

رخصة الهدم لحماية التراث المعماري الجزائري

تاريخ استلام المقال: 08 أفريل 2018 تاريخ النشر: 30 سبتمبر 2018

الطالبة سعيدة لعموري

باحثة دكتوراه - كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة الشيخ العربي التبسي - تبسة (الجزائر)

drsaida16@yahoo.com

المخلص:

نظرا للأهمية التي تكتسيها رخصة الهدم باعتبارها آلية قانونية لممارسة حق الهدم كلياً أو جزئياً من جهة وحماية البيئة بما فيها التراث المعماري من جهة ثانية، تناولناها بهذه الدراسة مبيين فيها الأحكام القانونية المتعلقة بها، بدء بتعريفها، بيان خصائصها، ونطاق تطبيقها، ثم إجراءات البت في طلبها، وأخيراً بيان الآثار المترتبة عنه، مستخلصين من كل ذلك مدى فاعليتها كألية وقائية من آليات الضبط الإداري لضمان حماية كلية وفعالية للتراث المعماري كحق من حقوق المواطن المكرسة دستورياً.

الكلمات المفتاحية : رخصة الهدم – التراث المعماري، القانون الجزائري.

Résumé :

En raison de l'importance du permis de démolir comme étant un instrument juridique pour l'exercice du droit de la démolition totale ou partielle, d'une part, et la protection de l'environnement, et notamment la préservation du patrimoine architectural d'autre part, nous avons abordé dans cette étude les dispositions législatives y afférent ,ou on a mis l'accent sur sa définition, ses caractéristiques, son champ d'application, ainsi que les modalités et les instructions relatives à sa délivrance , , en s'appuyant sur son efficacité en tant que mécanisme préventif des mécanismes de contrôle administratif pour assurer la protection totale et totale du patrimoine architectural en tant que droit constitutionnel des citoyens.

Mots clés : Permis de démolir- le patrimoine architectural.



مقدمة:

تعد رخصة الهدم من الرخص الإدارية عامة والرخص العمرانية خاصة، وآلية من آليات الضبط الإداري التي أولاها المشرع الجزائري أهمية بالغة لما لها من دور فعال في حماية الملكية العقارية الخاصة من جهة، وحماية البيئة بما فيها التراث العمراني كأحد أهم عناصرها من جهة مقابلة؛ إذ مرت الجزائر بمرحلة ازدهار وتطور جعلتها ترتقي في ميادين عددها منها ميدان العمران؛ ويتعاقب المعمّرين عليها نشأت حركة عمرانية كبيرة لم يبق منها إلا شواهد ممثلة في تراث تاريخي وعمراني مميّز يعكس مسيرته وتطور تلك الحضارة الإنسانية عبر تاريخ الجزائر.

ولما كانت ثمة رابطة بين المستوى الحضاري الذي وصلت إليه الأمم وبين الشكل الذي تأخذه العمارة، باتت تلك الشواهد عرضة للتدهور والاندثار، لأن التطور العمراني يفرض في أحد جوانبه إزالة البنايات التي أصبحت لا تتماشى والنمط العمراني الذي اختاره الفرد في هذا العصر ليكون شاهدا على مسيرته وتطوره متجاهلا بذلك ما سوف يحدثه هذا التغيير من فجوات بين الماضي والحاضر والمستقبل.

ونظرا لأهمية تلك الشواهد لما تحمله من قيم تاريخية وثقافية واجتماعية من جهة وما تمثله من ثروة وطنية من جهة ثانية؛ نظم المشرع الجزائري على غرار بقية التشريعات عمليات العمران بما فيها عمليات إزالة البنايات، إزالة جزئية كانت أم كلية لما لها من علاقة مباشرة بالمداس بتلك الشواهد وذلك بوجوب استصدار رخصة للقيام بذلك تسمى رخصة الهدم.

وباعتبار تلك الرخصة إحدى الأدوات القانونية المقررة لحماية التراث العمراني وملكية الغير على حد سواء، وحماية حقه في الثقافة المعترف به صراحة بموجب نص دستوري صريح تضمنته المادة من 45 من التعديل الدستوري الأخير لسنة 2016⁽¹⁾ الواجب على الدولة حمايته خصت بهذه الدراسة، من خلال الإجابة على الإشكالية التي تتمحور في ما مدى فاعلية رخصة الهدم لضمان حماية كلية وفعالية للتراث العمراني في ظل المنظومة التشريعية الجزائرية؟ وذلك من خلال دراسة مفهوم رخصة الهدم (أولا). إجراءات البت في طلبها (ثانيا)، ثم الآثار المترتبة عن طلبها (ثالثا).

(1) الصادر بموجب القانون رقم 01/16 المؤرخ في 6 مارس سنة 2016 المتضمن التعديل الدستوري (ج ر العدد 14 الصادر في 7 مارس سنة 2016).

أولاً - مفهوم رخصة الهدم:

تعد رخصة الهدم كما سبق بيانه من الرخص الإدارية عموماً والرخص العمرانية خصوصاً التي فرضها المشرع على كل من يؤد القيام بعمليات الهدم جزئياً أو كلياً، وذلك متى كان البناء المراد هدمه واقعا في مكان محدد قانوناً، ونظراً لأهمية هذه الرخصة للاعتبارات السابق بيانها من الضروري الإحاطة بمفهومها بدء بتعريفها، ثم بيان خصائصها وأخيراً بيان نطاق تطبيقها وذلك كما يلي:

1 - تعريف رخصة الهدم:

لقد أحاط المشرع الجزائري عمليات العمران بأهمية بالغة، وسن من النصوص القانونية ما يعكس ذلك الاهتمام وذلك عبر فترات زمنية متعاقبة⁽¹⁾؛ وباستقراء نصوص المواد المنظمة لتلك العمليات لاسيما عمليات الهدم، يتبين بأن المشرع الجزائري لم يعرف رخصة الهدم صراحة لا في القانون المتعلق بالتهيئة والتعمير الصادر بموجب القانون رقم 29/90⁽²⁾، ولا في النصوص القانونية التي سنتت تطبيقاً له لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 176/91⁽³⁾، ولا في أي نص قانوني آخر وإنما وضع الأحكام المنظمة لها، تاركاً ذلك لفقهاء القانون الذين اجتهدوا متخذين من بعضها سنداً لوضع تعريف لهذه الرخصة، لاسيما المادة رقم 61 من المرسوم التنفيذي 176/91 والتي سنتت تطبيقاً للمادة 60 من القانون 29/90، والمادة 2/65 من نفس المرسوم، متجاهلين البعض الآخر لاسيما المادة 68 من القانون 29/90 والمادة 68 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91 التي جاءت تطبيقاً لها.

(1) حول التفصيل في موضوع التطور التاريخي للتشريع العمراني، أنظر: الزين عزري، (دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير). مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، ص. 31، 32، الزين عزري، قرارات العمران الضردية وطرق الطعن فيها. دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005، ص. 3، 4.

