

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي

- تيسمسيلت -

معهد الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



الموسومة بـ:

سلطة الإدارة في إصدار قرار هدم البناء

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون العقاري

تحت إشراف:

د. جطي خيرة

من إعداد الطالبين:

زبوج عائشة

بربر فريد

لجنة المناقشة:

رئيسا

مشرفا

مناقشا

السنة الجامعية: 2016 - 2017

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي

- تيسمسيلت -

معهد الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



الموسومة بـ:

سلطة الإدارة في إصدار قرار هدم البناء

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص القانون العقاري

تحت إشراف:

د. جطي خيرة

من إعداد الطالبين:

زبوج عائشة

بربر فريد

لجنة المناقشة:

رئيسا

مشرفا

مناقشا

السنة الجامعية: 2016 - 2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

إهداء

إلى من جعلت الجنة تحت أقدامها إلى ملاك الدنيا

أمي الحبيبة

إلى من تحمل المشقة من أجل سعادتني و حرص على تعليمي

أبي الغالي

إلى النجوم المتلألئة في السماء من أحملهم في قلبي و روعي إخوتي.

إلى كل الزملاء و الأصدقاء و الأساتذة و كل من ساهم في انجاز هذا العمل

المتواضع.

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة جهدي أهديهم هذا العمل المتواضع.

زبوج عائشة

إهداء

أحمدك ربي حمدا يليق بجلال وجهك و عظيم سلطانك

إنه لا يسعني في هذا المقام إلا أن أهدي ثمرة جهدي إلى:

من قال فيهما الله عز و جل: "...و بالوالدين إحسانا..."

بحر الحنان و نور عيناى التى ربتي على القول الطيب و حسن الخلق والدتي

حفظها الله لي.

الذي لم يبخل علي يوما، الذي علمني الصبر و طلب العلم و حبه و حب أهله

والذي الغالي.

إخوتي و أصدقائي و زملائي و كل أساتذتي المحترمين.

كل من ساهم في انجاز هذا العمل المتواضع.

كل من قرأ هذه الأسطر و نسينا ذكره.

إلى كل هؤلاء.... أهدي هذا العمل.

بربر فريد

شكر و تقدير

أولاً و قبل كل شيء نشكر الله عز و جل الذي وفقنا إلى انجاز هذا العمل المتواضع ثم بعد

ذلك نتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذة الدكتورة "جطي خيرة" التي قبلت الإشراف على هذا

العمل المتواضع و كانت لنا سند طيلة مدة انجازه كما أنها لم تبخل علينا بالنصائح

و التوجيهات القيمة أثابها الله عنا خير ثواب.

كما نتقدم بالشكر الخالص و العرفان إلى كل من قدم لنا يد العون و المساعدة من قريب

أو من بعيد و لو بكلمة طيبة.

مقدمة

مقدمة:

يكتسي التنظيم في مجال العمران أهمية بالغة، و ذلك نتيجة للنمو الديمغرافي السريع الذي تشهده الجزائر، و عليه نجد أن المشرع الجزائري قد اهتم بالرقابة على حركة النشاط العمراني و ذلك بوضع عدة نصوص قانونية تهدف إلى ضبط و مراقبة النشاط العمراني في إطار حماية الملكية العقارية، مجسدا ذلك في جملة من الآليات القانونية التي تمكن الدولة من التدخل بطريقة ردية في مجال الرقابة سواء كانت قبلية أو بعدية، من خلال الرخص و الشهادات التي تناولها المشرع في القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير و كذا المرسوم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها¹.

و قد عرفت الجزائر عدة إصلاحات في مجال التهيئة و التعمير، التي مرت بعدة مراحل من خلال الحكومات المتعاقبة، حاولت التحكم في قواعد البناء و التوسع العمراني و رغم أنها و إن غيرت شيئا من مظهر الحياة العمرانية و الاجتماعية، إلا أن هذه القواعد ظلت ناقصة و غير كافية، و لم تواكب ما توصلت إليه الحضارات الإنسانية مقارنة لأسباب موضوعية أهمها: التخلف الاقتصادي، النزوح الريفي و النمو الديمغرافي المفرط، و عدم فعالية و احترام القوانين و التنظيمات التي طبقت في هذا المجال، و خاصة أدوات التعمير الجماعية و أدوات التعمير الفردية التي أدت إلى ظهور مدن بأكملها، و أحياء و بنايات كبيرة و منشآت من العدم تفتقر لأدنى المقاييس و الشروط المطبقة في هذا المجال و هذا ما أطلق عليه بالبناء الفوضوي، و فرض المشرع الرخص و الشهادات التي تمنح قبل الشروع

¹ المرسوم رقم 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، الجريدة الرسمية رقم 07، سنة 2015.

في عملية البناء أو التجزئة أو الهدم في إطار الرقابة القبلية على حركة النشاط العمراني، حتى لا يفسح المجال للأفراد لإقامة بنايات دون رخص ووضع الإدارة أمام الأمر الواقع من أجل إجبارها على منح الرخص بعد ذلك. فالرقابة القبلية هي أهم الوسائل القانونية التي استحدثها المشرع لبطء رقابة الإدارة في المجال العمراني، لاحتزام قواعد التنظيم العمراني و المحافظة على الطابع الحضاري للمدن، لمنع البناء العشوائي الذي يؤثر في النواحي الصحية، الجمالية و الاجتماعية للمناطق السكنية و كذا المناطق الصناعية و التجارية أذا بعين الاعتبار مطلب حماية البيئة.

و من بين وسائل الرقابة سنأخذ على سبيل المثال رخصة الهدم لما لها من أهمية بالغة في عملية تنظيم النشاط العمراني، هذه الرخصة التي تصدر عن جهات إدارية مختصة و مخولة قانونا مثل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي له صلاحيات واسعة في هذا المجال، و لا ننسى ما ينجم من منازعات حول قرار الهدم و اكتظاظ القضاء بمثل هذه القضايا و التي لا يختص بها القاضي الإداري فحسب بل يشترك معه كل من القاضي الجزائي و القاضي المدني، فهو يعمل من خلال الصلاحيات المخولة له على الحكم باتخاذ التدابير اللازمة التي تختلف حسب نوع المخالفة المرتكبة و التي نتج عن كثرتها تشوه كبير عرفته المدن الجزائرية من انجاز بنايات بدون رخصة و تشييد بنايات و عدم إتمامها، و البناء في وعاء عقاري يدخل ضمن الأملاك الخاصة للدولة، و البناء دون احترام قواعد التهيئة و التعمير و مخططات التوجيه و شغل الأراضي، مما شكل تشويه للواجهة العمرانية و خلق عدم انسجام في المدينة الجزائرية.

و هذا ما لا يتماشى مع سياسة الدولة في تحسين المظهر العمراني و عليه اتخذ
المشرع خطوة هامة هذا ما ترجمه في القانون 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات و
إتمام انجازها¹ ، كأهم آلية للقضاء على البناء الفوضوي و تسوية الوعاء العقاري و منح
فرصة للمالك المشيد للبناء بدون رخصة أو مخالفا لها لتسوية وضعيته، و إتمام انجاز
البناءات غير المكتملة و ذلك وفقا للإجراءات التي تتخذ في هذا المجال كما نص المشرع
على الإجراء الإداري بغية الحصول على شهادة المطابقة، و كذلك على الجزاء العقابي
الموقع على المخالف في حالة عدم احترامه للقواعد المنصوص عليها في القانون 15/08
و كذا القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير²، و ذلك بفرض الغرامات المالية و
العقوبات السالبة للحرية و غلق ورشات الانجاز و إصدار قرار الهدم كجزاء مادي و في
الأخير تم تقييد القانون 15/08 بمدة زمنية معينة و هي 05 سنوات، و تم تمديد العمل به
و ذلك نظرا لبطئ إقبال المواطنين عليه.

تتجلى أهمية موضوع سلطة الإدارة في إصدار قرار هدم البناء في مدى اختصاص
الإدارة في رفض أو منح رخصة الهدم عندما يطلبها المواطن من جهة و من جهة أخرى في
الوطة و التأثير الذي يحدثه قرار الهدم عندما يكون كجزاء موقع على المواطن، و ما تمثله
عملية البناء و الجمال العمراني بما يتناسب مع المعطيات القانونية و المعايير الدولية، من

¹ القانون 15/08 المؤرخ في 05/07/2008 الذي يحدد مطابقة البناءات و إتمام انجازها، الجريدة
الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 03/08/2008

² قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير - ج ر العدد
1990/52

دور أساسي في التطور الحضاري للأمم و منه تبرز سياسة الدولة في هذا الإطار، بغية خلق مدينة جميلة متناسقة عمرانيا.

و تعود أسباب اختيارنا للموضوع إلى أهمية هذا الموضوع على الصعيد النظري و العملي، و قلة الدراسات السابقة فيه مما استقطبنا للبحث فيه، و كثرة النزاعات المتعلقة بقرار الهدم على مستوى المؤسسات القضائية، مع تردد القضاء في الكثير من الأحيان في إصدار قرار الهدم و توقيعه كجزاء على المخالف.

و من خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هي الجهات الإدارية المختصة بإصدار قرار هدم البناء ؟ و ما أحكام قرار الهدم و البناءات غير القانونية في القوانين الجزائرية ؟

أما عن المنهج المتبع فهو المنهج التحليلي المناسب لتحليل مختلف النصوص القانونية و التنظيمية فيما يخص موضوع الدراسة و كذلك من أجل التعرف على رخصة الهدم و الأحكام المتعلقة بها و كذا تسوية البناءات الفوضوية و تحديد الهيئات الإدارية المختصة قانونا في مجال العمران.

و سيتم معالجة الموضوع وفق خطة الدراسة التالية:

حيث تم تقسيم العمل إلى فصلين كالآتي:

الفصل الأول: رخصة الهدم كقرار صادر عن الجهات الإدارية المختصة في مجال العمران ينقسم إلى مبحثين : المبحث الأول: الهيئات الإدارية المختصة في مجال العمران و المبحث الثاني بعنوان: الإطار القانوني لرخصة الهدم.

الفصل الثاني: أحكام رخصة الهدم و البناءات غير القانونية في التشريع الجزائري و ينقسم إلى مبحثين: المبحث الأول عنوانه: أحكام رخصة الهدم أما المبحث الثاني فبعنوان: حالات إصدار قرار الهدم .

الفصل الأول:

الجهات الإدارية المختصة بإصدار رخصة التهم

تمهيد:

لضبط عملية التهيئة العمرانية و تنظيمها عملت الجزائر على إصدار تشريعات جديدة تنظم المجال العمراني و كلفت بذلك جهات إدارية مختصة قانونا لممارسة الرقابة على أعمال البناء ، و وضعت شروطا و ضوابط يجب مراعاتها عند الإقدام على تشييد أي بناء أو هدمه و بالخصوص تقتصر دراستنا خصوصا على صلاحيات هذه الجهات الإدارية في إصدار قرار أو رخصة الهدم .

المبحث الأول: الهيئات الإدارية المختصة في مجال العمران

تمارس الرقابة على أعمال البناء سواء القبلية أو البعدية هيئات إدارية متخصصة في العمران عن طريق التحقق من وجود الوثائق القانونية المكتوبة و البيانات المرخصة للأشغال التي شرع فيها أو مطابقة هذه الأشغال مع أحكام الوثائق المسلمة.

طبقا لنص المادة 73 من القانون 29/90¹ المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 "يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلون قانونا، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء و الإطلاع عليه في أي وقت".

و عليه يتضح من خلال هذه المادة أن هيئات الرقابة في مجال العمران هي نوعان: أولها الهيئات الإدارية و هي أجهزة الضبط الإداري من أجل المحافظة على النظام العام العمراني و الصحة العامة و هذا ما سنعالجه في المطلب الأول.

ثانيهما الأعوان المؤهلين قانونا للتقصي و البحث عن المخالفات في مجال البناء و الهندسة المعمارية سنعالجه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: الأجهزة الإدارية المختصة في مجال البناء و التعمير

هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العام العمراني بكل أبعاده و صيانتته و حق مراقبة الاستغلال و استعمال الأراضي العمرانية، و مدى مطابقة ذلك و

¹ ينظر المادة 73 من القانون 29/90 المعدل و المتمم المتعلق بالتهيئة و التعمير.

انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال¹، و هي تتمثل في الإدارة المركزية للتعمير (الفرع الأول)، و الإدارة اللامركزية للتعمير (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الإدارة المركزية للتعمير و البناء

و يتمثل عملها من خلال عمل الإدارات التالية:

أولاً: الوزارة

مما لا شك فيه أن التهيئة و التعمير تهم العديد من الوزارات و ليس فقط وزارة السكن و العمران فهو حقل مقسم بين العديد من الوزارات التي تكون الحكومة. ابتداء من سنة 1999 و هذا من أجل إيجاد حل لأزمة السكن ألحقت السلطات العمومية ميدان التعمير إلى:

- وزارة السكن و العمران.
- وزارة البيئة و التهيئة العمرانية.
- وزارة الداخلية و الجماعات المحلية.
- وزارة الثقافة.
- وزارة السياحة.²

¹ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 216.

² موالكية طارق، منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة، السنة 2008-2009، ص 14 و 15.

ثانيا: المفتشية العامة للعمران و البناء و المفتشيات الجهوية

1) أسست المفتشية العامة للعمران و البناء بموجب المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ

في 2008/11/17 المحدد لمهام المفتشية العامة للعمران و البناء و التي تندرج في

إطار تدعيم الرقابة بتنظيم الهياكل غير الممركزة الجديدة استجابة لإعادة تنظيم

الإدارة المركزية للسكن و العمران، هذه الهيئة الجديدة تهدف إلى تقوية دور الدولة في

مجال المراقبة التقنية من أجل ضمان نمو منسجم و متوازن للنسيج العمراني.

و تكلف المفتشية العامة للعمران و البناء بالسهر على تطبيق التشريع و التنظيم في

مجال البناء و العمران و حماية الإطار المبني و تتولى القيام بالمهام الآتية:

- ضمان التنسيق بين المصالح الخارجية للعمران و البناء و الإطار المبني و اقتراح

كل التدابير الرامية إلى تحسين فعاليتها و تعزيز عملها.

- القيام دوريا بتقييم تدابير و أعمال الرقابة و التفتيش التي تقوم بها مصالح العمران

المؤهلة لهذا الغرض.

- اقتراح كل إجراء قانونيا كان أو ماديا من شأنه تعزيز عمل الدولة في مجال مراقبة

أدوات و أعمال العمران.

- القيام بزيارات التقييم و التفتيش و المراقبة حول كل وضعية يمكن أن تظهر فيها

مخالفات التشريع و التنظيم.

1 ينظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 69.

- القيام في مجال العمران و البناء بتحقيقات أصبحت ضرورية بحكم وضعية خاصة و حماية الإطار المبني.

- تسيير على المستوى المركزي البطاقيه الوطنية الخاصة بالمخالفات في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني و المنشآت بمقتضى التنظيم المعمول به و نشر محتواها سنويا للجمهور¹.

- و تقوم المفتشية العامة بمهامها على أساس برنامج سنوي تعرضه على الوزير المكلف بالعمران و البناء للمصادقة عليه، و يمكن أن تتدخل بصفة فجائية للقيام بكل مهمة أخرى أو خبرة تكون ضرورية تملئها وضعية خاصة، و يدير المفتشية العامة مفتش عام يعين طبقا للتنظيم المعمول به².

(2) أما المفتشية الجهوية هي مصلحة خارجية تكلف بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني و هي جهاز الدولة في مجال مراقبة تطبيق القوانين و التنظيمات المتعلقة بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني، حيث أنه تم إنشاء (09) مفتشيات جهوية تحت سلطة المفتشية العامة للتعمير و البناء³.

و قد كلفت هذه المفتشيات بإجراء تحقيقات و إنشاء فرق مختصة على مستوى الولايات التابعة لدائرة اختصاصها الإقليمي، و تم تحديد مقرات هذه المفتشيات

1 ينظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي 388/08 مرجع سابق.

2 أنظر المادتين 04 و 05 من المرسوم التنفيذي 388/08 السابق ذكره.

3 أنظر المادتين 01 و 04 من المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها، الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 69.

الجهوية في كل من الجزائر العاصمة، وهران، سيدي بلعباس، بشار، الشلف، الجلفة، ورقلة، عنابة، قسنطينة.

مهامها:

و تتولى عدة مهام كما يلي:¹

- ضمان تنسيق أنشطة لمديريات العمران و البناء لاسيما فيما يتعلق بمراقبة أنشطة و أعمال العمران و البناء.
- القيام بالتحقيقات المتعددة الاختصاصات و وضع الفرق المختصة للتكفل بالمهام المنوطة بها.
- القيام دوريا بإعداد ملخصات حصائل نشاط مديريات العمران و البناء.
- القيام بتصور و تنفيذ برنامج للمراقبة في مجال العمران و البناء و حماية الإطار المبني على مستوى كل إقليم الذي يدخل في اختصاصها بالاتصال مع الهيئات الأخرى للدولة و الجماعات المحلية.
- السهر على شرعية تسليم عقود العمران المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما في ميدان العمران و البناء و حماية الإطار المبني.
- القيام بالاتصال مع الهياكل الأخرى المعنية بكل تحقيق له علاقة بمجال نشاطها.

¹ ينظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي 389/08 مرجع سابق.

- مساعدة الجماعات المحلية و المؤسسات العمومية و المتعاملين في مجال اختصاصها.
- اقتراح كل التدابير التي ترمي إلى تحسين الجهاز التشريعي و التنظيمي المتصل بالعمران و البناء و حماية الإطار المبني.
- القيام بالاتصال مع أجهزة الدولة الأخرى و الجماعات المحلية باتخاذ التدابير التي تهدف إلى مكافحة البناء غير الشرعي أو الهش أو الفوضوي أو غير المكتمل.
- تطوير الإعلام و القيام بتحسيس المتعاملين و المهنيين في مجال نشاطها¹.

الفرع الثاني: الإدارة اللامركزية للتعمير و البناء

الإدارة المركزية للتعمير و البناء هي هيئات الضبط الإداري المكلفة بالمحافظة على النظام العمراني العام بكل أبعاده و صيانتها و حق مراقبة استغلال و استعمال الأراضي العمرانية و مدى مطابقة ذلك و انسجامه مع مختلف القوانين و التنظيمات و القواعد المعمول بها في هذا المجال و إصدار القرارات الإدارية و اللوائح لضمان ذلك².

و عليه سنتطرق من خلال هذا الفرع إلى الولاية (أولا) ثم إلى البلدية (ثانيا).

أولا: الولاية

تمثل الولاية القاعدة اللامركزية في التسيير و الوالي هو ممثل الدولة و مندوب الحكومة على مستوى الولاية و يلعب كل من الوالي و المجلس الشعبي الولائي دورا هاما في مجال

¹ ينظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 389/08، مرجع سابق.

² موالكية طارق، المرجع السابق، ص 17

الهيئة و التعمير، و يوجد على مستوى كل ولاية مديريتين، مديرية التعمير و البناء (DUC) و مديرية السكن و التجهيزات العمومية (DLEP).¹

1-مديرية البناء و التعمير (DUC):

تتمثل مهام مديرية البناء و التعمير (DUC) فيما يلي:

- تجسيد على المستوى المحلي لسياسة التعمير و البناء.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على وجود أدوات التعمير و تنفيذها.
- السهر في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما على تنفيذ تدابير نظام التعمير و احترام النوعية المعمارية للبناء و حماية المعالم التاريخية و الثقافية و الطبيعية الهامة.
- القيام بكل الأعمال من أجل تحسين الإطار المبني و تطوير السكن المطابق للمتطلبات الاجتماعية و الجغرافية و المناخية و تهيئة العقار.
- تتولى جمع مجمل المعطيات المستغلة و المتعلقة بالدراسات و انجاز البناء و اقتصاده.
- السهر على التحكم في تكنولوجيات البناء التي تخص الإطار المحلي و تكاليفه.
- السهر بالاتصال مع مصالح الجماعات المحلية على إيجاد أدوات التعمير و دراستها و تنفيذها.

¹ موالكية طارق، المرجع السابق، ص 17.

- إبداء آراء فنية من أجل إعداد مختلف أعمال التعمير و ضمان مراقبتها.
- متابعة دراسات التهيئة و التعمير الرامية إلى التحكم في تنمية الإقليم البلدي بالاتصال مع الهيئات المعنية.
- تدعيم عمليات التجديد الحضري و التهيئة العقارية و متابعتها.
- القيام بجرد العناصر المهمة المكونة للهندسة المعمارية المحلية من أجل الحفاظ عليها و إدماجها.
- ترقية أعمال إدماج الأنسجة الفوضوية و المجمعات السكنية الكبيرة في مجال التعمير و الهندسة المعمارية.¹

2- مديرية السكن و التجهيزات العمومية (DLEP)

- تكلف مديرية السكن و التجهيزات العمومية بما يلي:
- اقتراح بناء على تقييم دوري عناصر سياسة السكن تتكيف مع ظروف و خصوصيات الولاية لاسيما فيما يتعلق بنموذجيته.
- توفير بالاتصال مع الهيئات المعنية و الجماعات المحلية الظروف الحيوية التي تخص إنجاز عمليات السكن الاجتماعي و تشجيع الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية و المبادرة بدراسة حول المقاييس في مجال السكن الريفي و السكن

¹ موالكية طارق، المرجع السابق، ص 17-18.

الترقوي اللذان يتكيفان مع الخصوصيات المحلية و تشجيع المبادرات في ميدان البناء الذاتي عن طريق توفير تأطير دائم.

- تكوين مختلف الملفات التنظيمية الضرورية للاطلاع على الدراسات و الأشغال و كذا تسليم رخص البناء و تولي تسيير عمليات التجهيزات العمومية في إطار السلطة المخولة لها و الاعتمادات الممنوحة.

- تولي متابعة و جمع عمليات الدراسة و استغلالها و انجاز التجهيزات العمومية و كذا اقتصاد البناء .

- السهر على تطبيق النصوص التشريعية و التنظيمية في مجال المحاسبة و الصفقات و الإشراف على الدراسات.¹

ثانيا: البلدية

تتزود البلدية بكل أدوات التعمير المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما بعد المصادقة عليها بموجب مداولة المجلس الشعبي البلدي.²

و ضمن الشروط المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما بمساهمة المصالح التقنية للدولة، تتولى البلدية:

- التأكد من احترام تخصيصات الأراضي و قواعد استعمالها.

¹ موالكية طارق، المرجع السابق، ص 18.

² ينظر المادة 13، من القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، العدد 37، سنة 2011.

- السهر على المراقبة الدائمة لمطابقة عمليات البناء، ذات العلاقة ببرامج التجهيز و السكن.¹

- السهر على احترام الأحكام في مجال مكافحة السكنات الهشة غير القانونية.
كما توفر البلدية في مجال السكن الشروط التحفيزية للترقية العقارية، كما تبادر أو تساهم في ترقية برامج السكن، و تشجع و تنظم بصفة خاصة كل جمعية سكان تهدف إلى حماية و صيانة و ترميم المباني أو الأحياء.²

و بالتالي تقوم البلدية بدور رقابي و ذلك من خلال دور رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث يتعين على هذا الأخير المختص إقليميا و الأعوان المؤهلين قانونا لتقصي المخالفات أن يقوموا بزيارة الورشات و المنشآت الأساسية و البنايات الجاري إنجازها. و كذلك الفحص و المراقبة التي يرونها مفيدة و طلب الوثائق التقنية الخاصة بها و ذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع المعمول به.³

كما يكلف رئيس المجلس الشعبي البلدي بما يلي:

- السهر على احترام المقاييس و التعليمات في مجال العقار و السكن و التعمير و حماية التراث الثقافي المعماري.⁴

1 ينظر المادة 115 من القانون 10/11

2 ينظر المادة 119 من نفس القانون .

3 ينظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06.

4 ينظر المادة 94 فقرة 05 من القانون 10/11.

- تسليم الرخص العمرانية حسب الشروط و الكيفيات المحددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما.¹

و أثناء قيامه بالمراقبة قد يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق الآتية التي تسلمها المصالح المختصة:²

- التصريح بفتح الورشة.

- رخصة البناء.

- رخصة الهدم عند الاقتضاء.

كما أن المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 55/06 نصت على وجوب مرافقة

الأعوان المؤهلين قانونا لرئيس المجلس الشعبي البلدي.

يمسك رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا سجلات متابعة الأشغال و

معاينة المخالفات.³

و يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني خلال المدة المحددة في رخصة

إتمام الإنجاز القيام شخصيا أو عن طريق الأعوان بالمراقبة التي يعلم بها المعني أو

الفجائية من أجل معاينة انطلاق أشغال إتمام الانجاز و تجسيدها.⁴

1 ينظر المادة 95 من نفس القانون.

