



جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:
محمد كعنيت

إعداد الطالب:
محمد رشاش

أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الصفة في البحث |
|------------------|------------------|----------------|
| د. كاملة طواهرية | أستاذ محاضر - ب- | رئيسا |
| د. محمد كعنيت | أستاذ محاضر - ب- | مشرفا ومقررا |
| أ. حكيم زواي | أستاذ مساعد - أ- | ممتحنا |

السنة الجامعية: 2022/2021



جامعة العربي التبسي - تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان:

النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري

إشراف الدكتور:
محمد كعنيت

إعداد الطالب:
محمد رشاش

أعضاء لجنة المناقشة

| الاسم واللقب | الرتبة العلمية | الصفة في البحث |
|------------------|------------------|----------------|
| د. كاملة طواهرية | أستاذ محاضر - ب- | رئيسا |
| د. محمد كعنيت | أستاذ محاضر - ب- | مشرفا ومقررا |
| أ. حكيم زواي | أستاذ مساعد - أ- | ممتحنا |

السنة الجامعية: 2022/2021

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية عما

يرد في هذه المذكرة من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"...وَقُلْ رَبِّ زِدْنِي عِلْمًا"

الآية 114 من سورة طه

شكر و عرفان

أشكر الله الذي وهبني التوفيق والسداد ومنحني الرشد
والثبات وأعانني على كتابة هذه المذكرة
كما يسرني ويشرفني أن أتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى
الأستاذ "محمد كعنيت" لقبوله الإشراف على هذه المذكرة
وحسن توجيهاته القيمة لي، له مني أسى الشكر والتقدير
كما أتقدم بأسمى معاني التقدير والاحترام إلى الأساتذة
أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل على تفضلهم بقبول مناقشة
هذا العمل المتواضع وإثرائه.



الفرق

إلى روح أبي الطاهرة رحمه الله...

إلى أمي التي تحت قدميها الجنة...

أهدي هذا العمل المتواضع....

1. باللغة العربية

ج.ر = جريدة رسمية

ص = صفحة

د.ط = دون طبعة

د.ب.ن = دون بلد نشر

د.س.ن = دون سنة نشر

ط = الطبعة

2. باللغة الفرنسية

PDAU = Le Plan Directeur D'Aménagement Et D'Urbanisme

POS = Le Plan D'Occupation Des Sols

مقرنة

سعى المشرع الجزائري إلى ضبط النشاط العمراني، من خلال إلزام المواطنين الحصول على مختلف وثائق التعمير من أجل القيام بأي نشاط عمراني، حيث قام بتنظيم عملية التعمير من خلال فرض مجموعة من الرخص والشهادات التي تضمنها القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، والتي جاء المرسوم التنفيذي 91-176 بكيفيات إعدادها وتسليمها، غير أن المشرع قام مؤخرا قام بإلغاء هذا المرسوم صراحة بموجب المادة 94 من المرسوم التنفيذي 15-19، والذي أصبح يطلق على هذه الرخص والشهادات تسمية "عقود التعمير" ومن بين هذه العقود؛ رخصة الهدم التي تم استحداثها بموجب القانون 90-29 المذكور أعلاه، حيث تعتبر آلية ضببية قبلية في مجال التعمير، يتم بموجبها المحافظة على النظام العام العمراني من جهة، ورونق وجمال المدينة من جهة أخرى.

فالأصل هو حرية الأفراد في هدم بناياتهم غير مقيدة، غير أن المشرع الجزائري في هذا المجال قيد هذه الحرية بضرورة الحصول على رخصة الهدم في كل عملية هدم كلي أو جزئي إذا تعلق الأمر بالبنايات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي أو إذا اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

أهمية الدراسة:

إن موضوع النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري يكتسي أهمية بالغة من الناحية العلمية والعملية، والتي تتمثل في:

أ- الأهمية العلمية: وذلك من خلال النقاط التالية:

- الدور الذي تلعبه رخصة الهدم كآلية للرقابة في مجال التهيئة والتعمير.
- إحداث نوع من الوعي لدى الأفراد بضرورة العيش في وسط عمراني منظم.
- تنظيم حركة العمران وتجسيد العلاقة الوثيقة لقواعد التهيئة والتعمير بالجانب الجمالي العمراني.

- توضيح الضوابط والشروط التي حددها المشرع لمنح رخصة الهدم، والإجراءات الإدارية التي يستلزم القيام بها أثناء استخراجها.

ب- الأهمية العملية: تستوحى الأهمية العملية من خلال الموضوع في حد ذاته، وذلك بتوضيح النصوص القانونية الخاصة بهذا الموضوع والوقوف على دور الإدارة في هذا المجال، للحد قدر الإمكان من النشاط العمراني غير القانوني الذي ينعكس سلبا على المظهر الجمالي للمدن الجزائرية، وبالنتيجة التعرف على مدى تمكن المشرع الجزائري من ضبط حماية فعلية للنظام العمراني.

- دوافع اختيار الموضوع:

يعود اختياري لهذا الموضوع لمجموعة من الدوافع منها ما هو ذاتي، ومنها ما هو موضوعي تتمثل في:

أ- دوافع ذاتية:

- ميولي ورغبتي في دراسة هذا الموضوع.
- ارتباط هذا الموضوع بمجال تخصصي وهو القانون العقاري.
- محاولة التعمق أكثر في موضوع العمران باعتبار أن عقود التعمير متعددة، وهذا ما ولد في نفسي حب الاطلاع وحب التطلع.
- معرفة الواقع العمراني في الجزائر من خلال دور قواعد التهيئة والتعمير في المحافظة على الجانب الجمالي للعمران.

ب- دوافع موضوعية:

- تتجسد في الشروط والقواعد العامة المفروضة من طرف المشرع الجزائري لمنح رخصة الهدم.
- التشوه العمراني الذي تعيشه أغلب المدن الجزائرية.
- العلاقة الوثيقة بين التعمير والحقوق الشخصية للأفراد التي تتدخل الإدارة بصفتها مطبقة لقوانين التعمير.
- المساهمة بهذا البحث في إثراء المكتبة الجامعية من خلال إضافة لبنة جديدة في هذا المجال.

الإشكالية:

انطلاقا مما سبق ذكره تطرح الإشكالية التالية:

- كيف نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم؟

وتتفرع من هذه الإشكالية التساؤلات الفرعية التالية:

- ما مفهوم رخصة الهدم؟
- ما هي إجراءات الحصول عليها؟
- ما هي المنازعات المترتبة عنها؟

المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة في دراستي لهذا الموضوع اعتمدت على المنهج الوصفي والتحليلي، من خلال طرح مختلف النصوص القانونية المنظمة لرخصة الهدم في التشريع الجزائري، وكذا تحليلها والتعمق في مقصودها لإعطاء نظرة شاملة للجوانب الضرورية للموضوع، والحصول على نتائج علمية مفسرة بطريقة موضوعية، ما ينسجم والمعطيات العملية والواقعية.

أهداف الدراسة: تهدف هذه الدراسة إلى:

- توضيح الإستراتيجية الموضوعية من قبل المشرع الجزائري في تنظيم رخصة الهدم، لتجنب الغموض الذي يشوبها والتعرف على كيفية تنظيمها من الناحية القانونية وتحديد إجراءاتها ومدى فعاليتها في تنظيم وترقية المجال العمراني.
- تحديد مواطن القوة والضعف بشأن دور النصوص القانونية المتعلقة بالعمران في الوقاية من مخاطر النشاط العمراني.
- إعطاء صورة دقيقة للدور الرقابي الذي تلعبه الإدارة في مجال التهيئة والتعمير.
- دعم الوعي على مستوى الأفراد والمجتمع المدني بضرورة العيش في وسط عمراني منسجم وملائم وصحي.

الدراسات السابقة:

إن دراسة أي موضوع تستوجب الإلمام بما سبقه من دراسات في ذات السياق، ذلك لتكون دراسة تكميلية لما سبقه، وإثراء لموضوع دراستي اعتمدت على جملة من الدراسات السابقة من بينها:

- صبرينة تونسي، النظام القانوني لل عمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة وال عمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2018-2019. ركزت في دراستها على النظام القانوني لل عمران في الجزائر بصفة عامة، وأشارت إلى الجانب النظري والتطبيقي لرخصة الهدم.

- عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص قانون إداري إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012. سلط الضوء في موضوع دراسته على القرارات التنظيمية والفردية وتناول في جزء منها موضوع رخصة الهدم.

- مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2017/2018. استعرض من خلال دراسته موضوع رخصة الهدم كألية رقابية سابقة لحماية البيئة.

صعوبات البحث:

خلال دراستي لهذا الموضوع واجهتني مجموعة من الصعوبات أهمها:

- نقص المراجع المتعلقة بالموضوع وأخص بالذكر الكتب المتخصصة.

- موضوع النظام القانوني لرخصة الهدم في التشريع الجزائري لا يزال يعرف شحا في الدراسات التي تناولته.

التصريح بالخطئة:

إجابة على الإشكالية المطروحة قسمت دراستي إلى فصلين في كل فصل مبحثين وفي كل مبحث ثلاث مطالب، تناولت في الفصل الأول الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم، وقسمته إلى

مبحثين؛ المبحث الأول مفهوم رخصة الهدم، وفيه ثلاث مطالب، والمبحث الثاني الأساس القانوني لرخصة الهدم، وفيه ثلاث مطالب.

كما تناولت في الفصل الثاني الإطار الإجرائي لرخصة الهدم، وقسمته إلى مبحثين؛ المبحث الأول إجراءات الحصول على رخصة الهدم، وفيه ثلاث مطالب، والمبحث الثاني المنازعات المتعلقة برخصة الهدم، وفيه ثلاث مطالب.

وقد خُتمت الدراسة بمجموعة من النتائج والتوصيات التي يمكن أن تكون منطلقاً لمجموعة أبحاث أخرى في نفس مجال التخصص.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

وفيه مبحثان:

- المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم
- المبحث الثاني: الأساس القانوني لرخصة الهدم

إن التطور العمراني يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات التي أصبحت لا تتماشى والوظائف المخصصة لها بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع، وباعتبار أن بعض البنايات ذات طبيعة خاصة، فإن المشرع عمد إلى تنظيم أشغال الهدم من خلال وجوب استصدار المعني لرخصة الهدم بغرض المحافظة على البنايات ذات الطبيعة الخاصة أو لدواعي السلامة، حيث أدرجت رخصة الهدم في القانون 29/90 في كل من المواد 60 و61 و63 و68 و69 منه، وفي المرسوم التنفيذي رقم 15-19 في المواد من 70 إلى 85 منه، وبذلك يكون المشرع قد ألزم كل شخص يريد القيام بعملية الهدم الكلي أو الجزئي ضرورة الحصول عليها وذلك ضمانا لإنجازه في الظروف الأمنية والتقنية المطلوبة، إذ تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير بحيث لم تكن معروفة ولم ينص عليها من قبل.¹

وعليه سأتناول الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري في مضمون الفصل الأول كما يلي:

- المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم

- المبحث الثاني: الأساس القانوني لرخصة الهدم

¹ - لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص قانون إداري إدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012، ص 137.

المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من أدوات التهيئة والتعمير، ومن ميكانزمات الرقابة¹ على العقار المبني والمحمي بصفة خاصة؛ إذ لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة.²

وللوصول إلى مفهوم رخصة الهدم والتعرف عليها أكثر سأطرق في مضمون هذا المبحث إلى ما يلي:

- **المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم**
- **المطلب الثاني: تمييز رخصة الهدم عن المصطلحات المشابهة لها**
- **المطلب الثالث: خصائص رخصة الهدم**

¹ - الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 116.

² - زردوم صورية، (دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، 2013، ص 391.

المطلب الأول: تعريف رخصة الهدم

سأتناول في هذا المطلب تعريف رخصة الهدم من الناحية الفقهية (فرع أول)، ومن الناحية القانونية (فرع ثان).