(2) المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر العدد 52 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1990).

(3) المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ج ر العدد 26 الصادر في أول يونيو سنة 1991)، المعدل والمتمم، والملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج ر العدد 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2015).

وعلى ضوء المادتين أعلاه اجتهد بعض الفقه معرفين رخصة الهدم على أنها «القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة والتي يمنح بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنّف أو في طريق التصنيف»⁽¹⁾. كما عرفت على أنها «القرار الإداري الصادر من الجهة الإدارية المختصة والتي يمنح بموجبها للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان هذا البناء واقعا ضمن مكان مصنّف أو في طريق التصنيف»⁽²⁾.

بتحليل التعريفين أعلاه يتبين أنه قد يكونان جامعين لتعريف رخصة الهدم، وربما مانعين في ظل تشريعات أخرى التي تتعدد فيها الهيئات المخوّلة قانوناً بإصدار هذه الرخصة متى كان البناء واقعا حصرياً في إحدى الأماكن المصنّفة أو في طريقها للتصنيف، بينما لا يستوي الأمر إذا ما أخذنا مجتمعين، أو أخذنا أحدهما تعريفاً جامعاً لرخصة الهدم في ظل التشريع الجزائري، لاسيما بعد إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 176/91 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المحدّد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها⁽³⁾ لاعتبارين اثنين هما:

أ- أن المشرّع الجزائري كان واضحاً بإسناد صلاحية منح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي (ر م ش ب) حصرياً دون غيره من الهيئات، وذلك خلافاً لخصتي البناء والتجزئة اللتين قد يختص بمنحهما إضافة له كلا من الوالي المختص إقليمياً أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات محدّدة قانوناً، طبقاً لأحكام المادة 68 من القانون 29/90 التي جاء فيها صراحة «تسلّم رخصة الهدم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي»، والمادة 78 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي جاءت تطبيقاً لها والمادة رقم 95 من القانون رقم 10/11 المتعلّق بالبلدية⁽⁴⁾.

ب- كما وسّع من نطاق هذه الرخصة ليشمل البنايات المسجّلة في قائمة الجرد الإضافي، أو التي تمّ استحداثها في شكل قطاعات محفوظة؛ بالإضافة لما تمّ النص عليه في المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وجوب إرفاق الملفّ بمحضر خبره... وذلك عندما تتواجد البناية على بعد أقلّ من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة، بعدما كان نطاق تطبيقها في ظل المرسوم

(1) الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري). مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.

(2) عايدو ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. دار قانة للنشر والتوزيع، الطبعة 1، 2014، ص 89.

(3) المؤرّخ في 25 يناير سنة 2015 (ج ر العدد 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2015).

(4) المؤرّخ في 22 يونيو سنة 2011 (ج ر العدد 37 الصادر في 3 يوليو سنة 2011).

التنفيذي رقم 176/91 الملغى يتعلّق بالبنائيات المصنّفة أو في طريقها للتصنيف، أو تلك التي تكون سندا لبنائيات مجاوره فقط طبقا لأحكام المادّة 61 من هذا الأخير، وذلك استنادا على أحكام المادّة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي تضمنت تطبيقا لأحكام المادّة 60 من القانون رقم 29/90 وإحالة ضمنية ومنطقية للمواد (2،3،8) من القانون رقم 04/98 المتعلّق بالتراث الثقافي⁽¹⁾، ذات العلاقة المباشرة بنطاق تطبيق رخصة الهدم كما سيّتم بيانه.

حيث أنّه «يعدّ تراثا ثقافيا للأمة في مفهوم هذا القانون، جميع الممتلكات الثقافية العقارية، والعقارات بالتخصيص والمنقولة الموجودة على أرض عقارات الأملاك الوطنية وفي داخلها، المملوكة لأشخاص طبيعيين أو معنويين تابعين للقانون الخاص، والموجوده كذلك في الطبقات الجوفية للمياه الداخلية والإقليمية الوطنية الموروثة عن مختلف الحضارات المتعاقبة منذ عصر ما قبل التاريخ إلى يومنا هذا، وتعدّ جزءا من التراث الثقافي للأمة أيضا، الممتلكات الثقافية غير المادّية الناتجة عن تفاعلات اجتماعية، وإبداعات الأفراد، والجماعات عبر العصور، والتي لا تزال تعرب عن نفسها منذ الأزمنة الغابرة إلى يومنا هذا» ذلك ما أقرته صراحة المادّة 2 منه، وبالتالي فإنّ الممتلكات الثقافية المشمولة بالحماية في ظل هذا القانون تصنّف إلى ثلاث، الممتلكات الثقافية العقارية، الممتلكات الثقافية المنقولة، والممتلكات الثقافية غير المادّية طبقا لأحكام المادّة 3 من هذا القانون.

وما دام هذا الجزء من الدراسة يتعلّق بمحاولة إيجاد تعريف لرخصة الهدم، فإنّ الأمر يتعلّق بالممتلكات الثقافية العقارية، لأنّ عملية الهدم محلّها بناية وهذه الأخيرة تصنّف في خانة العقارات المبنية، وتشمل حسب ما جاء في المادّة 8 من القانون رقم 04/98 المتعلّق بحماية التراث الثقافي المعالم التاريخية⁽²⁾، المواقع الأثرية⁽³⁾، المجموعات الحضريّة أو الريفيّة⁽¹⁾، التي يمكن أن

(1) المؤرّخ في 15 يونيو سنة 1998 (ج ر العدد 44 الصادر في 17 يونيو سنة 1998).

(2) «تعرفّ المعالم التاريخية بأنّها أي إنشاء هندسي معماري منفرد أو مجموع يقوم شاهدا على حضارة معيّنة أو على تطوّر هام أو حادثة تاريخية. والمعالم المعنية بالخصوص هي المنجزات المعمارية الكبرى، والرّسم، والنقش، والفنّ الزخرفي، والخط العربي، والمباني أو المجمعات العملية الضخمة ذات الطابع الديني أو العسكري أو المدني، أو الزراعي، أو الصناعي وهيكل عصر ما قبل التاريخ والمعالم الجنائزية والمدافن والمغارات والكهوف واللّوحات والرسوم الصخرية، والنصب التذكارية، وهيكل أو العناصر المعزولة التي لها صلة بالأحداث الكبرى في التاريخ الوطني». أنظر المادّة 17 من القانون رقم 04/98، المصدر السابق، ص.6.

(3) «تعرفّ المواقع الأثرية بأنّها مساحات مبنية أو غير مبنية دونما وظيفة نشطة، وتشهد بأعمال الإنسان أو بتفاعله مع الطبيعة، بما في ذلك باطن الأراضي المتصلة بها، ولها قيمة من الوجهة التاريخية أو الأثرية أو الدينية أو الفنّية أو العلمية أو الإثنولوجية أو الانتروبولوجية، والمقصود بها على الخصوص المواقع الأثرية بما فيها المحميات الأثرية والحظائر الثقافية»، وتتكوّن المحميات الأثرية من مساحات لم يسبق أن أجريت عليها =

تخضع أيا كان وضعها القانوني لأحد أنظمة الحماية المنصوص عليها في هذا القانون، وهي التسجيل في قائمة الجرد الإضافي، التصنيف، الاستحداث في شكل قطاعات محفوظة.

