

النظام القانوني لرخصة الهدم دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والتونسي

The legal system of the demolition license is a comparative study in the Algerian and

.Tunisian legislation

عيسى مهزول *

كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عباس لغرور- خنشلة -

mahzoulaisa@gmail.com

تاريخ القبول: 2021/06/01

تاريخ المراجعة: 2021/05/30

تاريخ الإيداع: 2021/04/26

ملخص:

إن أشغال العمران لا تقوم فقط على عمليات البناء، ولكن كذلك على عمليات الهدم بغرض إعادة البناء، لذلك وانطلاقاً من الإشكالية المتعلقة بالنظام القانوني لرخصة الهدم في التشريعين الجزائري و التونسي وما يرافق ذلك من فرضيات بخصوص طريقة التحقيق في ملف طلب الرخصة والجهات الواجب استشارتها مسبقاً قبل إصدارها، فإن المشرعين الجزائري والتونسي نظم كل منهما عملية الهدم، من خلال تحديد النطاق الموضوعي الذي يستوجب رخصة الهدم ثم ضبط القواعد الإجرائية والموضوعية، التي تحكم هذه الرخصة وفقاً لما يقرره القانون. تبدأ من خلال إيداع ملف طلب رخصة الهدم أمام الجهة الإدارية المختصة - مرفقاً في التشريع التونسي برخص مسبقاً - لتقوم هذه الأخيرة بدراسته واستشارة الجهات الإدارية الأخرى المعنية بالرخصة، وتقرير لاحقاً إما قبول الطلب ومنه منح المعني رخصة الهدم مع ما تنتجه الرخصة من آثار قانونية، أو إصدار قرار إداري برفض طلب الرخصة لعدم استيفاء طالب رخصة الهدم الشروط القانونية. وهو ما يفتح له مجال لرفع دعوى قضائية.

وقد أتت في هذه الدراسة المنهج الوصفي التحليلي، باعتبار الاعتماد على النصوص القانونية المختلفة في التشريعين وتحليلها لاستنباط مختلف الأحكام المتعلقة الموضوع إلى جانب المنهج المقارن لتبيان مواطن التشابه والاختلاف بين التشريعين.

الكلمات المفتاحية: التشريع الجزائري؛ التشريع التونسي؛ رخصة الهدم.

Summary:

The construction works are not based only on construction operations, but also on demolitions for the purpose of rebuilding. Therefore, based on the problematic of the legal system for the demolition permit in the Algerian and Tunisian legislations and the accompanying hypotheses regarding the method of investigating the license application file and the parties to be consulted Prior to its issuance, the Algerian and Tunisian legislators each regulated the demolition process, by defining the substantive scope that requires a demolition license and then setting the procedural and substantive rules that govern this license in accordance with what the law decides. It begins by depositing the demolition license application file in front of the competent administrative authority - attached to the Tunisian legislation with prior licenses - for the latter to study it and consult other administrative authorities concerned with the license, and decide later on whether to accept the request and grant the concerned person a demolition license with the legal effects of the license, or The issuance of an administrative decision rejecting the license application because the demolition license applicant does not meet the legal requirements, which opens the way for him to file a lawsuit

Keywords : Algerian legislation; Tunisian legislation; demolition license.

* المؤلف المرسل.

إن من أهداف قانون التعمير في التشريعين الجزائري والتونسي، هو الحفاظ على المواقع الطبيعية، والمعالم التاريخية والثقافية التي تجسدها بنايات عتيقة. ولأن تغير الحياة الاجتماعية يرافقه التطور العمراني، فهذا الأخير يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات القديمة التي أصبحت لا تتماشى والوظائف المخصصة لها، وذلك بغرض إعادة بنائها وفقا لما يفرضه الواقع.

وباعتبار أن بعض البنايات القديمة القائمة ذات طبيعة خاصة، إذ أنها ذات بُعد تاريخي أو ثقافي، تستوجب جميعها الحماية تحقيقا لأهداف قانون التعمير، فإن المشرع في كل من الجزائر وتونس عمد إلى تنظيم أشغال الهدم، من خلال وجوب استصدار المعني برخصة إدارية هي رخصة الهدم من السلطات الإدارية المختصة بغرض المحافظة على هذه البنايات التي تشكل جزء من التراث الثقافي .

لذلك يمكن طرح الإشكالية المتعلقة بالنظام القانوني لرخصة الهدم في التشريعين الجزائري والتونسي، وما يرافق ذلك من تساؤلات أهمها: ما مفهوم رخصة الهدم في التشريعين الجزائري والتونسي؟ وما هي القرارات الإدارية التي تصدرها السلطات الإدارية المختصة في مواجهة طالب رخصة الهدم؟
وللكشف عن الإجابة، استعرض ذلك في مبحثين اخصّص الأول لمفهوم رخصة الهدم والتّحقيق المرافق لملف طلبها في التشريعين الجزائري والتونسي، والمبحث الثاني اخصّصه للقرارات الإدارية الصادرة عن الجهات الإدارية المختصة والمتعلقة بملف طلب رخصة الهدم.

المبحث الأول- مفهوم رخصة الهدم وإجراءات التّحقيق في ملف طلبها:

إن رخصة الهدم باعتبارها آلية لرقابة الإدارة على أشغال العمران في إحدى صورها وهي الهدم، تقتضي الإلمام بها من تحديد تعريف لها، وكذا ضبط المجال الموضوعي الذي يشترط المشرع في كل من الجزائر وتونس استصدار رخصة الهدم في نطاقه، إلى جانب تحديد الوثائق الإدارية المتعلقة بملف الرخصة، وكذا تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم الذي تبادر به السلطات الإدارية تلقائيا لمقتضيات القانون. ومنه استعرض كل ذلك من خلال المطالب الأربعة الموالية.

