مجلة الاجتهاد القضائي ،، المجلد 18 ،، العدد 01،، (العدد التسلسلي 37) ،، مارس 2026 (ص ص: 313 – 330)،،
مخبر أثر الاجتهاد القضائي على حركة التشريع ،،، جامعة بسكرة ،،، ISSN 8615 – 1112 ،،، EISSN 6065 -2600

سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم في التشريع الجزائري

The authority of the head of the municipal council to issue a demolition permit in Algerian legislation

الباحثة بوبلاطة أسماء [1]

طالبة دكتوراه علوم – كلية الحقوق

جامعة باجي مختار – عنابة (الجزائر)

boublataasma@gmail.com

تاريخ الارسال:	تاريخ القبول:	تاريخ النشر
11 مارس 2026	26 مارس 2026	31 مارس 2026

الملخص:

تعد رخصة الهدم أحد أهم أدوات الضبط الإداري في مجال التهيئة والتعمير لما لها أثر مباشر على حماية النسيج العمراني وضمان إحترام قواعد البناء والأمن العمومي، وقد أسند المشرع سلطة إصدار هاته الرخصة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره ممثل للبلدية والمسؤول عن تنفيذ التشريعات العمرانية ضمن إقليمها، وقد طرحنا اشكالية مفادها: ما حدود سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة الهدم؟ وتناولنا هذا الموضوع من خلال معالجة سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي عند وبعد إصدار رخصة الهدم.

الكلمات المفتاحية: رخصة الهدم، رئيس المجلس الشعبي البلدي، تحقيق، الضبط الإداري، الرقابة القضائية.

Abstract :

The demolition permit is one of the most important tools of administrative control in the field of planning and construction, as it has a direct impact on protecting the urban fabric and ensuring respect for building rules and public safety. The legislator has assigned the task of issuing this permit to the head of the municipal people's council, as he is the representative of the municipality and is responsible for implementing urban legislation within its territory. We raised the issue of: What are the limits of the authority of the head of the municipal council in granting a demolition permit? We addressed this issue by examining the authority of the head of the municipal council at the time and after issuing the demolition permit.

Keywords: *Demolition permit – Head of the Municipal People's Council – Investigation – Administrative control – Judicial oversight.*

[1] **المؤلف المرسل: ط. د. بوبلاطة أسماء** ——— ***Email: boublataasma@gmail.com***

مقدمة:

يمثل العمران أهم المجالات التي تعكس تطور الدولة وإستقرارها، إذ يعبر عن قدرة السلطات العمومية على تنظيم وتخطيط وتسيير المجال بما يحقق التوازن بين التنمية وحماية البيئة العمرانية، ولأجل الحفاظ على هذا التوازن عمل المشرع على وضع جملة من الآليات القانونية والإدارية للتحكم في البناء والهدم، ومن بينها رخصة الهدم التي تعد من أخطر رخص التعمير نظرا لإرتباطها بزوال ملكية قائمة ولما لها من آثار إجتماعية.

وقد منح المشرع الإختصاص الحصري لرئيس المجلس الشعبي البلدي في سلطة إصدارها بإعتباره ممثلا عن الدولة، إلا أن هذه السلطة تثير عدة إشكالات بالنسبة للطبيعة القانونية لسلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة الهدم وحدود صلاحياته والرقابة الممارسة عليه.

وعليه فنتطرق في هذه الدراسة الى سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة الهدم في التشريع الجزائري، وذلك نظرا لأهمية هذه الرخصة حيث تعد أحد ميكانيزمات الرقابة في مجال التعمير لإرتباطها بحق الملكية المكرس دستوريا وخطورتها على الأفراد وممتلكاتهم نظرا لآثارها البليغة التي لا يمكن تداركها مستقبلا كونه يترتب عنها محو البناء كليا أو جزئيا.

أما الهدف من الدراسة فيكمن في التعريف برخصة الهدم بإعتبارها من آليات الضبط العمراني الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في إطار الرقابة القبلية للبناء، وتحديد الطبيعة القانونية للسلطة الممنوحة لهذا الأخيرة وحدودها.

على ضوء أحكام التشريع الجزائري طرحنا الإشكالية التالية: ما حدود سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة الهدم؟

وسنحاول الإجابة على هذا الإشكال من خلال معالجة سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي عند وبعد إصدار رخصة الهدم بالإعتماد على المنهج الوصفي المناسب لسرد المعلومات بالإضافة إلى المنهج التحليلي في تحليل النصوص القانونية المعتمد عليها في الدراسة.

وعليه فقد تم تقسيم الدراسة إلى ثلاث محاور رئيسية كمايلي:

- الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم.
- سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم.
- الرقابة على سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم.

المبحث الأول:

الإطار المفاهيمي لرخصة الهدم

تعتبر رخصة الهدم من التصرفات الإدارية التي تصدر عن السلطة المحلية المختصة وتهدف إلى ضبط المجال العمراني والمنع من أي هدم عشوائي أوماس بالسلامة العامة.

وسنتناول في هذا المبحث مفهوم رخصة الهدم وأهم خصائصها مع تحديد طبيعتها القانونية.

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم

تعد رخصة الهدم من أهم التراخيص الإدارية المخولة لسلطات الضبط فعالية كرقابة للنشاط الفردي والتحكم فيه وبالأخص في المجال العمراني، ذلك أن تشييد المباني أو هدمها منوط بالحصول على ترخيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة لما قد يترتب على عملية الهدم من آثار لا يمكن تداركها[1].

ونظرا لأهميتها في تحديد إستراتيجية عملية البناء المستقبلية وآثارها يقتضي إبتداء تحديد معنى كلمة الهدم أولا ثم تعريف رخصة الهدم.

❖ **تعريف الهدم:** ويقصد به إزالة المباني القائمة حتى سطح الأرض سواء كان كليا أو جزئيا وسواء كانت المنشآت سليمة أو آيلة للسقوط.

كما يقصد به أيضا إزالة البناء كله أو بعضه على وجه يصير الجزء المهدوم غير صالح للإستعمال فيما أعد له[2].