الفرع الأول: التعريف الفقهي:

وردت عدة تعريفات لرخصة الهدم عند فقهاء القانون المتقاربة والمتشابهة في دلالتها نذكر بعضها منها كالآتي:

فقد عرفها الأستاذ "عزري الزين" كالآتي: "رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق هدم البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"¹.

وقد عرفها الأستاذ "عربي بايزيد" على أنها: "قرار إداري يتضمن إزالة كلية أو جزئية لبناء قائم بسبب أنه غير معد للاستعمال أو أنه آيل للسقوط وبذلك تكون رخصة الهدم تشتمل على الإزالة للجزء أو كل من البناية وتفكيكها متى كانت هاته البناية غير معدة للاستعمال لأي سبب كان أو أصبحت تشكل خطراً على الأفراد والبنائات المجاورة"².

¹ - عزري الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع، دار الفجر للنشر والتوزيع، (د.ط)، القاهرة، 2005، ص 57.

² - عربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015، ص 201.

كما عرفت من طرف الأستاذ "ديرم عايدة" على أنها: "ترخيص يفرض على الأشغال المتعلقة بهدم البناء أو جزء منه في حالة ما لم يعد قابلا للاستعمال"¹.

ويلاحظ على هذا التعريف أنه استخدم كلمة يفرض للدلالة على وجوبية هذا الإجراء الإداري، كما أنه قد حصره في حالة واحدة فقط وهي عدم قابلية البناء للاستعمال رغم وجود حالات أخرى تقتضي اللجوء إلى استصدار هذه الرخصة.

كما عرفت أيضا الأستاذة "منصوري نورة" على أنها: "هي من أدوات الرقابة على العقار المبني خاصة المحمي منه، فلا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئي أو كلي لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبنايات مجاورة"².

بالرجوع إلى مختلف التعريفات الفقهية التي سبق ذكرها يمكن القول بأن هناك شبه إجماع على تعريف رخصة الهدم بأنها وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري³ من الجهة الإدارية المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف⁴.

¹ - ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، (د.ط)، الجزائر، 2011، ص 89.

² - منصوري نورة، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2010، ص 54.

³ - تنص المادة 2/75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على ما يلي: تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه في هذا المرسوم

⁴ - عزري الزين، المرجع السابق، ص 56.

ورغم هذا التوافق والتقارب في التعريفات إلا أنها لم تسلم من النقد، إذ أن أغلبها جاءت خالية من الإشارة إلى صاحب الاختصاص في إصدار رخصة الهدم بشكل صريح أو مباشر ماعدا التعريف الأول لصاحبه "عزري الزين" الذي أشار إلى الجهة الإدارية المختصة دون التصريح مباشرة برئيس المجلس الشعبي البلدي التي نصت عليه المادة 68 من القانون 90-129¹، كما أنهم أغفلوا البنائيات التي تكون سندا لغيرها من البنائيات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم²

كما أن رخصة الهدم لا تشترط فقط في البنائيات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، بل تشترط أيضا في حالة البنائيات الآيلة للسقوط.

بناء على ما سبق القول بأن رخصة الهدم هي قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي، بناء على طلب مقدم ممن له الصفة القانونية، من أجل نقض البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء موجودا في المواقع والممتلكات الثقافية العقارية، أو كان البناء آيلاً للسقوط والانهيار؛ لأن من شأن الهدم المساس بهذه الأصناف التي يفرض المشرع احترامها بصرامة كبيرة في إطار تنفيذ سياسته العمرانية.³

¹ - المادة 68 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، (ج.ر. عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990) المعدل والمتمم بـ: القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، (ج.ر. عدد 51 بتاريخ في 15 أوت 2004)، والقانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، (ج.ر. عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017)

² - بومحذاف أميمة، الرقابة على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، 2016، ص 26.

³ - عزاوي عبد الرحمان، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص 700.

الفرع الثاني: التعريف القانوني

باستقراء نصوص المواد المنظمة لعمليات العمران لاسيما عمليات الهدم، يتبين أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة الهدم صراحة منتهاجا في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لباقي الرخص والشهادات العمرانية، فقد اكتفت المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بنصها¹: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46² أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

وهو الأمر الذي أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث اكتفت بتحديد نطاقها الموضوعي بقولها: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 29/90 المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناوية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناوية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي"³.

¹ - المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، السابق ذكره.

² - تنص المادة 46 من القانون رقم 29/90 على ما يلي: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والحيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تطبق عليها"

³ - المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، (ج.ر. عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015)، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20/342 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، (ج.ر. عدد 71 مؤرخة في 02 ديسمبر 2020).

المطلب الثاني: تمييز رخصة الهدم عن المصطلحات المشابهة لها

سيتم التركيز في هذا المطلب على تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم، وكذا تمييز رخصة الهدم عن الترميم كالاتي:

الفرع الأول: تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم

رخصة الهدم تكون بناءا على طلب رخصة من صاحب الصفة والمصلحة والمراد البناء مكانه من جديد، وفق إجراءات قانونية محددة في إطار ما يسمى بالهدم المقرون برخصة، فقد نص عليها المشرع في القانون رقم 29/90 المتضمن قانون التهيئة والتعمير ونظمها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها،¹ بحيث نصت المادة 60 من القانون 29/90 على أن يخضع كل هدم كلي أو جزئي لرخصة الهدم في المناطق المحددة في المادة 46²، وهي المناطق التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية، وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي، كما نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-90 على أنه: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون 29/90 لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم...."³

أما قرار الهدم فهو إجراء روعي تقوم به السلطة المختصة من أجل هدم البناءات المخالفة لتشريع التعمير، كحالة البناء بدون رخصة، أو عدم مطابقة البناء لرخصة البناء⁴، إذ يأخذ شكل قرار إداري ضبطي تصدره سلطات الضبط في حالة التدخل التلقائي للحفاظ على

¹ - براهيم موفق، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017، ص 152.

² - القانون رقم 29/90، السابق ذكره.

³ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

⁴ - براهيم موفق، مرجع سابق، ص 151.

النظام العام، وهذا ما يستشف من نص المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على: "عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانونا تحديد محضر إثبات مخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى (72) ساعة.

في هذه الحالة ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار الهدم في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ تسلم معاينة عند انتهاء المدة في حالة قصور رئيس المجلس الشعبي البلدي يصدر الوالي قرار الهدم في أجل لا يتعدى الثلاثين يوما¹.

كما يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الهدم بدون وجود مخالفة كما هو عليه بالنسبة للبنىات الآيلة للانهييار طبقا لأحكام المادة 89 من قانون البلدية، يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني الآيلة للانهييار².

وفي هذه الحالة يلاحظ أن المشرع الجزائري استعمل قرار الهدم في كلتا الحالتين؛ في حالة الإجراء الردعي وفي الحالة التي تصدر فيها رخصة الهدم بناءً على طلب من المعني عكس المشرع المصري الذي استعمل مصطلح الإزالة كعقوبة على مخالفة التشريع العمراني وهو ما نلمسه في المادتين 60 و61 من القانون رقم 119 لسنة 2008 المتضمن قانون البناء لدولة مصر، حيث تنص المادة 60 منه على: "تزال بالطريق الإداري على نفقة المالك المخلفات الآتية: المباني والمنشآت والأعمال التي تقام بدون ترخيص،....."، أما المادة 61

¹ - المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 29/92 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² - أنظر المادة 89 من القانون رقم 11-10 مؤرخ في 15 جانفي 2011، يتعلق بالبلدية، (ج.ر. عدد 37، الصادرة في سنة 2011).

فتنص على: "على ذوي الشأن المبادرة إلى تنفيذ القرار بإزالة أو تصحيح الأعمال المخالفة...."¹

وتجدر الإشارة إلى مصطلح "التهدم" الذي استعمله المشرع الجزائري في القانون المدني من خلال المادة 554 منه التي تنص على أن: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين، ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيده من مبان أو أقامه من منشآت ثابتة أخرى، ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض..."².

فمن خلال ما نصت عليه المادة تتحقق المسؤولية العشرية لكل من المهندس ومقاول البناء في حالة تهدم البناء. والتهدم يكون لأسباب دون التدخل الفعلي للإنسان فيها، وإنما يرجع لأسباب أخرى، تتكشف بعد تحديد المسؤوليات كحالة عيب الأرض التي تم البناء عليها، رغم إمكانية كشف هذا العيب، أو عيب في التصميم، أو حتى في المواد المستعملة والتي يمكن لهذين الأخيرين إدراكهما.³

الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن الترميم

تختلف رخصة الهدم عن عملية الترميم كونها يترتب عنها إزالة تامة للعقار المعني وذلك كلياً أو جزئياً، أما عملية الترميم فهي تكون دائماً على المباني أو البناءات القائمة التي بها تصدعات والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها، في إطار الإجراءات الأمنية التي يقتضيها القانون.

¹ - عزاوي عبد الرحمان، مرجع سابق، ص 588.

² - المادة 554 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، (ج.ر. عدد 78، الصادر في سنة 1975).

³ - براهيم موفوق، مرجع سابق، ص 152.

وتستهدف عملية الترميم تحقيق صلابة كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف، وذلك لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية.¹

المطلب الثالث: خصائص رخصة الهدم

انطلاقاً مما سبق ذكره وبتحليل التعريفات السابقة لرخصة الهدم، وما جاء في نصوص المواد المشار إليها سأتناول في هذا المطلب خصائص رخصة الهدم وهي كالآتي:

الفرع الأول: رخصة الهدم قرار إداري صادر من جهة مختصة

رخصة الهدم هي قرار إداري، إذ اشترط المشرع الجزائري صدورها في شكل قرار إداري يحمل بيانات محددة على سبيل الحصر وذلك طبقاً لنص المادة 2/75 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم.

إذ لا يجوز قانوناً الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن إداري²، فرخصة الهدم بهذه الطبيعة عبارة عن تصرف قانوني صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار، طبقاً لشروط وإجراءات محددة، وتصدر بالإرادة المنفردة، ولا تحجب عنها هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه، وترتب هذه الرخصة أثراً قانونياً يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال الهدم في العقار محل الرخصة.³

¹ - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001، ص 83.

² - عزري الزين، مرجع سابق، ص 57.

³ - عمار بوضياف، (منازعات التعمير في القانون الجزائري "رخصة البناء والهدم")، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، يناير، 2013، ص 29.

وتصدر رخصة الهدم من الجهة الإدارية المختصة بذلك، ألا وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي حصرا كما سبق بيانه، وإلا كان قرار الهدم معيبا بعبء عدم الاختصاص في صورتيه الشخصي والوظيفي وبالتالي جاز إلغائه¹، حيث نصت المادة 68 من القانون 29/90 المعدل والمتمم على: "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"²

الفرع الثاني: رخصة الهدم قرار يتضمن إزالة كل أو جزء من البناية

يكون مضمون قرار الهدم إزالة كل أو جزء من البناية لأن عملية الهدم لا تكون بالضرورة هدم كلي، بل قد تكون هدم جزئي، كهدم جهة معينة أو طابق معين يتطلب ضروريا رخصة الهدم³ متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموعة البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء والذي يكون من قبيل التحسين،⁴ وهذا حسب نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم التي جاء فيها: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم..."⁵ وبهذا يمكن القول أن رخصة الهدم تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن استعمالها؛⁶ سواء للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الإنتاج الفلاحي أو الخدمات.⁷

¹ عزري الزين، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2008، ص 22.

² المادة 68 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

³ محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء، دار النهضة العربية، ط2، 1999-2000، ص 207.

⁴ عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 22.

⁵ المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

⁶ أفلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، (د.ط)، الجزائر، 2014، ص 191.

⁷ أبرباش زهرة، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001، ص 83.

كما تتميز رخصة الهدم بطابع عام إذ تجبر كل شخص كان طبيعياً أو معنوياً بالحصول عليها مسبقاً وذلك قبل الشروع في عملية الهدم.

وتتميز أيضاً بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة حصراً¹ بموجب المادة 46 من القانون 29-90 المعدل والمتمم²، أو ما نص عليه القانون 04-98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.³

¹ - أقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص 191.

