

## النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19

أ/ عبد الله لعويجي

كلية الحقوق والعلوم السياسية- جامعة باتنة1

باحث دكتوراه- جامعة تلمسان

### ملخص:

من حق مالك البناء هدم بناءه كيفما يشاء كلياً أو جزئياً، ولكن نظراً لموقع البناء يتدخل المشرع ليفرض شروطاً خاصة بعملية الهدم، في إطار الضبط الإداري والمحافظة على النظام العام، لاسيما إذا كان البناء المراد هدمه واقعا في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك الوطنية ذات الميزة الثقافية، وهذا التقييد والشروط ليس الغرض منهما الحد من حرية مالك البناء في التصرف بملكه، وإنما لأجل المحافظة على الأملاك الوطنية الثقافية جرّاء الأضرار التي قد تلحق بها خلال عملية الهدم، وهذا باشتراط آلية جد مهمة من الآليات التي نص عليها قانون العمران الجزائري ألا وهي رخصة الهدم.

### Résumé:

Le propriétaire du bâtiment a le droit de démolir sa construction comme il veut, en tout ou en partie, mais en raison de la position de construction intervient le projet pour imposer un processus privé de conditions de démolition, dans les domaines administratifs et dans le cadre du maintien de l'ordre public, surtout si le bâtiment à être démolit se trouve dans le lieu du travail ou dans la voie de classement dans la liste des biens nationaux à caractère culturel, cette restriction et ces conditions ne sont pas destinés à limiter la liberté du propriétaire du bâtiment, mais elle vise à préserver la propriété nationale culturelle contre les dégâts qu'elle en résulte pendant le processus de démolition , on doit imposer des mécanismes comme il indique le code de l'urbanisme algérien: c'est "le permis de démolition".

مقدمة:

منح المشرع الجزائري الجماعات المحلية صلاحيات جد واسعة في مجال العمران، وهذا نابع من إدراكه أن العمران يمكن ضبطه على المستوى اللامركزي بفعالية أكبر، لاسيما أن المسائل المتعلقة بالعمران وتنظيمه متعددة وذات بعد محلي، بداية بالمخططات العمرانية التي يبادر بإعدادها رئيس المجلس الشعبي البلدي، وما يسلم من رخص وشهادات بناء على المخططات المصادق عليها كرخصة البناء وشهادة المطابقة، ولكن من أكثر الرخص الممنوحة تأثيرا على الغير رخصة هدم البنايات.

غير أنه في هذا المقام يجدر بنا أن نفرق بين إجراءات هدم البنايات التي تبادر بها البلدية وتكون مخالفة لمقتضيات قانون العمران، خصوصا إذا كانت هذه البنايات مشيدة دون رخصة للبناء أو أنها جاءت مخالفة لمقتضيات الرخصة المسلمة، وبين البنايات الآيلة للانهار والتي تشكل خطرا على السكان والمنشآت، إذ من واجب البلدية هدمها في إطار الضبط الإداري والمحافظة على النظام العام.

وقد تكون عمليات الهدم بإرادة صاحب البناء حال رغبته في هدم بنايته كليا أو جزئيا، والتي يشترط عليه القانون استخراج رخصة لهدمها، خاصة إذا كانت هذه البناية واقعة في مكان محمي بموجب القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي<sup>(1)</sup>. إذ أن قانون العمران اشترط في حالة كون البناية المراد هدمها واقعة في هذه المناطق إلزامية الحصول على رخصة للهدم من المصالح المختصة، ورغم أن هذا الأمر يقيد حرية الفرد في التصرف في ملكيته العقارية بكل حرية ودون قيد، ولكن هذا الإلزام ليس الغرض منه خلق قيود، بقدر ما هو نابع من دور البلديات في مجال الضبط الإداري وحماية النظام العام، خاصة في مجال العمران.

