

الهدم آلية للقضاء على السكن الهشّ في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19

الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها

*Demolition is a means to eliminate fragile housing in the executive decree  
N°15-19 fixing the modalities of preparation and delivery of construction contracts*



قارة تربي إلهام<sup>1</sup>،

<sup>1</sup>المركز الجامعي مغنية، الجزائر،

[ilham.karaterki@cumaghnia.dz](mailto:ilham.karaterki@cumaghnia.dz)

تاريخ الإرسال: 2024/03/13 تاريخ القبول: 2024/05/20 تاريخ النشر: 2024/06/01

\*\*\*\*\*

ملخص:

في إطار مكافحة السكنات الهشة، منحت التشريعات والتنظيمات العمرانية لهيئات الضبط الإداري مجموعة من الآليات لضبط وتنظيم عملية استغلال المجال الحضري وحمايته كإجراء وقائي، ومن بين هذه الآليات عقود التعمير، والتي يعدّ الترخيص بالهدم صورة لها.

إلا أن تدخّل الإدارة لا يقتصر على الجانب الوقائي فقط، وإنما المساهمة كذلك في الجانب العلاجي والردعي نتيجة مخالفة القوانين العمرانية، ومضار الجوار، وتشويه المظهر الخارجي للمدينة، وذلك من خلال توقيع الجزاءات الإدارية المالية وغير المالية باعتبارها تحوز على سلطة الفصل في المنازعات، والتي تعدّ عملية الهدم صورة من صور الجزاءات غير المالية.

الكلمات المفتاحية: السكن الهش، الرقابة الوقائية، الجزاء الإداري، الهدم

**Abstract:**

In the context of combating and eliminating precarious housing, The urban legislation and regulations granted the administrative control bodies a set of mechanisms to control and regulate the process of exploiting the urban space, and protecting it as a preventive measure. Among these mechanisms is construction contracts, of which the demolition permit is an example.

However, the administration's intervention is not limited to the preventive aspect only, but also contributes to the curative and deterrent aspect as a result of the violation of urban laws, the harms of the neighborhood, and the distortion of the external appearance of the city, through the imposition of financial and non-financial administrative penalties as it has the power to settle disputes, which is considered The demolition process is a form of non-financial punishment.

**Key words:** Precarious housing , Preventive control , Administrative penalty , Demolition.

تشهد الممارسات العمرانية ظاهرة السكن الهش، حيث أن مفهوم هذا الأخير نسبي ومتعدد الألفاظ اللغوية (أحياء القصد، السكن الفوضوي، السكن اللاشعري، السكن الغير القانوني، السكن الغير الصحي...)؛ إلا أنها تدل على نفس المعنى المتمثل في السكن الغير اللائق بسبب رداءة البناء وعدم متانته وقباحة منظر البناء، بالإضافة إلى افتقاده لأدنى شروط السلامة الصحية<sup>1</sup>.

وإذا لم يقم المشرع الجزائري بتعريف السكن الهش، إلا أنه قد قام بإعطاء لهيئات الضبط الإداري مجموعة من الآليات لضبط وتنظيم عملية استغلال المجال الحضري وحمايته كإجراء وقائي. ومن أجل ذلك تتمتع هذه الهيئات سواء كانت مركزية أو لا مركزية بسلطة إصدار القرارات تحت تسمية عقود التعمير التي تصدر وفقاً لما قامت بتخطيطه بشأن عملية استغلال الأراضي والمحافظة على المساحات الخضراء.

على أن تدخل الإدارة لا يقتصر على الجانب الوقائي فقط، فهي تساهم كذلك في الجانب العلاجي والردعي نتيجة الإضرار بالبيئة الحضرية، وذلك من خلال توقيع الجزاءات الإدارية باعتبارها تحوز على سلطة الفصل في المنازعات (الإدارة القاضية)، عن طريق تدخل القانون لتجريم كل استعمال خاطئ الذي يؤدي إلى فرض جزاءات إدارية، لوقف وإبعاد خطر الإخلال بالنظام العام العمراني نتيجة مخالفة نص قانوني يضبط تدخل الفرد في ممارسة حقوقه المرتبطة بالتوسع العمراني. فالبنية الغير القانونية وغير المنسجمة في مظهرها الخارجي بسبب عدم وجود رخصة بناء أو أنها مخالفة لما جاء في رخصة البناء في حالة وجودها يستوجب تسوية وضعيتها العمرانية.