المطلب الأول- تعريف رخصة الهدم:

لم يعرف المشرع في كل من الجزائر وتونس هذه الرخصة صراحة، منتجها في ذلك الطريقة نفسها بالنسبة لأغلب الشهادات والرخص العمرانية، بترك هذا الأمر للفقه. وقد عرفها أحد الأساتذة الباحثين الجزائريين بالقول (هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنّف أوفي طريق التصنيف).⁽¹⁾

(1) د.الزين عزري إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر العدد الثالث فيفري 2008، كلية الحقوق، جامعة محمد

خيضر بسكرة. (الجزائر)

يمكن الملاحظة أن هذا التعريف لم يأخذ بالاعتبار الاختصاص بإصدار قرار رخصة الهدم، الذي يحدده القانون الجزائري حصرا في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

إن رخصة الهدم أُدرجت في التشريع الجزائري ضمن الرخص العمرانية أساسا لحماية الممتلكات العقارية المصنفة،⁽¹⁾ كآلية لتحقيق أحد أهداف قانون التهيئة والتعمير. وهي من الرخص التي فصلها المرسوم التنفيذي 19/15 (و قبله المرسوم التنفيذي 176/91 الملغى) بعد أن أقرها قانون التهيئة والتعمير صراحة في أحكامه⁽²⁾. رغم أنه كان معمولا بها من طرف الإدارة بصورة عرفية متواترة⁽³⁾.

في حين عرّف الفقه القانوني التونسي رخصة الهدم بالقول (يقصد بالهدم الأشغال التي ترمي إلى الإطاحة بالبنية أو جزء كبير منها)⁽⁴⁾.

يمكن الملاحظة هنا بأن التعريف انصبّ حول الفعل المادي للهدم، وأهمل التعريف القانوني لرخصة الهدم مما يجعله تعريفا قاصرا عن الإلمام بالطبيعة القانونية لرخصة الهدم، خلافا للتعريف الفقهي الجزائري. مما يجعلنا نستخلص دون عناء كبير أن الفقه القانوني في تونس لم يهتم كثيرا برخصة الهدم وربما يرجع ذلك إلى ارتباطها تشريعا -خلاف التشريع الجزائري - برخصة البناء كما سيتم بيانه لاحقا.

وتُعرف رخصة الهدم في التشريع والفقه التونسيين بالهدم من أجل البناء. إذ يستوجب المشرع التونسي إصدار رخصة البناء للعقار المبني القديم المراد تطويره وتحديثه، ثم طلب رخصة بالهدم لهذا العقار. وهي رخصة لم تُوظفها في التشريع التونسي مجلة التهيئة الترابية والتعمير⁽⁵⁾ كما هو الحال في قانون التعمير بالنسبة للتشريع الجزائري، وإنما أسست لها نصوص قانونية مختلفة⁽⁶⁾.

(1) - (بعد التصنيف احد إجراءات الحماية النهائية، وتعتبر الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة التي يملكها خواص قابلة للتنازل....) المادة 16 من القانون 04/98. في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ج.ر.ج. 44 لسنة 1998... (تشريع جزائري)
كما نصت المادة 18 من القانون نفسه على (يمكن الوزير المكلف بالثقافة أن يفتح في أي وقت عن طريق قرار دعوى لتصنيف المعالم التاريخية....) -و يصدر التصنيف عن الوزير المكلف بالثقافة بموجب قرار، و مثاله القرار الصادر بتاريخ 17/03/2010. عن وزيرة الثقافة المتضمن تصنيف حمام الصالحين بولاية خنشلة ج.ر.ج. 27 لسنة 2010.

(2) - القانون 29/90 في 01/12/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج.ر.ج. 52 لسنة 1990 المعدل بالقانون 05/04 في 14/08/2004 ج.ر.ج. 51 لسنة 2004.

(3) - جبري محمد: التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة ماجستير كلية الحقوق ابن عكنون الجزائر. 2006. ص.
- يمكن الملاحظة في التشريع الجزائري أن قانون البلدية 08/90 (الملغى) الصادر قبل قانون التعمير، ذكر رخصة الهدم صراحة في المادة 76 منه.
(4) - صالح بوسطعة: التعمير في القانون التونسي، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، 1999، دون طبعة. ص 370.
(5) - القانون عدد 122 لسنة 1994 في 28/11/1994 يتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير ج.ر.ج. ت عدد 96 لسنة 1994
(6) - وهي: قانون عدد 122 لسنة 1993 مؤرخ في 27 ديسمبر 1993 يتعلق بتنقيح القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 والمتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكاتبين لمحات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية. ج.ر.ج. ت عدد 96 لسنة 1994 المنقح والمتمم - قانون عدد 35 لسنة 1994 مؤرخ في 24 فيفري 1994 يتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية ج.ر.ج. ت عدد 17 لسنة 1994 المنقح والمتمم.

المطلب الثاني-المجال الموضوعي لرخصة الهدم:

حدّد المشرّع في كل من الجزائر و تونس المجال الموضوعي لرخصة الهدم، إذ نصّ المشرّع الجزائري على أنه: (لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أوكلية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون 04/98).⁽¹⁾

إلا أن رخصة الهدم ومن خلال تحديد نطاقها الموضوعي بالبنائيات المحمية بموجب أحكام القانون 04/98 المتعلّق بحماية التراث الثقافي، قد أغلقت المجال أمام أية عملية هدم لعقار محمي باعتبار أن الحماية القانونية المقررة لعقار ما يتم تبليغها للمالك أو الحائز للعقار محل الحماية.

أما المشرّع التونسي فقد اعتبر أن النطاق الموضوعي لرخصة الهدم هو البنائيات ذات الطابع الثقافي وكذا مناطق الصيانة والمعالم التاريخية⁽²⁾ وكذلك العقارات المشغولة على سبيل الاستئجار للاستعمال السكني أو الحرفي⁽³⁾ بما يضمن حقوق شاغلي البنائيات، إلا أن إحداث دائرة تدخل عقاري⁽⁴⁾ مع برمجة عمليات هدم في نطاق هذه الدائرة الدائرة ضمن الوثائق المكونة لمثال التهيئة التفصيلي لا يستوجب استصدار رخصة الهدم⁽⁵⁾ باعتبار مصادقة السلطة الإدارية المختصة على وثائق مخطّط التهيئة التفصيلي المتضمّن لعمليات الهدم، وتستثنى من ذلك المعالم والمناطق المنصوص عليها بموجب مجلة التراث⁽⁶⁾

وبذلك فإن المشرّع التونسي، وإن كان يشترك مع المشرّع الجزائري في تحديد نطاق رخصة الهدم بخصوص البنائيات ذات الطابع المعماري التاريخي والثقافي، إلا أنه (المشرّع التونسي) قد استأثر بضمّان حقوق المستأجرين للعقارات محل طلب رخصة الهدم خلافا للمشرّع الجزائري الذي ترك ذلك للقواعد العامة في القانون.