حيث نظم المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، والذي ألغى العمل بأحكام المرسوم التنفيذي 19-176 المؤرخ في 28 مايو 1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير، ورخصة التجزئة، وشهادة التقسيم،

## النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 أ/ عبد الله لعويجي

ورخصة البناء، وشهادة المطابقة، ورخصة الهدم وتسليم ذلك معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 يناير 2006

وقد صدر المرسوم التنفيذي 15-19 في ظل الوضعية السيئة التي يعرفها العمران في الجزائر، بسبب عدم فعالية النصوص السابقة في الحد من التشوهات التي لحقت به، خاصة بعد صدور القانون 08-15 المحدد لقواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، والذي حاول من خلاله المشرع تصحيح بعض الحالات الخاطئة في مجال العمران، جراء عزوف المواطنين عن الالتزام بمقتضيات قانون العمران، ولكن لم يكن له التأثير المرجو، لهذا صدر المرسوم 15-19 في محاولة للحد من فوضى العمران، خصوصا أن المشرع الجزائري انتهج توجهها جديدا في مجال الوثائق والملفات الإدارية، يقضي بالتخفيف منها بغية تشجيع المواطنين على الالتزام بمقتضيات قانون العمران<sup>(2)</sup>.

من خلال كل ما سبق نطرح الإشكالية التالية:

كيف نظم المشرع الجزائري رخصة الهدم من خلال المرسوم التنفيذي 15-19، وما هي أهم التعديلات التي جاء بها ؟

سنحاول الاجابة عن هذه الإشكالية من خلال دراسة العناصر التالية:

I- مفهوم رخصة الهدم.

II- التعريف.

2I- الخصائص.

3I- دوافع إحداث رخصة الهدم.

II- اجراءات منح الرخصة.

1II- تقديم طلب الرخصة.

2II- دراسة طلب الرخصة.

III- البت في رخصة الهدم.

- 1III- قبول منح رخصة الهدم.
- 2III- منح قرار مصحوب بتحفظ.
- 3III- رفض منح رخصة الهدم.
- 4III- شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم.

#### I- مفهوم رخصة الهدم:

نظم المشرع رخصة الهدم بموجب القانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>(3)</sup> من خلال المواد 60-63 وبموجب المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 12 فيفري 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، حيث تعد من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990،<sup>(4)</sup> حيث نصت المادة (60) من القانون 90-29 على ما يلي: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة (46) أعلاه، أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية" وبالرجوع للمادة (46) من القانون 90-29 نجد أنها تنص على أنه: "تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وإما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية والاستحمامية".

أما المادة (70) من المرسوم التنفيذي 15-19 فقد نصت على أنه: "...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04" وللتوضيح فالقانون 98-04 المؤرخ في 15/06/1998 هو القانون المتعلق بحماية التراث الثقايفي، أما المادة (61) من المرسوم التنفيذي 91-176 الملغاة أحكامه بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 فنجدها تنص على ما يلي: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البنائة واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو

## **النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 ————— أ/ عبد الله لعويجي**

الثقافية أو الطبيعية... أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة." وبمقارنة بسيطة بين نصي المرسومين التنفيذيين نجد أن المرسوم الحالي 15-19 قد قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم عندما حصرها في البنائيات التي يحميها القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

وبهذا المعنى نجده قد استثنى الكثير من البنائيات المنصوص عليها بموجب المرسوم السابق، خاصة الجزء المتعلق بكون البناية المراد هدمها سند لبنانية مجاورة، وهذه النقطة من النقاط السلبية المسجلة على هذا المرسوم، إذ قلص من مجال تطبيق رخصة الهدم.

**I-1- تعريف رخصة الهدم:** لم ترد تعاريف تشريعية لرخصة الهدم، إذ غالباً التشريع يكتفي بذكر النطاق دون التطرق للتعريف، ولم نجد على مستوى الفقه سوى تعريف الدكتور عزري الزين الذي يقول فيه: "هي القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف."<sup>(5)</sup> أما في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 فيمكننا تغيير مصطلح "مكان مصنف أو في طريق التصنيف" بمصطلح متى كان هذا البناء محميا بأحكام القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

حيث أن المقصود بهدم البناء هو تفكك البناء وانفصاله عن الأرض التي يتصل بها اتصالاً قاراً، إذ أن الهدم يكون كلياً عندما يتم هدم البناء ككل، وجزئياً عندما يتم هدم جزء منه فقط، سواء تمثل ذلك في أحد جوانبه أو طوابقه،<sup>(6)</sup> فهي تهتم بالدرجة الأولى ميدان العقار المبني وكذا ميدان عقار الفضاء.