² - أنظر المادة 46 من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

³ - أنظر القانون رقم 04-98، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، (ج.ر عدد 44، مؤرخة في 17 جوان 1998).

المبحث الثاني: الأساس القانوني لرخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم، المتعلق بالتهيئة والتعمير من خلال المواد من 60 إلى 63، وبموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المعدل والمتمم، والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها من خلال المواد من 70 إلى 85، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990.

وعليه سيتم التطرق في مضمون هذا المبحث إلى:

- **المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم**
- **المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم**
- **المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم**

المطلب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم

اشترط المشرع الجزائري لقبول طلب رخصة الهدم توفر شروط قانونية متعلقة بطلب رخصة للهدم (فرع أول)، وشروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم (فرع ثان).

الفرع الأول: شروط متعلقة بطلب رخصة الهدم

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

نستنتج من هذه المادة أن المشرع حدد صفة طالب رخصة الهدم وحصرها في كل من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصص لها البناء، بحيث أنه على طالب رخصة الهدم أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة طبقاً لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري²، أو يقوم بذلك الوكيل بموجب عقد وكالة رسمية طبقاً لأحكام القانون المدني³، غير أنه إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً فيجب أن يقدم نسخة من القانون الأساسي، أما إذا كان طالب رخصة الهدم هيئة عمومية فعليه تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناء المعنية⁴.

¹ - المادة من 72 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

² - أنظر القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر. (عدد 52، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990)، معدل ومتمم بموجب أمر 95-26 مؤرخ في سبتمبر 1995، (ج.ر. عدد 55، الصادرة في سنة 1995).

³ - أنظر المواد 571 و 572 و 573 من الأمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، السابق ذكره.

⁴ - ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 93.

الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم

تتشرط رخصة الهدم في حالتين:

الحالة الأولى:

تتمثل في عملية هدم كلي أو جزئي لبناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو السياحية أو الثقافية¹، وهذا طبقاً لنص المادة 60 من القانون 90-29 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية.

تحضر رخصة الهدم وتسلم في الأشكال والشروط والآجال التي يحددها التنظيم"².

وهو ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على أنه: "لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم 98-104 المتعلق بحماية التراث الثقافي"³.

الحالة الثانية:

إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سندا للبنىات المجاورة، منه يمكن القول أن الغرض من رخصة الهدم هو الرقابة وتفادي كل المخاطر التي قد تحدثها، حيث لا يمكن هدم أي عقار ما لم تطبق عليه هذه الشروط.

¹ - أبعاد ليلة وحمامي سعاد، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم

السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 35

² - القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

³ - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

أما الجدران والبنىات الآيلة للانهار فيجب أن تكون بتوصية من رئيس المجلس الشعبي البلدي، سواء لهدمها أو ترميمها، ويبلغ صاحب الملكية القيام بالأشغال في أجل محدد، وتعيين خبير لمعاينة حالة للأماكن، ويرسل تقرير إلى الجهة القضائية المختصة.¹

كما استنتت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغي بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، الحصول على رخصة الهدم، في العمليات المتعلقة بالهياكل القاعدية الخاصة.²

المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم

سأتناول في هذا المطلب دوافع إحداث رخصة الهدم التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة، وكذا الدوافع الأخرى التي لم ينص عليها صراحة كما يلي:

الفرع الأول: دوافع نص عليها المشرع صراحة

إن دوافع إحداث رخصة الهدم التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة جاءت في نص المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 الملغي بالمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي تنص على أنه: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو

¹ - أبعاد ليلة وحمامي سعاد، مرجع سابق، ص 35.

² - أنظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، (ج.ر. عدد 26، صادر في 31 ماي 1991)، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

الطبيعية طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها، أو عند ما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة"¹.

من خلال نص المادة أعلاه يتضح أن الدوافع تنحصر في حالتين وهما:

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

- الحالة الثانية: حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سندا لهذه الأخيرة.²

الفرع الثاني: دوافع لم ينص عليها المشرع صراحة

- حماية المكان الاجتماعي: إن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على هذا الدافع غير أنه يمكن أن نستشفه من منطوق المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91³، غير أن قراءة متمعنة في نص المادة تفيد أن الإدارة لا يمكنها إثارة هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم رخصة الهدم بل يكون لها صفة الحكم، "إذ يقدم المواطنون غالبا ما يكونوا من سكان البناية في هذه الحالة" الذين يهتمهم الأمر باعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم ويكون للإدارة حق النظر والفصل في ذلك⁴، وهذا ما يستشف أيضا من خلال المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم⁵ التي نصت على حق

¹ - المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق ذكره.

² - عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول، الإطار القانوني بالمنازعات الإدارية، جسر للنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2013، ص 223.

³ - أنظر المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 91/176 السابق ذكره.

⁴ - سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2004، ص 224.

⁵ - أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، لاسيما أن المادة 80 من نفس المرسوم نصت على إلزامية إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة التحضير لرخصة الهدم، خاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحوي سكنات مؤجرة يرى المستأجرون أن المؤجر لم يستوف شروط طلب إخلاء المحلات السكنية كما ينص عليه التقنين المدني في موضوع الإيجار.¹

المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم

سأتناول في هذا المطلب نطاق تطبيق رخصة الهدم من المنظورين الشخصي والموضوعي، فالأول يتعلق بالأشخاص المعنيين برخصة الهدم، أما الثاني فيكون متعلقا بال عقار أو البناية التي تتطلب استصدار رخصة الهدم.

الفرع الأول: النطاق الشخصي

عملا بمقتضيات الفصل الرابع من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، يتضح أن المشرع جعل إمكانية المبادرة بالهدم قد تعود إلى كل من:

أ- البلدية بالنسبة للعقارات التي تنذر بالانهيار:

التي تم النص عليها بموجب المادة 86² من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه، الذي استوجب تدخل رئيس البلدية بما يخوله القانون من ممارسة للضبط الإداري أن يعاين حالة للتداعي بموجب محضر يتم إعداده من قبل مصالح البلدية المختصة أو يقوم بإعداده قسم التعمير المتواجد على مستوى الدائرة، وفي حالة التوصل لنتيجة ضرورة هدم البناية، فيتم

¹ - عزاوي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 702.

² - أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

ذلك سواء كانت البناية سكنية أو ذات استغلالات تجارية أو صناعية أو حرفية بحيث لا يمكن شغلها بسبب الأخطار التي قد تسبب فيها نظرا للوضعية المتواجدة عليها.¹

ب- أصحاب العقارات الآيلة للسقوط:

والتي وردت مواصفاتهم ضمن المادة 86 من ذات المرسوم، حيث منح المشرع بموجب المادة 72 من نفس المرسوم المذكور أعلاه للصفة التي تخولهم قانونا تقديم طلب رخصة للهدم لكل من:

1. المالك:

يقق لمالك العقار المراد هدمه أن يتقدم بطلب رخصة الهدم شريطة أن يثبت صفته من خلال عقد رسمي مشهر بمصالح الحفظ العقاري طبقا لأحكام القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري.

2. الحائز:

من خلال نص المادة 39 من القانون من القانون 90-25 المتعلق بالتوجيه العقاري المعدل والمتمم،² أجاز المشرع للمتحصل على شهادة الحيازة الممنوحة من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي أن يتقدم بطلب مختلف رخص التعمير بما فيهما رخصة الهدم، باعتباره يعامل معاملة المالك الأصلي.

¹ - كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، الجزائر، سنة 2016-2017، ص 195.
² - أنظر المادة 39 من القانون رقم 90-25 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

3. الوكيل:

يجيز القانون لمالك العقار أو المبنى المراد هدمه أن يوكل شخصا آخر ينوبه للتقدم بطلب رخصة الهدم ويحدث ذلك بموجب وكالة رسمية¹.

الفرع الثاني: النطاق الموضوعي

عملا بأحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم والتي نصت على ما يلي: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29....، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول المسبق على رخصة هدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 98-04..."².

يتضح أن المشرع حاول حصر النطاق الموضوعي لرخصة الهدم ولم يجعلها لازمة لكل عملية هدم واقتصر على المناطق الموضحة في المادة أعلاه.

وبالرجوع إلى الإحالة لأحكام القانون رقم 98-04، فقد ورد في نص مادته الثالثة، على الممتلكات الثقافية من بينها الممتلكات العقارية التي قد تكون موضوع رخصة الهدم، فطبقا لأحكام المادة 8 من ذات القانون تشتمل هذه الأخيرة أي الممتلكات العقارية على كل من: المعالم التاريخية، المواقع الأثرية، المجموعات الحضرية أو الريفية.³

يفهم مما سبق أن الأصل العام يقضي بأن للأفراد الحرية في هدم بناياتهم دون الحاجة إلى ترخيص مسبق من السلطات المختصة متى رغبوا في ذلك، غير أن المشرع عاد وقيّد هذه

¹ - تونسّي صبرينة، النظام القانوني للعمّان في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة والعمّان، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2018-2019، ص 287.

² - المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 3 من القانون رقم 98-04 السابق ذكره.

الحرية من خلال استثناءات تفرض عليهم للحصول على رخصة قبل الشروع في عملية الهدم، وذلك عندما يتعلق الأمر بالبناء الواقع ضمن أملاك تاريخية أو سياحية أو معمارية أو ثقافية أو طبيعية، باعتبار أن عملية هدم البنايات في تلك المناطق قد يمس بهذه الأصناف التي قد يفرض المشرع على الإدارة احترامها في إطار تنفيذ السياسة العمرانية، شريطة أن تكون هذه المناطق أو البنايات مصنفة أو قيد التصنيف لمناطق محمية من الناحية الثقافية أو السياسة أو البيئية أو المعمارية، إذ يمكن القول أن في هذه الحالة الموافقة المسبقة للإدارة المعنية ضرورة حتمية.¹

كذلك الحال بالنسبة للبنايات الآيلة للانهيار، أو التي تعتبر سندا لبنايات مجاورة، تعد رخصة الهدم فيها إلزامية للشروع في أشغال الهدم بهدف تمكين الإدارة من الموازنة بين مصالح أصحاب البنايات، تجسيدا للكثير من المبادئ القانونية.

وبصدور التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 7 سبتمبر 2017 حاولت توسيع مجال تطبيق رخصة الهدم من خلال إدراجها لعدة حالات يستوجب فيها استصدار رخصة الهدم والتي تشكل خطرا بالنسبة للمحيط المباشر من بينها:

- وجود بنايات مجاورة؛
- هدم أو بناء يتواجد ضمن أنسجة عمرانية قديمة (البناء القديم)
- تواجد شبكات محايدة للمشروع أو باطنية؛
- قرب البنية التحتية للطرق والشبكات؛
- أرضية ذات شكل غير منتظم أو منحدر شديد؛

¹- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 287.

- بناءة متواجدة بين طريقتين على مستويين مختلفين يكون الفرق بينهما أكبر أو يساوي ستة (6) أمتار.

- حفر بعمق أكبر أو يساوي مترين.¹

وبهذا يتضح أن المشرع يتجه نحو توسيع مجال تطبيق رخصة الهدم، وهو الشيء الذي ينعكس لا محال بالإيجاب على سياسة التعمير والبناء في الجزائر، لما تشكله هذه العملية من خطر على المناطق المذكورة أعلاه.

يمكن القول أن النطاق الموضوعي لرخصة الهدم يضيق لينحصر في بعض المناطق المحمية دون غيرها، عكس بعض الرخص العمرانية التي يتسع مجالها ليشمل جميع أقاليم التراب الوطني، وبذلك نستنتج أن رخصة الهدم ذات طابع نوعي تفرض حصريا على بعض المناطق المحددة من قبل المشرع بصفة دقيقة.²

¹ - التعلية الوزارية رقم 004 المؤرخة في 07 سبتمبر 2017.

² - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 288-289.

