

مشروع قانون

2023/38

2023/38

يتعلق بالبنائات المتداعية للسقوط

الباب الأول
أحكام عامة

واردات عدد.....
03 نوفمبر 2023
مجلس نواب الشعب مكتب الضبط المركزي

الفصل الأول: يهدف هذا القانون إلى ضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة بالبنائات المتداعية للسقوط قصد إخلائها وترميمها ترميماً ثقيلاً أو هدمها وإعادة بنائها وإن اقتضى الأمر انتزاعها والإجراءات الكفيلة لدرء الخطر ولضمان حقوق المالكين أو المتسوغين أو الشاغلين ومتطلبات الحفاظ على النظام العام.
كما يضبط هذا القانون صيغ التدخل في إطار عمليات جماعية لإعادة البناء والتجديد والاستصلاح والتهديب.

الفصل 2: يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون:
-البنائات المتداعية للسقوط: كل بناية أو جزء من بناية مهما كانت وضعيتها شاغرة أو مشغولة، أثبتت المعاينة الميدانية والاختبار الفني المنصوص عليه بالباب الثاني من هذا القانون أنها تهدد بالانهيار وتشكل خطراً على شاغليها أو الأجوار أو الغير أو على الممتلكات العامة أو الخاصة، وتتطلب التدخل بترميمها ترميماً ثقيلاً أو بهدمها كلياً أو جزئياً استناداً إلى تقرير اختبار فني يعد في الغرض.

-الترميم الثقيل: كل الأشغال المتعلقة بإصلاح ودعم أسس البناية أو الأعمدة أو الجدران الحاملة أو الأسقف وبصفة عامة هيكل البناية وكل الأشغال الضرورية لجعلها ثابتة ومتوازنة وصالحة للاستغلال.
-الخطر الوشيك والمؤكد: خطر حتمي الوقوع في أجل قريب ويتم استشعاره منذ المعاينة الميدانية لبروزه للعيان بصفة واضحة.
-الخطر الوشيك: خطر موجود إلا أن لحظة وقوعه غير معلومة بصفة قطعية ولا يمكن استشعاره بالمعاينة الميدانية، بل يتم التفطن إليه عن طريق الاختبار الفني.

الفصل 3: لا تنسحب أحكام هذا القانون على البنائات العسكرية والأمنية والبنائات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية التي تخضع إلى النصوص القانونية الخاصة بها.

الفصل 4: يجب على المالك التعهد بحفظ بنيته، وهو مسؤول عن كل ضرر ينشأ عنها جراء تداعيتها للسقوط لقدمها، أو لعدم القيام بحفظها، أو لخلل في بنائها.

الباب الثاني

المعاينات والاختبارات الفنية

كما ينسحب واجب الإشعار بحالة البناية المهددة بالسقوط على المتسوغ والشاغل وعلى نقابة المالكين أو من يمثلها إن وجدت.
ويتم اشعار رئيس البلدية بذلك بكل وسيلة تترك أثرا كتابيا كما يمكن إعلامه من أي جهة كانت ومن قبل كل من له مصلحة.

الفصل 6: يتولى الأعوان المحلفون التابعون للمصالح الفنية للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط بالتنسيق مع الأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنية الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالتراث، القيام بمعاينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ إشعار رئيس البلدية بحالة البناية المتداعية للسقوط.

وتدوّن نتائج هذه المعاينة بمحضر يتضمن تشخيصا أوليا لحالة البناية ويحدّد الإجراءات الوقائية الاستعجالية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر وتجنب المخاطر، بما في ذلك الإخلاء الفوري في صورة ثبوت أن حالة البناية تمثل خطرا وشيكا ومؤكدا على شاغليها أو الأجوار أو المارة.

الفصل 7: إذا لاحظ ممثل الوزارة المكلفة بالتراث ضمن محضر المعاينة المذكور أعلاه خصوصية تاريخية وتراثية ومعمارية للبناية، فإنه لا يمكن لرئيس البلدية اتخاذ أي قرار بشأنها باستثناء قرارات الإخلاء الفوري والقيام بالإجراءات الوقائية الاستعجالية، إلا بناء على الرأي المطابق للوزير المكلف بالتراث وذلك في أجل أقصاه شهر من تاريخ إحالة محضر معاينة البناية المتداعية للسقوط.

أما إذا كانت البناية موضوع المعاينة محمية أو مرتبة بجوار معلم تاريخي مرتب أو محمي أو داخل حدود الموقع الثقافي أو داخل المناطق المصونة، فإنه يتعين على رئيس البلدية إحالة محضر المعاينة المذكور إلى الوزارة المكلفة بالتراث في أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ إمضائه قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقا لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

الفصل 8: يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار اذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين مهندس مرسوم بقائمة الخبراء العدليين اختصاص الخرسانة المسلحة والهيكل الحاملة.
يجب على الخبير المأذون له قضائيا في أجل أقصاه عشرة أيام من تاريخ تكليفه، إعداد تقرير أولي في مدى وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري للبناية من عدمه.
يجب على رئيس البلدية، إذا أثبت التقرير الأولي وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري، إصدار قرار فوري معطل في الإخلاء وتنفيذه واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.

