

جامعة مولود معمري تيزي وزو

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون
الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذة:

أ.د. إقلولي-أولد رابح صافية

إعداد الطلبة:

سلامي كريمة

حملو نادية

لجنة المناقشة:

أ.د. إرزيل الكاهنة ، أستاذ ، جامعة مولود معمري- تيزي وزو ، رئيسًا

أ.د. إقلولي-أولد رابح صافية ، أستاذ ، جامعة مولود معمري- تيزي وزو ، مشرفًا ومقررًا

أ. عشايو سميرة ، أستاذة مساعدة (أ) جامعة مولود معمري- تيزي وزو ، ممتحنة

تاريخ المناقشة: 06 جويلية 2017

شكر و عرفان

نحمد الله عز و جل الذي يسر لنا الدرب و السبل
و وفقنا لإتمام هذه المذكرة
و نتقدم بجزيل الشكر و التقدير و الإحترام
و الإمتنان للأستاذة الدكتورة الفاضلة

"إقلولي-أولد رابح صافية"

لقبولها الإشراف على هذه المذكرة و تقديمها

الدعم و توجيهاتها القيمة

كما نخص بالشكر الجزيل أعضاء

لجنة المناقشة

لقبولهم مناقشة هذه المذكرة

"سلامي كريمة"

"حملو نادية"

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى الوالدين الكريمين

حفظهما الله

إلى إخوتي توفيق، كمال، وليد

إلى أختي ياسمين

إلى كل الزملاء و الأصدقاء

إلى كل من قدم لنا الدعم و النصح

"سلامي كريمة"

إهداء

أهدي هذا العمل المتواضع إلى والدي حفظهما الله و رعاهما،

إلى إخواني و أخواتي "

إلى كل زملائي و أصدقائي

"حملو نادية "

يعتبر قانون العمران من القوانين المرنة السريعة التطور، يتميز بمزيج من الأحكام القانونية العامة و الخاصة، بحيث يطبق عن طريق وسائل و أدوات قانونية التي ينظمها، كرخصة البناء و الهدم و غيرها من الرخص العمرانية.¹

أخضع المشرع الجزائري جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص إدارية، إذ نجد قواعد العمران رديعة و كفيلة لتحقيق التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من خلال مشاريع الهدم و بين المصلحة العامة العمرانية، و بإعتبار رخصة الهدم قرار إداري فردي ، تكون الإدارة ملزمة بإحترام الإجراءات و المواعيد الخاصة لإصدارها، و في حالة خرق الشروط القانونية و التقنية المتعلقة بها، أو بالقرارات الإدارية الفردية الأخرى، تكون قد إنتهكت مبدأ المشروعية، و من هنا تتجسد حقوق الأفراد في منازعتها، بالطعن ضد هذه القرارات، ثم متابعتها بالتعويض على ما تخلفه تصرفاتها القانونية و المادية من أضرار تلحق الفرد أو ممتلكاتهم.

و تكمن أسباب إختيار هذا الموضوع في مدى أهمية رخصة الهدم في تنظيم قواعد العمران، و بالنظر إلى موقع البناء، أي مكان تواجدة في المناطق المصنفة أو في طريق التصنيف، بهذا تساهم في المحافظة على المناطق التاريخية و المعمارية و الثقافية و الطبيعية، و في حماية البناية المجاورة و حقوق الجوار. و هو من المواضيع الهامة الموجودة في الواقع العملي، موضوع خصه المشرع إهتمام بتنظيمه في مجموعة من النصوص القانونية تبين شروطها و إجراءات الحصول عليها.

¹ إقنولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية و وسائل قانونية ، الطبعة الثانية ، دار هومه ، الجزائر، 2015، ص 28.

- التشوه العمراني نتيجة مخالفة قواعد التهيئة العمرانية و الشروط التقنية الخاصة بترخيص الهدم.

- إنتشار ظاهرة هدم بنايات دون الحصول على رخصة الهدم، أو هدم بنايات بدون مطابقة محتوى رخصة الهدم.

- غياب دور شرطة العمران المكلفين بمراقبة و معاينة المخالفات المتعلقة بهدم دون ترخيص.

- غياب نظام خاص بتعويض المتضررين جراء هدم بناياتهم دون الحصول على رخصة مسبقة ، أو بتعسف من الإدارة، فأحيانا لا يكفي الإعتماد على قاعدة المسؤولية المدنية لتغطية حجم الأضرار الواقعة على الأفراد أو ممتلكاتهم.

- و بإعتبار رخصة الهدم لم تدرس من قبل كموضوع على حدة، فأدرجت فقط في مذكرات و مراجع، كجزء من الدراسة، و أردنا إضافة الجديد من خلال جمع ما وقفت عليه الدراسات، و محتوى النصوص القانونية المنظمة لها و التي كانت سندا لإنجاز دراستنا.

فمن هنا يتضح لنا طرح الإشكالية التالية: فيما يكمن الجانب الموضوعي و الجانب الإجرائي لرخصة الهدم في القانون الجزائري؟

سنحاول الإجابة على هذه الإشكالية من خلال دراسة الطبيعة القانونية لرخصة الهدم (الفصل الأول)، ثم دراسة الجانب الإجرائي لرخصة الهدم (الفصل الثاني).

الفصل الأول: الطبيعة القانونية لرخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري قواعد التهيئة و التعمير في مجموعة من الشهادات و الرخص العمرانية التي تتمثل في الوسائل السابقة والوسائل اللاحقة لعملية البناء، وقد أخضع جميع الأنشطة العمرانية لتراخيص وشهادات إدارية، حتى تتمكن الإدارة بالقيام بمهمتها الرقابية والوقائية.

تعتبر رخصة الهدم من الرخص العمرانية الإجبارية التي يلتزم فيها الشخص بطلبها لدى الجهة الإدارية المختصة، قبل الشروع في أي عمل وارد على العقارات المبنية، تفاديا للأضرار و الأخطار التي قد تصيب الأفراد.

إهتم المشرع الجزائري برخصة الهدم و نظمها في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم.¹

¹ قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، صادر في 01 أوت 2004 .

و في المرسوم التنفيذي رقم 91-176، الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03، المحدد لنطاقها و إجراءات تسليم و الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها.¹

و عليه سنبحث عن ماهية رخصة الهدم(المبحث الأول)، ثم أساسها القانوني (المبحث الثاني).

¹مرسوم تنفيذي رقم 91-176 مؤرخ في 28 ماي 1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، ج ر عدد 26 ، صادر في 31 ماي 1991 ، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006 ، ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08 جانفي 2006. و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55 الصادر في 28 سبتمبر 2009، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07، صادر بتاريخ 12 فيفري 2015.

المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص العمرانية التي أولى لها المشرع الجزائري أهمية، بحيث نظمها في قوانين التهيئة و التعمير. بكونها أداة إجبارية يلتزم بها كل شخص طبيعي و معنوي يريد هدم بنايته كلياً أو جزئياً.

نظم المشرع الجزائري أحكامها في القانون رقم 90-29 بموجب المادة 60¹ منه: " يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه²، أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية.

تحضر رخصة الهدم و تسلم في الأشكال و بالشروط و الآجال التي يحددها التنظيم."

و كما أحالت نفس المادة في فقرتها الثانية إلى التنظيم الذي يحدد أشكال و شروط و آجال تقسيمها و بالفعل صدر المرسوم التنفيذي رقم 91-176 مبينا لذلك في المادة 61 إلى المادة 74 منه، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 من المادة 70 إلى المادة 85.

وهو ما سنحاول توضيحه من خلال مفهوم رخصة الهدم (المطلب الأول)، ثم شروط الحصول عليها (المطلب الثاني).

¹أنظر المادة 60 من قانون رقم 90-29، المتعلق بالتهيئة و التعمير، سالف الذكر.

²تنص المادة 46 من نفس القانون: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية و الإستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها."

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من الرخص الإجبارية المنصوص عليها في قانون التهيئة و التعمير، تخص كل عمليات الهدم الكلية أو الجزئية للبنىات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية، و نظرا لأهمية رخصة الهدم، سنحاول تعريفها (الفرع الأول) ، ثم تبيان خصائصها (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم

1. التعريف الفقهي:

بالرغم من محاولة المشرع الجزائري في إدراج تعريف رخصة الهدم، في القوانين و في المراسيم التنفيذية المنظمة لها،¹ إلا أن الفقه تنوع في تحديد تعريف دقيق لها، منها تعريف "عزري الزين": "رخصة الهدم هي القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق هدم البناء كليا أو جزئيا، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"².

¹مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، الطبعة الأولى ، دار جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 137.

²عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع ، دار الفجر للنشر و التوزيع ، القاهرة، 2005، ص 57.

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

إلا أن هذه التعاريف لم تشر إلى أن إصدار قرار الهدم يصدر من طرف شخص وحيد و هو رئيس مجلس الشعبي البلدي، كما أنه أغفل البيانات التي تكون سنداً لغيرها من البيانات فهي كذلك تخضع لرخصة الهدم.²

2. التعريف التشريعي:

أما فيما يخص التعريف التشريعي فأشار فقط لمجالها الموضوعي³، إذ لا يمكن لأي شخص القيام بعملية الهدم الجزئي أو الكلي لبنائته دون الحصول المسبق على رخصة الهدم،⁴ وهذا ما أكدته المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 كما يلي: "تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبنائية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم و ذلك عندما تكون هذه

¹ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التجليد، الجزائر، 2011، ص89.