بعد تحديد مفهوم الهدم سنتطرق للتعريف القانوني والفقهي لرخصة الهدم.

الفرع الأول: التعريف القانوني لرخصة الهدم

إن أغلب التشريعات العربية لم تورد أي تعريف قانوني لرخصة الهدم مكتفية بذكر نطاقها وإجراءات منحها، أما المشرع الجزائري فقد نظم رخصة الهدم بموجب القانون رقم: 90- 29[3] المؤرخ في: 01 /12 /1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، وكذا المرسوم التنفيذي رقم: 20- 342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 15- 19 المؤرخ في:12 /02 /2015 المحدد لكفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها والذي إعتبرها من الرخص المستحدثة في قانون التهيئة والتعمير لسنة 1990.

حيث نصت المادة 60 من القانون رقم: 90- 29 على أنه: "يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أعلاه، كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية والأمنية".

كما نصت المادة 61 من المرسوم التنفيذي رقم:91 - 176[4] الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم: 15- 19[5] على أنه: "لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون البناية واقعة في مكان: مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سند لبناية مجاورة".

في حين نصت عليها المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم: 15- 19 بأنه: "لا يمكن القيام بأية عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم: 98-04[6]".

وما يسجل في هذا الإطار أن المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 قد قلص من النطاق المكاني لرخصة الهدم بحصرها في البنايات المحمية بموجب القانون رقم:98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي على عكس المرسوم التنفيذي رقم:91-176 لاسيما فيما يتعلق بالبناية المراد هدمها كسند لبناية مجاورة، أما المرسوم التنفيذي رقم:20 -342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 15 -19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها فقد نص في مادته 70على أنه: "تطبيقا لأحكام المادة 60 من القانون رقم:90-29 المؤرخ في:1990/12/01 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية، لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البناية محمية بأحكام القانون رقم: 98-04 المؤرخ في: 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه، أو عندما تكون البناية المراد هدمها ملاصقة للبنايات المجاورة وكذلك لكل بناية تشكل أشغال هدمها خطرا على المحيط المباشر لها".

بإستقراء النصوص القانونية السالفة الذكر نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة الهدم مباشرة بل حدد نطاقها وإجراءات منحها، حيث نجده قد وسع من نطاق التطبيق المكاني لرخصة الهدم فلم يعد محددا ومنحصرا فقط في المناطق ذات المميزات الخاصة المنصوص عليها في القانون رقم: 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي، فأصبح يشمل البنايات الملاصقة للبنايات المجاورة وكذا كل بناية يشكل أشغال هدمها خطرا على المحيط المباشر لها، وبذلك فقد إعتمد على معيار الشروط التقنية والأمنية حفاظا على سلامة الأفراد وتجنبا لمضار الجوار لما تشكله هذه البنايات من سند للبنايات المجاورة وإحتمال حدوث الخطر.

الفرع الثاني: التعريف الفقهي لرخصة الهدم:

إجتهد بعض فقهاء القانون لإيجاد تعريف لرخصة الهدم أهمها:

- عرفها الدكتور عزري الزين بأنها: "القرار الإداري الصادر عن الجهة المختصة والتي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"[7].

- كما عرفت بأنها: " قرار إداري إجباري مسبق لكل عملية هدم سواء كان الهدم الجزئي أو الكلي للبناء"[8].

- وعرفت أيضا بأنها: "عبارة عن قرار إداري يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع البناية المراد هدمها لغرض إزالتها كلية أو بصفة جزئية بعد تقديم طلب مرفق بالوثائق الضرورية من طرف من له صفة ومصلحة إذا كانت البناية المعنية واقعة في إقليم ذو مميزات طبيعية أو تاريخية أو سياحية أو إذا كانت آيلة للإنهيار أو السقوط"[9].

وعليه ومن التعريفات السابقة الذكر نخلص إلى أنه يمكن تعريف رخصة الهدم على أنها: "قرار إداري صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي بمكان تواجد البناية المراد هدمها حيث يمنح للمستفيد بموجبه حق إزالة البناء كليا أو جزئيا متى كانت هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف، أو عندما تكون البناية المراد هدمها ملاصقة للبنايات المجاورة أو تشكل أشغال هدمها خطرا على المحيط المباشر لها."

الفرع الثاني: خصائص رخصة الهدم وطبيعتها القانونية

أولا - خصائص رخصة الهدم:

إن أهمية وخصوصية رخصة الهدم تعود أساسا لما تنفرد به من خصائص والمتمثلة فيما يلي[10]:

1- رخصة الهدم تكون بموجب قرار إداري إجباري مسبق: فلا يمكن القيام بعملية الهدم قبل صدور هذا القرار.

2- رخصة الهدم ذات طابع عام: وذلك لأنها تجبر كل شخص طبيعي أو معنوي للحصول عليها قبل القيام بعملية الهدم، كما لها طابع خاص كونها مفروضة في المناطق المحددة قانونا[11].

3- رخصة الهدم ذات طابع مادي: وذلك لأن تنفيذها يقتضي القيام بعمل مادي يتمثل في إزالة المباني القائمة على سطح الأرض سواء كانت سليمة أو آيلة للسقوط، وقد يكون الهدم كليا إذا شمل جميع المبنى أو جزئيا إذا إقتصر على جزء من المبنى[12].

ثانيا - الطبيعة القانونية لرخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم قرار إداري صادر عن السلطة المختصة إذ يشكل عمل إنفرادي صادرا من السلطة الإدارية المختصة بالرقابة على هذا النوع من الأشغال والمتجسدة في رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا لنص المادة 68 من قانون التهيئة والتعمير، إذ لا يمكن الترخيص بأشغال

الهدم بموجب أمر شفوي أو إذن إداري غير مستوف للشروط القانونية وإلا كان معيبا ومخالفا للقانون.