ومن هنا تظهر أهمية الموضوع، في كون أن الإدارة العمرانية باعتبارها هيئة ضبط إداري هي المسؤولة عن عملية القضاء على السكنات الهشة، من خلال ضرورة فرض رقابتها الوقائية والردعية على العمليات المتعلقة بإقامة المباني. أما عن الهدف من هذه الدراسة، فهو يتمثل من جهة في معرفة مظاهر الممارسات المخالفة للقانون والتي ينجم عنها سكنات هشة خاصة في ظل غياب تعريف قانوني لهذه الأخيرة، مادام أن الهدم يعدّ الوسيلة القانونية للتخلص من هذه البنيات؛ ومن جهة أخرى معرفة الإجراءات القانونية التي جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير من أجل القيام بعملية الهدم.

وأمام ما تقدم تثار إشكالية هذه الورقة البحثية حول ما هو نطاق تطبيق إجراءات الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير باعتباره آلية للقضاء على السكن الهش؟

على أن الإجابة على هذه الإشكالية فرضت علينا الاعتماد على المنهج الوصفي بالتطرق إلى النصوص القانونية المنظمة للهدم، لتحديد مظاهر مساهمة هذه الآلية في القضاء على السكن الهش.

ومن أجل معالجة الموضوع، تقسم الدراسة إلى المبحثين وفقاً للآتي:

<sup>1</sup> شوقي قاسمي، إشكالية السكن الهش في الجزائر في ضوء استراتيجيات التصدي، برنامج RHP للبنك الدولي نموذجاً، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، ع.1، 2012، ص.224-225.

المبحث الأول: دور رخصة الهدم في القضاء على السكنات الهشة

المبحث الثاني: الهدم جزاء للقضاء على السكنات الهشة

## المبحث الأول

### دور رخصة الهدم في القضاء على السكنات الهشة

يعتبر الترخيص الإداري من الوسائل الفعالة الذي تراقب بواسطته الإدارة النشاط الفردي وتتحكم فيه، بما يضمن وقاية النظام العام بكافة عناصره بما فيه الجانب الجمالي، فتدخل مسبقاً وتقدر ما تراه ضرورياً من الاشتراطات والاحتياطات عن طريق فرض نظام الترخيص على ممارسة النشاط الفردي<sup>1</sup>. فهو قرار إداري وتصرف انفرادي<sup>2</sup>.

ولقد حدّد المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>3</sup> المتعلق بعقود التعمير هذه الرخص التي تراقب بموجبها الإدارة العمرانية استعمالات الأراضي في رخصة البناء، رخصة الهدم ورخصة التجزئة.

ومن أجل التفصيل أكثر حول دور رخصة الهدم في القضاء على السكن الهش، سنقوم بتحديد المقصود برخصة الهدم وتحديد شروط استصدارها (المطلب الأول)، ثم إلى إجراءات معالجة الطلب واستصدارها من قبل السلطة المختصة (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المقصود برخصة الهدم وشروط استصدارها

تعرف رخصة الهدم على أنها القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، والتي تمنح بموجبه المستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً، متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف<sup>4</sup>.

وبناءً على هذا التعريف فإنه يثار التساؤل حول مدى إلزامية استصدار هذه الرخصة في حالة ما إذا كانت البناية الهشة تقع خارج هذه الأماكن المصنفة. لذلك سنتطرق إلى مدى إلزامية استصدار رخصة الهدم كآلية للقضاء على السكن الهش (الفرع الأول)، ثم إلى شروط استصدارها (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: مدى إلزامية استصدار رخصة الهدم للقضاء على السكن الهش

<sup>1</sup> - كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، (دراسة مقارنة)، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط.1، 2019، ص. 64-65 و ص.68.

