



## قسم الحقوق

# الرقابة على تراخيص البناء و الهدم في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات  
نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص الدولة و المؤسسات

إشراف الأستاذ:  
-د. حرشايي علان

إعداد الطالب :  
- علي عبد الرزاق  
-

## لجنة المناقشة

رئيسا  
مقررا  
ممتحنا

-د/أ. بن الاخضر محمد  
-د/أ. حرشايي علان  
-د/أ. بن يحي أبو بكر الصديق

الموسم الجامعي 2021/2020

## إهداء

إلى من قال فيهما الرحمان " و بالوالدين إحسانا".

إلى رمز النيل و العطاء إلى نبع الحنان و العطف إلى التي سهرت من أجل راحتي أُمي  
العزيزة.

إلى رمز التضحية و الكفاح و العمل المتواصل.

إلى من علمني معنى الصبر و الإرادة، إلى من ضحى

بالكثير ليراني في أعلى المراتب والدرجات أبي الغالي.

إلى زملائي في الدراسة دفعة 2021/2020.

إلى زملائي في العمل لدعمهم الدائم لي مزاولة الدراسة و الوصول إلى هذا اليوم.

علي عبد الرزاق.



# شكر وتقدير

بعد أن من الله علينا بانجاز هذا العمل ، فإننا نتوجه إليه الله سبحانه وتعالى أولاً وأخراً بجميع ألوان الحمد والشكر على فضله وكرمه الذي غمرنا به فوقنا إلى ما نحن فيه راجين منه دوام نعمه وكرمه ، وانطلاقاً من قوله صلى الله عليه وسلم : "من لا يشكر الناس لا يشكر الله "، فإننا نتقدم بالشكر والتقدير والعرفان إلى الأستاذ المشرف " د.علان حرشاي، على إشرافه على هذه المذكرة وعلى الجهد الكبير الذي بذلهمعنا ، وعلى نصائحه القيمة التي مهدت لنا الطريق لإتمام هذه الدراسة، فله منا فائق التقدير والاحترام ، كما نتوجه في هذا المقام بالشكر الخاص لأساتذتنا الذين رافقونا طيلة المشوار الدراسي ولم يبخلوا في تقديم يد العون لنا .

وفي الختام نشكر كل من ساعدنا وساهم في هذا العمل سواء من قريب أو بعيد حتى ولو بكلمة طيبة أو ابتسامة عطرة



# مقدمة

### المقدمة.

نظم المشرع الجزائري قواعد التهيئة و التعمير في مجموعة من الشهادات و الرخص العمرانية التي تتمثل في الوسائل السابقة و اللاحقة لعملية البناء، و قد أخضع جميع الأنشطة لتراخيص و شهادات إدارية حتى تتمكن الإدارة بالقيام بمهمتها الرقابية والوقائية. و تعتبر رخصة البناء من أهم الرخص الإدارية في مجال الأنشطة العمرانية ، بواسطتها تبسط الجهات الإدارية المختصة رقابتها على أنشطة البناء و التعمير ، و بدونها لا يمكن إنشاء مدن عمرانية حضرية ، بل تبقى مجرد أحياء فوضوية تعكر حياة قاطنيها. و لقد عمل المشرع الجزائري على تنظيم أحكامها وذلك من خلال سنه للمرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

بالإضافة إلى رخصة الهدم التي تعد إجراء رقابي مهم لا يقل أهمية عن رخصة البناء ، فلقد منح المشرع الجزائري للجماعات المحلية السلطة الكاملة في مجال العمران و ذلك بهدم أي بناية مخالفة لأوامر رخصة البناء و قد تكون بسبب رغبة صاحب الملكية في الهدم سواء كلياً أو جزئياً.

ومنه موضوع دراستنا هذا يحمل عنوان " صور الرقابة من خلال الإجراءات أهمية الموضوع.

- البحث عن دور رخصة البناء و الهدم في مجال التهيئة و العمران.
- كيفية عمل هاتان الرخصتان كآلية رقابة.
- إبراز مدى فاعلية كل من رخصة البناء و الهدم في حماية النسيج العمراني.
- التطرق إلى الآليات القانونية التي منحها المشرع الجزائري للهيئات الإدارية المختصة .

## مقدمة

### أسباب اختيار الموضوع.

- أولاً الدافع الذاتي و الرغبة في التعرف على ماهية رخصة البناء و الهدم لارتباطهما بالواقع اليومي.
- انتشار ظاهرة البناء الفوضوي بدون رخصة و تشويبه للمنظر العام بالجزائر.
- إظهار أهمية رخصتي البناء و الهدم في المحافظة على النسيج العمراني بالجزائر.

### الإشكالية.

تتمحور الإشكالية هذا الموضوع حول "ماهية صور الرقابة من خلال تراخيص البناء و الهدم في التشريع الجزائري"؟

"

### التساؤلات الفرعية:

- ماهية رخصة البناء و الهدم و ما هي أهم خصائصهما؟
- ما مدى فاعلية رخصة البناء و الهدم كإجراء رقابة للحد من ظاهرة البناء العشوائي؟
- ما هي أهم الإجراءات القانونية لاستخراج وثيقتي رخصة البناء و الهدم؟
- ما لفرق بين رخصة البناء و رخصة الهدم؟

### خطة الدراسة.

من أجل الإلمام بهذا الموضوع قمنا بتقسيم الموضوع إلى فصلين ، الفصل الأول جاء تحت عنوان " رخصة البناء و الهدم " ، هذا الأخير الذي تناول ماهية رخصة البناء و الهدم و نطاق تطبيقهما ، أما الفصل الثاني فحمل عنوان " صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء و الهدم " ، الذي تطرق إلى الرقابة القبليّة و البعدية لرخصة البناء في المبحث الأول ، و المنازعات الناتجة عن القضاء الإداري و القضاء العادي بالنسبة لرخصة الهدم.

## مقدمة

### المراجع و المصادر المعتمد عليها:

- اعتمدنا على مجموعة من المصادر من كتب ومذكرات تخرج ونصوص قانونية من أهمها مايلي:
- محمد عبد الحميد مسعود، إشكالية رقابة القضاء على مشروعية قرارات القضاء الإداري، ط1، مصر، مطابع الشرطة، 2007.
- سماعين شامة، القضاء القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، ط 1 ، 2012.
- بوعقال فيصل،منازعات رخصة البناء ، مذكرة ماجستير ، في تخصص قانون إداري،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باجي مختار، عنابة ، 2012/2011.
- كريمة منصوري، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015-2016.
- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، محمد خيضر ، جامعة بسكرة، ع 04.
- محي الدين بريح، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، ع05، مارس 2018،جامعة ابن خلدون تيارت.

## مقدمة

---

الصعوبات التي واجهتنا.

كأي باحث اعترضت طريقنا عدة عقبات لعل أصعبها غلق المكتبات بسبب انتشار

جائحة الكورونا.



## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

---

### تمهيد.

لقد شرع القانون الجزائري عدة شروط و قواعد قانونية تتعلق بالعمران من أجل تنظيم الحركة العمرانية و محاربة التجاوزات التي تشوه النسيج العمراني في الجزائر ، ومن بين هذه القوانين نجد رخصة البناء و الهدم التي تعد إجراء مهم و ضروري في أي عملية بناء أو هدم.

و سنحاول من خلال هذا الفصل المعنون برخصة البناء و الهدم من التطرق إلى رخصة البناء ( المبحث الأول) و رخصة الهدم ( المبحث الثاني).

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

---

### المبحث الأول: ماهية رخصة البناء.

إن رخصة البناء عملية مهمة تقوم بها الهيئات الإدارية من أجل ضمان رقابة أنشطة البناء المختلفة.

في هذا المبحث سنتطرق إلى :

المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

المطلب الثاني: الآثار القانونية لتسلم رخصة البناء.

المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.

سنتطرق في هذا المطلب إلى مفهوم رخصة البناء قضائيا ( أولا) و إلى مفهومها فقهيًا (ثانيا).

