

## أحكام هدم الأبنية في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري The provisions of building demolitions in Islamic jurisprudence and Algerian legislation

علي باقل

كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية – جامعة وهران 1  
bakkeali@gmail.com

تاريخ القبول: 2020/11/25

تاريخ الإرسال: 2020/04/25

### الملخص:

يلازم العمران ومسائل البناء حياة الأمم قاطبة، ابتداءً من تشييده والانتفاع به إلى هدمه، الأمر الذي جعل فقهاء الشريعة يحفونه بجملة من الضوابط الملائمة لنمط العمران في زمانهم، حيث أن ضابط منع المضارة يبقى الحاكم عليها في جميع الأحوال خاصة في مسائل الهدم، لأنه كما يكون مقترن بالإرادة قد يتقرر اقتضاء خشية تعاطم ضرره على الجيران والمارة فكيف كان امتداد أحكام الهدم إلى منظومة التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري؟.

بحيث تهدف الدراسة لبيان شمولية أحكام الشريعة الإسلامية واستغراقها لكل زمان ومكان، من خلال استقراء أحكامها وتتبع القواعد الكلية للمسائل المتعلقة بفقه العمارة ومسائل الهدم الاختياري والاضطراري خصوصاً لتميز طبيعة الضرر الناشئ عنه، وإسقاطها على نوازل ومتغيرات هدم الأبنية، ابتداءً من البحث في أسباب الهدم إلى التدابير والإجراءات السابقة والملازمة لعمليات الهدم.  
الكلمات المفتاحية: هدم؛ أبنية؛ ضرر؛ قرار هدم؛ رخصة الهدم.

### Abstract:

The problems of urbanization and construction accompany the life of all nations, from its construction and use to its demolition, which has made it the law of Sharia a set of controls adapted to the model of construction in their time, because the sovereign to prevent damage remains the master in all cases, especially in the case of demolition, because it is also associated with the will, it may be decided to require, lest it harm neighbors' and passers-by, so how was the extension of the demolition provisions to the system of preparation and reconstruction in Algerian legislation?

This study demonstrates the completeness of the provisions of Islamic law and its absorption for each time and place, by extrapolating its provisions and following the general rules for matters related to architectural jurisprudence and issues of voluntary and forced demolition in particular to distinguish the nature of the resulting damage, and to drop it on the calamities and variables of the demolition of buildings, from research in demolition cases to previous measures and procedures inherent in demolition operations.

**Key words:** construction; demolition; damage; demolition permit(license); demolition decision.

عني فقهاء الشريعة الإسلامية بقاعدة دفع الضرر قدر الإمكان في مسائل البناء، خاصة في توخي المخاطر التي قد تنشأ عن تهالكها أو عدم اتخاذ تدابير المتانة أثناء بنائها مما يوجب نقضها تفادياً لأضرارها على العامة والخاصة، وهذا ما يعطي مالكة صفة المشروعية المتأسسة على مبدئي الضرورة والمصلحة، وأخذ المشرع الجزائري بهذه المبادئ في القانون 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير الذي يضمن وضع القواعد القانونية لضبط أدوات التعمير، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بكيفية تحديد عقود التعمير وتسليمها، وهذا ما يبرز أهمية الأحكام والقواعد الفقهية في صياغة منظومة قانونية متكاملة لمسائل العمران عامة وهدم الأبنية خاصة، فما أحكام الهدم في الفقه الإسلامي والتشريع الجزائري، وكيف يمكن الاستفادة من اجتهادات الفقهاء في هذه المسائل لبناء منظومة قانونية متكاملة بشأن هدم البنايات الآيلة للانهييار؟، ونجيب عن ذلك من خلال استقراء تطبيقات قواعد منع المضارة على نوازل هدم البناء في كل زمن، ليكون هدف الدراسة بيان الأحكام المشتركة ونقاط الاختلاف بين النظامين، وهذا ما سيتم الإجابة ببيان ما تعلق بموجبات الهدم، ثم ضوابطه في كل منهما.

### المبحث الأول: موجبات الهدم

تهدم البناء هو تفككه وانفصاله عن الأرض كلياً أو جزئياً، ويحدث هذا الانفكاك إما بتدخل من الإنسان أو بعوامل تخرج عن إرادته، كأن يعتمد رب البناء إلى هدمه لتهاويه توخياً لضرره، كما قد يكون الهدم بأمر ممن يخول له ذلك حفاظاً على المصلحة العامة أو لخلل في إنشائه.

### المطلب الأول: هدم البناء لتهاويه

يؤثر عامل الزمن على البناء إذ يأتي على الجدران والأسقف فيعيبها بانقصاص منفعتها أو إعدامها بفعل ما يعثرها من عوامل طبيعية كالرطوبة والإمطار والحرارة تجعلها عرضة للاهتراء، فيقلص من متانتها لتكون أكثر خطراً على ساكنيها والجيران والمارة، لذلك رأى فقهاء المالكية بضرورة هدمها تجنباً لضررها حتى في غياب مالكة إذا ما اشتد خطرهم<sup>1</sup>، حيث قال العتبي: "قال يحيى سألت بن القاسم؛ عن جدار بين دار رجل ودار جاره مال ميلا شديدا حتى خيف عليه انهدامه، أترى للسلطان إذا شكاه جاره وما يخاف من أذاه وضرره أن يأمر صاحبه أن يهدمه، قال: نعم واجب عليه أن يؤمر بهدمه"<sup>2</sup>، كما أخذ فقهاء الأحناف بهذا الرأي<sup>3</sup>، وكذلك فقهاء الشافعية<sup>4</sup> والحنابلة<sup>5</sup> في سياق وجوب إصلاح الأملاك المشتركة، ووجوب نقض البناء الآيل للسقوط إعمالاً لقاعدة دفع الضرر قدر ما أمكن بسبب تهالك الأبنية، لأن في تركها خطراً على الغير في أرواحهم وممتلكاتهم وحتى مرافقهم، بل وينصرف ضابط منع الضرر إلى منع التضيق على الناس في مرورهم بجعل أنقاض البناء في طرقهم، حتى لو اضطر صاحبها إلى استئجار موضع لها<sup>6</sup>، وفي هذا إعمال لقاعدة "الضرر لا يزال بضرر مثله" فالرغبة في النفوس الجيران والمارة من خشية السقوط، ليست أقل من منع المرور أو تعسيره.

