

محضر اجتماع
لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة
والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية
عدد 18

* تاريخ الاجتماع: الجمعة 03 ماي 2024

* جدول الأعمال:

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

* الحضور:

- الحاضرون: 08

- المعتذرون: 02

- الحاضرون من غير أعضاء اللجنة: 03

* رفع الجلسة: الساعة 14:30

* افتتاح الجلسة: الساعة 10:40

1. مداولات اللجنة:

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلسة يوم الجمعة 03 ماي 2024 لمواصلة النظر في مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط فصلا فصلا.

وإثر حوصلة ما توصلت إليه خلال الجلسة الفارطة، استأنفت اللجنة النظر في بقية الفصول على ضوء كل المقترحات التعديلية التي وردت عليها سواء من النواب أو من كل الأطراف التي تم الاستماع إليها سابقا.

وقد استأثرت مضامين ومقتضيات عدد من الفصول بحيز هام من النقاش بين الحاضرين، وفيما يلي، نستعرض أهم الملاحظات والتعديلات المقترحة التي دار حولها النقاش خلال هذه الجلسة:

• الفصل 6:

دار نقاش حول تركيبة اللجنة الفنية التي ستتولى القيام بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البنائيات قبل إعداد تقرير أولي في شأنها تحدد على أساسه الأجال والإجراءات الوقائية الاستعجالية الواجب اتخاذها بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية لدرء المخاطر.

وشدّد أغلب النواب على أهمية أن يكون من بين الأعوان التابعين للجنة الفنية أعوان محلفون تابعون للمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالتراث يكون من بينهم مهندس معماري مرسم بهيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية أو مهندس اختصاص هندسة مدنية مرسم بعمادة المهندسين التونسيين، وذلك بهدف إضفاء النجاعة على عملية المعاينة الأولية لتشخيص حالة البناية التي تتطلب حسب رأيهم كفاءات ذات خبرة فنية في المجال لتثمين البعد المعماري والتدقيق في مكونات الهيكل الحامل للبناية (السقف بكل مكوناته والجدران الحاملة والأعمدة الخرسانية).

وإثر التداول وتبادل وجهات النظر بين الحاضرين، قررت اللجنة الاتفاق حول الصيغة التالية

للفصل:

تتكون لجنة فنية مختصة من أعوان محلّفين تابعين للمصالح الفنيّة للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البنائية المتداعية للسقوط والمصالح الفنيّة الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالتراث على أن يكون من بينهم مهندس اختصاص هندسة مدنية مرسم بعمادة المهندسين التونسيين ومهندس معماري مرسم بهيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية.

تتولى هذه اللجنة 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:

أكد النواب على ضرورة أن يتولى ممثل الوزارة المكلف بالتراث التنصيص وجوبا على الخصوصية التاريخية أو التراثية أو المعمارية للبناية ضمن محضر المعاينة، وإن ثبت ذلك يجب أخذ رأي الوزير المكلف بالتراث قبل الشروع في اتخاذ أي قرار في شأنها بهدف حمايتها والمحافظة عليها كثروة من الثروات الوطنية.

كما أكدوا على ضرورة معاضدة المصالح البلدية وذلك بضرورة التنسيق بين السلط الجهوية والمحلية فيما يتعلق بقرارات الإخلاء الفوري والقيام بالإجراءات الوقائية الاستعجالية. وإثر ذلك، اتفقت اللجنة على الصيغة التالية:

الفصل 7:

يتعين على ممثل الوزارة المكلفة بالتراث التنصيص وجوبا ضمن محضر المعاينة المذكور أعلاه إذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية، وفي تلك الحالة، فإنه لا يمكن لرئيس البلدية اتخاذ أي قرار بشأنها باستثناء قرارات الإخلاء الفوري والقيام بالإجراءات الوقائية الاستعجالية بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية، إلا بناء على الرأي المطابق للوزير المكلف بالتراث وذلك في أجل أقصاه شهرا من تاريخ إحالة محضر معاينة البناية المتداعية للسقوط.