يجب على الخبير المأذون له قضائيا في جميع الحالات تقديم تقريره النهائي في أجل أقصاه شهرا من تاريخ تكليفه يتضمن وجوبا تشخيص حالة البناية والتدابير الوقائية

الواجب اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص ضمنه إن كان الأمر يستوجب إخلاء
البنية وهدمها جزئيا أو كلياً أو ترميمها ترميماً ثقيلاً.

ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بخمسة عشر يوماً إذا ما كانت وضعية
البنية تتطلب تدخلاً بترميم ثقيل يستوجب اقتراح حلول فنية معقدة لإصلاح الإخلالات.

الفصل 9: يصدر رئيس البلدية بناء على نتائج تقرير الاختبار النهائي المشار إليه بالفصل
8 من هذا القانون، قراراً معللاً في الهدم الكلي أو الجزئي أو الترميم الثقيل في أجل أقصاه
سبعة أيام من تاريخ توصله به.

الفصل 10: بصرف النظر عن أحكام الفصل 8 من هذا القانون، يجب على رئيس البلدية
المعنية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد المثبتة بمحضر المعاينة الميدانية، اتخاذ جميع
التدابير الوقائية العاجلة لحماية المتساكنين والأجوار والمارة والممتلكات العامة والخاصة
تجنباً لوقوع الانهيار وإصدار قرار معلل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة
العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.

الباب الثالث

طرق التدخل

القسم الأول

الإعلام بقرارات الإخلاء والهدم والترميم الثقيل

الفصل 11: يتم إعلام المالك أو المالكين والمتسوغين والشاغلين بقرار الإخلاء فور
صدوره طبقاً لأحكام الفصلين 6 و10 من هذا القانون بواسطة أعوان الشرطة البلدية
المعنية أو أعوان الحرس البلدي أو برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ويتم
نشره بالجريدة الرسمية للبلدية وبموقعها الإلكتروني الرسمي وتعلق نسخة منه ببهو مقر
البلدية وبالدايرة البلدية التي يقع بها العقار لمدة شهر وعلى عين المكان بمدخل البنية
المعنية مع توجيه نسخة منه للإعلام إلى رئيس نقابة المالكين إن وجدت.
ويُعتبر النشر والتعليق ببهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغاً قانونياً بالقرار لجميع
المالكين والمتسوغين والشاغلين.
وتوضع بمقر البلدية نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبنى عليه
قرار الإخلاء على ذمة المالك أو المالكين.

الفصل 12: يتم إعلام المالك أو المالكين وعند الاقتضاء المتسوغين والشاغلين ونقابة
المالكين إن وجدت والأجوار بقرار الهدم أو قرار الترميم الثقيل فور صدوره طبقاً لأحكام
الفصل 9 من هذا القانون بنفس الإجراءات المشار إليها أعلاه.

القسم الثاني

في تنفيذ قرار الإخلاء

الفصل 13: على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر
الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون، وبعد إعلام المالك أو المالكين

الفصل 14: يحمل واجب تنفيذ قرار الإخلاء على المالك أو المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و 8 من هذا القانون.

وفي صورة عدم امتثال المتسوغين أو الشاغلين لقرار الإخلاء من تاريخ إعلامهم به، يتولى المالك أو المالكون خلال أجل الثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الهدم أو الترميم الثقيل، إشعار البلدية المعنية قصد الاستعانة بالقوة العامة لتنفيذه. وإذا تعذر على المالك أو المالكين إخلاء البناية وهدمها يمكن أن يقترح على البلدية المعنية خلال الأجل المذكور أعلاه، الحلول محله والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها وذلك ضمن اتفاقية شراكة تحدّد واجبات وحقوق كل من المالك والبلدية. ويتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.

الفصل 15: في صورة غياب المالك أو المالكين أو في صورة عدم التعرف عليهم أو عدم تنفيذهم لقرار الإخلاء أو عند تقاعسهم بعد انقضاء أجل الثلاثة أشهر، تتولى البلدية المعنية وجوبا الحلول محلهم للقيام بإخلاء البناية وعلى نفقتهم.

القسم الثالث في تنفيذ قرار الهدم

الفصل 16: يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و 8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فورا وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على المالك أو المالكين.

الفصل 17: يحمل واجب تنفيذ قرار الهدم على المالك أو المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و 8 من هذا القانون. في صورة غياب المالك أو المالكين أو عدم امتثالهم لقرار الهدم وبعد انقضاء أجل ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام به، تحل البلدية المعنية وجوبا محلهم وعلى نفقتهم لهدم العقار ورفع الأنقاض وتعويض الشاغلين مع مراعاة الأحكام القانونية المتعلقة بقرارات الهدم وتنفيذها المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.

