

الجمهورية التونسية  
مجلس نواب الشعب



# تقرير لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية

حول

مشروع قانون يتعلق بالبنائات المتداعية للسقوط  
(عدد 2023/38)

رئيس اللجنة: شفيق الزعفروري

مقرر اللجنة: صالح السالمي

نائب رئيس اللجنة: معز برك الله



## مسار دراسة مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط

■ تاريخ ورود المشروع: 07 نوفمبر 2023

■ تاريخ إحالة المشروع على اللجنة: 08 نوفمبر 2023

■ جلسات اللجنة:

✓ جلسة يوم 27 ديسمبر 2023:

- النظر في مشروع القانون،
- القرار: تأجيل النظر فيه إلى جلسة لاحقة يتم فيها الاتفاق حول الجهات المعنية التي سيتم الاستماع إليها بخصوصه.

✓ جلسة يوم 10 جانفي 2024:

- مواصلة النظر،
- القرار: اقتراح طلب الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان أو من يمثلها وإلى ممثلين عن وزارة الشؤون الثقافية.

✓ جلسة يوم 17 جانفي 2024:

- مواصلة النظر،
- القرار: إقرار طلب الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان.

✓ جلسة يوم 24 جانفي 2024:

- الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان،
- القرار: طلب الاستماع إلى ممثلين عن كل من وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية.

✓ جلسة يوم 31 جانفي 2024:

- الاستماع إلى ممثلين عن كل من وزارة الداخلية ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية،

- القرار: طلب الاستماع إلى هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية وعمادة المهندسين التونسيين في الجلسة الموالية.

✓ جلسة يوم 15 فيفري 2024:

- الاستماع إلى ممثلين عن كل من هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية وعمادة المهندسين التونسيين،

- القرار: طلب الاستماع إلى ممثلين عن بعض الجمعيات المعنية بمشروع القانون.



✓ جلسة 28 فيفري 2024:

- الاستماع إلى ممثلين عن كل من جمعية صيانة مدينة تونس واللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع وجمعية " مباني وذاكرات " .
- القرار: طلب الاستماع إلى السيدة وزيرة الشؤون الثقافية.

✓ جلسة 27 مارس 2024:

- الاستماع إلى ممثلين عن وزارة الشؤون الثقافية،
- القرار: مواصلة النظر.

✓ جلسة 22 أبريل 2024:

- الشروع في مناقشة مشروع القانون فصلا فصلا،
- القرار: مواصلة النظر.

✓ جلسة 02 ماي 2024:

- مواصلة مناقشة مشروع القانون فصلا فصلا،
- القرار: مواصلة النظر.

✓ جلسة 03 ماي 2024:

- مواصلة مناقشة مشروع القانون فصلا فصلا،
- القرار: - توافق أعضاء اللجنة على صيغة معدلة لمشروع القانون،
- طلب الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان حول الصيغة التوافقية للجنة،

✓ جلسة 08 ماي 2024:

- الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان،
- القرار: طلب عقد جلسة استماع أخرى إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان حول الصيغة المبدئية التي أعدتها اللجنة بالاتفاق بين أعضائها.

✓ جلسة 15 ماي 2024:

- الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان،
- القرار: - التصويت على مشروع القانون فصلا فصلا،
- الموافقة على مشروع القانون معدلا برمته بإجماع الحاضرين.

✓ جلسة 28 ماي 2024:

- النظر في تقرير اللجنة حول مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط،
- القرار: المصادقة على تقرير اللجنة حول مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط بإجماع الحاضرين.



السيد رئيس مجلس نواب الشعب،

السيدة نائب رئيس مجلس نواب الشعب،

السيد نائب رئيس مجلس نواب الشعب،

السيدة وزيرة التجهيز والإسكان،

السيدات والسادة أعضاء مجلس نواب الشعب.

تشرف لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية

بأن تعرض على أنظاركم تقريرها حول مشروع قانون يتعلق بالبنائات المتداعية للسقوط.

## 1. التقديم:

في إطار الاضطلاع بمهامها، وبمقتضى قرار مكتب مجلس نواب الشعب الصادر بتاريخ 07 نوفمبر 2023، عُهد إلى لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية النظر في مشروع قانون يتعلق بالبنائات المتداعية للسقوط.

تمثل البنائات المتداعية للسقوط، حسب آخر الاحصائيات المتوفرة بالوزارة المكلفة بالإسكان، جزءا هاما من الرصيد السكني القائم بمدننا إذ تمثل البنائات المشيدة قبل سنة 1956 حوالي 6% من مجمل هذا الرصيد بما يعادل 181 ألف وحدة مبنية (تبعاً للعدد العام للسكان والسكنى لسنة 2014)، وتتمركز النسبة الأهم للرصيد القديم بالمدن الكبرى على وجه الخصوص كتونس الكبرى ومديني 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 البنائات بزيادة 3% سنويا لمدة 8 سنوات).

وفي إطار الجهود الرامية إلى الحفاظ على الرصيد السكني أولت الدولة عناية خاصة لمعالجة وضعية البنائات المتداعية للسقوط حفاظا على سلامة المارة والمتساكنين من جهة، ويهدف 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 للبناية،
- \* عدم وضوح الرؤية أمام المتصرّف 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 البناية 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 أدّت إلى تضخم عدد البنائيات المهذّدة بالسقوط وصعّب 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 الرّامية لتحديث عقاره أو صيانتته وتشريكه فعليا في برامج الجماعة المحلية لمجابهة هذه الظاهرة،
- \* فشل منظومة نقابات المالكين في العمارات والمركبات السكنية في صيانة وتعهد البنائيات بالرغم من إحداث مؤسّسة النقيب العقاري المحترف مما أدى إلى تزايد وتيرة اهتراء الرّصيد العقاري القائم وخاصة أملاك الأجانب.
- \* عدم توفر الوعي بأهمية عمليات الصيانة الدورية الضرورية للأبنية القديمة والجديدة على حدّ سواء مما يؤدي إلى تراكم الأبنية المستهلكة عاما بعد عام، غير أنّ انهيار إحدى البنائيات المتداعية للسقوط قد يحثّ المواطن على إجراء بعض الإصلاحات المؤقتة دون البحث عن حل جذري.



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

وأمام تفاقم حالات البنائيات 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 المعروض الذي يضبط إجراءات ومراحل تشخيص البنائيات 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 المعروض 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

التعهد بالبنائيات المتداعية للسقوط سواء بالإخلاء أو الهدم أو الترميم الثقيل:

المعلوم في هذا الصدد أنّ مشروع القانون المعروض لم يأت بالجديد في هذا الإطار، بل اقتصر على تفادي "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 كرّس مشروع المرسوم التوجّه القائم على قراءة في الفقه المقارن وفقه قضاء المحكمة الإدارية الذي يعتبر أنّ القرارات الإدارية المتخذة في إطار مقاومة ظاهرة البنائيات المتداعية للسقوط بما فيها قرارات الهدم الصادرة عن رئيس الجماعة المحلية في إطار ممارسته لصلاحيات الضبط الإداري العام تتمتع بقرينة الشرعية وبامتياز التنفيذ المباشر ولو بالالتجاء إلى القوة العامة في حالة الخطر الوشيك المؤكّد والخطر الوشيك ضمن الفصل 2 من هذا القانون.



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

لقد تعرّض مشروع القانون إلى عديد الإجراءات بكلّ دقّة وحدّد آجالا معيّنة لكلّ إجراء وحدّد صفة متّخذ القرار، بما فيها حالات الخطر الوشيك والخطر الوشيك والمؤكد وأسند مهمّة الإختبار وتقييم حالة البنايات ومدى قابليّتها للسكن إلى خبراء مختصّين من أهل المهنة.

وكلّ قرار متّخذ في إطار مشروع القانون المعروض لن يكون إلا على أساس اختبار فني مأذون به قضائيا ومعد من قبل مختصين في الأسس والهيكل: خبراء عدلين 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 أنّ 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 الآيلة للسقوط في الحالات الاستعجالية على غرار القانون المغربي المتعلق بالمباني الآيلة للسقوط وتنظيم عمليات التجديد الحضري في المادة 18 منه الذي ينص على أنّه " لا يجوز أن يكون القرار المشار إليه في المادة 17 أعلاه، محل أيّ 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 وتوقيف التنفيذ وإخضاعها لرقابة القاضي ضمنا لحق الملكية.

## 3) اللجوء إلى الانتزاع من أجل المصلحة العموميّة في إطار تدخل السلطة العامة لتفادي الكوارث بما فيها البنايات المتداعية للسقوط إجراء مكرّس 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 العموميّة كما تم تنقيحه وإتمامه بالمرسوم عدد 65 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 والذي ينص صراحة على أن "الانتزاع يمكن أن يشمل البنايات المتداعية للسقوط التي لم يتولى شاغلها أو مالكيها هدمها وتمثّل 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 والآجال وتقاعس المالك أو عدم تعهده بتنفيذ القرارات الصادرة بشأن بنيته المتداعية للسقوط.

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

وتجدر الإشارة إلى أن عديد الأنظمة القانونيّة المقارنة قد مكّنت السلطة العامة من اللجوء إلى الانتزاع على أساس المخاطر الكبرى " expropriation pour risques majeurs " وقد كرّست الأنظمة المذكورة هذه الآليّة نظرا إلى أنّ تحجير البناء لا يحلّ الإشكال باعتباره لا يهمّ إلا مطالب الترخيص في البناء الجديد وتبقى البنائيات والإحداثيات القائمة وشاغليها 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 والترميم 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 متقاعس، .....).

#### 4) الدولة والباعثون العقاريون العموميّون في مساندة الجماعات المحليّة لمقاومة ظاهرة البنائيات 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 حيّ صقلية الصغرى بحلق الوادي.

- مشروع تهذيب وتجديد حيّ 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 عقاريّين عموميّين وذلك في إطار معاضدتها للمجهود البلدي للتصدي لتفاقم ظاهرة البنائيات المتداعية للسقوط. ويمكن للدولة إنجاز المشاريع تهذيب واستصلاح البنائيات المتداعية للسقوط (عمليات جماعية) سواء كان ذلك:

- في إطار الشراكة مع المالكين بعد إبرام اتفاقية تحدد مهام والتزامات جميع الأطراف وآجال تنفيذها.





- بعد انتزاع البنائيات 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 البنائيات 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 تمسّي على غرار آلية مساهمة المالكين الأجوار في مصاريف التهيئة، سيتمكن المالك من فرصة لتحديث عقاره وتثمينه ومن ناحية أخرى سيخفف على المتدخل العمومي العبء المالي المنجر 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 البنائيات 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 البنائيات المهذدة بالسقوط:

لم يغفل مشروع القانون المعروض، وبالرغم من التنصيص ضمنه على آليات قانونية تتميز بطابعها الجبري ولا تتطلب أجالا طويلة لتنفيذها (بدون اجل /أجل 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 قبل المالك أو الجماعة المحلية في صورة الحلول 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 البنائيات 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 البنائيات المتداعية للسقوط غير ممكن إلا بتوفر شروط دقيقة وصارمة نصّت عليها المطة الخامسة من الفصل 4 من القانون المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

كما ينصّ مشروع القانون المقترح مع مراعاة العقوبات الجزائية، على جملة من العقوبات المالية التي تسلط على كل مخالف لأحكامه وتسبب في الإضرار بسلامة المتساكنين والأجوار والمارة وتضمن كذلك أحكاما انتقالية بالنسبة للعقارات الصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم قبل دخوله حيز التنفيذ.

## II. أعمال اللجنة:

اعتبارا للأهمية البالغة التي يكتسبها مشروع هذا القانون، سواء من حيث الأهداف التي يرمي إليها أو من حيث أبعاده المختلفة التي تتداخل فيها عديد الأطراف والجهات، حظي مشروع هذا القانون بعناية كبيرة وباهتمام بالغ من قبل اللجنة منذ انطلاق النظر فيه، حيث عقدت في شأنه سلسلة من الجلسات بلغ عددها الجملي 14 جلسة على مدى 5 أشهر، استغرقت حوالي 49 ساعة عمل، منها 5 جلسات استماع إلى جهات حكومية وجلسة استماع إلى هيئتين مهنتين وجلسة استماع إلى ثلاث جمعيات من المجتمع المدني ذات العلاقة بالمجالات التي يشملها مشروع هذا القانون.



وإثر جلسة تمهيدية أولى بتاريخ 27 ديسمبر 2023 اطلعت خلالها على فصول مشروع هذا القانون وعلى شرح أسبابه، قررت اللجنة مواصلة النظر فيه على أن يتم خلال الجلسة الموالية ضبط منهجية واضحة لدراسته بتعمق مع تحديد الجهات التي سيتم الاستماع إليها والاستئناس برأيها.

وفي جلستها المنعقدة بتاريخ 10 جانفي 2024، تطرقت أعضاء اللجنة إلى عدد من الجوانب والمسائل التي يطرحها مشروع القانون وتقدموا بجملة من الاقتراحات حول جلسات الاستماع المزمع عقدها بخصوصه. وإثر التداول والنقاش، اتفق أعضاء اللجنة على تخصيص جلسة الاستماع الأولى إلى جهة المبادرة ممثلة في وزارة التجهيز والإسكان، على أن تخصص الجلسات اللاحقة إلى كل من وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية وإلى ممثلين عن عمادة المهندسين التونسيين وهيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية وعدد من الجمعيات المهتمة بموضوع مشروع هذا القانون.

## 1- جلسة 24 جانفي 2024: الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان

في بداية كلمتها، ذكرت السيدة الوزيرة بأن تنقيح بعض النصوص القانونية أو إصدار نصوص جديدة تخص مشاغل راهنة ومستعجلة يُعتبر من الآليات الأساسية التي تساهم في تخطي الإشكاليات والتعطيلات التي تُعيق مسار التنمية بصفة عامة ومسار الاستثمار بصفة خاصة.

وأبرزت الأهمية التي أولتها الوزارة لهذا المشروع، حيث تطلب آجالا طويلة ومجهودات كبيرة لإعداده بالتنسيق مع مختلف الهياكل ذات الصلة قبل عرضه على أنظار مجلس نواب الشعب. وأوضحت أنه يبين كل ما يتعلق بمسؤوليات صيانة البنائيات المتداعية للسقوط وتأهيلها واثمينها أو تعويضها ببنائيات جديدة ذات طاقة استيعاب أوفر وخدمات أكبر أو كذلك إنجاز عمليات جماعية في شكل تدخلات عمرانية بهدف استصلاح الأحياء السكنية القديمة وتهذيبها وتطويرها. كما أكدت أن هذا التشريع الجديد سيكون له الأثر الإيجابي على قطاعي الإسكان والتهيئة العمرانية بصفة خاصة ومباشرة وعلى دفع التنمية بعدد كبير من الولايات.

ثم قدمت السيدة الوزيرة تقريرا مرفقا بعرض توثيقي لخصت من خلاله أبرز مراحل إعداد مشروع هذا القانون الذي طال انتظاره والفلسفة التي بُني عليها والحلول التي يقترحها لمعالجة وضعية البنائيات المتداعية للسقوط. وأفادت أن البنائيات المتداعية للسقوط تمثل جزءا هاما من الرصيد السكني القائم، خاصة في المدن الكبرى، حيث أفرز التعداد العام للسكان لسنة 2014 أن الرصيد السكني القائم يعدّ حوالي



3,3 مليون وحدة سكنية 6 % منها مبنية قبل سنة 1956 (حوالي 28 % منها بتونس الكبرى). وأظهرت الإحصائيات الأولية أن عددا هاما من هذه البنائات (ما يناهز 5000 عقارا حسب المعايير الميدانية الأولية) أصبحت متداعية للسقوط وتهدد سلامة المارة والمتساكنين والأجوار بسبب قدمها وعدم صيانتها.

وأبرزت أن هذا المشروع يرتكز بالأساس على ثلاث أفكار جوهرية وهي: استباق الكارثة قبل وقوعها، والموازنة بين الحق في الحياة وأسباب العيش الكريم وحق الملكية المنصوص عليه في الدستور، إلى جانب أن المالك والبلدية والدولة مُطالبون في مواجهة البناية المتداعية للسقوط بتحقيق نتيجة وليس ببذل عناية فحسب.

وذكرت السيدة الوزيرة أن التعامل مع هذا الرصيد العقاري القديم إلى حدود الشروع في إعداد مشروع هذا القانون تم في فترة أولى بالاعتماد على عدد من الآليات القانونية المتاحة قبل أن يتم تعويضها بالأحكام الجاري بها العمل حاليا والتي تضمنها القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المتعلق بمجلة الجماعات المحلية، مؤكدة أنه تم التدقيق والحرص على ألا يتعارض مشروع القانون المقترح مع أحكام المجلة في كل ما له صلة بالبنائات المتداعية للسقوط.

وأوضحت أنه قد تبين، من خلال الممارسة، أن تفعيل الآليات القانونية الحالية بقي دون المأمول وذلك للأسباب العديدة التالية:

- التخوف من الانعكاسات الاجتماعية للتدخل بالإخلاء أو الهدم في ظل غياب تصورات وبرامج معدة مسبقا لإعادة الإيواء أو التعويض أو إعادة البناء،

- صعوبة تحديد هوية المالك لتعقد الوضعية الاستحقاقية للبنائات،

- عدم وضوح الرؤية أمام المتصرف البلدي حول كيفية التعامل مع هذه الوضعيات إن كان بالإمكان أن يكون التدخل تلقائيا في إطار سلطة الضبط الإداري أو أنه يستلزم إذنا قضائيا،

- 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،
- غياب إحصائيات دقيقة لهذا الرصيد العقاري وغياب برامج لمتابعته،
- غياب تعامل تدريجي ومرحلي مع هذه الوضعية، منذ الاستقلال، في ظلّ التركيز الكليّ على الإحداثيات الجديدة ممّا أدّى إلى تضخّم عدد البنائيات المهذّدة بالسقوط وإلى تعمّر مهمّة التدخّل من قِبل الجماعات المحلية،
- غياب مساندة واضحة من الدولة للبلديات لمجابهة هذه الظاهرة في إطار عمليات جماعية باستثناء بعض البرامج المحدودة على غرار برنامج "الوكايل"،
- غياب تحميل المسؤولية الفردية للمالك على مستوى الآليات المعمول بها وبالتوازي غياب مساندة لهذا الأخير في مجهوداته الرامية إلى تحديث عقاره أو صيانته وتشريكه فعليا في برامج الجماعات المحلية لمجابهة هذه الظاهرة،
- فشل منظومة نقابات المالكين في العمارات والمركّبات السكنيّة في صيانة وتعهّد البنائيات ممّا أدّى إلى تزايد وتيرة اهتراء الرّصيد العقاري القائم وخاصّة أملاك الأجانب،
- عدم توفر الوعي بأهمية القيام بعمليات الصّيانة الدّورية للبنائيات القديمة والجديدة على حدّ السّواء ممّا أدّى إلى تزايد عدد البنائيات المتداعية للسقوط، سنة بعد سنة،
- غياب منظومة تشريعية شاملة قادرة على معالجة هذه الظاهرة وعلى تحديد مسؤوليات جميع المتدخلين (المالك والشاغل والبلدية والدولة).