أما إذا كانت البناية موضوع المعاينة محمية أو مرتبة أو 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 طبقاً لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

• الفصل 8:

أفاد النواب أنه باعتبار الدور التقني الهام للمهندس المعماري في تقييم ما إذا كان الأمر يستوجب إخلاء البناية وهدمها جزئياً أو كلياً أو ترميمها واتخاذ التدابير الوقائية العاجلة، فإنه يجب إدراج مهندس معماري مرسم بقائمة الخبراء العدلين في هذه المرحلة لإضفاء مزيد من النجاعة والتناسق مع عمل المهندس المدني اختصاص الخرسانة المسلّحة.

وإثر التداول والنقاش، قررت اللجنة الاتفاق حول الصيغة التالية:

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 مدني أو معماري مرسم بقائمة الخبراء العدلين اختصاص والهيكل الحاملة أو هندسة معمارية.

يجب على الخبير المأذون له قضائياً 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 معلل في الإخلاء وتنفيذه بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية قصد الإيواء الوقي للمتضررين واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.

يجب على الخبير المأذون له قضائياً في جميع الحالات تقديم تقريره النهائي في أجل أقصاه شهراً من تاريخ تكليفه يتضمن وجوباً تشخيص حالة البناية والتدابير الوقائية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص ضمنه إن كان الأمر يستوجب إخلاء البناية وهدمها جزئياً أو كلياً أو ترميمها ترميماً ثقيلاً.

لا يتم اللجوء إلى الهدم بالنسبة إلى البنايات ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية إلا إذا ثبت عدم إمكانية ترميمها ترميماً ثقيلاً من الناحية الفنية.

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

• الفصل 9:

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

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:

اقترح النواب إضافة عبارة "وبالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية" فيما يتعلق باتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة، وذلك باعتبار ضعف إمكانيات البلديات المادية واللوجستية. وافقت اللجنة على هذا التنقيح وبذلك قرر أعضاء اللجنة التوافق على الصيغة التالية:

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، وبعد التنسيق مع السلط المحلية والجهوية، 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:

اقترح النواب التنصيص على حق المالك في الطعن ضمن محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الفني الذي انبنى عليه قرار الإخلاء مع ربطه بأجال معقولة. وإثر التداول حول هذا المقترح، استقر رأي اللجنة على الصيغة التالية:

الفصل 11:

يتمّ 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 وتعلّق نسخة منه بهو مقر البلدية وبالدائرة البلدية التي يقع بها العقار لمدة شهر وعلى عين المكان بمدخل البناية المعنية مع توجيه نسخة منه للإعلام إلى رئيس نقابة المالكين إن وجدت.

ويُعتبر النشر والتعليق بهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغاً قانونياً بالقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين.

وتوضع بمقر البلدية والدائرة البلدية التي يقع بها العقار نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبنى عليه قرار الإخلاء على ذمة المالك أو المالكين.

• اقتراح إضافة فصل جديد 11 مكرر:

تم اقتراح إضافة فصل جديد إلى هذا القسم من مشروع هذا القانون نصه كالتالي:
"للمالك حق الطعن في محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبنى عليه قرار الإخلاء وذلك في أجل لا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ الإعلام."

• الفصل 12:

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

الفصل 12:

يتمّ 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:

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

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 والمتسوغين والشاغلين إخلاء البناية فوراً وبلاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.

• الفصل 14:

أكد النواب أنه في حالة تعذر على المالك إخلاء بنايته وهدمها في الآجال، يمكن للبلدية الحل محلها والقيام بإخلاء البناية وهدمها مع التزام المالك بإعادة بنائها أو ترميمها طبقاً للتراتب العمراية والتشريع الجاري بها العمل، وذلك بهدف الإسراع في تنفيذ القرارات وخاصة في صورة ثبوت وجود خطر وشيك ومؤكد.

وإثر التداول حول هذا المقترح، استقر رأي اللجنة على الصيغة التالية:

الفصل 14:

يحمل واجب تنفيذ قرار الإخلاء على المالك أو المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون.

وفي صورة عدم امتثال المتسوغين أو الشاغلين لقرار الإخلاء من تاريخ اعلانهم به، يتولى المالك أو المالكون خلال أجل الثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الهدم أو الترميم الثقيل، اشعار 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:

- الحل محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها ويلتزم المالك بإعادة بنائها أو ترميمها طبقاً للتراتب

العمرانية والتشريع الجاري به، بعد تسديد جميع النفقات التي تكبدتها البلدية نتيجة

التدخلات الوجوبية.