القسم الرابع في تنفيذ قرار الترميم الثقيل

الفصل 18: يتعين على المالك أو المالكين الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الترميم الثقيل، على أن يتولى الخبير المأذون له قضائيا المشار إليه بالفصل 8 من هذا القانون متابعة إنجاز تلك الأشغال.

الفصل 19: في صورة تقاعس المالك أو المالكين عن تنفيذ قرار الترميم الثقيل وبعد انقضاء أجل ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام به، تحل البلدية المعنية وجوبا محلهم لإنجاز الأشغال المطلوبة وإن اقتضى الأمر، إخلاء العقار وتعويض الشاغلين نيابة عن المالك أو المالكين، على نفقتهم.

الفصل 20: لا يمكن إعادة إشغال البناية المعنية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية وفقا لشهادة في حسن إنجاز الأشغال معدة من قبل الخبير المأذون له قضائيا المشار إليه بالفصل 8 من هذا القانون وشهادة في إنجاز الأشغال طبقا للمواصفات الفنية المطلوبة مسلمة من قبل مراقب فني مصادق عليه.

القسم الخامس تعويض الشاغلين

الفصل 21: خلافا لأحكام الفصل الخامس من القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 والمنقح بالقانون عدد 122 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 المتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحلات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية وأحكام الفصل 8 من القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الإستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف، يجب على المالك أو المالكين وفي أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ بلوغ قرار الإخلاء تعويض المتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية للمحلات السكنية أو المعدة للإدارة العمومية بما يعادل معين كراء سنة بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض المتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية للمحلات المعدة للحرفة وأصحاب الأصول التجارية بما يعادل معين كراء أربع سنوات بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية. ولا يحول عدم اتفاق المالك والشاغل على قيمة التعويض عند انقضاء أجل الثلاثة أشهر المذكور أعلاه دون حلول البلدية محل المالك طبقا للباب الرابع من هذا القانون.

الفصل 22: في صورة غياب المالك أو المالكين أو تقاعسهم أو عدم امتثالهم لتعويض المتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية للمحلات السكنية أو المعدة للحرفة والإدارة أو المحلات التجارية، تتولى البلدية المعنية تعويض الشاغلين بمعلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية مثلما هو مبين بالفصل 21 من هذا القانون. ويتم تحديد معدل معين الكراء المتداول طبقا لتقديرات خبير أملاك الدولة أو خبير مأذون به قضائيا.

القسم السادس إعادة إيواء المتساكنين وحق الأولوية في الكراء أو الشراء

الفصل 23: تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة في حالة الخطر الوشيك والمؤكد أو حالة الخطر الوشيك التكفل بإيواء الشاغلين وقتيا إلى حين تمكينهم من التعويضات المنصوص عليها بالفصلين 21 و22 من هذا القانون.

الفصل 24: تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة إعداد تقرير عن الحالة الاجتماعية للمتساكنين وإحالته على اللجنة المنصوص عليها بالفصل 25 من هذا القانون.

الفصل 25: تحدث لجنة مختصة بكل ولاية تتولى النظر والتدقيق في الحالات الاجتماعية التي يستعصي على البلدية معالجتها والتي تستوجب حولا في إطار البرامج الاجتماعية للهيكل العمومية.

وتضبط تركيبة هذه اللجنة ومشمولاتها وطرق سيرها بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية والوزير المكلف بالإسكان.

الفصل 26: يتمتع المتسوغون للمحلات السكنية أو المعدة للحرفة والإدارة أو المحلات التجارية بحق أولوية الكراء أو الشراء بعد إعادة البناء أو الترميم الثقيل من قبل مالك العقار وذلك وفق معين كراء أو ثمن بيع جديدين. وفي صورة عدم الاتفاق يصبح المالك في حل من هذا الالتزام.

الفصل 27: يتمتع مالكو ومتسوغوا وشاغلوا البنايات المتداعية للسقوط التي تم انتزاعها طبقا لأحكام الباب الرابع من هذا القانون، وذلك في حدود ما تسمح به البناية الجديدة، بحق أولوية كراء أو شراء تلك المحلات السكنية أو المعدة للحرفة والإدارة أو التجارية بعد إعادة البناء أو الترميم الثقيل من قبل البلدية.

الباب الرابع حالات التدخل بالانتزاع

الفصل 28: تبادر البلدية عند حلولها محل المالكين والتدخل بالعمليات الوجودية من إخلاء وتعويض الشاغلين طبقا للفصلين 15 و 19 من هذا القانون، بإعلام مالك أو مالكي العقار بكل المصاريف التي أنفقتها وبنيتها لانتزاعه طبقا للتشريع والمتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

الفصل 29: تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و 10 من هذا القانون، هدم البناية المتداعية للسقوط بعد صدور أمر الانتزاع.