وبخصوص المنهجية التي تمّ اعتمادها لوضع أسس مشروع هذا القانون ومضامينه، أكّدت السيدة الوزيرة أن إعدادها تمّ بالتنسيق مع مختلف المؤسّسات والهيكل العمومية ذات الصلة (وكالة التهذيب والتجديد العمراني والشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية وشركة النهوض بالمساكن الاجتماعية والإدارات المركزية والجهوية لوزارة التجهيز والإسكان). وبالإضافة إلى رئاسة الحكومة (مصالح مستشار القانون والتشريع) وعديد الوزارات (أساسا العدل والشؤون الاجتماعية والداخلية وأملاك الدولة والشؤون العقارية والمالية والشؤون الثقافية) (المعهد الوطني للتراث) والاقتصاد والتخطيط) والجماعات المحلية



(بلدية تونس، بلدية سوسة، بلدية صفاقس وبلدية بنزرت)، تمّ تشريك عديد الهيئات المهنية ذات الصلة بهذا المشروع في بلورة نصّه النهائي، على غرار عمادة المهندسين وهيئة المهندسين المعماريين والغرفة النقابية الوطنية للباعثين العقاريين ومركز الدراسات القانونية والقضائية وجمعيات صيانة المدن (تونس وصفاقس وسوسة) والغرفة النقابية الوطنية لمكاتب المراقبة الفنية في البناء والأشغال العمومية والجمعية التونسية لمخطّطي المدن.

وخلال النقاش، ثمّن النواب المتدخلون مشروع هذا القانون معتبرين أنّه بمثابة مشروع وطني للإنقاذ من تفاقم عدد البنائيات المهتدة بالانهيار خاصة وأنه يهدف إلى درء الخطر والحفاظ على سلامة المواطنين والممتلكات وإلى وضع إطار قانوني يمكن من إيجاد حلول تضمن حقوق المالكين أو المتسوغين أو الشاغلين ومتطلبات الحفاظ على النظام العام.

وتقدّموا بجملة من الملاحظات والاستفسارات تمحورت أساسا حول إشكالية التنفيذ باعتبار أن العديد من قرارات الهدم أو الإخلاء لم يتم تنفيذها في عديد الولايات، حيث تمّ تسجيل 135 قرار إخلاء في ولاية تونس سنة 2022 لم يتم تنفيذها إلى حدّ الآن، وذلك لعدّة اعتبارات من أهمّها ضعف الإمكانيات المادية واللوجستية للبلديات وطول الإجراءات الإدارية من إعلام وتنبيه وإخلاء وإيواء وتعويض...، مما يستوجب العمل على توفير الآليات الكفيلة بالتدخّل السريع والناجح. كما استنكر النواب البطء الحاصل في إجراءات التشخيص وهو ما لا يتماشى مع خصوصيّة الخطر الوشيك والمؤكّد لمعظم هذه البنائيات وتبعاته الكارثية المحتملة.

وفيما يتعلق بالصعوبات التي تواجهها البلديات في التنفيذ، أوضح بعض النواب أنّ هذا يعود أساسا إلى إلحاق سلك مراقبي التراب البلدية بالأمن العمومي ممّا أدّى إلى صعوبات في المعاينات، هذا بالإضافة إلى التعطيلات الإدارية المتعلقة بالتبليغ والصعوبات المالية ومحدودية الوسائل من تجهيزات ومعدّات. وأكدوا في هذا السياق أنّ البلديات غير قادرة على تحمّل كل مصاريف الإيواء وأن دورها يقتصر على إزالة الأنقاض حسب ما يتوفر لديها من إمكانيات.

وفي هذا الإطار، طالب أحد النواب بضرورة تجديد الوزارة لأسطولها من معدّات وتجهيزات والعمل على استعمال التقنيات الحديثة، مؤكّدا على ضرورة إيجاد أنجع الطرق عند الهدم وأكثرها أمانا تجنّبا للحوادث الخطيرة المحتملة وضمّانا للسرعة في التدخّل على غرار ما هو معمول به في العديد من الدول الغربية.



كما أشار عدد من أعضاء اللجنة أنّ موضوع البنائيات المتداعية للسقوط لا يتعلّق بالمدن الكبرى فقط بل هو مطروح كذلك في الجهات الداخلية التي لا بد لمشروع هذا القانون أن يشملها أيضًا. واستفسروا بالمناسبة عن الجهات المشرفة على إحصاء هذه البنائيات، مؤكدين أن هذه العملية يجب أن تكون من قبل أهل الاختصاص في المجال ومن أهل المدينة الذين لهم الدراية الكافية بخصوصيات المنطقة المعنية بالتدخل.

واعتبر نائب آخر أنّ الفصل 267 من القانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المتعلّق بالجماعات المحلية في صيغته الحالية والمتعلّق بالإجراءات الضبّطية بخصوص الهدم وإصلاح البنائيات المتداعية للسقوط بناء على اختبار يُعدّه خبير تُعيّنه المحكمة المختصة لا يتماشى مع مشروع القانون المعروض للدّرس ووجب تنقيحه حسب الصيغة الواردة بالقانون الأساسي القديم عدد 33 لسنة 1975 باعتباره أكثر دقّة في هذا المجال.

من جهة أخرى، تطرّق بعض النواب إلى أهميّة معاضدة مجهود الدولة من خلال إحداث صناديق تُساهم في تحمّل مصاريف تعويض الشاغلين وإعادة إيواء المتساكنين مع إعطاء الأولوية في ذلك للوضعيات الاجتماعية الهشّة.

وأكد البعض الآخر من النواب على ضرورة ترتيب البنائيات المتداعية للسقوط حسب درجة الخطورة من قبل المختصّين الفنيين وذلك بصفة آنيّة وبالتوازي مع مناقشة مشروع هذا القانون لتيسير تطبيقه إثر المصادقة عليه في أقرب الآجال.

هذا وقد أبدى عدد من النواب خلال مداخلاتهم جملة من الملاحظات حول عدد من فصول مشروع هذا القانون.

واقترح عدد منهم تنقيح الفصل الثالث بإدراج أصناف أخرى من البنائيات المدنيّة المهدّدة بالسقوط خاصّة منها المستشفيات والكلّيّات والمؤسّسات التربوية والمبيلات ودور العبادة ومراكز الأمن الوطني والبنائيات الفوضوية... الخ، مشيرين في هذا الصدد إلى ضرورة إيلاء عملية الصيانة الأهمية اللازمة للحدّ من التداعي السريع للبنائيات مع ضرورة الرّدع الحازم للمخالفين، هذا بالإضافة إلى ضرورة وضع رؤية استراتيجية لوزارة التجهيز والإسكان على مستوى المدن العتيقة والحدّ من البناء العشوائي ومراقبة مدى





احترام المواصفات الفنية في البنائات التي هي بصدد الإنجاز لتجنّب المخاطر التي يمكن أن تنجر عن المخالفات.

كما اقترح أحد النواب عدم استثناء البنائات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية وذلك لتجنّب ما حصل من اهتراء لعدد البنائات الأثرية على غرار ما حصل في حادثة سقوط جزء من جدار سور "الجلادين" في القيروان أثناء عملية ترميمه وما انجر عنه من وفاة وإصابة بعض العاملين.

من جهة أخرى، لاحظ عدد من النواب أنه تمّ التّنصيص على إمكانية حلول البلدية محل المالكين للقيام على نفقتهم بالإخلاء والهدم ورفع الأنقاض والترميم وهذا يتطلب رصد اعتمادات في باب النفقات بصفة مُسبقة طبقاً للتشريع المالي الجاري به العمل في مجال التصرف في ميزانية البلديات، وهو ما يُثير إشكالا يتمثل في صعوبة تحديد التقديرات من قبل البلديات والمقترح إيجاد حلول بديلة لتفادي التعطيل في مستوى صرف الاعتمادات اللازمة لتغطية هذه التدخّلات.

وفي تفاعلها مع تدخّلات النواب، أكّدت السيدة الوزيرة على أهمية مشروع هذا القانون باعتباره سيكون إطاراً يُنظّم عمل جميع الأطراف المتدخّلة في علاقة بالبنائات المتداعية للسقوط والذي من شأنه تحديد المسؤوليات والتسريع في تنفيذ الإجراءات المتعلقة بهذه المباني، مشيرة إلى أنّ هذا الإطار القانوني سيفسح المجال لجلب الهبات والمنح من الممولين الدوليين التي ستساهم في معاضدة مجهودات الدولة في توفير التمويلات الضرورية للإيواء والتعويض وصيانة البنائات ذات البعد التراثي.

وفيما يتعلق بضعف الإمكانيات المتاحة للبلديات، أكّدت أنّ عديد البلديات غير قادرة بمفردها على تكبّد مصاريف الهدم والإيواء الخ... لذلك فإن مشروع هذا القانون سيخوّل لوزارة التجهيز والسكن معاضدة البلديات وذلك بتنفيذ المهمّات الكبيرة. وأشارت في هذا الإطار إلى أهمية الدور الذي يمكن أن يضطلع به الصندوق الوطني لتحسين السكن، مع إمكانية إيجاد صيغ أخرى لمعاضدة مساهمة هذا الصندوق.



وبالنسبة إلى الحد من ظاهرة البناء الفوضوي، أكدت السيدة الوزيرة على ضرورة توخي الصرامة في تطبيق القانون مشيرة إلى أنّ الوزارة تعمل على هذا الجانب من خلال تنفيذ مكونات برنامج تهذيب الأحياء السكنية وإدماجها عبر عمليات التحسين والتعبيد وربط الشبكات بالتنوير العمومي وغيرها.

وفي ختام جلستها، ويهدف مزيد التعمق في دراسة مشروع هذا القانون وتوسيع الاستشارة حوله والاستئناس برأي أهل الاختصاص في الموضوع، قررت اللجنة تنظيم عدد من الجلسات تخصص في مرحلة أولى للاستماع إلى ممثلين عن كل من وزارة الداخلية ووزارة العدل ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية، وفي مرحلة ثانية للاستماع إلى هيئة المهندسين المعماريين وعمادة المهندسين وعدد من مكونات المجتمع المدني ممن لهم علاقة بمشروع هذا القانون.

## 2- جلسة 31 جانفي 2024: الاستماع إلى ممثلين عن وزارة الداخلية ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية

في بداية الجلسة، أبرز ممثلو وزارة الداخلية أهمية مشروع هذا القانون، مؤكّدين ضرورة مواصلة العمل على صياغته بكل دقة ووفق رؤية تشاركية وعلى ضرورة توفير كل الآليات اللازمة التي تجعل منه نصًا قابلاً للتطبيق على أرض الواقع وحتى تكون مقتضياته ذات جدوى وفاعلية في تحقيق الأهداف التي وُضع من أجلها.

كما تطرّقوا إلى حجم المسؤوليات التي ستضطلع بها البلديات بمقتضى أحكام هذا المشروع، مُشيرين إلى النقص الذي يشكوه عدد كبير منها في الإمكانيات المالية وفي التجهيزات والوسائل وخاصةً الحديثة منها للقيام بمختلف العمليات المنصوص عليها بنصّ المشروع، على غرار عمليات الإخلاء والإيواء والترميم الثقيل وخاصةً عملية الهدم التي تتطلب آليات ذات تقنيات متطورة ودقيقة.

وأكدوا في هذا الإطار على ضرورة إضافة فصول تتعلّق بجانب التمويل، مُقترحين إمكانية بعث صندوق لتوفير الموارد المالية الإضافية اللازمة للبلديات مع ضرورة تحديد مصادرها حتى تتمكّن من التوفّق في القيام بالدور الموكول لها بمقتضى هذا التشريع الجديد. وأبرزوا أنه من بين الحلول المقترحة لتوفير هذه الموارد



المالية اللازمة للبلديات هو تكريس اعتماد اللامركزية في تنفيذ ميزانية الدولة وفق رؤية شاملة وفي إطار من التكامل الذي يحفظ وحدة الدولة ويعززها.

كما شدّدوا على ضرورة توقّر الإحصائيات المحيئة والدقيقة بخصوص عدد البنائيات المتداعية للسقوط، العمومية منها والخاصة، في كل ولايات الجمهورية، مُطالبين بالتنصيص ضمن نصّ مشروع القانون على ضرورة اعتماد الرقمنة في هذا المجال ووضع قاعدة بيانات خاصة بهذه الاحصائيات بما يُمكن من تحيينها بصفة دورية.

من جهة أخرى، أكّد ممثلو وزارة الداخلية على أن تكون مختلف العمليات المتعلقة بالبنائيات المتداعية للسقوط من معاينات وتبليغ وإخلاء وهدم وإيواء وتعويض، في إطار عمل مشترك بين جميع الأطراف المتداخلة على غرار وزارة الشؤون الاجتماعية ووزارة الصحة ووزارة الشؤون الثقافية المشرفة على حماية التراث وغيرهم، عوض أن يكون ذلك على عاتق البلديات بنسبة كبيرة.

من جانبهم، بيّن ممثلو وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية الارتباط الوثيق بين مشمولات الوزارة وأحكام مشروع هذا القانون باعتبار أنّ العديد من البنائيات المتداعية للسقوط راجعة بالنظر إلى الدولة. واعتبروا أنّ مشروع القانون ينص على منظومتين للتدخل: منظومة عادية تشمل مجموعة الالتزامات المحمولة على البلديات وعلى المالك ومنظومة جماعية مرتكزة على رؤية تجديدية هدفها الإصلاح في إطار عمليات تدخل جماعي مستلهم من تجارب سابقة على غرار مشروع التهذيب والتجديد العمراني لغاية استصلاح الأحياء القديمة بالشراكة مع المالكين (حي الحفصية بتونس كمثال).

كما أكّدوا على ضرورة إرفاق مشروع هذا القانون بجملة من الإجراءات خاصة على المستوى المالي باعتبار أنّ البلديات غير قادرة بمواردها الحالية على تنفيذ مجموعة الالتزامات المحمولة عليها بمقتضى أحكام هذا المشروع، مُضيفين أنّه يجب الأخذ بعين الاعتبار الجانب الاجتماعي من خلال التنصيص على كيفية التعامل مع الفئات الاجتماعية الهشة الشاغلة لهذه المباني في ظلّ غياب رصيد عقاري للإيواء.

واعتبروا أنّ بعض الأجال المنصوص عليها بهذا المشروع لا تتلاءم مع الصبغة الاستعجالية للتصرف في هذه المباني المهتدة بالانهيار والتي تمثّل خطراً على سلامة الشاغلين والمارة والأجوار، متسائلين في هذا



السياق عن مدى توفر الكفاءة الفنية للمصالح البلدية وللمصالح الجهوية للوزارات المعنية التي سيتم تكليفها بالقيام بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البنائيات.

وأوضحوا أنّ إمكانية عدم قدرة البلديات على تطبيق الأحكام التي تضمنها مشروع هذا القانون يرجع أساسا إلى أنّ العقارات التي تندرج تحت منظومة أملاك الأجانب يتجاوز عمرها السبعين سنة مما يتطلب موارد مالية هامة لترميمها، إضافة إلى أنّ عملية التعويض ستكلف البلديات مبالغ هامة باعتبار أنّ التعويض سيكون حسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة وبالأسعار الجارية ممّا سينجر عنه فرق شاسع بين الموارد المالية المطلوبة والامكانيات المتاحة.

وفي مداخلاتهم، أكد ممثلو وزارة الشؤون الاجتماعية أهمية مشروع هذا القانون الذي يستوجب التعجيل في سنّه نظرا لتردي المشهد العام جزاء تكاثر مثل هذه المباني التي أضرت بجمالية العديد من المدن وخاصة منها المدن الكبرى ذات الأهمية على المستوى السياحي، هذا إلى جانب ما تمثله هذه البنائيات على وضعها الحالي من خطورة كبيرة على حياة المواطنين بدرجة أولى.

وفي هذا السياق، شدّد ممثلو وزارة الشؤون الاجتماعية على ضرورة توفير الآليات والضمانات الكافية ضمن هذا النص من خلال التدقيق في مجمل الإجراءات المنصوص عليها، على غرار تحديد كيفية ترحيل العائلات وإيوائها إلى جانب ضرورة تحديد مسؤوليات كافة الأطراف المتدخلة بدقة وتحديد الانعكاس المالي وآليات توفير مصادر التمويل.

وفي إطار البحث عن حلول لإيواء الفئات المعوزة التي تم إخلاء مساكنها وغير القادرة على الكراء، أوضح ممثلو وزارة الشؤون الاجتماعية أنه يمكن الاستعانة ببرنامج النهوض الاجتماعي وتمتيع هذه الفئات بالسكن الاجتماعي في حدود الإمكانيات المتاحة التي تعتبر محدودة وظرفية، وأكدوا على ضرورة التفكير والعمل على توفير رصيد عقاري لإيواء هذه الفئات.

وخلال النقاش، تطرق السادة النواب إلى أهمية عملية تحيين عدد البنائيات المتداعية للسقوط واستفسروا عن الجهة الرسمية المكلفة برصد هذه البنائيات ومدى توفر شروط الكفاءة اللازمة فيها، مؤكدين على أن تكون عملية تحيين المعطيات الإحصائية بصفة دائمة ومسترسلة نظرا لما تشكله مثل هذه البنائيات من خطر مُحقق على سلامة الجميع، من شاغلين وأجوار ومارة، ونظرا كذلك لما يمكن أن تتسبب



فيه من تكاليف إضافية على حساب المال العام مع مرور الزمن إن لم يتم اتخاذ الإجراءات اللازمة والتدخل فيها بالسرعة المستوجبة.

كما أكدوا على ضرورة تبويب هذه البنائيات حسب درجة الخطورة من قبل المختصين الفنيين وذلك لتيسير تطبيق أحكام هذا القانون بعد المصادقة عليه.

وشدّدوا على ضرورة مراجعة مجلة الجماعات المحلية خاصة فيما يتعلق بصلاحيات المجالس الجهوية والأقاليم في علاقة بمسألة توفير الموارد المالية.

وأفاد أحد أعضاء اللجنة أنّه من الممكن الاستئناس بالتجارب السابقة في هذا المجال على غرار مشروع "الوكايل" الذي اعتبره مشروعاً متكاملًا. وأكّد على أهمية الاختصاص فيما يتعلق بالمحافظة على التراث عند القيام بالتشخيص اللازم قبل اتخاذ قرار الهدم من عدمه وذلك حماية لتراثنا الوطني والمحافظة عليه كثروة وطنية للأجيال القادمة.

واقترح بعض النواب أن يكون التعامل مع البنائيات المتداعية للسقوط من مشمولات اللجنة الوطنية لمجاهمة الكوارث في إطار هيكل منظم ودائم تُوكل إليه أساساً آلية التدخل السريع وتنفيذ الهدم وهذا من شأنه إعادة هيبة الدولة بفرض احترام القانون والحد من التجاوزات المرصودة في البنائيات الفوضوية والعشوائية.

كما تساءل بعض النواب عن حدود تحمّل وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية المسؤولية إزاء البنائيات المتداعية للسقوط التي تعود ملكيتها للدولة وعن استراتيجية الوزارة لإيجاد رصيد عقاري وطني للإيواء. واقترحوا في هذا الإطار اعتماد منظومة الإيواء الجماعي مثلما هو معمول به في عديد الدول.

من جهة أخرى، أكّد بعض النواب على أهمية إحداث صندوق جديد لتوفير موارد مالية إضافية للبلديات تُخصّص لمعاضدتها في التصرف في هذه البنائيات خاصّة في الولايات الكبرى التي لها رصيد هام من البنائيات المتداعية للسقوط.



هذا وقد طلب بعض النواب تشريكهم في تنظيم ورشات تكوينية مشتركة مع الوظيفة التنفيذية حول عديد الجوانب ذات العلاقة بمشمولات اللجنة على غرار صلاحيات المجالس المحلية وعلاقتها ببقية المجالس (المجالس البلدية والمجالس الجهوية ومجلس الأقاليم والمجلس الوطني للجهات والأقاليم).

وأشار أحد النواب إلى أهمية التنصيص صلب مشروع هذا القانون على الوضعية القانونية لكافة الأطراف المتدخلة على غرار المالك والدولة والشاغلين بعد انتهاء عملية الاخلاء والهدم وإعادة البناء أو الترميم وخاصة تحديد نصيب الدولة في هذه البنائات الجديدة.

كما نبّه أحد أعضاء اللجنة إلى حجم الانعكاسات الاجتماعية للتدخل بالإخلاء أو الهدم في ظل غياب تصوّرات وبرامج معدّة مسبقا لإعادة الإيواء أو التعويض أو إعادة البناء.