<sup>2</sup> - عمار عوابدي، القانون الإداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990، ص.407.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ع، ع.7، الصادرة في 12 فبراير 2015

<sup>4</sup> - عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي الجزائري، 2009، ص 22.

## قارة تركي إلهام

باستقراء نص المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>1</sup> المتعلق بعقود التعمير، نستنتج أن رخصة الهدم غير ملزمة كقاعدة عامة من أجل مباشرة أشغال الهدم، ذلك لأن تلك المادة اشترطت الحصول على رخصة الهدم مسبقاً من أجل القيام بعملية الهدم سواء كانت جزئية أو كلية فإذا كانت البناية محمية بمقتضى القانون رقم 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، كما اشترط هذا القانون على صاحب الممتلك الثقافي العقاري عدم القيام بأي مشروع تعديل جوهري لهذا الممتلك، دون الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة طبقاً للمادة 15 الفقرة 1 من القانون رقم 98-04<sup>2</sup>. فبناءً على ذلك إذا كان الممتلك العقاري الهش عبارة عن مصنف كتراث ثقافي محمي قانوناً وأراد صاحبه أن يقوم بأشغال هدم، فإنه لا يمكنه القيام بذلك إلا إذا حصل على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالثقافة بالإضافة إلى رخصة الهدم.

### الفرع الثاني: شروط استصدار رخصة الهدم

كما سبق الإشارة إليه، لا تعدّ الرخصة المتعلقة بالهدم إلزامية من أجل مباشرة أشغال الهدم إلا إذا تعلق الأمر بملكية عقارية مصنفة ضمن التراث الثقافي، أين يكون المالك في هذه الحالة ملزماً باستصدار رخصة الهدم وذلك بناءً على طلب، يمكن له أن يقدمه مع طلب رخصة البناء بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي. إلا أنه إذا كانت البنايات موجودة تحت الأرض يجب إيداع طلب رخصة الهدم في نفس الوقت مع طلب رخصة البناء<sup>3</sup>. على أن يكون هذا الطلب موقفاً من طرف المالك أو موكله أو الهيئة العمومية ومرفقاً بمجموعة من الوثائق التي تتمثل في نسخة من عقد الملكية، أو شهادة الحياة في حالة ما قدّم الطلب من المالك، ووكالة في حالة مقدم الطلب الموكل، أو نسخة من العقد الإداري إذا تعلّق الأمر بهيئة عمومية طبقاً للمادة 72 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>4</sup> المتعلق بعقود التعمير.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ع، ع.7، الصادرة في 12 فبراير 2015

<sup>2</sup> - القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج.ع، ع.44، الصادرة في 17 يونيو 1998.

<sup>3</sup> - المادة 71 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ع، ع.7، الصادرة في 12 فبراير 2015،

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ع، ع.7، الصادرة في 12 فبراير 2015،

الهدم آلية للقضاء على السكن الهش في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها

كما يجب أن يرفق طلب رخصة الهدم بملف يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، يشتمل على مجموعة من الوثائق مؤشّر عليها من طرف المهندس المعماري، والمهندس المدني طبقاً لأحكام المادة 72 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير.

### المطلب الثاني: معالجة طلب رخصة الهدم وإصدار القرار الذي يتضمنها

بعد إيداع الطلب المتضمن الحصول على رخصة الهدم والذي يكون مرفقاً بملف يتضمن الوثائق السالف ذكرها، تتم معالجة الطلب من قبل هيئات معنية (الفرع الأول)، ليصدر القرار الذي يتضمنها من قبل السلطة المخولة قانوناً (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: معالجة طلب الحصول على رخصة الهدم

يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحلّ موقع البناء مقابل وصل إيداع، يسلم للمعني في نفس اليوم طبقاً لنص المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير السالف ذكره، على أن يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإلصاق ذلك الوصل بمقرّ المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم حسب ما جاء في المادة 80 من ذات المرسوم.