الفصل 30: يتم تحديد غرامة انتزاع لفائدة المالكين طبقا للتشريع الجاري به العمل وبعد طرح جميع المصاريف التي أنفقتها البلدية بعنوان التدخلات الوجودية التي تولت القيام بها بما في ذلك تعويض الشاغلين والأشغال المنجزة.

الفصل 31: يمكن للبلدية بعد انتزاع البناية المتداعية للسقوط وإخلائها من الشاغلين، انجاز مشاريع عمرانية في إطار شراكة مع الباعثين العقاريين العموميين أو الخواص.

الباب الخامس

العمليات الجماعية لإعادة البناء وتجديد واستصلاح الأحياء القديمة

الفصل 32: يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتحديد واستصلاح الأحياء وتهذيبها وتأمين

سلامة المواطنين والممتلكات، أن تتدخل في إطار عمليات جماعية للقيام بمشاريع لتجديد أو إعادة تهيئة منطقة متكونة من بناية أو مجموعة بنايات متداعية للسقوط تعود ملكيتها إلى الدولة أو إلى الخواص.

الفصل 33: يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان إنجاز المشاريع المذكورة بالفصل 32، سواء كان ذلك:

- في إطار الشراكة مع المالكين بعد إبرام اتفاقية تحدد مهام والتزامات جميع الأطراف وأجال تنفيذها. وتتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.

- بعد انتزاع البنايات المتداعية للسقوط، في إطار عمليات جماعية.

الفصل 34: يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان أن تعهد بعملية إعادة البناء أو الترميم والتهديب والاستصلاح للباعثين العقاريين العموميين بمقتضى اتفاقيات تبرم في الغرض وتنص بالخصوص على الالتزامات التالية:

- نقل ملكية العقار المنتزع لفائدة الباعث العقاري العمومي،
- إخلاء البناية وتعويض الشاغلين،

- أداء مجموع غرامات الانتزاع لفائدة المالكين.

- تعويض الشاغلين من مالكين أو متسوغين للمحلات السكنية أو المعدة للإدارة بما يعادل معين كراء سنة بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض الشاغلين من مالكين أو متسوغين للمحلات التجارية أو المعدة للحرفة بما يعادل معين كراء أربع سنوات بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية.

- إعادة إسكان المالكين الشاغلين للمحلات السكنية أو المعدة للحرفة والإدارة والتجارية في إطار معاوضة عينية بالبناية الجديدة إن لم يتم الاتفاق على التعويض النقدي، أو تمتيعهم بالأولوية في الشراء بعد إعادة البناء أو الترميم وفق ثمن بيع جديد.

- تمتيع المتسوغين الشاغلين بالأولوية في الشراء أو الكراء بعد إعادة البناء أو الترميم وفق معين كراء وثمن بيع جديدين.

- تخصيص 20% على الأقل من المساكن المنجزة للصنف الاجتماعي.

الباب السادس

العقوبات

الفصل 35: مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب المالك والمتسوغ والشاغل اللذين أخلوا بواجب الإشعار المنصوص عليه بالفصل 5 من هذا القانون بخطية مالية تساوي ألفي دينار (2.000).

الفصل 36: مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي خمسة آلاف دينار (5.000) كل مالك متقاعس عرض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنيته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت تنبيهها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلانها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.

الفصل 37: مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي عشرين ألف دينار (20.000د) كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنيته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت تنبيهها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.

الفصل 38: مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية قدرها خمسة آلاف دينار (5.000د) كل مالك أو شاغل لم يمثل لقرار الإخلاء أو قرار الهدم الصادر عن البلدية.

الفصل 39: مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية تساوي عشرة آلاف دينار (10.000د)، كل مالك أو متسوغ أو شاغل يتعمد الإضرار بالبناية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون.

الفصل 40: يكلف أعوان الضابطة العدلية المنصوص عليهم بالفقرات الأولى والثانية والثالثة والرابعة من الفصل 10 من مجلة الإجراءات الجزائية بالبحث في المخالفات الواردة بأحكام هذا القانون ومعاينتها وتحرير محاضر في شأنها تحال إلى رئيس البلدية والوزير المعني وتعرض على أنظار وكيل الجمهورية المختص ترابيا. كما يكلف بالبحث في المخالفات لأحكام هذا القانون ومعاينتها وتحرير محاضر فيها وإحالتها على السلط المذكورة بالفقرة السابقة:

- الأعوان الفنيون التابعون للبلدية،
- أعوان السلك الفني المحلفون والمكلفون بالرقابة بالوزارة المكلفة بالإسكان،
- الأعوان المحلفون والتابعون للوزارة المكلفة بالتراث.