²بومحذاف أميمة، الرقابة على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران ، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي_تبسي، الجزائر ، 2016 ، ص 26.

³أنظر المادة 60 و 46 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

⁴إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 199.

البنائية محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق ل 15 يونيو سنة 1998 و المذكور أعلاه".¹

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم

تتميز رخصة الهدم بمجموعة من الخصائص المتمثلة فيما يلي:

أولاً: أن تصدر رخصة الهدم في شكل قرار إداري من جهة إدارية مختصة

لا يصح قانوناً القيام بعملية الهدم إلا في شكل قرار إداري صادر من الجهة الإدارية المختصة، ألا و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي، فلا يجوز قانوناً أن يرخص بهدم بناية بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يحترم الإجراءات و الأشكال المنصوص عليها، وإلا تعرض قراره لعيب مخالفة الشكل و الإجراءات.²

ثانياً: أن يصدر مضمون القرار هدم كلي أو جزئي

يقصد بالهدم محو أثر البناء القائم، وهي إزالة كلية أو جزء منه، متى كان لا يشكل عملية الهدم الجزئي حذفاً للزوائد من البناء بل يكون لتحسين و تعديل البناء لا للهدم.³

¹المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر .

²عزري الزين ، " إجراءات إصدار قرارات الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة الفكر ، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر ، بسكرة، ص 22.

³عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، مرجع سابق، ص 58.

ثالثا: رخصة الهدم ذات طابع عام

أداة إجبارية على كل شخص طبيعي أو معنوي بالحصول عليها مسبقا قبل الشروع في عملية الهدم الكلي أو الجزئي للبنية.¹

رابعا: تتميز رخصة الهدم بالطابع الخاص

تفرض على مناطق خاصة حددها المشرع الجزائري في المادة 46 من قانون رقم 90-29 و التي تتوفر على مجموعة من المميزات الطبيعية و الخلابة و التاريخية و الثقافية. و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية و الإستحمامية طبقا لأحكام التشريعية التي تطبق عليها.²

خامسا: تتميز بالطابع المادي

تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت كلية أو جزئية و مهما كان استعمالها.³

¹مقليد سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014 ص59.

²أنظر المادة 46 من قانون 90-29 سالف الذكر.

³إقلاوي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 200.

المطلب الثاني: شروط الحصول على رخصة الهدم

نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم في القوانين المتعلقة بقواعد التهيئة و التعمير، لكونها إجراء إداري إجباري يستوجب الحصول عليها مسبقا، إذ حصرت الإدارة شروطها في طالب الرخصة (الفرع الأول)، و في موضوع الرخصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب رخصة الهدم

طبقا للمادة 50 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم على أن: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض و يمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية و التنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض و يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم"¹

و بموجب المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، على المعني برخصة الهدم تقديم الطلب من المالك أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة على أن يتم إثبات الصفة القانونية لطالب الرخصة.²

- و أنه يخول حق التصرف في الملكية، لكل شخص طبيعي أو معنوي أثبت صفته القانونية للبناء الآيلة للهدم، و يحق لمالك هذه الأخيرة و حائزها في طلب رخصة الهدم.
- و يمكن إثبات صفة طالب رخصة الهدم بشهادة الحياة، و هذا بهدف القضاء على البناء الفوضوي المخالف لقواعد التهيئة و التعمير وكذا القضاء على البنايات الآيلة للسقوط التي تشكل خطرا على الفرد، و على البنايات المجاورة لها.

¹ المادة 50 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

² المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176، سابق الذكر

- للمالك أن يوكل شخص عنه ليتولى مهمة طلب الرخصة حسب الأحكام المتعلقة بالوكالة المنصوص عليها في القانون المدني، والمالك حر في نوع الوكالة التي يوكلها، و على الموكل إثبات صفته كوكيل قانوني للمالك بموجب عقد الوكالة و يحق للهيئة المختصة لها طلب الرخصة و إثبات صفتها القانونية بعقد إداري.

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 الثقافية.

- الحالة الثانية:

إذا كانت البناية الآيلة للسقوط سندا للبنائيات المجاورة، منه يمكننا القول أن الغرض من رخصة الهدم هو الرقابة وتفاذي كل المخاطر التي قد تحدثها، حيث لا يمكن هدم أي عقار ما لم تطبق عليه هذه الشروط.¹

¹إيجاد ليلية و حمامي سعاد، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012، ص 35.

إسنتتت المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176،¹ الحصول على رخصة الهدم، في العمليات المتعلقة بالهياكل القاعدية التي تحمي بسرية الدفاع الوطني، و الهياكل القاعدية الخاصة.

أما الجدران و البنايات الآيلة للانهار فيجب أن تكون بتوصية من رئيس المجلس الشعبي البلدي، سواء لهدمها أو ترميمها، و يبلغ صاحب الملكية القيام بالأشغال في أجل محدد، و تعيين خبير لمعاينة حالة الأماكن، و يرسل تقرير إلى الجهة القضائية المختصة.²

المبحث الثاني: الأساس القانوني لرخصة الهدم

بعدها تتاونا مفهوم رخصة الهدم، إرتأينا أن نميزها عن غيرها من الرخص العمرانية و خاصة رخصة البناء و رخصة التجزئة بإعتبارهما من أدوات التهيئة و التعمير، تمييز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى، (المطلب الأول)، و تبيان الدوافع التي من أجلها أوجدت رخصة الهدم و مجال تطبيقها، (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تمييز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى

تختلف رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى في بعض النقاط التي سنحددها من خلال تعريف و تبيان خصائص و إجراءات كل من الرخص على حدة، إلا أنها

¹ المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176(ملغى)، سالف الذكر

² إبعاد ليلية و حمامي سعاد، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص35.

تتشابه في كونها قرارات إدارية صادرة من جهة إدارية مختصة ؛ تمييز رخصة الهدم عن رخصة البناء (الفرع الأول)، ثم تمييزها عن رخصة التجزئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تمييز رخصة الهدم عن رخصة البناء

نوضح الإختلاف و التشابه بين رخصة الهدم و رخصة البناء على النحو التالي:

1- من حيث التعريف:

طبقا للمادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم: "أنها رخصة لتشييد
البنائات الجديدة مهما يكن إستعمالها و لتحديد البنائات الموجودة"¹ و أكدته المادة
41 من المرسوم التنفيذي 15-19.²

فرخصة البناء تكون من أجل إقامة بناء أو تغييره أو تحسينه، أما رخصة الهدم فهي
هدم كلي أو جزئي للبناء القائم.

2- من حيث الخصائص:

كلاهما قرار إداري مسبق و صادر من جهة مختصة، إلا أن رخصة البناء تصدر
من جهات إدارية محددة قانونا في أشخاص ألا و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي أو

¹المادة 52 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

²أنظر المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

الوزير المكلف أو الوالي، أما رخصة الهدم تصدر من جهة مختصة وحيدة محددة قانونا
ألا و هو رئيس المجلس الشعبي البلدي.¹

3- من حيث الإجراءات:

يظهر الاختلاف من حيث الجهة المصدرة للخصتين :

أ_ الجهة المختصة في إصدار رخصة الهدم هو رئيس المجلس الشعبي البلدي،
فيبدي رأيه خلال ثلاث أشهر بحيث لا تباشر عملية الهدم إلا بعد عشرين يوم (20) من
الحصول عليها، و إلغائها يكون بحكم قضائي أو إذا مرت (5) خمس سنوات، و لم يتم
هدم البناية، أو إذا تم توقيف الهدم خلال (3) ثلاث سنوات متتالية .

ب_ الجهة المختصة في إصدار رخصة البناء هو رئيس المجلس الشعبي البلدي
فيبدي رأيه خلال ثلاث أشهر بصفته ممثلا للبلدية، أو أربعة أشهر بصفته ممثلا للدولة،
و قد تصدر رخصة البناء عن الوالي أو وزير التهيئة و التعمير، و بالنسبة للإيداع فهو
مجلس الشعبي البلدي حسب نص المادة 61 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم،
لكلتيهما.²

¹عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 22 .

²أنظر المادة 61 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر .

الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن رخصة التجزئة

نوضح الاختلاف و التشابه بين رخصة الهدم و رخصة التجزئة على النحو التالي:

1_ من حيث التعريف:

طبقا للمادة 24 من القانون رقم 02-82 الملغى بموجب القانون رقم 90-29: "تعد تجزئة الأراضي للبناء عملية في تقسيم ملك عقاري أو عدة أملاك عقارية إلى قطعتين أو أكثر لغرض إقامة بناية أي كانت تخصيصها".¹

رخصة التجزئة تتعلق بتجزئة ملكية عقار و تنصب على عقارات غير مبنية، وأما رخصة الهدم تتعلق بهدم عقار مبني.

