المخالفات العمرانية من قبل أعوان مؤهلين نص عليهم المشرع في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، وكذا بعض القوانين والمراسيم التنفيذية المكملة له ، حيث يقوم هؤلاء الأعوان بمعاينة المخالفات وإثباتها في محاضر تكون حسب نوع المخالفة ، وهو ما سنحاول التطرق إليه في هذا المبحث ولكن وجب علينا قبل ذلك أن نتعرف على مفهوم المعاينة كل هذا سنتناوله على النحو التالي :

- المطلب الأول : مفهوم مخالفات التعمير.
- المطلب الثاني : الأعوان المؤهلون لضبط مخالفات التعمير.
- المطلب الثالث : كيفية إثبات المخالفات .
- **المطلب الأول: مفهوم مخالفات التعمير .**

من أهم الضوابط التي حرص المشرع على إدراجها في قانون التعمير تلك المقررة قبل الشروع في البناء ، فعلى المالك أن يستخرج رخصة البناء لمباشرة الأشغال ، وإلا يصبح مرتكبا لمخالفة ، ولقد اختلف الفقهاء حول تعريف المخالفة نتيجة تعدد أنواعها [1]، لذلك قسمنا هذا المطلب على النحو التالي :

- الفرع الأول : تعريف المخالفة العمرانية .
- الفرع الثاني : خصائص المخالفة العمرانية .
- الفرع الثالث : أنواع المخالفات العمرانية .

### الفرع الأول : تعريف المخالفة العمرانية .

يمكن تعريف المخالفة العمرانية بأنها : الشروع في أشغال البناء بدون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البنائية التي سمحت بالحصول على رخصة بناء[2].

[1]– أنظر المادة (76) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم.

[2]– قصير أمال ، قصير أمال ، رقابة البلدية على التعمير في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2015/2014 ، ص 92.

كما عرفت المخالفة بأنها إنشاء مباني جديدة أو إقامة أعمال أو إجراء تعديلات قبل الحصول على رخصة من الجهة الإدارية المختصة وفقا لما تمليه قوانين التهيئة والتعمير[1] .

كما عرفت بأنها إقامة أي بناء دون احترام الأحكام المحددة في قانون التعمير من شأنه أن يؤدي لمساءلة القائم بالأشغال ، كون عمله هذا يشكل مخالفة يعاقب عليها القانون [2].

**الفرع الثاني : خصائص المخالفة العمرانية .**

تتميز مخالفات البناء والتعمير بما يلي:

**1- مخالفات مادية :** إن جريمة البناء مثلا بدون ترخيص تقع بقيام الشخص بأعمال بناء أو تشييد منشآت بغير ترخيص أو مخالفة لأحكام الرخصة [3].

**2- مخالفات مستمرة :**فهنا تكون الجريمة وتبقى مستمرة لأن أشغال البناء تستغرق وقتا طويلا في وقوعها بسبب امتدادها في الزمن ولا تنتهي بسرعة ، وبالتالي ارتكاب المخالفة يبقى مستمرا إلى غاية انتهاء الأشغال أو اكتشاف المخالفة[4] .

**3- مخالفات عمدية :** سواء كان نشاط المخالف عمديا أم لا فإنه عندما يبدأ هذا الأخير في الأشغال بدون رخصة أو مخالفة لمقتضياتها فإن الجريمة تتحقق ولا يمكنه أن يحتج بحسن نيته من أجل عدم مساءلته جزائيا ولا يمكن للقاضي أن يأخذ بهذا الدفع [5].

---

[1]-سبتي محمد ، رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2002/2001 ، ص 86 .

[2]-عايدة ديرم ، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة ، الجزائر ، الطبعة الأولى ، سنة 2001 ، ص140.

[3]-غواس حسينة ، الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2012/2011 ، ص 113.

[4]-قصير أمال ، المرجع السابق ، ص 93 .

[5]-غواس حسينة ، المرجع السابق ، ص 113 .

**الفرع الثالث : أنواع المخالفات العمرانية .**

يمكن تحديد المخالفات العمرانية على النحو التالي :

**1- مخالفة تشييد بناية بدون رخصة بناء :** ويقصد بالبنايات المشيدة دون رخصة بناء تلك البنايات التي تبنى دون الحصول المسبق على ترخيص ، فالمالك أو صاحب المشروع ملزم باستصدار رخصة بناء مسبقة قبل البدء في أي إنشاءات سواء كان البناء معد للسكن أو لأي غرض آخر ، فالعديد من البنايات تشيد بدون رخصة بناء وعند الإنتهاء من الأشغال فيها يقوم مشيدوها بطلب استصدار شهادة المطابقة ومن هذه البنايات نجد بنايات تشيد دون رخصة بناء على أرض تابعة للأملاك الوطنية العمومية أو الخاصة ، وتشييد بنايات على أرض ملك الغير سواء كانت أرض ذات عقد ملكية أو لا بحيث يعجز القائم بالبناء على إثبات ملكيته للأرض بسند رسمي [1].

**2- مخالفة تشييد بناية غير مطابقة لمواصفات رخصة البناء المسلمة :** يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء فإن هذا يعد من مخالفات شهادة المطابقة وبالتالي يمنع تسليمها ، ومن الحالات التي لا تطابق مواصفات رخصة البناء نجد مثلا : عدم احترام الإرتفاع المرخص به وإنجاز منافذ غير مقررة أو غير قانونية ، أو تغيير أو تعديل الواجهة المتفق عليها في رخصة البناء وذلك بفتح منافذ جديدة مثلا في الطابق الأرضي أو إنجاز باب للإستعمال الخاص في العمارات [2].

*** أحكام خاصة بالبنايات الآيلة للإنهيار:** تنص المادة (86) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها على مايلي : "**طبقا لأحكام المادة (89) من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمذكور أعلاه يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للإنهيار ، أو عند الإقتضاء الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف .**

**يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراهما ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى أو البناء .**

**يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين ، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك .**

---

[1]- دردوري زوليخة، المرجع السابق ، ص 28

[2]- سماعين شامة ، النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر، دون رقم الطبعة ، 2002 ، ص225 .

**عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية لايمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمة أوهدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك ."**

أمّا بالنسبة لتحضير الإجراء المتعلق بهذه البنايات فيتم عبر المراحل التالية [1]:

1- بداية يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصدار قرار برميم الجدران أو المبنى أو البناية الآيلة للانهيار أو هدمها .

2-يبلغ هذا القرار إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد .

3-في حالة منازعة هذا القرار في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في ليوم الذي يحدده القرار ، بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك .

4-في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا ، تتولى المصالح التقنية للبلدية أو مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بمعاينة حالة الأماكن .

5-يرسل القرار وتقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية التالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط .

6-يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة ، وبالإضافة إلى ذلك عندما تلاحظ الجهة القضائية حالة خطورة المبنى ، ويصدر في هذه الحالة رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يوافق عليه الوالي يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى .

وفي حالة الخطر وشيك الحدوث ، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال الأربع والعشرين (24) ساعة التالية وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية .

7-إذا لاحظ تقرير هذه المصالح حالة الإستعجال أو الخطر المحدق والوشيك ، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لاسيما قصد إخلاء المبنى .

[1]-إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ، دار هومة ، الجزائر، دون رقم للطبعة ، 2014 ،ص196

8-يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار منع الإقامة بالمبنى .

9-إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية ، الإجراءات الأمنية الضرورية .

10- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للإجراءات المذكورة آنفا تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات .

11- إذا تنازل صاحب الملكية للبلدية عن المبنى الآيل للإنهيار ففي هذه الحالة يعفى من تنفيذ هذه الأشغال .

**المطلب الثاني : الأعوان المؤهلون لضبط مخالفات التعمير .**

نظرا لما يمكن أن تعرفه قوانين التعمير والبناء من مخالفات ، ونظرا لأهمية وخطورة وحساسية مجال الرقابة ، حاول المشرع من خلال ترسانة من القوانين المتعلقة بالبناء والتعمير ، السيطرة على ظاهرة التعدي على أنظمة التعمير والتشريعات المتعلقة بها بإسناد هذه المهمة إلى عدّة جهات قصد التطبيق الجيد للقانون [1] ، وقد نص المشرع على هاته الجهات في عدة قوانين ، سواء في القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم ، أو مختلف القوانين ذات الصلة أو القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة ، وهو ما سنتناوله في على النحو التالي :

- الفرع الأول : الأعوان المؤهلين لضبط مخالفات التعمير في قانون التهيئة والتعمير .
- الفرع الثاني : الأعوان المؤهلين بضبط مخالفات التعمير في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة .

**الفرع الأول : الأعوان المؤهلون لضبط مخالفات التعمير في قانون التهيئة والتعمير .**

للتعرف على الجهات المكلفة بضبط مخالفات التعمير نتطرق إلى جملة من القوانين والمراسيم التنفيذية بداية بالقانون رقم29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم الذي حصر عملية المراقبة من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي والجمعيات التي يرتبط نشاطها بمجال التهيئة العمرانية وفقا لأحكام المادتين (73)،(74) ، إذ أن المادة (73) من نفس القانون أشارت إلى

[1]- الشريف البقالي، شرطة التعمير بين القانون والممارسة ، دار القلم ، الطبعة الأولى ، الرباط ، 2012 ، ص31
**نقلا عن** : شهرزاد عوابد، المرجع السابق ، ص126 .