ومن خلال تحديد المجال الموضوعي لرخصة الهدم في التشريعين الجزائري والتونسي، يتّضح الأمر للسلطات الإدارية المختصة لإعمال سلطتها في نطاق الضبط الإداري العمراني في مجال هدم البنائيات.

(1) - المادة 70 من المرسوم التنفيذي 19/15 في 15/01/2015 يتعلق بعقود التعمير ج.ر.ج. عدد 07 لسنة 2015 المعدل و المتّم بالمرسوم التنفيذي 342/20 في 22/11/2020 ج.ر.ج. عدد 71 لسنة 2020

-و يمكن الملاحظة هنا بان المشرّع الجزائري قد ضيق من المجال الموضوعي لرخصة الهدم بتخليه عن وجوب استصدار رخصة الهدم حين يكون العقار محل الرخصة سندا للبنائيات المجاورة وهو ما كان منصوص عليه بموجب المادة 61 من المرسوم التنفيذي 176/91. (الملغى).

(2) - الفصلا 9-28 من القانون عدد 35 لسنة 1994 مؤرخ في 24 فيفري 1994 يتعلّق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية ر.ر.ج.ت عدد 17 لسنة 1994 المنقح والمتّم

(3) - الفصل 05 من القانون عدد 122 لسنة 1993.

(4) - (يقصد بالتدخل العقاري المناطق التي تتدخل في نطاقها الدولة أو الجماعات العمومية المحلية أو الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 ووكالة التهذيب والتجديد العمراني المحدثة بموجب القانون عدد 69 لسنة 1981 المؤرخ في غرة أوت 1981 لإنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تجديد أو تهذيب، تضبطها السلط المختصة طبقا لمثال التهيئة العمراني أو للأمثلة التوجيهية إن وجدت) الفصل 30 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. (التشريع التونسي)

(5) - الفصل 37 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. (التشريع التونسي)

(6) - صالح بوسطعة: مرجع سبق ذكره ص 372

المطلب الثالث-مضمون ملف رخصة الهدم: يتكون الملف في التشريع الجزائري من⁽¹⁾:

أولاً-طلب رخصة الهدم مرفق بإثبات الصفة، من خلال سند الملكية أو شهادة الحيازة أو عقد وكالة، أو قرار التخصيص للهيئة العمومية التي تشغل عقارا من الأملاك الوطنية.أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.⁽²⁾

ثانيا-ملف تقني: يتكوّن من:

1-تصميم للموقع على السلم الذي يسمح بتحديد موقع المشروع

2-تصميم للكنتلة يعد على سلم 500/1 من البناية الآيلة للهدم .

3.- عرض لأسباب العملية المبرمجة.

4-تقرير وتعمّد على القيام بعملية الهدم على مراحل وتحديد الوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكّر استقرار المنطقة.

5-في حالة وجود البناية محلّ طلب رخصة الهدم على بعد يقلّ عن ثلاثة أمتار من البنايات، يجب إرفاق الطّلب بتقرير خبرة مؤشّر عليه من طرف مهندس مدني، يوضح الطّريقة المقرّر استعمالها في عملية الهدم، الميكانيكية أو اليدوية، والعتاد المستعمل، والوسائل الواجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.

6-مخطط مراحل الهدم وأجالها.

7-مخطط على سلم 100/1 يعيّن الجزء محل الهدم،والجزء المقرّر الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي

8- التّخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

أما في التشريع التونسي، فإن ملفّ رخصة الهدم لإعادة البناء يتضمّن الوثائق التالية⁽³⁾:

1-طلب إلى رئيس البلدية ممضى من طرف طالب الرّخصة.

2-شهادة ملكيّة أصلية لا يتعدّى تاريخ استخراجها ثلاثة أشهر أو حكم استحقاقٍ أو وثيقة أخرى تثبت تملك

الطالب للعقار موضوع التّرخيص مستوفية الشّروط القانونيّة

4- وصل إيداع التصريح بالضّريبة على الدّخل أو الضّريبة على الشّركات

5-شهادة إبراء في تخليص حقوق البلدية الموظّفة على العقار موضوع الطّلب

(1) - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 19/15

(2) - الفقرات 1-2-3-4 من المادة نفسها.

(3) - قرار وزير التجهيز والإسكان والهيئة العمرانية مؤرخ في 17/04/2007 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها و التّمديد فيها وشروط تجديدها.ر.ج.ت عدد 33 لسنة 2007 (التشريع التونسي)

في ذلك انظر موقع بلدية تونس: commune-tunis.gov.tn خدمات على الخط ، العمران.تاريخ الرجوع جوان 2020

6- مشروع الهدم في ثلاثة (3) نسخ، معدّ من طرف مهندس معماريّ مرسمّ بجدول عمادة (نقابة) المهندسين المعماريّين يحتوي: - مثال موقعي للعقار بمقياس 5000/- مثال إجمالي بمقياس 1/500 يوضّح ارتكاز ومقاسات البناء المقصود بالهدم - تصاميم مختلف الطوابق وأمثلة المقاطع المحدّدة للأطوال وكذلك الواجبات للبناء الموجود بمقياس 1/100 فما فوق

7- موافقة الوزير المكلف بالتراث إذا كان العقار مرتّب أو مصان أو في حدود مائتي (200) متر حول المواقع الطبيعيّة أو المواقع الثقافيّة والمواقع الأثريّة أو المناطق المصانة أو المعالم التاريخيّة

8- الموافقة المبدئيّة من الوزير المكلف بالتجهيز والإسكان إذا كان العقار المعنيّ بالطلب يشغله سكّان مكثرين يتمتّعون بحقّ البقاء.

