الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب
الدورة العادية الثانية

محضر اجتماع
لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية
عدد 17

*** تاريخ الاجتماع:** الخميس 02 ماي 2024

*** جدول الأعمال:**

- مواصلة النظر في مشروع القانون المتعلق بالبنايات المتداعية للسقوط (عدد 38-2023) ومناقشته فصلا فصلا.

*** الحضور:**

- الحاضرون: 08
- المعتذرون: 02
- الحاضرون من غير أعضاء اللجنة: 03

*** افتتاح الجلسة:** الساعة 10:35

*** رفع الجلسة:** الساعة 19:15

I. مداولات اللجنة:

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلسة كامل يوم الخميس 02 ماي 2024 خصّصتها لمواصلة النظر في مشروع القانون المتعلق بالبنايات المتداعية للسقوط ومناقشته فصلا فصلا.

وفي بداية الجلسة، تداول أعضاء اللجنة حول مراسلة وردت عليها بتاريخ 25 أفريل 2024 من قبل وزارة التجهيز والإسكان توضّح من خلالها السيدة وزيرة التجهيز والإسكان أنه تم عقد جلسة عمل بمقر الوزارة بتاريخ 23 أفريل 2024 بحضور ممثلين عن مختلف الوزارات التي تم الاستماع إليها من قبل لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية بالمجلس وتم التداول بخصوص جميع الملاحظات التي تمت إثارتها بمشروع القانون واستقر الرأي بالإجماع على المحافظة على الصيغة المحالة إلى مجلس نواب الشعب خاصة وأن نفس الملاحظات قد سبق التداول بشأنها وتجاوزها على مستوى مصالح مستشار القانون والتشريع برئاسة الحكومة في مرحلة أولى، وعلى مستوى جلسة عمل تحضيرية لمجلس الوزراء في مرحلة ثانية، مما يجعل مجلس الوزراء قد صادق على مشروع هذا القانون على بينة من الأمر وباتفاق على الصيغة المحالة على مجلس نواب الشعب من قبل رئاسة الجمهورية.

كما توجهت السيدة الوزيرة ضمن هذه المراسلة بطلب يتعلق بدعوتها للحضور في جلسة للجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية لمزيد توضيح توجهات الجهة المبادرة باقتراح مشروع هذا القانون على ضوء المقترحات التعديلية التي توصلت بها اللجنة وذلك **تطبيقا لمقتضيات الفصل 63 من النظام الداخلي للمجلس الذي ينص في فقرته قبل الأخيرة على أنه "يمكن لأعضاء الحكومة طلب حضور جلسات اللجان لتوضيح مسألة ما".**

وإثر التداول وتبادل وجهات النظر بين الحاضرين، قررت اللجنة توجيه دعوة إلى السيدة الوزيرة لحضور جلسة استماع توضيحية يُحدّد موعدها لاحقا.

ثم استأنفت اللجنة مناقشة فصول مشروع القانون مستعرضة بكل دقة وعناية كل المقترحات التعديلية التي وردت عليها من كل الأطراف التي تم الاستماع إليها. وفيما يلي، نستعرض أهم الملاحظات والتعديلات المقترحة التي دار حولها النقاش خلال هذه الجلسة:

- **الفصل 3:**

خلال النقاش، تطرق النواب إلى مدى وجاهة الاستثناءات المنصوص عليها وخاصة فيما يتعلق بالبنايات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

وفي هذا الصدد، أكد أحد النواب على ضرورة المحافظة على الخصوصية المعمارية للمباني ذات القيمة التاريخية وخاصة منها تلك التي تعود إلى القرنين 19 و20 وغير مشمولة بمجلة حماية التراث، واقترح على هذا الأساس تخصيص فقرة في هذا الفصل تنص على إدراج هذه البنايات لتشملها الإجراءات الخاصة بالبنايات المتداعية للسقوط بما يضمن ترميمها من قبل ذوي الخبرة في المجال المعماري، مما يجنّب قدر الإمكان هدمها وخسارتها كثروة من الثروات الوطنية ذات القيمة العالية.

من جهة أخرى، أورد أحد النواب أنّه، حسب الاحصائيات الأخيرة، تم تسجيل عدد من الضحايا جرّاء سقوط عدد من البنايات حديثة الإنجاز، وهو ما يستوجب التنبيه إليه والتأكيد على أنّ الخطر الوشيك المنصوص عليه في مشروع هذا القانون لا يرتبط فقط بالبنايات القديمة والتاريخية.

وأجمع النواب على عدم تبني مقترح وزارة الشؤون الثقافية بإضافة البنايات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية ضمن مجالات تدخل مشروع هذا القانون باعتبار أن المراسلة الواردة من وزارة التجهيز والإسكان تفيد أن كل الوزارات المعنية بهذا المشروع اتفقت على المحافظة على الصيغة الأصلية المحالة على مجلس نواب الشعب **مع اتجاه وزارة الشؤون الثقافية نحو تنقيح مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية لضبط أحكام خصوصية تتعلق بالبنايات الأثرية المهددة بالسقوط**. وبذلك تم الاتفاق على المحافظة على الصيغة الأصلية لهذا الفصل، وهي كالتالي:

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

- **<u>الفصل 4:</u>**

أفاد بعض النواب المتدخلون في النقاش أنّ الغاية من هذا الفصل هو المحافظة قدر الإمكان على البناية والحد من تحيّل المتقاعسين عن حفظها وصيانتها.