2 ينظر المادة 06 من المرسوم التنفيذي 55/06.

3 ينظر المادة 10 من المرسوم التنفيذي 55/06.

4 ينظر المادة 58 من نفس المرسوم.

المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين في مجال البناء و التعمير

نصت المادة 76 مكرر من القانون 29/90 المعدل و المتمم بموجب القانون 05/04 على أن الأعوان المؤهلين قانونا للبحث و معاينة مخالفات أحكام قانون التهيئة و التعمير و هم مفتشي التعمير، أعوان البلدية المكلفين بالتعمير، موظفي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.

يؤدي هؤلاء الموظفين اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة و تحدد شروط و كفاءات تعيينهم و كذا إجراءات المراقبة عن طريق التنظيم بالإضافة إلى فرق المتابعة و التحقيق الذين أضافهم القانون 15/08 و شرطة العمران و حماية البيئة و أعوان مراقبة المناطق المحمية و الجمعيات.

الفرع الأول: الأعوان المؤهلين في ظل القانون 29/90

تنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 55/06¹ على ما يلي: "طبقا لأحكام المادة 76 مكرر من القانون 29/90، يؤهل للبحث على مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها، زيادة على ضباط و أعوان الشرطة القضائية.²

1 ينظر المادة 02 من مرسوم تنفيذي رقم 55-06 مؤرخ في 30 يناير سنة 2006 يحدد شروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث من مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراءات المراقبة ج ر العدد 6 /2006.

2 نص المشرع في المادة 15 من الأمر رقم 155/66 المؤرخ في 1966/07/08 المعدل و المتمم و المتضمن قانون الإجراءات الجزائية على أن أعوان الشرطة القضائية هم: رؤساء المجالس الشعبية المنتخبة، ضباط الدرك الوطني، محافظو الشرطة و ضباط الشرطة، ذوو الرتب في الدرك و رجال الدرك الذين أمضوا في سلك الدرك 03 سنوات على الأقل، مفتشو الأمن الوطني الذين لهم 3 سنوات، ضباط و ضباط الصف التابعين لمصالح الأمن العسكري.

أولاً: مفتشو التعمير

هم الذين تم تعيينهم بانتظام طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي 255/91¹.

ثانياً: المستخدمون الذين يمارسون عملهم بإدارة وزارة السكن و العمران

يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية و المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسية و كذا المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير و قد ألغي شرط الخبرة بموجب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي 2343/09²، المهندسين التطبيقيين في البناء ذوي خبرة ثلاث سنوات على الأقل في ميدان التعمير، التقنيين السامين في البناء ذوي خبرة خمس سنوات على الأقل في ميدان التعمير.

ثالثاً: الأعوان الذين يمارسون عملهم بمصالح التعمير التابعة للبلدية

و هم يعينون من بين رؤساء المهندسين المعماريين و رؤساء المهندسين في الهندسة المدنية و المهندسين المعماريين الرئيسيين و المهندسين في الهندسة المدنية الرئيسية و كذا المهندسين المعماريين و المهندسين في الهندسة المدنية ذوي خبرة سنتين على الأقل في ميدان التعمير .

¹ المرسوم التنفيذي رقم 255/91 المؤرخ في 14/07/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 241/09 المؤرخ في 22/07/2009، الجريدة الرسمية، العدد 43.
² ينظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 343-09 المؤرخ في 22 أكتوبر سنة 2009، الجريدة الرسمية بتاريخ 25 أكتوبر سنة 2009، العدد 61، ص.13.

توضع قائمة اسمية لهؤلاء الأعوان بموجب قرار مشترك بين الوزراء المكلفين بالجماعات المحلية و العدل و التعمير، و قد حذف المشرع فئة المتصرفين الإداريين من قائمة الأعوان المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم الواردة في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 318/95¹.

فبعد معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل يحزر محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة و كذا التصريحات التي تلقاها من مرتكبي المخالفات يوقع من طرفه و من طرف المخالفين، تكتسي المحاضر المحررة قوة قانونية في الإثبات إلى حين إثبات العكس.

الفرع الثاني: فرق المتابعة و التحقيق

علاوة على الأعوان المذكورين سابقا أضاف القانون 15/08 فرقا من الأعوان المكلفين بالمتابعة و التحري حول إنشاء تجزئات أو مجموعات سكنية أو ورشات إنجاز البناء التي نصت عليها المادة 68 من القانون 15/08 حيث يمكن أن تتشكل هذه الفرق من 03 إلى 04 أعوان، لكل فرقة مسؤول و طبقا للمادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 156/09 المؤرخ في 2009/05/02 المحدد لشروط و كفاءات تعيين فرق المتابعة و التحقيق في إنشاء التجزئات و المجموعات السكنية و ورشات البناء.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14/10/1995، الذي يحدد شروط تعيين الأعوان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 06 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 55/06.

يتم تعيينهم وفقا لنص المادة 07 من المرسوم السابق الذي أدمج سلك المتصرفين الإداريين في أعوان فرق المتابعة و التحقيق بعد أن حذف من السلك بموجب الرسوم التنفيذية 55/06.

كما يؤهل هؤلاء الأعوان للقيام بالمهام التالية:

- القيام بالفحص و التحقيقات.
- استصدار الوثائق التقنية المكتوبة و البيانية الخاصة بها.
- غلق الورشات غير القانونية.¹
- يمكن للأعوان المؤهلين تسخير القوة العمومية في حالة عرقلة مهمتهم في مراقبة المخالفات و البحث عنها و معاينتها.²

كما تحمي الدولة الأعوان المؤهلين أثناء ممارستهم مهامهم من كل أشكال الضغوط أو التدخل مهما كانت طبيعتها، التي يمكن أن تخل بالقيام بنشاطهم.³

الفرع الثالث: شرطة العمران

نظرا لخصوصية و تعقيد ميدان التعمير و التهيئة العمرانية و كذا ضرورة التدخل الصارم من أجل معاقبة المخالفين كان من اللازم إنشاء جهاز ضمن مصالح الشرطة القضائية بصفة عامة يكون أكثر تأهيلا للبحث و التحري على المخالفات في هذا المجال المعقد و هو ما يسمى بشرطة العمران.

¹ أنظر المادة 04 و المادة 05 من المرسوم التنفيذي 156/09، الجريدة الرسمية، العدد 27

² أنظر المادة 76 مكرر 1 من القانون 29/90 و كذا المادة 67 من القانون 15/08.

³ أنظر المادة 13 من المرسوم التنفيذي 55/06 و كذا المادة 69 من القانون 15/08.

لهذا فقد خول القانون لبعض الموظفين المؤهلين سلطة التقصي و البحث عن الجرائم من خلال استحداث هذه الشرطة العمرانية.

و عليه يكون المشرع الجزائري قد أعطى صفة ضابط الشرطة القضائية و في هذا الميدان و كل في اختصاصه الوظيفي لكل من: مفتشي التعمير، المهندسين المعماريين، المتصرفين الإداريين، التقنيين السامين و التقنيين الذين هم في حالة خدمة الإدارة المركزية بوزارة الإسكان و التعمير و كذا على مستوى الولايات.¹

من المهام الموكلة إليها السهر على تطبيق الأحكام التشريعية و التنظيمية في المجال العمراني و منع كل أشكال البناء الفوضوي.²

يقوم هذا الجهاز بجولات ميدانية لمراقبة أشغال البناء و التجزئة و التأكد من احترامها للتراخيص و الضوابط المعمول بها، ضبط الورشات الخاصة، كما يقوم بالوقوف على المخالفات و يضبطها و كذا حجز مواد البناء و الآليات المستعملة في الأشغال غير المرخص لها و إيداعها في المستودع البلدي مقابل وصل.

الفرع الرابع: أعوان مراقبة المناطق المعنية

إن المراقبة في ظل القانون 29/90 كانت من صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي و الجمعيات التي يرتبط نشاطها بمجال التهيئة و التعمير ليعزز المشرع

1 الجريدة الرسمية العدد 32.

2 التعلية الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 13/08/1988، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.

كذلك الرقابة في المناطق المحمية بأعوان جديدة للبحث و المعاينة تتمثل في مفتشي السياحة و مفتشي البيئة.¹

حيث جاء القانون 03/03 المحدد لمناطق التوسع السياحي ليضفي صفة الضبطية القضائية على أعوان حماية البيئة الذين يقومون بمعاينة المخالفات المرتكبة على مستوى الشريط الساحلي و خاصة فيما يتعلق منها بالبناء غير المرخص، فبعد معاينة المخالفات يرسل المحضر إلى الوالي أو الجهة القضائية المختصة خلال مهلة لا تتعدى 15 يوما ابتداء من تاريخ المعاينة.²

منح القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999 المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة "الجريدة الرسمية العدد 02" لأعوان السياحة و مفتشيها صفة الضبطية في مراقبة مدى الالتزام بقواعد البناء الخاصة بالفنادق و تحرير محاضر بشأن المخالفات المحتملة.

كما يمكن للوزير المكلف بالسياحة إصدار قرار التوقيف الفوري للأشغال المخالفة للقانون في الحالات الاستعجالية التي قد تؤدي إلى فرض الأمر الواقع و إشعار القضاء استعجاليا في مدة 48 ساعة³ يحق في كل وقت لأعوان إدارة السياحة المؤهلين مراقبة الأشغال الجارية في المؤسسات الفندقية و التحقق من مطابقتها للمخططات المصادق عليها.

1 المادة 33 من القانون 03/03 المؤرخ في 03/02/2003 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية، الجريدة الرسمية، العدد 11.

2 المادة 35 من القانون 03/03.

3 المادة 51 من القانون 01/99 المؤرخ في 06/01/1999، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة الرسمية، العدد 02.

في حالة عدم تطابق البناءات مع المخططات أو عدم احترام قواعد البناء و العمران يطلب من المهني التوقف عن الأشغال و الامتثال للقواعد في أجل لا يتعدى 3 أشهر .

في حالة عدم الامتثال يحرر محضر و ترفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة من أجل التزام المخالف بالتوقف عن الأشغال.¹

طبقا للمادة 37 من القانون 02/02 "يؤول للبحث و المعاينة و إثبات مخالفة أحكام هذا القانون و النصوص المتخذة لتطبيقه ضباط الشرطة القضائية و أعوانها و كذا أسلاك المراقبة الخاضعة لقانون الإجراءات الجزائية.

مفتشو البيئة يضاف إليهم المفتشون المكلفون بحماية التراث الثقافي و أعوان الحفظ و التثمين و المراقبة المذكورين في القانون 04/98 المؤرخ في 15/06/1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي²، عندما يتعلق الأمر بالمخالفات المرتكبة ضد التراث الثقافي و التاريخي و الأثري حيث تنص المادة 93 من القانون 04/98 السابق الذكر على أنه "يعاقب من يعرقل عمل الأعوان المكلفين بحماية الممتلكات الثقافية أو يجعلهم في وضع يتعذر عليهم فيه أداء مهامهم وفقا لأحكام قانون العقوبات".

الفرع الخامس: الجمعيات كهيئات مساهمة في الرقابة في ميدان العمران

1 المادة 50 من القانون 01/99.

2 الجريدة الرسمية العدد 44.

تعرف الحركة الجمعوية حاليا توسعا كبيرا من أجل نشر الوعي حول المشاكل التي نعيشها من بينها تلك المتعلقة بمسألة العمران و التي تشغل حيزا كبيرا من المشاكل اليومية للمواطن.

يعد القانون 31/90 المؤرخ في 1990/12/04 المتعلق بالجمعيات المرجع الأساسي لإنشاء و تنظيم و سير الجمعيات، التي تأخذ شكل اتفاقية تجمع أشخاص طبيعية أو معنوية من أجل تحقيق هدف غير مريح، توجد 54 ألف جمعية بالجزائر تتدخل في مجالات عديدة إلا أن الجمعيات المتعلقة بحماية العمران قليلة إن لم نقل نادرة، فهي تنحصر في جمعيات حماية البيئة و جمعيات حماية الأحياء القديمة، و لقد أجاز القانون للجمعيات التي اعتمدت ضمن أهدافها حماية البيئة و التعمير، التراث التاريخي و السياسي و الثقافي أن تتأسس كأطراف مدنية و ترفع دعاوى أمام القضاء المختص.