كما تتضمن إحداث أثر قانوني يمحو أثر البناء القائم إما بإزالته كليا، أو إزالة جزء منه متى كان هدمه مؤثرا على مجموع البناء.[13]

المبحث الثاني:

سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم

إن منح رخصة الهدم يقتضي توفر مجموعة من الشروط والإجراءات القانونية وهو ما نظمه المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المعدل والمتمم والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها بهدف تبسيط إجراءات الحصول عليها لما لها من أهمية قانونية على المستوى العملي والآثار القانونية لمنحها، وعليه فسنتطرق إلى الإجراءات الأولية لإستصدار الرخصة مرورا بفحص الطلب والتحقيق فيه وإنتهاءا بالبت في طلب رخصة الهدم.

المطلب الأول: الإجراءات الأولية لإستصدار رخصة الهدم

تستهل إجراءات الحصول على رخصة الهدم بسعي صاحب الصفة والمصلحة بإيداع طلب مكتوب وموقع من قبله وفقا للشكل المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم:24 -274 بإعتبار أن طلب رخصة الهدم يشكل الواقعة المادية والسبب الحقيقي في وجود القرار الصادر به رخصة الهدم بإعتباره عمل قانوني على أن يرفق بالوثائق والمستندات المثبتة لصفة الطالب والمتعلقة بالبناء المراد هدمه والتي تثبت إنسجام محل الطلب مع قواعد قانون العمران[14] وذلك كمايلي:

الفرع الأول: الوثائق المثبتة لصفة طالب رخصة الهدم

يقدم طلب رخصة الهدم مكتوب وموقع من قبل مالك البناية محل الرخصة أو موكله أو الحائز أو الهيئة العمومية المخصصة ويتم إثبات صفتهم بتقديم الوثائق التالية:

- نسخة من عقد الملكية إذا كان طالب الرخصة مالكا للعقار أو التوكيل إذا كان طالب الرخصة وكيلا لمالك العقار، شهادة الحيازة طبقا لأحكام القانون رقم: 90- 25 المتضمن قانون التوجيه العقاري إذا كان طالب الرخصة حائزا للعقار.
- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

الفرع الثاني: الوثائق المتعلقة بالبناء المراد هدمه

إشترط المشرع إلى جانب توقيع طلب رخصة الهدم من قبل صاحب الصفة إلى ضرورة إرفاق ملفه بمجموعة من الوثائق التقنية المعدة والمؤشر عليها من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية والهندسة المدنية كل حسب إختصاصه والمتمثلة في:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة المعد على سلم 1/ 500 أو 1/ 200 من البناية الآيلة للهدم.
- تقرير وتعهد على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين إستعمالها بصفة لا تعكر إستقرار المنطقة.

تجدر الإشارة إلى أنه عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة (3) متر من البنايات المجاورة يجب إرفاق الملف بمايلي:

- محضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعين إستعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب إستخدامها قصد ضمان إستقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وآجالها.
- مخطط على سلم 1/ 100 للبناية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الإحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي، التخصيص المحتمل المكان بعد شغوره.
- محضر معاينة هشاشة الموقع وفقا للنموذج الملحق بهذا المرسوم يملؤه المهندس المعماري والمهندس المدني اللذان قاما بإعداد ملف رخصة الهدم.

كما يجب أن يتضمن الملف التقني الخاص بأشغال الهدم التي تشكل خطرا على المحيط المباشر لها دراسة مفصلة مؤشر عليها من طرف الهيئة الوطنية للرقابة التقنية المؤهلة تتضمن مايفيد بإستقرار الموقع والبنايات والمنشآت المجاورة المنجزة وفقا لدراسة التربة.

المطلب الثاني: دراسة طلب رخصة الهدم والتحقيق فيه

إستكمالا لعملية التحضر المادي لقرار رخصة الهدم تتولى أمانة التقنية للشباك الموحد على مستوى البلدية إستقبال طلب رخصة الهدم المرفق بثلاث (3) نسخ أين يسلم رئيس المجلس الشعبي الذي يقع في دائرة إختصاصه موقع البناية للطالب وصل في نفس اليوم يسجل عليه تاريخ إيداع الملف[15] بإعتباره يمثل أول جهة إدارية تتمتع بسلطة الرقابة على الأشغال، كما يأمر بإلصاق الوصل بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم[16] لتمكين المواطنين من الإعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا على أن يكون الإعتراض مبررا ومدعما بوثائق قانونية ترفض بعريضة الإعتراض[17].

وبعد إيداع الطلب والملف المرفق يتولى الشباك الوحيد على مستوى البلدية التحضير لرخصة الهدم بإعتباره هيئة تشاورية متخصصة في دراسة طلبات الرخص والشهادات العمرانية كمرحلة سابقة لإستصدارها من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، والمتكون من

مجموعة من الأعضاء منهم الدائمين وآخرين مدعويين[18] تحت رئاسة رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله، حيث يقوم بدراسة تحضير طلب رخصة الهدم مدى مطابقة مشروع الهدم لتوجيهات مخطط شغل الأراضي وفي حالة عدم وجوده لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقا للقواعد العامة للتهيئة والتعمير[19]، ونظرا لخصوصية عملية التحقيق نظرا لطابعها التقني تجتمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية والمكلفة بتحضير الطلب المقدم بصفتها مختصة بالرقابة التقنية الآراء والموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

وقد ألزم المشرع أعضاء الشباك الموحد بإبداء الرأي في أجل 15 يوم إبتداء من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي على أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة مع إعادة الملف المرفق بطلب الرأي في أجل 15 يوم إبتداءا من تاريخ إستلام طلب إبداء الرأي شريطة أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة على أن يعاد الملف المرفق بطلب الرأي في الأجل نفسه[20]، كما يجب أن لا تتجاوز مدة دراسة الطلب شهر إبتداء من تاريخ إيداع الطلب بمقر البلدية[21].