واستنادا لما تبنت الإشارة إليه يمكن اقتراح تعريف لرخصة الهدم في التشريع الجزائري مضمونه أن: (رخصة الهدم هي القرار الإداري المسبق الصادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، الذي يمنح بمقتضاه الحق للشخص طبيعيا أو معنويا بإزالة بناء قائم جزئيا أو كلياً، متى ثبت أن البناء المراد هدمه يقع ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف، أو مسجلاً في قائمة الجرد الإضافي، أو تمّ استحداثه في شكل قطاعات محفوظة، أو يقع على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة وفقاً للشروط والإجراءات المنصوص عليها في القانون الجاري به العمل).

2- خصائص رخصة الهدم:

بتحليل التعريف السابق لرخصة الهدم، وما جاء في نصوص المواد المشار إليها أعلاه، يمكن استنتاج جملة من الخصائص تتميز بها هذه الرخصة نذكر منها:

أ - رخصة الهدم هي قرار إداري، إذ اشترط المشرع الجزائري صدورها في شكل قرار إداري يحمل بيانات محدّدة على سبيل الحصر وذلك طبقاً لنص المادة 2/75 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15⁽²⁾، إذ أنه لا يجوز قانوناً الترخيص بالهدم بأمر شفوي أو إذن إداري⁽³⁾، فرخصة الهدم بهذه الطبيعة عبارة عن تصرف قانوني، صادر عن جهة إدارية منحها القانون سلطة الإصدار، طبقاً لشروط وإجراءات محدّدة، وتصدر بالإرادة المنفردة، ولا تحجب عنها

= عمليات استكشاف وتنقيب، ويمكن أن تنطوي على مواقع ومعالم لم تحدّد هويتها، ولم تخضع لإحصاء أو جرد، وقد تختزن في باطنها آثاراً وتحتوي على هياكل أثرية مكشوفة»، أنظر المادتين 28، 32 على التوالي، المصدر نفسه، ص 8 - 9.

⁽¹⁾ «... المجموعات العقارية الحضريّة أو الريفيّة مثل القصبات والمدن والقصور والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميّزة بغلبة المنطقة السكنية فيها والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهميّة تاريخية أو معمارية أو فنيّة أو تقليدية من شأنها أن تبرّر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثبيتها»، أنظر، المادة 41، المصدر نفسه، ص 10.

⁽²⁾ أنظر، قرار الهدم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/51، المصدر السابق، ص 30.

⁽³⁾ الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 22، الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، المرجع السابق، ص 57.

هذه الخاصية حتى ولو كانت تتم بطلب من المعني وسعي منه، وترتب هذه الرخصة أثرا قانونيا يتمثل في حق المعني المستفيد من الرخصة من القيام بأشغال الهدم في العقار محل الرخصة⁽¹⁾.

ب - أن تصدر رخصة الهدم من الجهة الإدارية المختصة بذلك، وهي رئيس المجلس الشعبي البلدي حصريا كما سبق بيانه، وألا كان قرار الهدم معيبا، بعبء عدم الاختصاص في صورتيه الشخصي والوظيفي وبالتالي جاز إلغاؤه.

ج - أن يكون مضمون القرار إزالة كل أو جزء من بناية؛ ومفهوم الإزالة إما محو أثر البناء القائم كلية أو جزء منه متى كان هدم هذا الجزء مؤثرا على مجموع البناء، أي لا تشكل عملية الهدم الجزئي حذفًا لبعض الزوائد من البناء، والذي يكون من قبيل التحسين والتعديل لا الهدم⁽²⁾.

د - تتميز بطابعها العام حيث تفرض على كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون العام أو الخاص، وذلك ما أكدته المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

هـ - ذات طابع نوعي حيث تفرض على أقاليم محدّدة بدقة دون غيرها ورد ذكرها في المادتين 46 من القانون رقم 29/90 والمادة 8 من القانون رقم 04/98 المحال إليها ضمنا ضمن أحكام المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

و - ذات طابع مسبق حيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية دون الحصول مسبقا على هذه الرخصة، وذلك ما نصّ عليه المشرّع صراحة بموجب المادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، التي جاء فيها «...لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم...».

وجدير بالذكر أن رخصة الهدم محل الدراسة تختلف عن أمر الهدم الذي قد يصدره رئيس المجلس الشعبي البلدي (ر م ش ب) أو القاضي المختص في حالات محدّدة قانونا خارج إرادة صاحب البناية المأمور بهدمها أو من يمثله قانونا، وذلك خلافا لرخصة الهدم التي يتم إصدارها بناء على طلبه ورغبة منه في الحصول عليها، فمثلا طبقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 10/11 المتعلق بالبلدية والمادة 86 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وبغرض حماية الأشخاص والممتلكات يأمر (ر م ش ب) بهدم الجدران والعمارات والبنايات الآيلة للسقوط مع احترام التشريع والتنظيم المعمول بهما لاسيما المتعلق بحماية التراث الثقافي، كذلك عندما

(1) عمار بوضيف، (منازعات التعمير في القانون الجزائري "رخصة البناء والهدم"). مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، يناير، 2013، ص 29.

(2) الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري)، المرجع السابق، ص 22.

ينجز البناء دون رخصة خول المشرع ل (ر م ش ب) والوالي المختصين الأمر بهدم ذلك البناء حسب حالات محددة قانونا.

3- نطاق تطبيق رخصة الهدم:

طبقا لما جاءت به المادة 60 من القانون رقم 29/90 والمادة 70 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 التي جاء فيها «لا يمكن القيام بعملية هدم جزئية أو كلية لبنانية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون البنائة محمية بأحكام القانون رقم 04/98 المتعلق بحماية التراث الثقافي» ومما سبق بيانه يتبين نطاق تطبيق رخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي رقم 19/15، الذي يتحدد بنطاقين تبعا لمعيارين أحدهما موضوعي والآخر مكاني.

فبالنسبة لنطاق تطبيق رخصة الهدم تبعا للمعيار للموضوعي يتحدد بالعمليات المراد القيام بها، وهي إزالة البناء القائم سواء كانت إزالة جزئية أو إزالة كلية وكأنه لم يكن، أما فيما يتعلق بالنطاق المكاني فقد استوجب المشرع الجزائري وجوب استصدار هذه الرخصة من ذوي الصفة متى كانت البنائة الآيلة للهدم واقعة في إحدى المناطق المشمولة بالحماية وهي:

أ- المناطق المعمارية المصنفة أو في طريقها للتصنيف:

طبقا لما جاء في المادة 16 من القانون رقم 04/98 يعد التصنيف أحد إجراءات الحماية النهائية... أين تحتفظ هذه الممتلكات الثقافية العقارية المصنفة بنتائج التصنيف أيا كانت الجهة التي تنتقل إليها، ونظرا لأهمية التصنيف فهو عمل يعهد القيام به للسلطة المختصة كونه يضي على الملك المنقول أو العقار طابع الأملاك العمومية الاصطناعية... ذلك ما أقرته المادة 31 من القانون رقم 30/90 المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽¹⁾.