كما نشير أنّ فقهاء الشريعة في تحاشيهم لحالة تهاوي الأبنية لم يبينوا من له سلطة تقدير متانة البناء التي على أساسها تتقرر إمكانية هدم البناء، وهو ما يعطي لكل ذي مصلحة المطالبة بهدم البناء الآيل للسقوط إمّا من صاحب البناء ذاته أو من الحاكم أو المحتسب، بحيث تقوم المطالبة بالحق مقام الإشهاد المؤكد لوجوب الضمان في حال تدهم البناء وأدى إلى هلاك الأرواح والممتلكات<sup>7</sup>.

أمّا تقدير سلامة الأبنية ومتانتها في التشريع الجزائري فلا تختلف عمّا ذهب إليه فقهاء الشريعة في وجوب إزالتها توخياً لضررها، وقد بيّن أحكامها في المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015

يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، بالفصل الخامس المتعلق بأحكام البنائات الآيلة للانهييار، بأن تقتضي الترميم أو الهدم بحسب السلطة التقديرية لرئيس البلدية التي يوجد بها البناء الواهن، أو أن يأمر بذلك وفقاً للأحكام الخاصة بطبيعتها بتصنيف البنائات على أنها معالم أثرية<sup>8</sup>، من خلال زيارته الميدانية بنفسه أو من الأشخاص المفوضين للقيام بذلك تحت إشرافه وسلطته، فإنه يتعين عليه إصدار قرار يوضح فيه درجة الخطورة من خلال المعاينة ويُلزم فيه صاحب الملكية بالترميم أو بالهدم مُحدداً أجلاً لتلك الأشغال<sup>9</sup>، وفي حال نزاع بشأن الخطورة فإنه يتعين تعيين خبيراً مختصاً يقوم بإعداد تقرير مفصل يُشخص حالة البناء ويبيّن وجه الخطورة ودرجتها، ليقدمه للمصالح التقنية بالبلدية، لتؤسس به قرار الهدم الموجه لصاحب الملكية، فإذا هو عزف عن ذلك فإن التقرير يوجه إلى الجهة القضائية الموجودة بدائرة اختصاصها العقار المعني بالهدم، ليقضى فيه بعد ثمانية أيام من إيداعه بأمانة الضبط، ويصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالموازاة بقرار منع الإقامة بالمبنى الأيل للانهييار<sup>10</sup>، وذلك بعد تقديرها لشدة الخطر المحقق وغير المتوقع، أما في حالة الخطر الوشيك وكان ضرر انهيارها محققاً، فإنه يتحتم على السلطات الوصية بالتعجيل وبموجب بقرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي تتخذ كل تدابير أمن الممتلكات والأنفس بإخلاء المبنى وتسييج محيطه البناء الأيل للانهييار إلى المدى الممكن أن يطأله خطر التهدم، وتكون أعباء ونفقات الهدم ونقل الأنقاض على صاحب البناء، وهذا ما يعرقل الهدم بسبب التكاليف التي لا يطيقها صاحب المبنى ويدخله في منازعات ترمي لنقض قرار الهدم، وقد تستهلك وقتاً يؤدي لزيادة خطر الانهييار، وهذا لأن إندار رئيس البلدية لصاحب المالك البناء هو من قبيل حفظ الأمن العام<sup>11</sup>، والذي يقابله بدفاع مستमित يُبين فيه اغتنائه عن عملية الهدم باتخاذ تدابير أخرى، لأن هذا قد يُكبده نفقات أخرى كاستئجار لمسكن بصفة مؤقتة إذا لم يكن له مسكن، الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يأخذ بعين الاعتبار هذه التداعيات ويأتي بحل غير المدروس في المادة 89 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر والتي تنص: "في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصيلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الأيل للسقوط"، لكن يلاحظ أنه حل مجحف في حق صاحب البناء الأيل للانهييار، خاصة في الفقرة الثانية فرغم جواز تخيير صاحب البناء بالتخلي عن مبناه الواهي مقابل تجنب مصاريف الهدم، وهو يبرز عدم المعقولية بالنظر إلى قيمة العقار وقتنا الراهن، إضافة إلى استغلال الحالة المادية العسيرة للمالك بحيث يُوضع بين خيار التخلي عن ملكيته العقارية مقابل تجنبه لمصاريف الهدم وعدم التعرض للعقوبات المقررة قانوناً، وفي كل ذلك انتهاك لحق الملكية، إذ الأولى على المشرع تخيير مالك البناء المهترئ بين الهدم أو البيع ممن يهدم، لأن هذا الخيار فيه موازنة حقيقية بين المصلحة العامة والمصلحة الخاصة، ضف أن عملة الهدم عملية فنية؛ فكيف يستساغ أن يُعهد بها إلى مالك البناء والذي قد لا يملك إمكانيات الهدم دون إحداث أي ضرر، وهذا ما يُعتبر زيادة للضرر لا درءاً له، وهو ما يتنافى وقواعد دفع الضرر في دفعه بضرر مساوٍ له أو أشد منه، وكان الأخرى أن يتم تعيين مختصين في عمليات الهدم على نفقة معقولة من مالك البناء.