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قيد عدم منح رخصة الهدم في حالة مساس أشغال الهدم بالتراث الطبيعي والتاريخي أو الثقافي أو في حالة ما إذا كانت تشكل خطر إلا بعد إستشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال، والتي عليها إبداء رأيها خلال مدة شهر من تاريخ إستلام الملف على أن يكون مسببا وفقا لما تقتضيه أحكام المادة 69 من القانون رقم 90 - 29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

المطلب الثالث: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في البت في طلب رخصة الهدم

بعد الإنتهاء من دراسة وفحص الطلب والتحقيق فيه من قبل الشباك الوحيد على مستوى البلدية يرسل الملف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان وجود البناية محل الهدم الذي منحه المشرع الإختصاص الحصري لإصدار رخصة الهدم وذلك بعد أخذ رأي الشباك الوحيد على مستوى البلدية[22]، أي أنه لا يمكن أن ينعقد الإختصاص بشأنها لغيره فكل قرار يتضمن رخصة هدم صادر عن جهة إدارية أخرى غير رئيس المجلس الشعبي البلدي يعرض القرار لعيب الإختصاص وهذا على خلاف رخصة البناء، وقد إستبعد المشرع الوالي والوزير المكلف بالعمران من هذا الاختصاص بالرقابة تجسيدا وتطبيقا لمبدأ تقريب الإدارة من المواطن.[23]

وعليه فإن قرار رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا لا يخرج عن الصور التالية:

الفرع الأول: قرار قبول منح رخصة الهدم

بعد الأخذ بالرأي المسبق للشباك الوحيد على مستوى البلدية والتحقق من توافر الشروط القانونية المطلوبة وفقا للقانون خلال مرحلة تحضير الرخصة يصدر قرار منح رخصة الهدم وفقا للنموذج المحدد بالملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم: 15- 19 المعدل والمتمم شأنه شأن باقي الرخص العمرانية.

ويلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوبا بمنح رخصة الهدم عندما تكون عملية الهدم هي الوحيد لتجنب إنهيار البناية الآيلة للسقوط طبقا لنص المادة 76 من المرسوم التنفيذي رقم:15-19 المعدل والمتمم.

وفي حالة ما إذا كانت عملية الهدم من شأنها المساس بالتراث التاريخي والثقافي أو تشكل خطرا فيلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي قبل منحها بإستشارة وموافقة المصالح المختصة في هذا المجال طبقا لنص المادة 69 من القانون رقم 90 -29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

كما يمكن إصدار قرار بمنح رخصة الهدم بتحفظ إن وجدت على أن يبلغ القرار معللا لصاحب الطلب وإلا يعد القرار مشوب بعيب القصور في التسبيب بإعتباره بمثابة قبول مبدئي في حال تم الإعتراض على الهدم من قبل من له صفة ومصلحة كجمعيات البيئة أو حماية التراث الثقافي إذا كانت أسباب الإعتراض جدية، أو إذا كان من قدم الإعتراض من ساكني البناية المهددة بالإنهيار أين تمنح رخصة الهدم مع تحفظ بضرورة إسكان المعترضين، وإذا كانت بناية من يقدم الإعتراض مجاور للبناية المراد هدمها فيمكن منح الرخصة مع تحفظات بإستخدام معدات هدم ملائمة بحيث لا تتسبب عملية الهدم في أضرار[24].

ويمكن الطعن في قرار منح رخصة الهدم في حالة عدم إقتناع المعني بالأسباب المذكورة[25] ذلك أن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي مقيدة في حال توافر شروط منحها.

ويلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتبليغ قرار الموافقة لصاحب الطلب خلال أجل شهر من تاريخ إيداع ملف الطلب طبقا لنص المواد 69 /1-2 و75 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19.

إلا أن هذا الأجل ضيق ولا يسمح للمصالح المختصة بدراسة الطلب دراسة مستفيضة لاسيما وأن البلدية هي الجهة الوحيدة المختصة في إصدار رخصة الهدم دون غيرها.

ويقع إلتزام على عاتق صاحب طالب رخصة الهدم بعدم مباشرة أشغال الهدم قبل عشرين يوما من تاريخ منحها له وبعد إعداد تصريح بفتح الورشة طبقا لنص المادة 83 من

المرسوم التنفيذي رقم 15 -19 وإلا تعد لاغية وفقا لنص المادة 85 من نفس المرسوم إذا لم تتم أشغال الهدم خلال: خمس سنوات من تاريخ تبليغ القرار، إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

وعليه فالمشرع الجزائري قيد رخصة الهدم بمدة زمنية محددة وجب على المستفيد منها إحترامها وإلا أصبحت الرخصة كأن لم تكن ويلزم طالبها بتقديم طلب جديد، إلا أن المشرع قد قلص مدة توقف أشغال الهدم بعد أن كانت بثلاث(03) سنوات في المرسوم التنفيذي رقم:91-176 الملغى أصبحت بمدة سنة واحدة(01) في ظل المرسوم التنفيذي رقم:15- 19 ولعل الهدف من ذلك هو إلزام المستفيد من الرخصة بتنفيذ ما جاء فيها نظرا لأهمية وخطورة عملية الهدم والقضاء على مظاهر الفوضى التي قد تحدثها هدم البنايات من تراكم النفايات وبقايا الهدم لمدة أطول والتأكيد على إلزام المستفيد من الرخصة في تسريع عملية الهدم[26].

الفرع الثاني: قرار رفض منح رخصة الهدم

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار برفض منح رخصة الهدم في حال عدم توافر الشروط القانونية التشريعية منها والتنظيمية بعد مطابقة الطلب مع الشروط القانونية المنصوص عليها والتي يمكن تحديدها في: إنعدام الصفة لدى صاحب الطلب أو إنعدام سند الملكية أو التوكيل وكذا في تخلف أحد الوثائق التقنية المشترطة بموجب المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم: 24 -247 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم:15-19 وعدم إنسجام الوثائق التقنية المقدمة رفقة الطلب مع قواعد العمران كما هو الحال بالنسبة للتخصيص المحتمل المكمل للمكان بعد شغوره[27]، أو عندما يكون الهدم ماسا بالتراث الطبيعي والتاريخي والثقافي أو يشكل خطرا عليها ويمكن رفض الرخصة كذلك عندما تكون البناية المراد هدمها سندا لبناية أو بنايات مجاورة وتؤثر عليها.

يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار الرفض للمعني شريطة أن يكون معللا وإلا كان مشوبا بعيب القصور في التسبيب.