وفي تفاعلهم مع مداخلات النواب، اعتبر ممثلو وزارة الداخلية أن تونس تشهد صعوبات اقتصادية حقيقية تتطلب خطة استراتيجية على المدى المتوسط والبعيد تركز أساسا على اللامركزية. وأكدوا في هذا السياق، أنّ المساعي المشتركة جارية في إطار ورشات عمل متكوّنة من كتّاب عامين للبلديات وخبراء وباحثين أكاديميين ومختصين... بالتنسيق مع مركز الدراسات الاستراتيجية وذلك لإعادة صياغة مجلة الجماعات المحلية بما يجعلها في تناغم مع الدستور الجديد. وأشاروا إلى أنّ الدعوة مفتوحة لأعضاء مجلس نواب الشعب للمشاركة في مختلف هذه الورشات.

من جهتهم، جدّد ممثلو وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة الشؤون الاجتماعية تثمينهم لمشروع هذا القانون وعبروا عن الأهمية التي يكتسبها مؤكدين على ضرورة التعامل معه وفق منهجية تشاركية بين جميع الأطراف المتدخلة فيه وضرورة إثرائه بما يلزم من التعديلات التي من شأنها أن تضمن الدقّة في عديد الجوانب التي تطرّق إليها من جهة، وأن توقّر كل مقوّمات النجاح في تطبيقه من جهة أخرى.

وفيما يتعلق بالبناء الفوضوي، أوضحوا أنّ هذا الموضوع تتمّ معالجته في إطار معيّن على غرار أمثلة التهيئة العمرانية واعتبروا أن غلاء المقاسم المهيأة من الأسباب الرئيسية لوجود البنائات العشوائية.

أما بخصوص أملاك الأجانب، فقد أفاد ممثلو الوزارة أنّ ما يقارب 7000 عقارا أصبحت على ملك الدولة بمقتضى اتفاقية تونس-فرنسية تمّ بيع حوالي 40 بالمائة منها.



وبخصوص ملاحظاتهم حول مشروع هذا القانون، أكدوا أنّ التشخيص الدقيق يمكن من إعطاء فكرة واضحة عن حالة العقار والحالة الاجتماعية للشاغلين والمالكين بما يساهم في تبويب العقارات حسب درجة الخطورة وتقسيم الفئات حسب وضعياتهم الاجتماعية مما سيمكّن من الضغط على كلفة التدخلات وتيسير تطبيق أحكام القانون.

(وتجدون ملاحظات الوزارات الثلاثة ومقترحاتها بالجدول المضمّن بالملحق عدد 1 لهذا التقرير)

وفي ختام جلستها، قرّرت اللجنة مواصلة النظر في مشروع هذا القانون على أن تُخصّص الجلسة الموالية للاستماع إلى كل من عمادة المهندسين التونسيين وهيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية.

### 3- جلسة يوم 15 فيفري 2024: الاستماع إلى ممثلين عن عمادة المهندسين التونسيين وهيئة

#### المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية

في بداية الجلسة، قدّم ممثلو كل من عمادة المهندسين وهيئة المهندسين المعماريين ملاحظات عامة حول مشروع هذا القانون، حيث أكدوا على أهميته باعتباره يرمي إلى الحفاظ على سلامة المواطن من جهة، وحماية القيمة المعمارية والتراثية والتاريخية لعدد هام من البنائيات المتداعية للسقوط باعتبارها تمثل الذاكرة الوطنية وثروة من ثروات تونس.

كما أكدوا على أهمية أن تتمّ عملية التشخيص من قبل جهات ذات خبرة تقنية في المجال على غرار المهندسين المعماريين وهذا من شأنه أن يحدّ من خسارة عقارات ذات قيمة معمارية تندرج ضمن التراث المعماري والفني التونسي وذلك من خلال التركيز على إعطاء الأولوية لكل ما يمكن القيام به من عمليات ترميم وبالتالي محاولة تجنّب التسرّع في اتخاذ قرارات الهدم إلا في الحالات القصوى بعد استيفاء كل البدائل الممكنة.

وأشاروا إلى أنّ جهة المبادرة كانت أخذت بعين الاعتبار العديد من ملاحظاتهم ومقترحاتهم بمناسبة تشريكهم في المراحل الأولى لمناقشة مشروع هذا القانون، موضّحين أنه لا تزال هناك بعض النقائص التي يجب العمل على تداركها من خلال مراجعة بعض الفصول وتعديلها خاصّة وأنه لم تقع استشارتهم في المرحلة النهائية من إعداد نسخة هذا المشروع التي تمت إحالتها إلى مجلس نواب الشعب.





وشدّد عميد المهندسين التونسيين على ضرورة التناسق والانسجام بين مقتضيات مشروع هذا القانون وجملة النصوص القانونية الأخرى ذات العلاقة الجاري بها العمل على غرار مجلة الهيئة الترابية والتعمير ومجلة حماية التراث وذلك لتبسيط الإجراءات وضمان النجاعة والفاعلية في تطبيق هذا المشروع.

ودار نقاش أگد خلاله النواب على ضرورة تناول مشروع هذا القانون وفق رؤية استراتيجية حتى تكون أحكامه ذات بُعد استراتيجي تُجنّب المجموعة الوطنية توخيّ الحلول الظرفية التي قد تؤدي إلى إهدار المال العام دون التوصل إلى حلّ المشاكل بصفة جذرية، إلى جانب التأسيس على قواعد سليمة ومتينة للمستقبل.

كما أگدوا على ضرورة أن تكون مقتضيات هذا المشروع ذات صبغة استباقية ووقائية، مشيرين إلى أهميّة حث الجميع على القيام بعمليات الصيانة والمتابعة للحدّ من تزايد عدد البنائيات المتداعية للسقوط ومن تبعات ذلك على عديد المستويات.

وأبرزوا في هذا الإطار أهميّة الدور الموکول للمهندسين للمساهمة في الحدّ من ارتفاع عدد البنائيات العشوائية وفي إعداد أمثلة تهيئة عمرانية تكون مواكبة لآخر التطوّرات في صناعة المدن ومقتصدّة للطاقة ومحافظة على البيئة ومتطابقة مع خصوصيات الطابع المعماري الفنيّ التونسي.

هذا وتقدّم ممثلو الهيئة والعمادة بجملة من الملاحظات والمقترحات التعديلية حول مشروع هذا القانون، حيث استأثر عدد من فصوله بنقاش معمّق ومستفيض.

بالنسبة إلى الفصل 3، يرى ممثلو عمادة المهندسين التونسيين أنه يجب الاقتصار على استثناء البنائيات العسكرية من أحكام هذا الفصل فقط باعتبار أن البنائيات الأمنية ليست مشمولة بنصوص قانونية خاصة وبالتالي من الضروري حمايتها بمقتضى هذا النص.

كما يعتبرون أن البنائيات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية يجب أن يشملها مشروع هذا القانون لضمان التناسق بين هذا الفصل وبقيّة فصوله، مع التنصيص على ضرورة ألا يتمّ التدخّل فيها إلا بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالثقافة ودون التعارض مع أحكام هذه المجلة.

من جهته، أضاف ممثل هيئة المهندسين المعماريين المختص في مجال التراث أن هناك معالم تاريخية مرتّبة تراث وطني وعالمي وهي محمية بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية وهناك أيضا



عدد هام من البنائيات التاريخية غير المصنّفة أو المحمية وبالتالي لا تشملها أحكام هذه المجلة في حين أنها متداعية للسقوط، ولذلك من الضروري حمايتها عبر إدراجها ضمن هذا القانون.

وفيما يتعلق بالفصل 6، فقد شدّد ممثلو هيئة المهندسين المعماريين وعمادة المهندسين التونسيين على أن تركيبة المصالح الفنية للبلدية تقتصر على أعوان فنيين ليست لديهم الكفاءة والخبرة المستوجبة للقيام بالمعاينة الميدانية الدقيقة وتشخيص حالة البناية، مما يستدعي إسناد هذه المهام إلى لجنة فنية تُشرف عليها المصالح الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالإسكان، وتتركب من الأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنية للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط والأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنية للجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية التابعة للوزارة المكلفة بالتراث ومهندسين معماريين يمثلون هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية. واعتبروا أنّ آجال المعاينة المنصوص عليها هي آجال غير كافية واقترحوا التمديد فيها لتصبح خمسة عشر يوما عوضا عن 7 أيام، وذلك لتكون متلائمة مع ضرورة العمل الإداري الذي يتطلب توجيه المراسلات إلى أعضاء اللجنة الفنية.

كما اعتبروا أنّه من الضروري أن يتم تضمين محضر المعاينة الآجال اللازمة للقيام بالإجراءات الوقائية الاستعجالية باعتبار أنّ اللجنة الفنية هي المخوّلة لتقدير هذه الآجال وذلك بغاية تحميل المسؤوليات وضمان إنجاز البلديات لهذه الإجراءات في الوقت الذي يناسب حجم الخطر الذي تمت معالجته.

واستأثر هذا الفصل بنقاش مستفيض، حيث ثمّن عدد من النواب الحاضرين إسناد المعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية إلى لجنة فنية من ضمن تركيبها مهندسين معماريين بصفة عامة دون أن يكونوا بالضرورة ممثلين عن هيئة المهندسين المعماريين، مؤكدين على ضرورة أن يكون هؤلاء المهندسون من ذوي الخبرة في المجال باعتبار أهميّة دورهم في تثمين البُعد المعماري والثقافي للبناية للحدّ قدر الإمكان من الالتجاء إلى عملية الهدم والمحافظة خاصّة على البنائيات ذات الطابع التاريخي والمعماري الفنيّ الفريد من نوعه والتي تمثّل الذاكرة الوطنية.

وفي المقابل، اعتبر أحد النواب أنّ التأكيد على شرط توفر الخبرة في المهندسين من شأنه إقصاء المهندسين المتخرجين حديثا مطالبين بضرورة إعطائهم الفرصة لاكسابهم الخبرة، واقترح في هذا الصدد تعويض عبارة "يمثلون هيئة المهندسين المعماريين" بعبارة "مرسمين بجدول المهندسين المعماريين" ليكون النصّ دقيقا وواضحا.



وفيما يتعلق بالآجال، اعتبر أحد أعضاء اللجنة أنّ تحديد مدّة 7 أيام هو أجل مقبول وكافٍ للقيام بالتشخيص الأولي لتحديد وجود الخطر من عدمه، مضيفاً أنّ 15 يوماً هي مدة طويلة نسبياً بالنظر إلى التبعات المنجّرة عن حالة الخطر الوشيك والمؤكّد للبنائية.

وتفاعلاً مع هذا المقترح، أفاد ممثلو العمادة أنّه يجب أنّ تتركب هذه اللجنة الفنية من مهندسين مدنيين لديهم الخبرة الميدانية اللازمة في مجال المباني التراثية - إضافة إلى المهندسين المعماريين - باعتبارهم الأكثر تأهيلاً لتقييم وضعيّة البناية والبت في تبويبها ضمن البنائيات المتداعية للسقوط من عدمه.

وأضافوا أنّ الآجال المنصوص عليها في الصيغة الأصلية من هذا الفصل تتلاءم مع امكانيات البلديات الكبرى على غرار بلدية تونس في حين أنها لم تأخذ بعين الاعتبار ضعف امكانيات البلديات بالجهات الداخلية وهو ما قد يؤدي إلى اتخاذ قرار خاطئ في حال احترام المعاينة الأولية لهذه الآجال.

وأفادوا أنّه اعتباراً لتوجه الدولة نحو دعم الحكم المحلي واللامركزية، فإنّه لا داعي للتنسيق مع الإدارات الجهوية في عمل اللجنة الفنية وذلك لتبسيط الإجراءات وعدم تكبير البلديات.

وأشاروا إلى أنّه لا بد من توضيح كيفية خلاص المهندسين التابعين للقطاع الخاص الذين سيتم تشريكهم ضمن اللجنة الفنية.

وبخصوص الفصل 7، اقترح ممثلو الهيئة إعادة صياغة الفقرة الأولى منه مؤكدين على أهمية القيام بالتثبّت في حالة البناية وخصوصياتها وعدم الاقتصار على عملية الملاحظة التي تعتبر مجرد تشخيص سطحي وغير دقيق، هذا بالإضافة إلى ضرورة التنصيص على أنّ اللجنة الفنية هي الجهة التي ستتحمل مسؤولية القيام بعملية التثبّت عوضاً عن ممثل الوزارة المكلفة بالتراث فقط.

وأضاف ممثلو الهيئة أنّ البنائيات التي سيشملها مشروع هذا القانون لا تخضع لأي نصّ قانوني يحميها، لذلك تمّ التنصيص ضمن هذا الفصل على تدخّل ممثلين عن الوزارة المكلفة بالتراث وعن هيئة المهندسين المعماريين لضمان حماية البنائيات غير المحمية.

من جهة أخرى، حظي الفصل 8 من هذا المشروع بحيز هام من النقاش، حيث اقترح ممثلو الهيئة إضافة عبارة "مهندس معماري مرسم بقائمة الخبراء العدليين" وذلك باعتبار الدور الهام للمهندس



المعماري في تقييم ما إذا كان الأمر يستوجب إخلاء البناية وهدمها جزئياً أو كلياً أو ترميمها. وفي ذات السياق، أوضحوا أنّ مراحل الاختبار تتمثل في المعاينة الميدانية والتشخيص وتقرير الاختبار الذي يتضمن وجوباً كيفية التدخل وطرقه لذلك بات من الضروري أن يتم إدراج المهندس المعماري في هذه المرحلة ليكون عمله متكاملًا ومتناسقًا مع عمل المهندس المدني، هذا بالإضافة إلى أنه يمكن للمحكمة المختصة في إطار إسناد مأموريات أو في إطار إذن على عريضة أن تعيّن مجمع خبراء ليقوم بالاختبار.

كما اقترحوا إضافة عبارة "بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية قصد الإيواء الوقتي للمتضررين" ضمن الفقرة الثالثة من هذا الفصل، وذلك بهدف التأكيد على ضرورة التنسيق مع هذه السلط لإيجاد الحلول الملائمة قصد الإيواء الوقتي للمتضررين وعدم الاكتفاء بعملية الاخلاء فقط.

من جهتهم، اعتبر ممثلو عمادة المهندسين أن صفة الخبير العدلي في المهندس الذي سيتم تعيينه غير كافية لضمان الكفاءة والخبرة والاختصاص في المجال لذلك من الضروري أن يتم التنصيب على أن يكون المهندس استشاري مرخص له من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز والإسكان مرسم بقائمة الخبراء العدليين اختصاص الهندسة المدنية. وشددوا، في هذا الإطار، على أن تقتصر مهمة الخبير العدلي في القيام بالاختبار الفني واعداد التقريرين الأولي والنهائي دون التدخل في مرحلة متابعة الإنجاز.

كما أكد ممثلو العمادة على ضرورة التنصيب على وجوبية المصادقة على التقرير الذي سيعده الخبير العدلي من قبل اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 6 وبعد ذلك يتم عرضه على المصادقة من قبل مكتب المراقبة الفنية مع ضرورة ربطها بأجال، مبيّنين أنّ الهدف من هذا المقترح هو ضمان أن يكون القرار المتخذ أكثر شفافية واتزانًا.

وفيما يتعلق بمسألة تنفيذ قرار الترميم الثقيل، فقد استأثر الفصلان 18 و20 بجزء هام من التداول والنقاش. واقترح ممثلو هيئة المهندسين المعماريين في هذا الإطار إعادة صياغة الفصل 18، حيث أنّهم يرون 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 المعتمدة وذلك في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الترميم الثقيل، مؤكدين على أنه يُحجّر على الخبيرين المأذون لهما قضائياً المشار إليهما بالفصل 8 من هذا القانون متابعة إنجاز تلك الأشغال وذلك لكي



يكون هناك نجاعة وشفافية في عملية التشخيص وعملية المتابعة وخاصة لتجنب تضارب المصالح. وفي ذات السياق، اقترح ممثلو عمادة المهندسين إعادة صياغة هذا الفصل تجنباً لتضارب المصالح.

أما بخصوص الفصل 20، فقد اقترح ممثلو الهيئة التنصيص على الجهة المكلفة بتعيين المراقب الفني لمزيد التوضيح وذلك بإضافة عبارة "تعيينه الوزارة المكلفة بالإسكان" في آخر هذا الفصل. كما اقترح ممثلو عمادة المهندسين إعادة صياغة هذا الفصل بحيث تكون الشهادة في حسن إنجاز الأشغال مسلّمة بالتشارك بين مكتب الدراسات أو المهندس الاستشاري في الهندسة المدنية ومكتب المراقبة الفنية، وذلك بالتنصيص على أنه لا يمكن إشغال البناية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والحصول على شهادة قبول أشغال الترميم الثقيل من قبل مكتب الدراسات أو المهندس الاستشاري في الهندسة المدنية وشهادة مطابقة للأشغال مسلّمة من قبل مكتب مراقبة فنيّة مُعترف به من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز والإسكان. ويجب على كل مالك التعمّد بحفظ بنيته وذلك بالاستظهار بشهادة في سلامة الهياكل من قبل مهندس استشاري أو مكتب دراسات كل عشر سنوات فيما يخصّ البنائيات التي تمّت في شأنها أشغال الصيانة والتهديب والترميم.

واستفسر أحد النواب عن أسباب هذا التعديل خاصة وأن التنصيص على الحصول على شهادة قبول أشغال الترميم الثقيل هو إجراء معمول به. وفي ردهم أوضح ممثلو عمادة المهندسين أن الغاية من التنصيص على هذا الإجراء هو مزيد التأكيد على ضرورة القيام بعملية المراقبة خاصة وأن البنائيات التي تم ترميمها قديمة.

وفي تطرقهم إلى أحكام الباب السادس المتعلق بالعقوبات، أكدّ ممثلو هيئة المهندسين المعماريين على ضرورة إعطاء الخطايا الصبغة الردعية اللازمة وذلك حتى تساهم قدر الإمكان في الحد من التقاعس عن القيام بالإشعار وعدم الامتثال لقرارات الإخلاء والترميم أو الهدم، واقترحوا لذلك الترفيع في مبالغ الخطايا المنصوص عليها في كل من الفصول 35 و36 و37 و38.

أما بالنسبة إلى الفصل 39، فيرى ممثلو هيئة المهندسين المعماريين أنّه، لتجنب المضاربة العقارية ولتكون العقوبة ردعية، يجب تسليط خطايا باعتماد نسبة مئوية من قيمة العقار على كل مالك أو متسوّغ أو شاغل يتعمد الإضرار بالبناية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط أو هدم البناية التي يملكها أو يشغلها بعد معاينتها من قبل اللجنة الفنية المنصوص عليها بهذا القانون.



أما في باب الأحكام الانتقالية، فقد اقترح ممثلو هيئة المهندسين المعماريين إعادة صياغة الفصل 41 بما يمكن من توفير الحماية للبنائيات القديمة ذات القيمة التاريخية والمعمارية وعدم التسرع في تنفيذ قرارات الهدم الصادرة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ، وذلك من خلال إعادة عملية المعاينة من قبل اللجنة الفنية حرصا على مزيد التثبيت من أنّ القائمة الحالية للمباني المتداعية للسقوط لا تشمل مبان ذات قيمة تراثية أو معمارية.

(وتجدون ملاحظات كل من عمادة المهندسين التونسيين وهيئة المهندسين المعماريين ومقترحاتهما التعديلية بالجدول المضمّن بالملحق عدد 1 لهذا التقرير)

وفي ختام جلستها، قرّرت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية مواصلة النظر في مشروع هذا القانون وذلك بطلب الاستماع إلى عدد من جمعيات المجتمع المدني المهتمة بالموضوع للاستنارة بأرائها.