**المطلب الثاني: هدم البناء لخلل إنشائي**

يكون واهناً من حين إنشائه إذا لم تُحترم تدابير السلامة والمتانة وكذلك الإخلال بالضوابط التقنية؛ فتصبح ضرورة إزالته تجنباً لخطورة تهاويه على الأنفس والأموال، وننوه بأن أسباب انتهاك هذه الضوابط لا حصر لها وتختلف باختلاف نوع البناء وطبيعة غرض إنشائه وتتجدد بتجدد التطورات التي يقتضيها نمط العمران زماناً ومكاناً، وهذا ما يجعله محلاً لجريمة عدم المطابقة حسب ما أقرته المحكمة العليا في اجتهادها بالملف رقم 427925 قرار بتاريخ: 2009/04/22م، تحت مبدأ: "يتم إثبات جريمة عدم مطابقة البناء لرخصة البناء المسلمة، بمحضر معاينة يحرره العون المخول ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة.

تقرر الجهة القضائية الفاصلة في الدعوى العمومية، إمّا القيام بمطابقة البناء أو هدمه جزئياً أو كلياً، في أجل تحدده<sup>12</sup>.

إلا أنه يمكن حصر هذه الأسباب من خلال مراحل إنشاء البناء، ممّا يعطي ميزة تحديد المسؤولية عن تدهم البناء.

**الفرع الأول: خلل بسبب الدراسات السابقة لعملية البناء**

قد يرجع ذلك إلى سوء اختيار الأرضية التي أُقيم عليها البناء بأن تكون الأرض هشة لا تسمح طبيعتها الجيولوجية بالبناء عليها<sup>13</sup>، أو البناء بصفة محددة<sup>14</sup>، وهي ما يُعرف بالثابت الذي أُقيم عليه البناء<sup>15</sup>، إذ يُفترض إجراء الدراسات الخاصة قبل الشروع بإنجاز أي منشآت عليها من خلال تحليل طبيعتها التكوينية لتحديد ملاءمتها للبناء وقدرتها الاستيعابية من الكثافة أو الكتلة أو عدد الطوابق التي يمكن إنجازها.

كما قد يتهدم البناء لخلل في التصميم بعدم احترام الأصول الفنية المتعارف عليها لدى أهل الاختصاص<sup>16</sup>، كعدم احترام ترتيب المواد المستخدمة في البناء أو تجاهل طريقة ربطها ببعضها لتنسجم والغرض الذي أُعدَّ له البناء ابتداءً، فعادة ما تتطلب المباني العملاقة دقة في التصميم تتماشى واستقبالها للجمهور، أو مع ثقل المعدات التي يتطلبها الانتفاع من دون إضرار.

**الفرع الثاني: أن يكون الخلل أثناء عملية البناء**

تتعدد أسباب الخلل في هذه المرحلة ولا يمكن حصرها لدرجة أن إمكانية التعدي بالبناء وتعطيل مصالح ومنافع الغير، وربما بالحد من سلطانهم وانتفاعهم بملكيتهم على الوجه المشروع، ومن أمثلته إمالة البناء إلى الطريق أو إلى عقار الغير؛ ففي هذه الحالة فضلاً عن التعدي على هواء الغير فإنه قد يولد رهبة تلازم المارة وصاحب العقار المجاور، ومن صور الخلل أيضاً مجاوزة علو البناء للحد المسموح به، كما يعتبر أيضاً خلافاً مخالفة المواصفات التقنية غير الملائمة لغرض إنشائه، كإقامة أبنية يرتادها الناس بكثرة بمعايير أبنية معدة للسكن، أو زيادة في المساحة المرخص بها كعدم تناسب قاعدة البناء مع ارتفاعه، إلى غير ذلك من عدم احترام الضوابط المتعلقة بمتانة البناء واستقراره، سواء في تصميمه أو ما تعلق بشروط المتانة.

**الفرع الثالث: خلل مردّه المواد المستخدمة في البناء**

يكون ذلك بعدم استيفاء المواد المستخدمة في عمليات البناء وكذا المنشآت الكم والنوعية المطلوبة للمتانة، كاعتماد مواد محظورة في البناء أو غير مستوفية لشروط السلامة والمواصفات المتفق عليها من حيث الجودة والرداءة، ممّا يجعل البناء معيباً وخطراً ببلوغه حداً من الجسامة لا يمكن تصحيحها أو

التغافل عنها مما يقتضي ضرورة هدمه، خاصة إذا لم تتوافر تلك المقاييس التقنية في إنجاز الدعائم والركائز، ولا يمكن أن تنصرف هذه المواصفات إلى الدهان ونوعية البلاط مثلاً، ويندرج ضمن ذلك إضافة أي مادة أو نقصانها يترتب عليها وصفه بأنه خطر جسيم في البناء ناشئ عن المواد المستخدمة في البناء ما يجعله غير صالح للغرض الذي أُعدَّ له، كعدم كفاية التهوية التي لا يمكن تداركها بإعادة التهوية.