ب- المناطق المعمارية المسجلة في قائمة الجرد الإضافي:

يعتبر هذا النوع من الحماية ممهدا لإجراء آخر أكثر ضمانا وهو التصنيف، حيث أجاز المشرع بموجب المادة 10 من القانون رقم 04/98 المتعلق بالتراث الثقافي أن تسجل في قائمة الجرد الإضافي الممتلكات الثقافية العقارية التي لم تستوجب تصنيفا فوريا وفي الوقت ذاته تكتسي أهمية من وجهة التاريخ أو علم الآثار أو العلوم أو الإثنوغرافيا، أو الأنتروبولوجيا أو الفن والثقافة، وتستدعي المحافظة عليها.

ولما كان التسجيل في قائمة الجرد الإضافي عبارة على إجراء تمهيدي يهدف من وراءه تصنيف تلك الممتلكات الثقافية العقارية ذات القيمة والأهمية، فإن الإبقاء على تسجيل هذه الأخيرة في القائمة الجرد الإضافي محدد المدّة باعتباره إجراء تمهيدي وليس نهائي، حيث أن

(1) المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 (ج ر العدد 32 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1991).

كل ممتلك تم تسجيله في قائمة الجرد الإضافي ولم يصنّف في مهلة زمنية حدّدت بعشر(10) سنوات يكون مصيره الشطب من هذه القائمة، طبقا لأحكام المادة المشار إليها أعلاه.

وجدير بالذكر أنّ التسجيل في قائمة الجرد الإضافي يكون بموجب قرار من الوزير المكلف بالثقافة بالنسبة إلى الممتلكات الثقافية العقارية ذات الأهمية الوطنية، أو بقرار من الوالي بالنسبة إلى الممتلكات الثقافية العقارية التي لها قيمة هامة على المستوى المحلي، ذلك ما أسّست له المادة 11 من القانون رقم 04/98.

ج- المناطق المعمارية المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة:

إضافة للتصنيف والتسجيل في قائمة الجرد الإضافية وكإجراء من إجراءات الحماية لبعض العقارات تقام في شكل قطاعات محفوظة المجموعات العقارية الحضرية أو الريفية مثل القصبات والمدن والقصور، والقرى والمجمعات السكنية التقليدية المتميّزة بغلبة المنطقة السكنية فيها، والتي تكتسي بتجانسها ووحدتها المعمارية والجمالية أهمية تاريخية أو معمارية أو فنية أو تقليدية من شأنها أن تبرّر حمايتها وإصلاحها وإعادة تأهيلها وتثمينها طبقا لما جاء في المادة 41 من القانون رقم 04/98.

د- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة:

إضافة لما سبق بيانه اشترط المشرع على كل ذي صفة يقع بناؤه محل الهدم على بعد أقل من ثلاثة أمتار من البنايات المجاورة وفي ذلك حماية لحقوق الغير.

وإذا كان نطاق تطبيق رخصة الهدم مكانيا يبدو من الوهلة الأولى واضحا ومحصورا في المناطق الأربع المشار إليها أعلاه، فإنّه من الناحية العملية يثير بعض الإشكالات لدى البعض فيرى أحد الباحثين أنّ مالك البناء المراد هدمه لا يمكنه تحديد ما إذا كان يقع في نطاق الأماكن المصنّفة، خاصّة وأنّ عمليات الهدم ويتوافر الوسائل الحديثة، يمكن أن تتمّ كاملة قبل قيام جهات الرقابة بعملها⁽¹⁾، لكنّ الأشكال الحقيقي قد لا يتعلّق بإمكانية تحديد المناطق المصنّفة، أو المسجّلة في قائمة الجرد الإضافي، أو تلك المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة بالقدر الذي تثيره تلك التي لم تصنّف بعد أيّ في طريقها لذلك، لأنّ تلك المصنّفة والمسجّلة في قائمة الجرد الإضافي، أو تلك المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة، يفترض العلم بها لدى الكافة، لاسيما وأنّها تكون محلّ نشر في الجريدة الرسمية الجزائرية⁽²⁾، وفي مقر البلدية الموجود فيها التراث

(1) عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران- جسور لنشر والتوزيع، الجزائر، 2014، ص 139.

(2) مثال على ذلك قرارات تصنيف المنزلين اللذين تمت فيهما كتابة وطبع بيان أول نوفمبر 1954 بإغيل إمولا، فيلا سيزيني، فيلا بروسات، المسرح الجهوي بسكيكدة، المؤرّخة في أبريل سنة 2016 (ج ر العدد 34 الصادر في 8 يونيو=

الثقافة المعماري لمدة شهرين متتابعين ليعلم بها الكافة، وتكون محلّ تبليغ مالك العقار شخصيا، سواء من طرف الوزير المكلف بالثقافة أو الوالي⁽¹⁾، وبالتالي فلا يعذر بجهل القانون.

ثانيا - إجراءات البت في طلب رخصة الهدم:

خول المشرّع الجزائري اختصاص منح رخصة الهدم لـ(ر م ش ب) محلّ موقع البلدية حصريا ومهما كان موقع البناء المراد هدمه، ومنحه أجلا محدداً لتحضير تلك الرخصة، إذ لا يتعدى الشهر الواحد⁽²⁾ بدلا من ثلاثة أشهر التي كان معمولا بها في ظل المرسوم التنفيذي رقم 176/91 الملغى⁽³⁾، يبدأ حسابها من تاريخ إيداع ملفّ الطلب، ليكون بداية لعملية التحقيق فيه