الأعوان المحلفين المفوضين بمعاينة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير،لكن عبارة الأعوان المحلفين جاءت غامضة ولم يوضح طبيعة هؤلاء الأعوان ولا حتى كيفية قيامهم بالمهام الموكلة إليهم [1].

وبعدها جاء المرسوم التشريعي رقم 07/94 محاولا تفادي الثغرات التي تضمنها القانون رقم 29/90 ليجعل تدخل الإدارة أكثر فعالية حيث نصت المادة (51) من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المعدل والمتمم على أن الهيئات المكلفة بالرقابة زيادة على ضباط الشرطة القضائية هم ما يلي [2]:

- مفتشو التعمير .

-المهندسون المعماريون .

- المتصرفون الإداريون .

- التقنيون السامون .

- التقنيون الذين هم في حالة خدمة لدى الإدارة المركزية بالوزارة المكلفة بالتعمير ومصالح الهندسة المعمارية و التعمير بالولاية.

أمّا عن ضباط الشرطة القضائية فقد نصت عليهم المادة (15) منه :" **المكلفون بضبط المخالفات ، فإنه يتمتع بصفة ضابط الشرطة القضائية كل من :**

- **رؤساء المجالس الشعبية البلدية .**

- **ضباط الدرك الوطني .**

- **محافظو الشرطة .**

- **ضباط الشرطة .**

[1]- عليلي زهية ،المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ، 2012، ص 81 .

[2] - إسماعيل لقدوعي، البيع الفوضوي في الجزائر ، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء الدفعة 16، 2008/2005 ،ص40 .

**– ذوو الرتب في الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك ثلاث سنوت على الأقل ، والذين تم تعيينهم بموجب قرار مشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني بعد موافقة لجنة خاصة .**

**– مفتشوا الأمن الوطني الذين قضوا في خدمتهم بهذه الصفة ثلاث سنوات على الأقل وعينوا بموجب قرارمشترك صادر عن وزير العدل ووزير الداخلية والجماعات المحلية بعد موافقة لجنة خاصة**

**– ضباط وضباط الصفّ التابعين للأمن العسكري ، والذين تم تعيينهم خصيصا بموجب قرارمشترك صادر عن وزير الدفاع الوطني ووزير العدل ."**

أمّا عن أعوان الشرطة القضائية فقد نصت عليهم المادة (19) من قانون الإجراءات الجزائية **: " يعد من أعوان الضبط القضائي :**

**– موظفو مصالح الشرطة**

**– ذوو الرتب في الدرك الوطني ورجال الدرك .**

**– مستخدموا الأمن العسكري الذين ليست لهم صفة ضابط الشرطة القضائية. "**

وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 1995/10/14 ليحدد بكل دقّة شروط تعيين الأعوان المؤهلين والمكلفين بمهمة تقصي مخالفات التعمير ومعاينتها [1] حيث أوكل هذه المهمة إلى :

– مفتشي التعمير

– مهندسو الدولة

– المتصرفون الإداريون الذين لهم خبرة (04) سنوات في ميدان التعمير .

هؤلاء الاعوان مكلفين بمراقبة مخالفات التشريع والتنظيم المتعلقة بالتعمير ، غير أن المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في في 25 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري [2] عدل بالقانون رقم 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المتصمن إلغاء

[1] –الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، لسنة 1995 .

[2]–الجريدة الرسمية ، العدد 32 ، لسنة 1994 .

بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 07/94[1]، حيث ألغى المواد من (50) إلى (54) من المرسوم التشريعي رقم 07/94 الذي لم ينص عن الجهات المكلفة بمراقبة التعمير وكذلك ألغيت أحكام المرسوم التنفيذي رقم 318/95 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة[2].

ثم جاء القانون رقم 05/04 الذي يعدل ويتمم القانون رقم 29/90 حيث نص على الجهات المكلفة بمراقبة مخالفات التعمير والتي نصت عليها المادة (76) مكرر : " **علاوة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية المنصوص عليهم في التشريع المعمول به ، يخول للبحث ومعاينة مخالفا أحكام هذا القانون كل من :**

**- مفتشي التعمير**

**- أعوان البلدية المكلفين بالتعمير .**

**- موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية ."**

كما جاء في المادة (02) المرسوم التنفيذي رقم 343/09 الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 55/06 التي تـــنص على مايلي : " **طبقا لأحكام المادة طبقا لأحكام المادة (76) مكرر من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 لجمادى الاولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكورة أعلاه ، يؤهل للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم ومعاينتها عن ضباط الشرطة القضائية :**

**1- مفتشوا التعمير الذين تم تعيينهم بانتظام طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 225/91 المؤرخ في محرم عام 1412 الموافق ل14 يوليو سنة 1991 المذكور أعلاه .**

**2- المستخدمون الذين يمارسون عملهم بمصالح الولاية التابعة لإدارة وزارة السكن والعمران والأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية الذين يعينون من بين :**

**- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين( في الهندسة المدنية )**

**- ورؤساء المهندسين المعماريين الرئيسيين والمهندسين (في الهندسة المدنية) الرئيسيين**

---

[1]- الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، لسنة 2004 .

[2] -الجريدة الرسمية ، العدد 06 ، لسنة 2006.

**– رؤساء المهندسين المعماريين والمهندسين (في الهندسة المدنية)**

**– المهندسين التطبيقيين (في البناء) الذين يحوزون خبرة سنتين (02)على الأقل في ميدان التعمير .**

**– التقنيين السامين (في البناء ) الذين يحوزون خبرة ثلاث (03) سنوات على الأقل في ميدان التعمير."**

ما يمكن ملاحظته أن المرسوم التنفيذي رقم 55/06 قد عدل من قائمة الأشخاص الذين يمكن لهم الاضطلاع بمهام الضبطية في إطار قانون التهيئة والتعمير ، إذ أنه نزع صفة الضبطية عن المتصرفين الإداريين ومنحها للمهندسين في الهندسة المدنية والأعوان بمصلحة التعمير على مستوى البلدية لكن بشرط توافرهم على فترة خبرة دنيا على الاقل وهذا حسب ماجاء في نص المادة (02) من نفس المرسوم حيث أن هذا الأخير لم ينص على رخصة التجزئة وكذلك شهادة التقسيم [1].

ثم جاء القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها[2] الذي ذكر الاعوان المكلفين بمعاينة المخالفات وعززه بالمرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 02 ماي 2009 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين فرق المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها [3] ، والذي حدد مفهوم هؤلاء الأعوان والمهام المنوطة بهم .

وحسب ما نصت عليه المادة (68) ، القانون رقم 15/08 : " **تنشأ لدى مصلح الدولة المكلفة بالتعمير ومصالح البلدية فرق أعوان مكلفين بالمتابعة والتحري حول إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية أو ورشات إنجاز البنايات ."**

وعليه فإن فرق التحقيق والمتابعة هي مجموعات من الموظفين التابعين لمديرية التعمير والبناء بالولاية وللمصالح المكلفة بالتعمير في البلدية (حسب نص المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 156/09) [4].

---

[1] – حجوج كلثوم :النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب ، البليدة ،2010، ص109.

[2]– الجريدة الرسمية ، العدد44 ، لسنة 2008

[3] – الجريدة الرسمية ، العدد27 ، لسنة 2009

[4]– عليلي زهية ، المرجع نفسه ، ص83 .

وحسب ما جاء في نص المادة (03) من نفس المرسوم فإنه يمكن أن تتشكل الفرق من ثلاثة إلى أربعة أعوان حسب شكل إقليم كل بلدية وحضيرة سكنات ، ولكل فرقة مسؤول يتكلف ببرمجة الخرجات الميدانية وتنسيقها [1].

وحسب المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 يعين أعوان الفرق من بين المستخدمين التابعين للأسلاك التالية[2] :

- مفتشي التعمير .
- المهندسين المعماريين .
- مهندسي التطبيق في البناء .
- التقنيين السامين في البناء .
- المتصرفين الإداريين .

ويتم تعيينهم بموجب قرار من الوزير المكلف بالتعمير باقتراح من مدير التعمير ، أو بموجب قرار من الوالي المختص إقليميا باقتراح من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني .

أما بالنسبة للمهام المنوطة بهم فقد حددتها المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 وهي تتمثل فيما يلي[3] :

- البحث عن مخالفات القانون رقم 15/08 .
- متابعة دقة المعلومات الواردة في التصريح المتعلق بتحقيق المطابقة والتحقق منها .
- معاينة حالة عدم مطابقة البنايات .
- متابعة تنفيذ عقود تحقيق مطابقة البنايات .

---

[1]– أنظر المادة (03) من المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية و ورشات البناء وسيرها .

[2]– أنظر المادة (07) من المرسوم التنفيذي رقم 09/ 156المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها .

[3] – أنظر المادة (04) من المرسوم التنفيذي رقم 09/ 156المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها .

- المتابعة والتحقيق في استئناف أشغال إتمام البنايات .

- زيارة ورشات التجزئات والمجموعات السكنية والبنايات .

- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة والبيانية الخاصة بها .

- غلق الورشات غير القانونية.