فحسب ما ورد في المادة 74 من القانون 29/90¹ "يمكن لكل جمعية تشكلت بصفة قانونية تنوي بموجب قانونها الأساسي أن تعمل من أجل تهيئة إطار الحياة و حماية المحيط أن تطالب بالحقوق المعترف بها لطرف مدني فيما يتعلق بالمخالفات لأحكام التشريع الساري المفعول في مجال التهيئة و التعمير"، أي أن جمعية تستوفي الشروط القانونية و يتضمن قانونها الأساسي هدف حماية المحيط و تحسين تهيئة إطار الحياة يمكن لها أن تتدخل للمطالبة بحقوق الطرف المدني المتضرر من مخالفة أحكام التشريع المتعلق بالتعمير سواء

¹ أنظر المادة 74 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

كان الخطأ الذي تسبب في ضرره ناشئ عن طرف مدني آخر أو من طرف الإدارة، يكون ذلك بصفة رضائية أو عن طريق اللجوء إلى القضاء.

في نفس السياق نجد المادة 41 من القانون 03/03 تنص على أنه "يمكن لكل جمعية مؤسسة قانونا و التي تبادر وفق قانونها الأساسي بحماية البيئة و العمران و المعالم الثقافية و التاريخية و السياحية أن تؤسس نفسها طرفا مدنيا فيما يخص مخالفات أحكام هذا القانون".

كما لا يمكن أن نغفل الدور الذي تقوم به الجمعيات المهتمة بالبيئة خاصة بعد صدور قانون 10/03¹، من خلال حملات التحسيس أو برامج التوعية للجمهور و ما تمارسه من أنشطة بيئية لتحسين الإطار المعيشي و كذا دورها في تقديم المساعدة، بإبداء الرأي و المشاركة في الميادين المتعلقة بالبيئة، حماية المصالح الجماعية التي مستها أضرار متعلقة بالبيئة، حماية الماء و الهواء و الجو و الأرض و باطن الأرض و الفضاءات الطبيعية و العمران و مكافحة التلوث.²

¹ المواد 35-38 من القانون 10/03 المؤرخ في 19/06/2003، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 11.

² فئات بوسماحة، حدود سلطة الضبط الإداري و حماية البيئة، مجلة إدارة، المجلد 8، العدد 35، 2008، ص 7-34.

المبحث الثاني: الإطار القانوني لرخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم أداة من أدوات التعمير و ميكانيزم من ميكانيزمات تجسيد الرقابة، نص عليها المشرع الجزائري في المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير، و في المواد من 70 إلى 92 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المعدل و المتمم و المذكور سالفًا.

و سنتطرق لهذه الرخصة من خلال مفهومها (المطلب الأول)، و إبراز أهميتها و مبررات إيجادها (المطلب الثاني)، و بعدها معرفة الحالات التي تنقضي فيها هذه الرخصة (المطلب الثالث) و ذلك كالآتي:

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

لإدراك مفهوم رخصة الهدم لا بد من التطرق إلى تعريفها (الفرع الأول)، و تحديد خصائصها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف قرار الهدم

لم ينص المشرع الجزائري على تعريف قانوني لرخصة الهدم، لكن نصت المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير على مايلي: "يخضع كل هدم جزئي أو كلي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، أو كلما اقتضت

ذلك الشروط التقنية و الأمنية، تحضر رخصة الهدم و تسلم في الأشكال و بالشروط و الأجل التي يحددها التنظيم".¹

و هناك من عرف قرار الهدم بأنه عبارة عن قرار إداري صادر بالإرادة المنفردة للإدارة بناء على محاضر المخالفات المحددة قانونا و التي تتمثل في عدم الحصول على رخصة البناء أو عدم مطابقة البناء طبقا للمادة 76 مكرر 03 "يترتب على المخالف حسب الحالة إما مطابقة البناء المنجز أو هدمه".²

و قد عرف الدكتور عزري الزين رخصة الهدم على أنها القرار الصادر من الجهة المختصة و التي تمنح للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".

و هناك من يرى أن قرار الهدم هو جزء إداري تفرضه الإدارة المعنية على كل قرار مخالف للنصوص القانونية المتعلقة بالتهيئة و التعمير الخاصة في مجال البناء حيث اشترط المشرع الحصول على رخصة البناء كإجراء شكلي و جوهري قبل البداية في أي بناء و إذا لم تتوفر رخصة البناء فإن مآل هذا البناء هو الهدم وفقا للأشكال و الأوضاع المنصوص عليها قانونا.³

1 المادة 60 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

2 رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، د. رمزي حوحو، أستاذ مساعد بقسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

3 حماية الملكية العقارية الخاصة، حمدي باشا عمر، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة و النشر، 2006.

و هناك من يرى أن رخصة الهدم: هي عبارة عن قرار إداري يجيز للمالك أو الحائز القانوني القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي للبناء، و ذلك عندما تكون هذه البناء واقعة في مكان مصنف أو في طريقه للتصنيف أو واقع في قائمة للأماكن التاريخية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، أن يكون البناء آيلا للهدم سند لبناء مجاورة.

و من خلال كل هذه التعريفات فإن رخصة هي عبارة عن قرار إداري منشئ للحق في الهدم سواء بالنسبة للمالك أو الحائز، و ذلك لكونه ينشئ وضعا قانونيا جديدا لم يكن موجودا من قبل.

فقرار الهدم هو إجراء يصدر في مجال الضبط الإداري و هي من بين أدوات التهيئة و التعمير و من ميكانيزمات الرقابة على العقار.

و من خلال هذه التعريفات نجد أن لرخصة الهدم أهمية كبيرة جدا و لها آثار يصعب تداركها فهي تهدف إلى حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية.

و ثانيا حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناء المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة، بالإضافة إلى حماية السكن الاجتماعي الذي يستشف من خلال نص المادة 71 من المرسوم 176/91 المعدل و المتمم.

الفرع الثاني: خصائص قرار الهدم

تتميز رخصة الهدم بجملة من الخصائص يمكن شرحها في النقاط التالية:

1- بموجب قرار إداري: لا يجوز قانونا الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن إداري بل

يجب أن يكون الترخيص بالهدم بموجب قرار إداري.¹

2- أن يصدر قرار الهدم من الجهة المختصة بمنحها و إلا كان القرار معيبا بعدم

الاختصاص و عرضه للنقض و الإلغاء أمام القضاء و الجهة المختصة بمنح

رخصة الهدم هي رئيس المجلس الشعبي البلدي.

3- رخصة الهدم ذات طابع مادي: أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من البناية

التي لها طابعا ماديا و تطبق أشغال الهدم أو بمعنى أدق فعملية الهدم تمس كل جزء

من البناية مهما كان غرضه، استعمالها للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو

الإنتاج الفلاحي أو الخدمات لذلك نقول أن عملية الهدم هي مادية لأنها تدخل على

البنائيات و التجهيزات العمومية.

4- ذات طابع عام: تفرض رخصة الهدم على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون

العام أو القانون الخاص.

5- ذات طابع نوعي: تفرض على أقاليم محددة بدقة من طرف المشرع و هي التي تتوفر

إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية، و إما على

مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثلا: المياه المعدنية

أو الإستحمامية.²

¹ أنظر نص المادة 68 من القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

² رسالة ماستر بعنوان دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير من إعداد الطالبتان، سنة 2010-2011.

المطلب الثاني: أهمية رخصة الهدم

إن إقرار المشرع الجزائري لهذه الرخصة التي تعد من المستحدثات التي جاء بها المرسوم 176/91 كانت له مبررات و دوافع نظرا لأهميتها البالغة لاسيما الآثار المترتبة عن منحها و التي يصعب تداركها إذا تعلق الأمر بالعقارات المحمية و بالخصوص المصنفة من بين المناطق الأثرية و إمكانية إلحاق أضرار بملك الغير.

و رخصة الهدم إذا كانت مهمة بالدرجة الأولى بالنسبة للعقار المبني، فإن لها أيضا أهمية خاصة بالنسبة للعقار غير المبني (الفضاء العاري)، لاسيما إذا كان لموقع البناء المراد هدمه أهمية إستراتيجية¹، و من بين الدوافع التي أدت إلى إيجاد رخصة الهدم، دوافع نص عليها المشرع الجزائري (الفرع الأول)، و دوافع تهدف إلى حماية السكن الاجتماعي (الفرع الثاني) و سنتطرق إليها تباعا.

الفرع الأول: الدوافع التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة

و التي أقرتها المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المعدل و المتمم و التي تتمثل في نقطتين هما:

أولا: حماية البنايات الواقعة في أماكن مصنفة.

ثانيا: حماية البنايات المجاورة.

¹ أ. اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار الهومة، 2004، ص 223-224.

الفرع الثاني: حماية السكن الاجتماعي

إن هذا الدافع لم يرد صراحة، إلى أنه يستشف من نص المادة 71 من المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر.

المطلب الثالث: انقضاء رخصة الهدم

نص المشرع الجزائري على أن رخصة الهدم تنقضي في 03 حالات و ذلك في المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر (الفرع الأول)، ثم جاء المرسوم التنفيذي 19/15 السالف الذكر ليعدل أحد هذه الحالات (الفرع الثاني).

الفرع الأول: انقضاء رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم

تنقضي رخصة الهدم حسب المادة 74 من المرسوم التنفيذي 176/91 في ثلاث حالات: أولاً: إذا لم تتجز عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات.

ثانياً: إذا توقفت أشغال الهدم خلال ثلاث سنوات الموالية للإخطار بها.

ثالثاً: إذا ألغيت الرخصة بموجب قرار قضائي¹.

الفرع الثاني: انقضاء رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم

تنقضي رخصة الهدم حسب المادة 85 من المرسوم 19/15 كالاتي:

أولاً: إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات.

¹ ينظر المادة 74 من المرسوم التنفيذي 176/91 السالف الذكر.

ثانياً: إذا توقفت الأشغال خلال سنة واحدة.

ثالثاً: إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة¹.

الفرق الجوهرى يكمن هنا فى الحالة الثانية بحيث كانت فى ظل المرسوم التنفيذى

176/91 السالف الذكر تنقضى الرخصة إذا توقفت الأشغال خلال 03 سنوات أما فى ظل

المرسوم التنفيذى 19/15 السالف الذكر تنقضى خلال سنة واحدة فقط من توقف الأشغال

و هذا هو الجديد الذى جاء به هذا التعديل.

¹ ينظر المادة 85 من المرسوم التنفيذى 19/15.

الفصل الثاني:

**أحكام رخصة الهدم و البناءات
غير القانونية في التشريع الجزائري**

تمهيد:

تحكم رخصة الهدم مجموعة من الإجراءات من أجل منحها لطالبيها و في حالة الرفض تثار مجموعة المنازعات و تأخذ الطريق القضائي و سنتعرف على الأحكام المتعلقة برخصة الهدم (المبحث الأول) كطلب من الشخص و من جهة أخرى تصدر الإدارة قرار الهدم كجزاء بصفة عامة على البناءات المخالفة للقواعد المعمول بها و حالات إصدار قرار الهدم (المبحث الثاني).

المبحث الأول: أحكام رخصة الهدم

المطلب الأول: إجراءات الحصول على رخصة الهدم

للحصول على رخصة الهدم يجب تقديم طلب إلى الجهة الإدارية المعنية و المختصة و التي تقوم بالبت فيه و إعداد الرخصة وفقا لإجراءات قانونية محددة.

تقديم الطلب:

و يكون إما من طرف المالك أو موكله القانوني أو من طرف الهيئة صاحبة حق التخصيص، و يكون مرفوقا بالوثائق التي تثبت ذلك من خلال عقد ملكية رسمي أو مشهر و التوكيل أو قرار حق التخصيص طبقا للمادة 61 من القانون 29/90.

فمالك البناءة الآيلة للهدم له أن يقدم طلب للترخيص بهدمها على أن يثبت ملكيته. كما يمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل طبقا لأحكام القانون المدني.

أما الهيئة العمومية فعليها تقديم نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص

البنائة المعنية¹.

مضمون الملف:

- تصميم للموقع يعد على سلم 1/2000 أو 1/5000.
- تصميم الكتلة يعد على سلم 1/500 من البنائة الآيلة للهدم أو المعدة للحفظ في حالة الهدم الجزئي.

- عرض الأسباب لإجراء العملية المبرمجة.

- المعطيات حول الشروط الحالية للاستعمال أو للشغل.

- حجم أشغال الهدم و نوعها.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

- خبرة تقنية عند الاقتضاء لتحديد شروط الهدم المتوقع.

و يتم إرسال هذا الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص في 05 نسخ مقابل

وصل ايداع يحدد فيه مجمل هذه الوثائق بالتفصيل.