ليتم بعدها فتح الشباك الوحيد على مستوى البلدية من أجل تحضير طلب رخصة الهدم وفق نفس الأشكال الخاصة بمعالجة طلب رخصة البناء وذلك طبقاً للمادة 74 من المرسوم التنفيذي السابق الإشارة إليه، بحيث يتم جمع الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين، أو المصالح، أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، والذين تمت استشارتهم وقاموا بإبداء آرائهم خلال المدة المحددة بخمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي. على أن يكون إبداء الرأي بإعادة الملف المرفق بطلب إبداء الرأي خلال نفس الأجل<sup>2</sup>، ليفصل الشباك الوحيد في طلب رخصة الهدم في أجل خمسة عشر (15) يوماً التي تلي تاريخ إيداع الطلب طبقاً لأحكام رخصة البناء، ويبيدي رأيه لرئيس المجلس الشعبي البلدي والذي على أساسه يسلم هذا الأخير القرار المتضمن رخصة الهدم، على أن لا تتجاوز مدة التحضير بشهر واحد ابتداءً من تاريخ إيداع الطلب وذلك طبقاً لما جاء في المادة 75 الفقرة 1 و المادة 78 من المرسوم التنفيذي 15-19 المتعلق بعقود التعمير.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ع، 7،

الصادرة في 12 فبراير 2015

<sup>2</sup> المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها،

ج.ر.ج.ع، 7، الصادرة في 12 فبراير 2015

## الفرع الثاني: السلطة المختصة بمنح رخصة الهدم

يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي لوحده بإصدار القرار المتضمن رخصة الهدم، فسواء تضمن هذا القرار الموافقة أو الرفض، يجب تبليغه إلى صاحب الطلب مع تعليل الرأي في حالة الموافقة مع تحفظات، أو في حالة الرفض طبقاً لنص المادة 79 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 السالف ذكره.

كما يمكن لصاحب الطلب الذي لم يرضه الرد المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة وعدم إصدار القرار في أجل الشهر، أن يودع طعناً مقابل وصل استلام لدى الولاية أو المقاطعة الإدارية، ليحدد أجل الرد بالموافقة أو الرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ إيداع الطعن. كما يمكن للمعني أن يلجأ إلى الجهة القضائية المختصة<sup>1</sup>.

وما تجدر الإشارة له هو أنّ القرار الذي يتضمن منح رخصة الهدم ينقضي في الحالات الآتية:

— إذا لم تتم عملية الهدم في أجل خمس (5) سنوات.

— حالة توقف أشغال الهدم بعد البدء فيها خلال سنة واحدة.

— إذا صدر قرار من العدالة يلغي صراحة رخصة الهدم<sup>2</sup>.

## الفرع الثالث: مباشرة إجراءات هدم البناء الهش

بعد تحصل المعني بالأمر على رخصة الهدم يمكنه أن يباشر إجراءات الهدم في أجل 5 سنوات من منح هذه الرخصة وإلا ألغيت. لكن قل البدء في تلك العملية عليه أن يقوم بإعداد تصريح فتح الورشة وذلك بأن يضع لوحة تتضمن مجموعة من البيانات، على أن ينتظر مدة 20 يوماً قبل مباشرة عملية الهدم<sup>3</sup>.

إن الملاحظ من موقف المشرع أنه من جهة يربط شرط "الأيّل للسقوط وفي مكان مصنف" مع الحصول على الرخصة، ومن جهة أخرى يربط مدة صلاحية الرخصة للبدء في أشغال الهدم بمدة خمس (5) سنوات وهو أجل طويل قد يترتب عليه سقوط البناية الهشة تلقائياً وإضرارها بتلك الأماكن المصنفة المجاورة لها وصاحب الرخصة لم يشرع بعد في عملية الهدم.

<sup>1</sup> - المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، المعدلة والمتممة بموجب المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج.ع.، ع.71، الصادرة في 2 ديسمبر 2020.