2_ من حيث الخصائص:

رخصة التجزئة وثيقة إدارية إنفرادية مرتبطة بملكية عقارية، و تصدر في شكل قرار إداري صادر من سلطة مختصة، فهي بالتالي ذات طابع عمومي، في حالة النزاع تخضع لقواعد القانون الإداري، و ذلك نفسه مع رخصة الهدم.²

¹ أنظر المادة 24 من القانون رقم 02-82، مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء و رخصة لتجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 06، لسنة 1982 (ملغى).

² حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2010 ص 43 .

3_ من حيث الإجراءات:

لا تختلف إجراءات رخصة الهدم عن رخصة التجزئة بحيث تبدأ بطلب الذي يقوم به إما المالك أو الوكيل، أما رخصة الهدم فيضاف إليها الهيئة العمومية و إيداع الطلب بمقر المجلس الشعبي البلدي حسب المادة 61 من القانون رقم 90-29.¹

إلا أنهما تختلفان في الجهة المختصة لإصدار القرار، بحيث أن رخصة التجزئة تصدر إما من رئيس المجلس الشعبي البلدي بإحدى الصفتين، ممثلاً للبلدية أو ممثلاً للدول، أو يكون الإختصاص من قبل الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير،² عكس رخصة الهدم التي تصدر من سلطة وحيدة مختصة و هي رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم و نطاق تطبيقها

إشترط المشرع الجزائري الحصول على رخصة الهدم مسبقاً و حدد مجال تطبيقها، كما تعرض لعدة نقاط تعد دوافع لإحداث هذه الرخصة (الفرع الأول)، أما نطاق تطبيق رخصة الهدم (الفرع الثاني).

¹ أنظر المادة 61 من القانون رقم 90-29، السالف الذكر.

² حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مرجع نفسه ص 44 .

الفرع الأول: دوافع إحداث رخصة الهدم

حددت دوافع رخصة الهدم في الحالتين التاليتين:

- الحالة الأولى:

نص المشرع الجزائري صراحة عليها بموجب المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91:

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

2- حماية البنايات المجاورة إذا كانت البناية المراد هدمها تمثل سند لهذه الأخيرة.¹

- الحالة الثانية:

حماية السكن الإجتماعي: لم ينص المشرع الجزائري عليها صراحة، إلا أنه يمكن إستنتاجه من محتوى المادة 71 من المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه ، فهي تفيد أن الإدارة لا يمكنها إثارة هذه النقطة من تلقاء نفسها عند تسببها لرفض تسليم رخصة الهدم، بل يكون لها صفة الحكم²، إذ يقدم المواطنون غالبا ما يكونوا من سكان البناء أي البناية

¹المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم 176-91، سالف الذكر.

²سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دون طبعة، دار هومه، 2003، ص 223 .

الآلية للهدم هم الذين يهتمهم الأمر بإعتراض كتابي ضد طلب تسليم رخصة الهدم، و يكون للإدارة حق النظر و الفصل في ذلك.¹

الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم

حدد المشرع الجزائري نطاق تطبيق رخصة الهدم في المرسوم التنفيذي رقم 15-19، في أشخاص معينين و أماكن خاصة كما يلي:

1. النطاق الشخصي:

حدد المشرع الجزائري النطاق الشخصي بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث تنص: "...ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم... من طرف مالك البناية الآلية للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة".

ذكر المشرع الجزائري الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم كالتالي:

- مالك البناية الآلية للهدم .

- موكل يوكله المالك.

- الهيئة العمومية المخصصة.²

¹ أعمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الإطار القانوني للمنازعات الإدارية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013، ص224.

² أنظر المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

2. النطاق الموضوعي:

حدد المشرع الجزائري النطاق الموضوعي لرخصة الهدم في صنفين من البنايات و هي كالتالي:

أولاً: البناية الواقعة في أماكن خاصة

طبقاً للمادة 60 من القانون 90-29: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه أو كلما إقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية"¹

و بموجب المادة 46 من نفس القانون: "تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها"².

ثانياً: البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة

إذا كانت البناية الآيلة للهدم تعتبر سندا لبناية مجاورة تفرض الحصول على رخصة الهدم في هذه الحالة، حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البنايات.³

¹ المادة 60 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

² المادة 46 من القانون نفسه.

³ ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 90.

الفصل الثاني: الجانب الإجرائي لرخصة الهدم

قام المشرع الجزائري بتنظيم قرارات الأحكام الإدارية المتعلقة برخصة الهدم، يدل على مدى أهميتها في تنظيم قواعد العمران، حيث خول لرئيس المجلس الشعبي البلدي صلاحية منح أو رفضه لعدد من الرخص كما هو الحال لرخصة الهدم، حيث يجب الحصول عليها مسبقا، لمباشرة كل هدم كلي أو جزئي لعقار مبني، و أدرجت إجراءات الحصول عليها، في المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19¹،¹(المبحث الأول)، و في حالة خرقها قواعد التهيئة العمرانية الخاصة برخصة الهدم، تترتب منازعات عليها، (المبحث الثاني).

¹المواد من 70 إلى 89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

المبحث الأول: إجراءات منح رخصة الهدم

لا تختلف إجراءات رخصة الهدم عن إجراءات رخص التعمير الأخرى، حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19، على الإجراءات الواجب إتباعها للحصول عليها، و تتمثل في تقديم الطلب و مباشرة إجراءات دراسة و التحقيق في الطلب و بعده يليه إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم، الذي يكون صادرا من الجهة المختصة التي تتمثل في رئيس مجلس الشعبي البلدي، و ذلك إما في ظروف طارئة أو ظروف عادية، و نبين هذه التفاصيل في كيفية تحضير رخصة الهدم (المطلب الأول) و كيفية إصدارها في الظروف العادية و الطارئة (المطلب الثاني)، و هناك آثار تترتب على إستصدارها (المطلب الثالث).

المطلب الأول: كيفية منح رخصة الهدم

يتطلب من الشخص المعني، سواء كان مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية، بتقديم طلب مرفق بوثائق معينة و إيداعه للتحقيق في طلبه، و تتم بالمراحل التالية، طلب رخصة الهدم و صفة طالبها (الفرع الأول)، مضمون ملف طلب رخصة الهدم (الفرع الثاني)، جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم (الفرع ثالث).

الفرع الأول: طلب رخصة الهدم و صفة طالبها

- أولاً: طلب الرخصة:

نصت عليه المادة 61 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم أن: " يودع طلب رخصة التجزئة أو البناء أو الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني"¹

- ثانيا: صفة طالب الرخصة:

ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم، مالك البناية الآيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة، و يكون موقعا عليه.

- لمالك البناية الآيلة للهدم أن يقدم طلب للترخيص بهدمها، يكون طلبه مدعما أو مرفقا بنسخة من عقد الملكية أو شهادة حيازة و ذلك لإثبات ملكيته.

- يمكن للوكيل القيام بذلك بموجب توكيل طبقا لأحكام القانون المدني تقدم الهيئة العمومية نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.²

¹ المادة 62 من قانون 90-29 سالف الذكر.

² غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012، ص 107.

- أنظر الملحق، المتضمن طلب رخصة الهدم، ص 54، ص 55.

الفرع الثاني : مضمون ملف طلب رخصة الهدم

يشترط على طالب رخصة الهدم أن يدعم طلبه بمجموعة من الوثائق،¹ طبقا لنص

المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها و المعدل المتمم، الوثائق المتمثلة في:

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة أو توكيل.
 - نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
 - نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.
- يتضمن الملف أيضا الوثائق الآتية و المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري و المهندس المدني :
- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
 - مخططا للكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم.
 - تقريرا و تعهدا على القيام بعملية الهدم في المراحل و الوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة.
 - عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (03) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير على الطريقة التي يتعين إستعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية و العناد المستعمل و الوسائل التي يجب إستخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة.

¹ إقنولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، مرجع سابق، ص 201.

- مخطط مراحل الهدم و آجالها.
- مخططا على سلم 1/100 للبنائية، يحدد الجزء التي يتعين هدمه الجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الكلي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.¹

الفرع الثالث: جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم

بعد إيداع الملف عند الجهة الإدارية المختصة، يقوم الشباك الوحيد،² التي تم فتحه على مستوى البلدية بتحضير طلب رخصة الهدم بإسم رئيس مجلس الشعبي بصفته الجهة المختصة بتسليمها ، و ترسل نسخة من الطلب خلال الأيام الثمانية (08) التالية لتاريخ إيداعه إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية و التي تبدي رأيها خلال خمسة عشر (15) يوم ، هذا ما أكدته المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم،³ كالتالي: "يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء".

¹ المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

² الشباك الوحيد: يعتبر إحداث الشباك الوحيد على صعيد الجماعات التي يتجاوز عدد سكانها الخمسون ألف نسمة من بين الإسهامات الأساسية لضابط البناء العام المحدد لشكل و شروط تسليم الرخص و الوثائق المقررة بموجب النصوص التشريعية المتعلقة بالتنعيم. يدرس الشباك الوحيد لرخص التعمير طلبات الرخص المتعلقة بالمشاريع الكبرى و الصغرى.

³ المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

و حددت المادة 75 من نفس المرسوم التنفيذي أجل التحضير بشهر واحد، وذلك ابتداءً من تاريخ إيداع الملف، لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي. و يكون تسليم الرخصة في شكل قرار.¹

بعد تكوين ملف طلب رخصة الهدم، يقوم صاحب الطلب بإيداعه لدى الجهة المختصة الوحيدة، المتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث يرسل طلب رخصة الهدم في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المرفقة به لمحل موقع البناية. يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً في نفس اليوم.²

المطلب الثاني: كيفية إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية والطارئة

جعل المشرع الجزائري إستصدار رخصة الهدم من إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقاً للمادة 68 من قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم : " تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يصدرها في شكل قرار".³

¹أنظر المادة 75 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

²أنظر المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

³المادة 68 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

- أنظر الملحق، المتضمن وصل إيداع الملف ، ص 56، ص 57.

و تتمثل صلاحياته في إصدار رخصة الهدم بصفة مستعجلة تقاديا للأخطار التي قد تلحق بالفرد، إصدارها في الحالات العادية (الفرع الأول)، وإصدارها في الحالات الطارئة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي الموافقة على إستصدار رخصة الهدم، كما له رفضها، بعد التحقيق في الطلب المقدم من صاحب المصلحة، ويمكن للإدارة وضع تحفظات على ذلك.

أولاً: حالة الموافقة على إصدار رخصة الهدم

حدد المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم، حالة واحدة للموافقة على منح رخصة الهدم أين تكون عملية الهدم الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط.¹

يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم في شكل قرار بعد رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية.²

و كل قرار يتضمن الهدم صادر من جهة إدارية أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي، يعرض هذا القرار للإلغاء بسبب عيب عدم الإختصاص.³

¹ المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

² المادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

³ دوار جميلة، "الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري"، مجلة معارف، عدد 17 / ديسمبر 2014 ، تصدر عن جامعة أكلي محند أولحاج، بويرة ، ص 255.

على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوم ابتداء من تاريخ استلام الرأي، بحيث يجب أن يكون معللاً.¹

ثانياً: حالة رفض إصدار رخصة الهدم

يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي رفض منح رخصة الهدم شرط أن يكون رفضه معللاً قانوناً، طبقاً لنص المادة 62 فقرة 2 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم: " في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللاً قانوناً."²

وتعليل قرار الرفض يهدف إلى حماية المعني من تعسف الإدارة في إستعمالها لسلطتها التقديرية.³

بموجب المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم: "يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب"

و يمكن تحديد حالات الرفض فيما يلي:

- إنعدام الصفة لدى صاحب الطلب، و يكون ذلك في حالة انعدام سند الملكية أو سند التوكيل .

¹ المادة 77 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر .

² المادة 62 / 2 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر .

³ مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 143.

- تخلف أحد الوثائق التقنية المنصوصة في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم.¹
- عدم إنجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.²

يجب تبليغ القرار و الرأي معللين إلى صاحب الطلب، وإذا لم يكن القرار معللا فيكون مشوبا بعيب القصور في التسبب، ما يفتح المجال أمام المعني أو صاحب طلب رخصة الهدم الطعن فيه، و يمكنه المطالبة بإلغاء هذا القرار في حالة عدم إقتناعه به.³

ثالثا: حالة سكوت السلطة المختصة عن إصدار رخصة الهدم

بعد إنقضاء المدة المحددة قانونا (شهر) ولم يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار لا بالموافقة و لا بالرفض ، يمكن للمعني بالطلب أن يقدم طعنا لرئيس المجلس الشعبي البلدي، بموجب المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19: "يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضيه الرد الذي تم تبليغه به، و في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل بإستلام لدى الولاية.

في هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشرة (15) يوم، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد إنقضاء الآجال المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

¹أنظر المادة 27 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

²صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، دراسات قانونية، عدد 2010/62، ص 301.

³دوار جميلة، "الحماية الإدارية لتراث الثقافي في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 255.

فمصالح الوزارة المكلفة بالعمران تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض مبرر في أجل خمسة عشرة يوم إبتداء من تاريخ إيداع الطعن يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة".¹

ولا يمكن لصاحب الطلب القيام بالهدم إلا بعد مرور عشرين (20) يوم من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، بعد إعداد التصريح بفتح الورشة.²

• خول القانون للأفراد حقوق الاعتراض على مضمون الرخصة، و حق الغير في الاعتراض على مشروع الهدم (أولا)، و حق المعني بالطلب في التظلم الإداري و الولائي (ثانيا).

1- حق الغير في الاعتراض على مشروع الهدم

يجيز القانون لكل مواطن الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، من خلال عريضة مرفقة ومدعمة بالوثائق القانونية كأن يكون المعترض مالك المبنى الذي قدم بشأنه طلب الهدم أو يكون الهدم مسببا لخطر جسيم.³

وإن لم يكن القرار مبررا كانت نهايته الرفض، علما أن الرفض غير القائم على أسس مبررة يكون تعسفا لإستعمال الحق.

¹المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

²المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

³أنظر المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

لم يحدد المشرع الجزائري الآلية التي تمكن الغير من الاعتراض على مشروع الهدم خلافا ما هو منصوص لرخصتي البناء و التجزئة، بنشرهما في مقر المجلس الشعبي البلدي المعني¹، رغما أن وصل طلب رخصة الهدم يتم تعليقه أيضا بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني، إلا أنه لا يعني بالضرورة تسليم رخصة الهدم التي يحق للغير الاعتراض عليها.

2- حق المعني بطلب رخصة الهدم في التظلم الإداري و القضائي

منح المشرع الجزائري لطالب رخصة الهدم حق إجبار السلطة للرد على طلبه، و ذلك بعد إنتهاء المدة المقررة، يقوم بتقديم عريضة لرئيس المجلس الشعبي البلدي، يطالب فيها الرد على طلبه بعد شهر كامل من تقديم هذه العريضة، و إذا لم يبلغ به يلجأ لرفع دعوى أمام الجهة القضائية المختصة لأجل إجبار الإدارة.

منح المشرع الجزائري سلطات واسعة لرئيس البلدية و ذلك للحفاظ على النظام العام و في المقابل منح لطالب الرخصة الحق في تقديم التظلم الولائي و اللجوء إلى القضاء دون توضيح آليات التقاضي و شروطه.²

رابعا: حالة وضع الإدارة لتحفظات على إصدار رخصة الهدم

يمكن إقتران تسليم رخصة الهدم بتحفظات من الإدارة ، بحيث يشترط على طالب رخصة الهدم:

¹ مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، مرجع سابق، ص 144.

² صليلع سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي في محال العمران"، مرجع سابق، ص 301.

_ توفير سكنات بديلة للمستأجرين ومحلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية.

_ يجب على المستفيد من الرخصة تعليق لافتة في ورشة الهدم تتضمن على ما يلي:

- 1-مراجع رخصة الهدم.
- 2-طبيعة البناية موضوع الهدم.
- 3-تاريخ فتح ورشة أعمال الهدم.
- 4-تاريخ إحتمال نهاية الأشغال.
- 5-مكتب الدراسات أو المهندس المعماري أو المقاول المكلف بالهدم.

هذه التحفظات في مصلحة الطرفين، الإدارة و المتضررين من عملية الهدم.¹

رابعاً: إنقضاء رخصة الهدم

نصت المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم على الحالات التي تنقضي فيها رخصة الهدم وهي كالتالي:

- 1-إذا لم تحدث عملية الهدم خلال خمسة (05) سنوات.
- 2-إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة (01) كاملة.

¹لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص144.
- أنظر الملحق، المتضمن قرار رخصة الهدم، ص 58، ص 59.

3- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.¹

الفرع الثاني: إصدار رخصة الهدم في الحالات الطارئة

طبقاً للمادة 71 من قانون 90-08 المتعلق بالبلدية في حالة الخطر الجسيم والداهم، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بتنفيذ تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف، ويعلم الوالي بها فوراً. و يوصي بهدم الجدران أو البنايات أو المباني المتداعية.²

يحق لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة و مراقبة يراها ضرورية للتحقق من صلابة كل الجدران أو المبنى، ويتعين على كل من لديه علم بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس البلدية بذلك، لا يمكن لهذا الأخير تنفيذ الأشغال المقررة لترميم أو الهدم عندما يكون المبنى خاضع لقواعد المعمولة بها في مجال حماية الآثار و الأماكن التاريخية،³ إلا في حدود شروط القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم، و القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

بالنسبة للتحضير وإجراءات الحفاظ على الأمن منصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم ، تتم بالمراحل التالية:

¹المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

²المادة 71 من قانون رقم 90-08 مؤرخ في 07 أبريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 صادر بتاريخ 11 أبريل 1990، معدل و متمم بالأمر رقم 03-05 المؤرخ في 18 جويلية 2005، ج ر عدد 50 صادر بتاريخ 19 جويلية 2005، الملغى بموجب القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 صادر في 03 جويلية 2011.