ترسل نسخة من الطلب خلال 08 أيام الموالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة

المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بالمصلحة المكلفة بتحضير الطلب، و أخذ رأي

¹ انظر المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91.

الأشخاص العمومية و المصالح أو الهيئات المعنية للهدم المتوقع، على هذه الأخيرة إبداء رأيها خلال شهر واحد ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي.

لا بد أن يكون الرد معللا في حالة الرفض مع توجيهات خاصة، كما يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في الأجل نفسه¹.

و قد تم تحديد أجل ثلاث أشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف مع إصاق وصل إيداع ملف رخصة الهدم بمقر البلدية حتى يتمكن المواطنون المعنيون بذلك الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي مدعمين بوثائق رسمية شرعية و ذلك من أجل حماية السكان الاجتماعية.

قبول طلب رخصة الهدم:

بالرجوع إلى نص المادة 66 من المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم أنه لا يمكن رفض منح رخصة الهدم إذا كان الهدم هو الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهاية البناءة نظرا لخطورة البناءة على الأرواح و الممتلكات، و تسلم رخصة الهدم في شكل قرار صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد استشارة مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية و المصالح الأخرى².

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بهدم الجدران و العمارات و البناءات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع و التنظيم المعمول بهما لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي

1 رسالة ماستر، رخص و شهادات التعمير.

2 المادة 67 من المرسوم التنفيذي 176/91.

طبقا لنص المادة 39 ف3 من القانون رقم 11/10 و لا يمكن للمعني أن يقوم بالهدم إلا بعد مرور 20 يوما من تاريخ الحصول على الرخصة و بعد إعداد تصريح بفتح الورشة¹.

في حالة رفض الطلب أو السكوت عن الرد:

- لا يمكن للإدارة رفض طلب رخصة الهدم إلا للأسباب القانونية و يجب أن يكون قرارها معللا تعليلا كافيا، و للمعني الحق في تقديم طعن رسمي أو رفع الامر إلى الجهات القضائية المختصة في حال سكوت السلطة أو رفضها للطلب.

- لا يرخص بأي هدم من شأنه المساس بالتراث الطبيعي أو التاريخي أو الثقافي إلا بعد استشارة و موافقة المصالح المختصة.

أما فيما يتعلق بالبنائات الآيلة للسقوط فإن المرسوم 176/91 المعدل و المتمم نص في المادة 75 و ما يليها على إجراءات خاصة تقوم بها البلدية باعتبارها المسؤولة على أمن و سلامة المواطنين.

بعد الانتهاء من دراسة طلب الحصول على رخصة الهدم و إذا لم يتم تسجيل أي اعتراضات من قبل المواطنين يحق لرئيس البلدية منح رخصة الهدم في شكل قرار الذي يجب أن يبلغ شخصا للمعني بالأمر الذي لا يمكنه البدء بالأشغال إلا بعد فتح الورشة و مرور 20 يوما من تسلمه الرخصة.

1 الآليات القانونية للرقابة على حركة النشاط العمراني.

انقضاء رخصة الهدم:

و تنقضي رخصة الهدم في ثلاث حالات طبقا للمادة 74 من القانون 29/90 المتعلق

بالتهيئة و التعمير محددة كالآتي:

- 1) إذا لم تنجز عملية الهدم خلال أجل خمس سنوات.
- 2) إذا توقفت أشغال الهدم خلال ثلاث سنوات الموالية للإخطار بها.
- 3) إذا أُلغيت الرخصة بموجب قرار قضائي.

المطلب الثاني: البناء غير القانوني

رغم الإنتشار الكبير للبناء غير القانوني في عدة أماكن بالوطن فإنه و برده للمعيار القانوني بطبيعة الحال لا يمكن أن يخرج عن أحد شكلين: إما بناء بدون رخصة و إما بناء يجاوز حدود الرخصة.

و بهذا تظهر الرخصة في مجال البناء كوسيلة فنية لتنظيم البناء، و كوثيقة تحدد مدى احترام البناء لمختلف الشروط و الإجراءات القانونية كذلك.

الفرع الأول: البناء بدون رخصة

لقد عمد المشرع الجزائري في بداية الأمر إلى إصدار القانون 02/82 المؤرخ في 1982/02/06 و المتعلق بتنظيم إجراءات منح رخصة البناء و رخصة التجزئة.

و الملاحظ أن هذا القانون جاء متسرعا لتنظيم مسألة جزئية في مجال التعمير و لكنها ملحة، و هذا قصد التحكم نسبيا في الوعاء العقاري.

و مع صدور القانون 08/85 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الأمر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها، بدأ يظهر اتجاه المشرع الجزائري إلى تنظيم قطاع البناء، بشكل أكثر شمولاً مما كان عليه في القانون 02/82.

و قد تأكد هذا المسعى بصدور قانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري الذي عني بتصنيف الأراضي و خص الأراضي العامرة و القابلة للتعمير بالفصل الثاني، حيث ركزت المادة 66 منه على أن أدوات التهيئة و التعمير ستكون المرجع في تحديد طبيعة الأراضي و من ثم التحكم العقلاني في استغلال الوعاء العقاري و حثت المادة 67 منه الأجهزة المؤهلة التابعة للدولة و الجماعات المحلية على اتخاذ كل التدابير اللازمة لتعد أو تكلف من يعد أدوات التهيئة و التعمير المنصوص عليها، مع الحرص على أن تكون هذه الأدوات محل إشهار واسع ليحتج بها في مواجهة المواطنين، مع إتاحة فرصة لهؤلاء للتدخل و التشاور الفعلي بشأنها كما تؤكد ذلك المادة 70 من نفس القانون¹.

¹ المواد 66، 67 و 70 من القانون 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن التوجيه العقاري.

ثم أخيرا و بعد طول انتظار جاء القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 لينظم بشكل تام و شامل مجال التهيئة و التعمير، الذي ركز على أن كل تشييد لبناية أو تحويل يتطلب الحصول على رخصة طبقا للمواد 49، 52 و 55 منه¹.

و في هذا الإطار جاء المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 ليحدد كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها و ألغى بحكم المادة 79 منه كل الأحكام المخالفة بالإجراءات الجديدة².

الفرع الثاني: تجاوز حدود الرخصة

تمنح رخصة البناء في إطار مراعاة أدوات التعمير لاسيما المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (P.D.A.U) و مخطط شغل الأراضي اللذان يضبطان حدود البناء حسب موقع كل قطعة أرضية بما ينسجم و المحيط العمراني و كذا طبيعة الأرض الجيولوجية.

و على هذا فإن رخصة البناء حسب المادة 46 من المرسوم 176/91 يجب أن تشمل على الإلتزامات و الخدمات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البناءات تهيئة و خدمة بالموقع العمومي أو الخدمات الخاصة.

على أن يتجاوز حدود رخصة البناء يتم في إحدى شكلين:

1 المواد 49، 52 و 55 من القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتضمن تنظيم التهيئة و التعمير.
2 المادة 79 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المتضمن كيفية تحضير رخصة البناء و تسليمها.

أ/ الشكل الأول:

- هو أن يتجاوز الباني حدود الرخصة بتعلية البناء أو تغيير الواجهة أو التصميم
عما هو وارد في مخطط البناء الذي قدمه في ملف الحصول على الرخصة.

ب/ الشكل الثاني:

-ألا يحترم الباني الحدود و الارتفاقات المحددة بمقتضى الرخصة فيعتدي على ملك
مجاور أو على ممر أو طريق.

بهذا فإن المشرع بمقتضى المادة 56 من القانون 29/90 الخاص بالتهيئة و
التعمير قد جعل على عاتق المالك أو صاحب المشروع واجب المبادرة بإعلام المجلس
الشعبي البلدي عند الإنتهاء من أشغال البناء حتى تسلم له شهادة المطابقة، وهذا في أجل
30 يوما من تاريخ الإنتهاء من الأشغال¹.

غير أن جعل المبادرة لصاحب المشروع أو المالك في طلب شهادة المطابقة قد قلل
من فعاليتها و شوه النسيج العمراني، نقول هذا طبعا في إطار القانون السابق 82/02
المؤرخ في 1982/02/06 المتعلق برخصة البناء و رخصة تجزئة الأراضي، و القانون
01/85 المؤرخ في 1985/08/13 الذي يحدد إنتقاليا قواعد شغل الأراضي.

¹ المادة 56 من القانون 29/90 السابق الذكر.

و نعود لنؤكد في الأخير أنه مهما تعدد البناء غير القانوني فإنه لا يخرج عندما نرده إلى الأصل عن أحد الشكلين اللذين ذكرناهما، و معيارنا دائما هو قانون التهيئة و التعمير بوسائله الفنية في ذلك و على الخصوص رخصة البناء و شهادة المطابقة.

المطلب الثالث: الأحكام الخاصة بالبناءات الآيلة للانهييار

طبقا لأحكام المادة 86 يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي باتخاذ جميع التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص و الأموال في الأماكن العمومية بهدم الجدران أو المباني و البناءات الآيلة للانهييار أو عند اقتضاء الأمر بترميمها حسب ما تقتضي الظروف¹.
عندما يكون المبنى المعني بالهدم خاضعا للتشريع الجاري به العمل في مجال حماية الآثار و الأماكن التاريخية، لا يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يأمر بترميمه أو هدمه إلا في حدود و الشروط المنصوص عليهما في القانون 07/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

في هذه الحالة يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو البناية الآيلة للانهييار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في أجل محدد و في حالة وجود نزاع حول درجة الخطورة يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا و في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن و إعداد تقرير بذلك.

¹ المادة 86 من المرسوم التنفيذي 19/15 المؤرخ في 2015/01/25، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

إذا لم يرق صاحب الملكية باتخاذ الإجراءات اللازمة للحد من الخطورة في الأجل المحدد و لم يعين خبيراً تتولى المصالح التقنية للبلدية أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية بمعاينة حالة الأماكن¹.

قرار و تقرير الخبير يرسل فوراً إلى الجهة القضائية المختصة في غضون ثمانية أيام الموالية لتاريخ الإيداع لدى كتابة الضبط ليتخذ القاضي قراره و يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة²، و زيادة عن ذلك عندما لا يلاحظ القاضي المختص حالة خطورة المبنى يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى و هذا القرار يجب أن يتضمن موافقة الوالي³.

في حالة الخطر الوشيك الحدوث يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني المصالح التقنية على مستوى البلدية، أو مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية خلال الأربع و العشرين ساعة الموالية و ذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

إذا جاء في تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق و الوشيك يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن و المتمثل بالإخلاء فوراً المبنى طبقاً للمادة 88 من المرسوم التنفيذي 19/15 و إصدار قرار بمنع الإقامة بالمبنى الآيل للسقوط.

1 المادة 88 من نفس المرسوم.

2 قرار مجلس الدولة في 2002/02/05 المتعلق بحكم القاضي بهدم بناية آيلة للسقوط.

3 المادة 87 من المرسوم التنفيذي 19/15.

في حالة لم ينفذ صاحب المبنى الإجراءات الضرورية و الموصى بها خلال الآجال المحددة في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا و على نفقة صاحب الملكية¹ الإجراءات الأمنية الضرورية لحماية المصالح العامة سواء لمستعملي أو مستغلي المبنى أو بالنسبة للغير الذي يستعمل الأماكن العمومية التي يمكن أن يحصل فيها أي حادث أو نكبة، لأن من الاختصاصات المخولة للبلدية اتخاذ جميع الاحتياطات و جميع التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص و الأموال و الأماكن العمومية و هذا في إطار القوانين و التنظيمات الجاري بها العمل².

لكن هناك حالة استثنائية و المنصوص عليها في المادة 89 من المرسوم التنفيذي 19/15 و التي تعفي صاحب الملكية الآيلة للانهايار من تنفيذ الأشغال و دفع النفقات المستحقة عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط.

¹ في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية الإجراءات اللازمة تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس البلدية و تحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات المنصوص عليها في قانون العقوبات.

² المادة 89 من القانون رقم 10/11 المؤرخ في 2011/03/22 المتعلق بالبلدية.

المبحث الثاني: حالات إصدار قرار الهدم

جعلت المادة 68 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاختصاص في تسليم رخصة الهدم حصريا بيد رئيس البلدية إذ جاء فيها " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي " وهو ما أكدته ذلك المادة 68 من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و...إذ جاء فيها: "... تطبيقا لأحكام المادة 68 يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم... " وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان مصنّف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية ... " طبقا لنص المادة 61 من المرسوم 176/91 .