**المطلب الثالث: هدم البناء لمصلحة**

مما يمنحه سلطان الملك أن يتصرف المالك في ملكه على نحو مشروع غير ضار بالغير، لمصلحة مشروعة يراها في تصرفه من دون قصد الإضرار بالغير، وقد لا يتأتى تحصيلها إلى من خلال الهدم، كأن يرغب في تحديث بنائه بشكل يراه أفضل من الناحية الجمالية أو التقنية أو لتغيير طبيعة الانتفاع به، فيهدمه لإعادة بنائه أو أن يتركه بطحا، إلا أنّ لکن الأحكام المتعلقة بالهدم هنا تتضارب فيها آراء الفقهاء بين اعتبارين في حالة ما كان البناء فردياً أو جماعياً، والمعيار في شرعية الهدم يتراوح بين قدسية حق التصرف بالملكية العقارية وقيد منع الضرر بالجار سواء اقترن المنع بالواجب ديانة أو الواجب بالقضاء، ويمكن لهذه الأحكام أن تأخذ منحى آخر عندما يكون البناء مملوكاً ملكية عامة للمسلمين أو ما يصطلح عليه قانوناً بكون مالك البناء شخصاً معنوياً، ولأن المصلحة منه غير جلية وغير منضبطة بمعيار موضوعي ومن تقدير صاحب البناء فقط، فهذا ما يطرح مدى تمكن المشرع في تدارك ذلك من خلال اشتراط رخصة الهدم التي سنجيب عنها في الشطر الموالي من الموضوع.

#### **المبحث الثاني: ضوابط الهدم**

يعتبر الهدم من العمليات التي تتطلب استراتيجيات فنية وتقنية خاصة بالنظر إلى النمط العمراني الحديث الذي ينطوي على تجهيزات تتطلب عناية تماشى وطبيعتها من حيث الخصوصية والحساسية مثل توصيلات الكهرباء والغاز...، كما يمكن أن يكون البناء المراد هدمه سندا لبنايات مجاورة، أو يتوسط مبانٍ أو ساحات تكثر بها جموع الناس، وهذا ما جعل كل من فقهاء الشريعة الإسلامية يحفونه بجملة من الضوابط المنبثقة عن قاعدة منع المضارة، وحذا حذوها المشرع الجزائري بتدابير وإجراءات قبلية تتعلق باستصدار التراخيص المتعلقة بالهدم من السلطات المخولة بذلك، والتي تكون عبارة عن مصادقة فنية وتقنية لدراسة مسبقة عن عملية الهدم، والتي يمكن تخريجها فقهاً على أنها من قواعد الاحتياط للضرر ومراعاة المأل، ولهذا يمكن تبنُّن ضوابط الهدم من خلال الدراسة المسبقة لعملية الهدم ثم إجراءاتها الفنية.

#### **المطلب الأول: ضوابط ما قبل الهدم**

بالنسبة لهذه الضوابط في الفقه الإسلامي فلا توجد مسائل تفصيلية إلا من حيث ما تقتضيه ضرورة تحصيل المصالح ودرأ المفساد باتفاق أهل الفطرة السوية والعقول السليمة، كما جاء في قواعد الأحكام: " إذ لا يخفى على عاقل قبل ورود الشرع أن تحصيل المصالح المحضة، ودرء المفساد المحضة عن نفس الإنسان وعن غيره محمود حسن، وأن تقديم أرجح المصالح فأرجحها محمود حسن، وأن تقديم المصالح الراجحة على المصالح المرجوحة محمود حسن، ... فتقديم الأصلح فالأصلح ودرء الأفسد فالأفسد مركز على طبائع العباد نظراً لهم من رب الأرباب"<sup>17</sup>، وتفعيل هذه المقاصد في مسائل هدم البناء بمشورة أهل الفن، وإذن الإمام أو القاضي، أو ما يرى به المحتسب من تدابير تحول دون ضرر الهدم وما يوازن بين مصلحة مريد الهدم ومصلحة الغير، وهي بمثابة الإجراءات المتناسبة مع طبيعة النمط العمراني في زمانهم، لتتطور هذه التدابير شيئاً فشيئاً إلى أن تستقل هيئات خاصة تقوم على شأن العمارة وما تعلق بها في شكل تقنيات وتشريعات مختلفة، كما هو حال المشرع الجزائري في آخر

تشريعاته المتعلقة بالنشاط العمراني من خلال المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكيفيات تحضير العقود وتسليمها، حيث نصت المادة 70 منه على أنه إجراء إجباري يخص عمليات الهدم المتعلقة بالبنائيات إما كلياً أو جزئياً ، لهذا تعرف رخصة الهدم بأنها: "القرار الإداري الصادر من الجهة المختصة، التي تمنح بموجبه للمستفيد حق إزالة البناء كلياً أو جزئياً متى كان واقعا ضمن مكان مصنف أو في طريق التصنيف"<sup>18</sup> ، واشترط المشرع الجزائري لكل ذي صفة<sup>19</sup> يريد هدم بنائه استصدار هذا الترخيص بموجب نص المادة 1/72 من المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحضير العقود وتسليمها، التي تنص على أنه: "ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم والتي ترفق نموذج منها بهذا المرسوم والتوقيع عليها من طرف مالك البناية الآيلة للهدم، أو موكله، أو الهيئة العمومية المخصصة"، وهذا كي تتم العملية باستراتيجية مدروسة لا تنجر عنها أضرار لما يجاورها من بنايات أو المارة، وبما لا يتنافى وقوانين التهيئة والتعمير، وهذا ما سنتبينه من خلال موضوع الطلب ثم البت في الطلب.