³صليح سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مرجع سابق، ص300.

- يبلغ القرار المتضمن ترميم جدار أو مبنى أو بناية آيلة للإنهيار أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام بالأشغال في آجال محدد.
- في حالة منازعة القرار في درجة الخطورة يتم تعيين خبير مكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحدده القرار بمعاينة حالة الأماكن و إعداد تقرير ذلك.¹
- في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك و لم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية أو معاينة حالة الأماكن و إعداد تقرير ذلك.²
- يرسل القرار و تقرير الخبير فورا إلى الجهة القضائية المختصة و يتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (08) التالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط.³
- يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة،⁴ و بالإضافة إلى ذلك عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، و يصدر رئيس مجلس الشعبي البلدي قرار تتم الموافقة عليه من طرف الوالي يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى.⁵

¹ المادة 1/87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

² المادة 2/87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

³ المادة 3/87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

⁴ المادة 4/87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

⁵ المادة 5/87 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

- في حالة حدوث خطر وشيك يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية خلال الأربع و عشرون (24) ساعة التالية و ذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.¹

- إذا بين تقرير هذه المصالح حالة إستعجال أو الخطر المحدق و الوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة من أجل ضمان الأمن لا سيما قصد إخلاء المبنى.²

- يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا قرار منع الإقامة بالمبنى.³

- إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحددة في الإنذارات يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا و على نفقة صاحب الملكية، الإجراءات الأمنية الضرورية.⁴

- في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للإجراءات المذكورة آنفا تدفع البلدية مبلغ المصاريف عن تنفيذ الأشغال التي تأمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي و تحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.⁵

¹المادة 1/88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

²المادة 2/88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

³المادة 3/88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

⁴المادة 4/88 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

⁵المادة 1/89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

- إذا تنازل صاحب الملكية البلدية عن المبنى الآيل للإنهيار ففي هذه الحالة يعفى من تنفيذ الأشغال.¹

المطلب الثالث: الآثار المترتبة على رخصة الهدم

تترتب على رخصة الهدم كغيرها من الرخص العمرانية، آثار قانونية، منها آثار رخصة الهدم بالنسبة للإدارة (الفرع الأول)، آثار رخصة الهدم بالنسبة للمستفيد (الفرع الثاني).

الفرع الأول: آثار رخصة الهدم بالنسبة للإدارة

يتمثل حق الإدارة في المراقبة و التحقيق، في مدى مطابقة أشغال الهدم مع أحكام الرخصة، و أحكام التهيئة العمرانية.²

يجب على المصالح التقنية للبلدية المكلفة بالتعمير في إطار حماية المنشآت المصنفة ذات المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية، بموجب المادة 46 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم،³ مراقبة أشغال الهدم و حماية هذه المنشآت، و حماية البنايات المجاورة التي تكون سند لبناية موضوع الهدم.⁴

¹المادة 2/89 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 سالف الذكر.

²إيجاد ليلية ، و حمامي سعاد، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مرجع سابق، ص 39.

³أنظر المادة 46 من القانون رقم 29-90 سالف الذكر.

⁴إيجاد ليلية ، و حمامي سعاد، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مرجع نفسه، ص 39.

الفرع الثاني: آثار رخصة الهدم بالنسبة للمستفيد

- الحق في مباشرة أشغال الهدم:

يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة الأشغال، و لكن بعد إنقضاء مدة عشرين (20) يوم من تاريخ تبليغ القرار للمعني. و بعد تصريحه بفتح الورشة.¹

_ لا يسمح ببدء عملية الهدم ما لم تتوفر إجراءات و إشتراطات الأمن و السلامة لموقع الهدم و بالمعدات التي سوف يتم إستخدامها في عملية الهدم.

_ عدم مباشرة أية أعمال الهدم إلا بعد الحصول على شهادات عدم المعارضة سواءً من الأفراد أو دوائر الخدمات المتعلقة (كهرباء، ماء، طرق، مجاري...).

_ قبل البدء في عمليات الهدم يجب إجراء مسح هندسي للمبنى يقوم به مهندس مؤهل معتمد، لتحديد مخطط المبنى، وحالة المبنى و إحتمال الإنهيار المفاجئ لأي جزء من أجزاء المبنى و وجود مخاطر الهدم الأخرى المحتملة بالفعل .

_ يجب فحص أي بناية مجاورة، أين يتواجد عمال و موظفون أو ممتلكات معرضة للخطر مع الأخذ بنوعية البنايات المجاورة مثل المستشفيات، حيث يمكن للضوضاء أو الغبار، أن تفرض إتباع أسلوب محدد للهدم.

_ يجب تعيين مهندس مدني مؤهل معتمد لإشراف الأمن على تنفيذ أعمال الهدم.

¹ مهزول عيسى، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران ، مرجع سابق، ص 144.

- _ يجب إخطار كافة العمال والموظفين المشاركين في عملية الهدم بخطة العمل، حتى يتسنى لهم القيام بالأعمال المسندة إليهم بطريقة آمنة.
- _ لا يسمح بمباشرة عملية الهدم أو الإستمرار فيها في حالة إنتهاء صلاحية رخصة الهدم أو وثيقة التأمين، و على المقاول التقدم لتجديدها قبل إنتهاء فترة الصلاحية.
- _ يجب تسوير موقع الهدم بسور لا يقل إرتفاعه 1,8 متر. و القيام بغلق الموقع عند إنتهاء ساعات العمل.¹

المبحث الثاني: المنازعات المترتبة على رخصة الهدم

تترتب منازعات على رخصة الهدم في حالة خرق قواعد التهيئة و التعمير، من طرف الإدارة أو الأفراد، بحيث يمارس القضاء رقابة على القرارات الإدارية الفردية، لفرض إحترام قواعد التعمير و ذلك بإلغاء كل قرار إداري مشوب بعيب أو التعويض لكل متضرر، فهذا يكون من إختصاص القاضي الإداري (المطلب الأول)، أما في حالة المخالفة التي تولد مسؤولية جزائية تفرض عليها عقوبات أو تعويض على الضرر، يكون من إختصاص القاضي العادي (المطلب الثاني).

المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري

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

¹<https://m.facebook.com/FantasticEngineers/posts/>

هندسة الهدم 11 ديسمبر 2012، 22:46.

الطعن على قرار المنح، عن طريق دعوى الإلغاء (الفرع الأول)، أو دعوى التعويض (الفرع الثاني).

الفرع الأول: دعوى الإلغاء

يحق للمعني أو من له مصلحة رفع دعوى ضد الإدارة لإلغاء قرارها في حالتين:

أولاً: حالة رفض منح رخصة الهدم

يرفع المعني دعوى أمام الجهة القضائية المختصة، و يثير عدم مشروعية القرار المتخذ من طرف السلطات المختصة، لإلغائه.

ثانياً: حالة منح رخصة الهدم

يحق للغير المتضرر من رخصة الهدم، الاعتراض أولاً أمام الجهات الإدارية في الآجال المخصصة (15 يوم)، بعد ذلك يحق له رفع دعوى إلغاء أمام الجهات القضائية المختصة.¹

- ويمكن تأسيس دعوى الإلغاء في رخصة الهدم على أحد الأوجه التالية:

1- عيب عدم الإختصاص الموضوعي:

¹لحلل ذهبية، مخالفات التشريع و التنظيم في مجال البناء و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونيبي علي العفرون، البليلة، 2014، ص90.

وزع المشرع الجزائري الإختصاص بين الجهات الإدارية على أساس موضوعي، فنجد أن السلطة الوحيدة المختصة في تسليم رخصة الهدم، طبقا للمادة 68 من القانون رقم 90-29: "تسلم رخصة الهدم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي"¹، منه فإذا صدرت من طرف جهة إدارية أخرى، الوالي أو الوزير المكلف مثلا، يعتبر إعتداء على إختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، فيمكن لكل ذي مصلحة طلب إلغائها أمام القضاء.

2- عيب عدم الإختصاص المكاني:

إذا صدر قرار إداري من جهة إدارية خارج إقليم لا يخضع لسلطتها، كأن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، قرار هدم بناية في إقليم بلدية أخرى.²

3- عيب الإنحراف في السلطة:

سكوت الإدارة عن الرد على الطلب خلال الأجل المحددة قانونا (15 يوم) لرخصة الهدم، بعد ذلك صدر قرار بالرفض، إعتبره القضاء الجزائري تعسفا للسلطة، يستوجب الإلغاء.³

¹ المادة 68 من قانون رقم 90-29 سالف الذكر.

² قتال منير، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 70.

³ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مرجع سابق، ص 132.