**II-1- التمييز بين عملية الهدم وعملية الترميم:** تختلف عملية الهدم عن الترميم كون عملية الهدم يترتب عنها إزالة تامة للعقار المبني كلياً أو جزئياً، أما عملية الترميم تكون دائماً في المباني أو البنائيات القائمة التي بها تصدعات، والتي يقتضي الأمر إجراء ترميمات عليها وهذا لتدعيمها وتثبيت صلابتها، حيث تستهدف عملية

## النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 / عبد الله لعويجي

الترميم تحقيق صلابة كل من الجدران أو الأسس أو الأسقف لتفادي أي حادث قد تترتب عليه كوارث بشرية أو مادية<sup>(7)</sup>.

I-1-2- التمييز بين الهدم والإزالة: الهدم هو إحدى أدوات الضبط الإداري للحفاظ على الأمن العام ولا يكون إلا في حالات معينة، أما الإزالة فتتم على أعمال البناء التي يقيمها الأفراد وتكون مخالفة للنظام العمراني في إحدى جوانبه، وعليه فالإزالة كإجراء قانوني تتم بقرار إداري من السلطة الإدارية المختصة يسبقها قرار وقف تنفيذ الأعمال المخالفة لأحكام البناء.<sup>(8)</sup>

### **-2I- خصائص رخصة الهدم: لرخصة الهدم عدة خصائص نذكر منها:**

1- رخصة الهدم قرار إداري إجباري سابق لكل عملية، سواء تم الهدم بصفة كلية أو جزئية.

2- تتميز بطابع عام، إذ أنها تجبر كل شخص كان طبيعيا أو معنويا بالحصول عليها مسبقا وذلك قبل الشروع في عملية الهدم.

3- تتميز بطابع خاص كونها تفرض على مناطق محددة حصرا بموجب المادة (46) من القانون 90-29 أو ما نص عليه القانون 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

4- تتميز بطابع مادي كونها تطبق على جميع عمليات الهدم سواء كانت جزئية أو كلية ومهما يكن استعمالها،<sup>(9)</sup> سواء للسكن أو التجهيزات أو النشاط التجاري أو الانتاج الفلاحي أو الخدمات<sup>(10)</sup>.

### **-3I- دوافع إحداث رخصة الهدم: من أهم الدوافع لاستحداث رخصة الهدم ما يلي:**

- حماية البنايات المحمية بموجب القانون 98-04.

- حماية المصلحة الاجتماعية من خلال حماية السكن الاجتماعي والجماعي وهذا ما يستشف من خلال المادة 81 من المرسوم 15-19 التي نصت على حق المواطنين في الاعتراض على مشروع الهدم، لاسيما أن المادة (80) من نفس المرسوم نصت على إلزامية إصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة

## **النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 / عبد الله لعويجي**

التحضير لرخصة الهدم، خاصة إذا تعلق الأمر بهدم عمارة تحوي سكنات مؤجرة يرى المستأجرون أن المؤجر لم يستوف شروط طلب اخلاء المحلات السكنية كما ينص عليه التقنين المدني في موضوع الإيجار،<sup>(11)</sup> في نفس السياق نجد أن المشرع الفرنسي وفي مجال حماية المصلحة الاجتماعية فرض الحصول على رخصة الهدم في بلديات باريس، والمناطق التي تقع على محور 50 كلم منها؛ والبلديات التي يساوي أو يزيد عدد سكانها عن 10.000 ساكن نظرا لتزايد عدد السكان فتكون الحاجة للبناء ملحة أكثر، ومن ثم التضييق على عمليات الهدم بتلك المناطق دون سواها.<sup>(12)</sup>

### **II- إجراءات منح رخصة الهدم: نظرا لأهمية رخصة الهدم اشترط المشرع أشخاصا**

محددین لتقديم الطلب كما فصل في دراسة الطلب والملف المرفق به.

#### **II-1- تقديم طلب رخصة الهدم: الأکید أن تقديم ملف رخصة الهدم يقدمه**

أشخاص على سبيل التحديد مرفقا بوثائق محددة.

#### **II-1-1- صفة طالب رخصة الهدم: أرفق المشرع من خلال المرسوم 15-19 نموذج**

لطلب رخصة الهدم والذي يقدمه حصرا للمصالح المختصة<sup>(13)</sup> إما:

-مالك البناية الآيلة للهدم عليه أن يقدم نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحياة.