خلاصة الفصل

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير، حيث لم تكن معروفة ومنصوص عليها في القوانين السابقة، حيث أخضع المشرع كل هدم كلي أو جزئي للبناء الحصول على رخصة مسبقة للهدم من الهيئات ذات الاختصاص، وهذا من أجل بسط الرقابة الإدارية على النشاطات العمرانية، حماية للبنىات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية، وكذا حماية البنىات المجاورة إذا كانت البنىة المراد هدمها تمثل سند لهذه البنىة المجاورة، بالإضافة إلى حماية المواطن.

الفصل الثاني

الإطار الإجرائي لرخصة الهدم

وفيه مبحثان:

- المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم
- المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

جعل المشرع الجزائري رخصة الهدم إجبارية في كل عملية هدم كلي أو جزئي للبناء، إذا كانت تمس بالبنائيات المحمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي أو للحفاظ على السلامة والأمن العموميين، كما وضع إجراءات من أجل الحصول عليها¹، أدرجت في المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، هدفها تنظيم المجال العقاري لمنع أية عملية هدم تخالف الضوابط المعمول بها.²

وتترتب عن رخصة الهدم منازعات في حالة خرق قواعد التهيئة والتعمير، من طرف الإدارة أو من طرف الأفراد، بحيث يمارس القضاء رقابة على القرارات الإدارية الفردية، لغرض احترام قواعد التعمير³، ويختلف اختصاص القضاء بالنظر في هذه المنازعات، فمنها ما يختص بها القضاء الإداري، ومنها ما يختص بها القضاء العادي.⁴

وعليه سأتناول الإطار الإجرائي لرخصة الهدم في التشريع الجزائري في مضمون الفصل الثاني كما يلي:

- المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم.

- المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم.

¹ - برييح محي الدين، (رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، جامعة ابن خلدون، تيارت، 2018، ص 02.

² - بلكعبيات مراد وقيشو يوبا، (الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017، ص 45.

³ - سلامي كريمة وحمو نادية، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017، ص 37.

⁴ - عادل بوعمران، دور قاضي المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية ومقارنة، دار هومة، (د.ط)، الجزائر، 2014، ص 107.

المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

تتشترك إجراءات إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم مع إجراءات إصدار القرارات المتعلقة بالبناء، فهي تنطلق بداية من مرحلة إيداع الطلب المرفق بالوثائق اللازمة، مروراً بتحديد جهات التحقيق، وصولاً إلى إصدار القرار المتعلق بمنح الرخصة.

وعليه سأتطرق في مضمون هذا البحث إلى ما يلي:

- **المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بطالب الرخصة**
- **المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالإدارة**
- **المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.**

المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بطالب الرخصة

سأتناول في هذا المطلب مضمون ملف رخصة الهدم (فرع أول)، وكذا إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة (فرع ثان).

الفرع الأول: مضمون ملف رخصة الهدم

يتوجب على طالب رخصة الهدم أن يدعم ملفه بمجموعة من الوثائق المنصوص عليها بمقتضى المادة 72 من المرسوم رقم 15-19 السابق ذكره، وهي كالتالي:¹

أولاً: الوثائق الإدارية:

1. طلب رخصة الهدم: ويكون هذا الطلب على شكل مطبوع خاص وفق النموذج الإداري الموحد الذي ورد كملحق مرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم السابق ذكره

¹- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 289.

وذلك بهدف تسهيل مأمورية طالب الرخصة والإدارة معا، حيث يتضمن هذا الطلب جميع المعلومات المتعلقة بهوية الطالب. (أنظر الملحق رقم 01)

بالإضافة إلى عنوان وموقع العقار المراد هدمه، أسباب الهدم والعناصر أو الأجزاء المراد هدمها، مع تبيان الوسائل المزمع استعمالها في ذلك.

2. نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو التوكيل الرسمي في حالة تمثيل المالك طبقاً لأحكام القانون المدني الجزائري.

3. نسخة من العقد الإداري الذي يقضي بتخصيص للبناء المعنية.

4. نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصاً معنوياً.

ثانياً: الوثائق التقنية

بالإضافة إلى الوثائق الإدارية يشمل ملف الطلب مجموعة من الوثائق التقنية التي يتم إعدادها من قبل مكتب دراسات الهندسة المعمارية، كما تستوجب عدد من هذه الوثائق حسب الحالة تأشير من طرف مهندس معماري أو مهندس مدني¹؛ إذ لا يخفى الدور الذي يلعبه المهندس المدني في عمليات الهدم، فأساسات البناء والخرسانة المسلحة هي لب اختصاص المهندس في الدراسات الجامعية، لهذا فهو المؤهل على تشخيص حالة البناء المراد هدمه ومدى تأثير عمليات الهدم على البنايات المجاورة². وتشمل هذه الوثائق حسب نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السابق ذكره ما يلي:

¹- تونسي صبرينة، مرجع السابق، ص 290.

²- لعويجي عبد الله، (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، جوان 2016، ص 379.

1. وثائق بيانية: وتتمثل هذه الوثائق في:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع، الذي يتم استخراجها من المخطط العام للتعمر PDAU.
- مخطط الكتلة يعد على سلة 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للهدم، يستخرج من المخطط التفصيلي للتعمر POS
- مخطط مراحل إنجاز عملية الهدم وأجالها.
- مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء المراد هدمه والجزء الذي يتعين إبقاءه والحفاظ عليه، عندما نكون بصدد هدم جزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹
- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء.
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية.
- نوع طوابق البنايات المجاورة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية.
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض، بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها.
- الكشف الكمي الوصفي والتقديرى للأشغال.²

2. وثائق مكتوبة: وهي عبارة عن:

تقرير يتضمن التزامات طالب رخصة الهدم الذي يتعهد فيه مباشرة عملية الهدم وإنهائها باستخدام وسائل معينة، وعلى مراحل محددة دون أن يخل بالسير الحسن بالدائرة المحيطة بمكان الهدم، وهو ما يستلزم بالضرورة بما كان، وفقا لنص المادة 72 سابقة الذكر، أن يتم

¹- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 290

²- كوميش محمد، رقابة القاضي الإداري على مشروعية عقود التعمر والبناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020/2019، ص 16.

تقديم ضمن الطلب محضر خبرة موقع من طرف مهندس مدني معتمد يبين بالتفصيل الوسائل المعتمدة في عملية الهدم مهما كان نوعها يدوية، ميكانيكية أو كلاهما...، ووفقا لكيفيات لا تؤدي إلى المساس بمتانة واستقرار المباني المجاورة، خاصة تلك المتواجدة على بعد ثلاثة أمتار من موقع الهدم.

وبالرجوع إلى نص المادة 71 من المرسوم ذاته فقد أجازت إمكانية ربط رخصة الهدم والبناء في طلب موحد بالنسبة للمشاريع الصغيرة ذات الطابع السكني والفردي، أي عندما يتعلق الأمر ببنية مهترئة وهشة غير قابلة للاستغلال فعلية الهدم هنا تكون كلية والشروع في عملية إعادة بناء الأرض الشاغرة بصفة جديدة. وتكون مسألة الربط بين الرخصتين المذكورة أعلاه اختيارية، غير أنها تصبح إجبارية حينما يتعلق الأمر بعملية هدم بنية متواجدة تحت الأرض كليا أو جزئيا، وذلك تفاديا للشروع في عملية هدم تخلف فجوة أو حفرة كبيرة في الأرض دون مباشرة أشغال البناء فيها ما قد يسبب بشكل أو بآخر خطرا كبيرا على المارة ومستعملي المنطقة، وتعتبر هذه التعليمات من بين المستجدات التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 والتي كانت غائبة في المرسوم التنفيذي رقم 91 - 176 الملغى.¹

الفرع الثاني: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة.

نصت المادة 61 من القانون 90-29 على أن إيداع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم يكون بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني.²

¹- تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 291.

²- أنظر المادة 61 من القانون 90-29 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

وبالرجوع إلى نص المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على أنه "يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناء".

- يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في نفس اليوم¹.

انطلاقا من هاتين المادتين يستنتج أن طلب رخصة الهدم والوثائق المرفقة به يودع في ثلاث (3) نسخ لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود البناء المراد هدمها، بعد أن كانت خمسة (5) نسخ في ظل المرسوم السابق، أي المرسوم رقم 91-176 الملغى، وهذا التقليل في عدد النسخ يدخل في إطار التخفيف البيروقراطي والتيسير على المواطن، لأن استخراج نسخ إضافية سينقل كاهل المواطن ويجعله يحجم عن طلب رخصة الهدم واللجوء إلى الهدم الفوضوي دون الحصول المسبق على رخصة الهدم، بعدما يسجل رئيس المجلس الشعبي لمحل موقع البناء تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه في نفس اليوم².

كما يجيز المشرع إرسال الملف في البريد المضمون في حالة ما إذا تعذر عليه التنقل لإيداع الملف شخصيا، ويتم إلصاق وصل الإيداع فوق لوحة الإعلانات بمقر البلدية طوال مدة تحضير دراسة ملف طلب رخصة الهدم، ليتسنى للمواطنين المعنيين تقديم اعتراضاتهم مدونة مسببة ومشفوعة بأدلة دامغة تثبت خطورة الهدم والأضرار المتوقعة التي ستلحق بهم لا محالة، وأن غير ذلك يعتبر اعتراض كيدي بهدف عرقلة إتمام إجراءات عملية الهدم

¹- أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

²- لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص 380.

فحسب، وهو ما سيفضي من دون شك إلى رفض الاعتراض طبقا لما جاء في نص المادة 81 من نفس المرسوم.¹

المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالإدارة

سأتناول في هذا المطلب التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم (فرع أول)، وكذا الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم (فرع ثان).

الفرع الأول: التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم

منح المشرح التحقيق للشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية الذي استحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، حيث يتكون هذا الأخير من أعضاء دائمين هم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو مثله - 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.²

أما الأشخاص المدعوون عند الاقتضاء هم:

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.

¹- محمد بوجيدة، رخصة البناء، الجزء الأول، مطبعة دار الجيل، (د.ط)، الرباط، سنة 2000، ص 24.

²- أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل مديرية الثقافة للولاية.
- ممثل الصحة والسكان.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).¹

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

حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (08) أيام في دورة عادية، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الإستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء، وذلك قبل ثمانية (08) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، ويعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا في أجل 15 يوما ابتداء 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 عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه، إذا 15 يوم لإبداء الرأي و15 يوم لإعادة الملف تصبح المدة شهرا كاملا لتحضير ملف رخصة الهدم، وهذا ما نصت عليه المادة 75 من المرسوم 15-19 بعد أن كانت المدة في المرسوم السابق

¹- أنظر المادة 58 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم السابق ذكره.

محددة بثلاثة (3) أشهر حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى، إذ أن المدة أصبحت جد معقولة، وهذا في إطار التوجه الجديد من أجل تحسين المرفق العام من خلال التقليل في الآجال أو في عدد الوثائق المطلوبة.¹

كما تخضع طلبات رخصة الهدم إجباريا لدراسة تكميلية بالنسبة للمشاريع التي تم التصريح بها بأن أشغالها تشكل خطرا على المحيط المباشر.

وتتألف الدراسة التكميلية أساسا من:

- دراسة تضمن استقرار موقع إقامة البنايات والمنشآت المتاخمة مرتكزة على دراسة أرضية ملائمة والتجارب المخبرية. حيث يقوم بهذه الدراسة مكتب الدراسات، وتصادق عليها الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء.

- بيان وصفي لمنهجية إنجاز أشغال التسطیح وانجاز المنشآت التحتية أو الفوقية التي تشكل خطرا على المحيط المباشر، مقيدا بجدول زمني لمختلف مراحل الأشغال المعنية، يحين، إذا اقتضى الأمر عند تسليم عقد التعمير المطلوب، فيما يخص هذه المشاريع، يوكل دراسة ملف رخصة الهدم إلى الشباك الوحيد للولاية طبقا للتنظيم المعمول به.

وللإشارة فقد تم إضافة هذه الدراسة التكميلية بموجب التعليم الوزاري رقم 004 المؤرخة في 2017.²

¹ عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص 381 - 382.