= سنة 2016)، ص.ص.25،19. المرسوم التنفيذي رقم 173/05 المؤرخ في 9 مايو سنة 2005 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لقصبة الجزائر وتعيين حدوده (ج ر العدد 34 الصادر في 11 مايو سنة 2005)، ص.4، المرسوم التنفيذي رقم 208/05 المؤرخ في 4 يونيو سنة 2005 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لقسطنطينة وتعيين حدوده (ج ر العدد 39 الصادر في 5 يونيو سنة 2005)، ص.10،9. المرسوم التنفيذي رقم 208/05 المؤرخ في 4 يونيو سنة 2005 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لسهل وادي ميزاب وتعيين حدوده (ج ر العدد 39 الصادر في 5 يونيو سنة 2005)، ص.11،10. المرسوم التنفيذي رقم 403/09 المؤرخ في 29 نوفمبر سنة 2009 المتضمن القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لتلمسان وتعيين حدوده (ج ر العدد 71 الصادر في 2 ديسمبر سنة 2009)، ص.7،6. المرسوم التنفيذي رقم 406/09 المؤرخ في 29 نوفمبر سنة 2009 المتضمن القطاع المحفوظ لقصر تمرنة وتعيين حدوده (ج ر ع 71 الصادر في 2 ديسمبر سنة 2009)، ص.10،9. المرسوم التنفيذي رقم 141/11 المؤرخ في 28 مارس سنة 2011 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للقصر العتيق للأغواط وتعيين حدوده (ج ر العدد 20 الصادر في 30 مارس سنة 2011، ص.14،13. المرسوم التنفيذي رقم 142/11 المؤرخ في 28 مارس سنة 2011 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للقصر العتيق لورقلة وتعيين حدوده (ج ر العدد 20 الصادر في 30 مارس سنة 2011)، ص.14. المرسوم التنفيذي رقم 184/13 المؤرخ في 6 مايو سنة 2013 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لقصر تماسين وتعيين حدوده (ج ر ع 26 الصادر في 15 مايو سنة 2013)، ص.16،15. المرسوم التنفيذي رقم 185/13 المؤرخ في 6 مايو سنة 2013 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للقرية "الدرشدة الحمراء" وتعيين حدوده (ج ر العدد 26 الصادر في 15 مايو سنة 2013)، ص.17،16. المرسوم التنفيذي رقم 186/13 المؤرخ في 6 مايو سنة 2013 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لعنابة وتعيين حدوده (ج ر العدد 26 الصادر في 15 مايو سنة 2013)، ص.18،17. المرسوم التنفيذي رقم 13/15 المؤرخ في 22 يناير سنة 2015 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لسيدي الهواري وتعيين حدوده (ج ر العدد 5 المؤرخ في 8 فبراير سنة 2015)، ص.11،9. المرسوم التنفيذي رقم 137/16 المؤرخ في 25 أبريل سنة 2016 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للقصر العتيق لتمنطيط وتعيين حدوده (ج ر العدد 27 المؤرخ في 7 مايو سنة 2016)، ص.5،7.

⁽¹⁾ لمزيد من التفصيل، أنظر، المواد 7،13،18،20 من القانون رقم 04/98، المصدر السابق، ص.7،5.

⁽²⁾ أنظر، المادة 1/75، من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص.21.

⁽³⁾ للتفصيل، أنظر، المادة 62 من المرسوم التنفيذي رقم 176/91، المصدر السابق، ص.972.

ودراسته قصد إصدار القرار المتعلق بطلب هذه الرخصة، ولزديد من التفصيل في مراحل إعداد قرار رخصة الهدم ستتم الدراسة كل مرحلة على حدى كالآتي:

1 - تقديم طلب رخصة الهدم:

بما أن رخصة الهدم لا يتم منحها إلا بناء على طلب مكتوب وحسب الشكل المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 19/15 من المعنى يعكس رغبته في الحصول على تلك الرخصة وليس بمبادرة من (ر م ش ب) كما هو الحال بالنسبة لأمر الهدم، فإن المشرع الجزائري لحماية لحقوق الأفراد وممتلكاتهم من جهة، وحماية للأموال الوطنية ممثلة في التراث المعماري من جهة مقابلة، أستوجب توافر جملة من الشروط لمنح تلك الرخصة، منها ما يتعلق بصفة طالب الرخصة، ومنها ما يتعلق بالبناء المراد هدمه، يتم بيانها كما يلي:

أ - الشروط المتعلقة بطلب رخصة الهدم:

باستقراء نص المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، تبدأ إجراءات طلب رخصة الهدم على غرار غالبية الرخص الإدارية بتقديم المعنى طلبا يكون موقعا من طرفه؛ وحفاظا على حقوق الأفراد وممتلكاتهم حدّد المشرع الجزائري ذوي الصفة المخول لهم قانونا طلب هذه الرخصة، ويتعلق الأمر بمالك البناء محلّ الرخصة، موكله، الهيئة العمومية المخصّصة. فمالك البناية يمكنه إثبات هذه الصفة من خلال تقديمه لسند الملكية⁽¹⁾، أو شهادة حيازة⁽²⁾، وموكله يثبت ذلك عن طريق تقديمه لعقد الوكالة المبرم بينه وبين المالك الأصلي طبقا لأحكام القانون المدني⁽³⁾، بينما الهيئة العمومية المخصّصة اشترط المشرع عليها تقديم جملة من الوثائق عند الاقتضاء، ممثلة في نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة طبقا

(1) حيث أن: « الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة» ذلك ما نصّت عليه المادة 674 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني (ج ر العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر سنة 1975) المعدل والمتمم، ص 1033.

(2) حيث أنه يمكن كل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 التي تنص على أن «الحائز لحق يضرر أنه صاحب لهذا الحق حتى يتبين خلاف ذلك»، أن يمارس في أراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة وغير منقطعة وهادئة وعلائية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى "شهادة الحيازة"، وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري وذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي. ذلك ما نصّت عليه المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج ر العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990)، ص.1564، وتسلم هذه الشهادة وفق كيفيات حددها المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 والمتضمن التوجيه العقاري (ج ر العدد 36 الصادر في 31 يوليو سنة 1991).

(3) حيث أن «الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه»، ذلك ما نصّت عليه المادة 571 من الأمر رقم 58/75، المصدر نفسه، ص 1026.

لأحكام القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽¹⁾، توكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني⁽²⁾، نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البناية المعنية، نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكّل شخصا معنويا.

ب- الشروط المتعلقة بالبناء المراد هدمه:

لا يكفي تقديم طلب رخصة الهدم موقعا من ذي الصفة للحصول على تلك الرخصة، بل اشترط المشرع إرفاق الطلب بملف يعدّه مكتب دراسات في الهندسة المعمارية يضمّ جملة من الوثائق مؤشّر عليها حدّدتها المادة 72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ويتعلّق الأمر ب:

- كل وثيقة حسب الغرض الذي خصّصت له من طرف المهندس المعماري، والمهندس المدني اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها،

- تصميم الموقع على السّلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،

- مخطّطًا للكتلة يعدّ على سّلم 1/500 أو 1/200 من البناية الآيلة للهدم

- تقريرا وتعهّدا على القيام بعملية الهدم في المراحل، والوسائل التي يتعيّن استعمالها بصفة لا تعكّر استقرار المنطقة،

- عندما تتواجد البناية على بعد أقلّ من ثلاثة (3) أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملفّ بمحضر خبره مؤشّرا عليه من طرف مهندس مدني يشير إلى الطريقة التي يتعيّن استعمالها في عمليّة الهدم الميكانيكية، أو اليدوية، والعتاد المستعمل، والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

- مخطّط مراحل الهدم وآجالها،

- مخطّطًا على سّلم 1/100 للبناية يحدّد الجزء الذي يتعيّن هدمه والجزء الذي يتعيّن الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي،

- التخصيص المحتمل للبناء بعد شغوره.