وفي هذه الحالة يمكن للمعني الطعن في القرار أمام الولاية، وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون أمام هاته الأخيرة مقابل وصل بالإستلام والتي يلزمها القانون بمنح المعني الرخصة أو إصدار قرار برفضها في أجل (15) خمسة عشرة يوم من تاريخ إيداع الطعن أمامها طبقا لنص المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم:20-342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 15- 19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

الفرع الثالث: حالة سكوت الإدارة

أعطى المشرع الجزائري لسكوت الإدارة (رئيس المجلس الشعبي البلدي) بعد مضي المدة القانونية على عدم الرد على طلب الرخصة معنى الرفض لا القبول وهذا ما يمكن صاحب الصفة والمصلحة من تقديم الطعن أمام الولاية وفي الولايات التي تم إحداث المقاطعات الإدارية فيها يكون أمام هاته الأخيرة في أجل خمسة عشرة (15) يوم من تاريخ إيداع الطعن طبقا لنص المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 20 -342، وبالتوازي مع إجراءات التظلم الإداري يمكن للمعني بطلب الرخصة رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة.

وأهم ما يمكن الإشارة إليه في هذا الصدد أن المشرع الجزائري لم يبين موقفه من سكوت الجهة الإدارية بإصدار رخصة الهدم على عكس المشرع التونسي الذي تبنى الرأي الفقهي بإقرار الرخصة الضمنية في مجال العمران بغية إلزام الإدارة على الرد على الطلب[28].

وقد إستبعد المشرع تأجيل البت في طلب رخصة الهدم خلافا لرخصتي البناء والتجزئة وذلك لعدم وجود نص قانوني أو تنظيمي يسمح بذلك.

وعليه فإننا نخلص إلى أن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال الضبط الإداري العمراني عند إصداره لقرار رخصة الهدم تتنوع بين التقدير والتقييد ذلك أن المشرع منحه سلطة التقدير في إتخاذ القرار المناسب في الحالات الإستثنائية لإتسامها بطابع الإستعجال بهدم السكنات الآيلة للسقوط والتي تشكل خطرا على أمن وسلامة الأفراد وتظهر صورة التقدير في تقدير مدى الخطر الذي يشكله على حياة الأفراد إنما ليست في منأى عن رقابة القضاء الإداري إذ تقتصر رقابته على مدى صحة التكييف القانوني لهذه الوقائع حتى لا يتم إستغلال السلطة للمساس بحقوق الأفراد وحرياتهم، أما جانب التقييد فهو مبني على تحقيق أهداف المجتمع والمصلحة العامة والخاصة للأفراد.

المطلب الرابع: سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد إصدار رخصة الهدم

بإعتبار أن رئيس المجلس الشعبي البلدي أحد هيئات الضبط الإداري العمراني فقد ألزمه المشرع في إطار الرقابة الإدارية البعدية على منح رخصة الهدم بالقيام بالمعاينة الميدانية للورشات ومتابعة إنجاز الأشغال من أجل ضمان تنفيذ الأعمال الواردة في رخصة الهدم ومطابقتها لقواعد العمران، وحفاظا على مبدأ المشروعية منحه سلطة سحب قرار رخصة الهدم.

الفرع الأول: المعاينة الميدانية للورشة

يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانونا طبقا لنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم06 -55[29] زيارة ورشات الأشغال والقيام بالمعاينات الضرورية للوقوف على مدى التزام صاحب الرخصة بالشروط المنصوص عليها في الرخص الممنوحة لهم، ويمكنهم

طلب مختلف الوثائق التقنية الخاصة بالورشات وكذا التصريح بفتح الورشة والتحقق من مدى مطابقة الأشغال لها، كما أجاز المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بالزيارات في أي وقت يشاء أيام العطل الأسبوعية أو أيام العطل والأعياد سواء كان ذلك ليلا أو نهارا أو بإشعار مسبق للمعني بالورشة أو بشكل مفاجئ، وكل هذه الآليات تزيد من فعالية الرقابة على أشغال العمران التي تسمح له بالوقوف على حقيقة الأشغال القائمة وعدم إستغلال المستفيد من الرخصة القيام بالأشغال خلال أيام العطل مخالفا ذلك أحكام القانون أو قيامه بأشغال غير مرخص بها.

الفرع الثاني: سلطة سحب قرار رخصة الهدم

خول المشرع لرئيس المجلس الشعبي البلدي حق سحب قرار منح رخصة الهدم إستنادا إلى فكرتين متقابلتين الأولى من حق الإدارة تصحيح الأوضاع المخالفة للقانون إعمالا لمبدأ المشروعية، والثانية من وجوب إستقرار الأوضاع والمراكز القانوني المترتبة على القرار[30].

إلا أنه ونظرا لخطورة إجراء السحب الذي يمنح للإدارة الحق في إعدام قراراتها بأثر رجعي من تاريخ صدورها فتصبح كأنها لم تكن، وهو نفس الأثر الذي يرتبه الإلغاء القضائي مما يؤدي إلى سقوط كل أثر وتوابعه[31]، فإن هذا الحق الممنوح لرئيس المجلس الشعبي البلدي في سحب قرار رخصة الهدم لم يرد على إطلاقه بل تم تقييده بقيدين هما:

1- أن يكون القرار المسحوب من القرارات الجائز سحبها:

إذ لا يمكن أن ينصب السحب إلا على القرارات غير المشروعة والمشوبة بعيب إنعدام الإختصاص، إنعدام التسبيب، مخالفة الشكل والإجراءات، مخالفة القانون، الإنحراف في إستعمال السلطة إستنادا إلى حتمية إلغاء وإبطال الأعمال غير المشروعة.

2- مدة السحب:

يجب أن تمارس سلطة السحب خلال الأجل المحدد للطعن بالإلغاء والمقدرة بأربعة (04) أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي[32] بنسخة من القرار الإداري بمنح رخصة الهدم.

وأهم أثر قانوني يترتب على سحب قرار منح رخصة الهدم هو إعادة الحال إلى ما كان عليه، ولذلك وجب على المستفيد من الرخصة إعادة تقديم طلب من جديد دون إرفاقه بالملف التقني.