#### أولا. التعريف القضائي.

يعرف القضاء الفرنسي رخصة البناء كآآتي : " ترخيص إداري و إجراء من إجراءات الضبط الإداري ، و تعني الترخيص بعمل أي السماح بالقيام بعمل و ليس لها علاقة بحق الملكية ، و ليس لها أي أثر فيما يتعلق بملكية الأرض".<sup>1</sup>

أما القضاء المصري فقد أعطى لها هذا التعريف: " صورة من صور نشاط الضبط الإداري، و هو ممارسة لسلطة تقديرية تضيق و تتسع حسبما تتطلبه القوانين و اللوائح المنظمة لها من قيود و اشتراطات".<sup>2</sup>

ومن خلال التعاريف السابقة نقتح التعريف القضائي التالي لرخصة البناء:

" هو تدبير إداري صادر من الإدارة المختصة بغرض منح ترخيص لشخص ما من أجل إقامة مبنى أو تشييده".

<sup>1</sup> - بوعقال فيصل، منازعات رخصة البناء ، مذكرة ماجستير ، في تخصص قانون إداري، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باجي مختار، عنابة ، 2012/2011، ص 13.

<sup>2</sup> - محمد عبد الحميد مسعود، إشكالية رقابة القضاء على مشروعية قرارات القضاء الإداري ، ط 1، مصر، مطابع الشرطة ، 2007، ص 22.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### ثانيا. التعاريف الفقهية.

يوجد عدة تعاريف لرخصة البناء فقها ، فقد عرفت بأنها: " ترخيص ممنوح من طرف سلطة إدارية لتشديد بناء جديد أو تغيير بناء قائم ، قبل تنفيذ الأشغال".

و هناك من قال بأنها " قرار إداري فردي، ترخص من خلاله سلطة إدارية بأشغال أو بناء ، و يجب أن تحترم هذه الأشغال و البناءات القواعد و الارتفاقات المطبقة في مكان إقامتها".<sup>1</sup>

و في تعريف آخر " وثيقة إدارية تصدر بموجب قرار إداري تمنح بمقتضاه الإدارة لطالبا الحق في إنجاز مشروعه بعد ما تتأكد من عدم خرقه للأحكام المتعلقة بالتهيئة و التعمير المترجم في مخطط شغل الأراضي و المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، و كذلك المخططات الخاصة و البيئة و المناطق المحمية".<sup>2</sup>

و هناك من عرفها بأنها " القرار الصادر من سلطة مختصة قانونيا تمنح الحق للشخص (طبيعيا أو معنويا) بإقامة بناء جديد، و تغيير بناء قائم، قبل البدء في أعمال البناء التي يجب أن تحترم قواعد العمران".<sup>3</sup>

و من خلال التعاريف السابقة لرخصة البناء نجد أنها عبارة عن إجراء قانوني صادر عن جهة إدارية بموجب القانون الممنوح لها طبقا لشروط و إجراءات محددة ، و ترتب

---

<sup>1</sup> - كريمة منصور، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015-2016، ص 09.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 10.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 11.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

رخصة البناء أثرا قانونيا ، يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة القيام بأشغال البناء في العقار محل الرخصة.

### المطلب الثاني: الآثار القانونية لتسليم رخصة البناء.

إن تحصل المعني على رخصة البناء من الإدارة له أهمية كبيرة ، فهو عبارة عن تسلم إذن ببدء أشغال البناء ، كما أنه يحدد التزام المستفيد من الرخصة باحترام الالتزامات القانونية ، بالإضافة إلى أنه يمنح للإدارة الحق في مراقبة هذه الأشغال و مدى تطابقها مع الرخصة المسلمة ، لذا سنقوم في هذا المطلب بتوضيح الآثار القانونية المترتب عن تسليم رخصة البناء.

#### أولا. بالنسبة للمستفيد من رخصة البناء.

- يعتبر قرار منح رخصة البناء قرار إداريا منشأ للحق و هو الحق في البدء بأشغال البناء و الغرض من الترخيص مراقبة مدى تطابق المشروع مع القواعد المعمول بها في مجال البناء و التعمير.<sup>1</sup>
- على المستفيد من رخصة الالتزام بما نص عليه القرار الإداري المتضمن رخصة البناء خاصة فيما تعلق بالالتزامات و الارتفاقات التي ينبغي على الباني احترامها.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عبد الغني عبان، النظام القانوني لرخصة البناء طبقا للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية و سياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل، ع 02، ص 236.

<sup>2</sup> - بعلي محمد الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة علوم اجتماعية و إنسانية، المركز الجامعي العربي تبسي ، تبسة ، ع 01، مارس 2007، ص 18.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

-وضع لافطة مرئية وواضحة خلال فترة عمل الورشة وفقا للمادة 60 من المرسوم

التنفيذي 19/15، توضع فيها مراجع رخصة البناء ونوع البناء، بالإضافة إلى

تاريخ بداية و نهاية الأشغال و اسم صاحب المشروع.

-باستخراج رخصة البناء يكون المعني ملزم بدفع الرسوم المستحقة عليها في قانون

المالية.<sup>1</sup>

-يمكن أن تكون رخصة البناء محل نقل من شخص لآخر مثل الشخص الذي

يشترى القطعة الأرضية التي منحت لصاحبها الأصلي رخصة بناء.<sup>2</sup>

ثانيا. بالنسبة للإدارة المانحة لرخصة البناء.

"خول المشرع الجزائري الجهات الإدارية المختصة و ألزمها بممارسة حق الرقابة

على سير أشغال البناء وفقا للمادة 06 من القانون 05/04 رئيس المجلس البلدي و

كذا الأعوان المؤهلين قانونيا زيارة كل البنايات التي هي في طور الإنجاز و القيام

بالمعاينات التي يرونها ضرورية."<sup>3</sup>

فقد منح لهم المشرع صلاحيات واسعة من أجل القضاء على أي بناية مخالفة لما

جاء في رخصة البناء حتى و لو تطلب ذلك تدخل القوة العمومية، و على

المستفيد من رخصة البناء تبليغ الإدارة بانتهاء أشغال البناء من أجل تسليم

رخصة المطابقة.

<sup>1</sup> - بعلي محمد الصغير، مرجع سابق، ص 20.

<sup>2</sup> - عبد الغني عبان، مرجع سابق، ص 237.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 238.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء.

سنتطرق في هذا المطلب إلى نطاق تطبيق رخصة البناء و الذي قسمناه إلى جزئين ، الأول بعنوان النطاق الموضوعي لرخصة البناء ، و الثاني معنون بالنطاق المكاني لرخصة البناء.

#### أولاً. النطاق الموضوعي لرخصة البناء.

يشمل النطاق الموضوعي لرخصة البناء مختلف أعمال البناء، ولقد حددها المشرع الجزائري في نص المادة 52 من القانون رقم 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة والتعمير التي تنص على "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها وتمديد البنايات الموجودة ولتغيير البنايات التي تمس الحيطان الضخمة منها أو الواجهات المفضية على الساحات العمومية، ولانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج".<sup>1</sup>

نستج من خلال المادة السابقة أن أعمال البناء المقصودة في هذه المادة هي:

#### -في حالة تشييد البنايات الجديدة.

و يقصد بتوسعة المباني زيادة مساحة أو حجم المباني أو الحيز المكاني القائم إلى مساحة أوسع أو أكبر حجماً، ومثال ذلك إزالة حائط فاصل بين حجرتين صغيرتين لجعلها حجرة واحدة كبيرة، أو إزالة حائط فاصل بين شقتين لجعلها شقة واحدة.

#### -في حالة تمديد البنايات الموجودة.

إن المشرع الجزائري حدد معنى التمديد بتغيير البنايات من الداخل ، و أن التغيير الداخلي اقتصر على الحيطان الضخمة.

<sup>1</sup> -كريمة منصوري، مرجع سابق، ص 18

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

-وفي حالة تغيير الحيطان الضخمة في البنايات المشيدة.

لقد اتبع المشرع الجزائري المشرع الفرنسي خلال تغيير الحيطان الضخمة في البنايات المشيدة، مثل هندسة الواجهات، وتغيير المظهر الخارجي لأي بناية.

-و في حالة انجاز جدار صلب بغرض التدعيم أو التسييج.

المقصود بتدعيم المباني هو تقوية المباني القائمة و إزالة ما بها من خلل، ولذلك استلزم القانون الحصول على رخصة البناء قبل إجرائها لخطورتها البالغة أو بحاجتها لرقابة إدارية وفنية خاصة من سلطات الضبط، أما المقصود بالتسييج فهو إقامة جدار صلب يحيط بالفناء الخارجي.<sup>1</sup>

ثانيا. النطاق المكاني لرخصة البناء.