الباب السابع

أحكام انتقالية

الفصل 41: تنسحب أحكام هذا القانون على البنائيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخوله حيز النفاذ باستثناء الأحكام المتعلقة بواجب الإشعار والمعاينة الميدانية المنصوص عليهما بالفصلين 5 و6 منه.

(مشروع قانون يتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط)

تمثل البنائيات المتداعية للسقوط، حسب آخر الاحصائيات المتوفرة بالوزارة المكلفة الإسكان، جزءا هاما من الرصيد السكني القائم بمدننا إذ تمثل البنائيات المشيدة قبل سنة 1956 حوالي 6% من مجمل هذا الرصيد بما يعادل 181 ألف وحدة مبنية (تبعاً للتعداد العام للسكان والسكنى لسنة 2014)، وتتمركز النسبة الأهم للرصيد القديم بالمدن الكبرى على وجه الخصوص كتونس الكبرى ومدینتی بنزرت و صفاقس، حيث تعدّ بلدية تونس حوالي 1000 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 100 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري في حين تعدّ ولاية المهدية حوالي 530 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 135 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري وولاية نابل حوالي 280 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 48 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري وولاية جندوبة حوالي 175 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 40 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري وولاية القيروان حوالي 90 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 56 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري (تقديرات سنة 2023 حسب تقادم البنائيات بزيادة 3% سنويا لمدة 8 سنوات).

وفي إطار الجهود الرامية إلى الحفاظ على الرصيد السكني أولت الدولة عناية خاصة لمعالجة وضعية البنائيات المتداعية للسقوط حفاظا على سلامة المارة والمتساكنين من جهة، وبهدف إعادة توظيفها وإدراجها ضمن الدورة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من جهة أخرى.

ورغم ما تمّ في هذا الإطار وبصفة متواصلة من متابعة لوضعية البنائيات المتداعية للسقوط والقيام بالمعاينات اللازمة، بالإضافة إلى عديد التدخلات تخصّ البنائيات المتداعية للسقوط الكائنة ببلديات تونس الكبرى وبأماكن متفرقة داخل البلاد فقد أثبتت التجربة قصور المنظومة التشريعية والمالية الحالية على إيجاد حل جذري لوضعية البنائيات المتداعية للسقوط بالبلاد التونسية وذلك للأسباب التالية:

- * صعوبة في تحديد هوية المالك لتعقد الوضعية الاستحقاقية للبنائية،
- * عدم وضوح الرؤية أمام المتصرف البلدي حول كيفية التعامل مع هذه الوضعيات إن كان بالإمكان أن يكون التدخل تلقائيا في إطار سلطة الضبط الإداري طبقا لمقتضيات الفصل 81 من القانون الأساسي للبلديات سابقا والفصل 267 من القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المتعلق بالجماعات المحلية حاليا،
- * غياب تقاليد في التعامل الفني مع هذه الوضعيات التي تستدعي توظيف مبالغ مالية هامة ورصيد بشري يفوق قدرات الجماعات المحلية أو المالك،
- * الصعوبات التي تعترض المالك في إخلاء العقار من الشاغلين،
- * التعقيدات الإدارية في الحصول على رخصة الهدم خاصة إذا كانت البنائية متواجدة داخل حدود مثال الحماية والإحياء،
- * غياب إحصائيات دقيقة لهذا الرصيد العقاري وبرامج لمتابعته،

* غياب تعامل تدريجي ومرحلي مع هذه الوضعية منذ الاستقلال في ظل التركيز الكلي على الإحداثيات الجديدة أدت إلى تضخم عدد البناءات المهددة بالسقوط وصعب بالتالي المهمة على البلديات،

* غياب مساندة واضحة من الدولة للجماعات المحلية لمجابهة هذه الظاهرة في إطار عمليات جماعية باستثناء بعض البرامج المحدودة (برنامج الوكائل)،

* غياب تحميل المسؤولية الفردية للمالك على مستوى الآليات المعمول بها رغم أن الفصلين 97 و98 من مجلة الالتزامات والعقود يحملانه بالدرجة الأولى مسؤولية صيانة عقاره. وبالتوازي غياب مؤازرة لهذا الأخير في مجهوداته الرامية لتحديث عقاره أو صيانتته وتشريكه فعليا في برامج الجماعة المحلية لمجابهة هذه الظاهرة،

* فشل منظومة نقابات المالكين في العمارات والمركبات السكنية في صيانة وتعهّد البناءات بالرغم من إحداث مؤسسة النقيب العقاري المحترف مما أدى إلى تزايد وتيرة اهتراء الرصيد العقاري القائم وخاصة أملاك الأجانب.

* عدم توفر الوعي بأهمية عمليات الصيانة الدورية الضرورية للأبنية القديمة والجديدة على حد سواء مما يؤدي إلى تراكم الأبنية المستهلكة عاما بعد عام، غير أنّ انهيار إحدى البناءات المتداعية للسقوط قد يحثّ المواطن على إجراء بعض الإصلاحات المؤقتة دون البحث عن حل جذري.