### الفرع الأول: موضوع طلب رخصة الهدم

إذا ما توافرت الصفة في مريد الهدم بكونه مالكا أو وكيلاً أو هيئة عامة، وبنفس الإجراءات الواجبة لطلب رخصة البناء يتم طلب رخصة الهدم، لكن ولخطورة عملية الهدم إنه يتعين عليه أن يُضْمَن طلبه أمام الجهة المختصة بمنح الترخيص بملف تقني يبين فيه المسائل الجوهرية لعملية الهدم<sup>20</sup>، وذلك من خلال احتوائه على جملة المخططات التي يمكن من خلاله الاحتراز لضرر الهدم والمتمثلة في:

- تصميم الموقع على السلم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة يعد على السلم 500/1 أو 200/1 من البناية الآيلة للسقوط.
- تقرير أو تعهد على القيام بعملية الهدم في المراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة.
- عندما تتواجد البناية على بعد أقل من 3 أمتار من البنايات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشر عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية، واليدوية، والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة.
- مخطط مراحل الهدم وآجاله.
- مخططاً على سلم 100/1 للبناية يحدد الجزء الذي يتعين هدمه، والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به في حالة الهدم الجزئي.

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره<sup>21</sup>.

### الفرع الثاني: البت في طلب الترخيص بالهدم

بعد إيداع الملف أمام الجهات المعنية (رئيس المجلس الشعبي البلدي)، لتباشر بدورها التحقيق فيه على مستوى مصلحة الشباك الوحيد المستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي المرسوم التنفيذي 19/15 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، في المادة 74، والذي يضم أعضاء دائمين لهم الصفة القانونية لإبداء آرائهم في الملف واقتراح ما يناسب أو إجراء تعديلات لعملية الهدم دون ضرر وقيام الممثلين عن هذه الهيئات بالإجراءات الضرورية لتسهيل العملية في أحسن الظروف وبأقل نسبة أخطار محتملة، وتتمثل تشكيلة الأعضاء الدائمين في كل من:

- رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثليه رئيساً.

- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية في البناء أو ممثليه.
- مفتشية أملاك الدولة أو ممثليه.
- المحافظ العقارية المختصة إقليميا أو ممثليه.
- مفتش التعمير.
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثليه.
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثليه.
- أما الأعضاء المدعوون عند الاقتضاء فنذكر منهم:
- رئيس القسم الفرعي للفلاحي أو ممثليه.
- ممثل الحماية المدنية.
- ممثل مديرية البيئة.
- ممثل مديرية البناية للولايات، والثقافة، والصحة، والسكن.
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

وفضلا عن تشكيلة الأعضاء الدائمين المعنيين بإبداء آرائهم، يمكن للشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله كما أن الأمانة التنفيذية للشباك الوحيد التي تتولاها مصالح التعمير على مستوى البلدية، تستحدث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة، وكذا القرارات المسلمة وتمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران<sup>22</sup>.

بعد استكمال الملف والنظر فيه من قبل الشباك الوحيد، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي، رخصة الهدم في شكل قرار إداري مستوفي جميع الشروط الشكلية أو الموضوعية المتبعة في إصدار القرارات الإدارية<sup>23</sup> بحيث لا يجوز لرئيس المجلس الشعبي البلدي أن يرخّص بهدم البناء بموجب أمر شفوي أو إذن إداري لم يستوفي على جميع الإجراءات والأشكال المنصوص عليها قانوناً، وإلا اعتبر قراره غير مشروع وقابل للإبطال، كما يعد البت في طلب رخصة الهدم حصراً من اختصاصاته لكونه أقرب إلى المحل المراد هدمه وهذا ما يعطيه أولوية في إدراك الخطورة الناجمة عن التهدم، ويمنحه وقت يتلاءم والسيطرة على الوضع في تجنب ما تستهلكه الإجراءات الإدارية من وقت للبت في مثل هذه الطلبات إما بالقبول أو بالرفض، فإذا قبل الطلب بالقبول وتم تبليغه لصاحب الطلب، فلا يمكن لهذا الأخير القيام بأشغال الهدم، إلا بعد (20) يوم من تاريخ الحصول على رخصة الهدم، وبعد تقديم تصريح بفتح الورشة بمقتضى نص المادة 83 من المرسوم التنفيذي رقم 19/1 .

أما في حالة الرفض التي يجب أن تكون مسببة<sup>24</sup>، بأسباب عديدة كحالة انعدام سند الملكية، أو سند التوكيل مما ينفي الصفة عن طالب الرخصة، أو تخلف إحدى الوثائق التقنية المشترطة عند تكوين الملف، أو عدم تطابق الوثائق التقنية المصحوبة للطلب مع قواعد العمران، ولطالب القرار الذي لم يرضيه الردّ المبلغ به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة أن يودع طعنا مقابل وصل استلام لدى الولاية، وفي هذه الحالة يحدد آجال التسليم أو الرفض المبرر في (15) يوم<sup>25</sup>، فإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد بعد انقضاء الآجال المنصوص عليها التي تلي تاريخ إيداع الطعن، يمكن له الطعن مرة ثانية لدى الوزير المكلف بالعمران، وفي هذه الحالة تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران، مصالح التعمير الخاصة بالولاية على أساس المعلومات المرسله من طرفها بالردّ بالإيجاب أو الإخطار بالرفض المبرر لصاحب الطلب في غضون (15) يوم من تاريخ إيداع الطلب<sup>26</sup>.