أما في حالة عدم سحب رئيس المجلس الشعبي البلدي لقرار منح رخصة الهدم خلال الأجل المقرر للطعن القضائي وقبل الفصل في دعوى الالغاء إذا تم الطعن في القرار أمام القضاء، فإن القرار المشوب بعدم المشروعية يتحصن ويعامل معاملة القرارات السليمة إستنادا إلى قاعدة إستقرار المراكز القانونية وضرورة عدم ترك الحقوق المكتسبة مهددة إلى مالا نهاية.

إلا أن الفقه أجاز سحب القرارات الإدارية المنعدمة والتي تتسم بعيب جسيم من عدم المشروعية بحيث يتعين إعتبارها كأن لم تكن أي مجرد عدم وكأنها لم تصدر إطلاقا بحيث يمكن سحبها في أي وقت حتى بعد فوات الأجل، وذلك في حال ما إذا كان القرار صادر إستنادا على غش[33]، ويمكن تصور هذه الحالة إذا ما تم منح رخصة الهدم بناءا على وثائق ثبت تزويرها إلا أنه في إعتقادنا أن شرط الميعاد في مثل هذه الحالة لا يجوز أن يبقى مفتوحا وإنما وجب تقييده إلى غاية إعلام المستفيد رئيس المجلس الشعبي البلدي بإفتتاح الورشة وقبل مباشرته لأشغال الهدم وذلك نظرا لخطورة عملية الهدم وآثارها على البناء التي لا يمكن تداركها وإصلاحها مستقبلا.

المبحث الثالث:

الرقابة على سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار رخصة الهدم

ضمانا لمبدأ المشروعية وحماية المصلحة العامة العمرانية فإن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة الهدم تخضع لنوعين من الرقابة الإدارية والقضائية، والتي سنتطرق لها على النحو التالي:

المطلب الأول: الرقابة الإدارية

تتجسد هذه الرقابة في التظلم الإداري الذي يقدمه المستفيد من رخصة الهدم متى توافرت فيه الصفة والمصلحة للطعن في القرار الخاص برخصة الهدم أمام سلطة الضبط المصدرة له حسب ما نصت عليه المادة 830 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، حيث أصبح هذا الإجراء إختياريا وليس إجباريا.

وقد ألزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة تسبيب وتعليل قراره القاضي برفض منح رخصة الهدم طبقا لما نصت عليه المادة 62 من القانون 90 -29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15 -19 المعدل والمتمم وإلا كان القرار مشوبا بعيب القصور في التسبيب، كما يحق للمعني الطعن في حالة سكوت الإدارة عن الرد خلال الآجال القانونية لأن هذا السكوت يعتبر رفضا ضمنيا وهو ما تضمنه نص المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 20 -342 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 15 -19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها وذلك بتقديمه لطعن أمام الولاية مقابل وصل إستلام ولدى المقاطعات الإدارية التي تم إحداثها على مستوى الولايات على أن يتم الرد خلال (15) خمسة عشر يوما، وفي حالة عدم الرد يمكن رفع الطعن أمام الجهة القضائية المختصة.

المطلب الثاني: الطعن القضائي

خول المشرع الجزائري للطاعن حق اللجوء المباشر للقضاء للطعن في قرار رخصة الهدم بالإلغاء دون إلزامه بالطعن المسبق أمام الإدارة، مع إمكانية رفع دعوى طلب التعويض عن الضرر الذي أصابه.

الفرع الاول: دعوى الإلغاء

تعتبر دعوى الإلغاء من دعاوى المشروعية كونا تهدف إلى تخويل القاضي المختص سلطة إعدام القرارات الإدارية غير مشروعة حفاظا على مشروعية الأعمال الإدارية[34]، ونظرا إلى أن رخصة الهدم إحدى قرارات العمران الفردية فالأصل أنها تتمتع بالمشروعية أي يفترض فيها أنها صادرة صحيحة في كافة عناصرها، إلا أن هذه القرينة بسيطة قابلة لإثبات العكس من طرف الطاعن فيها لإثباته لعدم مشروعيتها متى توافرت فيه الصفة والمصلحة والأهلية خلال أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي بالقرار وهو ما نصت عليه المواد 13 و829 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،على أن يؤسس دعواه على الأوجه والعيوب الآتية[35]:

- عيب عدم الإختصاص عند صدور رخصة الهدم عن شخص آخر غير رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتمتع بالإختصاص الحصري في إصدارها،

- عيب الشكل والإجراءات يتحقق في حالة عدم تسبيب قرار منح أو رفض رخصة الهدم وكذلك في حالة عدم إستشارة المصالح المعنية،

- عيب مخالفة القانون في حالة رفض منح رخصة الهدم رغم أنها الوسيلة الوحيدة لوضع حد لإنهيارا لبناية،

- أما الإنحراف في إستعمال السلطة يتجلى في حالة رفض المنح لغرض شخصي غير الغرض الحقيقي.

- عيب إنعدام السبب فيتحقق في حالة إنعدام الحالة أو الواقعة المادية أو القانونية التي إعتمدت عليها الإدارة في إصدار قرارها.

الفرع الثاني: دعوى التعويض

تعتبر دعوى التعويض من أهم دعاوى القضاء الكامل فهي دعوى ذاتية شخصية ترفع من صاحب الصفة والمصلحة بناء على حجج وأوضاع قانونية ذاتية شخصية للمطالبة بالإعتراف أو تقرير حقوق شخصية مكتسبة وحماية قضائية عن طريق الحكم بالتعويض لإصلاح الضرر.

وتتسع سلطات القاضي الإداري أثناء نظره في الدعوى دون تقييده بضوابط عدم المشروعية قرار رخصة الهدم وذلك تحقيقا للتوزان بين سلطات الإدارة وحماية حقوق ومصالح الأفراد، حيث أنه يستطيع إلزام الإدارة بدفع التعويض رغم قناعته بعدم إرتكابها لأي خطأ[36].