وفي هذا الصدد، اعتبر أحد النواب أنّ هذا الفصل يجب ألاّ ينطبق على البنايات المهجورة وذلك بعدم تحميل صاحب العقار مسؤولية حفظ المباني المهجورة وغير المستغلة، واقترح في هذا الصدد إضافة الفقرة التالية: **"لا ينطبق هذا الفصل على البنايات المهجورة وغير المستغلة والمهددة بخطر الانهيار بموجب اختبار لدى خبير في المحاكم أو تم إخلاؤها وعدم استغلالها منذ خمس سنوات فما فوق عند شغورها".**

في حين أفاد بعض النواب، أنّ أغلب مالكي البنايات المهجورة يتعمدون إهمالها لتصل إلى مرحلة الهدم واستغلالها في إطار مضاربة عقارية، بينما لا يتقاعس أغلب أصحاب البنايات المشغولة عن صيانتها وترميمها.

من جهة أخرى، تطرق أحد النواب إلى مزيد تدقيق مضمون الفصل فيما يتعلق بصفة المسؤول عن حفظ العقار خاصة إذا كان المتسوّغ هو المسؤول عن الضرر وليس المالك وهذا يستوجب التوضيح والدقة صلب مشروع القانون، مؤكدا على أنّ الفصل يجب أن يكون استشرافيا ومن شأنه أن يشمل كافة الحالات الممكنة.

واقترح في هذا السياق، أن يتم اعتماد تصنيف البنايات حسب حالتها من قبل البلديات مثلما هو معمول به في تجارب مقارنة، مبيّنا أنّ كل صنف يقابله معلوم الكراء المناسب، حيث يرتفع معلوم الكراء كلّما كان صاحب العقار محافظا على البناية وحريصا على الصيانة اللازمة، وبهذه الطريقة يصبح المالك أكثر حرصا على حفظ بنايته.

واقترح بعض النواب اضافة عبارة "التي تتطلب التدخل" لتحديد المباني المعنية بالتعهد والحفظ.

وتباينت الآراء بين مؤيد للصيغة الأصلية للفصل ورافض لهذه الصيغة مع المطالبة بتنقيحها في اتجاه عدم تحميل المالك مسؤولية حفظ البناية المهجورة.

وأمام اختلاف وجهات النظر، تم الاحتكام إلى مقتضيات الفصل 64 من النظام الداخلي. وبعد عرض مقترح تعديل هذا الفصل على التصويت، تمّ إقرار الإبقاء عليه في صيغته الأصلية، وهي كالتالي:

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

- **الفصل 5:**

لم ترد ملاحظات من قبل الحاضرين بخصوص هذا الفصل، حيث حافظ أعضاء اللجنة على صيغته الأصلية بالتوافق والإجماع، وهي كالتالي:

الفصل 5: يحمل واجب الاشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط على مالك العقار.
كما ينسحب واجب الإشعار بحالة البناية المهدّدة بالسقوط على المتسوغ والشاغل وعلى نقابة المالكين أو من يمثلها إن وجدت.
ويتم اشعار رئيس البلدية بذلك بكل وسيلة تترك أثرا كتابيا كما يمكن إعلامـــه من أي جهة كانت ومن قبل كل من له مصلحة.

- **الفصل 6:**

استأثر هذا الفصل بحيز هام من النقاش وخاصة فيما يتعلق بتركيبة اللجنة الفنية التي ستتولى القيام بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية. حيث أكد الأعضاء الحاضرون على أهمية مرحلة المعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية من قبل اللجنة الفنية المذكورة ضمن هذا الفصل، مشدّدين على أن يكون ضمن تركيبتها مهندس معماري أو مهندس مدني لهما الخبرة اللازمة في المجال باعتبار أهميّة اختصاصهما وأهمية الدور الذي هما جديران بالاضطلاع به في معاينة الهياكل الحاملة للبناية وفي تثمين البُعد المعماري والثقافي لها بما يمكّن من تجنب اللجوء إلى عملية الهدم قدر الإمكان والاقتصار على الترميم الثقيل وبالتالي المحافظة على البنايات ذات الطابع التاريخي والمعماري الفنّي الفريد .

ونظرا لأهمية هذا الفصل، قرر أعضاء اللجنة في ختام الجلسة مواصلة النقاش حوله في اجتماع يوم الغد.

.

II. قرار اللجنة:

قرّرت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية مواصلة النظر في مشروع هذا القانون فصلا فصلا.

رئيس اللجنة	**مقرر اللجنة**
شفيق الزعفوري	**صالح السالمي**