- الحل محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها طبقاً للتراتب العمرانية

والتشريع الجاري به العمل وذلك ضمن اتفاقية شراكة تحدّد واجبات وحقوق كلّ من المالك والبلدية.

وتتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير

المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.

• الفصل 15:

استحسن النواب تولي البلدية المعنية الحلول محل المالك للقيام بإخلاء البناية في صورة التقاعس أو غياب المالك مع ضرورة عدم الاكتفاء بالحلول محل المالك وذلك بإتمام بقية إجراءات الانتزاع.

وبعد التداول والنقاش، استقر رأي النواب على الصيغة التالية:

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، تتولّى البلدية المعنية وجوباً الحلول محلهم للقيام بإخلاء البناية على نفقتهم وإتمام بقية إجراءات الانتزاع.

القسم الثالث: في تنفيذ قرار الهدم

• الفصل 16:

شدّد النواب على أهمية التنسيق مع السلط المحلية والجهوية فيما يتعلق بتنفيذ قرارات الهدم لإكساب قرارات البلدية النجاعة والواقعية في الإنجاز. وبناء على ذلك، اتفق أعضاء اللجنة على الصيغة التالية:

الفصل 16:

يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فوراً، بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية وبلاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على نفقة المالك أو المالكين.

• الفصل 17:

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

الفصل 17:

يحمل واجب تنفيذ قرار الهدم على المالك أو المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون.

• الفصل 18:

أكد أغلب أعضاء اللجنة على أنه يجب على المالك أو المالكين، قبل الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم، تكليف مكتب دراسات معمارية يتولى إعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز الأشغال حسب المواصفات الفنية، مؤكداً على أنه يُحجّر على الخبير المأذون له قضائياً المشار إليه بالفصل 8 من هذا القانون متابعة إنجاز تلك الأشغال وذلك باعتبار الخبرة الفنية للمهندسين المعماريين مما من شأنه إضفاء النجاعة والشفافية في عملية التشخيص وعملية المتابعة وخاصة لتجنّب تضارب المصالح.

وإثر النقاش، تم الاتفاق على الصيغة التالية للفصل:

الفصل 18:

يتعين على المالك أو المالكين، قبل الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم، تكليف مكتب دراسات معمارية يتولى إعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز الأشغال حسب المواصفات الفنية المعتمدة وذلك في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الترميم الثقيل.

ويحجر على الخبيرين المأذون لهما قضائياً المشار إليهما بالفصل 8 من هذا القانون متابعة إنجاز تلك الأشغال.

وتعطي لجان رخص البناء بالبلديات الأولوية لهذه الملفات حتى لا يتجاوز البتّ فيها مدة الثلاثة أشهر".

كما تتم المصادقة على الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل من طرف ممثل الوزارة المكلفة بالتراث بالنسبة إلى البنايات ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية.

في صورة غياب المالك أو المالكين أو عدم امتثالهم لقرار الهدم وبعد انقضاء أجل ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام به، تحل البلدية المعنية وجوباً محلهم وعلى نفقتهم لهدم العقار ورفع الأنقاض وتعويض الشاغلين مع مراعاة الاحكام القانونية المتعلقة بقرارات الهدم وتنفيذها المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.

• الفصل 19:

أيد أعضاء اللجنة توجه جهة المبادرة المتمثل في وجوب حلول البلدية المعنية محل المالك لإنجاز الأشغال، مع ضرورة التنصيص على وجوب تكليف مكتب دراسات معمارية يتولى إعداد

الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز تلك الأشغال. وبذلك اتفقت اللجنة على الصيغة التالية:

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 وجوباً محلهم لإنجاز الأشغال المطلوبة وإن اقتضى الأمر، إخلاء العقار وتعويض الشاغلين نيابة عن المالك أو المالكين وعلى نفقتهم بعد تكليف مكتب دراسات معمارية لإعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز تلك الأشغال حسب المواصفات الفنية الجاري بها العمل.