المطلب الأول: سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية قبل مباشرة عملية البناء(الرقابة القلبية)

فرئيس البلدية يمكنه التدخل بصفة مستعجلة لإصدار رخصة الهدم قصد الحفاظ على الأمن العام (الفرع الأول)، كما أنه يقوم بإصدار قرار الهدم أو الامتناع عن ذلك بناء على طلب موجه إليه من طرف صاحب المصلحة (الفرع الثاني) وفي كل الحالات فإن الأشخاص يبقى لهم حقوق و ضمانات في مواجهة القرار المتخذ سواء بقبول أو رفض إصدار قرار الهدم (الفرع الثالث).

الفرع الأول : سلطة رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم في الظروف الطارئة.

ألزمت المادة 71 من القانون 08/90 المتعلق بالبلدية ورئيس البلدية في حالة الخطر الحال والجسيم والداهم بتنفيذ التدابير الوقائية لضمان سلامة الأشخاص (المحافظة على الأمن العام) فله أن يأمر بهدم الجدران أو البناءات أو المباني المتداعية. طبقا لأحكام المادة 75 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91 المحدد لكيفيات تحضير رخصة الهدم وغيرها من الرخص والتي جاءت تطبيقا لأحكام المادة 71 من القانون 08/90 المتعلق بالبلدية نجد إن رئيس البلدية مخول للقيام بالمهام والصلاحيات التالية:

1- له أن يوصي بهدم الجدران أو المباني أو البناءات الآيلة للانهار أو عند الاقتضاء الأمر بترميمها في إطار إجراءات الأمن التي تقتضيها الظروف (المادة 01/75 من المرسوم 176/91)

2- له الحق في القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضرورية للتحقق من صلابة الجدران أو المبنى أو البناء (المادة 02/75 من المرسوم 176/91).

3- إخطار الجهة القضائية في حالة امتناع صاحب الملكية عن تنفيذ القرار المتخذ من قبل رئيس البلدية (م 76 من المرسوم 176/91).

4- اتخاذ الإجراءات الوقائية من أجل ضمان الأمن لاسيما إخلاء المباني ومنع الإقامة بها (م 76 من المرسوم 176/91).

5- الأمر بتنفيذ الأشغال المقررة- ترميم أو هدم -على نفقة صاحب الملكية مع الملاحقة القضائية (م 78 من المرسوم 176/91).

الفرع الثاني : سلطة رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم في الظروف العادية.

بعد التحقيق في طلب رخصة الهدم المقدم من صاحب الشأن يمكن لرئيس البلدية وبتوافر كافة الشروط المطلوبة أن يصدر قرار الهدم (أولا) كما له أن يرفض الطلب إذا ما لاحظ خلاف ذلك (ثانيا).

أولا : قبول طلب رخصة الهدم.

بتوافر الشروط القانونية المنصوص عليها في المادة 62 من المرسوم التنفيذي 176/91 فإن رئيس البلدية يصبح ملزما بمنح رخصة البناء، كما أنه يكون ملزما بمنح رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية طبقا للمادة 66 من المرسوم 176/ 91.

ورئيس البلدية و هو يمنح رخصة الهدم لطالبا إنمأ يراقب مدى احترام هذا الأخير للقواعد العامة للتعير أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعير أو مخطط شغل الأراضي بحسب الأحوال وهذا من خلال مراقبة شرط التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره والمنصوص عليه في المادة 62 المذكور أعلاه.

إن رخصة الهدم المسلمة لطالبا تعد وفقا لأحكام المادة 74 من المرسوم 176/91 لاغية في الحالات التالية:

-إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمس سنوات ،

-إذا توقفت أشغال الهدم خلال السنوات الثلاثة الأولى،

-إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

وما يلاحظ على أن مدة إلغاء رخصة الهدم تعد مدة طويلة بالنظر للغرض الذي من أجله

منحت رخصة الهدم وهو المحافظة على النظام العام في بعده الأمن العام.

ثانيا : رفض طلب رخصة الهدم.

أوجب القانون 29/90 في المادة 62 منه على رئيس البلدية أن يعلل قراره القاضي برفض

منح رخصة الهدم على أن يكون قراره مستخلصا من أحكام ذات القانون، كما ألزمته المادة

69 من نفس القانون بتبليغ قراره بالرفض إلى صاحب الطلب. ويمكن تحديد 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 المطلوبة في المادة 62 من المرسوم 176/91.

3-عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة

للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

الفرع الثالث : حقوق الأفراد في مواجهة مضمون رخصة الهدم.

خول القانون الحق للغير في الاعتراض على مشروع الهدم (أولاً) كما خول صاحب الطلب في إتباع طريق التظلم الولائي والقاضي(ثانياً).

أولاً : حق الغير في الاعتراض على مشروع الهدم.

يمكن لكل مواطن الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا (م 71 من المرسوم التنفيذي 176/91) شريطة أن يكون الاعتراض مبررا أو مدعما بوثائق شرعية ترفق بعريضة الاعتراض كأن يكون المعترض هو المالك للمبنى أو الجدار المقدم بشأنه طلب الهدم أو أن الهدم يلحق به ضررا جسيما.

ثانيا : حق صاحب الطلب في التظلم الإداري والقضائي.

فسح المشرع المجال أمام طالب الرخصة لإجبار السلطة للرد على طلبه بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي 176/91 حيث يتقدم بعريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي بعد انتهاء الآجال المقررة يطلب فيها الرد على طلبه ،وإذا لم يبلغ به بعد شهر كامل من تقديم العريضة يمكنه رفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة وذلك لأجل إجبار الإدارة لتمكينه من رخصة الهدم¹.

ما يلاحظ بالنسبة لرخصة الهدم هو أن المشرع منح سلطات واسعة لرئيس البلدية لأجل الحفاظ على النظام العام في بعده المتعلق بالأمن العام والنظام العمراني،بينما نجده في

¹ د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع القاهرة، 2005، ص 62.

المقابل قد خول صاحب الطلب الحق في التنظيم الولائي واللجوء إلى القضاء دون توضيح آليات التقاضي وشروطه.

المطلب الثاني : سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية بعد مباشرة عملية البناء (الرقابة البعدية)

خول المشرع لرئيس البلدية حق زيارة أماكن إنجاز البناء (الفرع الأول) وحق إصدار قرار هدم البناء الغير مرخص (الفرع الثاني) ، كما خوله سلطة تنفيذ قرار العدالة في حالة تشييد بناء غير مطابق لرخصة البناء (الفرع الثالث).

الفرع الأول : سلطة معاينة أشغال البناء .

خولت المادة 73 من القانون 90 / 29 رئيس البلدية الحق في زيارة البنايات محل التشييد إذ جاء فيها: " يمكن للوالي ورئيس المجلس الشعبي البلدي وكذلك الأعوان المحلفين المفوضين في كل وقت زيارة البنايات الجاري تشييدها و إجراء التحقيقات التي يعتبرونها مفيدة وطلب إبلاغهم في كل وقت بالمستندات التقنية المتعلقة بالبناء".

وقد ألزمت المادة 05 من المرسوم التنفيذي 55/06 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة رئيس البلدية بالقيام بالزيارة لأماكن البناء إذ جاء فيها " : تطبيقا لأحكام المادتين 73 و 76 مكرر من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق لأول ديسمبر 1990 م والمذكور أعلاه ، يتعين على رئيس المجلس الشعبي

البلدي المختص إقليميا والأعوان المؤهلين قانونا أن يقوموا بزيارة الورشات والمنشآت الأساسية والبنائيات الجاري إنجازها وكذلك الفحص والمراقبة التي يرونها مفيدة وطلب الوثائق التقنية الخاصة بذلك وذلك لأجل معرفة مدى تطابقها مع التشريع والتنظيم المعمول بهما "وأن الزيارة التي يقوم بها رئيس البلدية ينبغي أن تكون وفق شروط محددة ويترتب عليها آثار معينة.

أولا : الشروط الواجب توافرها لإجراء المعاينة.

يتعين على رئيس البلدية أثناء قيامه بزيارة أماكن إنجاز البناءات ومراقبتها أن يكون مرفوقا بأعوان مؤهلين قانونا طبقا لما تقتضيه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 55/06، وهم المنصوص عليهم في المادة 02 من المرسوم 55/06 كما يتعين عليه قبل ذلك أن يعد جدول زمني للزيارة ويبلغ نسخة منه إلى الوالي وكذا مدير التعمير المختصين حسب المادة 09 من المرسوم 55/06، كما يمكن له أن يقوم بالزيارة نهارا وليلا أو أثناء أيام العطل وذلك في إطار التشريع والتنظيم المعمول بهما حسب ما أكدته المادة 08 من المرسوم 55/06 وعليه يمكن رد شروط إجراء المعاينة من قبل رئيس البلدية إلي ما يلي:

- 1- أن يعد جدول زمني للمعاينة ويبلغه لكل من الوالي ومدير التعمير المختصين،
- 2- أن يكون مرفقا بأعوان مؤهلين قانونا وهم الأعوان المنصوص عليهم في المادة 02 من المرسوم التنفيذي 55/06،

3- أن تكون الزيارة وفقا للأوقات المسموح بها قانونا (أن لا تكون قبل الخامسة صباحا ولا بعد الثامنة مساء).

ثانيا : الآثار المترتبة على عملية المعاينة.

أثناء إجرائه للمراقبة يتعين على رئيس البلدية أن يطلب من المالك أو موكله أو من ممثل صاحب المشروع الوثائق التي تسلمها المصالح المختصة والمتمثلة في:

التصريح بفتح الورشة ، رخصة البناء، رخصة الهدم عند الاقتضاء (المادة 6 من المرسوم 55/06) ، وبحسب الأحوال فإذا كان المعني بالأمر يتوفر على الوثائق المطلوبة وأن أشغال بنائه تتطابق مع الوثائق المسلمة له فإن رئيس البلدية والأعوان المرافقين له لا يحررون أي محضر ضد المعني، وفي الحالة العكسية فإنه يمكن أن يحرر ضده بحسب الأحوال محضر أشغال شرع فيها بدون رخصة، أو محضر معاينة أشغال شرع فيها وغير مطابقة لأحكام رخصة البناء، محضر أشغال شرع فيها بدون رخصة هدم (المادة 16 من المرسوم التنفيذي 55/ 06).

الفرع الثاني : إصدار قرار هدم البناء غير المرخص به.

منحت المادة 76 مكرر 4 من القانون 04 / 05 المعدل والمتمم للقانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير الاختصاص لرئيس البلدية لأجل هدم البناء المنجز بدون رخصة إذ جاء فيها "...يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل (08) أيام، ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة..."

غير أنه في حالة تقاعس رئيس البلدية وبعد انقضاء المهلة الممنوحة له يحل محله الوالي بقوة القانون ويصدر قرار بالهدم في أجل لا يتعدى (30) يوما (المادة 76 مكرر 4) من تاريخ انقضاء المهلة الممنوحة لرئيس البلدية.

إن قرار الهدم الذي يصدره رئيس البلدية يتعين أن تتوافر جملة من الشروط لاتخاذها (الفرع الأول)، ويترتب على ذلك تبعات محددة (الفرع الثاني).

أولا : شروط إصدار قرار الهدم.

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

- 1- ضرورة تحرير محضر إثبات المخالفة من قبل العون المؤهل قانونا و إرسالها إلى رئيس البلدية في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين (72) ساعة (المادة 76 مكرر 01/4)، إذ يتعين على العون المؤهل أن يحرر المخالفة على استمارة تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا (المادة 15 من المرسوم التنفيذي 06/ 55)، ويتعين تحديد تاريخ إجراء المعاينة بالتدقيق، وتحديد طبيعة الأشغال التي شرع فيها ومكانها بالضبط وتحديد هوية المخالف بدقة كما يتعين أن تكون هناك عملية القيام بأشغال بناء تتمثل سواء في إنشاء وتشيد مباني جديدة أو توسيع مباني مقامة أو تعليتها أو تغيير وتعديل الواجهات المفضية على الساحات العمومية، كما يتعين أن لا يحوز المعني على رخصة بناء.

2-إلزامية إصدار قرار الهدم في أجل لا يتعدى الثمانية أيام (08) من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة (المادة 76 مكرر 4 /02) ،وبالتالي فإن تقاعس رئيس البلدية عن إصدار قراره إلى تاريخ لاحق لانقضاء مهلة(08) أيام يجعل من قراره معيب بعيب عدم الاختصاص الزمني¹.

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

ثانيا : الآثار المترتبة عن إصدار قرار الهدم.