#### 4- جلسة يوم 28 فيفري 2024: الاستماع إلى ممثلين عن جمعية صيانة مدينة تونس (ASM)، واللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)، وجمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)

في بداية الجلسة، قدّمت ممثلة جمعية صيانة مدينة تونس بعض المقترحات المتعلقة بمشروع هذا القانون تمثّلت أساسا في ضرورة أن تتم المعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية من قبل لجنة فنية تتركب من أشخاص ذوي خبرة على غرار مهندسين معماريين ممثلين عن الوزارة المكلفة بالتجهيز ومعهد التراث وجمعية صيانة مدينة تونس، إضافة إلى مهندس مختص في الهندسة المدنية ممثلا عن بلدية تونس، ومهندس مختص في الهندسة المدنية ممثلا عن الحماية المدنية، وإطارا ممثلا عن الوزارة المكلفة بالثقافة. كما أكّدت على ضرورة تشريك السلط المحلية في هذه اللجنة بغاية تسهيل عملية المعاينة.

كما ترى الجمعية أنه من الضروري التمديد في الأجال المتعلقة بعملية المعاينة لضمان تدقيق نتائج التشخيص معتبرة أن الأجال المنصوص عليها ضمن نص مشروع القانون غير كافية لبلوغ الهدف المنشود.





وتعرّضت كذلك إلى ضعف إمكانيات البلديات الذي قد يحول دون تمكّنها من تنفيذ ما هو مناط بعهدتها وفق هذا المشروع.

من جهته، أفاد ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع أنّ النسخة الأولى من مشروع هذا القانون كانت تُعتبر خطرا كبيرا على المراكز والمعالم التاريخية التونسية ولا تُعير اهتماما لمسألة صيانة الشواهد التاريخية الحافظة للذاكرة الجماعية بل تحثّ على الهدم عوض التهذيب والترميم والإدماج في الدورة الاقتصادية. وقدّم في هذا السياق عددا من الملاحظات ومقترحات التعديل تمثلت أساسا في المحاور التالية:

#### \*مجالات تدخّل مشروع هذا القانون:

استحسن ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع عدم انسحاب مشروع هذا القانون على البنائيات العسكرية والأمنية والبنائيات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية التي تخضع إلى القوانين الخاصة بها، مشيرا إلى أنّ مجلة التراث تُعْتَبَر منطقة مُصانعة تلك التي أُعدّ لها مثال صيانة وإحياء غير أنّه منذ صدور مجلة التراث سنة 1994 إلى حدّ الآن لم يتم إعداد أيّ مثال صيانة أو إحياء لأيّ مدينة أو بلدة أو قرية تاريخية أو حتى شارع مُهمّ من الناحية التراثية في كل أنحاء الجمهورية التونسية. واعتبر أنه بالرغم من أهميّة هذه المجلة وما تمثله من ريادة في العالم العربي، فإنّها لم توفّر الحماية اللازّمة للمناطق التاريخية لا من حيث تجديد المناطق المصانعة ولا من حيث إعداد أمثلة الصيانة والإحياء.

وفي هذا الصدد وعلى سبيل المثال، تساءل عن وضعية المناطق المحيطة بمدينة تونس التي تشمل منطقة باب بحر وتصل إلى الباساج والبلفيدير ولافايات وهل أن هذه المناطق وأحياء عمارة القرنين 19 و20 ستكون مناطق مُستثناة بصفة كلية ورسمية من مشروع هذا القانون. وعلى هذا الأساس، وباعتبار أن هذه العمارة تشتمل على كنوز من التراث الحديث، اقترح المتدخل تعديل الفصل الثالث.

#### \*مشكل التعريفات:

أكد ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع على وجوب تطابق المفاهيم والمصطلحات المستعملة في مشروع هذا القانون مع التشريعات والنصوص والاستعمالات ذات العلاقة.





فبخصوص عبارة "الترميم الثقيل" في الفصل الثاني من الباب الأول: أفاد أنّ المختصين في الميدان المحلي والعالمي قد فصلوا بين التهذيب والترميم، حيث أنّ الترميم هو الأشغال الخاصة بإعادة المبنى إلى هيئة أصلية أو يُعتقد أنها أصلية بإصلاح الهياكل وإرجاع الزخارف الأصلية والأمثلة الأولى للمبنى بعد دراسات فنية تاريخية وتراثية وأثرية ومعمارية معمّقة وبعد موافقة وترخيص الهيئات المختصة، وحسب ما يشير إليه مشروع هذا القانون فإنّ الترميم الثقيل المقصود به هو "التهذيب الثقيل".

وبخصوص عبارة "القديمة" في عنوان الباب الخامس: اعتبر أنّ عبارة "الأحياء القديمة" يُطلق خاصّة على الأحياء التقليدية أو التاريخية وفي هذه الحالة يصبح مُبهما وقابلا للتأويلات وبالتالي يمثل خطرا لو يتم تأويله على أنّه معمار القرنين 19 و20 والقرى والمجموعات السكنية القديمة التاريخية وغير المحمية. لذلك اقترح ضرورة تعويضها بعبارة "الأحياء المتداعية".

#### \*مسألة تداخل المصالح:

بخصوص الفصول 8 و18 و20 من مشروع هذا القانون، اعتبر أنّها في صيغتها الحالية تُقصي المهندسين المعماريين الذين هم الأجدر في معاينة اشكاليات البناء والفحص الفني وإعداد الملفات الهندسية ومتابعة أشغال التنفيذ وغيرها.

وأفاد أنّ هناك تداخلا للمصالح في كون الخبير الذي قام بمعاينة البناية وتقرير مصيرها هو الذي يُشرف بنفسه على أشغال التهذيب وهو الذي يمدّ بنفسه شهادة حسن الإنجاز إلى جانب شهادة المراقب الفني.

وفي ذات السياق، أثار إشكالية إمكانية تعارض اختبار المهندسين العدليين مع اختبار اللجنة المكلفة بالقيام بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية، متسائلا عن الإجراءات التي يجب اتخاذها في هذه الحالة.

وبناء على هذه الأسباب والمبررات، اقترح ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع تنقيح الفصول 8 و18 و20.



## \*حقوق الطعن والتقاضي:

أفاد ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع أنّ مشروع هذا القانون لا يتضمن إجراءات الطعن وإمكانية معارضة القرارات الخاصة بنتائج الاحصائيات ووجوب الإخلاء والهدم أو التهذيب الثقيل.

واقترح في هذا الشأن إضافة فقرة في آخر الفصل 11 خاصة بإجراءات الإخلاء والهدم أو الإدراج في قائمة المباني المتداعية للسقوط أو أفراد باب خاص بالطعن وحقوق المالك أو المتسوّغ في الطعن وكيفية القيام بذلك إجرائيا.

وتساءل، فيما يخصّ الفصل 14، لماذا يمكن للبلدية أن تحلّ محلّ المالك لإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو تهذيبها ولا يمكن أن تحلّ محلّ المالك للإخلاء والهدم فقط، ومن ثمّة يتولى المالك إعادة البناء أو التهذيب بنفسه مع احترام التراتيب العمرانية والحصول على رخصة ملفه الفني من البلدية.

أما بالنسبة إلى الفصل 15، استفسر المتدخل عن كيفية تمكّن البلدية من القيام محلّ المالك أو المالكين وعلى نفقتهم بالإخلاء في صورة عدم التعرف عليهم.

وبصفة عامة وضمانا لحقوق الشاغلين للمحلات التي تقرّر فيها الإخلاء الفوري، شدّد على أنّه يجب التنصيص على أن يكون الإخلاء متبوعا بالإيواء المؤقت للمتضررين.

## \*ملاحظات مختلفة:

اقترح ممثل اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع إضافة العبارة التالية في آخر فقرة من الفصل 32: "... وذلك مع احترام مواصفات النمط المعماري وخصوصيات المنطقة والقوانين العمرانية الخاصة بها."

وفيما يتعلق بالعقوبات، استفسر المتدخل عن كيفية التعرف على المالكين المنصوص عليهم بالفصل 39 الذين يتعمّدون الإضرار بممتلكاتهم قصد الإسراع بهدمها وعن كيفية متابعتهم، مشيرا إلى أنّ بعض الأضرار المرصودة بالبنايات يمكن أن تنجرّ عن إهمال من الداخل أو عدم إصلاح القنوات مثلا.



وفي ختام تدخله، نبّه المتدخل إلى ضرورة ألا يرتكز مشروع هذا القانون على التعجيل بالهدم بل على الأسباب التي قد تؤدي إلى تدهور المباني التي تنذر بالسقوط ووضع الآليات الناجعة للتدخل الوقائي لتداركها حسب أطر قانونية ملائمة. كما أشار إلى ضرورة التنصيص على كيفية تمويل عملية التهذيب والإجراءات المتصلة بها وذلك لصيانة الشواهد التاريخية الحافظة للذاكرة الجماعية وإدماجها في الدورة الاقتصادية للبلاد.

من جهتهم، أشار ممثلو جمعية "مباني وذاكرات" إلى ضرورة مزيد توضيح الرؤية العامة لمشروع هذا القانون والتي تتمثل في المحافظة على البنائيات المتداعية للسقوط ذات القيمة التاريخية أو المعمارية.

واعتبروا أنّ أغلب هذه البنائيات تتطلب ترميماً خفيفاً، حيث أنّ هنالك بنايات يمكن أن يتسبب جزء منها، على غرار شرفاتها أو الزخارف المعدة لتزيين واجهاتها، في خطر محقق على الشاغلين والمارة وهي لا تتطلب إلا ترميماً خفيفاً. وأكدوا على هذا الأساس ضرورة أن يتم تخصيص باب كامل في مشروع هذا القانون يتعلّق بالترميم الخفيف.

وشدّدوا في سياق آخر، على أهمية أن يتم تعديل كل من أمثلة التهيئة العمرانية وكراس شروط المهندس المعماري لضمان تناسقها مع طبيعة هذه المباني موضوع مشروع القانون.

وفيما يتعلق بالفصول، قدّم ممثلو جمعية "مباني وذاكرات" جملة من التعديلات حول عدد منها تجدها بأكثر تفاصيل بالملحق عدد 1 بهذا التقرير.

من جهة أخرى، يعتبر ممثلو الجمعية أنّ الفصل 41 في صيغته الأصلية هو الأخطر في مشروع هذا القانون باعتبار أنّ المصادقة عليه في تلك الصيغة سيعطي الإمكانية لرئيس البلدية تطبيق قرارات الهدم والإخلاء مباشرة دون التثبت من قيمة البنائيات المتداعية للسقوط الصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم عند دخول هذا القانون حيز التنفيذ، وبالتالي احتمال خسارة العديد من المباني ذات الأهمية التاريخية أو التراثية أو المعمارية وارد جداً.

وعلى هذا الأساس، أكد ممثلو الجمعية على ضرورة التنصيص ضمن هذا الفصل على الضمانات التي من شأنها المساهمة في حماية هذه المباني من خلال القيام بجردها وضبط قائمة في البنائيات التي لها قيمة تاريخية أو معمارية ومن ثمة إعادة النظر فيما حسب مقتضيات هذا القانون.



(وتجدون ملاحظات كل من الجمعيات الثلاثة ومقترحاتها التعديلية بالجدول المضمّن بالملحق عدد

## 1 لهذا التقرير)

وفي تفاعلهم مع المقترحات التي تقدمت بها الجمعيات الثلاثة خلال الجلسة، أبدى النواب مجموعة من الملاحظات تمحورت أساسا حول ضرورة أن يكون الهدف الأساسي من هذا المشروع هو الحفاظ على سلامة المواطن من جهة وحماية القيمة المعمارية والجمالية والقيمة التاريخية لعدد هام من البنائيات المتداعية للسقوط التي تمثل الذاكرة الوطنية. كما أكدوا على ضرورة القيام بجدد تفصيلي للبنائيات المتداعية للسقوط وتجنب اتخاذ قرارات هدم قدر الإمكان والاقتصر على الترميم مع التأكيد على وضع الضمانات الكفيلة بحماية المباني ذات الطابع التاريخي والتراثي وغير المصنفة في إطار مجلة التراث.

من جهة أخرى، أكد عدد من النواب على ضرورة العمل على الحد من ارتفاع عدد البنائيات العشوائية وإعداد أمثلة تهيئة عمرانية مواكبة لأخر التطورات في صناعة المدن مع احترام خصوصية الطابع المعماري الفني التونسي، إضافة إلى حماية المعالم القديمة وتهذيبها لتكون وجهة سياحية تساهم في انتعاشة الدورة الاقتصادية.

وفي ختام الجلسة، وعلى إثر سلسلة الاستماع التي تم عقدها حول مشروع هذا القانون، تبين لأعضاء اللجنة أهمية عدد البنائيات المتداعية للسقوط التي لها خصوصية تاريخية أو تراثية من جهة، وعدم إصدار أغلب الأوامر الترتيبية لمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة منذ سنة 1994 والتي تهدف إلى توفير الحماية اللازمة للمناطق التاريخية من جهة أخرى، لذلك قررت اللجنة طلب الاستماع إلى السيدة وزيرة الشؤون الثقافية حول هذا المشروع.

## 5- جلسة يوم 27 مارس 2024: الاستماع إلى ممثلين عن وزارة الشؤون الثقافية

في بداية الجلسة، أبرز ممثلو وزارة الشؤون الثقافية أهمية مشروع هذا القانون، مشيرين إلى أنه لم يتم الأخذ بعين الاعتبار لعدد من مقترحاتهم وملاحظاتهم بخصوص هذا المشروع من قبل جهة المبادرة. وأكدوا في هذا الصدد على ضرورة مواصلة العمل على صياغته بكل دقة وفق رؤية تشاركية وعلى التفكير في



توفير كل الآليات اللازمة التي تجعل منه نصًا قابلاً للتطبيق على أرض الواقع حتى تكون مقتضياته ذات جدوى وفعالية في تحقيق الأهداف التي وُضع من أجلها.

كما أكدوا كذلك على أن تكون مختلف العمليات المتعلقة بالبنائات المتداعية للسقوط من تبليغ ومعاینات وإخلاء وهدم وإيواء وتعويض، في إطار عمل مشترك بين جميع الأطراف المتداخلة (وزارة التجهيز والسكان، وزارة الشؤون الثقافية، البلديات...).

كما لاحظوا وجود نوع من التعقيد لبعض الإجراءات المنصوص عليها بمشروع هذا القانون (الإخلاء والإيواء والهدم والترميم)، مشيرين إلى أن ذلك لا يتلاءم مع خطورة وضعية معظم البنائات موضوع هذا المشروع وخاصة تلك التي تتطلب تدخلا عاجلا. واقترحوا في هذا الإطار إحداث هيكل موحد (مقاولين ومهندسين ومكتب مراقبة فنية...) تحت إشراف وزارة التجهيز والسكان يتولى متابعة مختلف هذه الإجراءات.

وأفاد ممثلو وزارة الشؤون الثقافية أنه على إثر حادثة سور القيروان التي جدت مؤخرا، تمّ تحيين المعطيات المتعلقة بالبنائات المتداعية للسقوط في كامل تراب الجمهورية بنسبة 70 بالمائة وذلك بناء على برقية ومنشور من وزارة الداخلية حيث تكوّنت على هذا الأساس لجان جهوية ومحلية نظرت في جميع البنائات المتداعية للسقوط وتم إعداد تقارير في الغرض وردت سواء على مستوى المعهد الوطني للتراث أو على مستوى وزارة الشؤون الثقافية وتضمّنت إحصائيات دقيقة مكّنت من إعادة النظر في مقتضيات مشروع هذا القانون للارتقاء بها شكلا ومضمونا حتى تكون بنّاءة وناجعة.

وفي هذا الإطار، اقترح ممثلو الوزارة حذف الإجراءات المنصوص عليه بالفصل 3 من هذا المشروع والمتعلق باستثناء البنائات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية، وذلك باعتبار النسبة الهامة التي تمثلها البنائات المتداعية للسقوط المصنّفة معالم تاريخية من العدد الجملي للبنائات المتداعية للسقوط الذي حدّدته الإحصائيات الرسمية، مؤكدين في هذا الصدد، أنّ مجلة حماية التراث في صيغتها الحالية لا تضبط بطريقة واضحة قرارات الهدم أو التدخّل في أيّ عقار مما يستوجب توسيع مجال تدخّل مشروع هذا القانون.



وفي هذا السياق، أفادوا أنّ أكثر من 90 بالمائة من البنائات المتداعية للسقوط لها طابع تراثي وتاريخي حيث أن هناك حوالي 16000 مبنى تاريخي يتطلب التدخّل العاجل وإذا تم استثناءها حسب مقتضيات الفصل 3 فإن أغلبية هذه المباني ستكون مهدّدة بالسقوط، مشيرين إلى أنّ نتيجة الجرد الذي تم القيام به بالتنسيق مع ولاية تونس أفضت إلى وجود قرابة 600 معلما آيلا للسقوط منها قرابة 100 معلما حالتها تمثل خطرا وشيكا ومؤكدا وهي التي تم التنصيص عليها في شرح الأسباب.

كما أوضحوا في تدخلاتهم أنّ المعهد الوطني للتراث ليست له الإمكانيات اللازمة التي تجعله قادرا بمفرده على التعهّد بالتدخّل في جلّ هذه البنائات التاريخية، إلى جانب أنّه يقتصر على الاضطلاع بدور استشاري بالأساس في الموضوع. هذا بالإضافة إلى أنّه لا يتم أخذ ملاحظاته بعين الاعتبار خاصة فيما يتعلق بمراجعة أمثلة التهيئة العمرانية. وأكدوا في هذا الصدد أنّ الإبقاء على إجراء الاستثناء المنصوص عليه بالفصل 3 سيضاعف حتما من خسارة العديد من هذه المعالم التي يزداد عددها مع مرور الزمن بموجب الاكتشافات المتواصلة.

من جهة أخرى، أضاف ممثلو وزارة الشؤون الثقافية أنّ الوزارة تعمل حاليا على تنقيح مجلة حماية التراث، معتبرين أن هذه المسألة تتطلب وقتا طويلا. وفي إطار وحدة الدولة وبما أنّ مشروع هذا القانون في مرحلة متقدّمة، اقترحوا توسيع مجال تدخّله بإدراج المعالم التاريخية والمرتبّة وحتى البنائات المجاورة لهذه المعالم بما يتماشى مع الأهداف المنصوص عليها صلب شرح الأسباب وذلك من خلال أفراد هذه المعالم والبنائات بباب خاص يضبط مختلف إجراءات وآليات التدخّل فيها بما يضمن السرعة والنجاعة وتوفير الحماية اللازمة لها والمحافظة على قيمتها المعمارية والتاريخية.

وأفادوا أنّ المعهد يتولى سنويا إبداء الرأي الفني في حوالي 150 رخصة بناء حيث أنه في سنة 2023 تم إبداء الرأي في 123 رخصة وتمت المصادقة على 16 رخصة هدم كلي وذلك في إطار لجنة فنية متكونة من عدة اختصاصات منها أساسا الهندسة المدنية والهندسة المعمارية وخبراء في الآثار والتراث والقانون...، مضيفين أن المعهد الوطني للتراث منفتح للتعامل مع المستثمرين الراغبين في استغلال بعض المباني التاريخية بهدف حمايتها وإعادة توظيفها وذلك من خلال توجيههم ومساعدتهم حتى تكون مشاريعهم ذات جدوى من جهة ومُحافظة على الخصوصية التراثية والأثرية من جهة أخرى.



وفي هذا السياق، بيّنوا أن عملية حماية معلم تاريخي تتطلب إعداد ملف كامل يتضمّن العديد من المعطيات (أمثلة هندسية، الوصف المعماري والتاريخي والأثري وبحوث في الغرض ...) ومن ثمة يتم عرضه على اللجنة الوطنية للتراث المتكوّنة من ممثلين عن 07 وزارات للفصل في شأنه بالقبول أو الرفض، مشيرين إلى أنّه في شهر جانفي من سنة 2024 أفضت نتائج دراسة الملفات المعروضة على المعهد إلى إضافة 99 معلما تاريخيا محميا.