### المطلب الثاني: ضوابط متزامنة مع عملية الهدم

بعد استصدار الترخيص بعملية الهدم من السلطات المخولة بذلك، والتي يكون مضمونها إعداد الورشة المختصة بهدم البناية إذا ما تمت عملية في شكل عقد مقاوله متخصصة في عمليات الهدم، على الرغم أن المشرع الجزائري لم يتناول بأي تفصيل المسائل التقنية للهدم، تاركاً الأمر إلى السلطة المخولة بإصدار رخصة الهدم بحيث يتعين عليها فحص الملف التقني الخاص بالعملية وبدقة والتأكد من عدم الإضرار بالعامه أو الخاصة، تترجم في بنود عقد المقاوله بين صاحب البناء والمقاول المكلف بالهدم حسب ما يقرر في أحكام القانون المدني، أو ما يتضمنه دفتر الشروط الذي تعده السلطة المتعاقدة ويلتزم به المقاول<sup>27</sup>، من خلال إعداد خطة تفصيلية لعملية الهدم والإزالة مدرجة ضمن الملف التقني لطلب رخصة الهدم، بما يضمن السلامة والتحكم في معدات الهدم.

### الفرع الأول: ضوابط متعلقة بالسلامة

ضماناً لسلامة الأرواح والأموال لم يحدد المشرع شكلاً معيناً لهذه الإجراءات، تاركاً المجال للسلطة التي تمنح الترخيص بالهدم للتصرف بما تراه مناسباً من خلال إستراتيجية ووضع خطط مرنة مناسبة لأوضاع الهدم تحول دون عرقلة الحركة المرورية للأشخاص والمركبات، ومنع المداخل والمخارج التي تقع في المدى الذي يمكن أن يطاله الهدم وتصل إليه شظايا الأنقاض وبيان المسالك البديلة كما تم تبيينه في مخطط الهدم، وهذا بمجرد التصريح بافتتاح الورشة، مع الشروع في وضع إشارات المنع والتحذير المرورية أو تكليف أشخاص مؤهلين لضبط حركة المرور والتنبيه بوجود أشغال هدم تضر بالمارة، كإقامة حواجز ووضع إنارة تحذيرية إلى غيرها من وسائل الحماية اللازمة لسلامة المارة والعاملين خاصة أثناء الليل، وهذا ما يستدعي ضرورة التعجيل بعمليات الهدم كي لا يتعرقل المرفق العام في الأوساط العمرانية، مع ضرورة تفحص جميع الآلات والتجهيزات المستخدمة في الموقع يومياً للتأكد من سلامتها وصلاحياتها، واستبعاد أي آلة أو جهاز قد يتسبب في تهديد سلامة العاملين أو الغير في الموقع<sup>28</sup>.

كما يتوجب أيضاً اتخاذ تدابير السلامة في طريقة العمل خاصة إذا تبين أنها تشكل خطورة على السلامة الجسدية للعمال والغير وممتلكات الآخرين، بحيث يحق لكل متضرر توجيه المقاول المنفذ أو من يمثله بوقف العمل فوراً حتى يتم اتخاذ إجراءات السلامة المقترحة، والتعويض عن الضرر الذي لحقه<sup>29</sup>، إضافة إلى شروط يجب توافرها في العمال حيث التكوين أو السن القانوني للعمل، مع ضرورة الأخذ بتدابير السلامة ضد حوادث العمل كشبابيك منع السقوط والارتطام المباشر بالأرضيات، ولبس السترات الخاصة بالسلامة والخوذات<sup>30</sup> التي تلزم بها المقاوله المسؤولة عن الهدم أو المؤسسة المختصة<sup>31</sup>.

### الفرع الثاني: ضوابط فنية لعمليات الهدم

تتطلب عمليات الهدم سواء تعلق الأمر بالمساكن الفردية التي يشرف أصحابها بأنفسهم على عملية الهدم، أو الأبنية الجماعية الآيلة للانهايار والتي توكل عملية هدمها إلى مقاوله مختصة، اشتراطات فنية تتعلق بموقع الهدم وما يحيط به وكذلك الآلية المعتمدة في عملية الهدم.

### أولاً: موقع الهدم

تسند هذه المهام إلى مكاتب دراسات متخصصة ومعتمدة، لإنجاز مخطط تفصيلي يتم من خلاله تحديد كافة البيانات عن الموقع الذي ستجرى فيه أعمال الهدم الكلي أو الجزئي، وما جاوره من مداخل وممتلكات عقارية، يشكل الهدم خطراً عليها، ويمكن أن تطالها أضرار التهدم، بواسطة رفع مساحي معتمد



ومدرس بدقة، وهذا في إطار الدور الاستشاري على مستوى البلديات بموجب المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني 1436 الموافق لـ 25 يناير 2015 يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الذي يخول الشباك الوحيد لدى البلديات إستشارة أي هيئة من شأنها التنوير برأيها حيال هذه الرخص والشهادات، خاصة عندما تتطلب أعمال الهدم دراسة دقيقة كأن يكون المبنى المراد هدمه ملتصقا بعقار آخر، مما يتطلب وضع خطة هدم متكاملة من قبل مهندس إنشائي متخصص في فصل الجزء السليم عن الجزء المطلوب هدمه، مع تحديد المدى الذي يمكن أن تطاله الأنقاض، حسب الخطة الموضوعية كي لا تؤثر على الجزء السليم أو الأرواح الممتلكات، وأخذ احتياطات الصحة والسلامة من الضجيج والغبار والغازات والأضرار الكيميائية المختلفة ...<sup>32</sup>.