استبعدت المادة 53 من القانون 90/ 29 البنايات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني من رخصة البناء، وأوجبت على صاحب المشروع أن تكون أشغال البناء متوافقة مع الأحكام التشريعية والتنظيمية في مجال البناء والتعمير، فكل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني بالإضافة إلى بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات لا تعنى برخصة البناء أو غيرها من الرخص والشهادات الأخرى.<sup>2</sup>

ومنه نستنتج و بموجب القانون 29/90 الخاص بالتهيئة و التعمير أن رخصة البناء أصبحت إلزامية إلا باستثناء ما جاء في المادة 53.

<sup>1</sup> - كريمة منصورى، مرجع سابق، 25

<sup>2</sup> - عيان عبد الغني، مرجع سابق، ص 222.



## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

---

### المبحث الثاني: ماهية رخصة الهدم.

إن رخصة الهدم هي إجراء فعال تعتمد عليها الإدارة المختصة لبسط رقابته على مجال العمران و البناء.

لذا سنتطرق في هذا المبحث إلى المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم.

المطلب الثاني: شروط الحصول على رخصة الهدم.

المطلب الثالث: نطاق تطبيقها و خصائصها.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم.

تتشابه رخصة الهدم مع رخصة البناء باعتبارهما قرار إداري صادر من طرف إدارة مختصة ، و لقد عرفت بأنها " القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة ، و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف".<sup>1</sup>

كما يوجد هناك تعريف آخر " هي أداة من أدوات الرقابة على العقار و تصدر بموجب قرار إداري و التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن الأمكنة المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الشفافية أو الطبيعية أو لما تكون البناية الأيلة للهدم سند لبناية مجاورة".<sup>2</sup>

و في الأخير نستنتج أن رخصة الهدم هو قرار إداري صادر عن إدارة مختصة يخول للسلطات المعنية هدم أي بناية مخالفة لشروط المنصوص عليها في رخصة البناء أو في حال عدم وجود إذن بإنشاء هذا المبنى.

---

<sup>1</sup> - المادتين 58 و 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي حددت بموجبها تشكيلة و كفاءات عمل وسير الشباك الوحيد للبلدية و للولاية.

<sup>2</sup> - رمزي حوجو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، محمد خيضر ، جامعة بسكرة، ع 04، ص 237.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### المطلب الثاني: شروط الحصول على رخصة الهدم.

هناك إجراءات عدة يتطلب تحضيرها من أجل الحصول على رخصة الهدم ، تتمثل في:

#### أ - طلب رخصة الهدم: الصفة و المضمون.

يشترط المشرع الجزائري لقبول طلب رخصة الهدم توفر شروط قانونية تتعلق بصفة الطالب و أيضا بمضمون الطلب.<sup>1</sup>

#### 1 صفة طالب الرخصة.

حددها المشرع الجزائري بالمالك البناية أو موكله أو الحائز أو الهيئة العمومية المخصصة لاستخراج رخصة الهدم، و على طالب رخصة الهدم أن يقدم طلب موقع من طرفه مرفوقا بسند الملكية إذا كان مالك أو شهادة حيازة إذا كان حائز للعقار<sup>2</sup> ، أو وكيله الذي يكفي أن تكون وكالته عامة باعتبار أن الحصول على الرخصة يعتبر من أعمال الإدارة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - محي الدين بربيع، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، ع05، مارس 2018، جامعة ابن خلدون تيارت، ص 106.

<sup>2</sup> - راضية بودية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة، ع 10، ص 118.

<sup>3</sup> - سماعيل شامة، القضاء القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، ط 1، 2012، ص 223.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### 2 مضمون الطلب ( الوثائق التي تثبت صفة المالك والوثائق الخاصة

#### بالهدم).<sup>1</sup>

يقوم طالب رخصة الهدم بتقديم الملف إلى الجهة المختصة يتضمن وثائق إدارية تثبت صفة طالب الرخصة والتي تم التطرق إليها سابقا، إضافة إلى طلب رخصة الهدم موقع عليه، ويحتوي هذا الملف الذي يعده مكتب دراسات مختص في الهندسة المعمارية على وثائق تقنية تبين انسجام محل الطلب مع قواعد العمارة يؤشر عليها من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، تشمل هذه الوثائق حسب المادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 19-15 على مايلي:

- تصميم للموقع يعد على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط للكثلة يعد على سلم 1/500 أو 1/200 بالنسبة للبناء الآلية للهدم.
- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- مخطط مراحل الهدم وأجالها.
- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.
- مخطط على سلم 1/100 للبناء يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.
- عندما تتواجد البنايات على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين

<sup>1</sup> - محي الدين بربيع، مرجع سابق، ص 108.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.<sup>1</sup>

### 3 - تقديم الملف إلى الهيئة الإدارية المشرفة على منح رخص الهدم .

بعد تكوين الملف المذكور أعلاه يتقدم طالب رخصة الهدم إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي تتبع البناية اختصاصه الجغرافي بطلب يطلب فيه تسليمه رخصة الهدم مرفقا بالملف في خمسة نسخ مقابل وصل إيداع 10 الذي يلزم رئيس المجلس الشعبي البلدي بإصاقه طيلة فترة تخضير الرخصة حتى يتسنى للمواطنين تقديم اعتراضاتهم المكتوبة في عريضة مرفقة بالوثائق الشرعية،<sup>2</sup> و بعدها تقوم مصالح التعمير على مستوى البلدية بتخضير الرخصة باسم رئيس المجلس الشعبي البلدي و يتم إرسال نسخة من الملف إلى مصالح التعمير على مستوى الولاية خلال ثمانية أيام من تاريخ إيداع الملف و التي لها مدة شهر للرد عن الطلب.

و كذا إلى مختلف المصالح و الهيئات المعنية بالعدم المتوقع التي ينبغي عليها هي الأخرى بإبداء رأيها خلال شهر ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي.<sup>3</sup>

### ب - كيفية إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم

للاوصول إلى القرار النهائي المتعلق برخصة الهدم، ينبغي أولا تحديد الجهة المختصة بمنح هذه الرخصة، ثم تبيان كيفية التحقيق في الملف، وأخيرا إصدار القرار، وذلك كما يلي:

<sup>1</sup> - محي الدين برييح، مرجع سابق، ص 109.

<sup>2</sup> - عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري .مقال، مجلة المفكر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، العدد 03 ، ص 23

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 24.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### 1 الجهة المختصة بمنح رخصة الهدم

حصر المشرع الاختصاص بمنح رخصة الهدم كأداة للرقابة في رئيس المجلس الشعبي البلدي بموجب نص المادة 22 من، وبذلك استبعد الوالي ووزير التعمير من هذا الاختصاص 60 - ، وكذا المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم - 02 القانون رقم 02 رغم أنه منحهما ذلك في رخصة البناء والتجزئة، وكان من باب أولى أن يعود الاختصاص في تسليم رخصة الهدم لنفس الجهة مصدرة القرار بمنح رخصة البناء، كون عملية الهدم قد تكون أخطر من البناء خاصة إذا تعلق الأمر بمبان ذات أهمية.<sup>1</sup>

### 2 دراسة طلب الترخيص بالهدم والتحقق فيه

بعد تقديم طلب رخصة الهدم مرفقا بالملف في ثلاث نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل موقع البناية مقابل وصل إيداع مؤرخ في نفس اليوم الذي يلصق بمقر المجلس الشعبي البلدي طيلة فترة دراسة الطلب يتم تحضير طلب رخصة الهدم من قبل الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء في أجل شهر واحد من تاريخ إيداع ملف الطلب.<sup>2</sup>

### 3 إصدار القرار المتعلق برخصة الهدم.

يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قرارا إداريا بشأن رخصة الهدم إما بمنحها أو رفض منحها، وكل ذلك متوقفا على مدى توافر الشروط المتطلبة قانونا.

<sup>1</sup> - محي الدين برييح، مرجع سابق، ص 107.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 108.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### 3-1- قرار منح رخصة الهدم.