* تهاون المالكين في ترميم أو هدم عقاراتهم المهددة بالسقوط هو سلوك مقصود في عديد الحالات بعد فشلهم في إخلاء عقاراتهم من الشاغلين المتمسكين بحق البقاء لانخفاض معلوم الكراء ممّا يجبرهم على انتظار إخلائها تلقائيا من شاغليها.

وأمام تفاقم حالات البناءات التي تهدد بالانهيار، فإن الوضع أصبح يستوجب التفكير في إيجاد الإطار الأفضل لمعالجة الوضعية واستحثاث المالكين على صيانة عقاراتهم، وإجبارهم على ذلك حتى يبقى تدخل البلدية استثنائيا لرفع خطر مؤكد، وفي هذه الحالة يتعين تمكينها من أفضل الآليات وأسرعها للحفاظ على سلامة المارة والمتساكنين مع امكانية استرجاع مصاريفها عند القيام بالأشغال نيابة عن أصحاب العقارات المتقاعسين.

لذا تم اقتراح مشروع القانون المعروف الذي يضبط إجراءات ومراحل تشخيص البناءات المتداعية للسقوط وطرق معالجتها والتنبيه على مالكيها لإخلائها وهدمها أو إصلاحها وإن اقتضى الأمر حلول البلدية أو الدولة حسب الحال محل المالكين.

هذا ويهدف مشروع القانون المعروف إلى الحفاظ على التوازن بين الحق في الحياة وأسباب العيش الكريم المنصوص عليهما بالفصلين 22 و24 من دستور الجمهورية التونسية وحق الملكية كما ورد بالفصل 29 منه. وتتلخص أهم محاوره فيما يلي:

1) التأكيد على الطابع الإداري لإجراءات التدخل لاستصدار وتنفيذ القرارات المتخذة في إطار التعهّد بالبناءات المتداعية للسقوط سواء بالإخلاء أو الهدم أو الترميم الثقيل:

المعلوم في هذا الصدد أنّ مشروع القانون المعروف لم يأت بالجديد في هذا الإطار، بل اقتصر على نقادي "غياب إطار تشريعي يضبط الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لتحديد الالتزامات

المحمولة على البلدية ومالك العقار المزمع التدخل فيه وتسوية وضعية شاغلي المحلات السكنية والتجارية " وفق ما ورد في إحدى الاستشارات الموجهة للمحكمة الإدارية في الغرض. وقد كرس مشروع المرسوم التوجه القائم على قراءة في الفقه المقارن وفقه قضاء المحكمة الإدارية الذي يعتبر أن القرارات الإدارية المتخذة في إطار مقاومة ظاهرة البناءات المتداعية للسقوط بما فيها قرارات الهدم الصادرة عن رئيس الجماعة المحلية في إطار ممارسته لصلاحيات الضبط الإداري العام تتمتع بقرينة شرعية وبامتياز التنفيذ المباشر ولو بالالتجاء إلى القوة العامة في حالة الخطر الوشيك المؤكد والخطر الوشيك ضمن الفصل 2 من هذا القانون.

2) ضبط مختلف إجراءات التدخل في حالة تداعي بناية للسقوط وإخضاع القرارات المتخذة في شأنها لرقابة القاضي الإداري:

لقد تعرض مشروع القانون إلى عديد الإجراءات بكل دقة وحدد أجالا معينة لكل إجراء وحدد صفة متخذ القرار، بما فيها حالات الخطر الوشيك والخطر الوشيك والمؤكد وأسند مهمة الإختبار وتقييم حالة البناءات ومدى قابليتها للسكن إلى خبراء مختصين من أهل المهنة. وكل قرار متخذ في إطار مشروع القانون المعروض لن يكون إلا على أساس اختبار فني مأذون به قضائيا ومعد من قبل مختصين في الأسس والهيكل: خبراء عدليين اختصاص الخرسانة المسلحة والهيكل الحاملة وذلك انسجاما مع الفصل 267 من القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المتعلق بالجماعات المحلية.

وإن استناد القرارات المتخذة في إطار مشروع القانون المذكور على تقرير اختبار جدي ومحايد يجعلها مبدئيا بمنأى عن مخاطر الانحراف بالسلطة أو الاجراءات مع الإشارة وأن إمكانية المطالبة بتوقيف تنفيذ هذه القرارات أو الغائها تبقى قائمة بالنسبة لمن له المصلحة أي المالك أو الشاغل متى أثبت أن الإدارة اتخذت قرارها بصفة مخالفة للصيغ والإجراءات والشكليات والأجال ومن قبيل من ليس لهم الصفة في المعاينة وهو ما يعني أن الإجراءات المتخذة وإن كانت فورية أو عادية فلن تكون خارج إطار رقابة القاضي على عكس ما ذهبت إليه بعض البلدان التي اختارت غلق باب الطعن في القرارات المتخذة في إطار معالجة المباني الأيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية على غرار القانون المغربي المتعلق بالمباني الأيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري في المادة 18 منه الذي ينص على أنه " لا يجوز أن يكون القرار المشار إليه في المادة 17 أعلاه، محل أي طعن يمكن أن يترتب عنه وقف تنفيذ مقتضيات هذا القرار". وبناء على ما سبق بيانه، فإن قرارات الهدم والإخلاء الفوري تبقى دائما من قبيل القرارات القابلة للدحض وبالتالي الطعن أمام المحكمة الإدارية وبتوقيف التنفيذ وإخضاعها لرقابة القاضي ضمنا لحق الملكية.