4- عيب الشكل:

طبقا للمادة 62 من القانون رقم 90-29 فإنه: "لا يمكن رفض طلب رخصة البناء أو رخصة التجزئة أو رخصة الهدم إلا لأسباب مستخلصة من أحكام هذا القانون، و في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني بالقرار الذي إتخذته السلطة المختصة على أن يكون معللا قانونا". منه إن رفض رخصة الهدم من دون سبب مقنع أو تحفظ، إعتبر قرار الإدارة غير مشروع و قابل للإلغاء.¹

الفرع الثاني: دعوى التعويض

في قانون التهيئة و التعمير لا يحق للشخص المضرور من عملية الهدم أن يلجأ إلى القضاء الإداري لطلب التعويض، ما لم يتم إلغاء القرار الصادر من سلطة مختصة.²

- يمكن تأسيس دعوى التعويض في رخصة الهدم على أساس الأوجه التالية:

1- حالة التعدي من قبل الإدارة:

عندما تلجأ الإدارة للهدم مباشرة أو أن تقوم بهدم غير مشروع،¹ تقوم المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر، حيث يكفي التعويض للمتضرر أن يقيم و يثبت العلاقة السببية بين نشاط الإدارة و الضرر الذي أصابه.

¹ المادة 62 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

² كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2006، ص 137.

طبقا للمادة 124 من القانون المدني: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه التعويض".²

يعتبر هذا التعدي ضررا مباشرا متعلق بخطأ الإدارة و ذلك في حالة لجوء البلدية إلى تنفيذ قرار الهدم أن تلحق ضررا بالعقارات المجاورة، و هو ما يشكل له مصلحة عملا ماديا يتمثل في تعديها على الملكية العقارية الخاصة و بالتالي يمكن لمن له مصلحة و الصفة رفع دعوى تعويض أمام الجهة القضائية المختصة.³

• يجوز رفع دعوى التعويض أمام الجهة القضائية المختصة، في حالة عدم إقتناع المعني بمضمون رد السلطات الإدارية الصريح.⁴

أ- حالة منح رخصة الهدم:

إذا منحت الإدارة رخصة الهدم بطريقة غير مشروعة مخالفة لقواعد التنظيم، أو مشوب بعيب من عيوب معينة، مثل هدم بناية محل نزاع، من طرف البلدية، فهذا الفعل

¹ الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015، ص 47.

² المادة 124 من الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 28 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، صادر في 18 سبتمبر 1975 معدل و متمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31 صادر في 13 ماي 2007.

³ كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 138.

⁴ SACKSICKELSA, et autres, le contentieux de l'urbanisme, 50 Questions, le courrier des maires et des élus locaux, N° 285, p 11.

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

ب- حالة رفض منح رخصة الهدم:

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

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي

يعتبر القضاء العادي رقابة مكملة لرقابة القضاء الإداري في مجال التعمير،
فالقاضي الجنائي يتدخل لتسوية المنازعات العمران الجزائرية من خلال تطبيق العقوبات
المقررة لها (الفرع الأول)، أما القاضي المدني يتدخل لتسوية منازعات العمران المدنية
بتعويض الأفراد على الأضرار التي لحقتهم (الفرع الثاني).

¹ عباس رادية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1،
2015، ص 374.

² عزري الزين، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم السياسية،
العدد الثاني/2002، جامعة محمد خيضر، بسكرة.

الفرع الأول: منازعات العمران الجنائية

إن المشرع الجزائري فرض عدة عقوبات لضمان إحترام قواعد العمران و مخالفتها يولد المسؤولية الجنائية،¹ فنحدد نوع الجريمة (أولاً)، ثم معاينتها عن طريق محاضر (ثانياً).

أولاً: جرائم رخصة الهدم

طبقاً للمادة 70 من المرسوم التنفيذي 15-19: "...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية، أو كلية، لبناية دون الحصول على مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية المحمية بأحكام القانون رقم 98-04...."².

منه وجوب الحصول على الرخصة مسبقاً من الجهة الإدارية المختصة،³ قبل هدم البناية، إلتزام فرضه قانون التهيئة و التعمير، و الإخلال به يعد مخالفة يعاقب القانون عليها و يتضح ذلك بموجب المادة 77 من القانون رقم 90-29: "يعاقب بغرامة مالية تتراوح بين 3.000 و 300.000 دج و التنظيمات المتخذة لتطبيقه أو الرخص التي تسلم وفق لأحكامها. يمكن الحكم بحبس"⁴.

¹عباس رادية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، مرجع سابق، ص 376.

²أنظر المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، سالف الذكر.

³ SAINT_ALARY, (Roger) et SAINT_ALARY HOUIN (Corinne), Droit de la construction, 4ème Edition, Memento, Dalloz, 1994, P 48.

⁴المادة 77 من القانون رقم 90-29 سالف الذكر.

في هذا الصدد نجد نوعان من الجرائم:

1- مباشرة أشغال الهدم دون رخصة:

جرم المشرع الجزائري المباشرة بأشغال الهدم دون الحصول على ترخيص مسبق، و عدم إتخاذ الإحتياطات اللازمة لما قد يسبب ضرر للمارة و الأملاك المجاورة.¹

فإن فاعلها سواء كان مالك البناية أو صاحب المشروع أو المهندس المعماري أو المقاول، و أي شخص له صفة قانونية، يكون عرضة للعقوبات المنصوص عليها قانونا.²

و لقيام مخالفة الهدم دون رخصة، لا بد أن تكون البناية واقعة في أماكن خاصة أو أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة.

أ- أن تكون البناية واقعة في أماكن خاصة:

حددت هذه الأماكن الخاصة بموجب المادة 46 من القانون 90-29: "تحدد و تصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية و الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناتجة عن موقعها الجغرافي و المناخي و

¹ديرم عايدة، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الإقتصاد و الإدارة و القانون، عدد 39/سبتمبر 2014، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ص 156.

²عمرأوى فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ و المقاول)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، معهد الحقوق، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001، ص 82.

الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية، طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها"¹.

ب- أن تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة:

في حالة وجود بناء أو بنايات مجاورة للبناء المراد هدمه، أو يكون دعماً لبناء مجاور، و تم الشروع في أشغال الهدم دون رخصة، إعتبر الفعل مخالفة قائمة، لكن تكفي محاضر المعاينة لإثباتها.²

إشترط المشرع الجزائري رخصة الهدم، حماية لأملاك و أرواح الأفراد المجاورين من خلال وجوب تقديم التصاميم و عرض أسباب الهدم و الخبرة التقنية في ملف رخصة الهدم، فكل عملية هدم خارج الأماكن المذكورة في المادة 46 من قانون 90-29،³ و ما لم تكن البناية الآيلة للهدم سندا لبناية مجاورة، لا تعد مخالفة.⁴

2- القيام بأشغال الهدم غير مطابقة لرخصة الهدم:

عكس جريمة الهدم غير المرخص له، فالشخص في هذه الجريمة متحصل على رخصة الهدم، لكن بمجرد عدم مراعاة الإلتزامات التي تفرضها الرخصة، مما يؤثر سلباً

¹ المادة 46 من القانون رقم 90-29، سالف الذكر.

² مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 124.

³ أنظر المادة 46 من قانون 90-29، سالف الذكر.

⁴ قبائلية عبد الوهاب، و شرايطية مراد، دور شرطة العمران في حماية البيئة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، باتنة، 2016، ص 43.

على الأماكن المحمية و كذا البنايات المجاورة،¹ ويعد مرتكبا لجريمة يعاقب عليها القانون رقم 29-90 وفق مقتضيات المادة 77، ويحرر محضرا بشأنها لإثبات الجريمة.²

ثانيا: معاينة مخالفات رخصة الهدم

منحت لشرطة التعمير سلطة توقيع العقوبات على مخالفتي قواعد التعمير،³ حيث تثبت هذه المخالفات عن طريق محاضر يحررها الأعوان المؤهلة قانونا.⁴

1-الأعوان المؤهلة قانونا لمعاينة مخالفات التهيئة و التعمير:

يتم تحرير محضر لمعاينة المخالفة من طرف الأعوان التالية:

- مفتشوا التعمير .
- أعوان البلدية المكلفة بالعمران .
- ممثلي إدارة التعمير و الهندسة المعمارية.⁵

¹إيجاد ليلية ،و حمامي سهام، أدوات الرقابة في مجال التهيئة و التعمير، مرجع سابق، ص41.

²أنظر المادة 77 من القانون رقم 29-90، سالف الذكر.

³جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري،مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق _بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004، ص 155.

⁴مزوزي كاهنة، مدى فاعلية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية بالجزائر، مرجع سابق، ص 130.

⁵بناجي شريف، "بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية"، الرسالة القانونية، عدد 10، الجزائر، 1994، ص 87.

يؤدي الأعوان المؤهلون اليمين أمام رئيس المحكمة المختصة، و يمكن لهؤلاء الأعوان إستعمال القوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم، حرص المشرع الجزائري على الصرامة في عمل هؤلاء الموظفين المكلفين.¹

2- تحرير المحاضر:

يقوم العون المؤهل قانونا بتحرير محضر يتضمن بالتدقيق وقائع المخالفة و كذا تصريحات التي تلقاها المخالف، و يوقع هذا المحضر من طرف العون والمخالف، في حالة رفض المخالف التوقيع، يسجل ذلك في المحضر، فبهذا يظهر مهام الأعوان في معاينة المخالفات المرتكبة في مجال التعمير.²

بعد تحرير المحضر يرسل إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص فورا في أجل لا يتعدى (72) ساعة، في كل الحالات المحضر يبقى صحيحا إلى غاية إثبات العكس، أكدته المادة 65 من القانون رقم 08-15 المعدل و المتمم: " أن يتم تحرير محضر عن المخالفة المعاينة بدون فيه العون المؤهل قانونا وقائع المخالفة و التصريحات التي تلقاها."³

¹ بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012، ص 156.