-وكيل المالك، عليه تقديم توكيل طبقاً لأحكام القانون المدني.

-الهيئة العمومية المختصة، يجب عليها أن تقدم نسخة من القانون الأساسي اذا

كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

#### **II-1-2- الملف المرفق: يتضمن الملف الذي يعده وجوبا مكتب الدراسات في الهندسة**

المعمارية مجموعة من الوثائق المؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس

المدني، إذ لا يخفى الدور الذي يلعبه المهندس المدني في عمليات الهدم. فأساسات البناء

والخرسانة المسلحة هي لب اختصاص المهندس المدني في الدراسات الجامعية، لهذا فهو

الأقدر على تشخيص حالة البناء المراد هدمه ومدى تأثير عملية الهدم على البنايات

المجاورة والوثائق المرفقة هي:

-تصميم الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

## النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 أ/ عبد الله لعويجي

- مخطط الكتلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآلية للهدم.
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل، والوسائل التي يتعين استعمالها لا تعكس استقرار المنطقة.
- في حالة تواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف المهندس المدني يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وآجالها.
- مخطط على سلم 100/1 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره<sup>(14)</sup>.
- بعد استكمال الوثائق يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في 03 ثلاث نسخ،<sup>(15)</sup> بعد أن كانت 05 خمس نسخ في ظل المرسوم السابق، هذا التقليص في عدد النسخ يدخل في إطار التخفيف البيروقراطي والتيسير على المواطن، لأن استخراج نسخ إضافية سيثقل كاهل المواطن ويجعله يحجم عن طلب رخصة الهدم واللجوء للهدم الفوضوي دون الحصول المسبق على رخصة للهدم، بعدها يسجل رئيس المجلس الشعبي البلدي محل موقع البناية تاريخ ايداع الوصل الذي يسلمه في نفس اليوم.
- II-2-دراسة طلب رخصة الهدم:** يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية والذي استحدث بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 طلب رخصة الهدم، وللإشارة فان الشباك الوحيد على مستوى البلدية يتكون من أعضاء دائمين هم:
  - رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا.
  - رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله.
  - رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله .
  - المحافظ العقاري المختص اقليميا أو ممثله.

- مفتش التعمير.
  - رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
  - رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.
  - أما الأعضاء المدعويين عند الاقتضاء هم:
  - رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
  - ممثل الحماية المدنية.
  - ممثل مديرية البيئة للولاية.
  - ممثل مديرية السياحة للولاية.
  - ممثل مديرية الثقافة للولاية.
  - ممثل الصحة والسكان.
  - ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز(سونلغاز).
- كما يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله ، ولالإفادة فقط فإن الأمانة التقنية للشباك الوحيد التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية تستحدث بطاقيه الكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها ، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران.
- حيث يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل 08 أيام في دورة عادية ، وفي دورات غير عادية بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة ، حيث يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل الوثائق الضرورية إلى الأعضاء ، وذلك قبل 08 أيام<sup>(16)</sup> على الأقل من تاريخ الاجتماع مرفقا بنسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد ، ويعد الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا في أجل 15 يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب الرأي كأنهم وافقوا على مشروع الهدم ، كما يجب أن يكون الرأي معللا قانونيا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات

### **النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 / عبد الله لعويجي**

الخاصة، وفي كل الحالات يجب عليها أن تعيد الملف المرفق بطلب ابداء الرأي في الأجل نفسه،<sup>(17)</sup> إذا 15 يوم لإبداء الرأي و15 يوم لإعادة الملف تصبح المدة شهرا كاملا لتحضير ملف رخصة الهدم، وهذا ما نصت عليه المادة (75) من المرسوم 15-19 بعد أن كانت المدة في المرسوم السابق محددة بـ 3 أشهر حسب المادة 56 من المرسوم التنفيذي 91-176 إذ أن المدة أصبحت جد معقولة، وهذا في إطار التوجه الجديد من أجل تحسين المرفق العام من خلال التقليل في الآجال أو في عدد الوثائق المطلوبة.