3) اللجوء إلى الانتزاع من أجل المصلحة العمومية في إطار تدخل السلطة العامة لتفادي الكوارث بما فيها البناءات المتداعية للسقوط إجراء مكرس قانونيا ومعمول به في الأنظمة القانونية المقارنة:

في هذا الإطار يتجه التذكير أن الفصل 4 من القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية ينص صراحة على أن " الانتزاع يمكن أن

يشمل البنايات المتداعية للسقوط التي لم يتولى شاغلها أو مالكا هدمها وتمثل تهديدا للصحة أو السلامة العامة....». وقد أكد مشروع القانون المعروض على ان انتزاع العقارات المتداعية للسقوط يكون في حالات التدخل الوجوبي للبلدية وبعد استنفاد جميع الإجراءات والأجال وتقاعس المالك أو عدم تعهده بتنفيذ القرارات الصادرة بشأن بنايته المتداعية للسقوط.

وقد تم إدراج البنايات المتداعية للسقوط ضمن الحالات التي يمكن الالتجاء فيها للانتزاع باعتبار أن وضعية تلك البنايات هي تهديد للنظام العام وذلك احتذاء بالتوجه المكزس على مستوى القانون المقارن وفي عديد الدول (المغرب وفرنسا مثالا) التي أسندت أهمية قصوى للإنسان ولسلامته رغم اختياره الإقامة في بناية مهددة بالسقوط، إلا أن ذلك لا يعفي الدولة بمفهومها الشامل بما فيها الجماعات المحلية من واجب تحمّل المسؤولية واتخاذ التدابير اللازمة لتجنب مواطنيها الخطر وضمان سلامتهم.

وتجدر الإشارة إلى أن عديد الأنظمة القانونية المقارنة قد مكّنت السلطة العامة من اللجوء إلى الانتزاع على أساس المخاطر الكبرى "expropriation pour risques majeurs" وقد كرّست الأنظمة المذكورة هذه الآلية نظرا إلى أنّ تحجير البناء لا يحلّ الإشكال باعتباره لا يهّم إلا مطالب الترخيص في البناء الجديد وتبقى البنايات والإحداثاات القائمة وشاغلها عرضة للمخاطر. لذا فإن مشروع القانون المعروض نص على إمكانية اللجوء إلى انتزاع العقارات المتداعية للسقوط في الحالات التي لا يستجيب لها المالك لقرارات الإخلاء والهدم والتزميم الثقيل الصادرة في شأن البناية الراجعة له بالملكية بقطع النظر عن الأسباب التي حالت دون تنفيذ تلك القرارات (غياب المالك، عدم القدرة المادية لإخلاء البناية وهدمها أو ترميمها، مالك مجهول، مالك متقاعد،.....).

4) الدولة والباعثون العقاريون العموميون في مساندة الجماعات المحلية لمقاومة ظاهرة البنايات المتداعية للسقوط وتجديد النسيج العمراني:

من بين التوجهات التي تبناها مشروع القانون المعروض الاستلها من برامج سابقة ناجحة في مجال التهذيب والتجديد العمراني ونذكر على سبيل المثال:

- مشروع تهذيب وتجديد حي صقلية الصغرى بحلق الوادي.

- مشروع تهذيب وتجديد حي الحفصية بالعاصمة

- تهذيب وإصلاح مجموعة من العمارات داخل مدينة تونس.

لذا فقد تم إفراد باب خاص بالعمليات الجماعية التي يمكن أن تقوم بها الدولة مباشرة أو بإيكال المهمة إلى باعثين عقاريين عموميين وذلك في إطار معاضدتها للمجهود البلدي للتصدي لتفاقم ظاهرة البنايات المتداعية للسقوط. ويمكن للدولة إنجاز المشاريع تهذيب واستصلاح البنايات المتداعية للسقوط (عمليات جماعية) سواء كان ذلك:

- في إطار الشراكة مع المالكين بعد ابرام اتفاقية تحدد مهام والتزامات جميع الأطراف وأجال تنفيذها.