كما بيّنوا أنّ الفصل 7 في صيغته الحالية الواردة بمشروع هذا القانون وخاصة الفقرة الثانية منه لا يتلاءم مع مقتضيات مجلة حماية التراث باعتبار وأنّ هذه المجلة لم تنص على إجراءات خاصة للتدخل في البنائيات المشمولة بالمجلة بل نصت على أن جميع التدخلات بهذه المباني يجب أن تكون خاضعة للترخيص المسبق من قبل الوزير المكلف بالتراث ويقع تنفيذها تحت مراقبة المصالح المكلفة بالتراث وأنه يتم أيضا آليا حماية البنائيات المتواجدة في حدود 200 متر من المعلم التاريخي المرتب أو المحمي، هذا بالإضافة إلى أنّ هذه الصيغة لا بدّ أن تكون في تناغم وانسجام مع ما ورد بالفصل 3 من هذا المشروع. واقترحوا في هذا الصدد تعديل الفصل 7 على نحو الصيغة المضمنة بالملحق عدد 1 من هذا التقرير.

وفي سياق آخر، تطرق ممثلو الوزارة إلى مسألة الخبراء العدليين المنصوص عليهم بالفصل 8 من مشروع القانون واقترحوا في هذا الصدد اعتماد آلية فتح مناظرة لضبط قائمة في هؤلاء الخبراء، مشيرين إلى ضرورة أن يكون من ضمنهم مهندسون معماريون مختصون في مجال التراث وذلك بهدف التقليل في طول آجال الإجراءات من معاينة أولية واختبار أولي واختبار نهائي وإعداد التقرير الأولي والتقرير النهائي.

(وتجدون كل ملاحظات وزارة الشؤون الثقافية ومقترحاتها بالجدول المضمّن بالملحق عدد 1 لهذا

التقرير)

وتفاعلا مع مقترحات ممثلي وزارة الشؤون الثقافية، أكد عدد من النواب ضرورة اعتماد رؤية استراتيجية لتحديد المعالم الأثرية الكبرى والبنائيات ذات الطابع المعماري والتاريخي لكل مدينة، مع العمل على صيانتها لتكون مزارات تساهم بشكل فعّال في الترويج لبلادنا كوجهة سياحية محبذة وناجحة على غرار عديد الدول.





كما أكدوا على أهمية تصنيف البنائيات حسب درجة الخطورة في إطار لجنة على مستوى الإقليم ترأسها الوزارة المكلفة بالتجهيز وتتكوّن أساسا من ممثلين عن وزارة التجهيز والمعهد الوطني للتراث وممثلي الشعب عن الإقليم ورئيس المجلس الجهوي وأحد الأساتذة المبرزين في مجال الفنون والحرف وكاتب عام البلدية الكبرى في الإقليم المعني وذلك لإضفاء النجاعة اللازمة على عملية التصنيف ولتيسير تطبيق مشروع هذا القانون بعد المصادقة عليه.

واعتبر عدد من أعضاء اللجنة أنّ الهدف من التنصيص على الاستثناء بالفصل 3 هو توفير الحماية من الهدم قدر الإمكان للبنائيات المتداعية للسقوط المصنفة ذات قيمة تاريخية. واقترحوا عدم حذف هذا الاستثناء إلا بالتوازي مع تنقيح مجلة حماية التراث.

وفي ذات السياق ولمزيد ضمان حماية هذه البنائيات والمحافظة على خصوصيتها التراثية، أكدوا على ضرورة أن تكون الجهة المكلفة بالترميم متكوّنة من ذوي الاختصاص والخبرة في مجال التراث، مشيرين إلى أهمية تلافي النقص الفادح في عدد المقاولين ذوي الخبرة في خصوصية المباني المتداعية للسقوط ذات القيمة التاريخية.

كما أكد عدد آخر من النواب ضرورة أن يتم إفراد البنائيات المتداعية للسقوط المصنفة ذات قيمة تاريخية بباب خاص صلب مشروع هذا القانون يشمل كل الجوانب الخاصة بها بما يمكن من سهولة التطبيق ومن تجنّب طول الإجراءات والتدخل السريع والناجع.

وفي ختام الجلسة، قررت اللجنة المرور إلى دراسة فصول مشروع هذا القانون فصلا فصلا استئناسا بملاحظات ومقترحات كل الجهات التي تم الاستماع إليها.

## 6- جلسة يوم 22 أبريل 2024

واصلت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلساتها المخصصة للنظر في مشروع هذا القانون.

وفي بداية هذه الجلسة التي خصصتها لمناقشة فصول المشروع فصلا فصلا، تولى رئيس اللجنة إعطاء بسطة حول مجمل أعمالها في علاقة بهذا المشروع وما تم التوصل إليه من معطيات ونتائج على إثر جلسات



الاستماع العديدة التي عقدتها خلال الأسابيع الفارطة سواء مع الجهات الحكومية أو مع بعض الهيئات المهنية والجمعيات المختصة في المواضيع ذات العلاقة بهذه المبادرة التشريعية.

ودار نقاش حول الجوانب المنهجية بخصوص كيفية دراسة فصول المشروع والتصويت عليها، حيث اعتبر بعض النواب أنه يجب دراسة مختلف مقترحات الجهات التي تم الاستماع إليها وإعداد صيغة توافقية ومن ثمة الاستماع إلى جهة المبادرة لعرض هذه الصيغة ثم المصادقة عليها، في حين اعتبر البعض الآخر أنه من الأجدى مناقشة الفصول بالتوازي مع جهة المبادرة ربحا للوقت وتجنبنا للتعطيل وضمانا لنجاعة عمل اللجنة.

من جهة أخرى، أكد عدد من النواب على ضرورة تناول مشروع هذا القانون وفق رؤية استراتيجية حتى تكون أحكامه ذات بُعد استراتيجي تُجنّب المجموعة الوطنية توجّي الحلول الظرفية التي قد تؤدي إلى إهدار المال العام دون التوصل إلى حلّ المشاكل بصفة جذرية، إلى جانب التأسيس على قواعد سليمة ومتينة للمستقبل.

وفي ذات السياق، شدد أعضاء اللجنة على ضرورة مواصلة العمل على صياغته بكل دقة وفق رؤية تشاركية وعلى ضرورة توفير كل الآليات اللازمة التي تضمن أوفر حظوظ تطبيقه ونجاحه على أرض الواقع بما يمكن من تحقيق الأهداف التي وُضع من أجلها.

وتبنت اللجنة عدة مقترحات من خلال جلسات الاستماع المختلفة التي رأت فيها إثراء وتطويرا للصيغة الأصلية التي أحالتها جهة المبادرة على مجلس نواب الشعب.

كما أكدوا على ضرورة أن تكون مقتضيات هذا المشروع ذات صبغة استباقية ووقائية، مشيرين إلى أهمية القيام بعمليات الصيانة والمتابعة للحدّ من تزايد عدد البنائيات المتداعية للسقوط ومن تبعات ذلك على عديد المستويات.

ثم شرعت اللجنة في مناقشة فصول المشروع. وإثر التداول والنقاش، توصلت اللجنة إلى الاتفاق حول صيغة معدلة لعدد من الفصول.



## الفصل الأول:

دار نقاش حول إضافة عبارة "خفيفا"، حيث اعتبر بعض النواب أنّ هناك بنايات يمكن أن يتسبب جزء منها على غرار شرفاتها أو الزخارف المعدّة لتزويق واجهاتها في خطر محقق على الشاغلين والمارة وهي لا تتطلب إلا ترميما خفيفا، في حين اعتبر البعض الآخر أنّ هذه العبارة لا تتلاءم مع عنوان مشروع القانون ومع أهدافه المتصلة بصريح النص بالبنائات المتداعية للسقوط دون غيرها، هذا بالإضافة إلى ما سيؤديه هذا التنقيح من تعديل لعديد من الفصول الأخرى. وإثر ذلك اتفق النواب على عدم إضافة هذه العبارة.

كما اتفق النواب على إدراج عبارة "العمراني" في آخر الفصل باعتبار وأنّ التهذيب العمراني أشمل وأوسع ويأخذ بعين الاعتبار البناية ومحيطها بهدف حماية النسيج العمراني ككل للمنطقة التي توجد فيها البناية موضوع التدخل.

وتوافق أعضاء اللجنة على الصيغة المعدلة التالية للفصل الأول الذي يحدد المنهجية العامة لمشروع القانون وأهدافه:

"يهدف هذا القانون إلى تحديد مفهوم البنايات المتداعية للسقوط وضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة، قصد إخلائها وترميمها ترميما ثقيلا أو هدمها أو إعادة 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 والتهذيب العمراني."

## الفصل 2:

شمل النقاش مدى وجاهة إضافة تعريفات جديدة في هذا الفصل لعدد من المصطلحات على غرار عبارة التجديد العمراني وعبارة الاستصلاح والتهذيب العمراني وعبارة المالك، واستقر الرأي على إضافتها لغاية الدقة والتوضيح وتلافيا لفتح باب التأويلات الخاطئة.

واتفق النواب على الصيغة المعدلة التالية للفصل 2:



"يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون:

- البناية المتداعية للسقوط: كل بناية أو جزء من بناية مهما كانت وضعيتها شاغرة أو مشغولة، أثبتت المعاينة الميدانية والاختبار الفني المنصوص عليه بالبواب الثاني من هذا القانون أنها تهدد بالانهيار وتشكل خطرا على شاغليها أو الأجوار أو الغير أو على الممتلكات العامة أو الخاصة وتتطلب التدخل بترميمها ترميما ثقيلا أو يهدمها كليا أو جزئيا استنادا 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 والمتأكد: 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 التفتن إليه عن طريق الاختبار الفني.
  - التجديد العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى إزالة النسيج العمراني القديم وتجديده وتزويده بمختلف الشبكات العمومية.
  - الاستصلاح والتهديب العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى تزويد أنسجة عمرانية قائمة بمختلف الشبكات العمومية وعند الاقتضاء، إزالة أجزاء منها، أو من بعض البنائيات قصد تسهيل تركيز هذه الشبكات.
  - المالك: مالك البناية، موضوع التدخل قصد إخلائها وترميمها ترميما ثقيلا أو هدمها وإعادة بنائها، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا فردا أو جماعة."
- ولتمكين أعضائها من مزيد التعمق في باقي الفصول استئناسا بكل المقترحات التعديلية التي توصلت بها، قررت اللجنة في ختام جلستها مواصلة النظر فيه خلال سلسلة من الجلسات المتتالية التي ستعقد للغرض.



## 7- جلسة يوم 02 ماي 2024

خصّصت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية هذه الجلسة لمواصلة النظر في مشروع هذا القانون فصلا فصلا.

وفي بدايتها، 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.

وتفيد من خلال هذه المراسلة أنه تم 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 وبتوافق على الصيغة المحالة على مجلس نواب الشعب من قبل رئيس 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، مع الإشارة أن باقي الفصول كان حولها إجماع من الأعضاء الحاضرين في صيغتها الأصلية.

### - الفصل 3:

خلال النقاش، تطرق النواب إلى مدى وجاهة الاستثناءات المنصوص عليها وخاصة فيما يتعلق بالبنائيات 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 غير المشمولة بمجلة حماية التراث. واقترح على هذا الأساس تخصيص فقرة في هذا الفصل تنص على إدراج هذه البنائيات لتشملها الإجراءات الخاصة بالبنائيات المتداعية للسقوط بما يضمن ترميمها من قبل ذوي الخبرة في المجال المعماري، مما يجنب قدر الإمكان هدمها وخسارتها كثروة من الثروات الوطنية ذات القيمة العالية.

من جهة أخرى، أورد أحد النواب أنه، حسب الاحصائيات الأخيرة، تم تسجيل عدد من الضحايا جراء سقوط عدد من البنائيات حديثة الإنجاز، وهو ما يستوجب التنبيه إليه والتأكيد على أن الخطر الوشيك المنصوص عليه في مشروع هذا القانون لا يرتبط فقط بالبنائيات القديمة والتاريخية.

### - الفصل 4:

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

وفي هذا الصدد، اعتبر أحد النواب أن هذا الفصل يجب ألا ينطبق على البنائيات المهجورة وذلك بعدم تحميل صاحب العقار مسؤولية حفظ المباني المهجورة وغير المستغلة، واقترح في هذا الصدد إضافة الفقرة التالية: "لا ينطبق هذا الفصل على البنائيات 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 البنائيات المهجورة يتعمدون إهمالها لتصل إلى مرحلة الهدم واستغلالها في إطار مضاربة عقارية، بينما لا يتقاعس أغلب أصحاب البنائيات 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، مؤكداً على أنّ الفصل يجب أن يكون استشرافياً ومن شأنه أن يشمل كافة الحالات الممكنة.

واقترح في هذا السياق، أن يتم اعتماد تصنيف البنائيات حسب حالتها من قبل البلديات مثلما هو معمول به في تجارب مقارنة، مبيّناً أنّ كل صنف يقابله معلوم الكراء المناسب، حيث يرتفع معلوم الكراء كلما كان صاحب العقار محافظاً على البناية وحريصاً على الصيانة اللازمة، وهذه الطريقة يصبح المالك أكثر حرصاً على حفظ بنايته.

واقترح بعض النواب إضافة 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.

## - 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 تركيبتهما مهندس معماري أو مهندس مدني لهما الخبرة اللازمة في المجال باعتبار أهميّة اختصاصيهما وأهمية الدور الذي هما جديران بالاضطلاع به في معاينة الهياكل الحاملة للبناية وفي تثمين البُعد المعماري





والثقافي لها بما يمكن من تجنب اللجوء إلى عملية الهدم قدر الإمكان والاقتصار على الترميم الثقيل وبالتالي المحافظة على البنائيات ذات الطابع التاريخي والمعماري الفتيّ الفريد .

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

## 8- جلسة يوم 03 ماي 2024

واصلت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية النظر في مشروع هذا القانون فصلا فصلا في جلستها المنعقدة بتاريخ 03 ماي 2024.

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 السلطات 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 المعدلة التالية للفصل:

"تتكون لجنة فنية مختصة من أعوان محلفين تابعين للمصالح الفنيّة للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية 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 بمعينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ إشعار رئيس البلدية بحالة البناية المتداعية للسقوط.

وتدوّن نتائج هذه المعينة 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 شاعليها أو الأجوار أو المارة."

#### - الفصل 7:

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

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

"يتعين على ممثل الوزارة المكلفة بالتراث التنصيص وجوبا ضمن محضر المعينة 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 طبقا 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 جزئيا أو كليا أو ترميمها واتخاذ التدابير الوقائية العاجلة، فإنه يجب إدراج مهندس معماري مرسم بقائمة الخبراء العدليين في هذه المرحلة لإضفاء المزيد من النجاعة والتناسق مع عمل المهندس المدني اختصاص الخرسانة المسلحة.

وإثر التداول والنقاش، قررت اللجنة الاتفاق حول الصيغة المعدلة التالية:

"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 العدليين اختصاص والهيكل الحاملة أو هندسة معمارية.

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 معلل في الإخلاء وتنفيذه بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية قصد الإيواء الوقتي للمتضررين 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 البناية وهدمها جزئيا أو كليا أو ترميمها ترميما ثقيلًا.

لا يتم اللجوء إلى الهدم بالنسبة إلى البنائيات ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية إلا إذا ثبت عدم إمكانية ترميمها ترميما ثقيلًا من الناحية الفنية.

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

#### - 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. واتفقت اللجنة على هذا التنقيح وبذلك قرر أعضاء اللجنة التوافق على الصيغة المعدلة التالية:

"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 تجنبًا لوقوع الانهيار وإصدار قرار معلل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي."

#### - 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. واثرت التداول حول هذا المقترح، استقر رأي اللجنة على الصيغة المعدلة التالية:

"يتمّ إعلام المالك أو المالكين والمتسوغين والشاغلين بقرار الإخلاء فور صدوره طبقا 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 بهو مقر البلدية والدائرة 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 تبليغا قانونيا 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 14:

أكد النواب أنه في حالة تعذر على المالك إخلاء بنايته وهدمها في الآجال، يمكن للبلدية الحلول محله والقيام بإخلاء البناية وهدمها مع التزام المالك بإعادة بنائها أو ترميمها طبقا للترتيب العمرانية 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 المعدلة التالية:

"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 اعلامهم 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:

- الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها ويلتزم المالك بإعادة بنائها أو ترميمها طبقا للتراتب العمرانية والتشريع الجاري به، بعد تسديد جميع النفقات التي تكبدها البلدية نتيجة التدخلات الوجودية.

- الحلول محله والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها طبقا 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 تولى 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 المعدلة التالية:

"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 وجوبا الحلول محلهم للقيام بإخلاء البناية على نفقتهم وإتمام بقية إجراءات الانتزاع."

#### - 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 المعدلة التالية:



"يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و 8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فوراً، بالتنسيق مع السُّلْط المحلية والجهوية وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على نفقة المالك أو المالكين."

#### - 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 التي من شأنها إضفاء النجاعة والشفافية في عملية التشخيص وعملية المتابعة وخاصة لتجنّب تضارب المصالح.

وإثر النقاش، تم الاتفاق على الصيغة التالية للفصل:

"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 البنائيات 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 وجوبا 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:

"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 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 وفقا لشهادة مطابقة للأشغال مسلمة من قبل مكتب مراقبة فنية.

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

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



## - 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 المعدلة التالية للفصل:

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

## - الفصل 29:

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

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

## - الفصل 31:

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

"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 معدلا على النحو التالي: "الباب الخامس: العمليات الجماعية لإعادة البناء وتجديد وتأهيل الأحياء المتداعية"

### - الفصل 32:

أكد أعضاء اللجنة على 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 المعدلة التالية:

"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."

## - 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.

من جهة أخرى، توقّف أعضاء اللجنة عند الفصول المتعلقة بحالات تعمد الإضرار بالبنائات سواء من قبل المالكين أو المتسوغين أو الشاغلين، وأكّدوا 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 تعينه 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 لبنائات 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 المعدلة 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 36:

"مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي خمسة آلاف دينار(5.000د) كل مالك متقاعد عن تنفيذ قرار الترميم الثقيل عرض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت 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 متقاعد عن تنفيذ قرار الترميم الثقيل عرض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وبخطية تتراوح بين خمسين ألف دينار (50.000د) ومائة ألف دينار (100.000د) إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت 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 تعمده الإضرار بالبنية 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 تعمده الإضرار بالبنية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون. وإذا كانت البنية 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."

#### - اقترح 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 الاختيار الفني من قبل مهندسين مختصين مرخص لهم من وزارة التجهيز والإسكان وجوبا قبل استنطاق المعني بالأمر."

#### - الفصل 41:

أكد النواب على وجوب معاينة البنائيات 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 ضمانا لحقوق جميع الأطراف وكذلك لحماية ما أمكن من البنائيات ذات الخصوصية التاريخية أو التراثية أو المعمارية.



واتفق أعضاء اللجنة على الصيغة المعدلة التالية للفصل:

"لا تنسحب أحكام هذا القانون على البنائيات المتداعية للسقوط الصادرة في شأنها قرارات إخلاء  
وهدم في تاريخ دخوله حيز التنفيذ إلا بعد معاينتها مجددا 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 بالتوافق على صيغة معدلة لمشروع هذا  
القانون 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.

#### 9- جلسة يوم 08 ماي 2024: الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية  
جلسة يوم 08 ماي 2024 للاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان حول مشروع القانون المتعلق  
بالبنائيات المتداعية للسقوط، وذلك استجابة للطلب الذي تقدمت به إلى السيد رئيس مجلس نواب الشعب  
وفقا للفقرة الثالثة من الفصل 63 من النظام الداخلي للمجلس التي نصت على أنه "يمكن لأعضاء  
الحكومة طلب حضور جلسات اللجان لتوضيح مسألة ما".