2- التحقيق في طلب رخصة الهدم:

عند تحضير الطلب والوثائق المرفقة به يرسل ملفّ الطلب في ثلاث نسخ طبقا لأحكام المادة 63 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 إلى (ر م ش ب) لمحلّ موقع البلدية، أين يسجّل تاريخ الإيداع على الوصل ثمّ يسلمه في نفس اليوم للمعني حسبما جاء في المادة 73 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، كما أئزمه المشرع أن يقوم بإلصاق نسخة منه بمقرّ المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير الرخصة، وذلك لإعلام الغير بمشروع الهدم، اللذين يمكنهم الاعتراض

(1) المؤرّخ في 18 نوفمبر سنة 1990 (ج ر العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990).

(2) المؤرّخ في 26 سبتمبر سنة 1975 (ج ر العدد 78 الصادرة في 30 سبتمبر سنة 1975).

على هذا الأخير لديه، شريطة أن يكون اعتراضهم مبرراً ومدعماً بوثائق قانونية وإلا كان جزاءه البطلان.

وفي أجل لا يتعدى الثمانية أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب، يرسل نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد الهيئة المكلفة بتحضير طلب رخصة الهدم، والذي تمّ استحداثه على مستوى البلدية بموجب نص المادة 58 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، والتي ينبغي عليها إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ استلام طلب إبداء الرأي، على أن يكون الرأي معللاً قانوناً في حالة الرفض، أو متجانساً مع توجيهات خاصة، كما يجب عليها في جميع الحالات أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في أجل نفسه، كما تقوم مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم بتجميع الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج، وبعد الانتهاء من دراسة طلب رخصة الهدم يسلم (ر م ش ب) رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد طبقاً لأحكام المادة 77 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15.

ثالثاً - آثار البت في طلب رخصة الهدم:

لقد حدّد المشرّع الجزائري إجراءات وميعاد تحضير رخصة الهدم كما سبق بيانه وبانتهاء مرحلة التحضير يصدر (ر م ش ب) المختص إقليمياً قراره بشأن طلب رخصة إماماً بقبول الطلب وبالتالي منح الرخصة لطالبيها وإما برفض منح الرخصة، وقد يلتزم الصمت ويفضّل عدم الإفصاح عن إرادته لا بالقبول ولا بالرفض وللتفصيل سنّتم دراسة كل حالة مضمون من الحالات على حدى فيما يلي:

1- قبول منح رخصة الهدم:

إن القرار الصادر بقبول منح رخصة الهدم لطالبيها يبلغ إلى هذا الأخير من طرف (ر م ش ب) المختص ضمن الآجال المحددة قانوناً، وهذا القرار لا يترتب أي إشكالات في الواقع وإنما يترتب عنه حق الاستفادة في مباشرة أشغال الهدم، كما يترتب عنه عدّة التزامات على عاتقه، بحيث أئزمه المشرّع أن يضع خلال مدّة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج حسب نموذج محدّد، يوضّح من خلالها مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيراً اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.

كما لا يمكن الاستفادة من قرار رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة⁽¹⁾ والذي يكون بعد عشرين(20) يوما من تاريخ الحصول على الرخصة، وهذه المدّة لم يتّص عنها المشرّع صراحة في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ساري المفعول كما كان عليه الحال في ظلّ المرسوم التنفيذي رقم 91 /176⁽²⁾ وإنما تمّ الإشارة إليها ضمن شكل قرار رخصة الهدم المرفق.

وتجدر الإشارة أنّ رخصة الهدم لن تبقى صالحة مدى الحياة بل هي محدّدة المدّة، وبضوات الأجال المحدّدة قانونا يمكن إلغائها؛ إمّا بقرار قضائي أو بمبادرته من السلطة مانحة الرخصة بموجب قرار إداري، وضمائنا لحق المتحصّل على الرخصة، حدّدت حالات إلغائها على سبيل الحصر بموجب المادّة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 وهي:

- إذا تم تحديث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات.
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة.
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة⁽³⁾.

أي أنّ إلغاء الرخصة يكون بقوة القانون متى تحقّقت إحدى الحالات الثلاث المشار إليها أعلاه، غير أنّه وبالرغم من وضوح حالات إلغاء رخصة الهدم، والتي حدّدت على سبيل الحصر، فالإشكال المنار في هذا المقام يتعلّق بالأجل الأوّل أي أجل خمس (5) سنوات، إذ أنّ هذا الأجل حدّد بموجب نص المادّة رقم 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 لكنّ بالرجوع إلى أصل قرار رخصة الهدم الملحق بهذا المرسوم حدّده في مادّته الثانية (2) بستة (6) أشهر، وبالتالي أيّ الأجلين أولى بالتطبيق؟ خمس سنوات على اعتبار أنّ المرسوم التنفيذي سنّ تطبيقا للقانون رقم 29/90 المتعلّق بالتهيئة والتعمير، أم أجل ستة (6) أشهر المنصوص عليه في القرار على اعتبار أنّ القرار الملحق بالمرسوم المذكور هو الشكل الواجب أن يصبّ فيه قرار رخصة الهدم بقوة القانون وبالتالي سلطة (ر م ش ب) مقيّدة.

أمّا فيما يخصّ إبداء الرأي بالموافقة مع تحفّظات خاصّة، ألزم المشرّع (ر م ش ب) تبليغ ذلك الرأي للمعني على أن يكون معللاً وجوباً⁽⁴⁾، والإشكال الذي يمكن إثارته في هذا المقام هو: ما هي الطبيعة القانونية لذلك الرأي؟ وما هي قوّته الإلزامية؟ وهل هو قرار إداري يجوز الطعن فيه؟.

(1) للتفصيل، أنظر، المادّة 84 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص 22.

(2) أنظر، المادّة 78، مصدر نفسه، ص 22.

(3) أنظر المادّة 85، مصدر نفسه، ص 22.

(4) أنظر المادّة 2/79، مصدر نفسه، ص 22.

2 - رفض منح رخصة الهدم؛

أجاز القانون ل(ر م ش ب) باعتباره هيئة رقابية على ممارسة عمليات الهدم إمكانية رفض منح رخصة الهدم لطالبتها متى تخلف شرط من الشروط المنصوص عليها قانونا، وبالتالي فلا يمكن رفض طلب رخصة الهدم على غرار رخصتي التجزئة أو البناء إلا لأسباب مستخلصة من أحكام القانون⁽¹⁾؛ ورفض منح الرخصة لطالبتها يتولد عنه جملة من الحقوق للمعني منها:

- في حالة الرفض أو التحفظ يبلغ المعني وجوبا بالقرار الذي اتخذه (ر م ش ب) على أن يكون معللا قانونا، ومعنى ذلك أن يكون الرد بالرفض صريحا بموجب قرار إداري مكتوب يوضح فيه أسباب الرفض⁽²⁾، ما يمنح الحق للذي لم يرضه الرد الذي تمّ تبليغه به أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية؛ وفي هذه الحالة يحدّد أجل التسليم أو الرفض 15 يوما، وفي حالة انقضاء هذا الأجل ولم يتلقّى يبلغ المعني أيّ رد من الولاية، أجاز له المشرع إيداع طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، التي تأمر مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرّر في أجل 15 يوما.