**الفرع الثاني : الأعوان المؤهلون لضبط مخالفات التعمير في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة .**

تتمثل القوانين المتعلقة بالمناطق الخاصة في القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية[1]، والقانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فبراير2002 المتعلق بحماية الساحل وتثمينه [2]، والقانون 04/98 المؤرخ في 15 جوان 1998 المتعلق بالتراث الثقافي، والقانون رقم 10/03المؤرخ في 19 جويلية 2003 المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة [3]، والقانون رقم 01/99الؤرخ في 06جانفي 1999المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة [4].

**أولا : بالنسبة لمناطق التوسع السياحي :** حيث أن القانون رقم 03/03 جاء بصفة عامة ليحدد الأعوان المؤهلين لضبط مخالفات التعمير التي تقع في المناطق الساحلية حيث نصت المادة (33) منه على هؤلاء الأعوان فيما يلي[5] :

- ضباط وأعوان الشرطة القضائية .

- مفتشي السياحة

- مفتشي التعمير

- مفتشي البيئة

---

[1]- الجريدة الرسمية ، العدد 11 ، لسنة 2003 .

[2]- الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، لسنة 2002 .

[3]-الجريدة الرسمية ، العدد 43 ، لسنة 2003 .

[4]-الجريدة الرسمية ، العدد 02، لسنة 1999 .

[5]- أنظر المادة (33) من القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية .

**ثانيا : بالنسبة للمناطق الساحلية:** حدد المشرع في المادة (37) من القانون رقم 02/02 الأعوان المكلفين معاينة مخالفات التعمير و هم [1]:

- ضباط الشرطة القضائية و أعوانهم .
- أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية
- مفتشو البيئة.

**ثالثا : بالنسبة للمناطق الأثرية :**في حالة مخالفة القانون رقم 04/98 يؤهل للبحث عن هذه المخالفات فضلا عن ضباط الشرطة القضائية و أعوانها الأشخاص الآتي ذكرهم[2]:

- رجال الفن المؤهلين بصورة خاصة حسب الشروط المحددة في التنظيم المعمول به .
- المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي .
- أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة.

**رابعا : بالنسبة للمناطق ذات الميزات الطبيعية و البيئية:** حدد الأعوان في نص المادة (101)من القانون رقم 10/03 حيث نصت على ما يلي **:"تثبت المخالفات بمحاضر يحررها ضباط الشرطة القضائية ، و مفتشو البيئة في نسختين ترسل إحداها ألى الوالي و الأخرى إلى وكيل الجمهورية ."**

**خامسا: بالنسبة للمشاريع الفندقية :** نجد القانون رقم 01/99 نص على أعوان الذين لهم الاختصاص لمعاينة المخالف لهذا القانون في نص المادة (69) ، و هؤلاء الأعوان هم:

- مفتشو السياحة .
- أعوان المراقبة الاقتصادية .
- ضباط و أعوان الشرطة القضائية .

[1]- العربي ربح ، رخصة بناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء ، الدفعة الرابعة عشر ، 2006/2005 ، ص 37.

[2]– عليلي زهية ،المرجع السابق ، ص84 .

حيث تثبت المخالفات المتعلقة بالمشاريع الفندقية في محاضر تحال حسب الحالات الى الوكيل الجمهورية المختص إقليميا أو السلطة المكلفة بالسياحة في أجل لا يتعدى ثمانية أيام [1].

**سادسا : في المناطق الغابية :** نصت المادة 62 من القانون رقم 84-12 المؤرخ في 03 يونيو 1984المتضمن النظام العام للغابات [2] على مايلي :" **يتولى الضبط الغابي ضباط و أعوان الشرطة القضائية و كذا الهيئة التقنية الغابية المنصوص عليها في قانون الإجراءات الجزئية".**

و قد عُدل و تمم هذا القانون بموجب القانون رقم 20/91 المؤرخ في 02 ديسمبر1991[3] الذي نصت المادة (62) مكرر منه :"**يتمتع كذلك بصفة ضابط شرطة قضائية الضباط المرسمين التابعين للسلك النوعي لإدارة الغابات و المعنيون بموجب قرار وزاري مشترك صادر عن وزير العدل و الوزير المكلف بالغابات .**"كما أضافت المادة (62) مكرر 1 بأنه " **يعد من أعوان الضبط القضائي لضباط و ضباط الصف التابعون للسلك النوعي لإدارة الغابات الذين لم تشملهم أحكام المادة 62 مكرر.**"

**المطلب الثالث : كيفية إثبات المخالفات .**

يتم إثبات المخالفات في شكل محاضر يتم تحديدها من قبل الأعوان المذكورين سابقا ، تسمى هذه المحاضر بمحاضر المخالفات ، وتحرر في شكل استمارات تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا وهذا حسب المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 [4].

وعند معاينة المخالفات يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف ، يوقع محضر المعاينة من قبل العون المؤهل والمخالف وفي حالة رفض التوقيع من قبل المخالف يسجل ذلك في المحضر وفي كل الحالات يبقى المحضر صحيحا إلى أن يثبت العكس[5].

---

1 – العربي رابح أمين ، المرجع السابق ،ص37-38.

2- الجريدة الرسمية ، العدد 15 ، لسنة 1984.

3- الجريدة الرسمية ، العدد 62 ، لسنة 1991 .

4- دردوري زوليخة ، النظام القانوني لشهادة المطابقة في البناء ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق جامعة ورقلة ،2014/2013 ،ص30 .

5- دردوري زوليخة ، نفس المرجع ، ص31 .

ويتم إرسال نسخة من المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنان وسبعين (72) ساعة ، يرفق المحضر بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهم[1]، وهو ما سنتطرق إليه في هذا المطلب بقليل من التفصيل على النحو التالي :

- الفرع الأول : معاينة المخالفات

- الفرع الثاني : تحرير المحاضر .

**الفرع الأول: معاينة المخالفات العمرانية .**

إن منح الرخص والشهادات لا يعني انتهاء العلاقة بين المسير (الإدارة ) والمستفيد أو المستعمل إنما تبقى قائمة ، إذ يقوم المسير برقابة تنفيذ ما ورد في الرخص ، وفي ذات الوقت يقع على عاتق المستفيد الالتزام بتنفيذه ، وتكون الرقابة على المنشآت والبنايات من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي أثناء وبعد إنجازها ، إذ يراقب كل البناءات التي تقع في إقليم البلدية سواء كانت المشاريع التي هي في طور الإنجاز أو المنجزة مملوكة للخواص أو تابعة للمرافق العامة أو المؤسسات العمومية [2].

**أولا- تعريف المعاينة :** يقصد بالمعاينة هي إجراء يتم بمقتضاه إثبات وجود مخالفة أو مخالفات لقواعد العمران [3] وبالرجوع للقانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير تحت عنون المراقبة فقد اعتبر المعاينة هي زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالفحوصات التي يرونها ضرورية ، وذلك بطلب الوثائق التقنية الخاصة و الاطلاع عليها ويتم ذلك من قبل أعوان مؤهلين [4].

---

[1]- دردوري زوليخة ، المرجع السابق ، ص31 .

[2]- قصير أمال ، المرجع السابق ، ص 109 .

[3] - بلطرش منى ، رخصة البناء ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، كلية لحقوق ، جامعة قسنطينة ، 1998 ص 94 .

[4]- أنظر المادة (73) من القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير .

وعرف المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المعاينة بأنها زيارة الورشات والمنشآت وطلب الوثائق التقنية لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما [1] .

**ثانيا– وقت المعاينة :** قد نصت المادة (73) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدلة بالمادة (06) من القانون رقم 05/04 على أنه : "**يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا زيارة كل البنايات في طور الإنجاز ... في أي وقت .**"

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع لم يحدد الوقت الذي تتم فيه المعاينة، حيث يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بزيارة ومعاينة البنايات في أي مرحلة من مراحل البناء.

كما قضت المادة (08) من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 بأن تتم المراقبة نهارا أو ليلا وأثناء أيام الراحة وأيام العطل ، ويمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي ومنح المشرع للجهة الإدارية المختصة جميع الصلاحيات للقيام بالمعاينة الميدانية وقد تكون نهارا أو ليلا ، أو أيام العطل وأيام الراحة الهدف منه تكثيف الزيارات ، وأيضا ضمان لاحترام التشريع والتنظيم ، وجعل صاحب المشروع في استعداد دائم وحذر وحرص على تطبيق ما ورد في رخصة البناء تخوفا من الزيارات الفجائية [2].

وفي بعض الأحيان قد تواجه الأعوان المؤهلين قانونا بعض العراقيل لذا منحت لهم إمكانية الاستعانة بالقوة العمومية وفق جدول زمني للزيارات يعده كل من [3]:

– رئيس المجلس الشعبي البلدي فيما يخص الأعوان التابعين للبلدية .

– مدير التعمير والبناء فيما يخص المفتشين والأعوان المؤهلين التابعين لمصالح إدارة التعمير وتبلغ نسخة من هذا الجدول إلى مدير التعمير والبناء والوالي المختصين إقليميا .

---

[1]– أنظر المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات تعيين الاعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة .

[2]– قصير أمال ، المرجع السابق ، ص 110 .

[3] – أنظر المادة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة .

**الفرع الثاني : تحرير محاضر بشأن المخالفات العمرانية .**

بعد الفحص و المعاينة الميدانية تأتي المرحلة الموالية والمتمثلة في إثبات المعاينة والتي تكون على شكل محضر حيث يتم تحرير هذه المحاضر من قبل الأعوان المؤهلين والتي يذكر فيها كل التفاصيل المتعلقة باسم المشروع و المسؤول عنه ونوع المخالفة ومكانها وتاريخ القيام بها ، ويتم توقيع محضر المعاينة من قبل الأعوان المؤهلين والمخالف ، وفي حالة عدم توقيعه أي الرفض يسجل ذلك في المحضر ، والمحضر يبقى صحيحا إلى غاية إثبات عكس ذلك ، وسنتطرق لأنواع المحاضر وتباين حجتها والجهات التي تبلغ لها [1] .

**أولا: أنواع المحاضر :** حدد المرسوم التنفيذي رقم 55/06 أنواع هذه المحاضر حيث نصت المادة (16) منه على أنه:" **محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي :**

***محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء .**

*** محاضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة .**

*** محاضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم ".**

من خلال هذه المادة نلاحظ أن المشرع الجزائري حصر محاضر معاينة المخالفات في ثلاث (03) محاضر ، في حين كانت خمس (05) محاضر في ظل المرسوم التنفيذي 318/95 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995الملغى.

1- **محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء :** بالرجوع إلى القانون رقم 29/90 نجد المادة (76) مكرر(04) نصت على أنه : "**عندما ينجز البناء دون رخصة يتعين على العون المؤهل تحرير محضرا ثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة ".**

ويقصد بها في حالة قيام العون بالزيارة أو المعاينة الميدانية ويجد مخالفة أن صاحب المشروع أو المالك شرع في البناء بدون رخصة بناءا فانه يحرر محضر معاينة شغال شرع فيها بدون

[1]- قصير أمال ، المرجع السابق ، ص 117

رخصة بناء ويرسل هذا المحضر خلال ثلاثة (03) أيام إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين للبت فيه [1].

ويتعين على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إصدار قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة وهذا مراعاة للمتابعات الجزائية [2] .

والملاحظ أن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص بالبت في المحاضر فإذا تماطل عن أداء مهامه فينوبه الوالي مباشرة.

**2- محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء المسلمة :**تنص المادة (76) مكرر (05) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم على أن : "**في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ، كما ترسل ايضا نسخة من إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى إثنين وسبعين ساعة .**

**في هذه الحالة تقرر الجهة القضائية التي تم اللجوء إليها للبت في الدعوى العمومية ، إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدده .**

**وفي حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة ، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على حساب المخالف ".**

يتبين من هذه المادة أن المشرع آثر تدخل الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع قبل تدخل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي جاء في المرتبة الثانية مع الوالي للقيام بتنفيذ الأشغال المقررة ولم يمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة التنفيذ الإداري المباشر كما فعل بالنسبة لجريمة البناء بدون رخصة ، والسبب أن المخالفة تختلف من وضعية إلى أخرى (بناء بدون رخصة ، بناء غير مطابق للرخصة ) ، ففي الحالة الأولى يمكن وصف المواطن أنه لم يعترف بالقانون إطلاقا ، بينما في الحالة الثانية فله رخصة بناء إلا أنه خالفها ولهذا السبب فالجهة التي تفصل في المحاضر تختلف بحسب الحالة ولهذا نصت المادة (19) من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 على ضرورة إرفاق المحضر بتقرير مفصل [3].

---

[1]- قصير أمال ، المرج السابق ، ص 118 .

[2]- أنظر **الفقرة الثانية** للمادة (76) مكرر 4 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم .

[3]- الصادق بن عزة ، مرجع سابق ، ص175 .

**3- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم :**نصت المادة (16) من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة أن :**"محاضر المخالفات لقواعد التهيئة والتعمير الملحقة بهذا المرسوم هي كما يأتي : ... محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم".**

وتحرر هذه المحاضر لأن رخصة الهدم هي إجراء رقابي وقائي ، الغرض منه تفادي الأضرار الناتجة عن هذه العملية ، فإذا شرع فيها بدون رخصة على لعون المؤهل قانونا تحرير محضر بذلك [1].

**ثانيا : حجية المحاضر**

تضمنت الفقرة الثانية من المادة (76)مكرر(02) من القانون رقم 29/90أنه على المخالف التوقيع على المحضر لأنه يتضمن تصريحاته ، ومنح له المشرع الإختيار ،أي الحق أيضا في رفض الإمضاء ، وفي نفس الوقت أوجب على العون المؤهل تسجيل ذلك في المحضر ، وقد يعود السبب في ذلك لأهمية المعلومات التي يتضمنها بالإضافة إلى أن للمحضر الذي يعده العون له حجية مطلقة ، بمعنى لايمكن الطعن فيه إلا بالتزوير أو في حالة ظهور أدلة تثبت العكس وهو إجراء جد صعب ويستحيل إثبات العكس في كثير من الأحيان ، ولا يقتصر التوقيع على صاحب الأشغال فقط ، فقد يكون ممثله أو المهندس المعماري أو المقاول[2] .

**ثالثا :تبليغ المحاضر**

تبلغ المحاضر إلى الجهة المعنية لأجل اتخاذ الإجراءات اللازمة للتصدي لهذه المخالفات المدونة في المحاضر والمخالفة للقوانين ويختلف تبليغ المحاضر بحسب المخالفة المرتكبة للجهات التالية :

**1-رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي :**باعتبارهما السلطة الوصية والمعنية بالسهر على المحافظة على الضبط الإداري والأمن ، وكذا المحافظة على الممتلكات بصفة عامة فقد نصت المواد (76) مكرر (04) من القانون رقم 05/04 ، والمادة (17) من المرسوم التنفيذي رقم

[1]- الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص176.

[2]- قصير أمال ، المرجع السابق ، ص119.

55/06 ، والمادة (66) من القانون رقم 15/08 على وجوب تبليغ رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين إقليميا [1].

**2- الجهة القضائية المختصة :**بعد قيام العون بتحرير المحضر هناك حالات لابد فيها من تحريك دعوى عمومية أمام الجهة القضائية المختصة من أجل البت في محضر عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ففي هذه الحالة يتطلب إبلاغ الجهة القضائية المختصة ثم بعدها إبلاغ كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي [2] .

**3-المخالف :** يتم تبليغ المخالف بمحضر المعاينة لأنه قد تكون الزيارة تمت دون حضور المعني أو في أوقات فجائية قد تكون ليلا ، ولم يصادف المعني بالورشة ، ففي هذه الحالة يتم تحرير محضر ويبلغ المخالف بثبوت المخالفة أعلاه من طرف السلطات المعنية مع فتح باب الطعن للمعني[3] والنص الوحيد الذي تطرق إلى مسألة إبلاغ المخالف بنسخة من محضر إثبات ومعاينة مخالفة البناء الفوضوي هي المادة (54) من المرسوم التشريعي رقم 07/94 بنصها على أن : "**تبلغ المحاضر في عين المكان إلى صاحب المشروع و في حالة غيابه إلى المهندس المعماري والمقاول أو إلى الشخص الذي يتولى تسيير الأشغال في الأيام السبعة الموالية لمعاينة المخالفة .**"

[1]- الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص178 .

[2]- قصير أمال ، المرجع السابق ، ص120 .

[3]- الصادق بن عزة ، المرجع السابق ، ص179 .

## المبحث الثاني : إصدار قرار الهدم .

منحت المادة (76) مكرر (04) من القانون 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الإختصاص لرئيس البلدية لأجل هدم البناء المنجز بدون رخصة إذ جاء فيها "...**يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 08 أيام ، ابتداءا من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة ...**"

غير أنه في حالة تقاعس رئيس البلدية وبعد انقضاء المهلة الممنوحة له يحل محله الوالي بقوة القانون ويصدر قرار بالهدم في أجل لايتعدى (30) يوم من تاريخ اقضاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية المادة (76) مكرر(04) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم .

إن قرار الهدم الذي يصدره رئيس البلدية يتعين أن تتوافر جملة من الشروط لأتخاذه ، ويترتب على ذلك تبعات محددة ، وهو ما سنتناوله في المطلبين التاليين :

- المطلب الأول : إجراءات إصدار قرار الهدم .
- المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن إصدار قرار الهدم .

### المطلب الأول : إجرءات إصدار قرار الهدم .

تختلف عملية هدم البناء المنجز بدون رخصة بناء عن عملية هدم البناء المخالف لمواصفات رخصة البناء المسلمة ، فالأولى تتم مباشرة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ، أمّا الثانية فتتم بموجب قرار من العدالة ويتم كل ذلك وفق شروط وإجراءات معينة وهو ما سنتناوله في الفرعين التاليين :

- الفرع الأول : إجراءات إصدار قرار الهدم .
- الفرع الثاني: تنفيذ قرار القضاء الجزائي في حالة تشييد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء .

**الفرع الأول : شروط إصدار قرار الهدم .**

تتمثل الشروط التي يتعين تحققها قبل إصدار قرار الهدم فيما يلي :

1- ضرورة تحرير محضر إثبات المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا وإرسالها إلى رئيس البلدية في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين( 72) ساعة [1]، إذ يتعين على العون المؤهل أن يحرر المخالفة على استمارة تحمل الأختام و الارقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا [2] ، ويتعين تحديد تاريخ إجراء المعاينة بالتدقيق ، وتحديد طبيعة الأشغال التي شرع فيها ومكانها بالضبط وتحديد هوية المخالف بدقة كما يتعين أن تكون عملية القيام بأشغال بناء تتمثل سواء في إنشاء وتشييد مباني جديدة أو توسيع مباني مقامة أو تعليتها أو تغيير وتعديل الواجهات المفضية على الساحات العمومية ، كما يتعين أن لا يحوز المعني على رخصة بناء [3].