<sup>2</sup> - المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج.ع.، ع.7، الصادرة في 12 فبراير 2015.

<sup>3</sup> - المادتين 83 و84 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج.ع.، ع.7، الصادرة في 12 فبراير 2015.

## المبحث الثاني

### الهدم جزاء للقضاء على السكنات الهشة

إن الهدم المقصود به هنا، هو الهدم كجزاء إداري وليس الهدم بناء على طلب المعني في الحصول على رخصة الهدم للأسباب المحددة في القانون رقم 15<sup>1</sup>-19 المتضمن عقود التعمير.

ومن أجل التفصيل أكثر في هذه النقطة سنقوم بتحديد المقصود بالهدم الإداري للبناء الهش وطبيعته القانونية (المطلب الأول)، ثم نحدد أسباب الهدم الإداري للبناء وإجراءاته (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المقصود بالهدم الإداري كجزاء وطبيعته القانونية

لقد اختلفت تشريعات الدول في استعمالها للمصطلح القانوني الذي يتماشى مع الهدم كجزاء إداري، الأمر الذي يتطلب تعريف هذا الإجراء (الفرع الأول)، ثم تحديد طبيعته القانونية (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: التعريف بالهدم الإداري للبناء الهش

يعرف الهدم الإداري بأنه إزالة المبنى كلياً أو جزئياً بإزالة الأجزاء المخالفة غير المرخص بها في حالة ما ثبت أنّ أعمال البناء مخالفة للقواعد القانونية والمواصفات الفنية، وأنه لا سبيل إلى تصحيحها<sup>2</sup>.

كما يعرف هدم البناء باعتباره جزاء، على أنه إزالة المبنى وهدمه ومحوه من النسيج العمراني كلياً أو جزئياً، لكن لأسباب قانونية أو موضوعية مختلفة تتمثل خاصة في إقامة مبنى وتشبيده مخالفة لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء الممنوحة<sup>3</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإننا نجد أنه قد استعمل مصطلح الهدم للتعبير عن مختلف الحالات التي ينتج عنها تحطيم البناء، والتي يعد الجزاء الإداري إحدى الحالات التي استعمل فيها هذا المصطلح. بخلاف التشريعات المقارنة ومثيلتها قانون البناء المصري رقم 119-08<sup>4</sup> الذي ميز بين الهدم والإزالة، أين استعمل هذا المصطلح الأخير في حالة صدور قرار إداري ضبطي كتدبير إداري ردي من الإدارة العمرانية يقضي بتحطيم المبنى لأسباب محددة قانوناً، وذلك دون أن يتطلب الأمر من صاحب المبنى تقديم طلب للحصول على رخصة هدم<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ع، ع.7،

الصادرة في 12 فبراير 2015

<sup>2</sup> - كمال محمد الأمين، المرجع السابق، ص. 213.

<sup>3</sup> - عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر،

2007، ص. 705.

<sup>4</sup> - القانون رقم 119-08 المتضمن قانون البناء المصري، ج.ر.ع، ع.19 مكرر "أ"، المؤرخة في 11 ماي 2008.

<sup>5</sup> - محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، ط.2، 2000، ص.212.

## قارة تركي إلهام

فبناءً على ما سبق ذكره، يعد مصطلح الإزالة المصطلح الأحسن استعمالاً للتعبير عن الجزاء الإداري الذي تفرضه الإدارة العمرانية في الحالات التي يمنح لها القانون سلطة توقيع الجزاءات عن طريق إزالة المبنى أو المنشأة.

### الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للهدم الإداري

من خلال تعريفنا للهدم الإداري للبناء الذي تتمتع قانوناً بتوقيعه الإدارة العمرانية على الأفراد أصحاب البناء أو المنشأة بما فيها البنايات والمنشآت الهشة، نتوصل إلى أن لهذا الإجراء طبيعة قانونية تميزه عن رخصة الهدم التي تكون بناء على طلب المعني بالأمر وهي تتعلق ب:

✓ الطابع الإداري - القضائي للهدم الإداري: فهو جزاء إداري ردي، مفاده العقاب لا الوقاية توقعه الإدارة العمرانية، إلا أنه قد يتحول إلى جزاء جنائي.