² أمينة ركاب، (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017، ص 109.

الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم.

نصت المادة 68 من القانون رقم 90-29 السابق ذكره على أن "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"¹، كما نصت المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم على أنه: "تطبيقاً لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 هـ الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية"².

يُستنتج من هاتين المادتين أن رخصة الهدم تسلم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، وبالتالي، فقد استبعد المشرع الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص، ولا يجوز لجهة أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار رخصة الهدم، وإلا اعتبر القرار معيباً بعيب عدم الاختصاص والذي يعتبر من النظام العام، بالرغم من أن المشرع منح للوالي ووزير التعمير الاختصاص في رخصة البناء والتجزئة³. فكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم هذه الرخصة لهما، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من الرخص السابقة، خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية⁴.

كما يحدد أجل التحضير بشهر واحد ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب، وتسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم⁵.

¹ أنظر المادة 68 من القانون 90-29 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

² أنظر المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

³ أمينة ركاب، مرجع سابق، ص 110.

⁴ ديرم عابدة، مرجع سابق، ص 93.

⁵ أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

يتعين على الجهة المختصة إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم (أنظر الملحق رقم 03) بعد الانتهاء من دراسة الملف والتحقق فيه، إصدار قرار إداري متعلق بالرخصة، وذلك نظرا لما تتمتع به هذه الأخيرة من أهمية وخطورة على حد سواء وضرورة إخضاعها لرقابة مشددة من طرف السلطة الإدارية المختصة، والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي دون غيره¹، إذ يقوم بإصدار القرار المتعلق برخصة الهدم المتضمن الموافقة أو الرفض أو المنح بتحفظات بناء على طلب موجه إليه من طرف صاحب المصلحة بمعنى في ظروف عادية، كما يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم في الظروف الطارئة حفاظا على الأمن العام.

وعليه سأتناول في هذا المطلب إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم في الحالات العادية (فرع أول)، وكذا في الحالات الطارئة (فرع ثان).

الفرع الأول: إصدار قرار رخصة الهدم في الحالات العادية

يتمحور مضمون قرار رخصة الهدم في الحالات العادية في النقاط الأساسية التالية:

أولا: حالة الموافقة بمنح رخصة الهدم:

بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، والتي تتمثل في صفة الطالب وتقديم الطلب مرفقا بالوثائق اللازمة، وإذا لم يتم تسجيل أية اعتراضات من قبل المواطنين، فإن رئيس البلدية يصبح ملزما بمنح رخصة الهدم، وأيضا عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية نظرا

¹ مصباحي مقداد، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 02، 2016/2015، ص 145.

لخطورتها على الأرواح والممتلكات طبقا لنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم¹، التي تنص على: "لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية"².

ففي هذه الحالة على رئيس البلدية أن يبلغ قرار الرخصة إلى صاحب الطلب بحسب صفتته³، وعند التبليغ لا يمكن لصاحب الطلب مباشرة أشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما من تاريخ الحصول على الرخصة وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة طبقا للمادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى⁴، أما المرسوم التنفيذي رقم 15-19 لم ينص على مدة عشرين (20) يوما لمباشرة أشغال الهدم، بل نص على أنه لا يمكن للمستفيد من رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁵، وأن يقوم بوضع لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج حسب نموذج محدد (أنظر الملحق رقم 04)، يوضح من خلالها مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم⁶، والعبارة من اشتراط عشرين (20) يوم لتمكين المواطنين من الاعتراض على عملية الهدم متى توافرت لديهم مبررات مدعمة بوثائق

¹ - صليح سعد، (سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران)، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدينة، 2019، ص 300.

² - أنظر المادة 76 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

³ - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 25.

⁴ - مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012، ص 73.

⁵ - أنظر المادة 83 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

⁶ - سعيدة لعموري، (رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري)، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 347.

قانونية مشروعة¹، كما يمكن أن يتضمن القرار طريقة الهدم والمواد الممكن استعمالها وفترات الهدم (النهار بدل الليل مثلاً)، وجمع الأنقاض بعد الهدم، وإلى غير ذلك من الشروط الواجب احترامها، وذلك لضمان سلامة المواطنين والملاك المجاورين وحفاظاً على البيئة وجمال البلدية ورونقها.²

وتحدد تعريفة الرسم عند تسليم رخصة الهدم بـ300 دج للمتر المربع (م²) من مساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية، البنائيات المهددة بالانهيار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي³.

وتجدر الإشارة إلى أن رخصة الهدم لن تبقى صالحة مدى الحياة بل هي محددة المدة، وبفوات الآجال المحددة قانوناً يمكن إلغاؤها؛ إما بقرار قضائي أو بمبادرة من السلطة مانحة الرخصة بموجب قرار إداري.

وضمامنا لحق المتحصل على الرخصة حددت حالات إلغاؤها على سبيل الحصر بموجب المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم وهي:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.⁴
- أي أن إلغاء رخصة الهدم يكون بقوة القانون متى تحققت إحدى الحالات الثلاث المشار إليها أعلاه.⁵

¹- الصادق بن عزة، مرجع سابق، ص 120.

²- سماعيل شامة، مرجع سابق، ص 224.

³- لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص 382.

⁴- أنظر المادة 85 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

⁵- سعيدة لعموري، مرجع سابق، ص 348.

إن رئيس البلدية وهو يمنح رخصة الهدم لطالباها إنما يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعمير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير أو مخطط شغل الأراضي.¹

ثانيا: حالة رفض منح رخصة الهدم:

يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب نص المادة 69 من القانون 90-29 المعدل والمتمم، وكذا المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه.

ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

- 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 15-19.
3. عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.²
4. الأسباب التي ترجع لطبيعة المنطقة بحيث يكون السبب معماري بحيث يتعلق بحماية التراث المعماري والتاريخي.
5. يمكن أن يتجسد سبب الرفض في أن البناية المراد هدمها تعد بمثابة سند للبنىات المجاورة لها، ما يستدعي بالهيئة المكلفة بدراسة الطلب التريث في الفصل في الطلب إلا بعد الموازنة بين مختلف المصالح المتضادة لأصحاب البنايات تجسيدا للمبادئ المتضمنة في القانون المدني على رأسها عدم التعسف في استعمال السلطة، ومبدأ تجنب مضار الجوار.³

¹ - صليلع سعد، مرجع سابق، ص 300.

² - لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص 383.

³ - تونسي صبرينة، مرجع سابق، ص 295.

ولكن الشيء الأكبر الذي لا يجب أن يغفل عنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو تسبيب قرار الرفض وإلا كان مشوباً بعيب القصور في التسبيب¹، ومعنى ذلك أن يكون الرد بالرفض صريحاً بموجب قرار إداري مكتوب يوضح فيه أسباب الرفض، ما يمنح الحق الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أن يودع طعناً مقابل وصل باستلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض 15 يوماً، وفي حالة انقضاء هذا الأجل ولم يتلقى المعني أي رد من الولاية، أجاز له المشرع إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، التي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوماً.

وفي حالة عدم الاقتناع بالرد يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة.

وتجدر الإشارة أنه في حالة ما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية يتعذر على رئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح الرخصة لطالبتها، أي تمنح رخصة الهدم وجوباً، ولم ينص المشرع في هذه الحالة على أي استثناء كتخلف أحد الشروط مثلاً².

ثالثاً: حالة الموافقة على منح رخصة الهدم مع تحفظات خاصة.

نصت المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم على أنه يمكن إيداء الرأي بالموافقة على رخصة الهدم مع تحفظات خاصة³؛ معنى ذلك أنه يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع إيداء تحفظات، ومن بين هذه التحفظات: اشتراط على كل طالب رخصة الهدم توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات تجارية بالنسبة للتجار المستأجرين، وكذا توفير تدابير

¹ - لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق، ص 384.

² - سعيدة لعموري، مرجع سابق، ص 349.

³ - أنظر المادة 79 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

احتياطية بالنسبة للطرق والمساحات الخضراء، وذلك مراعاة لحقوق الغير والمقتضيات القانونية والتنظيمية أو الخاصة بتصنيف الطرق أو لاعتبارات بيئية محضة بموجب قرار مسبب وإلا كان مشوباً بعيب القصور وإمكانية الطعن فيه.¹

ويبلغ القرار معللاً إلى صاحب الطلب، ومثل حالة الموافقة لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوماً من تاريخ الحصول عليها وبعد إيداع تصريح بفتح الورشة. وهذه التحفظات هي في الحقيقة في خدمة الطرفين الإدارة والمتضررين من الهدم.²

رابعاً: حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد:

في حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي بعد فوات أجل شهر من تاريخ إيداع طلب رخصة الهدم، فيعتبر رفض ضمني بعدم القبول، مما يسمح للمعني بتقديم تظلم أو رفع دعوى قضائية وهو ما جاء في نص المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بقولها: "يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعناً مقابل وصل باستلام لدى الولاية.

في هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوماً، 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.

¹ - سماعين شامة، مرجع سابق، ص 224.

² - شلال سهام، وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ألكلي محند أولحاج، البويرة، 2017، ص 70.

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

كما يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة¹.

أما في ما يخص تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، فإنه لم يرد أي نص لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في مرسومه التطبيقي الجديد رقم 15-19 يسمح لرئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ قرار تأجيل الفصل في طلب رخصة الهدم²، خلافا لما كان عليه الحال بالنسبة لرخصتي البناء والتجزئة، أي أن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم قانونا بالبت في طلب الرخصة خلال المهلة الممنوحة له والتي لا يمكن أن تتعدى شهر واحد³، وهذا أمر منطقي إذ أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (وجود مخطط من عدمه) يتم الإعداد له، إذ لا يكون لرئيس المجلس الشعبي البلدي إلا إصدار قرار تسليم رخصة الهدم، أو رفض منحها، بل الأكثر من ذلك فإنه في حالة ما إذا كان البناء آيل للإنهيار، ولم يقم المعني بطلب رخصة الهدم التي تمنح وجوبا في هذه الحالة، وإن رئيس المجلس البلدي ملزم باتخاذ التدابير اللازمة في إطار الإستعجال لهدم البناء الآيل للإنهيار طبقا لسلطة الضبط الإداري المخولة له في مجال العمران⁴.

¹ - أنظر المادة 82 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

² - مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2017/2018، ص 438.

³ - سعيدة لعموري، مرجع سابق، ص 350.

⁴ - بربيع محي الدين، مرجع سابق، ص 110.

الفرع الثاني: إصدار قرار رخصة الهدم في الحالات الطارئة

طبقاً لنص المادة 89 من القانون رقم 10-11 المتعلق بالبلدية، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص والمحافظة على الأمن العام في حالة الخطر الحال والجسيم فله أن يأمر بهدم الجدران، أو البنايات، أو المباني الآيلة للانهدام التي نصت عليها المواد من 86 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، وهي نفس الأحكام في المواد 75 إلى 78 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 الملغى¹. إذ يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى أو البناء، ويتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك، ولا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بالهدم أو الترميم عندما يكون المبنى المعني خاضعاً للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية².

ويبلغ القرار المتضمن الأمر بهدم الجدار أو البناية الآيلة للانهدام إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد وفي حالة منازعته في درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضورياً في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك، وفي حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيراً، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن، إذ يرسل القرار وتقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة، ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (8) الموالية

¹- شعلال سهام وعطاف نادية، مرجع سابق، ص 71.

²- أنظر المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط، ويبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.¹

زيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى، ويجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.²

أما في حالة الخطر وشيك الحدوث، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني باستشارة مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية، وإذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لاسيما إخلاء المبنى.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا وعلى نفقة صاحب الملكية التدابير الأمنية الضرورية إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات³، وفي هذه الحالة 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، غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط.⁴

¹ - أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

² - أنظر المادة 87 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

³ - أنظر المادة 88 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

⁴ - أنظر المادة 89 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

تترتب على رخصة الهدم منازعات في حالة خرق قواعد التهيئة والتعمير من طرف الإدارة أو الأفراد، بحيث يمارس القضاء رقابة على القرارات الفردية لفرض احترام قواعد التعمير، ويختلف اختصاص القضاء بالنظر في هذه المنازعات، فمنها ما يختص به القضاء الإداري وذلك بإلغاء كل قرار إداري مشوب بعيب أو التعويض لكل متضرر، ومنها ما يختص به القضاء العادي وذلك في حالة المخالفة التي تولد مسؤولية جزائية تفرض عليها عقوبات أو تعويض على الضرر.