#### ثانياً: معدات الهدم:

يجب أن يتضمن الملف التقني الوسائل والمعدات المستعملة في عملية الهدم وتحديداتها تحديداً دقيقاً، لكن إذا كانت العملية ستتم في شكل عقد مقولة فإن المتعهد بالعملية قد يحوز من الخبرة والإمكانات التي لا يمكن أن تحيط بها المصلحة المتعاقدة علماً، ولهذا حَوَّلَ المشرع الجزائري للمصلحة المتعاقدة في الأخذ بالبدائل المقدمة من طرف المتعهد<sup>33</sup>، متى كانت ناجعة في الحفاظ على أمن الممتلكات والأرواح، خاصة وأن العملية في ربوع العالم تتم بآليات مختلفة كاستخدام المعدات الميكانيكية أو المتفجرات أو الكرة الحديدية، علماً أن هذه الأخيرة يحصر المشرع الجزائري استعمالها فقط في الصناعات المنجمية ومقالع الحجارة وبترخيص من الوالي المختص إقليمياً.

إلا أنه وفي جميع الأحوال ينبغي التركيز على تحديد مناطق الخطر وممرات الآليات الخاصة بتنفيذ العملية، وكذا مناطق تركز الجرافات والرافعات وغيرها، إضافة إلى تحديد المسافات الوقائية بين الآليات والمبنى الذي سيهدم، مع وجوب مطابقة الماكينات للمقاييس المتعارف عليها والمعمول بها، خاصة بالنسبة للمقاسات وضمانات السلامة.

#### خاتمة:

تعتبر الأحكام التي أوردتها المشرع الجزائري بالنسبة لمسائل هدم الأبنية بمثابة امتداد لما رسخه فقهاء الشريعة الإسلامية من أصول وقواعد في مسائل العمران ودفع الضرر ومنع المضارة بالغير عامة والجار خاصة، ولعل التراخيص المسبقة أفضل أداة وقائية لذلك في حالة الهدم الإرادي، وكذلك قرارات الهدم الاضطراري، أي بتفعيل آلية الضبط الإداري الخاص في تكريس تلك القواعد بما ينسجم مع خصوصية الأبنية المراد هدمها، والمواقع المحيطة بها والتي يمكن أن يطالها خطر الهدم، إما مادياً أو معنوياً بالمساس بقيمتها في نفوس الأفراد كالمواقع الأثرية مثلاً والتي كانت محل تركيز وتشديد في الحفاظ عليها من قبل المشرع لأهميتها، أما الفقه الإسلامي فقد جسّد تلك القواعد عن طريق جهاز الحسبة، ولعل تلك القواعد الفقهية يجب تراعى في الاجتهادات القضائية المتعلقة بتلك المسائل في حال عدم إمكانية تطبيق النصوص الخاصة أو عدم وجودها أو وجود تلك النصوص المرنة التي تفتح السلطة التقديرية للقاضي، كون مبادئ الشريعة مصدراً للقاعدة القانونية.

كما نوصي المشرع الجزائري بالعدول عن تخيير صاحب البناء الوشيك الانهيار بين تكبد نفقات الهدم أو التخلي عن أصل ملكيته، وذلك بتخييره بين الهدم أو البيع ممن يهدم كما قال به فقهاء الشريعة، إضافة إلى ضرورة تقنين خاص البنائيات الطابقية الأيلة للانهيار بنصوص يمكنها استيعاب النمط المعماري الحديث.

## قائمة المصادر والمراجع:

- 1- عيسى بن موسى التطيلي، الجدار، دراسة وتحقيق: د- إبراهيم محمد الفايز، ط 1، 1418هـ-1996م.
- 2- ابن نجيم الحنفي، البحر الرائق شرح كنز الدقائق في فروع الحنفية، ضبط وتخريج الشيخ زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط 1، 1428هـ/1997م.
- 3- أبي زكريا يحي بن شرف النووي دمشقي، روضة الطالبين ومعه المنتقى السوي في ترجمة الإمام النووي ومنتقى التنبوع فيما زاد عن الروضة من الفروع، لجلال الدين السيوطي، تحقيق الشيخ عادل أحمد عبد الموجود والشيخ علي محمد معوض، دار عالم الكتب، المملكة العربية السعودية، ط خاصة 1423هـ-2003م.
- 4- أبي محمد عز الدين بن عبد العزيز بن عبد السلام، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، مراجعة وتعليق: طه عبد الرؤوف سعد، ط جديدة ومنقحة، مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة، 1414هـ-1994م.
- 5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ط 1، سنة 1994م.
- 6- عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دار الفكر العربي، الإسكندرية 1987م.
- 7- عزي الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والوزيع، القاهرة، 2005.
- 8- ديرم عايدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011.
- 9- إقلولي أولاد رابح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- 10- لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 19/15، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016.
- 11- القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المتعلق بتحضير العقود وتسليها.
- 13- المرسوم الرئاسي رقم 15-247 مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.
- 14- القانون رقم 88-07 مؤرخ في 7 جمادى الثانية 1408هـ الموافق لـ 26 يناير 1988 يتعلق بالوقاية الصحية والأمن وطب العمل.
- 15- موقع الميران الإلكتروني ( البوابة القانونية القطرية )، يوم 2020/01/30.