2- إلزامية إصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى الثمانية (08) أيام من تاريخ استلام محضر اثبات المخالفة [4] ، وبالتالي فإن تقاعس رئيس البلدية عن إصدار قراره إلى تاريخ لاحق لانقضاء مهلة(08) أيام يجعل من قراره معيب بعيب عدم الاختصاص الزمني[5] .

إن عدم قيام رئيس البلدية بإصدار قرار الهدم في أجل (08) أيام من تاريخ توصله بمحضر إثبات المخالفة يسمح للوالي بالحلول محله على أن يصدر قراره في أجل (30) يوم من تاريخ انتهاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية (إعمال سلطة الحلول ) [6].

---

[1]-أنظر **الفقرة الأولى** للمادة(76) مكرر(04) من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[2]- أنظر المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم .

[3]- صليلع سعد ، المرجع السابق ، ص308 .

[4]-أنظر**الفقرة الثانية** للمادة (76) مكرر (04)من القانون رقم 05/04المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[5]-صليلع سعد ، نفس المرجع ، ص308 .

[6]- صليلع سعد ، نفس المرجع ، ص308-309 .

**الفرع الثاني : تنفيذ قرار القضاء الجزائي في حالة تشييد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.**

إن سلطة الإدارة في حالة مخالفة البنايات للرخص الممنوحة تختلف عن سلطتها في حالة البناء دون رخصة ، ففي حالة عدم المطابقة تقضي المادة (76) مكرر(05) من القانون رقم 05/04 أنه يتعين على العون المختص أن يحرر محضرا بذلك ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ويرسل نسخة عن المحضر إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي ، وهنا للجهة القضائية البت في الدعوى العمومية إما بإلزام المخالف بمطابقة البناء للرخصة الممنوحة له أو بهدم البناء كليا أو جزئيا خلال أجل محدد ، وإذا لم يمتثل المعني للحكم القضائي قامت الإدارة تلقائيا ، بتنفيذ الأشغال المقررة عليه على نفقته[1] .

ولتحريك الدعوى العمومية يتعين أن تتوافر جملة من الشروط ،ويترتب عن ذلك آثار محددة وهو ما سنقوم بتوضيحه على النحو التالي :

- أولا : شروط تحريك الدعوى العمومية .
- ثانيا : الآثار المترتبة عن تحريك الدعوى العمومية .

**أولا : شروط تحريك الدعوى العمومية .**

باستقراء نص المادة (76) مكرر (05) من القانون رقم 05/04 وكذا المادة (18) من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 نجد أن الشروط التي يتعين توافرها لأجل استصدار حكم جزائي ضد المخالف تتمثل فيما يلي[2]:

1-عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة كعدم احترام مخططات البناء وذالك بتغيير الواجهات أو الارتفاع.

2- ضرورة معاينة المخالفة من طرف العون المخول قانونا بذلك .

3- ضرورة تحرير محضر معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل الذي قام بالمعاينة الميدانية وذلك وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 55/06 ، إذ يتعين عليه أن يحرر المخالفة على

[1]- عزري الزين ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، مجلة الإجتهاد القضائي ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، العدد السادس ، 2009 ، ص38 .

[2]- صليلع سعد ، المرجع السابق ، ص310 .

استمارة تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص اقليميا [1]، ويتعين عليه تحديد اجراء المعاينة بالتدقيق مع ذكر اسم ولقب وصفة العون ، مع تحديد الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء وذكر مراجع هذه الأخيرة ، ومكانها وتحديد هوية المخالف بدقة[2] .

4-إرسال محضر معاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة (السيد وكيل الجمهورية ) كما يتم إرسال أيضا نسخة من ذات المحضر إلى رئيس البلدية والوالي المختصين في أجل 72 ساعة من تاريخ معاينة المخالفة[3].

5-يرفق المحضر في كلتا الحالتين وجوبا بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مديرالتعميروالبناء للسهرعلى تطبيقهما [4].

**ثانيا : الآثار المترتبة عن تحريك الدعوى العمومية .**

يترتب عن تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف لأحكام رخصة البناء معاقبة المخالف طبقا للمادة (77)من القانون رقم 29/90 بغرامة تتراوح بين 3000 و 300.000 دج إضافة إلى الحبس من شهر إلى (06) أشهر عند العود ، فإذا كانت المخالفة ليست على قدر كبير من الجسامة كفتح منفذ غير موجود على المخطط يصدر حكم بإنزال المخالف بمطابقة المخالف للرخصة المسلمة له وإذا كانت ليست على قدر كبير من الجسامة كعدم احترام الإرتفاع المرخص به فإن القاضي يصدر حكم بهدم البناء بصفة جزئية أو كلية ، ويتعين على المخالف الإمتثال للحكم الصادر ضده وذلك بمطابقة الأشغال أو بهدم جزء منها أو بهدمها كلها [5]،وفي حالة عدم الإمتثال يقوم رئيس البلدية أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف [6].

---

[1]- أنظر المادة (15) من المرسوم التنفيذي رقم55/06 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة .

[2]- صليلع سعد ، المرجع السابق ، ص310 .

[3]-أنظر المادة (76) مكرر(05) من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[4]- أنظر المادة (19) من المرسوم التنفيذي رقم 55/06المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ..

[5]- صليلع سعد ، المرجع السابق ، ص310 .

[6]- أنظر **الفقرة الرابعة** للمادة(76) مكرر (05) من القانون رقم 05/04 .

إن ما يلاحظ في الواقع العملي على مستوى جهات القضاء الجزائي أنها تطبق عقوبة جزائية تتراوح بين الغرامة والحبس في حين لا يؤمر بأي إجراء يتعلق بتصحيح الوضعية اتجاه التزامات رخصة البناء مما يجعل المادة (76) مكرر (05) من القانون رقم 05/04 ساكنة من حيث التطبيق وبدون جدوى نظرا لعدم وعي قضاة المادة الجزائية بضرورة الحفاظ على قواعد العمران وعدم أهليتهم لذلك بسبب ضعف تكوينهم في مجال قانون العمران [1].

**المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن إصدار قرار الهدم .**

يترتب عن إصدار قرار الهدم تنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية ، وفي حالة عدم وجود مثل تلك المصالح يتم تنفيذ اشغال الهدم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ،ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس البلدية باستخدام كل الطرق ، كما أن إجراءات الهدم لايتم توقيفها رغم لجوء المعني إلى القضاء المختص (القضاء الإستعجالي)[2].

إن ما يلاحظ فيما يخص إصدار قرار هدم البناء غير مرخص وهو أن المشرع في القانون رقم 29/90 لم يوضح الإجراءات التي يتعين القيام بها في حالة عدم إصدار قرار الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي في الأجل المحدد له وعدم استخدام الوالي لحق الحلول ، فهل يتعين اللجوء إلى القضاء لإصدار قرار قضائي بالهدم ، أم أن أشغال البناء غير المرخص بها تتحصن ضد الهدم[3] ؟ .

[1]– صليلع سعد ، المرجع السابق ، ص310 .

[2]– أنظر المادة (76) مكرر (04) من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[3]– صليلع سعد ، المرجع السابق ، ص310 .

**الفرع الأول : الطعن في مدى مشروعية القرار .**

بما أن عملية الهدم تتم بموجب قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي وبما أن القرار هو عمل قانوني انفرادي وجب أن يقوم هذا الأخير على أركان القرار الإداري والتي تتمثل في الشروط الشكلية والموضوعية ، والتي سنوضحها على النحو التالي :

- أولا : الشروط الموضوعية.

- ثانيا :الشروط الشكلية.

**أولا : الشروط الموضوعية .**

تتمثل الشروط الموضوعية في : السبب ، المحل ، والغاية ، وفيما يلي سنقوم بتفصيل كل منها على حدى :

1- **ركن السبب:** لما كان القرار الإداري تصرفا يستند إلى إرادة الإدارة ، فهو يتم عن اختيار ناتج عن فكرة معينة تولدت في ذهن رجل الإدارة بفعل عامل خارجي وذلك هو سبب القرار الإداري ، وهو ما يشبهه العميد الدكتور محمد الطماوي "**بإشارة المرور**" التي لا يمكن السير دون مراعاتها ، ولكن عدم وجودها لا يستلزم ضرورة المرور [1] .

وعليه يمكن تعريف السبب بأنه : "الحالة الواقعية أو القانونية السابقة على القرار والدافعة إلى تدخل الإدارة لإتخاذه ، فهو مبرر وسند خارجي لإصداره ".[2]

ويشترط في السبب الذي يبنى عليه القرار الإداري أن يكون موجودا ومشروعا وهو مانلمسه في **الفقرة الأولى** للمادة 74 مكرر 04 من القانون رقم 04/05 حيث نصت على مايلي : " **عندما ينجز البناء دون رخصة ، يتعين على العون المؤهل قانونا تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72)ساعة ".**

2-**ركن المحل:** يقصد بمحل القرار الإداري الأثر القانوني المترتب عن إصداره حالاومباشرة ، فمحل أي قرار إداري يكمن في موضوعه المتمثل في مركز قانوني عام أو خاص ، من حيث الإنشاء أو العديل أو الإلغاء ، والمركز القانوني هو مجموعة الحقوق المتولدة والمترتبة على القرار

[1]- سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، بدون تاريخ ، ص647

[2]- محمد الصغير بعلي ، القرارات الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، دون طبعة ،2005 ، ص40

الإداري كتصرف قانوني[1]، ويشترط الفقه والقضاء لصحة القرار الإداري أن يكون ممكنا ومشروعا [2].