نص المرسوم التنفيذي رقم 15-19 على حالة واحدة تتعلق بالمنح الوجوبي لرخصة الهدم و هي المتعلقة يكون عملية الهدم هي الحل الوحيد لتجنب انهيار البناية الآيلة للسقوط.<sup>1</sup>

و يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للبلدية على أن ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارية من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، و عليهم إبداء الرأي في أجل 15 يوم، ابتداء من تاريخ استلام الطلب ، و في حالة الرفض يجب أن يكون الرأي معللا قانونا أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة ، و في جميع الحالات يجب أن تعيد الملف مؤقتا بالرأي في الأجل نفسه.<sup>2</sup>

هذا وينتج عن إصدار رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم عدة آثار هي:

- **الحق في مباشرة أشغال الهدم** : يمكن لمن تحصل على رخصة الهدم مباشرة أشغال

الهدم وذلك بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

- **حق الغير في الاعتراض.**

حسب المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 02 يمكن للمواطنين الاعتراض كتابيا على قرار الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، من خلال عريضة مرفقة ومدعمة بالوثائق القانونية التي تبرر هذا الاعتراض وإلا كانت نهايته الرفض، مع العلم بأن المرسوم التنفيذي السابق ذكره لم يحدد الآلية التي تمكن الغير من العلم برخصة الهدم المسلمة للمعني حتى يمكن الاعتراض عليها ، ولو أن تعليق وصل طلب رخصة الهدم في مقر المجلس إلى جانب إلزام المستفيد من الرخصة بوضع لوحة في مكان الهدم تتضمن

<sup>1</sup> -راضية بودية، المرجع سابق،ص 109.

<sup>2</sup> -المرجع نفسه،ص 119.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

مجموعة من البيانات التي حددتها المادة 20 من ذات المرسوم ووجوب الانتظار 62 يوما قبل مباشرة عملية الهدم، يعد وسيلة إيجابية لإعلام الغير بالمشروع و إتاحة الفرصة لكل من له صفة ومصالحة من الاعتراض إن كان قرار الترخيص بالهدم غير قانوني، لكن رغم ذلك وجب على المشرع تدارك هذا الإغفال بالنص على وجوب تعليق قرار رخصة الهدم في مقر المجلس الشعبي البلدي.<sup>1</sup>

### -إلغاء رخصة الهدم:-

إن رخصة الهدم شأنها شأن رخصة البناء مرتبطة بمدة زمنية معينة، إذ أنها تصبح منقضية و لاغية إذا لم يحدث الهدم خلال أجل 5 سنوات ابتداءً من تاريخ تبليغ القرار أو إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة، أو إذا ألغيت صراحة بموجب قرار من العدالة.<sup>2</sup>

تصبح رخصة الهدم منقضية إذا لم تحدث عملية الهدم خلال 05سنوات و هنا نلاحظ وجود تناقض بين ما هو منصوص عليه في المادة 25 و ما هو مكتوب في النموذج المرفق بالمرسوم الخاص بالقرار المتضمن رخصة الهدم ، حيث حددت المدة ب 06 أشهر ، أما في قانون التعمير الفرنسي فحددت مدة صلاحية ب 03سوات ،و في القانون المصري حددت بسنة واحدة.<sup>3</sup>

### 3-2- قرار رفض منح رخصة الهدم.

إذا حصل عدم مطابقة طلب رخصة الهدم للشروط القانونية المنصوص عليها وجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي إصدار قرار رفض منح رخصة الهدم و تبليغه إلى صاحب طلب و الذي يجب أن يكون معللا.

<sup>1</sup> - محي الدين بربيع،مرجع سابق،ص 120.

<sup>2</sup> - محي الدين بربيع،مرجع سابق،ص 109.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه،ص 110.



## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

---

أما في حالة عدم رد المجلس الشعبي البلدي فان المادة 82 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 تقول " يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه ب هاو في حالة سكوت السلطة المختصة في الاجال المطلوبة ، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - محي الدين بربيع، مرجع سابق،، ص111.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

### المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة الهدم وخصائصها.

سنعالج في هذا المطلب نطاق تطبيق رخصة الهدم أولاً، ثم خصائصها ثانياً.

#### أولاً. نطاق تطبيق رخصة الهدم.

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

#### 1 نطاق الشخصي:

حددت المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19، حيث تنص على " ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم.....من طرف مالك النيابة الأيالة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المختصة".<sup>1</sup>

كما قام المشرع الجزائري بتحديد الأشخاص الذين لهم الحق في طلب رخصة الهدم وهم كالتالي:

-مالك البناية الأيالة للهدم.

-موكل يوكله المالك.

-الهيئة العمومية المختصة.<sup>2</sup>

#### 2 للنطاق الموضوعي:

ذكر المشرع الجزائري أصناف البنايات الأيالة للهدم و التي تتطلب رخصة

<sup>1</sup> - المادة 72 من المرسوم التنفيذي 15-19، مرجع سابق.

<sup>2</sup> - كريمة سلامي و نادية حملو، النظام القانوني لرخصة الهدم في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص القانون العقاري ، وكلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزوز، 2016/2017، ص 18.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

الهدم ، و هي كالتالي:

• البناية الواقعة في أماكن خاصة.

" يخضع كل هدم كلي أو جزئي للبناء لرخصة الهدم في المناطق المشار إليها في المادة 46 أو كلما اقتضت ذلك الشروط التقنية و الأمنية".

المادة 46 من نفس القانون " تحدد وتصنف الأقاليم التي تتوفر إما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة و التاريخية و الثقافية و إما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي و المناخي و الجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الإستحمامية طبقاً للأحكام التشريعية التي تطبق عليها".<sup>1</sup>

• البناية الآيلة للهدم سند لبناية مجاورة.

في حال كانت البناية الآيلة لسقوط بجوار بناية أخرى، فإن الأمر يتطلب رخصة هدم حتى تتمكن الإدارة من الموازنة بين مختلف أصحاب البنايات.

ثانياً. خصائص رخصة الهدم.

للرخصة الهدم مجموعة من الخصائص تتمثل فيمايلي:

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

لا تتم عملية الهدم إلا بعد صدور قرار إداري من جهة إدارية ألا و هي المجلس الشعبي البلدي.<sup>2</sup>

ثانياً. أن يصدر مضمون القرار هدم كلي أو جزئي.

و يقصد بالهدم محو آثار البناء القائم تماماً أو جزء منه كان مؤثراً مجموع البناء.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - كريمة سلامي و نادية حملو، مرجع سابق، ص 19.

<sup>2</sup> - عززي الزين، مرجع سابق، ص 24.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

ثالثا.البنائات الآيلة للهدم التي تكون سند البناية مجاورة.

و هنا يظهر جليا الدوافع التي دفعت بالمشرع الجزائري إلى فرض رخصة الهدم و هي حماية هذه البنائات حماية قانونية يمنع معها المساس بالمعالم الأثرية و الثقافية المملوكة لدولة و شعبها.<sup>2</sup>

رابعا.البنائات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية و الثقافية أو الطبيعية.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - كريمة سلامي و نادية حملو، مرجع سابق، ص 20.

<sup>2</sup> - عززي الزين، مرجع سابق، ص 25

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 26.

## الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.

---

### خاتمة الفصل الأول.

و في الأخير ما يمكننا قوله هو أن رخصة الهد هي إجراء إداري صادر من إدارة مختصة لكل بناء غير مطابق للمعايير القانونية ، و هو ما جعل المشرع الجزائري يشترط الحصول على رخصة البناء كقرار إداري وجوهري بغرض تنظيم حركة البناء والتعمير ، فأبي بناء لا يحوز على رخصة البناء مآله الهدم وفقا للأشكال والقوانين المنصوص عليها.

## تمهيد.

في هذا الفصل الذي جاء تحت عنوان " صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء و الهدم"، سنتطرق في المبحث الأول إلى الرقابة القبليّة و البعدية لرخصة البناء ، أما المبحث الثاني فسننتظر إلى رقابة القضاء العادي و الإداري لرخصة الهدم.

و لقد تم تقسيمه كالتالي:

المبحث الأول: الرقابة القبليّة و البعدية لرخصة البناء.

المطلب الأول: الرقابة القبليّة لرخصة البناء.

المطلب الثاني: الرقابة البعدية لطلب رخصة البناء.

المبحث الثاني: رقابة القضاء الإداري والقضاء العادي لرخصة الهدم.

المطلب الأول :رقابة القضاء الإداري.

المطلب الثاني: رقابة القضاء العادي.