وعليه فالمدعي ملزم بإثبات خطأ الإدارة الذي يجب أن يكون قد مس بحق ذاتي له يحميه القانون وكذا العلاقة السببية كما هو في حالة رفض منح رخصة الهدم دون مبرر، أو تأخر الإدارة التعسفي في الرد على طالب رخصة الهدم ذلك لأنه لا يمكن للإدارة المعنية تأجيل البت في في رخصة الهدم نظرا لخطورتها طبقا لنص المادة 64 من قانون رقم 90 -29 المتعلق بالتهئية والتعمير[37]، وكذا في حال إمتناع الإدارة عن تنفيذ أحكام وقرارات القضاء.

خاتمة:

تعد رخصة الهدم أحد أهم ميكانيزمات الرقابة الإدارية لتنظيم عمليات إزالة المباني وضمان عدم تأثيرها على النسيج العمراني، فهي آلية تمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي بإعتباره أحد سلطات الضبط الإداري من مراقبة هذه العمليات ومدى إحترامها لقواعد التهيئة والتعمير والحفاظ على سلامة الأفراد وممتلكاتهم من مخاطر الهدم العشوائي، إذ تشكل آلية فعالية لتحقيق التوازن بين المصلحة الخاصة للفرد وبين المصلحة العامة العمرانية.

ومن خلال بحثنا توصلنا إلى **النتائج** التالية:

- تم منح رئيس المجلس الشعبي البلدي بمقر تواجد البناية المراد هدمها الإختصاص الحصري والأصيل في إصدار قرار رخصة الهدم.
- أن سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة الهدم مقيد بأخذ رأي الشباك الوحيد بإعتباره هيئة تشاورية تقنية تتولى تلقي ودراسة وتحضير طلب رخصة الهدم.
- أن السلطة الممنوحة لرئيس المجلس الشعبي البلدي في التأكد من مدى مطابقة مشروع الهدم لقواعد التعمير مقيد بعدة معايير قانونية أهمها: إحترام مخططات التهيئة والتعمير، سلامة البناية ومحيطها لاسيما البنايات المجاورة للبناية المراد هدمها، الحفاظ على الممتلكات المصنفة أو المحمية إذ يتطلب هدمها رأي أو ترخيصا من مصالح الثقافة.
- توحيد المشرع الجزائري لميعاد التحقيق في طلب رخصة الهدم بجعله شهر من تاريخ إيداع الطلب دون مراعاته لخصوصية المناطق المحمية بموجب القانون رقم: 04/98 والمناطق التاريخية والتي تتطلب مدة أطول في الدراسة والتحقيق.
- عدم تحديد المشرع للمصالح التي يمكن إستشارتها عند التحقيق في الطلب.
- تقييد سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم خلال أجل محدد سلفا ألا وهو شهر من تاريخ إيداع طلب رخصة الهدم على أن يسلم قرار منح الرخصة في شكل قرار وفقا للنموذج القانوني المحدد في الملحق المرفق بالمرسوم التنفيذي 15 - 19 المعدل والمتمم طبقا لنص المادة 75 منه.

- تقييد سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي بضرورة تبليغ قرار المتعلق برخصة الهدم سواء بالقبول صراحة أو بتحفظ أو بالرفض طبقا لنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15 - 19 المعدل والمتمم.

- تكريس مبدأ المشروعية بإلزام رئيس المجلس الشعبي البلدي بتسبيب قرار منح رخصة الهدم بتحفظ أو رفض منحها.

- تكريس مبدأ المشروعية من خلال منح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة سحب قرار منح رخصة الهدم متى كان مشوب بعيب عدم المشروعية خلال أجل أربعة أشهر من تاريخ التبليغ الشخصي للمعني بالقرار إعمالا لحق الإدارة في تصحيح الأوضاع المخالفة للقانون ووجوب إستقرار الأوضاع والمراكز القانونية المترتبة عنها.

- إتساع سلطة رئيس المجلس الشعبي البلدي في إصدار قرار رخصة الهدم بين التقييد والتقدير ضمانا وتحقيقا للتوازن بين المصلحة العامة العمرانية وبين المصلحة الخاصة للأفراد، وحماية لحقوقهم وحريتهم خاصة وأنها تمس بحق الملكية كحق دستوري.

- تفعيل الرقابة البعدية من خلال تقرير حق الطعن سواء أمام الجهة الإدارية أو أمام الجهة القضائية متى توافرت الصفة والمصلحة للطعن في قرار منح رخصة الهدم سواء عن طريق دعوى الإلغاء إذا كانت مشوبة بعيب عدم المشروعية أو عن طريق رفع دعوى التعويض في حالة تضرر المعني.

- تفعيل الرقابة الإدارية البعدية بمنح رئيس المجلس الشعبي البلدي سلطة الزيارة الميدانية للورشة للسهر على تنفيذ رخصة الهدم وفقا لما يستوجبه قانون العمران.

من خلال النتائج المتوصل لها لاسيما المذكورة آنفا التي نرى أنها تشكل إشكالات عملية ومعوقات فعلية تحول دون تحقيق المقاصد المرجوة من إقرار العمل بمثل هذه الرخصة فقد أعدنا جملة من المقترحات والتي نحسب أنها تشكل حلولا لتلك الإشكالات نوجز منها:

- ضرورة تفعيل الدور الوقائي والردعي لرخصة الهدم بجعلها إجبارية في كل عمليات الهدم مهما كان نوعها وموقعها.

- جعل ميعاد التحقيق في رخصة الهدم في المناطق المحمية ثلاثة (03) أشهر نظرا لخصوصيتها.

- تحديد المصالح التقنية المختصة والمعنية الواجب إستشارتها عند التحقيق في طلب الرخصة.

- تحديد حالات السحب في قوانين التهيئة والتعمير.

- زيادة الأجل المتعلق بمباشرة أشغال الهدم لإتاحة سكان المنطقة الوقت الكافي لتحضير أنفسهم لعملية الهدم.

- تقصير مدة صلاحية رخصة الهدم وذلك نظرا لطبيعة عملية الهدم وجعلها لمدة (03) ثلاثة سنوات قابلة للتمديد بمجرد تقديم طلب في أجل شهرين.