• الفصل 20:

اعتبر النواب الحاضرون أنه من البديهي التنصيص على أنه لا يمكن إشغال البناية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية ولكن بشرط أن يكون ذلك حسب رأيهم وفقاً لشهادة مطابقة للأشغال مسلّمة من قبل مكتب مراقبة فنية.

وبعد التداول حول هذا التوجه، اتفق أعضاء اللجنة على الصيغة التالية:

الفصل 20:

لا يمكن إعادة إشغال البناية المعنية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية وفقاً لشهادة في حسن إنجاز الأشغال معدّة من قبل مكتب الدراسات المعمارية المشار إليه بالفصل 18 وشهادة مطابقة للأشغال مسلّمة من قبل مكتب مراقبة فنية معترف به من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز والإسكان.

القسم الخامس: تعويض الشاغلين

• الفصلان 21 و22:

لم ترد ملاحظات من قبل الحاضرين بخصوص هذين الفصلين، حيث حافظ أعضاء اللجنة على صيغتهما الأصلية بالتوافق والإجماع، وهما كالتالي:

الفصل 21:

خلافاً 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 المسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال 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 معيّن 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 معيّن 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 معدّل 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

اعتبر الأعضاء الحاضرون أنّ عملية إيواء العائلات وقتيا في حالة الخطر الوشيك والمؤكد وحالة الخطر الوشيك تتطلب وجوبا التنسيق مع السلط المحلية والجهوية خاصة لما تتطلبه هذه العملية من إمكانيات مادية ولوجستية لا تتناسب مع امكانيات أغلب البلديات. وبذلك اتفقوا على الصيغة التالية للفصل:

الفصل 23:

تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة في حالة الخطر الوشيك والمؤكد أو حالة الخطر الوشيك، وبالتنسيق مع السُلط المحلية والجهوية، التكفل بإيواء العائلات وقتيا إلى حين تمكينهم من التعويضات المنصوص عليها بالفصلين 21 و22 من هذا القانون.

• الفصول 24 و25 و26 و27:

لم ترد ملاحظات من قبل الحاضرين بخصوص هذه الفصول المتعلقة بالقسم السادس، حيث حافظ أعضاء اللجنة على صيغتهم الأصلية بالتوافق والإجماع، وهم على التوالي:

الفصل 24:

تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة إعداد تقرير عن الحالة الاجتماعية للمتساكنين وإحالاته 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 حلولا في إطار البرامج الاجتماعية للهياكل 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 معيّن كراء أو ثمن بيع جديدين.

وفي صورة عدم الاتفاق يصبح المالك في حل من هذا الالتزام.

الفصل 27:

يتمتع مالكو ومتسوغو وشاغلو 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:

لم ترد ملاحظات من قبل الحاضرين بخصوص هذا الفصل، حيث حافظ أعضاء اللجنة على الصيغة الأصلية:

الفصل 28:

تبادر البلدية عند حلولها محل المالكين والتدخل بالعمليات الوجوبية من إخلاء وتعويض الشاغلين طبقاً للفصلين 15 و19 من هذا القانون، بإعلام مالك أو مالكي العقار بكل المصاريف التي أنفقتها وبنيتها لانتزاعه طبقاً للتشريع والمتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

• الفصل 29:

أكد أغلب النواب أنّ عملية الترميم الثقيل لا يمكن القيام بها إلا بعد صدور أمر الانتزاع قياساً على عملية الهدم، مشيرين أنّ الغاية من هذا التنصيص هو عدم التوجه ألياً إلى هدم البناية التي يمكن أن تكون ذات قيمة تراثية أو معمارية أو تاريخية. وتم التوافق حول هذا المقترح وبذلك اتفقت اللجنة على الصيغة التالية:

الفصل 29:

تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 من هذا القانون، هدم البناية المتداعية للسقوط أو ترميمها ترميماً ثقيلاً بعد صدور أمر الانتزاع.