وعليه سأتطرق في مضمون هذا المبحث إلى ما يلي:

- **المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري**

- **المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي**

المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري

يعد القضاء الإداري إحدى الضمانات المقررة لحماية حقوق الأفراد من تعسف الإدارة، إذ يحق لطالب رخصة الهدم الطعن في قرار الرفض، كما يحق للغير أو من له مصلحة الطعن على قرار المنح¹.

تأسيسا لما سبق ذكره سأتناول في هذا المطلب: دعوى الإلغاء (فرع أول)، وكذا دعوى التعويض (فرع ثان).

¹ - سلامي كريمة، مرجع سابق، ص 37.

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

تخضع دعوى الإلغاء للقواعد العامة في رفعها والبت فيها وتنفيذ الأحكام الصادرة بشأنها، وطالما أن عقد الاختصاص بمنح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي فيؤول الاختصاص بالنظر في منازعاتها للمحكمة الإدارية طبقا للمادة 800 من قانون رقم 08-09 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹ والمحكمة المختصة إقليميا في المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الهدم.²

ويكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغائها قرارها في حالتين:

* **الحالة الأولى:** حالة رفض منح الرخصة: قد يكون الرفض صريحا بموجب قرار إداري وقد يكون ضمنيا، ففي حالة القرار الصريح يرفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة، وتشير عدم مشروعية القرار المتخذ³، أما في حالة السكوت بعد فوات الآجال المقررة قانونا للرد، فيحق للمعني تقديم عريضة تظلم أمام رئيس البلدية وبعد فوات 30 يوما دون الرد يعتبر سكوتها رفضا ضمنيا، ويحق له رفع دعوى لإلغاء قرارها الضمني⁴، فإن كان القرار مشروعا فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم.⁵

* **الحالة الثانية:** حالة منح الرخصة: طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم فإنه يمكن للغير المتضرر من رخصة الهدم الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس

¹ - عمار بوضياف، منازعات التعبير في القانون الجزائري "رخصة البناء والهدم"، مرجع سابق، ص 05.

² - أنظر المادة 40 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، (ج.ر. عدد 44، الصادر في سنة 2008).

³ - منصور نورة، مرجع سابق، ص 58.

⁴ - لعشاش محمد، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة درجة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016، ص 458.

⁵ - منصور نورة، مرجع سابق، ص 58.

المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في الآجال المخصصة للاعتراض وبعدها يرفع دعوى إلغاء هذا القرار¹، وميعاد الاعتراض أمام الجهة الإدارية هو أربعة (4) أشهر من تاريخ تقديم التظلم، كما أن ميعاد الاعتراض القضائي هو أربعة (4) أشهر من تاريخ التبليغ بقرار الرفض وذلك حسب المادة 829 من القانون 08-09²، ويمكن تأسيس دعوى الإلغاء في رخصة الهدم على أحد الأوجه التالية:

أ- عيب عدم الاختصاص:

1. **عيب عدم الاختصاص الموضوعي:** يتعلق هذا العيب عندما تقوم جهة إدارية بإصدار قرار إداري يتضمن منح رخصة الهدم من اختصاص جهة إدارية أخرى، خاصة وأن مسألة تحديد الاختصاص من صلاحيات المشرع³، حيث حصر صلاحيات منح رخصة الهدم في كل من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

2. **عيب الاختصاص المكاني:** يتعلق عيب عدم الاختصاص المكاني إذا أصدر مثلا رئيس بلدية قرار بمنح رخصة الهدم محل رئيس بلدية أخرى.

3. **عيب عدم الاختصاص الزماني:** يقع على رئيس المجلس الشعبي البلدي تسليم رخصة الهدم خلال مدة شهر وهو ما نص عليه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم.

ب- **عيب الشكل:** إن القاعدة العامة تقضي بعدم إلزام الإدارة بالخضوع لشكليات معينة في إصدار القرار الإداري، لكن يرد على هذه القاعدة استثناء وهو إلزامية الإدارة إتباع شكل

¹ أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

² خضراوي أمال، **منازعات رخصة البناء**، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009-2010، ص 68.

³ حمادو فطيمة، (الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير)، **مجلة تشريعات العمير والبناء**، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017، ص 138.

معين، وفي مجال التعمير وبالرجوع إلى قانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، والمرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم، بعدهما قد ألزما الإدارة بإصدار جميع قراراتها سواء بالموافقة أو الرفض أو التأجيل بالتعليق، وهذا حسب نص المادة 62 من لقانون رقم 90-29 المعدل والمتمم.¹

ج- عيب الانحراف في استعمال السلطة: يقصد بعيب انحراف استخدام سلطة معينة بواسطة جهة إدارية من أجل تحقيق هدف آخر غير ذلك الذي منحها القانون لتلك السلطة، إذ يؤدي للانحراف في استعمال السلطة إلى إلغاء الترخيص بالهدم²، فإذا كان الهدف من إصدار القرارات الإدارية هو تحقق الصالح العام فإنه يرتب المشرع هدفا خاصا أو تستخلصه المحكمة في القرار الإداري، حيث عليه تظهر صور الانحراف في استعمال السلطة في المجال العمراني في ثلاث حالات وهي:

- استهداف غاية بعيدة عن المصلحة العامة العمرانية.
- مخالفة قاعدة تخصيص الأهداف التي نص عليها قانون العمران.
- الانحراف بالإجراءات في مجال تراخيص الإلغاء في مجال التعمير.³

د- عيب السبب: يقصد بالسبب الواقع والظروف المادية والقانونية التي دفعت الإدارة لإصدار قرارها وعليه فالسبب في مجال عقود التعمير كباقي المجالات الأخرى يعد ركنا من أركان القرار الإداري الذي يتضمن الرخص في مجال العمران.⁴

¹- حمادو فطيمة، مرجع سابق، ص ص 138 - 139.

²- كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2016، ص 78.

³- شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016، ص 131.

⁴- كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 78.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تعد دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل نظرا لاتساع سلطات القاضي فيها، إذ يترتب على قيام المسؤولية في مجال قرارات العمران الفردية حق المتضرر في التعويض وجبر الأضرار المترتبة عن الأعمال الإدارية والقانونية¹، وهي الطريق الذي يسلكه شخص ما تضرر للحصول على تعويض يتناسب والضرر الذي لحقه جراء القرار الصادر عن الإدارة بقبول أو رفض منحها رخصة الهدم²، وخصوصا في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر ترفع دعوى التعويض، إذ يعتبر تعسف من طرف الإدارة، ورغم إلغاء قرار الرفض بإمكان طالب الرخصة اللجوء إلى القضاء الإداري للمطالبة بالتعويض³، ويمكن للمتضرر أن يرفع دعوى التعويض ضد القرار إلى جانب طلب إلغاءه وذلك على أساس خطأ الإدارة بأن يكون القرار غير مشروع ومشوب بأحد أوجه الإلغاء وإثبات أن الضرر الناتج هو شخصي ومباشر ووجود علاقة سببية بين خطأ الإدارة والضرر اللاحق بالمعني بالأمر⁴.

وبالنسبة لآجال الطعن القضائي فقد حددت المادة 829 من القانون رقم 08-09 أم أجل الطعن أمام المحكمة الإدارية بأربعة أشهر يسري من تاريخ التبليغ الشخصي بنسخة من القرار الإداري الفردي⁵، هذا في حالة طلب الرخصة، أما بالنسبة للغير فقد نصت المادة 80 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم بأنه ينبغي إصاق وصل إيداع رخصة الهدم خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم⁶؛ فاللجوء إلى إعلام الجمهور من قرار الترخيص بالهدم الهدف منه الاطلاع على الوثائق البيانية للملف والذي يدوم نشره سنة

¹ محمد الصغير بعلي، المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2005، ص 198.

² خضراوي أمال، مرجع سابق، ص 79.

³ منصور نور، مرجع سابق، ص 57.

⁴ خضراوي أمال، مرجع سابق، ص 79 - 80.

⁵ أنظر المادة 829 من القانون رقم 08-09 السابق ذكره.

⁶ أنظر المادة 80 من المرسوم التنفيذي 15-19 المعدل والمتمم. السابق ذكره.

وشهر لإمكانية إثارة الطعون من الغير كجيران صاحب الرخصة والجمعيات المدافعة عن البيئة الحضرية.¹

المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي

يختص القضاء العادي بالنزاع الذي يثار بين صاحب الرخصة وأشخاص تابعين للقانون الخاص، أي مع الشخص الذي يلحقه ضرر من القيام بعملية الهدم²، وهذا راجع إلى المخالفات التي تتسبب في مشاكل وحوادث كثيرة، تتمثل في المساس بسلامة الأفراد وتعرض أموالهم وأرواحهم لعدة مخاطر، وهذا ما يترتب عنه جزاء مبني على الإخلال بقاعدة من قواعد القانون؛ إذ يختلف هذا الجزاء باختلاف نوع القاعدة، فقد يكون الإخلال بقاعدة مدنية فتكون المسؤولية مدنية ويختص بها القاضي المدني، وقد تكون المسؤولية جزائية جراء اقرار واقعة يجرمها القانون ويحدد لها عقوبة، فيكون الاختصاص للقاضي الجزائي.³

وعليه سأتناول في هذا المطلب المنازعات الجنائية (فرع أول)، والمنازعات المدنية (فرع ثان) المتعلقة برخصة الهدم.

الفرع الأول: المنازعات الجنائية

من الناحية العملية تثير رخصة الهدم منازعات تدخل في اختصاص القاضي الجزائي بالنظر في الجرائم والمخالفات يولد انتهاك قواعد التهيئة والتعمير مسؤولية جزائية للمخالفين لأنها جرائم يعاقب عليها بنص، فالقاضي الجزائي يحكم إما بالغرامات أو بعقوبات سالبة

¹ - كمال محمد الأمين، مرجع سابق، ص 51.

² - منصور نور، مرجع سابق، ص 57.

³ - جرار حسين وكوشة عمار، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2021/2019، ص 82.

للحرية حسب نوع المخالفة وله دور بارز في حماية الملكية العقارية¹، حيث نصت المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المتضمن قانون العقوبات أنه إذا تعدى صاحب الرخصة على الملكية العقارية ولم يحترم قواعد البناء يعاقب بالحبس من سنة إلى خمس سنوات وبغرامة من 2000 إلى 200.000 دج.²

كما نصت المادة 1/77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم على أنه: "يعاقب بغرامة تتراوح ما بين 3000 و300.000 دج عن تنفيذ أشغال أو استعمال أرض يتجاهل الالتزامات التي يفرضها هذا القانون والتنظيمات المتخذة لتطبيقه، أو الرخص التي تسلم وفقا لأحكامها"³ أي يعاقب بهذه الغرامة في حالة الهدم دون رخصة أو الهدم المخالف لرخصة الهدم، كما نصت الفقرة 2 من نفس المادة على عقوبة الحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر وهذا في حالة العود، ويظهر أن هذه العقوبات غير رادعة عن ارتكاب مخالفات قانون التهيئة والتعمير وأمثال هذه القيمة كل من قام بإنشاء أو إقامة أعمال توسيعها أو تعديلها أو تدعيمها أو ترميمها أو هدمها دون ترخيص من الجهة الإدارية المختصة.⁴

إذن كل من قام بهدم بناية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم تسمى هذه الحالة بجريمة الهدم دون ترخيص، إذ يدخل في مفهومها عدم قيام المالك أو من له السيطرة الفعلية على العقار باستصدار ترخيص إداري مسبق للقيام بأعمال الهدم، وحسب نص المادة 69 من قانون نشاط الترقية العقارية رقم 11-04 فكل شروع في أشغال عقارية دون الحصول على

¹ - كمال محمد الأمين، مرجع السابق، ص 156.