✓ الهدم الإداري قرار إداري تنفيذي: بحيث تملك الإدارة العمرانية امتيازات السلطة العامة في توقيعه على المخالفين دون حاجة إلى الحصول على إذن من القضاء، مادام أن النص القانوني سمح لها باتخاذ هذا الإجراء العقابي. ومع ذلك يشترط قبل تطبيقه استنفاذ مجموعة من الإجراءات الوقائية التي نصت عليها المواد 76 مكرر 3 ومكرر 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

وللتفصيل أكثر في الطبيعة القانونية للهدم الإداري سنتطرق في المطلب الثاني إلى أسباب الهدم الإداري وإجراءاته.

### المطلب الثاني: أسباب الهدم الإداري للبناء وإجراءاته

باستقراءنا للنصوص القانونية المنظمة للعمران، تبين لنا أن النطاق القانوني للهدم كجزاء إداري يحدد في إطار القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>1</sup> عندما ينجز البناء دون رخصة (الفرع الأول)، بالإضافة إلى القانون رقم 15-19 المتضمن عقود التعمير بمناسبة فحص مدى مطابقة ما تم إنجازه مع ما ورد في رخصة البناء، التي على أساسها تمنح للمعني شهادة المطابقة، وفي حالة عدم المطابقة تطلب منه التسوية كجزء إداري وفي حالة عدم التسوية يترتب عليها الهدم (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: الهدم الإداري للبناء لعدم وجود رخصة بناء

نصت المادة 76 مكرر 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير<sup>2</sup> على أنه في حالة ما إذا أنجزت بناية دون رخصة، يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة. وفي هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ استلام محضر إثبات المخالفة.

<sup>1</sup> القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج.ج.ج.، ع52، الصادرة في 1 ديسمبر 1990.

<sup>2</sup> القانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، ج.ج.ج.، ع52، الصادرة في 1 ديسمبر 1990.



## الفرع الثاني: الهدم الإداري للبناء لعدم مطابقتها لرخصة البناء

بعد حصول المعني بالأمر على رخصة البناء وانتهائه من أشغال البناء يتقدم بطلب الحصول على شهادة مطابقة، بحيث إذا تبين للإدارة المعنية بتحقيق المطابقة أن ما تم إنجازه مخالف لما ورد في رخصة البناء، تطلب من صاحبها القيام بإصلاحها عن طريق عملية التسوية كجزء إداري أي إصلاح البناء غير الشرعي كجزء إداري، أي تصحيح البناء وإبراءه من العيوب التي اعترته، وجعله مطابقاً لأحكام قانون البناء ومواصفات رخصة البناء، بناءً على أمر من الإدارة باعتبارها سلطة ضبط إداري في إطار سهرها على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء<sup>1</sup> وهذا طبقاً لما جاء في المادة 68 الفقرات 2 و3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19<sup>2</sup>، وليس التسوية التي تتم بناءً على طلب صاحب البناء التي جاءت في إطار القانون رقم 08-15<sup>3</sup> المحدد لقواعد مطابقة البناء.

فالمستفيد من رخصة البناء يقوم خلال أجل 30 يوماً ابتداءً من تاريخ الانتهاء من الأشغال بإيداع تصريح في نسختين يشهد فيه على الانتهاء من هذه الأشغال، بالنسبة للبناء ذات الاستعمال السكني، أما بالنسبة للتجهيزات والبنائات ذات الاستعمال السكني الجماعي، أو البنائات المستقبلية للجمهور، يتم إيداع محضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء، وذلك بمقر رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع<sup>4</sup>. ليقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي باستدعاء لجنة مراقبة المطابقة في أجل 15 يوماً من تاريخ إيداع التصريح بانتهاء الأشغال عند الاقتضاء، كما يرسل إشعاراً بالمرور بخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بإجراء المراقبة، وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل<sup>5</sup>.