ويتضح لنا هذا الأثر المباشر في قرار الهدم من خلال نص المادة (76) مكرر 4 من القانون رقم 05/04 حيث تنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية ، وفي حالة عدم وجودها تنفذ بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية[3] .

**3- ركن الغاية :** غاية القرار الإداري هو مقصده النهائي والهدف من إصداره ، فهي النتيجة النهائية التي يسعى رجل الإدارة لتحقيقها [4]، وترجع أهمية ركن الغاية في القرار الإداري إلى أنها تشكل مع ركن السبب أكثر ضمان وموازنة لسلطات الإدارة ، وعلى الرغم من ذلك فإنه لا يجوز الخلط بينهما فإذا كان السبب يمثل الجانب المادي في القرار الإداري فإن الغاية تمثل الجانب الشخصي ، فإذا حاد القرار الإداري عن المصلحة العامة أو عن الهدف المحدد لإصداره ، فإنه يكون معيبا في غايته أو مشوبا بعيب الإنحراف في استعمال السلطة ، ولأجل ذلك مكن الجهات القضائية المختصة بمراقبة أعمال الإدارة [5]، وعليه مكن أن ترفع دعوى بخصوص قرار الهدم لأن هذه الأخيرة لايمكنها أن توقف التنفيذ كما جاء في المادة (76) مكرر (04) من القانون رقم 05/04 : "**...إن معارضة المخالف قرار الهدم المتخذ من قبل سلطات البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية ...**"

كما نصت المادة (833) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية : " **لا توقف الدعوى المرفوعة أمام المحكمة الإدارية ، تنفذ القرار الإداري المتنازع فيه ، مالم ينص القانون على خلاف ذلك .**"

---

[1]- بن كدة نور الدين ، مبدأ المشروعية في القرار الإداري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015/2014 ، ص30 .

[2]- محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، ص81 .

[3]- أنظر المادة (76) مكرر(04) من القانون رقم 05/04 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

[4]- بن كدة نور الدين ، نفس المرجع ، ص31

[5]- سليمان محمد الطماوي ، المرجع السابق ، ص84 ، **نقلا عن:** بن كدة نور الدين :نفس المرجع ، ص31

وعليه فالطعن في مدى مشروعية قرار الهدم لا توقف تنفيذ القرار فقرار الهدم ينفذ وعلى المعني اللجوء إلى القضاء المختص وعليه إثبات عدم مشروعية القرار ، إلا إذا تم طلب توقيف القرار متزامن مع دعوى الإلغاء[1] .

وفي حالة الإستعجال يمكن للقاضي أن يصدر تدابير مؤقتة وتحفظية وتتمثل هذه التدابير التحفظية في تلك الإجراءات التي تهدف إلى تجنب تفاقم حالة الضرر أو استمرار حالة غير مشروعة أو للحفاظ على الحقوق المشروعة أو للمحافظة على الصالح العام ، وهذه التدابير لابد أن يراعى فيها عدم المساس بأصل الحق [2].

**ثانيا : الشروط الشكلية .**

يقصد بها المظهر الخارجي الذي يتخذه القرار الإداري ، أي القالب المادي الي يفرغ فيه إذ أنه يكون كتابيا أو شفويا ، صريحا أو ضمنيا كما يقتضي أحيانا أن يتضمن توقيعا أو تسبيبا أو تحييثا[3].

**الفرع الثاني : الهدم على أساس الخطأ.**

إن نشاط الإدارة كأي نشاط آخر قد يكون سببا في إحداث أضرار وذلك باعتبار الإدارة سلطة تنفيذية تستعمل وسائل ضخمة وأحيانا خطيرة في أداء مهامها وجواء ذلك تتحمل الإدارة تبعات هذا الخطأ ومسؤولة عنه ، وذلك الخطأ يعرف بالمسؤولية الإدارية القائمة على أساس الخطأ ، وتقوم بصفة عامة المسؤولية الإدارية على أساس الخطأ في ثلاث أركان أساسية وهي : ( ركن الخطأ – ركن الضرر – وركن العلاقة السببية بينهما ) [4].

ويعرف الدكتور عمار عوابدي الخطأ الموجب للمسؤولية الإدارية بأنه " الخطأ الذي يشكل إخلال بالتزامات وواجبات قانونية سابقة عنطريق التقصير والإهمال الذي ينسب ويسند إلى المرفق العام ذاته

---

[1]– غديري نعمة ، لموي أميرة ، الضبط الخاص بهدم وإزالة المنشآت والمباني في ظل القانون الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق جامعة باتنة ، 2015/2014 ، ص120 .

[2]– بوضياف عادل ، الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار كليك للنشر ، الجزء الثاني ، ص307

[3]– محمد الصغير بعلي ، المرجع السابق ، ص77 .

[4]– غديري نعمة ، لموي أميرة ، المرجع السابق ، ص122 .

ويقيم ويعقد المسؤولية الإدارية ويكون الإختصاص بالفصل والنظر فيه لجهة القضاء الإداري في النظم القانونية ذات النظام القضائي الإداري ."[1]

ويكون ذلك من اختصاص المحاكم الإدارية وفقا لنص المادة (800) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية " **المحاكم الإدارية هي جهات الولاية العامة في المنازعات الإدارية .**

**تختص بالفصل في أول درجة ، بحكم قابل للإستئناف في جميع القضايا ، التي تكون الدولة أو الولاية أو البلدية أو إحدى المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية طرفا فيها ".**

ومن الشروط العامة للضرر الناتج عن الخطأ الإداري المستوجب للتعويض في القضاء الإداري أن يكون مؤكد الوقوع ووجوده ثابتا ، وزيادة على ذلك أن الضرر الذي يعوض عنه يكون قد أخل بمركز يحميه القانون أو يمس بمصلحة مشروعة ، وتتم عملية المطالبة بالتعويض أمام القضاء بواسطة دعوى التعويض ويمكن تعريفها بأنها الدعوى القضائية التي يحركها ويرفعها أصحاب الصفة والمصلحة أمام الجهات القضائية المختصة طبقا للشكليات والإجراءات المقررة قانونا للمطالبة بالتعويض الكامل والعادل للأضرار التي أصابت حقوقهم بفعل النشاط الإداري الضار[2] .

وقد تنتفي رابطة السببية بين نشاط الإدارة والضرر إذا أثبت أن الضرر يرجع إلى سبب أجنبي رغم وقوع يذلك الضرر وهي (القوة القاهرة ، فعل المضرور ، وفعل الغير ) ويشترط لوصف القوة القاهرة التي تعفي الإدارة من مسؤوليتها حسب المادة (147) من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية :" **في حالة وقوع كارثة طبيعية لاتتحمل البلدية أية مسؤولية تجاه الدولة والمواطنين إذا أثبتت أنها اتخذت الإحتياطات التي تقع على عاتقها والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما** ".

**أولا : القوة القاهرة .**

يعني عندما يكون الحدث غير متوقعا وفجائيا وغير مقاوم يعني أن البلدية غير مسؤولة عن الإتلاف والأضرار الناجمة عن وقوع كوارث أو نكبة إلا عندما تتخلى هذه الأخيرة عن أخذ

[1]– فريد بن مشيش ، المسؤولية الإدارية عن أخطاء الموظف العام ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق جامعة بسكرة ، 2014/2013 .

[2]– غديري نعمة ، لموي أميرة ، المرجع السابق ، ص123 .

الإحتياطات المعروضة عليها بمقتضى القانون والتنظيمات إذن فالقوة القاهرة ترفع على أساس الخطأ[1] .

**ثانيا : فعل المضرور.**

إن خطأ المضرور يعتبر من حالات السبب الأجنبي المؤدي إلى إعفاء الإدارة من المسؤولية كليا أو جزئيا ، وهذا سواء في نظام المسؤولية على أساس الخطأ أو بدون خطأ ، فإذا وقع الخطأ من المضرور وحده ، فإن جهة الإدارة غير مسؤولة وهو الذي ألحق الضرر بنفسه وكان هذا بفعله ولا يوجد علاقة سببية بين الضرر ونشاط الإدارة ، أمّا إذا ساهم خطأ المضرور وخطأ الإدارة في إحداث الضرر فتنقسم المسؤولية بين الإدارة والمضرور حسب مساهمة خطأ كل منهما في إحداث الضرر شريطة ان يكون خطأ كل طرف مستقل عن الآخر فإحداث القرار ، أمّا إذا كان خطأ المضرور قد استغرق خطأ الإدارة فإن مسؤولية هذه الأخيرة تنتفي ونكون أمام قاعدة الخطأ المشترك [2].

**ثالثا : فعل الغير .**

وهو عمل شخص خاص أو عام مهما كانت صفته القانونية غير موجهة لإرادة المدعي عليها والأشخاص الذين تعتبرهم الإدارة مسؤولة عنهم كموظفيها وليس من الضروري أن يكون الغير معروف ويقاس الغير بمعيار الإنحراف عن السلوك المألوف للرجل العادي وله شأن في إحداث الضرر ويحدد القاضي الإداري نسبة المسؤولية الإدارية في حالة الإعفاء الجزئي حسب ما ارتكبته كل من الإدارة والغير [3].