- نلاحظ أن المعني برخصة الهدم في التشريع التونسي، هو من يسعى للحصول على موافقة الإدارة المكلفة بالتراث، وكذا موافقة الوزير المكلف بالتجهيز والإسكان، خلاف المشرّع الجزائري الذي لا يلزم طالب الرخصة بذلك، وإنما تقوم الإدارة باستشارة كل جهة إدارية معنية بملف الرخصة كما سيتم بيانه لاحقاً.

المطلب الرابع- تمييز رخصة الهدم عن قرار الهدم التلقائي من الإدارة.

- إن البناء دون ترخيص من الإدارة المؤهلة قانوناً لمنح رخصة البناء يقتضي في التشريعين الجزائري والتونسي التصديّ لذلك، وفقاً لمقتضيات قانون التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، ومجلة التهيئة الترابية والتعمير في التشريع التونسي، وكذلك الحال حين وجود بناية آيلة للسقوط تشكّل خطراً على المارة، إذ يفرض القانون على الإدارة التّدخل بغرض إزالة هذه البناية .

- لذلك فإن المشرّع الجزائري منح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة اتخاذ قرار إداري بالهدم المستعجل عند وجود بناية ثبت بعد الفحص التقني أنها تشكّل خطراً على سلامة الأفراد، وذلك بعد إلزام المعني بالبناية بالهدم و تقاعسه عن ذلك⁽¹⁾. وكذلك في حالة قيام بناية دون ترخيص مسبق من الإدارة المعنية. وذلك طبقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير⁽²⁾.

(1) ... المادة 86 وما بعدها من المرسوم التنفيذي 19/15. (تشرع جزائري).

(2) ... المادة 76 مكرراً 4 فقرة 1-2-3 من قانون التعمير 90/29 (تشرع جزائري).

- وفي التشريع التونسي، فإن رئيس المجلس البلدي أو الوالي ملزم باتخاذ الإجراءات القانونية مجسدة في قرار الهدم بالنسبة للبناءات الآيلة للسقوط، وكذا في حال قيام بناء غير مرخص، يلزم القانون الإدارة ممثلة في رئيس المجلس البلدي أو الوالي-حسب الحالة- بإصدار قرار توقيف الأشغال، وفي حال عدم امتثال المعني يتم إصدار قرار بالهدم يتم تنفيذه دون أجل محدد⁽¹⁾

المطلب الخامس- تلقي ملف رخصة الهدم والتحقيق فيه:

- في التشريع الجزائري، يتلقى رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناء، ملف طلب رخصة الهدم في (03) ثلاث نسخ مقابل وصل مؤرخ يتم تسليمه للمعني بالطلب في اليوم نفسه.⁽²⁾ بما يسمح بحساب الآجال المحددة لإصدار القرار الإداري المتعلق بطلب هذه الرخصة، و المحددة بثلاثة (03) أشهر من تاريخ إيداع ملف طلب رخصة الهدم.

- تقوم المصلحة المكلفة بالتعمير على مستوى البلدية بتحضير رخصة الهدم باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إذ تقوم -وبغرض الاستشارة- بإرسال نسخة من ملف الطلب إلى الشباك الوحيد على مستوى البلدية بغرض تقديم ممثلي الهيئات المختلفة في الشباك آراءهم في ملف الطلب، ويمنح القانون لكل هذه المصالح والهيئات، أجل خمسة (15) عشريوما من تاريخ استلام ملف الاستشارة لإبداء رأيها فإن كان هذا الرأي بالرفض أو متجانسا مع توجهات خاصة فيجب أن يكون معللا وإعادة الملف ضمن الأجل نفسه.⁽³⁾

- خلال مدة تحضير رخصة الهدم، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي⁽⁴⁾، وذلك لتمكين المواطنين من ممارسة حق الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي، من خلال تقديم عريضة اعتراض مرفقة بوثائق قانونية تدعم هذا الاعتراض تحت طائلة عدم قبول الاعتراض.⁽⁵⁾

- أما في التشريع التونسي، فإنه يقع البت في طلب الترخيص من طرف الجهة الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء سواء رئيس المجلس البلدي في المناطق البلدية، أو الوالي خارج المناطق البلدية، ويتم ذلك في أجل لا يتعدى خمسة وأربعين (45) يوما من تاريخ إيداع ملف طلب الرخصة، ويرفع في هذا الأجل إلى تسعين (90) إذا كان العقار

⁽¹⁾ - الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. وكذلك الفصلان 258-259 من القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 يتعلق بمجلة الجماعات المحلية في 09/05/2018 ر.ج.ت. عدد 39 لسنة 2018 (التشريع التونسي)

- في قرار الهدم انظر: لبني سعدي البلدية والبناء العشوائي مذكرة شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة تونس المنار 2008 ص 53 وما بعدها. وكذلك يمني فرحات: دور الجماعات المحلية في ضبط مخالفات التعمير مذكرة شهادة ماجستير في قانون الجماعات المحلية كلية الحقوق والعلوم السياسية سوسة (تونس)، 2013 ص 67 وما بعدها

⁽²⁾ - المادة 73 الفقرة 1-2 من المرسوم التنفيذي 19/15 (التشريع الجزائري)

⁽³⁾ - المادة 77 من المرسوم التنفيذي 19/15 (التشريع الجزائري)

⁽⁴⁾ - المادة 80 من المرسوم التنفيذي نفسه.

⁽⁵⁾ - المادة 81 من المرسوم التنفيذي نفسه.

مرتب أو مصان أو في حدود مائتي (200) متر حول المواقع الطبيعية أو المواقع الثقافية أو المواقع الأثرية أو المناطق المصانة أو المعالم التاريخية.⁽¹⁾

- وبذلك فإن عملية التحقيق في ملف رخصة الهدم لأجل إعادة البناء في التشريع التونسي، هي أقل تعقيدا من الناحية الإجرائية باعتبار أن المعنى بها قد استصدر التراخيص المسبقة سواء من الوزير المكلف بالتجهيز أو من الوزير المكلف بالتراث رغم ما يلزمه لذلك من جهد وصرف للمال.