يترتب عن إصدار قرار الهدم التبعات التالية:

1-تنفيذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية، وفي حالة عدم وجود مثل تلك المصالح يتم تنفيذ أشغال الهدم بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي (المادة 76 مكرر 4/04).

2-يتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس البلدية باستخدام كل الطرق (المادة 76 مكرر 4/05).

3-إن إجراءات الهدم لا يتم توقيفها رغم لجوء المعني إلى القضاء المختص (القضاء الإستعجالي) (حسب المادة 76 مكرر 4/06).

¹ قرار الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة، الصادر بتاريخ 16/06/2007 ملف رقم 07/173، غير منشور.

إن ما يلاحظ فيما يخص إصدار قرار هدم البناء الغير مرخص وهو أن المشرع في القانون 05/04 لم يوضح الإجراءات التي يتعين القيام بها في حالة عدم إصدار قرار الهدم من قبل رئيس البلدية في الأجل المحدد له وعدم استخدام الوالي لحق الحلول، فهل يتعين اللجوء إلى القضاء لإصدار قرار قضائي بالهدم، أم أن أشغال البناء الغير مرخص بها تتحصن ضد الهدم. ففي قضية من هذا القبيل أصدر رئيس بلدية تمالوس ق ا رر بالهدم مؤرخ في 2006/11/29 بعدما توصل بنسخة من محضر معاينة المخالفة المحرر بتاريخ 2006/04/19 أين تم إصدار قرار بالهدم بعد مرور سبعة أشهر وقد تم تنفيذ قرار الهدم أين رفع صاحب البناء دعوى تعويض أمام الغرفة الإدارية لمجلس قضاء سكيكدة وقد رفضت دعواه لعدم التأسيس بموجب القرار الصادر بتاريخ 2007/06/168 تحت رقم 07/173 و هذا بالرغم من أن قرار الهدم مشوب بعيب عدم الاختصاص الزمني.

الفرع الثالث : تنفيذ قرار العدالة الجزائرية في حالة تشييد البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء.

خولت المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 الاختصاص لرئيس البلدية في تنفيذ الحكم القضائي الصادر في المادة الجزائرية وذلك بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف إذ جاء فيها: " في حالة التأكد من عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة ،يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة

المخالفة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة ،كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى اثنين وسبعين ساعة.

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

في حالة عدم امتثال المخالف للحكم الصادر عن العدالة في الآجال المحددة ،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف.

لتحريك الدعوى العمومية يتعين أن تتوفر جملة من الشروط وتترتب عن ذلك آثار محددة.

أولا : شروط تحريك الدعوى العمومية.

باستقراء نص المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 وكذا المادة 18 من المرسوم التنفيذي 55/06 نجد وأن الشروط التي يتعين توافرها لأجل استصدار حكم جزائي ضد المخالف تتمثل فيما يلي:

1-عدم مطابقة أشغال البناء لرخصة البناء المسلمة كعدم احترام مخططات البناء وذلك

بتغيير الواجهات أو الارتفاع،

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

3-ضرورة تحرير محضر معاينة المخالفة من قبل العون المؤهل الذي قام بالمعاينة

الميدانية وذلك وفق النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 55/06، إذ يتعين عليه أن يحرر

المخالفة على استمارة تحمل الأختام والأرقام التسلسلية وتسجل في السجل المفتوح لهذا الغرض الذي يرقمه ويؤشر عليه رئيس المحكمة المختص إقليميا (المادة 15 من المرسوم التنفيذي 55/06)، ويتعين عليه تحديد تاريخ إجراء المعاينة بالتدقيق مع ذكر اسم ولقب وصفة العون، مع تحديد الأشغال الغير مطابقة لرخصة البناء و ذكر مراجع هذه الأخيرة، ومكانها وتحديد هوية المخالف بدقة،

4- إرسال محضر معاينة المخالفة إلى الجهة القضائية المختصة (السيد وكيل الجمهورية)، كما يتم إرسال أيضا نسخة من ذات المحضر إلى رئيس البلدية والوالي المختصين في أجل 72 ساعة من تاريخ معاينة المخالفة (المادة 76 مكرر 5 من القانون 90/29).

5- يرفق المحضر في كلتا الحالتين وجوبا بتقرير يوضح طبيعة المخالفة وكذا هوية المخالف وعنوانه، وترسل نسخة من كل من المحضر والتقرير إلى مدير التعمير والبناء للسهر على تطبيقهما (المادة 19 من المرسوم 55/06).

ثانيا : الآثار المترتبة عن تحريك الدعوى العمومية.

يترتب عن تحريك الدعوى العمومية ضد المخالف لأحكام رخصة البناء ما يلي:

1- معاقبة المخالف طبقا للمادة 77 من القانون 90/29 بغرامة تتراوح بين 3000

و300.000 دج إضافة إلى الحبس من شهر إلى ستة أشهر عند العود،

2- إذا كانت المخالفة ليست على قدر كبير من الجسامه كفتح منفذ غير موجود على

المخطط يصدر حكم بإلزام المخالف بمطابقة بنائه للرخصة المسلمة له.

3- وإذا كانت المخالفة على قدر كبير من الجسامه كعدم احترام الارتفاع المرخص به فإن القاضي يصدر حكم بهدم البناء بصفة جزئية أو كلية (م 76 مكرر 5 من القانون 29/90).

4- يتعين على المخالف الامتثال للحكم الصادر ضده وذلك بمطابقة الأشغال أو بهدم جزء منها أو هدمها كلها ، وفي حالة عدم الامتثال يقوم رئيس البلدية أو الوالي المختصين تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف (المادة 76 مكرر 04/5 من القانون 29/90).

إن ما يلاحظ في الواقع العملي على مستوى جهات القضاء الجزائري أنها تطبق عقوبة جزائية تتراوح بين الغرامة والحبس في حين لا يؤمر بأي إجراء يتعلق بتصحيح الوضعية اتجاه التزامات رخصة البناء مما يجعل المادة 76 مكرر 5 من القانون 29/90 ساكنة من حيث التطبيق وبدون جدوى نظرا لعدم وعي قضاة المادة الجزائية بضرورة الحفاظ على قواعد العمران و عده أهليتهم لذلك بسبب ضعف تكوينهم في مجال قانون العمران¹.

المطلب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم

إن الرخص هي عبارة عن قرارات إدارية صادرة عن الإدارة و القاضي الإداري يبحث في مدى مشروعية هذه القرارات، و إن احترام الإدارة لمبدأ المشروعية يعد ضمانا لحقوق

¹ منى بن لطرش، مرجع سابق، ص 127 وما يليها

الفرد و حماية للصالح العام في ذات الوقت هذه القرارات يجب أن تصدر حسب الأشكال و الإجراءات المنصوص عليها قانونا و إلا تعرضت للطعن.

تثور المنازعات حول رخصة الهدم في الجانب القضائي على ثلاثة جبهات : الإدارية (الفرع الأول) و المدنية (الفرع الثاني) و الجزائية (الفرع الثالث).

الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالقضاء الإداري

القضاء الإداري يبقى صاحب الولاية الكاملة في الرقابة على مشروعية قرارات الترخيص بالبناء في مجال قضاء الإلغاء أو المسؤولية الإدارية¹.

عند رفض الجهة الإدارية المختصة منح رخصة الهدم بموجب قرار صريح فإنه يمكن للمعني اللجوء إلى القضاء برفع دعوى أمام المحكمة الإدارية المختصة و في حال سكوت الإدارة بعد فوات الآجال المقدرة قانونا للرد فيحق للمعني تقديم عريضة تظلم أمام نفس الجهة (رئيس البلدية) و بعد فوات أجل شهر (30 يوما) يعتبر سكوتها رفضا ضمنيا و يحق له رفع دعوى إلغاء و إذا وجد القاضي الإداري أن القرار بالرفض غير مشروع يلغيه و يأمر الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخصة الهدم كما أنه يحق للغير في حالة منح رخصة الهدم و ألحقت ضررا به الاعتراض على ذلك أمام الجهة الإدارية المختصة ضمن الآجال القانونية، كما يمكنه رفع دعوى إلغاء ضد قرار المنح.

¹ للتفصيل حول موضوع التزام الإدارة بمبدأ المشروعية، أنظر محمد علوان، "الرقابة على تجاوزات الإدارة لمبدأ المشروعية"، المجلة العربية للإدارة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر 1980، ص20 و ما بعدها.

أما فيما يتعلق برخصة الهدم فأمام طالب هذه الرخصة رفع دعوى إلغاء و دعوى تعويض في حالة رفض منح الرخصة دون مبرر .

أولا: منازعات الإلغاء

يكون أمام المعني حق رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

الحالة الأولى: حالة رفض منح الرخصة، هذا الرفض قد يكون صريحا بموجب قرار إداري و قد يكون ضمني ففي حالة القرار الصريح يرفع دعواه أمام الغرفة الإدارية المحلية، و يثير عدم مشروعية القرار المتخذ.

أما في حالة السكوت، فإنه يقدم تظلم أمام رئيس البلدية و بعد مرور 30 يوما دون الرد يرفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها الضمني فإن كان القرار غير مشروع فإنه يمكن للقاضي الإداري عند إلغائه أن يأمر الإدارة بتسليم رخصة الهدم¹.

الحالة الثانية: في حالة منح الرخصة يكون للغير المتضرر منها، المنازعة في الرخصة، بالاعتراض عليها أولا أمام الجهة الإدارية في الآجال المخصصة للاعتراض، و بعدها يرفع دعوى إلغاء ضد هذا القرار².

1 يستشف ذلك من المادة 75 من المرسوم التنفيذي 19/15.
2 حسب ما تنص عليه المادة 81 من المرسوم التنفيذي 19/15.

ثانيا: منازعات التعويض

في حالة رفض منح الرخصة لطالبيها و ينازعها أمام القضاء الإداري و يحكم القاضي الإداري بعدم مشروعية القرار و يأمر بمنح الرخصة لطالبيها و تكون الإدارة مجبرة على تعويض المتضرر في هذه الحالة¹.

الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقضاء المدني

قد يؤدي القيام بأشغال الهدم بموجب رخصة أو بدونها إلى الإضرار بمصالح الغير الذي يحق له طلب إصلاح هذا الضرر الناتج عن مخالفة قواعد التهيئة و التعمير، و ذلك برفع دعوى أمام القاضي المدني التي يجب أن تكون مبنية على أساس وجود أفعال تسبب ضررا بسبب مخالفتها لقواعد العمران التي تكون سارية المفعول وقت الحكم المدني، مثل عدم احترام تعليمات الخبير فيما يخص عملية الهدم و الاحتياطات و الوسائل المستعملة فيها، و إذا انتفت العلاقة بين الضرر و الأشغال المقامة لا تقوم مسؤولية القائم بها².

كما أنه للمتضرر من تنفيذ رخصة الهدم أن يطلب وقف الأشغال أمام القاضي الاستعجالي إلى حين الفصل في الموضوع³.

¹ ينظر للمادة 126 من القانون المدني.

² بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، ص 158-159.

³ ينظر نص المادة 127 من القانون المدني.

الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالقضاء الجزائري

يختص القاضي العادي بالنظر في النزاع الذي يقوم بين المستفيد من الرخصة و غير المتضرر من عملية الهدم، كمالك البناية المجاورة للبناية محل الهدم دون التعرض لمشروعية القرار المتعلق بمنح هذه الرخصة¹، بحيث نكون أمام جنحة و هي التعدي على الملكية العقارية المنصوص عليها بالمادة 386 من قانون العقوبات و بالتالي تحريك الدعوى العمومية بالطرق المنصوص عليها قانونا أي في قانون الإجراءات الجزائية².

¹ رواينية شمس الدين، قواعد التهيئة و التعمير من حيث رقابة الإدارة و منازعات رخصة البناء، مذكرة نهاية تكوين المدرسة العليا للقضاء، ص 34.
² ينظر المادة 386 من قانون العقوبات.

خاتمة

خاتمة:

إن تناول موضوع سلطة الإدارة في إصدار قرار هدم البناء يحيلنا أولاً إلى التعرف على الإدارة المتخصصة في مجال العمران و التي تصدر قرار الهدم و التي تمارس الرقابة على أعمال البناء عن طريق الرخص و الشهادات العمرانية التي أطلق عليها المشرع الجزائري في آخر تعديل له مصطلح عقود التعمير و تعتبر هذه العقود و من بينها رخصة الهدم و البناء و التجزئة قيود و ضوابط تقيد حق البناء الذي يعد حقا معترفا به تكريسا لمبدأ دستوري "المقر لحق الملكية".