### المبحث الأول: الرقابة القبليّة و البعديّة لرخصة البناء.

إن المقصود بالرقابة القبليّة هو تلك الاجراءات التي يجب اتخاذه قبل منح رخصة البناء ، أما الرقابة البعديّة فالمقصود بها هو خضوع أشغال البناء للرقابة بعد منح رخصة البناء .

في هذا المبحث سنتطرق إلى الرقابة القبليّة (المطلب الأول) ثم إلى الرقابة البعديّة (المطلب الثاني) .

## المطلب الأول: الرقابة القبليّة لرخصة البناء.

في هذا المطلب ستعالج أولاً الرقابة الشكلية على طلب رخصة البناء ثم التحقيق كآلية رقابة على طلب رخصة البناء ثانياً، وثالثاً ستتطرق إلى الرقابة خلال الفصل في طلب رخصة البناء.

أولاً. الرقابة الشكلية على طلب رخصة البناء .

1- الرقابة الشكلية على طلب رخصة البناء .

لقد نصت المادة 42 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 وللمحدد لكيفيات

تحضير عقود التعمير وتسليمها للأشخاص الذين لهم صفة تطالب رخصة البناء بنصها التالي يجب على المالك أو موكله أو المستأجر لديه المرخص له قانوناً أو الهيئة أو مصلحة المختصة لها قطعة الأرض والبنائية أن يقدم يطلب رخصة البناء.<sup>1</sup>

-المالك :

عندما يتقدم المالك يطلبه رخصة البناء يتوجب عليه تقديم نسخة من عقد الملكية، وحسب المادة 29 من القانون 90-25 نصت على تثبيت الملكية الخاصة للأمالك العقارية والحقوق العينة بعقد رسمي يخضع لقواعد الاشتهار العقاري.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -رمزي حوحو، مرجع سابق، ص 200.

<sup>2</sup> - القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الجريدة الرسمية، ع89 الصادر بتاريخ 18/11/1990 المعدل والمتهم بموجب الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/9/1995، الجريدة الرسمية، ع55، الصادر بتاريخ 27/09/1995.



-الحائز:

لقد نص المشرع على إلزامية تقديم الحائز على شهادة الحيازة لتدعيم طلب  
رخصة البناء.<sup>1</sup>

-الوكيل:

هو شخص يكلفه المالك بتولي مهمة طلب رخصة البناء عبر عقد الوكالة  
،وقد عرف هذا الأخير كما يلي الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص  
شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه.<sup>2</sup>

-المستأجر المرخص له :

للمتاجر الحق في الحصول على طلب رخصة البناء مرفقا طلبه بموافقة المالك  
للعقار.<sup>3</sup>

-الهيئة أو المصلحة لها قطعة الأرض أو البناية :

طبقا للمادة 34 من المرسوم 176/91 فان الهيئة أو المصلحة لها قطعة  
ارض أو البناية يمكنها طلب رخصة بناء كمديريات المصالح الخارجية للوزارات  
والمؤسسات العامة ومن اجل ذلك يجب تقديم نسخة من القرار الإداري المتعلق  
بتخصيص قطعة الأرض أو البناية.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - كريمة منصورى ، مرجع سابق، ص 40.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 41.

<sup>3</sup> -رمزي حوجو ،مرجع سابق،ص 220.

<sup>4</sup> -المرجع نفسه،ص 221.

-صاحب حق الامتياز :

وفقا للقانون المالية لسنة 1998 الذي تطرق إلى صاحب حق الامتياز يمكن التنازل .....المنقول ، التي تتوفر أما على مجموعة من المميزات الطبيعية الخلابة والتاريخية والثقافية وأما على مميزات ناجمة عن موقعها الجغرافي والمناخي والجيولوجي مثل المياه المعدنية أو الاستحمامية طبقا للأحكام التشريعية التي تنطبق عليها.<sup>1</sup>

2-الرقابة الشكلية على الملفات المرفقة بطلب رخصة البناء.

• الرقابة على وثائق الملف الإداري.

تتمثل هذه الوثائق فيمايلي<sup>2</sup>:

- نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة الحيازة.
- توكيل طبقا للأحكام القانون المدني.
- نسخة من العقد الإداري الذي يثبت ملكية قطعة الأرض أو البناية.
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخصا معنويا.

• الرقابة على الوثائق المتعلقة بالهندسة المعمارية.<sup>3</sup>

و تشمل حسب نص المادة 43 من المرسوم التنفيذي:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

<sup>1</sup> - المرجع نفسه، ص 222.

<sup>2</sup> -كريمة سلامي و نادية حملو،مرجع سابق،ص25.

<sup>3</sup> -المرجع نفسه، ص 230.

## الفصل الثاني: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء و الهدم.

- مخطط الكتلة على سلم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل مساحتها 500م<sup>2</sup> ، أو على سلم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي تقل مساحتها التي تقل أو تساوي مساحتها 5000م<sup>2</sup> .
- مذكرة تتضمن الكشف الوصفي و التقديري للأشغال و إنجاز ذلك.
- التصاميم المختلفة.
- الوثائق المكتوبة و البيانية التي تدل على البناء بحصص عند الاقتضاء.
- الوثائق التقنية.

تتمثل مجموعة الوثائق للملف التقني لرخصة البناء في :

- أ - الرسوم البيانية الضرورية لمشاريع البناءات غير تلك المخصصة للسكنات الفردية و التي يجب أن يقدمها صاحب الطلب :
- عدد العمال و طاقة استيعاب كل محل.
- طريقة بناء الأسقف و نوع المواد المستعملة.
- الوسائل المستعملة في الصرف الصحي و الكهرباء و الغاز.
- الوسائل الخاصة بالدفاع المدني و النجدة من الحرائق.<sup>1</sup>
- ب تقديم دراسة الهندسة المدنية و التي تتضمن:
- تقرير يعده و يوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية.
- تصاميم الهياكل على نفس سلم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.<sup>2</sup>

### ثانيا. التحقيق كآلية رقابة على طلب رخصة البناء.

نصت المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود

التعمير و تسليمها على أن يتم إيداعها لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل و جود

<sup>1</sup> - كريمة منصورى، مرجع سابق، ص 33.

<sup>2</sup> - محي الدين بربيع، مرجع سابق، ص 117.

قطعة الأرض في 03 نسخ بالنسبة لمشاريع البناء الخاصة بالسكنات الفردية و في 08 نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية.<sup>1</sup>

و يتمثل التحقيق في طلب رخصة البناء حول مدى مطابقة مشاريع البناء مع أدوات التهيئة و التعمير و في حالة غيابها يتم التحقق من مدى تطبيق و احترام قواعد التهيئة و التعمير.

في حالة تسليم رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية و في حالة تسليمها من طرف الوالي أو الوزير المكلف بالعمران تتم دراسته من طرف الشباك الوحيد للولاية.

#### • الشباك الوحيد للبلدية.

يتكون الشباك الوحيد للبلدية من أعضاء دائمين و أخرى مدعويين.

1 - الأعضاء الدائمين هم:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثله رئيسا.
- رئيس القسم الفرعي للتعمير و الهندسة المعمارية و البناء أو ممثله.
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله.
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

2 - الأعضاء المدعويين:

يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين عند الاقتضاء من طرف:

<sup>1</sup> - كريمة منصور، مرجع سابق، ص 50.

## الفصل الثاني: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء و الهدم.

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة للولاية.
- ممثل مديرية السياحة للولاية.
- ممثل الثقافة للولاية.
- ممثل مديرية الصحة للولاية.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء و الغاز.
- **الشباك الوحيد للولاية.**
  - يتكون الشباك الوحيد للولاية من:
    - ممثل الوالي.
    - المدير المكلف بالعمران رئيسا أو ممثله ، رئيس المصلحة التعمير عند الاقتضاء.
    - رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله .
    - عضوين من المجلس الشعبي الولائي .
    - رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.
    - مدير أملاك الدولة أو ممثله.
    - مدير المصالح الفلاحية أو ممثله.
    - مدير المحافظة العقارية أو ممثله.
    - مدير الموارد المائية أو ممثله.
    - مدير الحماية المدنية أو ممثله.
    - مدير الطاقة و المناجم أو ممثله.
    - مدير البيئة أو ممثله.
    - مدير السياحة أو ممثله.