المبحث الثاني: القرارات الإدارية الصادرة في نطاق ملف طلب رخصة الهدم .

- إن استلام ملف رخصة البناء، ثم دراسته من طرف السلطة الإدارية المختصة ينتج عنه قيام هذه الأخيرة بإصدار القرار الإداري المناسب لكل حالة، سواء بالموافقة على الهدم مع قيام آثار تابعة لقرار الموافقة، أو رفض الطلب، وفي حالات تلتزم الإدارة بالسكوت عن الرد، مع الإشارة إلى إن رخصة الهدم في التشريع الجزائري يعود الاختصاص بتسليمها حصرا لرئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للقانون.⁽²⁾

المطلب الأول-قرار منح رخصة الهدم:

نص القانون الجزائري على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم، وهي المتعلقة بكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط.

- كما أنه بتوافر الشروط القانونية في ملف يخص طلب رخصة الهدم، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتضمن رخصة الهدم⁽³⁾. وكذلك يمكنه أن يصدر رأيا بمنح رخصة الهدم مرفقا بتحفظات خاصة، ولكنه في هذه الحالة يجب أن يكون الرأي معللا.⁽⁴⁾ وفي الحالتين فإن رخصة الهدم تحزر طبقا للنموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي

(1) - الفصل 69 من مجلة حماية التراث (التشريع التونسي)

(2) - نص المادة من القانون 29/90 وهو يتوافق مع نص المادة 95 من القانون 10/11. والتي تمنح الاختصاص بتسليم رخص التعمير لرئيس المجلس الشعبي البلدي. كقاعدة عامة. وباعتبار أن الهدم هو عمل سلمي فان الترخيص به يجب أن يكون مسبقا فقط بضمان حماية الأماكن المصنفة الواجبة الحماية من الهدم فكان الاختصاص بإصدار رخصة الهدم حصرا لرئيس المجلس الشعبي البلدي بخلاف رخصتي التجزئة و البناء باعتبارهما عملا ايجابيا معقدا فكان الاختصاص بتسليمهما موزع على عدة جهات إدارية نتيجة الآثار المتعددة الناتجة عنهما.

- يرى بعض الباحثين خلافا لذلك انه من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم للجهات الإدارية نفسها المختصة بإصدار رخصة البناء لان عملية الهدم أخطر من البناء. انظر في ذلك: عابدة دبرم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق أهراس (الجزائر) سنة 2008 ص 109.

(3) - المادتان 65-69 من المرسوم التنفيذي 19/15 (تشريع جزائري)

(4) - المادة 69 م المرسوم التنفيذي نفسه. وقد استعمل المشرع لفظ رأي في حالة الموافقة مع التحفظ إذ يتوجب على المعنى رفع التحفظات ثم صدور قرار إداري يتضمن رخصة الهدم

وقد ذكر الأستاذ سماعين شامة أن من هذه التحفظات مثلا اشتراط على طالب رخصة الهدم أن يوفر سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية.. وهو الرأي الذي يتوافق مع العناية التي أولاهها المشرع التونسي للمستأجرين (ين)-فئة محددة منهم- للعقار محل طلب رخصة الهدم. انظر سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، دون طبعة ص 224

19/15. ويكون رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم بتبليغ القرار المتخذ إلى المعني به. (1) خلال أجل شهر واحد المحدد لتحضير الرخصة. (2)

- في التشريع التونسي، وفي حال استيفاء ملف طلب الرخصة للشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية، فإن السلطة الإدارية المختصة ممثلة في رئيس المجلس البلدي أو الوالي، تصدر القرار الإداري المتضمن رخصة الهدم. في حين لم يورد المشرع التونسي حالة المنح لرخصة الهدم مرفقة بتحققات

- إن المشرعين الجزائري والتونسي - بخلاف أحكام رخصة البناء - لم يمنحا الإدارة المختصة بمنح رخصة الهدم - سلطة تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، وذلك أمر منطقي إذ أن إصدار هذا القرار غير مرتبط بمرجعية (مخطط عمراني) يتم الإعداد لها، ويتطلب الأمر تأجيل إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم. (3) خاصة وأن رئيس المجلس الشعبي البلدي ملزم باستشارة الأشخاص أو المصالح والهيئات العمومية المعنية بعملية الهدم المتوقع. إضافة إلى مراعاته البنية المصنفة والبنية في طريق التصنيف فلا يرخّص بهدم كل منهما. وهو الأمر نفسه بالنسبة للتشريع التونسي بخصوص حصول طالب الرخصة على الموافقات المسبقة المشار إليها في مضمون ملف الرخصة أعلاه.

المطلب الثاني قرار رفض منح رخصة الهدم:

- إن رئيس المجلس الشعبي البلدي، وفي حال عدم توافر الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية، يصدر قرارا يتضمن رفض طلب رخصة الهدم. يتم تبليغه للمعني ويكون هذا القرار الإداري معللا بما يسمح للقاضي الإداري - في حال طعن المعني فيه بالإلغاء لاحقا - من مراقبة مدى ممارسة رئيس المجلس الشعبي البلدي لسلطته حين إصداره هذا القرار. (4)

- في هذه الحالة يمكن للمعني بملف طلب رخصة الهدم تقديم طعن أمام الولاية (5) التي يلزمها القانون بمنح المعني الرخصة أو إصدار قرار رفض منح هذه الرخصة وذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوما من تاريخ إيداع الطعن أمامها.

(1) - المادة 69 ف1 و2 من المرسوم التنفيذي نفسه. (تشريع جزائري)

(2) - المادة 75 من المرسوم التنفيذي نفسه (تشريع جزائري)

(3) - في التشريعين الجزائري والتونسي لا يكون لرئيس المجلس (الشعبي) البلدي أو الوالي حسب الحالة لإقرار تسليم رخصة الهدم أو قرار رفض منح رخصة الهدم. بل الأكثر من ذلك فإنه في حالة إذا كان البناء آيل للانهيار ولم يتقدم المعني به لطلب رخصة الهدم التي تمنح وجوبا. فإن الجهات الإدارية أعلاه ملزمة باتخاذ التدابير اللازمة في إطار الاستعجال لهدم البناء الآيل للانهيار طبقا لسلطة الضبط الإداري المخولة لها في مجال العمران في حالات الاستعجال.