² بن حمادة عيسى، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية علوم الأرض، الجغرافيا، و التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009، ص 73.

³ المادة 65 من القانون 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر بتاريخ 03 أوت 2008.

_ أنظر الملحق، المتضمن محضر معاينة مخالفة التشريع و التنظيم في ميدان التعمير (أشغال بدون رخصة هدم)، ص 60.

أ- محضر معاينة أشغال الهدم بدون رخصة هدم:

رغم ما تشكله جريمة هدم دون ترخيص من مخاطر على المواطنين و البنايات المجاورة إلا أن القانون رقم 90-29 ، لم يحدد ماهية هذه المخالفة، فالقوانين تحدثت فقط على القرار الإنفرادي من جهة الإدارة، بهدم البناية دون ترخيص أو بناء غير مطابق للرخصة، و لم تتحدث في أي مادة على المخالفة القانونية لأشغال الهدم دون الحصول على رخصة الهدم، و لم يحدد إجراءاته القانونية من خلال محاضر المعاينة.

ففي كل الحالات سواء بناء دون ترخيص أو هدم دون ترخيص، فإنه يجب على العون المؤهل قانونا أن يرفق محضر المخالفة بتقرير يوضح طبيعة المخالفة و هوية المخالف و عنوانه و ترسل نسخة من كل محضر و من كل تقرير إلى مدير التعمير و البناء للسهر على تطبيقهما.¹

الفرع الثاني: منازعات العمران المدنية

يترتب على إخلال الفرد بقواعد التهيئة العمرانية بمتابعته قضائيا و ذلك في حالة منازعة الأشخاص الخاصة مشروعية رخصة الهدم مثلا، فلا يمكن أن يحكم على الشخص بالتعويض أمام القاضي المدني إلا بعد إلغاء الرخصة مسبقا أمام القاضي الإداري، فمنه تتقرر المسؤولية المدنية على الأضرار و يتضح ذلك في المادة 124 من

¹عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص 308.

القانون المدني: "كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه، و يسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".¹

يختص القاضي المدني بالنظر في الدعاوي التي يرفعها كل متضرر جراء هدم البناية،² يلتزم كل من المقاول و المهندس في حالة حدوث الضرر، بتعويض الشخص المضروب،³ يحق للجار الذي يعتبر من الغير، طلب التعويض على الأضرار التي لحقت من أشغال الهدم غير مشروعة، يلتزم الباني المرخص له بتنفيذ مضمون رخصة الهدم، فإذا حدث و أن خالف أحكامها، و أدى ذلك إلى حدوث ضرر للغير، تترتب عليه مسؤولية مدنية في مواجهة الغير، و بالتالي يحق لهذا الأخير رفع دعوى تعويض.⁴

¹ المادة 124 من الأمر رقم 75-58، سالف الذكر.

² كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، مرجع سابق، ص 217.

³ بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009، ص 8.

⁴ شيخ سناء، و شيخ نسيم، "أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها"، مجلة القانون العقاري و البيئة، يصدرها مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم، العدد الأول، جوان 2013، ص 220.

إن تناول موضوع النظام القانوني لرخصة الهدم يبين لنا ضرورة الحصول على ترخيص مسبق للقيام بأي عملية هدم كلية أو جزئية لبنائية، تطبيقاً للمادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المعدل و المتمم.

حصر المشرع الجزائري مجال تطبيق رخصة الهدم في الأماكن الخاصة المنصوص عليها في المادة 46 من قانون 90-29 المعدل و المتمم، و عندما تكون البنائية الآيلة للهدم سندا لبنائية مجاورة.

إذ تعتبر رخصة الهدم أداة رقابية تمتلكها الإدارة للحد من حريات الأفراد بغية حماية حقوقهم و حقوق الغير، و حماية الأملاك العمومية و الخاصة، لكن بالرغم من ذلك نجد الواقع يختلف عما هو منصوص عليه في القوانين و التنظيمات، نظرا لوجود مخالفات مرتكبة من طرف الأفراد أو من تعسف الإدارة.

و يظهر سعي المشرع الجزائري للقضاء و التخفيف من مخالفات رخص التعمير، عن طريق العقوبات الجزائية من خلال النصوص القانونية التي فرضها على المخالفين المنصوص عليها في قانون 90-29 المعدل و المتمم.

ف نجد المشرع رغم تجريمه لعملية الهدم دون ترخيص، أو جريمة عدم إحترام مضمون رخصة الهدم أثناء ممارسة الأشغال، إلا أنه أغفل عن تخصيص عقوبات لرخصة الهدم.

من خلال هذه الدراسة نرى من الضروري طرح الإقتراحات التالية :

_ توعية المجتمع من ضرورة الحصول على ترخيص مسبق للقيام بأعمال الهدم، لإحتمال وجود أضرار على الفرد و البنائيات المجاورة.

_ وجوب إصدار نصوص قانونية تخص عقوبات جرائم رخصة الهدم، للحد من المخالفات.

_ وجوب تدعيم شرطة العمران المختصة.

_ لابد من وجود سلطة قوية و مثالية ، لإجبار المواطنين إحترام القوانين المتعلقة بالتعمير.

ففي النهاية يمكن القول أن حتى يكون مجال العمران منظم ، لابد من إحترام كل من الفرد و الإدارة لقواعده، فعلى الإدارة إحترام آجال تسليم رخص التعمير، و على صاحب الطلب إحترام محتوى الرخصة المقدمة .

ملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA :

DAIRA:

COMMUNE :

RECEPISSE DE DEPOT DE DOSSIER DE :

.....
(Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015
fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme)

Dossier n°

1- Nom et prénom du demandeur :

.....

2- Adresse du demandeur (n° et voie) :

.....

Commune :

Tél :

3- Type du projet :

.....

4- Adresse du projet :

.....

5- Documents déposés :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Fait à : Le

Signature et visa du représentant de la commune

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA : Le
DAIRA :
COMMUNE :
SERVICE :
.....

**Arrêté portant
PERMIS DE DEMOLIR**

(Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015
fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme)
N°

ASSEMBLEE POPULAIRE DE LA COMMUNE DE

Le président de l'assemblée populaire communale de :
Vu la demande déposée le
Par (Mme, Mlle, Mr) :
Demeurant à :
Concernant les travaux de :
Vu
Vu
Vu
Vu l'arrêté n°..... en date du portant création du guichet unique chargé de l'instruction des actes d'urbanisme ;
Vu l'avis du guichet unique de la en date du

Arrête :

Article 1er : Le permis de démolir est délivré conformément aux plans approuvés joints au présent arrêté, et sous réserve de :
.....
.....
.....

Article 2 : Le permis de démolir est périmé :

- si la démolition n'est pas intervenue au bout de six (6) mois ;
- si les travaux de démolition sont suspendus durant une (1) année ;
- s'il est annulé expressément par une décision de justice.

Article 3 : Le demandeur du permis de démolir ne peut entreprendre les travaux de démolition que vingt (20) jours après la date d'obtention du permis de démolir et après avoir établi une déclaration d'ouverture du chantier.

Article 4 : Les dates de commencement et de fin des travaux devront être communiquées aux services de l'urbanisme de la commune.

Article 5 : Les pétitionnaires font exécuter les travaux à leurs risques et périls.

Article 6 : Le présent arrêté est délivré sans préjudice du droit des tiers.

Le président de l'assemblée populaire communale

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

WILAYA :

DAIRA :

COMMUNE :

DEMANDE DE PERMIS DE DEMOLIR

(Décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015
fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme)

1- Nom et prénom du propriétaire, ou dénomination :

2- Adresse du propriétaire (n° et voie) :

Commune :

Tél :

3- Nom et prénom du demandeur, ou dénomination :

4- Adresse du demandeur (n° et voie) :

Commune :

5- Tél :

6- Type des titres justifiant la propriété ou l'usage :

7- Adresse de la construction à démolir :

8- Surface totale du terrain :

9- Nature de la demande :

10- Type et usage de la construction à démolir :

11- Gabarit de la construction à démolir :

12- Autres documents juridiques ou administratifs :

13- Délai proposé pour la réalisation des travaux de démolition :

Fait à : Le

Signature du demandeur

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 الـ 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 :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثب الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - طبيعة الطلب :
- 10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :
- 11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :
- 12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 13 - الأجل المقترح لإنجلاء إشغال الهدم :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

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 الـ ي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

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

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

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

يقرر ما يأتي :

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

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقف أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

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

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

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

المادة 6 : يسلم هـ ا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

أولا: المراجع باللغة العربية:

1- الكتب:

1. إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري: أهداف حضرية و وسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومه، سنة 2015.
2. ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر و التجليد، الجزائر، 2011.
3. سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دون طبعة ، دار هومه ، 2003 .
4. عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها ، دراسة في التشريع ، دار الفجر للنشر و التوزيع، القاهرة، 2005.
5. عمار بوضياف، المرجع في المنازعات الإدارية، الإطار القانوني للمنازعات الإدارية، جسور للنشر و التوزيع، الجزائر، 2013.
6. مهزول عيسى ، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران، الطبعة الأولى ، دار جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

2-الرسائل و المذكرات الجامعية :

أ- رسائل دكتوراه:

1. عربي باي يزيد، إستراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة و التعمير الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015.
2. عباس رادية، النظام القانوني للتهيئة و التعمير بالجزائر، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015.