- مدير الثقافة أو ممثله.

- مدير الصحة و السكان أو ممثله.

### ثالثا. الرقابة خلال الفصل في طلب رخصة البناء.

إن سلطة الفصل في طلب رخصة البناء قد منحها قانون التهيئة والتعمير لكل من رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي.<sup>1</sup>

#### 1-قرار الموافقة لمنح الرخصة .

- منح رخصة البناء من قبل رئيس المجلس الشعب البلدي .

نصت المادة 65 من القانون 29/90 على اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي على منح رخصة البناء بصفته ممثلا لدولة.

لكن في 15/01/2015 صدر مرسوم تنفيذي 19/15 الذي حدد منح رخصة البناء من طرف المجلس الشعبي البلدي و الوالي والوزير المكلف بالعمران.<sup>2</sup>

- منح رخصة البناء من قبل والي الولاية.

لقد حدد المرسوم التنفيذي 19/15 اختصاص الوالي بإصدار رخصة البناء و ذلك في المادة 05/49 والمادة 66 من القانون 29/90.

أما عن الحالات التي تسمح بالوالي بإصدار قرار منح رخصة البناء تتمثل

في:

- الهياكل العمومية من بنايات و منشآت ضخمة.
- منشآت النقل و تخزين الطاقة.
- التجهيزات العمومية ذات المنفعة العامة.

<sup>1</sup> -رمزي حوحو ، مرجع سابق ، ص 223.

<sup>2</sup> -حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، ط 1، الجزائر ، 2011، ص 202.

- مشاريع السكنات الجماعية.<sup>1</sup>
  - صدور الرخصة عن الوزير المكلف بالتعمير.
- يتكلف الوزير بإصدار رخصة البناء إذا كان الأمر يخص مشاريع ذات مصلحة وطنية أو جهوية بعد أخذ رأي الولاية المعنيين بالأمر.<sup>2</sup>
- 2- صدور القرار برفض رخصة البناء.

أعطى المشرع الجزائري لممثلي الجهات الإدارية المختصين بإصدار رخصة البناء حق رفض طلب رخصة البناء إذا كان مشروع البناء غير موافق لأحكام مخطط شغل الأراضي أو غير مطابق لأي وثيقة تحل محله.<sup>3</sup>

3- صدور قرار بتأجيل البث في الرخصة.

منح المشرع الجزائري الجهات المختصة بالبث في طلب رخصة البناء تأجيل اتخاذ القرار بمنح رخصة البناء ، و هو ما نص عليه المادة 64 من قانون التهيئة و التعمير و المادة 53 من المرسوم التنفيذي 19/15 و التي أوجبت أن يكون القرار الإداري المتخذ بتأجيل البث في طلب الرخصة معللا، و يصدر قرار التأجيل خلال الأجل المحدد الذي لا يتجاوز سنة واحدة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - عبد الرحمان عزاري ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2001/2000، ص 18.

<sup>2</sup> - عبد الغني عبان ، مرجع سابق ، ص 232.

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص 234.

## المطلب الثاني: الرقابة البعدية لطلب رخصة البناء.

بعد قبول طلب رخصة البناء ، يبدأ دور الرقابة البعدية المتمثل في مراقبة الأشغال في بدايتها و عند نهايتها و أثناء الأشغال.

أولا. الرقابة في بداية الأشغال .

بعد حيازة رخصة البناء يبدأ المرخص له بأشغال البناء شريطة احترام صلاحية رخصة البناء و الآجال المحددة.

### 1 - احترام صلاحية رخصة البناء.

" تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار

المتضمن رخصة البناء، و يتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع".<sup>2</sup>

الواضح من أن المشرع الجزائري قيد صلاحية رخصة البناء بمدة زمنية محددة ، ففي المادة 06 الفقرة 02 من القانون رقم 15-08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها جاء فيها: " تصبح رخصة البناء غير صالحة إذا لم يشرع في البناء في آجل سنة واحدة ، ابتداء من تاريخ تسليمها ".<sup>1</sup>

ثانيا. افتتاح ورشة الأشغال.

يشرع المرخص له بالبناء من خلال إقامته لورشة ، و ذلك بوضع لوحة

مستطيلة الشكل مرئية من الخارج ، تحوي على مايلي:

- مراجع رخصة البناء الممنوحة.

<sup>1</sup> - عبد الغني عبان ، مرجع سابق ، ص 235.

<sup>2</sup> - محمد الأمين كمال ، إلتزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء و التعمير ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ع 01، سبتمبر 2013، ص 374.



## الفصل الثاني: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء و الهدم.

- نوع البناء و ارتفاعه و مساحة قطعة الأرض.
  - تاريخ افتتاح الورشة و التاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال.
  - اسم صاحب المشروع و مكتب الدراسات.<sup>2</sup>
- و يؤدي الإخلال بهذا الالتزام إلى مخالفة يعاقب عليها القانون الجزائري.

### ثالثا. الرقابة أثناء الأشغال.

تكون الرقابة أثناء القيام بالأشغال عن طريق الزيارات الميدانية و تحرير المحاضر .

### أولا. الزيارات الميدانية.

" يجب على رئيس المجلس الشعبي البلدي و كذا الأعوان المؤهلون قانونا زيارة كل البنايات في طور الانجاز و القيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية و طلب الوثائق التقنية الخاصة و الاطلاع عليها في أي وقت".

يتضح من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري سمح للإدارة بمراقبة أشغال البناء من خلال تكثيف الزيارات الميدانية للورشة، تتمثل مهام رئيس المجلس الشعبي البلدي في مراقبة البناء وفقا للما هو موجود برخصة البناء ، أما الأعوان المؤهلون قانونا فتتجسد مهمتهم في الأمور التقنية كمواد البناء و المواصفات التقنية.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البنايات و أتمام انجازاتها ، الجريدة الرسمية ، ع 44، الصادر 03/08/2008.

<sup>2</sup> - كريمة منصوري ، مرجع سابق ، ص 84.

<sup>3</sup> -المرجع نفسه،ص 88.

" يمكن أن تتم المراقبة نهارا أو ليلا و أثناء أيام الراحة و أيام العطل و ذلك في إطار التشريع و التنظيم المعمول بهما و يمكن الإعلان عنها أو تتم بشكل فجائي..."<sup>1</sup>

تحدد هذه المادة مواقيت ومواعيد الزيارات، فيمكن أن تكون فجائية في الليل أو النهار و حتى في أيام العطل و الراحة.

ثانيا. تحرير المحاضر.

تتمثل هذه المحاضر في :

أ - محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة بناء.

إذا كان المشروع بدون رخصة فإن المشرع الجزائري منح الحق للأعوان المؤهلين تحرير محضر إثبات مخالفة إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي ، ليصدر بعدها رئيس المجلس الشعبي البلدي قرار بالهدم في غضون 08 أيام.<sup>2</sup>

ب - محضر معاينة أشغال شرع فيها و غير مطابقة لأحكام رخصة البناء

المسلمة.

إذا تم التأكد من عدم مطابقة أشغال البناء رخصة البناء المسلمة يحرر العون المخول قانونا محضر معاينة المخالفة و يرسله إلى الجهة القضائية المختصة كما ترسل أيضا نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي و الوالي ، و تقرر هذه الأخيرة إما القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئيا أو كليا في آجل تحدده.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> - المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كفايات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع.

<sup>2</sup> - رمزي حوحو ، مرجع سابق ، ص 66.

<sup>3</sup> - كريمة منصور، مرجع سابق، ص 91.

ج- محضر معاينة أشغال شرع فيها بدون رخصة الهدم.

عندما يكون هناك عملية إعادة بناء دون التكفل بسبب الانهيار، فإن الأعوان و رئيس المجلس الشعبي البلدي يطلبون من المعني بالأشغال رخصة الهدم.<sup>1</sup>

ثالثا. الرقابة عند الانتهاء من الأشغال.