(4) - في التشريع الجزائري إن تسبب قرار الرفض بالنسبة للرخص العمرانية إجمالا يهدف إلى حماية المعني بالقرار من تعسف الإدارة ممثلة في رئيس

المجلس الشعبي. انظر: د. عمار بوضياف القرار الإداري، دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسر للنشر والتوزيع الجزائر، 2007. الطبعة الأولى

(5) - إن الولاية باعتبارها شخصا معنويا إقليميا محليا لا علاقة لها بأحكام الضبط الإداري العمراني التي يختص بها الوالي بصفته ممثلا للدولة و بذلك فإن المشرع جانب الصواب لما نص على تقديم الطعن أمام الولاية وليس أمام الوالي. وبالرغم من تعديل النص التنظيمي 19/15 خلال سنة 2020 بموجب المرسوم التنفيذي 342/20 إلا أن الأمر بقي على حاله

- في التشريع التونسي، يمكن استخلاص أنه في حالة عدم موافقة الوزير المكلف بالتراث في حالة كان البناء المعني برخصة الهدم محمي بموجب أحكام مجلة التراث⁽¹⁾، أو عدم موافقة الوزير المكلف بالتجهيز والإسكان في حال كان العقار محل طلب رخصة الهدم مستأجراً بغرض السكن أو ممارسة النشاط الحرفي⁽²⁾، أو في حالة عدم استيفاء حقوق الخزينة العمومية على العقار محل طلب رخصة الهدم⁽³⁾ فإن الجهة الإدارية المختصة سواء رئيس المجلس البلدي أو الوالي-حسب الحالة- يصدر قراراً إدارياً برفض طلب رخصة الهدم.⁽⁴⁾

المطلب الثالث- حالة سكوت الإدارة :

في التشريع الجزائري، وفي حالة انقضاء المدّة المقرّرة لرئيس المجلس الشعبي البلدي لأجل إصدار رخصة الهدم، والسكوت عن الردّ، فإن المعني بملف طلب رخصة الهدم، يمكنه تقديم طعن أمام الولاية التي يلزمها القانون بمنح المعني الرخصة أو إصدار قرار رفض منح هذه الرخصة وذلك خلال أجل خمسة (15) عشر يوماً من تاريخ إيداع الطعن .

- وبالتوازي مع إجراءات التظلم الإداري فإن المعني بطلب الرخصة يمكنه مباشرة رفع دعوى قضائية.⁽⁵⁾

- أما في التشريع التونسي، فإن سكوت الجهة الإدارية المختصة بإصدار قرار رخصة الهدم يعتبر موافقة ضمنية وذلك طبقاً لأحكام القانون.⁽⁶⁾ وبذلك فإن المشرّع التونسي تبنى الرأي الفقهي الذي يدعو إلى إقرار الرخصة الضمنية في مجال العمران بغية إلزام الإدارة على الردّ على الطلب.

المطلب الرابع- آثار إصدار رخصة الهدم:

في التشريع الجزائري وكذا في التشريع التونسي تنتج رخصة الهدم عدة آثار هي:

الفرع الأول- إعلام المستأجر(ين) : في التشريع التونسي، يكون المستفيد من قرار رخصة الهدم ملزماً بتبليغ رخصة الهدم لكل مستأجر للعين محل الترخيص بالهدم بواسطة منفذ عدل (المحضر القضائي) مع التنبيه بإخلاء العين محل قرار رخصة الهدم خلال ستة (06) أشهر من تاريخ التبليغ.⁽⁷⁾

(1)- الفصل 11 من مجلة حماية التراث الثقافي. (تشريع تونسي)

(2)- الفصل 5 فقرة 2 من القانون عدد 122 لسنة 1993 (تشريع تونسي)

(3)- قرار وزيرة التجهيز والإسكان وتهيئة العمرانية مؤرخ في 17/04/2007 المذكور سابقاً. (تشريع تونسي)

(4)- راجع أحكام القانون عدد 122 لسنة 1993 والقانون عدد 35 لسنة 1994 المشار إليهما أعلاه. (تشريع تونسي)

(5)- المادة 82 فقرة أخيرة من المرسوم التنفيذي 19/15. (تشريع جزائري)

- يرى البعض أن هذا الإجراء في التشريع الجزائري لا يفي بالغرض ، لأنّ سلوك الدعوى القضائية يتطلب إجراءات طويلة لذلك يكون من الأفضل استبدال ذلك بالترخيص الضمني في حالة عدم ردّ رئيس المجلس الشعبي البلدي على الطلب لغاية فوات الأجل انظر: الدكتور الزين عزري قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. دار الفجر للنشر والتوزيع القاهرة (مصر)، 2005 ط1 ص62.

(6)- أمر عدد 1260 لسنة 2007 في 21/05/2007 يتعلق بضبط الحالات التي يعتبر سكوت الإدارة عنها موافقة ضمنية. ر.ج.ت عدد 43 لسنة 2007 (تشريع تونسي)

(7)- الفصل 5 فقرة 3 من القانون عدد 122 لسنة 1993 (تشريع تونسي)

الفرع الثاني- الحق في مباشرة أشغال الهدم: في التشريع الجزائري، يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة أشغال الهدم، ولكن بعد انقضاء مدة (20) عشرين يوما من تاريخ تبليغه قرار رخصة الهدم. وكذا بعد تصريحه بفتح الورشة المتعلقة بالهدم.⁽¹⁾

- أما في التشريع التونسي، فإنه يجب على المالك وبعد إخلاء المحل من شاغليه بالطرق القانونية، الشروع في إنجاز أشغال الهدم المرخص فيها خلال أجل ستة (6) أشهر من تاريخ خروج آخر مستأجر.