حيث تقوم لجنة مراقبة المطابقة بمراقبة مدى مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث إقامة البناء، ومقاسمها، واستعمالها، وواجهاتها. وبعد الانتهاء من عملية المطابقة، يعدّ محضر الجرد يذكر فيه جميع الملاحظات مع تبيان رأي اللجنة حول مدى مطابقة المعاينة من طرفها<sup>6</sup>، ليرسله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي،

<sup>1</sup> - عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، ع4، 2008، ص. 170.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج. ع. 7، الصادرة في 12 فبراير 2015.

<sup>3</sup> - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البنائات وإتمام إنجازها، ج.ر. ج.ج. ع. 44، سنة 2008

<sup>4</sup> - المادة 66 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج. ع. 7، الصادرة في 12 فبراير 2015.

<sup>5</sup> - المادة 67 الفقرتين 1 و2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج. ع. 7، الصادرة في 12 فبراير 2015.

<sup>6</sup> - المادة 66 فقرة أخيرة والمادة 67 فقرة 3 المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ج.ج. ع. 7، الصادرة في 12 فبراير 2015.

## قارة تركي إلهام

والذي على أساسه يسلم شهادة المطابقة في أجل ثمانية (8) أيام من تاريخ الخروج، إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تمّ الانتهاء من أشغالها، بحيث يكون القرار المتضمن تسليم هذه الشهادة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه، أو تلك المسلمة من طرف الوالي المنتدب، أو الوالي، أو الوزير المكلف بالعمران<sup>1</sup>. على أن تسليمها يمكن أن يكون إما في مرحلة واحدة، أو عدة مراحل، إذا كانت الأشغال المتبقية تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله<sup>2</sup>.

أما إذا بينت عملية الجرد عدم المطابقة تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة، وإلزامه بمطابقة البناء، وكذا العقوبات التي سيتعرض لها في حالة عدم قيامه بإجراء المطابقة في أجل لا يتعدى ثلاثة (3) أشهر، حيث أنه وبعد انقضاء هذا الأجل إما أن تسلم للمعني بالأمر شهادة مطابقة أو أن لا تسلم له ويشرع في متابعته قضائياً، وذلك طبقاً للمادة 68 في الفقرات 2، 3 و4 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتعلق بعقود التعمير.

### خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع الهدم باعتباره آلية للقضاء على السكن الهش، إلى مجموعة من النتائج والتوصيات، نذكرها على النحو الآتي:

### النتائج:

✓ عدم إلزامية رخصة الهدم من أجل مباشرة أشغال الهدم إلا إذا تعلق الأمر بملكية عقارية مصنفة ضمن التراث الثقافي، فعلى أساس ذلك في حالة عدم تواجد البناية الهشة في منطقة أثرية مصنفة فإن عملية الهدم يقوم بها صاحب البناية دون حاجة إلى ترخيص.

✓ عدم تحديد الجهة القضائية المختصة في المنازعات المتعلقة برخصة البناء.

✓ أسباب الهدم كجزاء تفرضه الإدارة العمرانية، تتمثل في:

— البناء دون رخصة بناء.

— البناء غير المطابق لرخصة البناء، بمناسبة دراسة طلب الحصول على شهادة المطابقة.

<sup>1</sup> - المادة 64 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن عقود التعمير، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22

نوفمبر 2020 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج.، ع.71، الصادرة في 2 ديسمبر 2020

<sup>2</sup> - المادة 68 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المتضمن عقود التعمير، المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-

342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج.، ع.71، الصادرة في 2 ديسمبر 2020

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج.، ع.7،

الهدم آلية للقضاء على السكن الهش في ظل المرسوم التنفيذي رقم 15-19 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها

وفي الأخير إذا كان الهدم الذي تقوم به الإدارة العمرانية في إطار سلطتها في توقيع الجزاءات فعالا للقضاء على السكن الهش، فإن الهدم الذي يقوم به صاحب البناية بناءً على طلبه في إطار رخصة الهدم لا يكون فعالاً إذا لم يشرع في هدم البناية الهشة مباشرة بعد حصوله على هذه الرخصة.