بعد حصول المستفيد على رخصة البناء يجب عليه التصريح بنهاية الأشغال، وفقا للمادة 66 من المرسوم التنفيذي 15-19:

" يودع المستفيد من رخصة البناء خلال أجل 30 يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من هذه الأشغال تصريحا يعد في نسختين، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، و محضر تسليم الأشغال معدا من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي و البنىات المستقبلية للجمهور و ذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع في نفس اليوم".<sup>2</sup>

يفهم من المادة أنه على المستفيد التصريح بنهاية الأشغال في أجل أقصاه 30 يوما ، أو تسليم محضر معد من طرف الهيئة الوطنية بالنسبة للتجهيزات و البنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي و البنىات المستقبلية للجمهور ، أما بالنسبة للبنىات ذات السكن فيودع تصريحا لدى المجلس الشعبي البلدي.

<sup>1</sup> - المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد الكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.

<sup>2</sup> -المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير .

مباشرة بعد نهاية البناء يستخرج المرخص له بالبناء شهادة المطابقة بغرض إثبات أن أشغال البناء كانت مطابقة لمرخصة البناء، " يتم عند انتهاء أشغال البناء إثبات مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بشهادة مطابقة".<sup>1</sup>

## المبحث الثاني: رقابة القضاء الإداري والقضاء العادي.

### المطلب الأول: رقابة القضاء الإداري.

#### الفرع الأول: دعوى الإلغاء

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

#### أولاً. حالة رفض منح رخصة الهدم

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

#### ثانياً: حالة منح رخصة الهدم

يحق للغير المتضرر من رخصة الهدم، الاعتراض أولاً أمام الجهات الإدارية في الآجال المخصصة 15 يوم، بعد ذلك يحق له رفع دعوى إلغاء أمام الجهات القضائية المختصة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

<sup>2</sup> - كريمة سلامي و نادية حملو، مرجع سابق، ص 38

### الفرع الثاني: دعوى التعويض

في قانون التهيئة و التعمير لا يحق للشخص المضرور من عملية الهدم أن يلجأ إلى القضاء الإداري لطلب التعويض، ما لم يتم إلغاء القرار الصادر من سلطة مختصة.<sup>1</sup>

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

#### 1- حالة التعدي من قبل الإدارة:

عندما تلجأ الإدارة للهدم مباشرة أو أن تقوم بهدم غير مشروع، تقوم المسؤولية الإدارية على أساس المخاطر، حيث يكفي التعويض للمتضرر أن يقيم و يثبت العلاقة السببية بين نشاط الإدارة و الضرر الذي أصابه.<sup>2</sup>

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

#### 2- في حالة عدم اقتناع المعني بمضمون رد السلطات الإدارية.

يجوز رفع دعوى التعويض أمام الجهة القضائية المختصة، في حالة عدم اقتناع المعني بمضمون رد السلطات الإدارية الصريح.<sup>3</sup>

المطلب الثاني: منازعات القضاء العادي.

### جريمة الهدم بدون ترخيص

<sup>1</sup> -المرجع نفسه،ص 39

<sup>2</sup> - جريمة سلامي و نادية حملو، مرجع سابق، ص40

<sup>3</sup> - المرجع نفسه،ص 42

لمباشرة أعمال الهدم يستلزم الحصول المسبق على رخصة و كل هدم بدون ترخيص يعتبر جريمة، هذه الأخيرة هي كل عملية هدم غير مرخص بهم من طرف السلطات المختصة و بالتالي تكون خارقة للقواعد القانونية ومجرمة قانونا، وتجعل فاعلهم معرض لتطبيق العقوبات المنصوصة عليها قانونا، و بالتالي كل من باشر أعمال الهدم الكلية أو الجزئية للمبنى، سواء كان مالك البناية، أو صاحب المشروع، أو صاحب المشروع المنتدب، وذلك المهندس المعماري، أو المقاول، وأي شخص ذو صفة قانونية للتدخل في إنجاز الأشغال المتعلقة بالهدم ، يكون معرضا للعقوبات المنصوص عليهم في القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير والمتمثلة في الغرامة المالية أو الحبس لمدة شهر إلى ستة أشهر في حالة العودة إلى المخالفة.<sup>1</sup>

• جريمة القيام بأشغال الهدم غير المطابقة لرخصة الهدم

ما يمكن استنتاجه أو تمييزه عن جرية الهدم بدون ترخيص، أن جريمة القيم بأشغال الهدم غير مطابقة للرخصة يتم الشروع فيها من طرف الأشخاص المخول له قانونا وهم ( المالك، الموكل له، المصلحة العمومية).

ففي هذه الجريمة تتم مباشرة أشغال الهدم دون احترام مقتضيات أحكام الرخصة، مما يترتب عليهم فرض عقوبة في حالة الإخلال بأحكام الرخصة، على عكس جريمة الهدم بدون رخصة التي يكون فيهم الهدم دون الحصول المسبق على رخصة الهدم.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - ايديري أديلية و مجدوب حدة ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، ص32.

<sup>2</sup> - المرجع نفسه، ص 33

• جريمة عدم القيام بإجراء التصريح والإشهار

تتجسد مخالفت عدم القيم بإجراءات التصريح والإشهار بصورتين هم:

أولاً. عدم وضع اللافتة القانونية

بمجموعة من الإجراءات والوفاء بعدد من اللتومات بعضهم قبل الشروع في تنفيذ أشغال الهدم المرخص بهم، والبعض الآخر أثناء التنفيذ، وإذا بعد الانتهاء من تنفيذ مضمون رخصة الهدم ويتمثل ذلك في التصريح والإشهار القانونيين المتضمنين مجموعة المعلومات المتعلقة برخصة الهدم.<sup>1</sup>

ثانياً. عدم التصريح بفتح الورشة

يلتزم المستفيد من رخصة الهدم بالتصريح بفتح الورشة قبل القيم بأشغال الهدم، وذلك وفقاً لنص المادة 83 من المرسوم 15-19، ويتضح مما سبق أن على المستفيد من التنفيذي رقم هذه الرخصة إعداد تصريح بفتح الورشة قبل القيم بأشغال الهدم.<sup>2</sup>

ثالثاً - نطاق تطبيق جريمة عدم القيام بإجراء الإشهار

أما فيما يخص عملية الإشهار فقد نصت المادة 20 على أنه " يضع المستفيد من الأشغال خلال مدة عمل الورشة لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج التي يرفق نموذجاً منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم والممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها وكما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال و

<sup>1</sup> - ايديري أديلية و مجدوب حدة ، مرجع سابق، ص 34

<sup>2</sup> - المرجع نفسه ، ص 34

إن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات و أخيرا اسم المؤسسة  
المكلفة بأشغال الهدم<sup>1</sup>.

و من خلال هذه المادة نستنتج أن المستفيد من رخصة البناء يقوم بعدة  
إجراءات قبل بدء عملية الهدم ، يحدد من خلالها مرجع الرخصة ومساحة البناية  
المراد تهديمها بالإضافة إلى تاريخ افتتاح الورشة وتاريخ إنهاء الأشغال ، و أحيانا  
يتطلب الأمر إضافة اسم صاحب المشروع و المؤسسة المكلفة بالمشروع.

---

<sup>1</sup> - ايديري أديلية و مجدوب حدة ، مرجع سابق،ص 35



## الخاتمة.

ما يمكن استنتاجه في الأخير هو أن صور الرقابة بالنسبة لرخصة البناء تتمثل في الرقابة القبلية و الرقابة البعدية وفقا للقوانين و نصوص تشريعية ، أما رخصة الهدم تتجسد رقابتها من خلال القضاء الإداري و القضاء العادي التي تكون عن طريق متابعة الأشغال قبل بدايتها و أثناء الأشغال وبعد نهايتها.

تعتبر رخصة البناء و الهدم آليات رقابة منحها المشرع الجزائري للإدارة في إطار مهام الضبط الإداري المخولة لها، و انطلاقا من ذلك توصلنا من خلال هذا البحث إلى مجموعة من النتائج و التي تتمثل في:

-إن رخصة البناء قرار إداري مسبق و إلزامي لأي عملية بناء يتم الحصول عليها من الجهات الإدارية المختصة.

-يؤطر رخصة البناء نطاق موضوعي يتمثل في أعمال البناء محل الترخيص.

-أما النطاق المكاني لرخصة البناء فلقد قيد المشرع بالإلزامية الحصول على رخصة البناء مهما كان موقع إنجاز الأشغال باستثناء البنايات التي تحتمي بالدفاع الوطني.

-لرخصة البناء دور قبلي و بعدي ينعكس على سير الرقابة.