وفي بداية الجلسة، تولى مكتب اللجنة تقديم بسطة حول مجمل أعمالها في علاقة بهذا المشروع وما تم  
التوصل إليه من نتائج على إثر جلسات الاستماع التي عقدتها خلال الأشهر الماضية سواء مع الجهات  
الحكومية أو مع بعض الهيئات المهنية أو كذلك مع بعض مكونات المجتمع المدني من جمعيات مختصة في  
المواضيع ذات العلاقة بهذه المبادرة التشريعية.

وأفاد رئيس اللجنة أن أعضاءها توصلوا في ختام جلسة يوم 3 ماي 2024 إلى الاتفاق حول صيغة  
مبدئية لمشروع القانون على ضوء كل المقترحات التعديلية التي وردت على اللجنة من كل الأطراف التي تم  
الاستماع إليها وأخذا بعين الاعتبار ما تضمنته المراسلات الأخيرة التي وردت عليها من وزارة التجهيز والإسكان  
والتي تفيد أن كل الوزارات المعنية بهذا المشروع اتفقت على المحافظة على الصيغة الأصلية المحالة على



مجلس نواب الشعب مع توجه وزارة الشؤون الثقافية نحو تنقيح مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية لضبط أحكام خصوصية تتعلق بالبنائيات الأثرية المهددة بالسقوط.

إثر ذلك، أُحيلت الكلمة إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان التي أكدت على الأهمية القصوى التي يكتسبها مشروع هذا القانون ومدى العناية والمجهودات التي بُذلت في إعداده بالتنسيق مع مختلف الوزارات والهيئات المهنية ذات الصلة وجمعيات المجتمع المدني.

كما ثمنت جهود اللجنة ودعت جميع الأطراف المعنية بهذا المشروع إلى الحرص على استكمال الأعمال المتعلقة به، وذلك نظرا لصبغة التأكد التي يكتسبها باعتباره يؤسس لإرساء منظومة قانونية واضحة من شأنها أن تمكّن البلديات والدولة من الحصول على مصادر تمويل داخلية وخارجية تساندها في معالجة كل الإشكاليات المطروحة بسبب البنائيات المتداعية للسقوط.

وتفاعلا مع الملاحظات والمقترحات التعديلية التي تقدمت بها الهيئات المهنية وجمعيات المجتمع المدني التي تم الاستماع إليها سابقا من قبل اللجنة، أفادت السيدة الوزيرة أن الوزارة أعدت جملة من الإجابات عنها وأنها ستستكمل الإجابة عن باقي الملاحظات والمقترحات الأخرى التي توصلت بها خلال هذه الجلسة وستوافي بها اللجنة قريبا، سواء كتابيا أو في إطار جلسة استماع جديدة تُعقد للغرض.

ثم دار نقاش استعرض خلاله النواب أهم التعديلات المقترحة التي تم إدراجها ضمن الصيغة التي اتفقت عليها اللجنة مبدئيا بتاريخ 03 ماي 2024 مؤكداً على أنّ الغاية من هذه التعديلات هي اعداد مشروع قانون استشرافي تشاركي يسهّل تطبيقه على أرض الواقع.

وتركزت أهم التعديلات التي اتفقت عليها اللجنة حول تركيبة اللجنة الفنية التي ستتولى المعاينة الميدانية، حيث أكدوا على ضرورة أن يكون من بينهم مهندسا معماريا مرسّما بهيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية أو مهندسا مدنيا مرسّما بعمادة المهندسين التونسيين وذلك باعتبار أنّ تركيبة أغلب المصالح الفنية للبلدية خاصة في الجهات الداخلية تقتصر على أعوان فنيين ليس لديهم الكفاءة والخبرة اللازمة في المجال.

وتداول النواب بخصوص الخبر العدي الذي ستعيّنه المحكمة المختصة والذي سيتولى اعداد التقرير الأولي في مدى وجود خطر وشيك، حيث أكدوا على أنّه لا يجب الاقتصار فقط على تعيين مهندس





اختصاص الخرسانة المسلحة والهياكل الحاملة كخبير عدلي، بل يجب إضافة مهندس معماري مرسم بقائمة الخبراء العدليين وذلك باعتبار أهمية دوره في تقديم الحلول التقنية في مجال البناء والمعمار ضمانا لنجاعة عملية تشخيص حالة البناية والتدابير الوقائية الواجب اتخاذها.

كما شدّد النواب على أنه، تجنباً لتضارب المصالح، لا يجب أن يكون الخبير العدلي المنصوص عليه بالفصل 8 من مشروع القانون هو نفسه من سيشرف على أشغال الترميم وهو كذلك نفسه من سيتولى إعداد الشهادة في حسن إنجاز الأشغال المنصوص عليها بالفصلين 18 و20 من هذا المشروع.

أما بخصوص العقوبات، أكدّ النواب على ضرورة الترفيع في الخطايا لتكون ذات صبغة وقائية-ردعية للحد قدر الإمكان من التجاوزات، وخاصة فيما يتعلق بحالات التقاعس المتعمّد الذي قد تنجرّ عنه نتائج كارثية تصل أحيانا إلى فقدان أرواح بشرية.

وفي ذات السياق، أكدوا على ضرورة الترفيع في قيمة الخطايا المتعلقة بحالات تعمد الإضرار بالبناية لتصبح متداعية للسقوط باعتماد نسب من قيمة العقار حسب الحالة وذلك للحد من المضاربة العقارية. من جهة أخرى، أكد المتدخلون على أهمية التنصيب على ضرورة التنسيق مع مختلف السلطات الجهوية والمحلية فيما يتعلق باتخاذ إجراءات التدخل الكفيلة بدرء الخطر خاصة منها الإيواء الوقتي للمتضررين في ظل النقص المسجّل على مستوى الإمكانيات الفنية والمادية واللوجستية للبلديات.

وتفاعلا مع تدخلات النواب، بيّنت السيدة الوزيرة أنّ عملية المعاينة الأولية الميدانية لا تتطلب وجود مهندس معماري أو مهندس مدني، مؤكدة أنّ المصالح الفنية للبلدية تعمل بالتنسيق مع وزارة التجهيز والإسكان التي تزخر بالكفاءات وهي كفيلة للقيام بالمهام المناطة بعهدتها.

وفي هذا الإطار، أكّدت على أنّه تم تحديد تركيبة اللجنة الفنية بالتناسل مع النصوص القانونية القائمة على غرار القانون المتعلق بالسكن الاجتماعي والقانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المتعلق بمجلة الجماعات المحلية والذي هو أعلى درجة من مشروع هذا القانون.



وبخصوص الخبير العدلي، أوضحت أنه يجب أن يكون مهندساً اختصاصاً بالخرسانة المسلحة والهياكل الحاملة مرسماً بقائمة الخبراء العدليين، خاصة وأنّ مرحلة التشخيص وتقديم الحلول التقنية يتطلب ضرورة التدخل على مستوى الأسس والهياكل الحاملة باعتباره اختصاصاً فني دقيق.

وفيما يتعلق بتكليف الخبير العدلي بمتابعة انجاز الأشغال، أكدت السيدة الوزيرة أنّه تم وضع كافة الاحتياطات اللازمة لتأطير العملية تجنباً لتضارب المصالح مشيرة إلى أنّ تكليف الخبير يندرج في إطار تحميله مسؤولية خياراته المضمنة بتقريره.

أما بالنسبة للعقوبات، فقد تفاعلت السيدة الوزيرة إيجابياً بخصوص الترفيع فيها لإكسابها الصبغة الردعية مع ضرورة أن تكون قيمة الخطايا مضبوطة وليست في شكل نطاق حتى لا يتم فسح المجال للاجتهاد والتأويل، مشيرة إلى أن حق الطعن يبقى مكفولاً بمقتضى التشريع الجاري به العمل.

وبخصوص التنسيق مع السلط الجهوية والمحلية، أكدت على أنّ الوزارة ستعمل على معاضدة البلديات في تنفيذ كافة الإجراءات المنصوص عليها صلب مشروع هذا القانون وخاصة منها المتعلقة بطرق التدخل وتنفيذ قرارات الإخلاء والهدم والترميم الثقيل وتعويض الشاغلين وإعادة الإيواء، وذلك في إطار عمليات جماعية من قبل العديد من الجهات على غرار صندوق تحسين السكن والباعثين العقاريين العموميين ومختلف الإدارات الجهوية.

وفي ختام الجلسة، وإثر التشاور حول الخطوات الموالية لمواصلة النظر في مشروع هذا القانون والبت في فصوله بالتصويت، قررت اللجنة توجيه طلب عقد جلسة استماع أخرى إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان حول الصيغة التي أعدتها اللجنة بالاتفاق بين أعضائها.

## 10- جلسة يوم 15 ماي 2024: الاستماع إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلسة كامل يوم 15 ماي 2024 استمعت خلال الحصة الصباحية منها إلى السيدة وزيرة التجهيز والإسكان حول ملاحظات الوزارة بخصوص جملة التعديلات التي توافق حولها أعضاء اللجنة في جلسات سابقة.



وفي بداية الجلسة، عبّرت السيدة الوزيرة عن ارتياحها لحسن تفاعل أعضاء اللجنة وحرصهم على استكمال الأعمال المتعلقة بالتصويت على مشروع القانون المتعلق بالبنائات المتداعية للسقوط، مشيرة إلى صبغة التأكد التي يكتسبها مشروع هذا القانون الذي سيمكّن كلاً من المالكين والبلديات والدولة من التدخل بنجاعة لدرء الخطر المحدق بشاغلي هذه البنائات والأجوار والمارة طبقاً للتشريع الجاري به العمل في مادة التعمير والتعويض للشاغلين والمالكين.

ودار نقاش اتفق من خلاله أعضاء اللجنة مع الوزارة على إدراج عدد من المقترحات التعديلية التي تقدمت بها اللجنة بخصوص عدد من الفصول. وتمحور هذا التوافق أساساً حول إضافة عدد من التعريفات الجديدة على غرار عبارة "التجديد العمراني" وعبارة "الاستصلاح والتهذيب العمراني"، وإدراج عبارة "بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية" في عدد من الفصول، وذلك بهدف معاضدة البلديات التي تفتقر إلى الإمكانيات الضرورية عند التدخل والمتعلقة أساساً بعمليات التشخيص والقيام بالإجراءات الوقائية وتنفيذ قرارات الإخلاء الفوري وقرارات الترميم الثقيل أو الهدم.

كما اتفقت اللجنة مع الوزارة على أن يكون ضمن تركيبة اللجنة الفنية التي ستولى القيام بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية مهندس معماري أو مهندس مدني وذلك باعتبار أهمية دورهما الفني لضمان نجاعة ودقة عملية المعاينة. كما تمّ التوافق على تعديل عنوان الباب الخامس بحذف كلمة "القديمة" حتى لا يتم تأويلها وربطها بالأحياء التاريخية والتراثية.

من جهة أخرى، تمسّكت السيدة الوزيرة بمجموعة من الفصول في صيغتها الأصلية استناداً إلى جملة من المبررات. ودار نقاش حول هذه الفصول قدمت خلاله الوزارة جملة من التوضيحات. ونستعرض فيما يلي أهم مخرجات هذا النقاش:

## ● الفصل 8:

أكد بعض النواب على ضرورة تدخل المهندس المعماري في مرحلة المعاينة والتشخيص باعتبار ما له من دراية وكفاءة وخبرة لازمة وما له خاصة من رؤية معمارية وتقنية شاملة، وهو ما من شأنه أن يضيف على عملية التشخيص الموضوعية والنجاعة وكذلك الشمولية، مشيرين إلى أنّ هذا التمشي معتمد في عدد من الدول الأخرى.



على عكس ذلك، ترى السيدة الوزيرة أنّ تعيين مهندس معماري كخبير عدلي مكلف بإعداد التقرير الأوّلي حول مدى وجود خطر وشيك هو توجه لا يتلاءم مع هذه المرحلة الأولى بل يجب الاقتصار في هذا المستوى على تعيين مهندس مدني كخبير عدلي اختصاص الخرسانة المسلحة والهيكل الحاملة، معتبرة أنّ هذا الأخير هو المؤهل للقيام بتشخيص إخلالات البناء وعيوبه المتعلقة بالهيكل الحامل والأسس وتقديم الحلول الفنية اللازمة، مع التأكيد على أنّ هذا الاختصاص هو اختصاص فني دقيق لا يتوفر إلا في المهندس المدني .

#### ● الفصلان 18 و20:

تمسك عدد من أعضاء اللجنة بضرورة تكليف مكتب دراسات معمارية لإعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز تلك الأشغال وإسناد الشهادة في حسن الإنجاز قبل إشغال البناية وذلك لضمان المرافقة الفنية الدقيقة لعملية الترميم الثقيل وعدم القيام بتجاوزات تمس من جمالية وتناسق المعمار أو تهدد الأرواح البشرية أو يمكن أن تؤدي إلى هدم أغلب البناية، مؤكدين على تحجير تولي نفس الخبير العدلي، المنصوص عليه في مراحل إعداد التقرير الأولي، متابعة إنجاز الأشغال تجنباً لتضارب المصالح.

وفي ردّها، أوضحت السيدة الوزيرة أنّ قرار الترميم الثقيل لا يقتضي استصدار رخصة مقدّمة من قبل المهندس المعماري بل يتعلق الأمر بقرار إداري في الترميم الثقيل صادر عن رئيس البلدية بناء على تقرير خبير عدلي اختصاص الخرسانة المسلحة والهيكل الحاملة الذي شخّص حالة البناية واقترح التدابير الوقائية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص إن كان الأمر يستوجب إخلاء البناية وهدمها جزئياً أو كلياً أو ترميمها ترميماً ثقيلاً، واقترح الحلول الفنية المستوجبة.

هذا، وتجدر الإشارة إلى أنّ التدخل على مستوى الأشغال المتعلقة بإصلاح ودعم أسس البناية أو الأعمدة أو الجدران الحاملة أو الأسقف وبصفة عامّة هيكل البناية وكل الأشغال الضرورية لجعلها ثابتة ومتوازنة لا تستدعي ملف رخصة بناء يكون معدّاً من قبل مهندس معماري.

من جهة أخرى، ذكّرت السيدة الوزيرة أنّ تكليف الخبير المأذون له قضائياً بمتابعة الأشغال يندرج في إطار تحميلة مسؤولية خياراته الفنية المضمنة بتقريره.



● الفصل 29:

أفادت الوزارة أنه لا يمكن اعتماد مقترح اللجنة المتعلق بالتنصيص على الشروع في الترميم الثقيل بعد صدور أمر الانتزاع، باعتبار أنّ استكمال إجراءات استصدار هذا الأمر من شأنه أن يساهم في تدهور حالة البناية والتي من الممكن أن تصل إلى درجة غير قابلة للترميم.

● الفصل 32:

أكدت السيدة الوزيرة على ضرورة الإبقاء على الصيغة الأصلية والاكتفاء بالتجديد العمراني والاستصلاح والتهديب العمراني خاصة وأنه تم تحديد مفهوم هذه العبارات في الفصل 2. وأضافت أنه بالنسبة إلى الصبغة التاريخية للمنطقة، فإنّ وزارة الشؤون الثقافية قد تعهدت بمعالجة البنائيات المتداعية للسقوط التي لها أهمية تاريخية ضمن مشروع تنقيح مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

أما بالنسبة إلى المحافظة على التركيبة العمرانية والطابع المعماري، فقد أفادت السيدة الوزيرة أنه يتم مراعاتها عند طلب الحصول على تراخيص البناء اللازمة في إطار العمليات الجماعية.

● الفصل 36:

شدّدت السيدة الوزيرة على معاقبة المالك المتقاعس بصفة عامة والذي أدى تقاعسه إلى تدهور حالة البناية حتى أصبحت متداعية للسقوط وفي نفس الوقت عرض الغير للخطر دون أن يتسبب في القتل.

● إضافة فصل 40 مكرر:

أكدت الوزارة أنه لا يمكن إدراج هذا الفصل المتعلق بسن إجراءات خاصة بالقضايا الناجم عنها أضرار بدنية أو حياتية خلال عشرة أعوام من تاريخ البناء باعتبار أنه يندرج في مجال مجلة الإجراءات الجزائية ويهم النظام العام.

● الفصل 41:



أفادت الوزارة أنه بالنسبة للبنائيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ، فإن البلدية لا تحتاج إلى إشعار لعلمها اليقيني بحالة البناية بمقتضى القرارات الإدارية المتخذة في شأنها وكذلك الشأن بالنسبة للمعاينة الميدانية.

وفيما يتعلق بالخطايا المالية، أبدت الوزارة انفتاحها واستعدادها للتفاعل إيجابيا مع المقترحات الداعية إلى الترفيع في الخطايا المالية المقدمة من قبل عدد من أعضاء اللجنة، باعتبار أن الغاية الأساسية من ذلك هي إكساب هذه العقوبات الصبغة الوقائية والردعية، بهدف التقليل أكثر ما يمكن من الخسائر وخاصة البشرية منها الناتجة سواء عن تقاعس المالكين أو المتسوغين، أو كذلك عن تعمدهم الإضرار بالبنائيات لعدد من الأسباب وخاصة منها المضاربة العقارية.

(وتجدون كل ملاحظات وزارة التجهيز والإسكان حول الصيغة التي أعدتها اللجنة بالتوافق بين أعضائها بالملحق عدد 2 لهذا التقرير)

وإثر جلسة الاستماع إلى السيدة الوزيرة، واصلت اللجنة أعمالها بعرض كل فصول المشروع على التصويت فصلا فصلا.

وصادقت اللجنة على الفصول 1 و3 و4 و5 و9 و12 و13 و15 و17 و19 و21 و22 والفصول من 24 إلى 30 والفصول من 32 إلى 36 والفصل 40 بإجماع الحاضرين في صيغتها الأصلية المحالة من قبل جهة المبادرة.

كما صادقت على الفصول 2 و6 و10 و11 و14 و16 و23 و31 و37 و38 و39 بإجماع الحاضرين في صيغة معدلة بالتوافق مع جهة المبادرة.

أما بالنسبة للفصول 7 و8 و18 و20 و41، فقد تمسكت اللجنة بصيغتها المعدلة التي أقرتها سابقا وصادقت عليها بأغلبية الحاضرين.

وفيما يلي، نستعرض صيغة الفصول المعدلة التي تمت المصادقة عليها.

## ● الفصل 2:

يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون:



البنائيات المتداعية للسقوط: كل بنائية أو جزء من بنائية مهما كانت وضعيتها شاغرة أو مشغولة، أثبتت المعاينة الميدانية والاختبار الفني المنصوص عليه بالبواب الثاني من هذا القانون أنها تهدد بالانهيار وتشكل خطرا على شاغليها أو الأجوار أو الغير أو على الممتلكات العامة أو الخاصة وتتطلب التدخل بترميمها ترميما ثقيلًا أو بهدمها كليًا أو جزئيًا استنادًا إلى تقرير اختبار فني يعد في الغرض.

- الترميم الثقيل: كل الأشغال المتعلقة بإصلاح ودعم أسس البنايات أو الأعمدة أو الجدران الحاملة أو الأسقف وبصفة عامة هيكل البنايات وكل الأشغال الضرورية لجعلها ثابتة ومتوازنة وصالحة للاستغلال.  
الخطر الوشيك والمتأكد: خطر حتي 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 التفتن إليه عن طريق الاختبار الفني.

التجديد العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى إزالة النسيج العمراني القديم وتجديده وتزويده بمختلف الشبكات العمومية.

والاستصلاح والتهديب العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى تزويد أنسجة عمرانية قائمة بمختلف الشبكات العمومية وعند الاقتضاء، إزالة أجزاء منها، أو من بعض البنائيات قصد تسهيل تركيز هذه الشبكات.

المالك: مالك البناية، موضوع التدخل قصد إخلائها وترميمها ترميما ثقيلًا أو هدمها وإعادة بنائها، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا فردا أو جماعة.