#### الاقتراحات:

✓ ضرورة التمييز بين الهدم الذي يكون بناءً على طلب المعني والهدم كجزاء إداري، وذلك بأن يساير المشرع الجزائري التشريعات المقارنة في التسمية، بحيث يستعمل مصطلح "الهدم" إذا كان الإجراء سيتم بناءً على طلب المعني، ومصطلح "الإزالة" في حالة الجزاء.

✓ منح الاختصاص للقضاء الاستعجالي في حالة لجوء المعني بالأمر إلى القضاء، نظراً لطول إجراءات الدعوى القضائية، خاصة إذا كانت رخصة الهدم هي الوسيلة الوحيدة للقضاء على السكن الهش الآيل للسقوط وتعلق الأمر بهدم بناية تقع في منطقة مصنفة.

✓ اعتماد المشرع على فكرة الترخيص بالهدم الضمني، في حالة سكوت الإدارة بعد فوات الأجل القانونية للرد.

✓ تغيير أجل صلاحية رخصة الهدم بتقليص مدتها واعتماد على خبير في تحديد الأجل الذي يتوجب على صاحب الرخصة البدء في أشغال الهدم.

✓ تزويد البلدية بالموارد المالية والبشرية عند معاينة البناءات الهشة وقيامها بإجراءات الهدم.

✓ القيام بحملات التوعوية بمخاطر البناءات الهشة، وتعريف المواطنين بالعقوبات المقررة في حالة مخالفتهم للقوانين المنظمة للعمران.

#### قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1. المصادر الداخلية:  
✓ القوانين العادية:  
(1) القانون رقم 90-29 المتضمن قانون الهيئة والتعمير، ج.ر.ج.ج.، ع52، الصادرة في 1 ديسمبر 1990.  
(2) القانون رقم 98-04، المؤرخ في 15 يونيو 1998، يتعلق بحماية التراث الثقافي، ج.ر.ج.ج.، ع44، الصادرة في 17 يونيو 1998.  
(3) القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، ج.ر.ج.ج.، ع44، سنة 2008.  
✓ المراسيم التنفيذية:  
(1) المرسوم التنفيذي رقم 15-19. المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج.، ع7، الصادرة في 12 فبراير 2015  
(2) المرسوم التنفيذي رقم 20-342 المؤرخ في 22 نوفمبر 2020 الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج.ر.ج.ج.، ع71، الصادرة في 2 ديسمبر 2020.  
2. المصادر الأجنبية:  
(1) القانون رقم 08-119 المتضمن قانون البناء المصري، ج.ر.ع. 19 مكرر "أ"، المؤرخة في 11 ماي 2008

## قارة تركي إلهام

ثانيا: المراجع

1. المراجع العامة:

✓ الكتب:

(1) عمار عوابدي، القانون الاداري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1990.

2. المراجع الخاصة:

✓ الكتب:

(1) كمال محمد الأمين، الضبط الإداري في المجال العمراني، (دراسة مقارنة)، دار الأيام للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، ط.1، 2019.

(2) محمد أحمد فتح الباب، النظام القانوني لأحكام البناء في مصر، دار النهضة العربية، مصر، ط.2، 2000

✓ المقالات:

(1) شوقي قاسمي، إشكالية السكن الهش في الجزائر في ضوء استراتيجيات التصدي، برنامج RHP للبنك الدولي نموذجاً، مجلة علوم الإنسان والمجتمع، ع.1، 2012.

(2) عزاوي عبد الرحمن، الإجراءات والمواعيد في مادة منازعات العمران (حالة شهادة المطابقة)، مجلة العلوم القانونية والإدارية، كلية الحقوق، جامعة جيلالي اليابس، سيدي بلعباس، ع4، 2008.

(3) عزري الزين، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي الجزائري، 2009.

3. أطروحة دكتوراه:

(1) عزاوي عبد الرحمن، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في القانون العام، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007.