---

[1]– غديري نعمة ، لموي أميرة ، المرجع السابق ، ص124 .

[2]– حميش صافية ، الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية ، مذكر تخرج لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 ،2012/2011 ، ص44

[3]– غديري نعمة ، لموي أميرة ، المرجع السابق ، ص125 .

**خاتمة :**

من خلال دراستنا لموضوع الضبط الخاص بهدم وإزالة المنشآت والمباني والتي حاول المشرع من خلالها تنظيم عملية الرقابة الإدارية على أشغال الهدم نخلص إلى مجموعة من الملاحظات نلخصها فيما يلي :

1- أن عملية الرقابة تتمثل في نوعين من الرقابة، رقابة "وقائية" تتجسد من خلال الأحكام القانونية المنظمة لرخصة الهدم ، ورقابة "ردعية" تتجسد من خلال هدم البنايات المخالفة لقانون التهيئة والتعمير.

2- أن رخصة الهدم ليست لازمة لكل عملية هدم ، بل حصرها المشرع ضمن البنايات المحمية بأحكام القانون رقم 04/98، وبهذا يكون قد ضيق من نطاق تطبيق هذه الأخيرة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مقارنة بالمرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغاة أحكامه ، وأغفل عملية الهدم في حالة ما إذا كانت البناية المراد هدمها سندا لبناية مجاورة .

3- قلّص من عدد النسخ المقدمة للجهات المعنية من خمس (05) نسخ إلى ثلاث (03) نسخ ، كما قلّص آجال تحضير وتسليم هذه الرخصة من ثلاث (03) أشهر إلى شهر واحد، ويتم تحضير رخصة الهدم على مستوى الشباك الوحيد بالبلدية الذي استحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15، كما قلص المشرع المدة التي تعطى لمخلف المصالح من أجل تقديم الرأي المعلل من شهر إلى خمسة عشر(15) يوما.

4- إمكانية اعتراض المتضررين من عملية الهدم أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، ولكنه في هذه الحالة أغفل نقطة مهمة جدا كانت موجودة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى وهي مهلة عشرون (20) يوما قبل الشروع في عملية الهدم.

5- هناك تناقض بين المادة (85) والنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 حول مدّة صلاحية رخصة الهدم، إذ أن المادة (85) تنص على أجل خمس (05) سنوات، في حين النموذج الملحق ينص على أجل ستة (06) أشهر، مع أن التناقض جاء في نفس المرسوم.

6- هناك نوعين من البنايات تكون معنية بعملية الهدم الردعي لأشغال البناء وهي : البنايات المقامة دون رخصة بناء، والبنايات غير المطابقة لمواصفات رخصة البناء ، كما مكّن المشرع الجزائري لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية إصدار قرار الهدم في حالة البناء دون رخصة دون حاجة إلى اللجوء إلى القضاء.

7- تتم عملية الهدم بناء على محضر معاينة من طرف أعوان مؤهلين ، حيث يقوم هؤلاء الأعون بتحرير محاضر والتي تكون حسب نوع المخالفة .

8- في حالة البناء غير المطابق للترخيص ، يقوم العون المؤهل بتحرير محضر إثبات مخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ويرسل نسخة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي .

9- في حالة عدم امتثال المعني للحكم القضائي تقوم الإدارة بتنفيذ أشغال الهدم على نفقة المخالف.

10- لم يحدد الجزاء المترتب عن عدم تنفيذ رئيس المجلس الشعبي البلدي لعملية الهدم وعدم إعمال الوالي لسلطة الحلول .

11- في حالة الهدم الصادر عن القضاء فإن الطعن في مدى مشروعية هذا القرار لا يوقف تنفيذه.

وبعد الإطلاع على أهم ما أفرزه موضوع البحث من نتائج نقترح بعض الحلول لمختلف السلبيات والنقائص التي لمسناها من خلال هذه الدراسة وتتمثل هذه الحلول فيما يلي :

1- إعادة النص الموجود في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 والذي ينص على إلزامية طلب الحصول على رخصة هدم في حالة ما إذا كانت البناية المراد هدمها هي سند لبناية مجاورة .

2- توضيح اللبس الموجود في المادة (85) من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 والنموذج الملحق بنفس المرسوم حول مدة صلاحية رخصة الهدم .

3- إعادة مهلة العشرون (20) يوما بعد تسليم الإدارة رخصة الهدم للمعني حتى يتمكن المتضررين من إصدار رخصة الهدم من الإعتراض .

4- سن قانون واضح وموحد يتعلق بتحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين لتقصي المخالفات في مجال التعمير .

5- نقترح تحديد المسؤولية الجزائية في حالة عدم قيام رئيس المجلس الشعبي البلدي لعملية الهدم وعدم إعمال الوالي لسلطة الحلول .

ومن خلال كل ما سبق يتضح لنا أن أفضل طريقة للحد من فوضى العمران هو عن طريق الصرامة في تنفيذ القانون ، بالإضافة إلى التوعية وتحسيس المواطن بمدى خطورة المخالفات العمرانية.

**قائمةالمراجع :**

**أولا : المؤلفات**

**أ/ المؤلفات العامة .**

1- بوضياف عادل : الوجيز في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، دار كليك للنشر ، الجزء الثاني ،2012 .

2- سليمان محمد الطماوي ، الوجيز في القانون الإداري ، دار الفكر العربي ، القاهرة ، بدون تاريخ .

3- محمد الصغير بعلي : القرارات الإدارية ، دار العلوم للنشر والتوزيع ، الجزائر ، دون رقم للطبعة 2005 .

**ب/ المؤلفات المتخصصة .**

1- إقلولي أولد رابح صافية : قانون العمران الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، دون رقم للطبعة 2014

2- الشريف البقالي : شرطة التعمير بين القانون والممارسة ، دار القلم ، الطبعة الأولى، الرباط ،2012 .

3- سماعين شامة : النظام القانوني للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، دون رقم للطبعة 2012

4- عايدة ديرم : الرقابة الإدارية على اشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري ، دار قانة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2011 .

5- عزري الزين : قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع ، القاهرة الطبعة الأولى ، 2005 .

6- محمد أحمد فتح الباب : النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية ، مصر ،2000 .

**ثانيا : رسائل الدكتوراه .**

1- شهرزاد عوابد : سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2016/2015 .

**2**- عزاوي عبد الرحمان : الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، أطروحة دكتوراه في القانون العام كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،2006/2005 .

**ثالثا : المذكرات .**

**أ/ الماجستير.**

1- أبرباش زهرة : دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير ، مذكرة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،2011/2010 .

2- الصادق بن عزة : دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، تخصص قانون إداري وإدارة عامة ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012/2011 .

3- بلطرش منى : رخصة البناء ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة ، 1998 .

4- جبري محمد : التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون ، فرع إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2005 .

5- حجوج كلثوم : النظام القانوني لرخصة تجزئة وتقسيم العقار في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البليدة 2010 .

6- حميش صافية : الضرر القابل للتعويض في المسؤولية الإدارية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 01 بن يوسف بن خدة ،2012/2011 .

7- سبتي محمد : رخصة البناء في القانون الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير تخصص إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ،2002/2001 .

8-عمراوي فاطمة : المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، فرع القانون الجنائي ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2001/2000 .

9- غواس حسينة : الآليات القانونية لتسيير العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2012/2011 .

10- قصير أمال : رقابة البلدية على التعمير في الجزائر ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق ، جامعة محمد بوضياف ، المسيلة ، 2015/2014 .

**ب/ الماستر.**

1- أميمة بومحداف : الرقابة القضائية على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق ، جامعة تبسة، 2016/2015 .

2- بن كدة نور الدين : مبدأ المشروعية في القرار الإداري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر، بسكرة ،2015/2014 .

3- علي زرقين : النظام القانوني لرخصة التجزئة في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق ، جامعة تبسة ، 2016/2015 .

4- عليلي زهية : المنازعات المتعلقة بقرارات التعمير الفردية ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق جامعة المدية ، 2012 .

5- عمارة سمية ، بوشريط نسرين : التعمير الفردي في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق ، جامعة المدية ،2013/2012 .

6- غديري نعمة ، لموي أميرة : الضبط الخاص بهدم وإزالة المنشآت والمباني في ظل القانون الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية القوق جامعة باتنة ، 2015/2014 .

7- فريد بن مشيش : المسؤولية الإدارية عن أخطاء الموظف العام ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، كلية الحقوق ، جامعة بسكرة 2013/ 2014 .

**ج/ مذكرات القضاء .**

1- اسماعيل لقدوعي : البيع الفوضوي في الجزائر ، مذكرة تخرج من المدرسة العليا للقضاء ، الدفعة الرابعة عشر ،2005 /2008 .

2- العربي رابح أمين : رخصة بناء في المناطق الخاصة والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة تخرج من المدرسة الوطنية للقضاء ، الدفعة الرابعة عشر ،2006/2005 .

**رابعا : المقالات العلمية .**

1- صليلع سعد: سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية ، كلية الحقوق ، جامعة سكيكدة ، العدد السادس ، نوفمبر 2010 ص301 ، 308 ،309 ،310 .