## ● الفصل 6:

يتولى الأعوان المحلفون التابعون للمصالح الفنية للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البنايات المتداعية للسقوط بالتنسيق وجوبا مع الأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنية الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالتراث، على أن يكون من بينهم مهندس معماري اختصاص هندسة مدنية





أو مهندس معماري، 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 شاغلها أو الأجوار أو المارة.

#### ● 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.

#### ● 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 العدليين اختصاص البياكل الحاملة أو هندسة معمارية.

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 معلل في الإخلاء وتنفيذه بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية قصد الإيواء الوقي للمتضررين واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنبنا 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 فني لحالة البناية واعداد الأمثلة الفنية اللازمة والتدابير الوقائية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص ضمنه إن كان الأمر يستوجب إخلاء البناية وهدمها جزئيا أو كليا أو ترميمها ترميما ثقيلًا.

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

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 طبقا لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

#### ● 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 السُلط المحلية والجهوية، اتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة لحماية المتساكنين والأجوار والمارة والممتلكات العامة والخاصة تجنباً لوقوع الإتهيار وإصدار قرار معلل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.

#### ● 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 بهو مقر البلدية وبالدايرة البلدية التي يقع بها العقار لمدة شهر وعلى عين المكان بمدخل البناية المعنية مع توجيه نسخة منه للإعلام على رئيس نقابة المالكين ان وجدت.



ويُعتبر النشر والتعليق بهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغا قانونيا بالقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين.

وتوضع بمقر البلدية والدائرة البلدية التي يقع بها العقار نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبى عليه قرار الإخلاء على ذمة 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 و8 من هذا القانون.

وفي صورة عدم امتثال المتسوغين أو الشاغلين لقرار الإخلاء من تاريخ اعلامهم 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:

- الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية أو إخلاء البناية وهدمها، ويلتزم المالك بترميمها ترميما ثقيلا أو بإعادة بنائها طبقا للترتيب العمرانية والتشريع المعمول به، بعد تسديد جميع النفقات التي تكبدتها البلدية نتيجة التدخلات الوجودية.

- الحلول محله والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها ترميما ثقيلا طبقا للترتيب 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 16:

على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و 8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فوراً، بالتنسيق مع السّلت المحلي والجهوية وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على المالك أو المالكين

● 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.

● الفصل 20:

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

● الفصل 23:

تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة في حالة الخطر الوشيك والمؤكد أو حالة الخطر الوشيك، وبالتنسيق مع السّلت المحلي والجهوية، التكفل بإيواء العائلات وقتياً إلى حين تمكينهم من التعويضات المنصوص عليها بالفصلين 21 و 22 من هذا القانون.

● 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.



● الفصل 37:

مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، بخضية تساوي خمسين ألف دينار (50.000د) كل مالك متقاعد عرض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت تنبها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.

● الفصل 38:

مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخضية تساوي عشرة آلاف دينار (10.000د) كل مالك أو شاغل لم يمتثل لقرار الإخلاء أو قرار الهدم الصادر عن البلدية.

● الفصل 39:

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

كما يعاقب، مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، بخضية مالية تساوي خمسين ألف دينار (50.000د) كل مالك أثبت القضاء تعمده 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 يعاقب بخضية مالية تساوي مائة ألف دينار (100.000د).

● الفصل 41:

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



هذا وتجدر الإشارة أن اللجنة قد صادقت على عنوان الباب الخامس معدّلاً بحذف عبارة "القديمة"، كما صادقت على عنوان مشروع القانون وعناوين الأبواب والأقسام في صيغتها الأصلية بإجماع الحاضرين. وفي ختام جلستها، قرّرت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية الموافقة على مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط برمّته في صيغته المعدّلة.

### 11- جلسة يوم 28 ماي 2024: المصادقة على تقرير اللجنة حول مشروع القانون

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية جلسة بتاريخ 28 ماي 2024 خصصتها للمصادقة على تقريرها حول مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط. وائر تلاوة التقرير والتداول حول عدد من الملاحظات والمقترحات، تم عرضه على التصويت. وصادقت اللجنة على هذا التقرير بإجماع أعضائها الحاضرين.

### **III. قرار اللجنة:**

قررت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية الموافقة على مشروع هذا القانون معدّلاً بإجماع أعضائها الحاضرين.

مقرر اللجنة

رئيس اللجنة

صالح السالمي

شفيق الزعفروري



# مشروع قانون يتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط (صيغة معدّلة)

## الباب الأول: أحكام عامة

### الفصل الأول:

يهدف هذا القانون إلى ضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة بالبنائيات 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 يهدف هذا القانون صيغ التدخل في إطار عمليات جماعية لإعادة البناء والتجديد والاستصلاح والتهديب.

### الفصل 2:

يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون:

- البناية 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.
- التجديد العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى إزالة النسيج العمراني القديم والمتداعي للسقوط وتجديده، وتزويده بمختلف الشبكات العمومية وتهيئة الطرقات أو تجديدها عند الاقتضاء.
- الاستصلاح والتهذيب العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى التدخل في الأحياء التي تضم بنايات متداعية للسقوط من أجل ترميمها أو هدمها وإعادة بنائها، وربطها بمختلف الشبكات العمومية وتهيئة الطرقات أو تجديدها عند الاقتضاء.

### 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.

### الفصل 4:

يجب على المالك التعمد بحفظ بنيته، وهو مسؤول عن كل ضرر ينشأ عنها جراء تداعيا للسقوط لقدمها، أو لعدم القيام بحفظها، أو لخلل في بنائها.

## الباب الثاني:

### المعاينات والاختبارات الفنية

### الفصل 5:

يحمل واجب الإشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط على مالك العقار. كما ينسحب واجب الإشعار بحالة البناية المهذبة 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 الفنيّة للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط بالتنسيق وجوبا مع الأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنيّة الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالتراث، على أن يكون من بينهم مهندس اختصاص هندسة مدنية أو مهندس معماري، القيام بمعينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ إشعار رئيس البلدية بحالة البناية المتداعية للسقوط.

وتدوّن نتائج هذه المعينة 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:

يتعين على ممثل الوزارة المكلفة بالتراث التنصيص وجوبا ضمن محضر المعينة 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 معينة البناية المتداعية للسقوط.

أما إذا كانت البناية موضوع المعينة 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 المعينة 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 مدني أو معماري مرسم بقائمة الخبراء العدليين اختصاص الهياكل الحاملة أو هندسة معمارية.

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 للبنية 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 الوقتي للمتضررين واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار والاستعانة 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 تشخيصا فنيا لحالة البنية وإعداد الأمثلة الفنية اللازمة والتدابير الوقائية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص ضمنه إن كان الأمر يستوجب إخلاء البنية وهدمها جزئيا أو كليا أو ترميمها ترميما ثقيلًا.

ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بخمسة عشر يوما إذا ما كانت وضعية البنية تتطلب تدخلا 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، قرارا معللا 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، وبعد التنسيق مع السلط المحلية والجهوية، اتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة لحماية المتساكنين والأجوار والمارة والممتلكات

العامة والخاصة تجنباً لوقوع الانهيار واصدار قرار معطل 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:

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

#### 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:

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 فورا وبلاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.

### 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 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 محلّه والقيام بإخلاء البناية أو إخلاء البناية وهدمها ويلتزم المالك بترميمها ترميما ثقيلًا أو بإعادة بنائها طبقا للتراتب العمراية والتشريع المعمول به، بعد تسديد جميع النفقات التي تكبدها البلدية نتيجة التدخلات الوجودية.

- الحلول محله والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها ترميما ثقيلًا طبقا للتراتب العمراية 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:

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 وجوباً 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 عليهم 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 المالك أو المالكين.

## الفصل 17:

يحمل واجب تنفيذ قرار الهدم على المالك أو المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهم بالفصلين 6 و8 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 وجوباً محلهم وعلى نفقتهم لهدم العقار ورفع الأنقاض وتعويض الشاغلين مع مراعاة الاحكام 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، 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.

### 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.

### الفصل 20:

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

## القسم الخامس: تعويض الشاغلين

### 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 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 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:

تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة في حالة الخطر الوشيك والمؤكد او حالة الخطر الوشيك وبالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية، 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 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 حلولاً 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 معيّن 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 طبقاً 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 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:

تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 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 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**

### الفصل 32:

يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد 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 وآجال تنفيذها. وتتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.

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

### الفصل 34:

يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان أن تعهد بعملية إعادة البناء أو الترميم والتهذيب 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 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 وثمان 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 أدخلوا 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 متقاعد عرض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.

#### الفصل 37:

مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي خمسين ألف دينار (50.000د) كل مالك متقاعد عرض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.

#### الفصل 38:

مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي عشرة آلاف دينار (10.000د) 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 عشرين ألف دينار (20.000د)، كل متسوغ أو شاغل أثبت القضاء تعمدته 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 خمسين ألف دينار(50.000د)، كل مالك أثبت القضاء تعمدته الإضرار بالبنية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون. وإذا كانت البنية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية يعاقب بخطية مالية تساوي مائة ألف دينار (100.000د).

#### 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:

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

## ملحق بالتقرير عدد 1

التعديلات المقترحة فصلا فصلا من قبل الجهات التي استمعت إليها اللجنة بخصوص

مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط

(عدد 2023-38)



**الفصل الأول**

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	يهدف هذا القانون إلى ضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة بالبنائيات 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.	
هيئة المهندسين المعماريين	يهدف هذا القانون إلى ضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة بالبنائيات المتداعية للسقوط قصد إخلائها وترميمها ترميماً <u>خفيفاً</u> أو 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 <u>العمراني</u> .	تمت إضافة الترميم الخفيف الذي يشمل الأشغال المتعلقة بإصلاح وترميم شرفات البنايات وواجهاتها المتداعية للسقوط لجعلها صالحة للاستغلال ولا تشكل خطراً على شاغليها أو المارة والأجوار أو على الممتلكات العامة أو الخاصة. تمت إضافة عبارة "العمراني" باعتبار أن عمليات التهديب تشمل العمليات الجماعية لإعادة البناء وتجديد واستصلاح الأحياء القديمة المنصوص عليها بالفصل 32 من هذا القانون.
جمعية صيانة مدينة تونس	يهدف هذا القانون إلى <u>تحديد مفهوم البنايات المتداعية للسقوط</u> وضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة <u>بها</u> قصد إخلائها وترميمها ترميماً ثقيلاً أو هدمها أو إعادة 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 و <b>الترميم</b> والتهذيب .	
اقترحوا ضرورة التنصيص على الهدف من هذا المشروع وذلك بإضافة العبارة التالية: "قصد المحافظة عليها في حدود الإمكان إذا كانت ذات قيمة تاريخية أو معمارية".	يهدف هذا القانون إلى ضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة بالبنائيات المتداعية للسقوط، قصد إخلائها وترميمها ترميماً ثقيلاً <b>قصد المحافظة عليها في حدود الإمكان إذا كانت ذات قيمة تاريخية أو معمارية</b> 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 والتهذيب.	جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)

## الفصل 2

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>يقصد بالعبارة التالية على معنى هذا القانون:</p> <p>-البنائيات المتداعية للسقوط: كل بناية أو جزء من بناية مهما كانت وضعيتها شاغرة أو مشغولة، أثبتت المعاينة الميدانية والاختبار الفني المنصوص عليه بالبواب 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.</p> <p>-الترميم الثقيل: كلّ الأشغال المتعلقة بإصلاح ودعم أسس البناية أو الأعمدة أو الجدران الحاملة أو الأسقف وبصفة عامة هيكل البناية وكلّ الأشغال الضرورية لجعلها ثابتة ومتوازنة وصالحة للاستغلال.</p>	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)

	<p>-الخطر الوشيك والمؤكد: خطر حتمي الوقوع في أجل قريب ويتم استشعاره منذ المعاينة الميدانية لبروزه للعيان بصفة واضحة.</p> <p>-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.</p>	
<p>تم تعريف عبارة "الترميم الخفيف" تماشيا مع ما تم بالنسبة لبقية العبارات المستعملة في نص هذا القانون.</p>	<p>يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون:</p> <p>- البناية المتداعية للسقوط: كل بناية أو جزء من بناية مهما كانت وضعيتها شاغرة أو مشغولة، أثبتت المعاينة الميدانية والاختبار الفني المنصوص عليه بالبواب الثاني من هذا القانون أنها تهدد بالانهيار وتشكل خطرا على شاغليها أو الأجوار أو الغير أو على الممتلكات العامة أو الخاصة وتتطلب التدخل بترميمها ترميما ثقيلًا أو يهدمها كليًا أو جزئيًا استنادًا إلى تقرير اختبار فني يعد في الغرض.</p> <p>. <u>الترميم الخفيف</u>: كل الأشغال المتعلقة بإصلاح وترميم شرفات البنايات وواجهاتها المتداعية للسقوط لجعلها صالحة للاستغلال ولا تشكل خطرا على شاغليها أو المارة والأجوار أو على الممتلكات العامة أو الخاصة.</p> <p>- 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.</p> <p>. <u>الخطر الوشيك والمتأكد</u>: خطر حتمي الوقوع في أجل قريب ويتم استشعاره منذ المعاينة الميدانية لبروزه للعيان بصفة واضحة.</p> <p>. <u>الخطر الوشيك</u>: خطر موجود إلا أن لحظة وقوعه غير معلومة بصفة قطعية ولا يمكن استشعاره بالمعاينة الميدانية، بل يتم التفطن إليه عن طريق الاختبار الفني.</p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>

<p>تم تعريف عبارة "التجديد العمراني" تماشيا مع ما تم بالنسبة لبقية العبارات المستعملة في نص هذا القانون.</p> <p>تم تعريف عبارة "الاستصلاح والتهديب العمراني" تماشيا مع ما تم بالنسبة لبقية العبارات المستعملة في نص هذا القانون.</p> <p>تمت إضافة تعريف عبارة "المالك" المستعملة في نص هذا القانون لمزيد التوضيح.</p>	<p><u>التجديد العمراني</u>: عملية عمرانية تهدف إلى إزالة النسيج العمراني القديم وتجديده وتزويده بمختلف الشبكات العمومية.</p> <p><u>والاستصلاح والتهديب العمراني</u>: عملية عمرانية تهدف إلى تزويد أنسجة عمرانية قائمة بمختلف الشبكات العمومية وعند الاقتضاء، إزالة أجزاء منها، أو من بعض البنائيات قصد تسهيل تركيز هذه الشبكات.</p> <p><u>المالك</u>: مالك البناية، موضوع التدخل قصد إخلائها وترميمها ترميما ثقيلًا أو هدمها وإعادة بنائها، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا فردا أو جماعة.</p>	
<p>في خصوص لفظ الترميم الثقيل يفرّق المختصون في الميدان المحلي والعالمي بين التهديب والترميم. فالترميم هو الاشغال الخاصة بإعادة المبنى الى هيئة اصلية او يعتقد انها اصلية بإصلاح الهياكل وإرجاع الزخارف الاصلية والامثلة الأولى للمبنى بعد دراسات فنية تاريخية وتراثية واثرية ومعمارية معمقة طبق مدرسة من مدارس الترميمية وما يشير اليه في مشروع القانون بالترميم الثقيل انما هو "التهديب الثقيل".</p>	<p>تعويض عبارة "الترميم الثقيل" بعبارة "<u>التهديب الثقيل</u>".</p>	<p>اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)</p>

### الفصل 3

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>لا تنسحب أحكام هذا القانون على البنائيات العسكرية والأمنية والبنائيات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية التي تخضع إلى النصوص القانونية الخاصة بها.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>
<p>يفيد ممثلو الوزارة أن عدد البنائيات المتداعية للسقوط المصنفة معالم تاريخية يمثل نسبة هامة من العدد الجملي للبنائيات المتداعية للسقوط الذي حدّته الإحصائيات الرسمية، مؤكدين أنّ مجلة حماية التراث في صيغتها الحالية لا تضبط</p>		

بطريقة واضحة قرارات الهدم أو التدخّل في أيّ عقار مما يستوجب توسيع مجال تدخّل مشروع هذا القانون.

كما أفادوا أنّ أكثر من 90 بالمائة من البنائيات المتداعية للسقوط لها طابع تراثي وتاريخي حيث أن هناك حوالي 16000 مبنى تاريخيا يتطلب التدخّل العاجل وإذا تم استثناءها حسب مقتضيات الفصل 3 فإن أغلبية هذه المباني ستكون مهدّدة بالسقوط، مذكّرين أنّ عملية الجرد التي تم القيام بها بالتنسيق مع ولاية تونس أفضت إلى وجود قرابة 600 معلما آيلا للسقوط منها قرابة 100 معلما حالتها تمثل خطرا وشيكا ومؤكدا وهي التي تم التنصيص عليها في شرح الأسباب.

من جهة أخرى، أوضحوا أن المعهد الوطني للتراث ليست له الإمكانيات اللازمة التي تجعله قادرا بمفرده على التعهّد بالتدخّل في جلّ هذه البنائيات التاريخية، إلى جانب أنّه يقتصر على الاضطلاع بدور استشاري بالأساس في الموضوع. وأكدوا في هذا الصدد أنّ الإبقاء على إجراء الاستثناء المنصوص عليه بالفصل 3 سيضاعف حتما من خسارة العديد من هذه المعالم التي يزداد عددها مع مرور الزمن بموجب الاكتشافات المتواصلة. كما ذكّر ممثلو وزارة الشؤون الثقافية بأنّ الوزارة تعمل حاليا على تنقيح مجلة حماية التراث، معتبرين أن هذه المسألة تتطلب وقتا طويلا. وفي إطار وحدة الدولة وبما أنّ مشروع هذا القانون في مرحلة متقدّمة، اقترحوا توسيع مجال تدخّله بإدراج المعالم التاريخية والمرتبّبة وحتى البنائيات المجاورة لهذه المعالم بما يتماشى مع الأهداف المنصوص عليها صلب شرح الأسباب وذلك من خلال أفراد هذه المعالم والبنائيات بباب خاص يضبط مختلف إجراءات وآليات التدخّل فيها بما يضمن سرعة التدخّل ونجاعته وتوفير الحماية اللازمة لها والمحافظة على قيمتها المعمارية والتاريخية.