3. كمال محمد الأمين، الإختصاص القضائي في مادة التعمير و البناء، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان، 2006.

ب- مذكرات ماجستير:

1. بلمختار سعاد، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري و مقاول البناء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2009.
2. بن حمادة عيسى، المخالفات و الممارسات في ميدان البناء و مختلف الرخص بمدينة قسنطينة، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية علوم الأرض، الجغرافيا، و التهيئة العمرانية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2009.
3. بن عزة الصادق، دور الإدارة في مجال تطبيق أحكام العمران في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.
4. جرورو آسيا، المباني المقامة على أرض الغير في القانون الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق ، بن عكنون، جامعة الجزائر، 2004.
5. حجوم كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و تقسيم العقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، 2010.
6. عمراوى فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء (مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم المشرف على التنفيذ و المقاول)، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، معهد الحقوق بن عكنون، جامعة الجزائر، 2001.
7. غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة منتوري، قسنطينة، 2012.

8. قتال منير، القرار الإداري محل دعوى الإلغاء، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.

9. لعويجي عبد الله، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2012.

ج - مذكرات ماستر:

1. إجماع ليلية و حمامي سهام، أدوات الرقابة في مجال التعمير، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2012.

2. الذيب نور الهدى، النظام القانوني لرخصة البناء في قانون التهيئة و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2015.

3. بومحمداف أميمة، الرقابة على أعمال الضبط الإداري في مجال العمران، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة العربي-تبسي، الجزائر، 2016.

4. حلال ذهبية، مخالفات التشريع و التنظيم في مجال البناء و التعمير، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة لونييسي علي العفرون، البليدة، 2014.

5. مقلید سعاد، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

3- المقالات:

1. بن ناجي شريف، "بعض الملاحظات حول التشريع الجديد المتعلق بالهندسة المعمارية"، الرسالة القانونية، عدد 10/1994، الجزائر.

2. دريم عايدة، "مخالفات التعمير في التشريع الجزائري"، مجلة التواصل في الإقتصاد و الإدارة و القانون، عدد 39/ سبتمبر 2014، كلية الحقوق، جامعة باتنة.

3. دوار جميلة، "الحماية الإدارية للتراث الثقافي في التشريع الجزائري"، مجلة معارف، عدد 17 / ديسمبر 2014 ، تصدر عن جامعة أكلي محند أولحاج، بوية .
4. شيخ سناء، و شيخ نسيم، "أحكام رخصة البناء و المنازعات المتعلقة بها" ، مجلة القانون العقاري و البيئة، العدد الأول/ جوان 2013، يصدرها مخبر القانون العقاري والبيئة، جامعة مستغانم.
5. صليلع سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران " ، دراسات قانونية، عدد 2010/62 .
6. عزري الزين، "الضرر القابل للتعويض في مسؤولية الإدارة على أساس الخطأ في مجال العمران"، مجلة العلوم السياسية، العدد الثاني/2002، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
7. عزري الزين ، "إجراءات إصدار قرارات الهدم في التشريع الجزائري "، مجلة الفكر ، العدد الثالث، جامعة محمد خيضر ، بسكرة .

4- النصوص القانونية:

أ. نصوص تشريعية:

1. أمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 28 سبتمبر 1975 ، يتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78 ، صادر في 18 سبتمبر 1975 معدل و متمم بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 جوان 2005، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 ، المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31 صادر في 13 ماي 2007.
2. قانون رقم 82-02، مؤرخ في 06 فيفري 1982، يتعلق برخصة البناء و رخصة لتجزئة الأرض لأجل البناء، ج ر عدد 06، لسنة 1982 (ملغى).
3. قانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، يتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 52، صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990، معدل و متمم بموجب القانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، المتعلق بالتهيئة و التعمير، ج ر عدد 51، صادر في 01 أوت 2004.
4. قانون رقم 90-08 مؤرخ في 07 أبريل 1990، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 15 صادر بتاريخ 11 أبريل 1990، معدل و متمم بالأمر رقم 03-05 المؤرخ في 18 جويلية 2005، ج ر عدد 50 صادر بتاريخ 19 جويلية

- 2005، الملغى بموجب القانون رقم 11-10 مؤرخ في 22 جوان 2011، يتعلق بالبلدية، ج ر عدد 37 صادر في 03 جويلية 2011.
5. قانون رقم 98-04 مؤرخ في 15 جوان 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج ر عدد 44 صادر في 17 جوان 1998.
6. قانون 08-15 مؤرخ في 20 جويلية 2008، يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها، ج ر عدد 44، صادر بتاريخ 03 أوت 2008.

ب. نصوص تنظيمية:

1. مرسوم تنفيذي 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، معدل و متمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07 جانفي 2006، ج ر عدد 01 الصادر بتاريخ 08 جانفي 2006. و المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 09-307 المؤرخ في 22 سبتمبر 2009، ج ر عدد 55 الصادر في 28 سبتمبر 2009، الملغى بموجب المرسوم 15-19.
2. مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 25 جانفي 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها، ج ر عدد 07، صادر بتاريخ 12 فيفري 2015.

5- مواقع إنترنت:

1. <https://m.facebook.com/FantasticEngineers/posts/> 11 هندسة الهدم
ديسمبر، 2012، 22:46.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1. SAINT_ALARY, (Roger) et SAINT_ALARY HOUIN (Corinne), Droit de la construction, 4ème Edition, Mémento, Dalloz, 1994.
2. SACKSICKELSA, et autres, le contentieux de l'urbanisme, 50 Questions, le courrier des maires et des élus locaux, N° 285.

01.....	مقدمة.....
03.....	الفصل الأول: الطبيعة القانونية رخصة الهدم
05.....	المبحث الأول: ماهية رخصة الهدم
06.....	المطلب الأول : مفهوم رخصة الهدم
06.....	الفرع الأول: تعريف رخصة الهدم
08.....	الفرع الثاني : خصائص رخصة الهدم
10.....	المطلب الثاني: شروط الحصول على رخصة الهدم.....
10.....	الفرع الأول: شروط متعلقة بطالب رخصة الهدم.....
11.....	الفرع الثاني: شروط متعلقة بموضوع رخصة الهدم.....
12.....	المبحث الثاني: الأساس القانوني لرخصة الهدم.....
12.....	المطلب الأول: تمييز رخصة الهدم عن رخص التعمير الأخرى.....
13.....	الفرع الأول: تمييز رخصة الهدم عن رخصة البناء.....
15.....	الفرع الثاني: تمييز رخصة الهدم عن رخصة التجزئة.....
16.....	المطلب الثاني: دوافع إحداث رخصة الهدم و نطاق تطبيقها.....
17.....	الفرع الأول: دوافع إحداث رخصة الهدم.....
18.....	الفرع الثاني: نطاق تطبيق رخصة الهدم.....

- 21..... الفصل الثاني : الجانب الإجرائي رخصة الهدم.
- 21..... المبحث الأول: إجراءات منح رخصة الهدم.
- 21..... المطلب الأول: كيفية تحضير رخصة الهدم.
- 22..... الفرع الأول: طلب رخصة الهدم و صفة طالبها.
- 23..... الفرع الثاني: مضمون ملف طلب رخصة الهدم.
- 24..... الفرع الثالث: جهات التحقيق في طلب رخصة الهدم.
- 25..... المطلب الثاني : كيفية إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية و الطارئة.
- 26..... الفرع الأول: إصدار رخصة الهدم في الحالات العادية.
- 32..... الفرع الثاني: إصدار رخصة الهدم في الحالات الطارئة.
- 35 المطلب الثالث: الآثار المترتبة على رخصة الهدم.
- 35..... الفرع الأول: آثار رخصة الهدم بالنسبة للإدارة.
- 36..... الفرع الثاني: آثار رخصة الهدم بالنسبة للمستفيد.
- 37..... المبحث الثاني: المنازعات المترتبة على رخصة الهدم.
- 37..... المطلب الأول: منازعات القضاء الإداري.
- 38..... الفرع الأول: دعوى الإلغاء.
- 40..... الفرع الثاني: دعوى التعويض.
- 42..... المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي.
- 43..... الفرع الأول: منازعات العمران الجنائية.

48.....	الفرع الثاني: منازل العمران المدنية.....
50.....	خاتمة.....
54.....	ملاحق.....
61.....	قائمة المراجع.....
67.....	فهرس.....