² - أنظر المادة 386 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بموجب القانون 06-23 المؤرخ في 20/12/2006.

³ - المادة 1/77 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم، السابق ذكره.

⁴ - عربي بايزيد، مرجع سابق، ص 321.

تراخيص إدارية أو مخالفة لها يعرض الفاعل لغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.¹

وفي مجال مراقبة أشغال التعمير والبناء التي يقوم بإجرائها الأعوان المؤهلين للمراقبة، وعند معاينتهم لمخالفة يقومون بتحرير محضر مخالفة، حيث نصت المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة على أنواع المحاضر ومن بينها محضر معاينة أشغال شرع فيها دون رخصة هدم.²

أما القانون 90-29 لم يحدد ماهية هذه المخالفة، وتم النص فقط على أن يحرر محضر بشأنها رغم درجة خطورة القيام بعملية الهدم دون رخصة وما تشكله من مخاطر على المواطنين والبناءات المجاورة.³

إن نصوص القانون تحدثت عن قرار الهدم في حالة الهدم دون رخصة، ولم تتحدث في أي مادة عن المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على هذه الرخصة ولم يحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة، وفي حالة الهدم دون ترخيص لا بد من تطبيق أحكام المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المعدل والمتمم السابق ذكره.⁴

¹ - شعلال سهام وعطاف نادية، مرجع سابق، ص ص 76 - 77.

² - أنظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المتعلق بشروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها، وكذا إجراءات المراقبة، المؤرخ في 30/01/2006، (ج.ر عدد 06، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009)، (ج.ر عدد 61).

³ - عربي بايزيد، مرجع سابق، ص 308.

⁴ - نفس المرجع، ص 308.

الفرع الثاني: المنازعات المدنية

يختص القضاء المدني في المنازعات المتعلقة برخص التعمير التي يثيرها الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص في حالة مخالفة قواعد العمران المرتبطة بالرخص التي تمنح على إثره إذا ما سببت هذه المخالفة ضررا شخصيا ومباشرا للمدعي طبقا لقواعد القانون المدني.¹

ولتأسيس الدعوى المدنية في هذا المجال، لابد من توفر شروط هي:

- الحصول على رخصة الهدم.
 - مخالفة المرخص له لبنود الرخصة.²
 - أن يترتب على مخالفة قواعد العمران ضررا، يجب على الطاعن أن يثبت الضرر مباشر من شخص يمس بمصلحة مشروعة.
 - العلاقة السببية بين مخالفة تدابير الضبط والضرر لولا المخالفة لها حدث الضرر.³
- إن الهدف من اللجوء إلى القضاء المدني هو جبر الضرر الذي لحق بالمدعي، وبالتالي فإن التعويض الذي ينطق به القاضي إما أن يكون تعويضا عينيا كإرجاع الحالة كما كانت عليه سابقا، كما يمكن أن يكون عبارة عن تعويض نقدي.⁴

¹- شريدي ياسين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2008، ص 122.

²- سيتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة وكالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2001، ص ص 107 - 108.

³- فيلاي علي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، وقم للنشر، (د.ط)، الجزائر، 2010، ص 293.

⁴- السنهوري عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام، منشورات حلب، لبنان، 2008، ص ص 816 - 817.

أولاً: التعويض العيني

تعويض عن ضرر شكلي غير نقدي يتمثل في إجبار المدعى عليه بالتنفيذ العيني على أساس الإخلال بالتزام قانوني، بالأمر بإزالته ومحو آثار الفعل الضار، فالشخص الذي يهدم حائط يسبب بذلك ضرراً لجاره، ويجد التنفيذ العيني تأسيسه في التشريع الجزائري من عدة نصوص منها المادة 173 من القانون المدني، وباعتبار أن القواعد العمرانية من مصادر الالتزام فإنه يشترك في آثارها المتمثلة في الهدم أو المطابقة إذا كانت الدعوى مؤسسة.

ثانياً: التعويض النقدي

هي الصورة التي تتخذ غالباً في المسؤولية التقصيرية باعتبار أن كل الأضرار يمكن تقييمها نقداً، وللقاضي المدني الخبرة في تقدير مدى مسؤولية المدعى عليه، إلا أنه في هذا المجال مقيداً، عملاً بالمبدأ الجنائي يقيد المدني وذلك في حالة اقتران الدعوى المدنية بأخرى جزائية، بموجب هذا المبدأ يجب إيقاف الفصل في الدعوى من قبل القاضي المدني إلى حين الفصل نهائياً، وبالتالي لا يستطيع القاضي المدني أن يقضي عكس ما تم الفصل فيه جزائياً.¹

¹ - السنهوري عبد الرزاق، مرجع سابق، ص ص 817.

خلاصة الفصل

وضع المشرع الجزائري إجراءات من أجل الحصول على رخصة الهدم، تنطلق بداية من مرحلة إيداع الطلب المرفق بالوثائق اللازمة، مروراً بتحديد جهة التحقيق التي منحها المشرع خاصية التحقيق والمتمثلة في الشباك الوحيد الذي تم استحداثه على مستوى البلدية، وصولاً إلى إصدار القرار المتعلق بمنح الرخصة الذي يختص بمنحه رئيس المجلس الشعبي البلدي حصراً، والذي يتضمن الموافقة أو الرفض أو المنح بتحفظات.

ويمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم في الظروف الطارئة حفاظاً على الأمن العام، ويترتب على رخصة الهدم منازعات في حالة خرق قواعد التهيئة والتعمير من طرف الإدارة أو الأفراد، بحيث يمارس القضاء رقابة على القرارات الإدارية الفردية، ويختلف القضاء بالنظر في هذه المنازعات، فمنها ما يختص به القضاء الإداري وذلك بإلغاء كل قرار إداري مشوب بعيب أو التعويض لكل متضرر، ومنها ما يختص به القضاء العادي وذلك في حالة المخالفة التي تولد مسؤولية جزائية تفرض عليها عقوبات أو تعويض على الضرر.

خاتمة

في ختام هذه الدراسة وإجابة على الإشكالية المطروحة توصلت إلى حوصلة مجموعة من النتائج والتوصيات يتم إيجازها فيما يلي:

أولاً: النتائج

- رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في القانون الجزائري.
- لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئي أو كلي لبناء ما إلا بعد الحصول على رخصة الهدم وتوافر المبررات القانونية لذلك.
- وضع المشرع الجزائري إجراءات قانونية من أجل الحصول على رخصة الهدم نصت عليها المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19.
- تترتب عن رخصة الهدم آثار قانونية (منازعات) يختص بها القضاء، منها ما يختص بها القضاء الإداري ومنها ما يختص به القضاء العادي.
- تم تقليص عدد النسخ التي يتعين على المعني برخصة الهدم تقديمها إلى المصالح التقنية إلى ثلاث نسخ فقط بعد أن كانت خمس نسخ في ظل المرسوم الملغى 91-176 الملغى، والأمر نفسه بالنسبة لآجال تحضير وتسليم رخصة الهدم التي حددت بشهر واحد بعد أن كانت ثلاثة أشهر في ظل المرسوم السابق ذكره.
- تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي حصراً بعد أخذ رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، وبالتالي فقد استبعد المشرع الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص.

- لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية، كما أن المشرع لم يعطي الحق في تأجيل البت في طلب رخصة الهدم على عكس ما فعله في رخصة البناء.

- لم يعط المشرع الحق في تأجيل البت في طلب رخصة الهدم على عكس ما فعله في رخصة البناء.

- أصبحت مدة انقضاء رخصة الهدم خمس سنوات في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 20-342 بدلا من مدة ستة أشهر المذكورة في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19.

ثانيا: التوصيات:

- يفضل الحصول على رخصة الهدم في جميع عمليات الهدم التي يكون فيها إضرار بالصحة العامة.

- توسيع الاختصاص في منح رخصة الهدم ليشمل الوالي والوزير المكلف بالعمران إلى جانب رئيس المجلس الشعبي البلدي نظرا لأهمية وخطورة رخصة الهدم.

- تسهيل إجراءات الحصول على رخصة الهدم.

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

- السعي إلى بث الوعي لدى المواطن بضرورة احترام الثقافة العمرانية، مع ضرورة تجسيد الرقابة والردع الصارم للمخالفات المرتكبة، والسهر على التطبيق الفعلي للقانون.

قائمة الملحق

الملحق رقم (01): طلب رخصة الهدم

| | | |
|--|--|--|
| 25 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | | |
| دائرة : | | |
| بلدية : | | |
| طلب رخصة الهدم | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها) | | |
| 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية : | | |
| 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) : | | |
| بلدية : | | |
| رقم الهاتف : | | |
| 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية : | | |
| 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : | | |
| بلدية : | | |
| رقم الهاتف : | | |
| 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال : | | |
| 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها : | | |
| 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية : | | |
| 9 - طبيعة الطلب : | | |
| 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها : | | |
| 11 - مقلبات البناية التي سيتم هدمها : | | |
| 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى : | | |
| 13 - الأجل المقترح لإتمام أعمال الهدم : | | |
| حرر بـ في | | |
| إمضاء صاحب الطلب | | |

الملحق رقم (02): وصل إيداع الملف

| 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 28 |
|---|--|----|
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | | |
| دائرة : | | |
| بلدية : | | |
| وصل إيداع الملف | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسلمها) | | |
| ملف رقم : | | |
| 1 - اسم ولقب صاحب الطلب : | | |
| 2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) : | | |
| بلدية : | | |
| رقم الهاتف : | | |
| 3 - نوع المشروع : | | |
| 4 - عنوان المشروع : | | |
| 5 - الوثائق التي تم إيداعها : | | |
| خبر بـ في | | |
| إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية | | |

الملحق رقم (03): قرار يتضمن رخصة الهدم

| | | |
|--|--|---|
| 21 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 71 | 16 ربيع الثاني عام 1442 هـ 2 ديسمبر سنة 2020 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : | المقاطعة الإدارية : | دائرة : |
| بلدية : | | |
| قرار يتضمن رخصة الهدم | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم) | | |
| رقم : | | |
| إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ : | | |
| نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ : | | |
| من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) : | | |
| الساكن (ة) بـ : | | |
| بخصوص أشغال : | | |
| بمقتضى | | |
| وبمقتضى | | |
| وبمقتضى | | |
| وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير، | | |
| وبمقتضى رأي الشباك الوحيد للبلدية بتاريخ : | | |
| يقر ما يأتي : | | |
| المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار. ويخضع ذلك للتحفظات الآتية : | | |
| المادة 2 : تصبح رخصة الهدم ملغاة : | | |
| - إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل خمس (5) سنوات. | | |
| - إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة (1). | | |
| - إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة. | | |
| المادة 3 : لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح فتح الورشة. | | |
| المادة 4 : يجب أن تبتلع تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق. | | |
| المادة 5 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار. | | |
| المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير. | | |
| رئيس المجلس الشعبي البلدي | | |

| | | |
|---|---|--|
| 37 | الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية / العدد 07 | 22 ربيع الثاني عام 1436 هـ 12 فبراير سنة 2015 م |
| الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية | | |
| ولاية : دائرة : بلدية : | | |
| لوحة الورشة | | |
| (المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسلمها) | | |
| الملف رقم | | |
| 1 - رخصة مساحة بتأريخ : | | |
| 2 - مشروع إنجاز / هدم | | |
| الذي يقدر علوه (رخصة البناء) بـ وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) بـ حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) بـ وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) بـ وعدد المحصن الناتجة (رخصة التجزئة) هو وتقدر المساحة المتوسطة للمحصن (رخصة التجزئة) بـ | | |
| 3 - صلح المشروع : | | |
| 4 - المشرف على الإنجاز : | | |
| 5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز : | | |
| 6 - أجل الإنجاز : | | |
| 7 - تاريخ فتح الورشة : | | |
| ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية للطلب بقرار المجلس الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء. | | |

قائمة المصاوير

والمرادجيع

أولاً: المصادر

1. النصوص التشريعية:

أ- القوانين:

1. القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر. عدد 52، الصادر بتاريخ 18 نوفمبر 1990، معدل ومتم بموجب أمر 95-26 مؤرخ في سبتمبر 1995، ج.ر. عدد 55، الصادرة في سنة 1995.
2. القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52 مؤرخة في 02 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم
3. القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر. عدد 44، مؤرخة في 17 جوان 1998
4. القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج.ر. عدد 51 مؤرخة في 15 أوت 2004. يعدل ويتمم القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.
5. القانون رقم 11-10 مؤرخ في 15 جانفي 2011، يتعلق بالبلدية، ج.ر. عدد 37، الصادرة في سنة 2011
6. القانون 17-11 المؤرخ في 27 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2018، ج.ر. عدد 76 مؤرخة في 28 ديسمبر 2017.