• الفصل 30:

لم ترد ملاحظات من قبل الحاضرين بخصوص هذا الفصل، حيث حافظ أعضاء اللجنة على الصيغة الأصلية:

الفصل 30:

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

• الفصل 31:

شدّد النواب على أنه بعد انتزاع البناية المتداعية للسقوط، فإنه لا يمكن أن يتم انجاز مشاريع عمرانية بل الاقتصار على مشروع عمراني، وذلك بعد امهال المالك مدة أقصاها سنة للتسوية. واتفق النواب على هذا التعديل وبذلك أصبحت صيغة الفصل على النحو التالي:

الفصل 31:

يمكن للبلدية بعد انتزاع البناية المتداعية للسقوط وإخلائها من الشاغلين، انجاز مشروع عمراني في إطار شراكة مع الباعثين العقاريين العموميين أو الخواص وذلك بعد إمهال المالك مدة أقصاها سنة للتسوية.

• الباب الخامس: العمليات الجماعية لإعادة البناء وتجديد واستصلاح الأحياء

القديمة

دار نقاش حول عنوان الباب الخامس حيث اعتبر النواب أنّ عبارة " الأحياء القديمة" تطلق خاصة على الأحياء التقليدية أو التاريخية كما هو معمول به في التجارب المقارنة، لذلك ولتجنب التأويلات، اقترحوا تعويضها بعبارة "الأحياء المتداعية". واتفق أعضاء اللجنة على ذلك وأصبح عنوان الباب الخامس على النحو التالي: "الباب الخامس: العمليات الجماعية لإعادة البناء وتجديد وتأهيل الأحياء المتداعية"

• الفصل 32:

أكد أعضاء اللجنة أن تكون العمليات الجماعية المتعلقة بمشاريع تجديد أو إعادة تأهيل منطقة متكونة من بناية أو بنايات متداعية للسقوط طبقا للتركيبة العمرانية أو الطابع المعماري والصبغة التاريخية للمنطقة وذلك بهدف المحافظة على الخصوصية المعمارية والتاريخية للمنطقة. وإثر ذلك، قررت اللجنة الاتفاق حول الصيغة التالية:

الفصل 32:

يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد وتأهيل الأحياء المتداعية وتهذيبها وتأمين سلامة المواطنين والممتلكات، ان تتدخل في إطار عمليات جماعية للقيام بمشاريع لتجديد أو إعادة تأهيل منطقة متكونة من بناية أو مجموعة بنايات متداعية للسقوط تعود ملكيتها إلى الدولة أو على الخواص وذلك

طبقا للتركيبة العمرانية والطابع المعماري والصبغة التاريخية للمنطقة خصوصا في غياب

القوانين العمرانية الخاصة بحمايتها والحفاظ عليها.

● الفصلان 33 و34:

لم ترد ملاحظات من قبل الحاضرين بخصوص هذين الفصلين، حيث حافظ أعضاء اللجنة على صيغتهما الأصلية:

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 المتداوية 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 مالكيين أو متسوغين للمحلات السكنية أو المعدة للإدارة بما يعادل

معين كراء سنة بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض الشاغلين

من مالكيين 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 بالبنية 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 معيّن كراء وثمان بيع جديدين.

الباب السادس: العقوبات

شدّد أغلب النواب على أن تكون هذه العقوبات ذات صبغة وقائية وردعية مقبولة من شأنها أن تساهم في الحد قدر الإمكان من التقاعس عن القيام بالإشعار ومن حالات عدم الامتثال لقرارات الإخلاء والترميم أو الهدم.

ومن جهة أخرى، توقّف أعضاء اللجنة عند الفصول المتعلقة بحالات تعمد الإضرار بالبنيات سواء من قبل المالكين أو المتسوغين أو الشاغلين، وأكدوا على أن تكون الخطايا المالية محدّدة في إطار نسبة من القيمة المالية للعقارات المعنية وذلك حتى تكون ذات فاعلية وجدوى في التصدي بما يكفي لظاهرة المضاربة العقارية على أن يتم تحديد قيمة هذه العقارات من قبل خبير تعيّن المحكمة المختصة.

وفي سياق آخر، دار نقاش حول صعوبة تحديد المسؤوليات في حالة القضايا الناجمة عنها أضرار بدنية أو حياتية خلال عشرة أعوام من تاريخ البناء أو التدخل الهندسي خاصة في ظل وجود مخاطر غير متوقعة لبنيات قديمة لا تتوفر في شأنها دراسات إنجاز. وبناء على ذلك، اتفق النواب على ضرورة إضافة فصل غايته الحد من التسرع في تحديد المسؤوليات.