**III- البت في رخصة الهدم:** بعد دراسة طلب رخصة الهدم من طرف الشباك الوحيد على مستوى البلدية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي باعتباره المختص الوحيد بإصدار رخصة الهدم قرارا إداريا حسب الحالة قد يتضمن قبول رخصة الهدم أو منحها مع إبداء تحفظات خاصة أو رفض منح رخصة الهدم.

**III-1- قبول طلب رخصة الهدم:** عند مطابقة الطلب للشروط المقررة قانونيا يتوجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا منح رخصة الهدم بموجب قرار إداري،<sup>(18)</sup> لاسيما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانهايار البناية،<sup>(19)</sup> وتحدد تعريفه الرسم عند تسليم رخصة الهدم بـ 300 دج للمتر المربع (م2) من مساحة الأرضية لكل بناية معنية بالهدم، وتعفى من الرسم الخاص المطبق على الرخص العقارية، البنائيات المهدة بالانهايار التي تقرر تهديمها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>(20)</sup>

**III-2- منح رخصة الهدم مصحوبة بتحفظ:** يمكن أن تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بموجب قرار مسبب، وإلا كان مشوبا بعيب القصور وأمكن الطعن فيه،<sup>(21)</sup> ويجب تبليغ القرار والرأي معللين لصاحب الطلب،<sup>(22)</sup> وتصبح رخصة الهدم الممنوحة منقضية في الحالات الآتية وذلك حسب نص المادة (85) من المرسوم 15-19:

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل 5 سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم في سنة واحدة.

## النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 / عبد الله لعويجي

- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ولكن حسب النموذج المرفق بالمرسوم التنفيذي 15-19 والذي يتضمن القالب المادي الذي يصب فيه القرار المتضمن رخصة الهدم، وحسب المادة الثانية منه نجد أنها تنص

على أن رخصة الهدم تصبح منقضية إذا:

-لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر.

-توقفت أشغال الهدم خلال مدة سنة واحدة.

-ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

ومن هنا نلاحظ أن هناك تناقض في نفس المرسوم بخصوص انقضاء رخصة الهدم فالمادة (85) تنص على أنها تنقضي إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 5 سنوات، أما النموذج المرفق بنفس المرسوم فينص على أنها تنقضي إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل 6 أشهر، والسؤال الذي يبقى مطروحا أي الأجلين يطبق، خاصة أن فترة 05 سنوات في نظرنا هي فترة طويلة بعض الشيء في مجال رخصة الهدم، لسبب وحيد هو أننا بصدد هدم بناية كلياً أو جزئياً ولسنا بصدد تشييدها، لذا نرجو تفضي الطلب بالرد مهما كان واحداً، خاصة أن التناقض جاء في نفس المرسوم.

### **III-3- رفض منح رخصة الهدم: يمكن أن يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي**

قراراً برفض منح رخصة الهدم، وهذا حسب المادة (69) من القانون 90-29 وكذا المادة (79) من المرسوم التنفيذي 15-19 مع تبليغ صاحب الطلب بالرد مهما كان مضمونه، ويمكن تحديد بعض حالات الرفض فيما يلي:

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

2- تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة (72) من المرسوم التنفيذي

15-19.

### النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 / عبد الله لعويجي

3- عدم انسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره<sup>(23)</sup>.

ولكن الشيء الأكيد الذي لا يجب أن يغفل عنه رئيس المجلس الشعبي البلدي هو تسبب قرار الرفض وإلا كان مشوباً بعيب القصور في التسبب، وأمكن الطعن فيه سلمياً وقضائياً، حيث يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة أن يودع طعناً مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بـ 15 يوماً، وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه، والذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران بمصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل 15 يوماً ابتداء من تاريخ إيداع الطعن، وفي حالة عدم الاقتناع بالرد أو في حالة سكوت الإدارة يمكن لصاحب الطلب اللجوء للسلطة القضائية عن طريق رفع دعوى لدى المحكمة الإدارية المختصة.