الهوامش:

[1]- راضية بودية، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة البليدة 2، المجلد 05، رقم 02، العدد 10، 2016، ص ص 113- 114.

[2]- المرجع نفسه.

[3]- القانون رقم: 90-29 المؤرخ في:1990/12/01 المتضمن قانون التهيئة والتعمير (جريدة رسمية عدد 52، 1990)، المعدل والمتمم بالقانون رقم:04-05 المؤرخ في:2004/08/14 (جريدة رسمية عدد 51، 2004).

[4]- المرسوم التنفيذي 91 -176 المؤرخ في: 1991/05/28 المتضمن تحديد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، ج رسمية، عدد 26، 1991.

[5]- المرسوم التنفيذي رقم:15 -19 الصادر بتاريخ: 2015/02/12 المتضمن تحديد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، جريدة رسمية عدد07، 2015 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 20-342 المؤرخ في: 22 نوفمبر 2020، جريدة رسمية، عدد 71، 2020.

[6]- القانون رقم: 98 -04 الصادر بتاريخ: 1998/06/15 المتضمن حماية التراث الثقافي، جريدة رسمية عدد 44، 1998.

[7]- الزين عزري، إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر،جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية، المجلد 03، العدد01، ص 22.

[8]- عبد العالي بالة، الوجيز في شرح قانون التعمير وفقا لأحدث التعديلات، دار النشر الجديد تلمسان، الجزائر، 2021، ص 125.

[9]- سمية كمال، البعد البيئي لرخصة الهدم، مجلة القانون العقاري والبئية، جامعة إبن باديس مستغانم، كلية الحقوق والعلوم السياسية،المجلد 10،العدد2022،01، ص 703.

[10]- ليلى كميلة حبشس، الموجز في قانون التهيئة والتعمير الجزائري وفق أحدث التعديلات، إبن النديم للنشر والتوزيع- وهران ومؤسسة الكتاب القانوني -بومرداس، 2024، ص ص 188 -189.

[11]- حيث حددت المادة 46 من القانون رقم: 90-29 السابق ذكره المناطق التي تتوفر على مميزات طبيعية خلابة وتاريخية وثقافية ومميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل: المياه المعدنية والإستحمامية، كما نصت المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور سابقا على البناية المحمية بأحكام القانون رقم: 98-04 المتعلق بحماية التراث الثقافي.

[12]- كلثوم حجوج، الرقابة على رخص وشهادات التعمير في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه العلوم، تخصص القانون العقاري، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018، ص 120.

[13]- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهئية والتعمير في التشريع الجزائري، الطبعة01، دار قانة للنشر والتجليد، باتنة، 2011، ص ص 89 -90.

[14]- المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم: 24-247 المذكور سابقا.

[15]- المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المعدل والمتمم المذكور سابقا.

[16]- المادة 80 من نفس المرسوم التنفيذي.

[17]-المادة 81 من نفس المرسوم التنفيذي.

[18]- المادة 74 من المرسوم التنفيذي نفسه.

وقد تم تنظيم تشكيلة الشباك الوحيد للبلدية وإختصاصاته بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 24-247 في المواد 58،59، أنظر: د. عبد الله لعويجي، دور الشباك الوحيد في تحسين الوسط الحضري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر- باتنة، عدد01، 2018، ص 248.

[19]- المادة 74 من المرسوم التنفيذي رقم:15- 19 المعدل والمتمم تبنت تحضير رخصة الهدم بنفس الأشكال المنصوص عليها في رخصة البناء والمنصوص عليها في نص المادة 46 من نفس المرسوم.

[20]- المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المعدل والمتمم المذكور سابقا.

[21]- المادة 75 /1 من نفس المرسوم.

[22]- المادة 68 من القانون رقم:90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19.

[23]- عمر حمدي باشا، منازعات التعمير،ط 2، دارهومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر،2021، ص 157.

[24]- سمية كمال، المرجع السابق، ص 722.

[25]- المادة 2/79 والمادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم: 15-19 المذكور سابقا.

[26]- عبد العالي بالة، المرجع السابق، ص 131.

[27]- عبد الله لعويجي، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم:15-19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، جامعة الحاج لخضر، باتنة،عدد 09، 2016، ص ص 33-34.

[28]- عيسى مهزول، النظام القانوني لرخصة الهدم دراسة مقارنة في التشريعين الجزائري والتونسي، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور- خنشلة، المجلد08، العدد 02،2021، ص 131.

[29]- المرسوم التنفيذي رقم:06- 55 المؤرخ في:2006/01/30 والمتضمن تحديد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير وكذا إجراءات المراقبة، جريدة رسمية عدد 06، 2006.

[30]- أحمد إسماعيل، أثر تغيير الظروف القانونية والواقعية في القرارات الإدارية، مجلة دمشق للعلوم الاقتصادية والقانونية، المجلد 01، العدد 01، 2004، ص 68.

[31]- عمار بوضياف، القرار الاداري: دراسة تشريعية فقهية، دار الجسور للنشر والتوزيع الجزائر، 2007، ص 231.

[32]- المادة 829 من القانون رقم:08-09 المؤرخ في:2008/02/25 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية المعدل والمتمم، جريدة رسمية عدد 21، 2008.

[33]- علي خطار شنطاوي، القانون الاداري الأردني، الكتاب الثاني (الوظيفة العامة، القرارات الإدارية، العقود الإدارية والأموال العامة)، دار وائل للنشر والتوزيع، الأردن، ط01، 2009، ص 271.

[34]- عمار بوضياف، دعوى الإلغاء في قانون الإجراءات المدنية والإدارية- دراسة تشريعية وفقهية، الطبعة 01، دار الجسور للنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 67.

[35]- راضية بودية، المرجع السابق، ص 123.

[36]- عمار بوضياف، المرجع السابق، ص 62.

[37]- وداد عطوي، رقابة القاضي الإداري على قرارات التعمير الفردية في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم، تخصص قانون إداري، جامعة باجي مختار، عنابة، 2021، ص 191.