- بعد انتزاع البنايات المتداعية للسقوط، في إطار عمليات جماعية

5) تكريس مفهوم التعمير التشاركي ليشمل البرامج الهادفة لاستصلاح النسيج العمراني القديم.

يعتبر تقاعس المالكين عن إصلاح وتحديث عقاراتهم من بين أهم الأسباب التي أدت إلى تفاقم عدد البنايات المتداعية للسقوط ويمكن أن يكون هذا التهاون في التدخل للإصلاح أو الترميم مقصودا من المالكين الذين فشلوا في إخراج الشاغلين المتمسكين بحق البقاء، الذي لا يمكن أن يعارض به المالك الذي يروم هدم بنايته طبقا للفصل 5 من القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 والمنقح بالقانون عدد 122 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 المتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحلات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية، أو لعدم قدرتهم فنيا وماليا على القيام بأشغال الإصلاح أو الهدم لتعقدها وكلفتها الباهظة.

ويهدف مشروع القانون المعروض إلى تحفيز المالكين على الانخراط في برامج الجماعة المحلية والدولة والباعثين العقاريين العموميين، لذا تم فتح المجال أمام المالكين الخواص للدخول في شراكة فعلية مع الجماعة المحلية أو الدولة لهدم عقاراتهم وإعادة بنائها في إطار اتفاقيات تبرم في الغرض وهو تمشي على غرار آلية مساهمة المالكين الأجوار في مصاريف التهيئة، سيمكّن المالك من فرصة لتحديث عقاره وتثمينه ومن ناحية أخرى سيخفف على المتدخل العمومي العبء المالي المنجز عن العملية.

وقد تم إدراج أحكام ضمن مشروع القانون يمكن أن تساهم في وضع أسس سياسة جديدة للتهيئة العقارية تعتمد فيها على مبدأ التكامل والشراكة بين الجماعة المحلية والمالكين قصد هدم وتجديد البنايات بموجب اتفاقيات تبرم في الغرض مع هؤلاء المالكين وهو توجه يندرج في إطار استنباط آليات جديدة لتشجيع المالكين على تثمين عقاراتهم وإدخالها للدورة الاقتصادية وتخفيف العبء المادي على الدولة والجماعة المحلية أو الباعث العقاري العمومي.

6) الضمانات المعترف بها للمالك والشاغل في مواجهة الإجراءات الإدارية المتخذة في إطار التدخل في البنايات المهتدة بالسقوط

لم يغفل مشروع القانون المعروض، وبالرغم من التنصيص ضمنه على آليات قانونية تتميز بطابعها الجبري ولا تتطلب أجالا طويلة لتنفيذها (بدون اجل /اجل 3 أشهر) على التنصيص على جملة من الضمانات للمالكين والشاغلين في إطار احترام حق الملكية والحق في السكن ولعل أهمها:

- وجوبية الإعلام المسبق للمالك والشاغلين بقرار الإخلاء أو الهدم أو الترميم الثقيل،
- لا تدخل في العقار بالإخلاء والهدم أو الترميم الثقيل إلا على إثر معاينة ميدانية موثقة بمحضر أو تقرير اختبار أولي ونهائي،
- حق المالك في الحصول على محضر المعاينة أو التقارير الفنية حول حالة البناية قبل التدخل بالهدم،
- الحق في تعويض الشاغلين بصفة قانونية من طرف المالك أو الجماعة المحلية في صورة الحل محلّه،
- الحق في إعادة الإيواء الوقتي بالنسبة إلى الشاغلين،
- حق الأولوية في الكراء أو الشراء بالنسبة للمتسوغين أو الشاغلين أو المالكين في حالة اللجوء إلى الانتزاع،

- حق المالك في الانخراط في برنامج البلدية أو الباعث العقاري العمومي في برنامج هدم وتجديد البنايات في إطار شراكة،
 - حق المالك في مدة معقولة (90 يوما) للاستجابة التلقائية للقرارات الإدارية المتخذة بخصوص البناية (إخلاء، هدم، ترميم ثقيل)،
 - الحق في التقاضي للطعن في القرارات الإدارية المتخذة في إطار هذا القانون وتوقيف تنفيذها،
 - عدم إمكانية التدخل بالهدم إلا بعد صدور أمر الانتزاع،
 - الحق في الحصول على غرامة عادلة في حالة الانتزاع،
 - الانتزاع في إطار منظومة البنايات المتداعية للسقوط غير ممكن إلا بتوفر شروط دقيقة وصارمة نصت عليها المطة الخامسة من الفصل 4 من القانون المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.
- كما ينص مشروع القانون المقترح مع مراعاة العقوبات الجزائية، على جملة من العقوبات المالية التي تسلط على كل مخالف لأحكامه وتتسبب في الإضرار بسلامة المتساكنين والأجوار والمارة وتضمن كذلك أحكاما انتقالية بالنسبة للعقارات الصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم قبل دخوله حيز التنفيذ.

ذلك هو موضوع مشروع القانون المعروض.