أما تأجيل البت في طلب رخصة الهدم فقط استبعده المشرع، إذ لم يرد أي نص يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي من اتخاذ قرار كهذا، بل أجبره المشرع على الرد سواء بالقبول أو الرفض بسبب خطورة هذه الأشغال واستعجالها خاصة إذا تعلق الأمر بالبنائيات الآلية للسقوط.<sup>(24)</sup>

**III-4- شروط الإدارة عند تسليم رخصة الهدم:** عند تسليم رخصة الهدم تضع الإدارة شروطاً على عاتق صاحب الرخصة كأن تشترط عليه توفير سكنات بديلة للمستأجرين أو محلات بديلة بالنسبة للتجار ذوي الإيجارات التجارية،<sup>(25)</sup> كما لا يمكن القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة،<sup>(26)</sup> إذ يجب على المستفيد من الأشغال أن يضع خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز

## النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 / عبد الله لعويجي

أبعادها 80 سم، ومرئية من الخارج أي خارج الورشة للمارة وسكان الحي، توضح اللوحة مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، وينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم<sup>(27)</sup>.

كما لا يمكن لصاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد 20 يوما من تاريخ الحصول على رخصة الهدم وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة، وهذا من أجل إعطاء فرصة للجيران والمتضررين من عملية الهدم اتخاذ احتياطاتهم في هذا الجانب، وكذا الاعتراض القضائي على رخصة الهدم المسلمة إن كان فيها ضرر لهم شريطة تدعيم اعتراضهم بما يثبت ويبرره.

### **خاتمة:**

نخلص في ختام هذه الدراسة أن المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وعلى صعيد النص القانوني الذي جاء بعدد التعديلات الراقية في مضمونها، البسيطة في إجراءاتها، ومن خلال تحليل نصوصه في جانب رخصة الهدم توصلنا للنتائج التالية:

- 1- رخصة الهدم ليست ملزمة في كل عمليات الهدم بل اشترطها المشرع في حالات خاصة وفي مناطق مخصصة.
- 2- تقليل عدد النسخ التي يسلمها المعني برخصة الهدم للمصالح التقنية.
- 3- تقليص آجال تحضير وتسليم رخصة الهدم من 3 أشهر إلى شهر واحد.
- 4- خلق ما يسمى بالشباك الوحيد على مستوى البلدية فيه خلق لمركزية على مستوى البلدية إن صح التعبير في مجال العمران.
- 5- إمكانية اعتراض الأشخاص المتضررين من العملية على رخصة الهدم، لاسيما أن رئيس المجلس الشعبي البلدي يقوم بإلصاق وصل طلب رخصة الهدم في مقر البلدية،

## النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 = أ/ عبد الله لعويجي

وكذا المعني بعملية الهدم ملزم بوضع لوحة تبين عملية الهدم ووجوب الانتظار لمدة 20 يوما قبل مباشرة عملية الهدم، وهذه نقطة جد ايجابية تمكن الغير من الاعتراض.

6- هناك تناقض في مجال صلاحية رخصة الهدم وذلك بين المادة (85) والنموذج المرفق بهذا المرسوم، إذ أن المادة (85) تنص على أجل 5 سنوات بينما النموذج المرفق ينص على أجل 6 أشهر، والفرق صارخ بين أجل 5 سنوات و6 أشهر فأيهما يطبق؟.

7- طول مدة صلاحية رخصة الهدم، لاسيما أن عملية الهدم ليست كعملية البناء والتشييد.

8- اغفال المشرع لنقطة جد مهمة كانت موجودة في المرسوم التنفيذي 91-176 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 وهي اشتراط رخصة الهدم في حالة كون البناء المراد هدمه سند لبناية مجاورة، وهذا الأمر فيه تقليل من أهمية رخصة الهدم خاصة أنها آلية جد مهمة للرقابة في مجال العمران.

9- تنظيم المشرع لعملية الطعن السلمي في حالة رفض الادارة تسليم رخصة الهدم أو في حالة سكوتها، والشئ الايجابي هو تقليص مدة الطعون لـ 15 يوما فقط، ليختم المواطن سلسلة الطعون بلجوئه للسلطة القضائية .

ومن خلال النتائج المتوصل إليها يمكننا اقتراح جملة من الحلول:

-إزالة التناقض الموجود بخصوص صلاحية رخصة الهدم هل الأجل المقصود

05 سنوات أم 06 أشهر؟.