## الهوامش:

- <sup>1</sup> - عيسى بن موسى التطيلي، الجدار، دراسة وتحقيق: د- إبراهيم محمد الفايز، ط 1، 1418هـ-1996م، دار روائع الكتب، الرياض، ص 231.
- <sup>2</sup> - عيسى بن موسى التطيلي، الجدار (م.ن/م.س)، ص 230.
- <sup>3</sup> - ابن نجيم الحنفي، البحر الرائق شرح كنز الدقائق في فروع الحنفية، للإمام عبد الله بن أحمد بن محمود المعروف بحافظ الدين النسفي، ومعه الحواشي المسماة: منحة الخالق على البحر الرائق، ضبط وتخريج الشيخ زكريا عميرات، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان، ط 1، 1428هـ/1997م، ج 7، باب التحكيم، ص 51.
- <sup>4</sup> - أبي زكريا يحي بن شرف النووي دمشقي، روضة الطالبين ومعه المنتقى السوي في ترجمة الإمام النووي ومنتقى التنبوع فيما زاد عن الروضة من الفروع، لجلال الدين السيوطي، تحقيق الشيخ عادل أحمد عبد الموجود والشيخ علي

- محمد معوض، دار عالم الكتب، المملكة العربية السعودية، ط خاصة 1423هـ- 2003 م، ج 3، كتاب التزام في الحقوق، ص 450.
- 5- منصور بن يونس بن إدريس البهوتي، كشاف القناع عن متن الإقناع، تحقيق: محمد أمين الضناوي، دار عالم الكتب، بيروت، لبنان، ط 1، 1418هـ/ 1997 م، ج 3، ص 121.
- 6- عيسى بن موسى التطيلي، الجدار (م.ن/ م.س)، ص 272.
- 7- تباينت آراء الفقهاء حول ضمان تبعه تهدم البناء، بين مشرط لإنذار المالك أو من يقوم مقامه، وبين مفترض لوجوب الضمان بإنذار أو بغير إنذار.
- 8- المادة 86/ 1. 4 المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 9- المادة 87/ 1 المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 10- المادة 87/ 2 المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 11- المادة 88/ 4 المرسوم التنفيذي 15-19 مؤرخ في 25 يناير 2015 يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- 12- مجلة المحكمة العليا، قسم الوثائق والمخطوطات، عدد 2، سنة 2014، ص 331.
- 13- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، د ط، د سنة ط، ج 7، ص 113.
- 14- مثل تلك المنشآت التي تتركب بصفة معينة، دون تكبد لأشغال الحفر والاحتياج إلى معدات ثقيلة للبناء والتي يصطلح عليها في وقتنا الراهن بالشاليهات.
- 15- عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دار الفكر العربي، الإسكندرية 1987م، ص 696 - 697.
- 16- عبد الرزاق حسين يسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء (م.ن/ م.س)، ص 699.
- 17- أبي محمد عز الدين بن عبد العزيز بن عبد السلام، قواعد الأحكام في مصالح الأنام، مراجعة وتعليق: طه عبد الرؤوف سعد، ط جديدة ومنقحة، مكتبة الكليات الأزهرية، القاهرة، 1414 هـ- 1994 م، ج 1، ص ص 5- 9.
- 18- عزي الزين، قرارات العمران الفردية وطرق الطعن فيها، دار الفجر للنشر والوزيع، القاهرة، 2005، ص 99.
- يقصد بالتصنيف البنائيات ذات البعد التاريخي والانعكاس الثقافي لمتوارث عن الأجيال السابقة حسب القانون 98- 04.
- 19- ديرم عابدة، الرقابة الإدارية على أشغال التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري، دار قانة للنشر والتجليد، الجزائر، 2011، ص 91.
- 20- المادة 72 / 2 المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المتعلق بتحضير العقود وتسليمها.
- 21- إقلولي أولاد رايح صافية، قانون العمران الجزائري (أهداف حضرية ووسائل قانونية)، الطبعة الثانية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص ص 201 و 202.
- 22- لعويجي عبد الله، النظام القانوني لرخصة الهدم في ظل المرسوم التنفيذي 15/19، مجلة الباحث للدراسات الأكاديمية، العدد التاسع، جوان 2016، ص 381.
- 23- المادة 96 من القانون رقم 90/29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.
- 24- المادة 79 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفايات تحضير العقود وتسليمها، والمادة 69 من القانون رقم 90/29.
- 25- المادة 82 / 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفايات تحضير العقود وتسليمها.
- 26- المادة 82 / 3-4 من المرسوم التنفيذي رقم 15/19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 المحدد لكفايات تحضير العقود وتسليمها.
- 27- أحكام المرسوم الرئاسي رقم 15- 247 مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.

- <sup>28</sup>- أحكام المرسوم الرئاسي رقم 15- 247 مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.
- <sup>29</sup>- المادة 124 قانون مدني.
- <sup>30</sup>- المادة 6 القانون رقم 88-07 مؤرخ في 7 جمادى الثانية 1408هـ الموافق لـ 26 يناير 1988 يتعلق بالوقاية الصحية والأمن وطب العمل: "يجب أن توفر للعامل الألبسة الخاصة والتجهيزات والمعدات الفردية ذات الفاعلية المعترف بها، من أجل الحماية، وذلك حسب طبيعة النشاط والأخطار".
- <sup>31</sup>- المادة 7 القانون رقم 88-07 مؤرخ في 7 جمادى الثانية 1408هـ الموافق لـ 26 يناير 1988 يتعلق بالوقاية الصحية والأمن وطب العمل.
- <sup>32</sup>- موقع الميران الالكتروني ( البوابة القانونية القطرية )، يوم 2020/01/30.
- <sup>33</sup>- المادة 27 / 5 المرسوم الرئاسي رقم 15- 247 مؤرخ في 2 ذي الحجة عام 1436 الموافق لـ 16 سبتمبر 2015، يتضمن تنظيم الصفقات العمومية وتفويضات المرفق العام.