الفرع الثالث - حق الغير في الاعتراض: يسمح القانون الجزائري للغير (المستأجر مثلا) من الاعتراض على قرار الهدم،⁽²⁾ من خلال عريضة مرفقة ومدعمة بالوثائق القانونية التي تبرر هذا الاعتراض، وإلا كانت نهايته الرفض. ذلك أن الرفض غير القائم على أسس مبررة قانونا، هو من قبيل التعسف في استعمال الحق.

- أما في التشريع التونسي، فإن المستأجر للعين محل قرار رخصة الهدم، وبعد تبليغه من طرف المستفيد من الرخصة لا يمكنه الطعن في القرار المتضمن رخصة الهدم، وإنما يحق له حين إخلاء العقار المطالبة بالتعويض. المقرر له قانونا.⁽³⁾

الفرع الرابع- إلغاء رخصة الهدم: إن رخصة الهدم، شأنها كشأن رخصة البناء مرتبطة بمدة زمنية محددة، إذ أنها في التشريع الجزائري تصبح منقضية، إذا لم تتم عملية الهدم خلال أجل (05) خمس سنوات، أو توقفت أشغال الهدم خلال (01) سنة واحدة، وأتم إلغاء رخصة الهدم صراحة بموجب قرار قضائي.⁽⁴⁾

-أما في التشريع التونسي، فإن أجل صلاحية رخصة الهدم لإعادة البناء ثلاث (03) سنوات ابتداء من تاريخ تسليمها، كما يمكن تمديدتها بالمدة نفسها بمجرد تقديم طلب في الغرض قبل شهر من انقضاء أجل صلاحية القرار الأول، المتضمن رخصة الهدم وذلك بالصيغ والشروط نفسها التي منحت لها.⁽⁵⁾

الخاتمة:

تشكل عملية هدم البنايات ضرورة عمرانية، إلا أن المشرعين الجزائري والتونسي قد أطرا ذلك من خلال رخصة الهدم، باعتبارها قرارا إداريا تصدره السلطة الإدارية المختصة في إطار مهمة الضبط الإداري العمراني المكلفة به، وذلك تماشيا مع أهداف التعمير في البلدين ومنها المحافظة على المواقع العمرانية الأثرية والتاريخية.

(1)- المادة 83 من المرسوم التنفيذي 19/15 (تشريع جزائري)

(2)- خلافا للمشرع التونسي الذي يلزم المستفيد من الرخصة بتبليغها للمستأجرين للعقار محل الترخيص بالهدم، لم يحدد المشرع الجزائري الآلية التي تمكن الغير، من العلم برخصة الهدم المسلمة للمعني. رغم أن وصل طلب رخصة الهدم يتم تعليقه بمقر المجلس الشعبي البلدي المعني إلا أن ذلك لا يعني بالضرورة تسليم رخصة الهدم التي يحق للغير الاعتراض عليها.

(3)- الفصل 2 من القانون عدد 122 لسنة 1993. (تشريع جزائري)

(4)- المادة 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 المعدل والمتمم. -و تعتبر هذه الحالات لإلغاء قرار رخصة الهدم صورا للرقابة على أشغال العمران من زاوية أخرى وذلك لإجبار المستفيد من رخصة الهدم على مباشرة الأشغال خلال مدة زمنية محددة أو الرجوع إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته المخول بإصدار هذه الرخصة ثانية. وقد ذكر النص حالة الإلغاء بموجب قرار قضائي وهو أمر منطقي

(5)- قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية في 17/04/2007 المذكور سابقا (تشريع تونسي)

- بخلاف المشرع الجزائري الذي يمنح رخصة الهدم مستقلة عن رخصة البناء، فإن المشرع التونسي ربط بين رخصة الهدم ورخصة البناء إذ اعتبر أن الأولى هي رخصة الهدم من أجل إعادة البناء.

- في التشريع الجزائري، يتم إيداع ملف طلب الرخصة، مكوّن من وثائق عديدة حدّدها القانون، أمام رئيس المجلس الشعبي البلدي، الذي يختصّ حصرا بإصدار القرار الإداري المتعلق برخصة الهدم. في حين ملفّ رخصة الهدم في التشريع التونسي، مكوّن كذلك من وثائق عديدة، يتم إيداعه أمام الجهة الإدارية المختصة بإصدار رخصة البناء للعقار المقرّر هدمه سواء تعلّق الأمر برئيس المجلس البلدي بالنسبة للمناطق البلدية، أو الوالي خارج المناطق البلدية، باعتبار أنّ البلديات في تونس لا تغطّي كامل الإقليم الوطني التونسي.

- في التشريع الجزائري، وتتوافر الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي القرار المتضمّن رخصة الهدم، كما يمكنه أن يصدر رأيا بمنح رخصة الهدم مرفقا بتحفظات خاصة، ولكنه في هذه الحالة يجب أن يكون الرأي معلّلا، وفي الحالتين يتمّ تبليغ القرار الإداري المتضمّن رخصة الهدم إلى المعني بها، وهو الأمر نفسه في التشريع التونسي إذ يصدر رئيس المجلس البلدي أو الوالي حسب الحالة القرار الإداري المتضمّن رخصة البناء يتمّ تبليغه للمعني.

- ينتج عن القرار الإداري المتضمّن رخصة الهدم في التشريعين الجزائري والتونسي الحقّ للغير في الاعتراض القانوني على الرخصة، وكذا حقّ المستفيد من الرخصة في مباشرة الأشغال. وفي التشريع التونسي وجوب إعلام المستفيد بالرخصة لمستأجر العين محل رخصة الهدم، وذلك بتبليغ رسمي مع تنبيه بالإخلاء خلال ستة أشهر.

- في التشريع الجزائري وفي حال سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الردّ على طلب رخصة الهدم، فإن المعني يحقّ له على الخيار تقديم طعن أمام الوالي أو اللجوء مباشرة إلى القضاء المختص، في حين أنه في التشريع التونسي، فإن سكوت الإدارة ممثّلة في رئيس المجلس البلدي أو الوالي حسب الحالة، عن الردّ على طلب رخصة الهدم يعتبر قانونا رخصة ضمنية وهو ما يدعو إليه رأي فقهي في الجزائر لإلزام الإدارة على الردّ.