-إعادة النص على إلزامية رخصة الهدم اذا كانت البناية المراد هدمها سندا لبناية

مجاورة من أجل المحافظة على حقوق الجار الذي قد يتضرر من عملية الهدم.

-زيادة في الأجل المتعلق بمباشرة أشغال الهدم من أجل إتاحة الفرصة لسكان المنطقة

بغية تحضير أنفسهم لعملية الهدم.

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

-في رأينا أنه من الافضل النص على الزامية رخصة الهدم في كل عمليات الهدم مهما

كان نوع البناية وموقعها.

### الهوامش:

- (1)- القانون 04-98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق 15 جوان 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44.
- (2)- عرف العمران على انه "مجموع المقاييس التقنية، الإدارية، الاقتصادية، الاجتماعية، التي تسمح بتمية المدينة، بطريقة تضمن الحياة الجيدة للسكان، أو يمكن القول أن العمران هو علم يهتم بتهيئة المدن وتوسعتها، إذ بمساعدة كل التقنيات يتكفل بتحديد أحسن لتموضع الطرق والمساحات الحرة ومراكز الخدمات العمومية، بطريقة تجعل المحيط الصحي مناسب بالنسبة لساكنيه، ومن منظور آخر فإن العمران هو مجموعة المعارف التاريخية، الثقافية والتقنيات التي لها صلة وثيقة بإشكالية تنظيم وتحويل الفضاء العمراني"، نقلا عن اودينة فاتح، "التوافق بين العوامل البيئية تصميم المخططات العمرانية"، مذكرة ماجستير تسيير التقنيات الحضرية، تخصص التسيير الايكولوجي للمحيط الحضري، معهد التسيير والتقنيات الحضرية، جامعة المسيلة، 2008-2009، ص 13، نقلا عن P. Merlin, dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement, P.U.F. 2<sup>ème</sup> Edition 96. p816 et A Zucchelli, introduction à l'urbanisme opérationnel. V2. OPU. Alger. 83. p68.
- (3)- القانون 29-90 المؤرخ في 14 جمادي الأولى 1411 الموافق أول ديسمبر 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية، عدد 52.
- (4)- جبري محمد، "التأطير القانوني للتعمير في ولاية الجزائر"، مذكرة ماجستير في القانون، فرع إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005، ص 99.
- (5)- عزري الزين، قرارات العمران الفردية و طرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005 ص 57.
- (6)- محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، الطبعة الثانية، دار النهضة العربية، مصر، 2000 ص 144.
- (7)- عابدة دبرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 89.
- (8)- عمراوي فاطمة، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، مذكرة ماجستير في القانون، فرع القانون الجنائي، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2000-2001 ص 83.
- (9)- اقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 191.
- (10)- ابرياش زهرة، "دور البلدية في ميدان التهيئة والتعمير"، مذكرة ماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2010-2011 ص 95.

## النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15-19 أ/ عبد الله لعويجي

- (11)-عزاوي عبد الرحمان، "الرخص الإدارية في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه دولة في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص702 .
- (12)-عزري الزين، "إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة، الجزائر، دار الهدى، العدد الأول، مارس، 2006 ص24.
- (13)-المادة 72 المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد 07.
- (14)-المادة 72 المرسوم التنفيذي 15-19.
- (15)-المادة 73 المرسوم التنفيذي 15-19.
- (16)-المادة 48 المرسوم التنفيذي 15-19.
- (17)-المادة 77 المرسوم التنفيذي 15-19.
- (18)-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 93.
- (19)-المادة 76 المرسوم التنفيذي 15-19.
- (20)-المادة 25 من قانون المالية لسنة 2008 المؤرخ في 24 رجب عام 1429 الموافق 27 يوليو سنة 2008، جريدة رسمية عدد 42.
- (21)-عايدة ديرم، المرجع السابق ص 93.
- (22)-المادة 79، المرسوم التنفيذي 15-19.
- (23)-صايلع سعد، "سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران"، مجلة البحوث والدراسات الإنسانية، جامعة سكيكدة، العدد السادس، ص 301.
- (24)-عايدة ديرم، المرجع السابق، ص 94.
- (25)-جبيري محمد، المرجع السابق، ص101.
- (26)-المادة 83 المرسوم التنفيذي 15-19.
- (27)-المادة 84 المرسوم التنفيذي 15-19.