ب- الأوامر:

7. الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم بموجب القانون 06-23 المؤرخ في 20/12/2006
8. الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975، يتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر. عدد 78، الصادر في سنة 1975.

2. النصوص التنظيمية:

أ- المراسيم:

9. المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج.ر. عدد 26، صادر في 31 ماي 1991، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل والمتمم

10. المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المتعلق بشروط وكفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعايبتها، وكذا إجراءات المراقبة، المؤرخ في 30/01/2006، ج.ر. عدد 06، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-343 المؤرخ في 22/10/2009، ج.ر. عدد 61.

11. المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر. عدد 07 مؤرخة في 12 فيفري 2015، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 20/342 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المؤرخ في 22 نوفمبر 2020، ج.ر. عدد 71 مؤرخة في 02 ديسمبر 2020

ب- التعليمات

12. التعليمات الوزارية رقم 004 المؤرخة في 7 سبتمبر 2017، الصادرة عن وزارة السكن والعمران والمدينة، المحددة للتدابير الخاصة لإعداد ملف رخصة البناء ورخصة الهدم للمشاريع التي تشكل أشغال التصليح أو الحفر أو الهدم خطرا على محيطها المباشر.

ثانياً: المراجع

1. الكتب

13. الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دراسة في التشريع، دار الفجر للنشر والتوزيع، (د.ط)، القاهرة، 2005.
14. سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2004.
15. صافية أولاد رابح أفلولي، قانون العمران الجزائري، دار هومة، (د.ط)، الجزائر، 2014.
16. عادل بوعمران، دور قاضي المنازعات الإدارية، دراسة تحليلية ومقارنة، دار هومة، (د.ط)، الجزائر، 2014.
17. عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، (د.ط)، الجزائر، 2011.
18. عبد الرزاق السنهوري، الوزيح في شرح القانون المدني، الجزء الأول: مصادر الالتزام، منشورات حلب، (د.ط)، لبنان، 2008.
19. علي فيلاي، الالتزامات، الفعل المستحق للتعويض، وقم للنشر، (د.ط)، الجزائر، 2010.
20. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية القسم الأول، الإطار القانوني بالمنازعات الإدارية، جسور للنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2013.
21. محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء، دار النهضة العربية، الطبعة الثانية، 1999-2000.
22. محمد الصغير بعلي، المنازعات الإدارية، دار العلوم للنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2005.
23. محمد بوجيدة، رخصة البناء، الجزء الأول، مطبعة دار الجيل، (د.ط)، الرباط، سنة 2000.

24. نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، (د.ط)، الجزائر، 2010.

2. الرسائل الجامعية

أ- أطروحات الدكتوراه:

25. شهرزاد عوابد، سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2016.
26. صبرينة تونسي، النظام القانوني لل عمران في الجزائر، رسالة لنيل شهادة دكتوراه علوم في القانون العام، تخصص قانون البيئة وال عمران، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2018-2019.
27. عبد الرحمان عزاوي، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.
28. عربي بايزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2014-2015*.
29. كمال تكواشت، التعمير والبناء في التنظيم وإعادة التنظيم، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، باتنة، الجزائر، سنة 2016-2017.
30. كمال محمد الأمين، الاختصاص القضائي في مادة التعمير والبناء، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2016.
31. محمد لعشاش، الحماية القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر، مذكرة درجة دكتوراه، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2016.
32. مكي حمشة، حماية البيئة من خلال أدوات وقواعد التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة 1، 2017/2018.

ب- رسائل الماجستير:

33. أمال خضراوي، منازعات رخصة البناء، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، 2009-2010.
34. زهرة أبرباش، دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001.
35. الصادق بن عزة، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2011-2012.
36. عبد الله لعويجي، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، مذكرة الماجستير، تخصص قانون إداري وإدارة ومالية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011-2012.
37. فاطمة عمراوي، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء مالك البناء المهندس المعماري (المصمم المشرف على التنفيذ) والمقاول، مذكرة ماجستير في القانون الجنائي، كلية الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، السنة الجامعية 2000-2001.
38. كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة ماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري وإدارة عامة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2011/2012.
39. محمد سبتي، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع إدارة وكالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2001.
40. مقداد مصباحي، قواعد التهيئة والتعمير ودورها في حماية البيئة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون البيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الأمين دباغين، سطيف 02، 2015/2016.

41. موفق براهيمى، البعد البيئي لقواعد التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون إداري معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2016-2017.
42. ياسين شريدي، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون، 2008.

ج- مذكرات الماستر:

43. أميمة بومحذاف، الرقابة على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي التبسي تبسة، الجزائر، 2016.
44. حسين جرار وعمار كوشة، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال البناء والتعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، تخصص قانون إداري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2019/2021.
45. سهام شعلال، وعطاف نادية، نظام الرخص والشهادات في ظل القانون المتضمن التهيئة والتعمير 90-29، مذكرة لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص عقود مسؤولية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة أكلي محند أولحاج، البويرة، 2017.
46. كريمة سلامي ونادية حمو، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017.
47. ليلى أبعاد وسعاد حمامي، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.
48. محمد كوميش، رقابة القاضي الإداري على مشروعية عقود التعمير والبناء، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2019/2020.

3. المجالات

49. أمينة ركاب، (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الرابع، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، ديسمبر 2017.
50. الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، مجلة الفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، 2008.
51. سعد صليلع، (سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران)، مجلة الدراسات القانونية، جامعة يحيى فارس، المدية، 2019.
52. سعيدة لعموري، (رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري)، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السابع عشر، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، سبتمبر 2018.
53. صورية زردوم، (دور رقابة القضاء الإداري في منازعات التعمير والبناء)، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر، بسكرة، (الجزائر)، 2013.
54. عبد الله لعويجي، (النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19)، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة 1، جوان 2016.
55. عمار بوضياف، (منازعات التعمير في القانون الجزائري " رخصة البناء والهدم")، مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، يناير، 2013.
56. فطيمة حمادو، (الرقابة القضائية على سلطات الضبط الإداري في مجال البناء والتعمير)، مجلة تشريعات العمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017.
57. محي الدين بربيج، (رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، مارس 2018.
58. مراد بلكعبيات ويوبا قيشو، (الإطار القانوني لمخالفات التهيئة والتعمير في الجزائر)، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد الثاني، جامعة ابن خلدون، تيارت، الجزائر، جوان 2017.

خلاصة

الموضوع

خلاصة الموضوع

تعد رخصة الهدم من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير الجزائري؛ بحيث جعل المشرع إجبارية في كل عملية هدم كلي أو جزئي للبناء، إذا كانت تمس بالبنائيات المحمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي، وهذا من أجل بسط الرقابة الإدارية على النشاطات العمرانية ومنع أية عملية هدم تخالف الضوابط المعمول بها.

ومن أجل الحصول عليها وضع المشرع إجراءات قانونية تنطلق بداية من مرحلة إيداع الطلب المرفق بالوثائق اللازمة، مروراً بتحديد جهة التحقيق المتمثلة في الشباك الوحيد الذي تم استحداثه على مستوى البلدية، وصولاً إلى القرار المتعلق بمنح الرخصة؛ الذي يختص بمنحه رئيس المجلس الشعبي البلدي حصراً، والذي يتضمن الموافقة أو الرفض أو لمنح بتحفظات.

Abstarct

The demolition license is one of the licenses developed in the Algerian preparation and construction law; So that the legislator made compulsory in each process of total or partial demolition of construction, if it affects buildings protected by the provisions of Law No. 98/04 related to the protection of cultural heritage, and this is in order to extend administrative control over urban activities and prevent any demolition process that violates the applicable controls.

In order to obtain the legislator's status, legal procedures start from the stage of depositing the request attached to the necessary documents, through the determination of the investigation authority represented in the only net that was created at the municipality level, to the decision related to granting the license; He specializes in granting him the head of the Municipal People's Assembly exclusively, which includes approval or rejection or for granted reservations.

فہرس

الموضوعات

إهداء

شكر و عرفان

مقدمة أ- و

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

| | |
|----|--|
| 9 | المبحث الأول: مفهوم رخصة الهدم |
| 10 | المطالب الأول: تعريف رخصة الهدم |
| 10 | الفرع الأول: التعريف الفقهي: |
| 13 | الفرع الثاني: التعريف القانوني |
| 14 | المطالب الثاني: تمييز رخصة الهدم عن المصطلحات المشابهة لها |
| 14 | الفرع الأول: تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم |
| 16 | الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن الترميم |
| 17 | المطالب الثالث: خصائص رخصة الهدم |
| 17 | الفرع الأول: رخصة الهدم قرار إداري صادر من جهة مختصة |
| 18 | الفرع الثاني: رخصة الهدم قرار يتضمن إزالة كل أو جزء من البناية |
| 20 | المبحث الثاني: الأساس القانوني لرخصة الهدم |
| 21 | المطالب الأول: شروط الحصول على رخصة الهدم |
| 21 | الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب رخصة الهدم |
| 22 | الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم |
| 23 | المطالب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم |
| 23 | الفرع الأول: دوافع نص عليها المشرع صراحة |
| 24 | الفرع الثاني: دوافع لم ينص عليها المشرع صراحة |
| 25 | المطالب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم |
| 25 | الفرع الأول: النطاق الشخصي |
| 27 | الفرع الثاني: النطاق الموضوعي |
| 30 | خلاصة الفصل |

الفصل الثاني: الإطار الإجرائي لرخصة الهدم

| | |
|----|---|
| 33 | المبحث الأول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم..... |
| 33 | المطلب الأول: الإجراءات المتعلقة بطالب الرخصة..... |
| 33 | الفرع الأول: مضمون ملف رخصة الهدم..... |
| 36 | الفرع الثاني: إيداع ملف رخصة الهدم لدى الجهة المختصة..... |
| 38 | المطلب الثاني: الإجراءات المتعلقة بالإدارة..... |
| 38 | الفرع الأول: التحقيق في طلب الحصول على رخصة الهدم..... |
| 41 | الفرع الثاني: الهيئة المكلفة بتسليم رخصة الهدم..... |
| 42 | المطلب الثالث: إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم..... |
| 42 | الفرع الأول: إصدار قرار رخصة الهدم في الحالات العادية..... |
| 49 | الفرع الثاني: إصدار قرار رخصة الهدم في الحالات الطارئة..... |
| 51 | المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم..... |
| 51 | المطلب الأول: المنازعات التي يختص بها القضاء الإداري..... |
| 52 | الفرع الأول: دعوى الإلغاء..... |
| 55 | الفرع الثاني: دعوى التعويض..... |
| 56 | المطلب الثاني: المنازعات التي يختص بها القضاء العادي..... |
| 56 | الفرع الأول: المنازعات الجنائية..... |
| 59 | الفرع الثاني: المنازعات المدنية..... |
| 61 | خلاصة الفصل..... |
| 63 | خاتمة..... |
| 66 | قائمة الملاحق..... |
| 71 | قائمة المصادر والمراجع..... |

ملخص الدراسة

فهرس الموضوعات