كما أجاز المشرع للمعني رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة وهي المحكمة الإدارية المختصة إقليميا⁽³⁾، وبالتالي فالتظلم إجراء اختياري؛ وإن كان كذلك فهو يبدو أكثر فعالية من الطعن القضائي مباشرة لاسيما بعد تمكين المعني من إجراء طعن ثاني لدى الوزارة المكلفة بالعمران، التي يمكنها حسم الأمر بسهولة وإمكانية توجيه أوامر للولاية باعتبارها جهة إدارية، عكس ما كان عليه الحال قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 أين كان الإشكال يدور حول مدى إمكانية القاضي الإداري توجيه أوامر للإدارة، وبالتالي بصدور المرسوم التنفيذي رقم 19/15 ونصّه التطبيقي المتعلّق بمجال المنازعات التي يمكن إن تثار في هذا المجال القرار الوزاري المشترك المؤرّخ في 25 يوليو سنة 2015⁽⁴⁾ حيث مكّن المعني الحصول على حقّه بعد جهد.

(1) أنظر المادّة 62 من القانون رقم 29/90، مصدر سابق، ص 1659.

(2) أنظر المادّة 2/79 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المصدر السابق، ص 22.

(3) وذلك استنادا على المادتين 800,801 من القانون رقم 09/08 المؤرّخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمّن قانون

الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر العدد 21 الصادر في 23 أبريل سنة 2008)، ص ص 75 - 76.

(4) الصادر بموجب (ج ر العدد 51 الصادر في 27 سبتمبر سنة 2015).

وتجدر الإشارة أنه في حالة ما إذا كان الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البناية يتعدّر على (ر م ش ب) رفض منح الرخصة لطالبتها⁽¹⁾، أي تمنح رخصة الهدم وجوبا ولم ينصّ المشرّع في هذه الحالة على أي استثناء كتخلف أحد الشروط مثلا.

3 - تأجيل البت في طلب رخصة الهدم؛

لم ينصّ المشرّع الجزائري صراحة على إمكانية تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، خلافا لما كان عليه الحال بالنسبة لرخصتي البناء والتجزئة، أي أنّ (ر م ش ب) ملزم قانونا البت في طلب الرخصة خلال المهلة الممنوحة له والتي لا يمكن أن تتعدى شهر واحد.

4 - حالة سكوت رئيس المجلس الشعبي البلدي عن الرد؛

بالرغم من عدم إمكانية تأجيل البت في طلب رخصة الهدم، وبالرغم من تحديد أجل البت فيها والزام المشرّع لـ(ر م ش ب) بإصدار قراره وفقا لنموذج محدد مسبقا، أي أن يكون قراره صريحا ومكتوب، ومع ذلك فقد يحدث وأن يمتنع (ر م ش ب) على إصدار أي قرار والإفصاح عن إرادته قبولا أم رفضا، ومع ذلك فإنّ قراره السلبي هذا لم يعط له المشرّع أي تفسير لا قبولا ولا رفضا وإنما أجاز لصاحب الطلب الطعن ضده بنفس الأشكال في حالة تبليغه قرارا بالرفض.

خاتمة؛

من خلال هذه الدراسة التي تناولت موضوع رخصة الهدم كألية قانونية لحماية أحد عناصر البيئة ممثلا في التراث المعماري الجزائري، ومن خلال الإحاطة بالجوانب المختلفة لهذه الرخصة، تمّ التوصل لجملة من النتائج يتّم إيجازها فيما يلي؛

1- أنّ المشرّع الجزائري قد نضّم عمليات الهدم من خلال وجوب استصدار رخصة بشأنها ما يزيد أنّ حق الهدم وحرية مباشرته مضمونة قانونا، وما قام به المشرّع مجرد تنظيم لهذه الحرية لا إلغاءها.

2- رخصة الهدم تحمل طبيعة القرار الإداري النهائي المنتج لأثره سواء بالنسبة للمخاطب به أو الغير والإدارة التي أصدرته.

3- منح المشرّع الجزائري الاختصاص الأصيل لمنح رخصة الهدم لرئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا دون غيره من هيئات الضبط الإداري.

4- علّق المشرّع الجزائري القيام بعمليات الهدم بالنسبة لبنايات واقعة في مناطق محددة على سبيل الحصر وأن تكون مشمولة بإحدى آليات الحماية المتمثلة في التصنيف، التسجيل في قائمة الجرد الإضافي، أو تلك المستحدثة في شكل قطاعات محفوظة، ما ينتج عنه أنّ المناطق التي تشمل بعد بإحدى آليات الحماية هي عرضة للاعتداء.

(1) أنظر المادة رقم 76، المصدر نفسه، ص 21.

5- إضافة لإحالة المشرع الجزائري حماية الممتلكات المعمارية المعترف بأهميتها وقيمتها الثقافية والاقتصادية ضمن حق الجوار في المحافظة على الملكيات الخاصة للأفراد.

6- وكإجابة على الإشكالية المطروحة وبالرغم من إحاطة المشرع عمليات الهدم بمجموعة من الأحكام موازنا من خلالها بين حرية ذوي الصفة لاسيما المالك من التصرف في ملكيته العقارية، وحقوق الغير بعدم المساس بملكياتهم المجاورة، ومقتضيات حماية البيئة من خلال المحافظة على إحدى عناصرها وهي التراث المعماري، فإن رخصة الهدم لا تكفي كآلية قانونية لضمان حماية كلية وفعالية لهذا الأخير بمضردها، بالرغم من أن عمليات الهدم أخطر العمليات العمرانية على القضاء على التراث المعماري إلا أنها ليست الوحيدة، فقد ثبت إلى جانب عمليات الهدم عمليات البناء والتجزئة والأعمال الفنية، قد يكون لها الأثر السلبي على هذه المناطق لو تركت ممارستها للحرية الشخصية دون قيد أو شرط، وبالتالي تستوجب المحافظة على التراث المعماري تنظيم جميع العمليات ذات العلاقة، ونشر الوعي الثقافي لدى الأفراد للمحافظة على هذه المناطق لما تمثله من انتماء تاريخي وثقافي وحضاري حتى وان لم يكونوا مقيدين قانونا لفعل ذلك.

7- بالرغم من حرص المشرع على الموازنة بين حق ذوي الصفة لممارسة حق الهدم وبين صلاحيات (ر م ش ب) لتنظيم عمليات الهدم لتحقيق الأهداف المتوخاه من اشتراطها فإنه تسجيل بعض الملاحظات تضمنتها الاقتراحات التالية:

1- تعجيل جرد مواقع الضرر والمناطق الواجب حمايتها وتقرير حمايتها.