- وفي حال عدم استيفاء الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية، فإن السلطة الإدارية ممثّلة برئيس المجلس الشعبي البلدي في الجزائر، وكذا رئيس المجلس البلدي أو الوالي حسب الحالة، في التشريع التونسي تصدر قرارا إداريا برفض منح رخصة الهدم يتمّ تبليغه للمعني، وحينها يمكن للمعني بقرار الرفض في التشريع الجزائري كذلك - كما في حالة سكوت الإدارة - اللجوء على الخيار إلى التظلم الإداري أو القضاء الإداري. في حين أنه في التشريع التونسي لا يكون أمام المعني سوى اللجوء إلى القضاء .

- وبالمقارنة بين التشريعين نصل إلى النتائج التالية:

- المشرع الجزائري نظّم رخصة الهدم بصورة مستقلة، باعتبارها إحدى الرخص العمرانية وذلك من خلال أحكام قانون التهيئة والتعمير، ونصّه التنظيمي المتعلق بتحضير عقود التعمير وتسليمها. في حين أن المشرع التونسي جعل أحكام رخصة الهدم موزعة بين عديد النصوص باعتبار أنه ربط هذه الرخصة (الهدم) برخصة البناء فكانت رخصة الهدم لأجل البناء.

-المشروع الجزائري منح الاختصاص بإصدار رخصة الهدم حصرا لرئيس المجلس الشعبي البلدي في حين أن المشروع التونسي وزع الاختصاص بإصدار رخصة البناء حسب الحالة بين رئيس المجلس البلدي ووالي

- الفقه القانوني الجزائري، فصل الكثير في أحكام رخصة الهدم، بخلاف ما نجده في الفقه القانوني التونسي الذي جاء مقتضيا، من خلال قلة الدراسات والكتابة في هذه الرخصة وهو بذلك يكون قد متأثرا ومسايرا للمشروع التونسي.

- وإجمالاً يمكن استخلاص أن رخصة الهدم في التشريع الجزائري هي الأكثر معالجة تفصيلاً وتوضيحاً لأحكامها، مقارنة بالأمر نفسه في التشريع التونسي، مما يجعل التشريع الجزائري بهذا الصدد سابقاً لنظيره التونسي.

التوصية:

إرساء إطار قانوني دائم لأجل العمل المشترك بين المنظومتين التشريعتين الجزائرية و التونسية في مجال القوانين العمرانية، خاصة بغرض تبادل الخبرات و تطوير النصوص بما يحقق أهداف التعمير في كل من البلدين، انطلاقاً من الواقع المتقارب بين المنظومتين، استناداً إلى الخلفية القانونية الموروثة في البلدين عن الحقبة الاستعمارية.

المراجع

أولاً- النصوص القانونية

أولاً- الجزائر

1. - القانون 29/90 في 29/01/1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير ج.ج.ج 52 لسنة 1990 المعدل بالقانون 05/04 في 14/08/2004 ج.ج.ج 51 لسنة 2004.
2. - القانون 04/98 في 15/06/1998 يتعلق بحماية التراث الثقافي ج.ج.ج 44 لسنة 1998
3. القانون 08/90 في 07/04/1990 يتعلق بالبلدية ج.ج.ج 15 لسنة 1990 المعدل والمتمم (ملغى).
4. القانون 10/11 في 22/06/2011 يتعلق بالبلدية ج.ج.ج 37 لسنة 2011.
5. - المرسوم التنفيذي 15/19 في 25/01/2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها ج.ج.ج 07 لسنة 2015 المعدل والمتمم.
6. - القرار الصادر بتاريخ 17/03/2010. عن وزيرة الثقافة المتضمن تصنيف حمام الصالحين بخنشلة ج.ج.ج 27 لسنة 2010

ثانياً- تونس

7. قانون عدد 122 لسنة 1993 مؤرخ في 27 ديسمبر 1993 يتعلق بتنقيح القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 والمتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية. ر.ج.ت عدد 96 لسنة 1994 المنقح والمتمم

8. -قانون عدد 35 لسنة 1994 مؤرخ في 24 فيفري 1994 يتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية المنقح والمتّم ر.ج.ت عدد.17 لسنة 1994.
9. - قانون عدد 35 لسنة 1994 مؤرخ في 24 فيفري 1994 يتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية ر.ج.ت عدد.17 لسنة 1994 المنقح والمتّم.
10. - القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 يتعلق بمجلة الجماعات المحليّة في 2018/05/09 ر.ج.ت عدد.39 لسنة 2018.
11. - قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة العمرانية مؤرخ في 2007/04/17 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتّمديد فيها وشروط تجديدها. المنقح.
ر.ج.ت عدد 33 لسنة 2007

ثانيا-الرسائل الجامعية

12. -عابدة ديرم: الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير فرع القانون العقاري، المركز الجامعي سوق أهراس (الجزائر) 2008 .
13. -محمد جبيري: التّأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر. مذكرة ماجستير كلية الحقوق بن عكنون (الجزائر). 2006
14. -لبنى سعدي البلدية والبناء العشوائي، مذكرة شهادة ماجستير، كلية الحقوق والعلوم السياسيّة جامعة تونس المنار، 2008.
15. -يمنى فرحات: دور الجماعات المحليّة في ضبط مخالفات التعمير مذكرة شهادة ماجستير في قانون الجماعات المحليّة كلية الحقوق و العلوم السياسيّة سوسة (تونس)، 2013.

ثالثا-الكتب

16. - الدكتور الزّين عزري: إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري مدعّمة بأحدث قرارات مجلس الدولة، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة (مصر) 2005، الطبعة الأولى
17. -صالح بوسطعة: التّعمير في القانون التونسي، المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية، 1999، دون طبعة
18. - الدكتور عمار بوضياف القرار الإداري، القرار الإداري دراسة تشريعية قضائية فقهية، جسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2007. الطبعة الأولى.
19. -سماعين شامة: النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري دراسة وصفية تحليلية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2002، دون طبعة.

المواقع الالكترونية

20. -موقع لدية تونس commune-tunis.gov.tn

- المختصرات :

- ج.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.
- ر.ج.ت: الرائد الرسمي للجمهورية التونسية