2- عزري الزين : إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري ، مجلة الفكر ، العدد الثالث ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ،2008 ، ص23 ، 24 .

3- عزري الزين : دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير ، مجلة الإجتهاد القضائي جامعة محمد خيضر ، يسكرة ، العدد السادس ، 2009 ، ص38 .

4- لعويجي عبد الله : النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15 مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية ، كلية الحقوق ، جامعة باتنة ، العدد التاسع ، جوان 2016 ، ص377 ،378 ، 384 ، 383 ،382 ،380 ، 379 ، 376 .

**خامسا : المداخلات .**

1- بدرة لعور : آليات الحفاظ على المظهر الجمالي للبناء وترقته في ظل القانون رقم 05/08 الملتقى الدولي حول أزمة السكن في الدول العربية "واقع وآفاق" ، يومي 23 و24 ماي 2012 ، كلية العلوم لإقتصادية والعلوم التجارية وعلوم التسيير ، جامعة المدية .

2- راضية مشري : المسؤولية الجزائية للشخص المعنوي عن جرائم البيئة ، الملتقى الدولي والتشريع الجزائري ، يومي 09 و10 ديسمبر 2013 ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة .

3- كمال محمد الأمين :الرخص الإدارية ودورها في حماية البيئة ، الملتقى الوطني حول دور الجماعات المحلية في حماية البيئة في ظل قانوني البلدية والولاية الجديدين ، يومي 03 و04 ديسمبر 2012 ، جامعة 08 ماي 1945 ، قالمة .

**سادسا : النصوص التشريعية .**

**أ/ القوانين .**

1- القانون رقم 12/84 المؤرخ في 03 يونيو 1984 المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية ، العدد 26، لسنة 1984 .

2- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم الجريدة الرسمية ، العدد52 ، لسنة 1990 .

3- القانون رقم 20/91 المؤرخ في 02 ديسمبر 1991 يعدل ويتمم القانون رقم 12/84 المتضمن النظام العام للغابات ، الجريدة الرسمية ، العدد 62، لسنة 1991 .

4- المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 25 ماي 1994 ، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 32 ، لسنة 1994 .

5- القانون رقم 98 /04 المؤرخ في 15 يونيو 1990 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية ، العدد44 ، لسنة 1998 .

6- القانون رقم 01/99 المؤرخ في 06 جانفي 1999 ، المحدد للقواعد العامة للفندقة، الجريدة الرسمية ، العدد 02 ، لسنة 1999 .

7- القانون رقم 02/02 المؤرخ في 05 فبراير 2002 ،المتعلق بحماية الساحل وتثمينه، الجريدة الرسمية ، العدد 10 ، لسنة 2002 .

8- القانون رقم 03/03 المؤرخ في 17 فبراير 2003 ، المتعلق بمناطق التوسع والمناطق السياحية الجريدة الرسمية ، العدد 11 ، لسنة 2003 .

9- القانون رقم 10/03 المؤرخ في 19 جويلية 2003 ، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة ، الجريدة الرسمية ، العدد 43 ، لسنة 2003 .

10- القانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 المعدل والمتمم للقانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، لسنة 2004 .

11- القانون رقم 06/04 المؤرخ في 04 أوت 2004 المتضمن إلغاء بعض أحكام المرسوم التشريعي رقم 94 /07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري ، الجريدة الرسمية ، العدد 51 ، لسنة 2004 .

12- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20 يوليو 2008 ، المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها ، الجريدة الرسمية ، العدد 44 ، لسنة 2008 .

13- قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 27 يوليو 2008 ، الجريدة الرسمية ، العدد 42، لسنة 2008 .

**ب/ المراسيم التنفيذية .**

1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة ، وشهادة التقسيم ، ورخصة البناء ، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 26 ، لسنة 1991 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14 أكتوبر 1995 المحدد لشروط تعيين الأعوان المؤهلين والمكلفين لمهمة تقصي مخالفات التعمير ومعاينتها ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، لسنة 1995 .

3- المرسوم التنفيذي رقم 55/06 المؤرخ في 30 يناير 2006 المحدد لشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية ، العدد 06 ، لسنة 2006 .

4- المرسوم التنفيذي رقم 156/09 المؤرخ في 20 ماي 2009 المحدد لشروط وكيفيات تعيين فرقة المتابعة والتحقيق في إنشاء التجزئات والمجموعات السكنية وورشات البناء وسيرها ، الجريدة الرسمية العدد 27 ، لسنة 2009 .

5- المرسوم التنفيذي رقم 343/09 المؤرخ في 22 أكتوبر 2009 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة ، الجريدة الرسمية ، العدد 61 ، لسنة 2009 .

6- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها ، الجريدة الرسمية ، العدد 07 ، لسنة 2015 .

**فهرس الموضوعات**


| | |
|---|---|
| مقدمة | 01 |
| **الفصل الأول : رخصة الهدم كأداة لتفعيل الضبط الخاص بهدم المنشات والمباني.** | 04 |
| المبحث الأول : ماهية رخصة الهدم | 05 |
| المطلب الأول :مفهوم رخصة الهدم | 05 |
| الفرع الأول :تعريف رخصة الهدم | 06 |
| الفرع الثاني : تمييز رخصة الهدم عما يشابهها وبيان خصائصها | 07 |
| أولا :تمييز رخصة الهدم عما يشابهها | 07 |
| ثانيا : خصائص رخصة الهدم | 09 |
| الفرع الثاني : شروط رخصة الهدم | 10 |
| أولا :أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة مختصة | 10 |
| ثانيا :أن يكون مضمون القرار هدم كل أو جزء من بناية | 10 |
| المطلب الثاني :دوافع إحداث رخصة الهدم ونطاق تطبيقها | 11 |
| الفرع الأول : دوافع إحداث رخصة الهدم | 11 |
| الفرع الثاني : نطاق تطبيق رخصة الهدم | 12 |
| المبحث الثاني :إجراءات الحصول على رخصة الهدم . | 13 |
| المطلب الأول :مرحلة الدراسة وتحضير طلب رخصة الهدم | 13 |
| الفرع الأول :الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم | 13 |
| الفرع الثاني :الملف المرفق بطلب رخصة الهدم | 15 |
| المطلب الثاني :مرحلة الفصل في طلب رخصة الهدم | 17 |
| الفرع الأول : قبول منح رخصة الهدم | 18 |
| الفرع الثاني :رفض منح رخصة الهدم | 20 |
| **الفصل الثاني : سلطات الضبط الخاص بهدم المباني والمنشآت** | 22 |
| المبحث الأول :معاينة مخالفات التعمير وإثباتها | 23 |
| المطلب الأول : مفهوم مخالفات التعمير | 23 |
| الفرع الأول : تعريف المخالفة العمرانية | 23 |

| | |
|---|---|
| الفرع الثاني : خصائص المخالفة العمرانية | 24 |
| الفرع الثالث : أنواع المخالفات العمرانية | 25 |
| المطلب الثاني : الأعوان المؤهلون لضبط مخالفات التعمير | 27 |
| الفرع الأول : الأعوان المؤهلون لضبط مخالفات التعمير في قانون التهيئة والتعمير | 27 |
| الفرع الثاني : الأعوان المؤهلون لضبط مخالفات التعمير في القوانين المتعلقة بالمناطق ذات حماية خاصة | 33 |
| أولا : بالنسبة لمناطق التوسع السياحي | 33 |
| ثانيا : بالنسبة للمناطق الساحلية | 34 |
| ثالثا : بالنسبة للمناطق الأثرية | 34 |
| رابعا : بالنسبة للمناطق ذات الميزات الطبيعية والبيئية | 34 |
| خامسا : بالنسبة للمشاريع الفندقية | 34 |
| سادسا : في المناطق الغابية | 35 |
| المطلب الثالث : كيفية إثبات المخالفات | 35 |
| الفرع الأول :معاينة المخالفات العمرانية | 36 |
| أولا : تعريف المعاينة | 36 |
| ثانيا :وقت المعاينة | 37 |
| الفرع الثاني : تحرير محاضر بشأن المخالفات العمرانية | 38 |
| أولا : أنواع المحاضر | 38 |
| ثانيا : حجية المحاضر | 40 |
| ثالثا : تبليغ المحاضر | 40 |
| المبحث الثاني : إصدار قرار الهدم | 42 |
| المطلب الأول : إجراءات إصدار قرار الهدم | 42 |
| الفرع الأول : شروط إصدار قرار الهدم | 43 |
| الفرع الثاني : تنفيذ قرار القضاء الجزائي في حالة تشييد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء | 44 |
| أولا : شروط تحريك الدعوى العمومية | 44 |
| ثانيا : الآثار المترتبة عن تحريك الدعوى العمومية | 45 |
| المطلب الثاني : الآثار المترتبة عن إصدار قرار الهدم | 46 |

| | |
|---|---|
| الفرع الأول : الطعن في مدى مشروعية القرار | 46 |
| أولا : الشروط الموضوعية | 47 |
| ثانيا : الشروط الشكلية | 49 |
| الفرع الثاني :الهدم على أساس الخطأ | 49 |
| أولا :القوة القاهرة | 50 |
| ثانيا :فعل المضرور | 51 |
| ثالثا :فعل الغير | 51 |
| خاتمة | 52 |
| قائمة المراجع | |
| الفهرس | |