كما نجد بأن المشرع الجزائري قد سعى إلى تنظيم مجال العمران بعدد الآليات القانونية والتي من بينها رخص الهدم، ورغم ذلك فإن التطبيق الميداني لا يزال محدودا، حيث يتزايد يوميا وعلى مرأى من السلطات البلدية هدم المباني بصورة مخالفة للقانون دون أي تدخل منها، مما أدى إلى تدهور البيئة الحضرية وما نجم عنها من آثار سلبية على البيئة والمواطن على حد سواء، حيث أن كل هذه القوانين والآليات التي أوجدها المشرع لم تنجح في تنظيم العمران الجزائري بصفة منظمة وتامة، وذلك بسبب خصوصية المجتمع والعمران ، خاصة وأن إعداد المخططات العمرانية يتم دون الاعتماد على الخصائص والمقومات المعمارية سواء المحلية منها أو الجهوية أو الوطنية، مما يجعل من الصعب تبنيتها وتطبيقها على أرض الواقع . لذا ينبغي تفعيل الدور الوقائي تجنباً لحدوث أضرار قد يصعب أو يستحيل إصلاحها و عالجها، وذلك بجعل رخصة الهدم وإجبارية في كل عمليات

الهدم مهما كان نوع البناية وموقعها، وهو الموقف الذي يجب على المشرع الجزائري تبنيه حرصا ضرورية على المصلحة العامة العمرانية.

و في الأخير نستخلص إلى أنه و بالرغم من الدور الذي تلعبه رخصة البناء والهدم كآلية للرقابة على أشغال التهيئة و التعمير إلا أنها بقيت مقيدة و حبيسة النصوص القانونية.

قائمة المراجع والمصادر.

أولاً. المراسيم و النصوص القانونية.

- المادتين 58 و 59 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 التي حددت بموجبها تشكيلة و كفاءات عمل وسير الشباك الوحيد للبلدية و للولاية.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 المتعلق بالتوجيه العقاري الجريدة الرسمية، ع 89 الصادر بتاريخ 18/11/1990 المعدل والمتهم بموجب الأمر رقم 26/95، المؤرخ في 25/9/1995، الجريدة الرسمية، ع 55، الصادر بتاريخ 27/09/1995.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و أتمام انجازاتها، الجريدة الرسمية، ع 44، الصادر 03/08/2008.
- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع.
- المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد الكفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المحدد لشروط و كفاءات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع.

- المادة 66 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المحدد الكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها.
- المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- المادة 75 من القانون رقم 90-29 المعدل و المتمم بموجب القانون رقم 04-05 المتعلق بالتهيئة و التعمير.
- القانون رقم 08-15 المؤرخ في 20/07/2008، المحدد لقواعد مطابقة البناءات و أتمام انجازاتها ، الجريدة الرسمية ، ع 44، الصادر 03/08/2008.  
ثانيا.الكتب.

- محمد عبد الحميد مسعود، إشكالية رقابة القضاء على مشروعية قرارات القضاء الإداري، ط1، مصر، مطابع الشرطة، 2007.
- سماعين شامة، القضاء القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دار هومة ، الجزائر ، ط 1، 2012.
- حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري ، دار هومة ، ط 1، الجزائر ، 2011.

### ثالثا. أطروحات و رسائل التخرج.

- بوعقال فيصل،منازعات رخصة البناء ، مذكرة ماجستير ، في تخصص قانون إداري،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة باجي مختار، عنابة ، 2011/2012.
- كريمة منصوري، رخصة البناء كآلية رقابة في مجال التهيئة و التعمير ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون إداري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2015-2016.

- عبد الرحمان عزاري ، الرخص الإدارية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الدكتوراة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة بن عكنون ، الجزائر ، 2001/2000.

- ايديري أديلية و مجدوب حدة ، رخصة الهدم والمنازعات المتعلقة بها ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العام ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية.

#### رابعاً . المقالات.

- عبان، النظام القانوني لرخصة البناء طبقاً للمرسوم التنفيذي 19/15، مجلة أبحاث قانونية و سياسية ، جامعة محمد الصديق بن يحيى ، جيجل، ع 02
- بعلي محمد محمد الأمين كمال ،التزامات المرخص له و مسؤوليته في مادة البناء و التعمير ، مجلة الحقوق و الحريات ، جامعة محمد خيضر ،بسكرة ، ع 01، سبتمبر 2013.
- عبد الغني الصغير، تسليم رخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة علوم اجتماعية و إنسانية، المركز الجامعي العربي تبسي ، تبسة ، ع 01، مارس 2007.
- رمزي حوحو، رخصة البناء و إجراءات الهدم في التشريع الجزائري، مجلة المفكر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، محمد خيضر ، جامعة بسكرة، ع 04.
- محي الدين بريح، رخصة الهدم في النظام القانوني الجزائري، مجلة تشريعات التعمير و البناء ، ع05، مارس 2018، جامعة ابن خلدون تيارت.

- راضية بودية، رخصة الهدم و المنازعات المتعلقة بها، مجلة البحوث و الدراسات القانونية و السياسية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة البليدة، ع 10.
- عزري الزين، إجراءات إصدار قرارات البناء و الهدم في التشريع الجزائري . مقال، مجلة المفكر، كلية الحقوق، جامعة بسكرة، العدد 03 .

ملخص الدراسة بالعربية.

تعتبر رخصة البناء و الهدم من بين آليات الرقابة في مجال التعمير التي خصها المشرع الجزائري أهمية خاصة، وألزم الأفراد بضرورة الحصول عليهما قبل الشروع بأية عملية بناء أو هدم، إذا كانت البناية متواجدة في معلم مصنف أو كانت سندا لبنانية مجاورة. ولقد أحاط المشرع الجزائري عملية استصدار رخصة الهدم بمجموعة من الشروط والإجراءات الواجب إتباعها، ويتولد عن الإخلال بالقواعد المنظمة لرخصة الهدم منازعات يختص بها القضاء العادي من جهة والقضاء الإداري من جهة أخرى.



## **Study summary in English.**

**The building and demolition permit is one of the oversight mechanisms in the field of reconstruction that the Algerian legislator singled out for special importance, and it obligated individuals to obtain them before starting any construction or demolition process, if the building was located in a classified landmark or was a bond to a nearby building.**

**The Algerian legislator has surrounded the process of issuing a demolition license with a set of conditions and procedures to be followed. Violation of the rules regulating demolition licensing generates disputes within the jurisdiction of the ordinary judiciary on the one hand and the administrative judiciary on the other**

## **Résumé de l'étude en français.**

**Le permis de construire et de démolir est l'un des mécanismes de contrôle dans le domaine de la reconstruction que le législateur algérien a retenu pour une importance particulière, et il obligeait les particuliers à se les procurer avant d'entamer tout processus de construction ou de démolition, si le bâtiment était situé dans un site classé. ou était un lien avec un immeuble voisin.**

**Le législateur algérien a entouré le processus de délivrance d'un permis de démolition d'un ensemble de conditions et de procédures à suivre. La violation des règles régissant les permis de démolition génère des litiges relevant de la compétence de la justice ordinaire d'une part, et de la justice administrative d'autre part. autre.**

7	المقدمة.
08	الفصل الأول: رخصة البناء و الهدم.
09	المبحث الأول: ماهية رخصة البناء.
10	المطلب الأول: مفهوم رخصة البناء.
12	المطلب الثاني: أهمية رخصة البناء.
14	المطلب الثالث: نطاق تطبيق رخصة البناء.
16	المبحث الثاني: ماهية رخصة الهدم.
17	المطلب الأول: مفهوم رخصة الهدم.
18	المطلب الثاني: شروط الحصول على رخصة الهدم.
25	المطلب الثالث: نطاق تطبيقها و خصائصها.
30	الفصل الثاني: صور الرقابة المتعلقة برخصة البناء و الهدم.
30	المبحث الأول: الرقابة القبليّة و البعدية لرخصة البناء.
31	المطلب الأول: الرقابة القبليّة لرخصة البناء.
39	المطلب الثاني: الرقابة البعدية لطلب رخصة البناء.
43	المبحث الثاني: رقابة القضاء الإداري والقضاء العادي لرخصة الهدم.

## قائمة الفهرس

43	المطلب الأول :رقابة القضاء الإداري.
44	المطلب الثاني: رقابة القضاء العادي.
50	الخاتمة.