و يمكن القول بأن الإدارة تتمتع بسلطات واسعة في فرض الضوابط العمرانية بهدف الحفاظ على النظام العام العمراني لكن حتى لا تتعسف في استعمال سلطاتها في مجال إصدار القرار الإداري المتضمن أحد عقود التعمير منحت لسلطة أخرى غير سلطة الإدارة في الرقابة على تلك الإجراءات تتمثل في السلطة القضائية و بالتالي فالقاضي الإداري يراقب مدى احترام الإدارة لتلك الشروط و إتباعها مجموعة من الإجراءات في إصدار ذلك القرار من عدمه عن طريق تحريك آليات الرقابة القضائية التي تتمثل أساسا في دعوى الإلغاء و دعوى التعويض.

و الحديث عن الرقابة الإدارية و القضائية لأعمال البناء و صلاحيات كل من الإدارة و القضاء في إصدار قرار بالهدم يقودنا إلى التطرق إلى البناء الفوضوي الذي في الأصل يصدر قرار بهدمه و ذلك لمخالفته قواعد التهيئة و التعمير و القوانين المعمول بها إلا أن

المشرع الجزائري و استثناء جاء بالقانون 15/08 المتضمن قواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها كأهم آلية للقضاء على البناء الفوضوي و تسوية الوعاء العقاري.

و قد قام المشرع في مجال التهيئة و التعمير بسن القوانين و التنظيمات و هذا للوصول إلى تناسب عمراني حقيقي بعيد كل البعد عن النقائص التي من خلالها يمكن أن نصل إلى أبواب مغلقة أمام المشاكل التي تطرح جزء من هذه التجاوزات، و على الرغم مما أقره المشرع من قواعد قانونية متعلقة بالتعمير إلا أن التطبيق العملي قد كشف أن ارتكاب المخالفات و بناء البناءات المخالفة للأسس المعمارية المطلوبة ما زال مستمرا و هو ما يعني أن القانون لا يكفي لإجراء الرقابة على أعمال البناء و ضمان توجيهها و تنظيمها و إن كان يساهم في جزء من ذلك حيث أن العيب لا يقع بصفة كاملة على القوانين و لا على مدى إلمامها بكل الجوانب الخاصة بالتهيئة و التعمير، و لكن يمكن أن نرد هذه التجاوزات بنسبة أكبر إلى الأشخاص الذين هم معنيين بها، سواء من المواطنين، أو الذين يطبقون هذه القوانين، فليس من الممكن أن نجد تجاوزات من قانون على قانون آخر حيث أن القانون جاء لينظم عنصر العمران و يضعه خدمة للنظام العمراني القائم و لكن التجاوزات تكون من الأشخاص على القانون و على أحكامه التي جاء بها و لذلك نرى أن ضمان احترام قواعد البناء و التخطيط العمراني لا تحتاج إلى حماية قانونية فقط، بل يجب العمل على تحسيس المجتمع بأهمية ذلك، و يكون هذا من خلال العمل على بث ثقافة عمرانية و لا تأتي هذه الثقافة إلا عن طريق النظام التربوي للمجتمع.

الملاحق

قائمة المراجع

قائمة المراجع

أولاً: الكتب

1-الكتب العربية

- أشرف توفيق، شمس الدين، شرح قانون توجيه و تنظيم أعمال البناء، دار الطبع، 1996.
- بوجمعة خلف الله، العمران و المدينة، طبعة 2005، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، عين مليلة.
- حماية الملكية العقارية الخاصة، حمدي باشا عمر، الطبعة السادسة، دار هومة للطباعة و النشر، 2006.
- د. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر و التوزيع القاهرة، 2005.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- صادق مزهود، أزمة السكن في ضوء المجال الحضري، طبعة 1995، دار النور، الجزائر.

2-الكتب الأجنبية:

Dictionnaire encyclopédique, dictionnaire Guillet de langue française, édition juillet, 11 boulevard de Sébastopol, 75001 – Paris, France, p123.

Dictionnaire encyclopédique, grand usuel Larousse en 5 volumes, 7904 pages, édition mise à jour au 30 juin 1986, Larousse, 1997, France, p123.

Farouk Benatia, agrégat au cité, SNED, Algérie, 1980

ثانيا: المقالات و المذكرات و المداخلات

1-المقالات

رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، د. رمزي حوجو، أستاذ مساعد بقسم الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، مجلة المفكر، العدد 4، 2014.

عزري الزين، القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري "الفكر البرلماني العدد 9 جويلية 2005"

فتات بوسماحة، حدود سلطة الضبط الإداري و حماية البيئة، مجلة إدارة، المجلد 8، العدد 35، 2008.

محمد علوان، "الرقابة على تجاوزات الإدارة لمبدأ المشروعية"، المجلة العربية للإدارة، المنظمة العربية للتنمية الإدارية، مصر 1980.

2-المذكرات

بن لطرش منى، رخصة البناء، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة،

رواينية شمس الدين، قواعد التهيئة و التعمير من حيث رقابة الإدارة و منازعات رخصة البناء، مذكرة نهاية تكوين المدرسة العليا للقضاء.

زهرة أبرباش ،دور البلدية في ميدان التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2010-2011.

لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية سنة 2011/2012

ليلي زروقي، قواعد التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، محاضرات ملقاة على طلبة المدرسة العليا للقضاء، سنة 2007.

موالكية طارق، منازعات التهيئة و التعمير على ضوء أحدث التعديلات، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة السابعة، السنة 2008-2009.

ثالثا: النصوص التشريعية

1-الأوامر ، القرارات و التعليمات:

التعليمية الوزارية المشتركة الصادرة بتاريخ 13/08/1988، المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع.

التعليمية الوزارية المشتركة المؤرخة في 13 أوت 1985 المتعلقة بمعالجة البناء غير المشروع و التي تبين مختلف أنماط البناء غير القانوني و آلية تسويته.

التعليمية الوزارية رقم 02 المؤرخة في 1994/07/31 المتعلقة بتسوية الوضعية القانونية

للخواص الذين استفادوا من قطع أرضية أو الأراضى التي وزعت على المرقيين العقاريين .

قرار مجلس الدولة في 2002/02/05 المتعلق بحكم القاضى بهدم بناية آيلة للسقوط.

2-القوانين:

القانون 03/03 المؤرخ في 2003/02/17 المتعلق بمناطق التوسع و المواقع السياحية،

الجريدة الرسمية، العدد 11.

القانون 10/03 المؤرخ في 2003/06/19، المتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية

المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 11.

القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/05 الذي يحدد مطابقة البناءات و إتمام انجازها،

الجريدة الرسمية، العدد 12، المؤرخة في 2008/08/03

القانون 10/11 المؤرخ في 22 جوان 2011 المتعلق بالبلدية، الجريدة الرسمية، سنة

2011، العدد 37.

القانون 01/99 المؤرخ في 1999/01/06، المحدد للقواعد المتعلقة بالفندقة، الجريدة

الرسمية، العدد 02.

القانون المدني الجزائري.

القانون رقم 01/85 المؤرخ في 12/11/1985 المتضمن الموافقة على الامر 01/85 المؤرخ في 13/08/1985 الذي يحدد انتقاليا قواعد شغل الأراضي قصد المحافظة عليها و حمايتها.

القانون رقم 90-25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 والمتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية عدد 49 مؤرخة في 18 نوفمبر 1990.

قانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير - ج ر العدد 1990/52

3-المراسيم التنفيذية:

المرسوم التنفيذي 55/06 المؤرخ في 30 جانفي 2006 المحدد لشروط و كفيات تعيين الأعاون المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع و التنظيم في مجال التهيئة و التعمير و معاينتها و كذا إجراء المراقبة، الجريدة الرسمية، سنة 2006، العدد 06.

المرسوم التنفيذي 388/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يحدد مهام المفتشية العامة للعمران و البناء و تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 69.

المرسوم التنفيذي 389/08 المؤرخ في 27 نوفمبر 2008 يتضمن إنشاء المفتشية الجهوية للعمران و البناء و يحدد مهامها و عملها، الجريدة الرسمية، سنة 2008، العدد 69.

المرسوم التنفيذي 154/09 المؤرخ في 02/05/2009 المتعلق بإجراءات تنفيذ التصريح بمطابقة البناءات، الجريدة الرسمية عدد 27 المؤرخ في 06/05/2009.

المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقييم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك.

المرسوم التنفيذي رقم 255/91 المؤرخ في 14/07/1991، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالعمال المنتمين إلى الأسلاك التقنية التابعة لوزارة التجهيز و السكن المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي 241/09 المؤرخ في 22/07/2009، الجريدة الرسمية، العدد 43.

المرسوم التنفيذي رقم 318/95 المؤرخ في 14/10/1995، الذي يحدد شروط تعيين الأعدان الموظفين المؤهلين لتقصي مخالفات التشريع و التنظيم و معاينتها في ميدان الهندسة المعمارية و التعمير، الجريدة الرسمية، العدد 06 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 55/06.

مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير، سنة 2015، الجريدة رقم 07

فهرس الموضوعات

الإهداء

شكر و تقدير

أ - هـ	.....مقدمة
01	.....الفصل الأول: الجهات الإدارية المختصة بإصدار رخصة الهدم
02	.....المبحث الأول: الهيئات الإدارية المختصة في مجال العمران
03	.....المطلب الأول: الأجهزة الإدارية المختصة في مجال البناء و التعمير
03	.....الفرع الأول: الإدارة المركزية للتعمير و البناء
08	.....الفرع الثاني: الإدارة اللامركزية للتعمير و البناء
13	.....المطلب الثاني: الأعوان المؤهلين في مجال البناء و التعمير
14	.....الفرع الأول: الأعوان المؤهلين في ظل القانون 29/90
16	.....الفرع الثاني: فرق المتابعة و التحقيق
17	.....الفرع الثالث: شرطة العمران
18	.....الفرع الرابع: أعوان مراقبة المناطق العمرانية
20	.....الفرع الخامس: الجمعيات كهيئات مساهمة في الرقابة في ميدان العمران
23	.....المبحث الثاني: مفهوم، أهمية و انقضاء رخصة الهدم
23	.....المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم
23	.....الفرع الأول: تعريف قرار الهدم
25	.....الفرع الثاني: خصائص قرار الهدم

27	المطلب الثاني: أهمية رخصة الهدم.....
27	الفرع الأول: الدوافع التي نص عليها المشرع الجزائري صراحة.....
28	الفرع الثاني: حماية السكن الاجتماعي.....
28	المطلب الثالث: انقضاء رخصة الهدم.....
28	الفرع الأول: انقضاء رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 176/91 المعدل و المتمم.....
28	الفرع الثاني: انقضاء رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل و المتمم.....
30	الفصل الثاني: أحكام رخصة الهدم و البناءات غير القانونية في التشريع الجزائري.....
31	المبحث الأول: أحكام رخصة الهدم.....
31	المطلب الأول: صور إصدار رخصة الهدم.....
35	المطلب الثاني: البناء غير القانوني.....
35	الفرع الأول: البناء بدون رخصة.....
37	الفرع الثاني: تجاوز حدود الرخصة.....
39	المطلب الثالث: الأحكام الخاصة بالبناءات الآيلة للانهايار.....
42	المبحث الثاني: حالات إصدار قرار الهدم.....
42	المطلب الأول: سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية قبل مباشرة عملية البناء (الرقابة القبليّة)...
43	الفرع الأول : سلطة رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم في الظروف الطارئة.....
44	الفرع الثاني : سلطة رئيس البلدية في إصدار قرار الهدم في الظروف العادية.....
46	الفرع الثالث : حقوق الأفراد في مواجهة مضمون رخصة الهدم.....
47	المطلب الثاني : سلطات الضبط الإداري لرئيس البلدية بعد مباشرة عملية البناء (الرقابة البعديّة).
47	الفرع الأول : سلطة معاينة أشغال البناء.....

49	..... الفرع الثاني : إصدار قرار هدم البناء غير المرخص به
	الفرع الثالث : تنفيذ قرار العدالة الجزائية في حالة تشييد البناء غير المطابق لمواصفات
52	..... رخصة البناء
55	..... المطالب الثالث: المنازعات المتعلقة برخصة الهدم
56	..... الفرع الأول: المنازعات المتعلقة بالقضاء الإداري
58	..... الفرع الثاني: المنازعات المتعلقة بالقضاء المدني
59	..... الفرع الثالث: المنازعات المتعلقة بالقضاء الجزائي
60	..... خاتمة
63	..... الملاحق
79	..... قائمة المراجع

فهرس الموضوعات