وإثر التداول والنقاش، اتفق أعضاء اللجنة الحاضرون على الصيغة التالية للفصول المتعلقة بباب العقوبات مع الإبقاء على الفصلين 35 و40 في صيغتهما الأصلية وإضافة فصل متعلق بالقضايا الناجم عنها أضرار حياتية أو بدنية خلال أجل محدد.

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 (2.000د).

الفصل 36:

مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي خمسة آلاف دينار (5.000د) كل مالك متقاعس عن تنفيذ قرار الترميم الثقيل عرّض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنيته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.

الفصل 37:

مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تتراوح بين عشرين ألف دينار (20.000د) وخمسين ألف دينار (50.000د) كل مالك متقاعس عن تنفيذ قرار الترميم الثقيل عرّض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنيته المتداعية للسقوط، وبخطية تتراوح بين خمسين ألف دينار (50.000د) ومائة ألف دينار (100.000د) إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.

الفصل 38:

مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية قدرها عشرة آلاف دينار (10000د) 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 عشرين ألف دينار (20.000د) كل متسوغ أو شاغل أثبت القضاء تعمّده الإضرار بالبناية التي يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون.

كما يعاقب، مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، بخطية مالية تساوي 10 % من قيمة العقار كل مالك أثبت القضاء تعمّده الإضرار بالبناية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون. وإذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية تضاعف الخطية المالية إلى 20 % من قيمة العقار.

يتم تحديد قيمة العقار من قبل خبير تعينه المحكمة المختصة.

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 وبتحرير 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.

• اقتراح إضافة فصل جديد 40 مكرر:

تم اقتراح إضافة فصل جديد إلى الباب السادس نصه كالتالي:

"فيما يتعلق بالقضايا الناجم عنها أضرار بدنية أو حياتية خلال عشرة أعوام من تاريخ البناء أو التدخل الهندسي فإن الأبحاث فيما تقع بواسطة قاضي التحقيق دون سواه ويكون فيها اللجوء إلى الاختبار الفني من قبل مهندسين مختصين مرخص لهم من وزارة التجهيز والإسكان وجوبا قبل استنطاق المعني بالأمر."

الباب السابع: أحكام انتقالية

• الفصل 41:

أكد النواب على وجوب معاينة البنايات المتداعية للسقوط الصادرة في شأنها قرارات إخلاء وهدم مجدداً قبل دخول أحكام هذا القانون الجديد حيز التنفيذ، وذلك من قبل اللجنة الفنية المنصوص عليها بهذا القانون وذلك ضماناً لحقوق جميع الأطراف وكذلك لحماية ما أمكن من البنايات ذات الخصوصية التاريخية أو التراثية أو المعمارية.

واتفق أعضاء اللجنة على الصيغة التالية للفصل:

الفصل 41:

لا تسحب أحكام هذا القانون على البنايات المتداعية للسقوط الصادرة في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخوله حيز التنفيذ إلا بعد معاينتها مجدداً من قبل اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 6 من هذا القانون.

وإثر الانتهاء من مناقشة الفصول وتعديلها استئناسا بما توفر للجنة من مقترحات تعديلية تقدمت بها كل الجهات التي تم الاستماع إليها، استقر رأي أعضاء اللجنة على صيغة معدلة لمشروع هذا القانون تم الاتفاق عليها في انتظار ما سينبثق عن جلسة الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان وما ستقدمه من ملاحظات حول هذه الصيغة المعدلة، ليتم المرور في مرحلة أخيرة إلى التصويت على الفصول فصلا فصلا وإعداد تقرير حول هذا المشروع وإحالة على أنظار مكتب مجلس نواب الشعب.

II. قرار اللجنة:

قررت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية الاستماع لاحقا إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان للتداول بخصوص ملاحظات الوزارة حول الصيغة المعدلة لمشروع هذا القانون التي أعدتها اللجنة بالتوافق بين أعضائها.

مقرر اللجنة
صالح السالمي

رئيس اللجنة
شفيق الزعفروري