2- إعطاء تفسير لسكوت (ر م ش ب) بما يتناسب وطبيعة رخصة الهدم والهدف من اشتراطها تخفيفا للعناء على المعني بالرخصة، والزام الهيئات المعنية بالالتزام بالنصوص القانونية الملزمة والمقيده لسلطتها، لما في ذلك من فوائد عملية لاسيما توفير الجهد والمال على المعني بالقرار لاسيما عند عدم رضاه بمضمونه وتخفيف الضغط على المحاكم الإدارية تحت طائلة الجزاء.

3- توحيد آجال إلغاء رخصة الهدم وجوبا والإبقاء على أحد الأجلين خمس (5) سنوات المنصوص عليه في المادة 85 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15، أو الستة (6) أشهر المبينة في أصل شكل قرار رخصة الهدم الملحق بهذا المرسوم.

ولأجل ذلك يجب على المشرع استدراك الأمر وتوحيد الأجل لإزالة ذلك الإشكال الجوهرية لأن الفرق بين الأجلين شاسع يصعب تجاهله.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا - قائمة المصادر:

أ- القوانين:

- 1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني (ج ر العدد 78 الصادر في 30 سبتمبر سنة 1975).
- 2- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 المتضمن التوجيه العقاري (ج ر العدد 49 الصادر في 18 نوفمبر سنة 1990).
- 3- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير (ج ر العدد 52 لسنة 1990).
- 4- القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية المعدل والمتمم (ج ر العدد 32 الصادر في 2 ديسمبر سنة 1991).
- 5- القانون رقم 04/98 المؤرخ في 15 يونيو سنة 1998 المتعلق بالتراث الثقافي (ج ر ع 44 الصادر في 17 يونيو سنة 1998).
- 6- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية (ج ر العدد 21 الصادر في 23 أبريل سنة 2008).
- 7- قانون رقم 10/11 المؤرخ في 22 يونيو سنة 2011 المتعلق بالبلدية (ج ر العدد 37 الصادر في 3 يوليو سنة 2011).

ب- المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28 مايو سنة 1991 المحدد كليات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك (ج ر العدد 26 الصادر في أول يونيو سنة 1991).
- 2- المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 يوليو سنة 1991 المحدد لكيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 25/90 والمتضمن التوجيه العقاري (ج ر العدد 36 الصادر في 31 يوليو سنة 1991).
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 173/05 المؤرخ في 9 مايو سنة 2005 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لقصبه الجزائر وتعيين حدوده (ج ر العدد 34 الصادر في 11 مايو سنة 2005).
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 208/05 المؤرخ في 4 يونيو سنة 2005 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لقسنطينة وتعيين حدوده (ج ر العدد 39 الصادر في 5 يونيو سنة 2005).
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 208/05 المؤرخ في 4 يونيو سنة 2005 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لسهل وادي ميزاب وتعيين حدوده (ج ر العدد 39 الصادر في 5 يونيو سنة 2005).
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 403/09 المؤرخ في 29 نوفمبر سنة 2009 المتضمن القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لتلمسان وتعيين حدوده (ج ر العدد 71 الصادر في 2 ديسمبر سنة 2009).
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 406/09 المؤرخ في 29 نوفمبر سنة 2009 المتضمن القطاع المحفوظ لقصر تمرنة وتعيين حدوده (ج ر ع 71 الصادر في 2 ديسمبر سنة 2009).

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 141/11 المؤرخ في 28 مارس سنة 2011 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للقصر العتيق للأغواط وتعيين حدوده (ج ر العدد 20 الصادر في 30 مارس سنة 2011).
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 142/11 المؤرخ في 28 مارس سنة 2011 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للقصر العتيق لورقلة وتعيين حدوده (ج ر العدد 20 الصادر في 30 مارس سنة 2011).
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 184/13 المؤرخ في 6 مايو سنة 2013 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ لقصر تماسين وتعيين حدوده (ج ر العدد 26 الصادر في 15 مايو سنة 2013).
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 185/13 المؤرخ في 6 مايو سنة 2013 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للقصر "الشرذة الحمراء" وتعيين حدوده (ج ر العدد 26 الصادر في 15 مايو سنة 2013).
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 186/13 المؤرخ في 6 مايو سنة 2013 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لعنابة وتعيين حدوده (ج ر العدد 26 الصادر في 15 مايو سنة 2013).
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 13/15 المؤرخ في 22 يناير سنة 2015 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للمدينة العتيقة لسيدي الهواري وتعيين حدوده (ج ر العدد 5 المؤرخ في 8 فبراير سنة 2015).
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير سنة 2015، المحدد كميّات تحضير عقود التعمير وتسليمها (ج ر العدد 7 الصادر في 12 فبراير سنة 2015).
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 137/16 المؤرخ في 25 أبريل سنة 2016 المتضمن إنشاء القطاع المحفوظ للقصر العتيق لتمنيط وتعيين حدوده (ج ر العدد 27 المؤرخ في 7 مايو سنة 2016).

ج - القرارات الوزارية:

- 1- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25 يوليو سنة 2015 الصادر بموجب (ج ر العدد 51 الصادر في 27 سبتمبر سنة 2015).
- 2- القرار المؤرخ في 28 أبريل سنة 2016 المتضمن تصنيف المنزلين اللذين تمت فيهما كتابة وطبع بيان أول نوفمبر 1954 بإبغيل إمولا (ج ر العدد 34 الصادر في 8 يونيو سنة 2016).
- 3- القرار المؤرخ في 28 أبريل سنة 2016 المتضمن تصنيف فيلا سيزيني (ج ر العدد 34 الصادر في 8 يونيو سنة 2016).
- 4- القرار المؤرخ في 28 أبريل سنة 2016 المتضمن تصنيف فيلا بروسات (ج ر العدد 34 الصادر في 8 يونيو سنة 2016).
- 5- القرار المؤرخ في 28 أبريل سنة 2016 المتضمن تصنيف المسرح الجهوي بسكيكدة (ج ر العدد 34 الصادر في 8 يونيو سنة 2016).

ثانيا - قائمة المراجع:

أ - الكتب:

- 1- الزين عزري، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها. دار الفجر للنشر والتوزيع، القاهرة، 2005.
- 2- عايدة ديرم، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري. دار قانة للنشر والتوزيع، ط1، 2014.
- 3- عيسى مهزول، صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في مجال العمران. جسور لنشر والتوزيع، الجزائر، 2014.

ب- المقالات:

- 1- الزين عزري، (إجراءات إصدار قرارات البناء والهدم في التشريع الجزائري). مجلة المفكر، العدد الثالث، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.
- 2- الزين عزري، (دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير). مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، 2010، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة.
- 3- عمار بوضياف، (منازعات التعمير في القانون الجزائري "رخصة البناء والهدم"). مجلة الفقه والقانون، العدد الثالث، يناير 2013.