مع التذكير أن عددا من أعضاء اللجنة يرى أنّ الهدف من التنصيص على هذا الاستثناء الوارد بالفصل 3 هو توفير الحماية من الهدم قدر الإمكان للبنائيات المتداعية

بطلب ممثلو الوزارة بحذف الاستثناء المنصوص عليه بالفصل 3 والمتعلق بالبنائيات المشمولة  
بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية

وزارة الشؤون  
الثقافية

<p>للسقوط المصنفة ذات قيمة تاريخية. واقتروا عدم حذف هذا الاستثناء إلا بالتوازي مع تنقيح مجلة حماية التراث.</p>		
<p>استثنى هذا القانون البنائيات العسكرية والأمنية والمشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية. بالنسبة للبنائيات الأمنية لم يجري به العمل في التشريع التونسي أو المقارن بصفة عامة تخصيص البنائيات الأمنية. أما بالنسبة للبنائيات والمشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية فقد وضع الفصل 7 مدد كيفية التدخل بناء على رأي مطابق من الوزير المكلف بالتراث ومقتضيات مجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.</p>	<p><u>لا تنسحب أحكام هذا القانون على البنائيات العسكرية.</u></p>	<p>عمادة المهندسين التونسيين</p>
<p>تَغْتَبِرُ مجلة التراث منطقة مُصانة المنطقة التي أُعِدَّ لها مثال صيانة وإحياء غير أنه منذ صدور مجلة التراث سنة 1994 إلى حدّ الآن لم يتم إعداد أيّ مثال صيانة أو إحياء لأيّ مدينة أو بلدة أو قرية تاريخية أو حتى شارع مهمّ من الناحية التراثية في كل أنحاء الجمهورية التونسية. واعتبر أنه بالرغم من أهمية هذه المجلة وما تمثله من ريادة في العالم العربي، فإنها لم توقّر الحماية اللازمة للمناطق التاريخية لا من حيث تجديد المناطق المصانة (هناك تحديد لخمس مناطق في إطار التسجيل على قائمة اليونسكو) ولا من حيث إعداد أمثلة الصيانة والإحياء. كنا نودّ لو أن مشروع القانون حدّد بصفة أدق المناطق التي سيتدخل فيها. فعلى سبيل المثال المدن التاريخية المسجلة على قائمة التراث العالمي هي مشمولة بمجلة التراث ولكن تسجيلها من طرف اليونسكو يتطلب تحديد مناطق محيطة بها تخضع للحماية وبالنسبة لمدينة تونس فإن المنطقة المحيطة تشمل منطقة باب بحر وتصل إلى الباساج والبلفيدير ولافاييت فهل هذه المناطق وأحياء عمارة القرنين 19 و20 مستثناة بصفة كلية ورسمية من هذا القانون الجديد فلذلك ونظرا لأن هذه العمارة تشتمل على كنوز من التراث الحديث (ق 19 وق 20) فإننا نقترح زيادة فقرة في الفصل الثالث.</p>	<p><u>تخضع البنائيات العسكرية والأمنية والبنائيات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية إلى النصوص القانونية الخاصة بها.</u></p> <p><u>وإذا تعلّق الأمر ببنائيات ذات قيمة معمارية أو تاريخية من القرنين التاسع عشر والعشرين فلا ينسحب عليها هذا القانون إلا بهدف إنقاذها وتبنيها أو ترميمها دون اللجوء إلى الهدم.</u></p>	<p>اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)</p>

## الفصل 4

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	يجب على المالك التعهد بحفظ بنايته، وهو مسؤول عن كل ضرر ينشأ عنها جراء تداعياها للسقوط لقدمها، أو لعدم القيام بحفظها، أو لخلل في بنائها.	
وزارة الداخلية	ملاحظات حول الفصل	يتجه مزيد تدقيق مضمون الفصل فيما يتعلق بصفة المسؤول عن حفظ العقار وواجب الإشعار الكتابي بحالة البناية المتداعية للسقوط وذلك في ضوء أحكام القانون عدد 09 لسنة 1994 المؤرخ في 31 جانفي 1994 المتعلق بالمسؤولية والمراقبة الفنية في ميدان البناء.
هيئة المهندسين المعماريين	يجب على المالك التعهد بحفظ بنايته، <u>التي تتطلب التدخل</u> ، وهو مسؤول عن كل ضرر ينشأ عنها جراء تداعياها للسقوط لقدمها، أو لعدم القيام بحفظها، أو لخلل في بنائها.	تمت إضافة عبارة "التي تتطلب التدخل" لتحديد المباني المعنية بالتعهد والحفظ.
جمعية صيانة مدينة تونس	يجب على المالك أو المالكين التعهد بحفظ <u>البنائية موضوع التدخل</u> ، وهو مسؤول أو <u>المسؤولين</u> عن كل ضرر عنها جراء تداعياها للسقوط لقدمها، أو لعدم القيام بحفظها، أو لخلل في بنائها.	التعهد بحفظ البناية: قيام بأعمال صيانة دورية؟ مفهوم شامل

## الفصل 5

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	يحمل واجب الإشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط على مالك العقار. كما ينسحب واجب الإشعار بحالة البناية المهذبة 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.	

تمت إضافة عبارة "مالكي" تماشيا مع ما ورد بالنسبة لبقية الفصول.	يحمل واجب الإشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط على <u>مالك أو مالكي العقار</u> . كما ينسحب واجب الإشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط على المتسوغ والشاغل وعلى نقابة المالكين أو من يمثلها إن وجدت. ويتم إشعار رئيس البلدية بذلك بكل وسيلة تترك أثرا كتابيا كما يمكن إعلامه من أي جهة كانت ومن قبل كل من له مصلحة.	هيئة المهندسين المعماريين
	يحمل واجب الإشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط على مالك أو <u>مالكين العقار</u> . كما ينسحب واجب الإشعار بحالة البناية المهذدة بالسقوط على المتسوغ والشاغل وعلى نقابة المالكين أو من يمثلها إن وجدت. ويتم إشعار رئيس البلدية بذلك بكل وسيلة تترك أثرا كتابيا كما يمكن إعلامه من أي جهة كانت ومن قبل كل من له مصلحة.	جمعية صيانة مدينة تونس

## الفصل 6

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	يتولى الأعوان المحلفون التابعون للمصالح الفنيّة للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط بالتنسيق مع الأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنيّة 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	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)



	ذلك الإخلاء الفوري في صورة ثبوت أن حالة البناية تمثل خطراً وشيكاً ومؤكداً على شاغليها أو الأجوار أو المارة.	
<p>- يتجه مزيد دراسة أحكام الفصل 6 من هذا المشروع وذلك خاصة بالنسبة للأعوان المكلفين بمعاينة البناية والتابعين للبلديات، وذلك في ضوء حذف سلك الترتيب البلدية بمقتضى الأمر عدد 518 لسنة 2012 المؤرخ في 2 جوان 2012 المتعلق بحذف سلك مراقبي الترتيب البلدية وإدماج أعوانه بسلك الأمن الوطني والشرطة الوطنية.</p> <p>- كما يتجه التأكيد على أهمية إضافة الهياكل التالية التي تتولى البلدية التنسيق معها للقيام بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- خبراء الوزارة المكلفة بأملاك الدولة نظراً لاختصاصهم الفني الحصري فيما يتعلق بالعقارات والبناءات التي على ملك الدولة أو التي تشغلها مصالح الدولة أو الجماعات المحلية وكذلك فيما يتعلق بأملاك الأجانب.</li> <li>- الجهات الأمنية المختصة ترابياً في معاينة مخالفات الترتيب العمرانية (الشرطة والحرس البلديين)،</li> <li>- الضباط وضباط الصف التابعون لسلك الحماية المدنية الذين لهم وظائف الضابطة العدلية في حدود الاختصاص المسند لهم بمقتضى الفصل 56 من مجلة السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائيات الصادرة بالقانون عدد 11 لسنة 2009 المؤرخ في 02 مارس 2009،</li> <li>- ممثل عن السيد الوالي تبعاً للصلاحيات المسندة له بمقتضى القانون عدد 52 لسنة 1975 المتعلق بضبط مشمولات الإطارات العليا للإدارة الجهوية والمتعلقة بالسهر على النظام والأمن العاميين وتمثيل السلطة المركزية وصلاحياته الترتيبية العامة باعتباره يترأس اللجنة الجهوية لمجابهة الكوارث.</li> </ul>	ملاحظات حول الفصل	وزارة الداخلية

<p>- يتجه إضافة عبارة "أو قد تشكل إخلالا بالأمن العام" في آخر القفزة الثانية من الفصل المذكور وذلك على النحو التالي "في صورة ثبوت أن البناية تمثل خطرا وشيكا ومؤكدا أو قد تشكل إخلالا بالأمن العام.</p>		
<p>يُمثل الهيكل الحامل للبنائيات المتداعية للسقوط العنصر المُحدّد لتقرير مصيرها وبالتالي فإنّه من الضروري أن يكون <u>الخبير العدلي مهندسا له من التكوين العلمي ومن التجربة</u> ما يسمح له بدراسة مكونات الهيكل الحامل بكل دقة سواء كان ذلك من حيث: أ. الجدران الحاملة والأعمدة الخرسانية أو الحديدية. ب. السقف بكل مكوناته التقليدية بما في ذلك العوارض الحديدية او الخشبية. وبالتالي يتضح أن تصنيف البناية المتداعية للسقوط وما ينجر عنه من قرارات موجهة وأحيانا يجب أن يكون ذا دقة عالية ومنجزا من طرف: أ. الأعوان الذين سيقومون بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية المذكورين بالفصل ع 6 مدد يجب أن يكون من بينهم مهندسا اختصاص هندسة مدنية ومهندسا معماريا.</p>	<p><b>تغيير الفقرة الاولى:</b> يتولى الاعوان المحلفون التابعون للمصالح الفنية للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط بالتنسيق مع الاعوان التابعين للمصالح الفنية الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالتراث <u>والذين يجب أن يكون من بينهم مهندسا اختصاص هندسة مدنية ومهندسا معماريا</u>، القيام بمعاينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في أجل سبعة أيام من تاريخ إشعار رئيس البلدية بحالة البناية المتداعية للسقوط.</p>	<p><b>عمادة المهندسين التونسيين</b></p>
<p>تم توضيح أحكام هذا الفصل بالتنصيص على الجهة المشرفة على المعاينة الميدانية وعلى تركيبة اللجنة المكلفة بهذه العملية. تمت إضافة ممثل هيئة المهندسين المعماريين لتركيب اللجنة باعتبار الاختصاص والخبرة في هذا المجال. كما تم التمديد في هذه الأجال لضرورة العمل الإداري الذي يتطلب توجيه المراسلات الموجهة لأعضاء اللجنة. تمت إضافة عبارة "الأجال" نظرا لاختصاص اللجنة في تقدير هذه الأجال وتحديد الإجراءات الوقائية الاستعجالية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر وتجنب المخاطر في ضوء المعاينة المجرأة.</p>	<p><u>تتولى لجنة فنية تشرف عليها المصالح الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالإسكان، وتتركب من الأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنية للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط والأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنية الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية التابعة للوزارة المكلفة بالتراث ومهندسين معماريين يمثلون هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية</u>، القيام بمعاينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في أجل أقصاه <u>خمسة عشر يوما</u> من تاريخ إشعار رئيس البلدية بحالة البناية المتداعية للسقوط. وتدون نتائج هذه المعاينة بمحضر يتضمن تشخيصا أوليا لحالة البناية ويحدد <u>الأجال</u> والإجراءات الوقائية الاستعجالية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر وتجنب المخاطر، بما في</p>	<p><b>هيئة المهندسين المعماريين</b></p>

	ذلك الإخلاء الفوري في صورة ثبوت أن حالة البناية تمثل خطراً وشيكاً ومؤكداً على شاغليها أو الأجوار أو المارة.	
<p>بالارتكاز على التجارب الأخيرة: لجنة البناء ذات قيمة تاريخية المتداعية للسقوط ترأسها ولاية تونس مهندس معماري جمعية صيانة مدينة تونس مهندس معماري معهد التراث مهندس معماري وزارة التجهيز مهندس مدني بلدية تونس مهندس مدني حماية مدنية اطار وزارة الثقافة</p>	<p>تتولى <u>لجنة فنية متكونة من الاطارات المختصة</u> التابعون للمصالح الفنيّة لبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط والمصالح الفنيّة الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالتراث، <u>من أجل القيام</u> بمعاينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ إشعار رئيس البلدية بحالة البناية المتداعية للسقوط.</p> <p>وتدوّن نتائج هذه المعاينة بمحضر <u>على عين المكان مصادق عليه من جميع أعضاء اللجنة</u>، يتضمن تشخيصاً أولياً 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 خطراً وشيكاً ومؤكداً على شاغليها أو الأجوار أو المارة.</p>	<p>جمعية صيانة مدينة تونس</p>

## الفصل 7

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>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.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>

	<p>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 طبقاً لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.</p>	
<p>الفصل 7 في صياغته الحالية الواردة بمشروع هذا القانون وخاصّة الفقرة الثانية منه لا تتلاءم مع مقتضيات مجلة حماية التراث باعتبار وأنّ هذه المجلة لم تنص على إجراءات خاصة للتدخل في البنائيات المشمولة بالمجلة بل نصت على أن جميع التدخلات بهذه المباني يجب أن تكون خاضعة للترخيص المسبق من قبل الوزير المكلف بالتراث ويقع تنفيذها تحت مراقبة المصالح المكلفة بالتراث (الفصلان 28 و33) وأنه يتم أيضاً آلياً حماية البنائيات المتواجدة في حدود 200 متر من المعلم التاريخي المرتب أو المحمي. هذا بالإضافة إلى أنّ هذه الصياغة لا بدّ أن تكون في تناغم وانسجام مع ما ورد بالفصل 3 من هذا المشروع.</p> <p>للتذكير، تفيد وزارة الشؤون الثقافية أن وزارة التجهيز والإسكان كانت قد أجابها سابقاً على نفس هذا المقترح الذي تقدمت به بتاريخ 30 ماي 2022 وكان الجواب كالتالي:</p> <p>"إذا كانت البناية مشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية فلن تكون مشمولة بأحكام هذا القانون وتنطبق عليها مقتضيات الفصل 3 منه الذي ينص على ما يلي: لا تنسحب أحكام هذا القانون على البنائيات العسكرية والأمنية والبنائيات المشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية التي تخضع إلى النصوص القانونية الخاصة بها.</p> <p>وفي هذا السياق يكتفي رئيس البلدية بإحالة 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. أما بخصوص ملاحظتكم أن</p>	<p><u>إذا كانت البناية موضوع المعاينة مشمولة بمجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية أو إذا لاحظ ممثل الوزارة المكلفة بالتراث ضمن محضر المعاينة المذكور أعلاه خصوصية تراثية للبناية، فإنه لا يمكن لرئيس البلدية اتخاذ أي قرار بشأنها، باستثناء قرارات الإخلاء الفوري والقيام بالإجراءات الوقائية الاستعجالية، إلا بناء على الرأي المسبق للوزير المكلف بالتراث وذلك في أجل أقصاه شهر من تاريخ إحالة محضر معاينة للبناية المتداعية للسقوط. ويتعين على رئيس البلدية إحالة محضر المعاينة المذكور إلى الوزارة المكلفة بالتراث في أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ إمضائه قصد إبداء الرأي.</u></p>	<p>وزارة الشؤون الثقافية</p>

<p>مجلة حماية التراث لم تنص على إجراءات خاصة للتدخل بالبنائيات المشمولة بالمجلة بل نصت على أن جميع التدخلات بهذه المباني يجب أن تكون خاضعة للترخيص المسبق من قبل الوزير المكلف بالتراث ويقع تنفيذها تحت مراقبة المصالح المكلفة بالتراث (الفصلان 28 و 33) فنفيديكم أن هذه الإجراءات تمثل نظاما قانونيا مستقلا أرسته مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية (الترخيص المسبق للقيام بكافة الأشغال، المراقبة العلمية الفنية للأشغال المنجزة تحت مسؤولية الوزارة المكلفة بالتراث، منح مساهمات مالية واعفاءات جبائية للمالك الذي يقوم بالأشغال، حق الوزارة في الأولوية في شراء، إمكانية الانتزاع من أجل المصلحة العمومية...) ولا يمكن تحويله إلا بمقتضى تنقيح لأحكام هذه المجلة للحفاظ على التناسق عند التدخل في البنائيات ذات الصبغة التاريخية والأثرية.</p> <p>بالنسبة للتقليص في آجال إحالة المحضر من 7 أيام إلى ثلاثة أيام فقد تم أخذه بعين الاعتبار."</p>		
<p>تحميل مسؤولية التثبيت فيما إذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية للجنة الفنية عوضا عن ممثل الوزارة المكلفة بالتراث فقط.</p>	<p><u>يتعين على ممثل الوزارة المكلفة بالتراث وممثل هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية ضمن محضر المعاينة المذكور أعلاه التثبت فيما إذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية، وفي حال ثبوت ذلك، 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 شهرا من تاريخ إحالة محضر معاينة البناية المتداعية للسقوط.</u></p> <p>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</p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>

	إمضائه قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.	
	<p>إذا لاحظ ممثل الوزارة المكلفة بالتراث ضمن محضر المعاينة المذكور أعلاه خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية للبنية، فإنه لا يمكن لرئيس البلدية اتخاذ أي قرار بشأنها باستثناء قرارات الإخلاء الفوري والقيام بالإجراءات الوقائية الاستعجالية بالتنسيق مع <b>السلط المحلية والجهوية</b>، إلا بناء على الرأي المطابق للوزير المكلف بالتراث وذلك في أجل أقصاه شهر من تاريخ إحالة محضر معاينة البنية المتداعية للسقوط.</p> <p>أما إذا كانت البنية موضوع المعاينة محمية أو مرتبة أو بجوار معلم تاريخي مرتب أو محمي أو داخل حدود <b>الموقع الثقافي (أثري وتاريخي)</b> 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.</p>	جمعية صيانة مدينة تونس
أكدت الجمعية على ضرورة أن يتولى ممثل الوزارة المكلفة بالتراث التنصيب وجوباً على الخصوصية التاريخية أو التراثية أو المعمارية للبنية ضمن محضر المعاينة، هذا إلى جانب ضرورة التمديد في الأجل المنصوص عليها لتكون متلائمة مع طبيعة الإجراءات المزمع اتخاذها.	<p><b>يتعين على ممثل الوزارة المكلفة بالتراث وجوباً ضمن محضر المعاينة المذكور أعلاه التنصيب فيما إذا كانت البنية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية، وفي تلك الحالة،</b> 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 <b>ثلاثة أشهر</b> من تاريخ إحالة محضر معاينة البنية المتداعية للسقوط.</p> <p>أما إذا كانت البنية 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 طبقاً لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.</p>	جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)

**الفصل 8**

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>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.</p> <p>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 للبنية من عدمه.</p> <p>يجب على رئيس البلدية، إذا أثبت التقرير الأولي وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري، إصدار قرار فوري معلل في الإخلاء وتنفيذه واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.</p> <p>يجب على الخبير المأذون له قضائيا في جميع الحالات تقديم تقريره النهائي في أجل أقصاه شهرا من تاريخ تكليفه يتضمن وجوبا تشخيص حالة البنية والتدابير الوقائية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص ضمنه إن كان الأمر يستوجب إخلاء البنية وهدمها جزئيا أو كلياً أو ترميمها ترميماً ثقيلاً.</p> <p>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.</p>	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)
<p>تطرق ممثلو الوزارة إلى مسألة الخبراء العدليين المنصوص عليهم بالفصل 8 من مشروع القانون واقتروا في هذا الصدد اعتماد آلية فتح مناظرة لضبط قائمة في هؤلاء الخبراء، مشيرين إلى ضرورة أن يكون من ضمنهم مهندسون معماريون مختصون في مجال التراث وذلك بهدف التقليل في طول آجال الإجراءات من معاينة أولية واختبار أولي واختبار نهائي وإعداد التقرير الأولي والتقرير النهائي....</p>	ملاحظات حول الفصل	وزارة الشؤون الثقافية

<p>يُمثل الهيكل الحامل للبنائيات المتداعية للسقوط العنصر المُحدّد لتقرير مصيرها وبالتالي فإنّه من الضروري أن يكون <u>الخبير العدلي مهندسا له من التكوين العلمي ومن التجربة</u> ما يسمح له بدراسة مكونات الهيكل الحامل بكل دقة سواء كان ذلك من حيث:</p> <p>أ. الجدران الحاملة والأعمدة الخرسانية أو الحديدية.</p> <p>ب. السقف بكل مكوناته التقليدية بما في ذلك العوارض الحديدية او الخشبية.</p> <p>وبالتالي يتضح أن تصنيف البناية المتداعية للسقوط وما ينجر عنه من قرارات موجعة وأحيانا يجب أن يكون ذا دقة عالية ومنجزا من طرف:</p> <p>أ. الأعوان الذين سيقومون بالمعاينة الميدانية لتشخيص حالة البناية المذكورين بالفصل ع 6 دد يجب أن يكون من بينهم مهندسا اختصاص هندسة مدنية ومهندسا معماريا.</p> <p>ب. خبراء <u>عدليين لهم صفة مهندسين مستشارين مرسمين بجدول عمادة المهندسين التونسيين ومرخص لهم من وزارة التجهيز والإسكان في مجال دراسة الهياكل الحاملة</u> بمختلف مكوناتها وهو ما يتعين التنصيص عليه بوضوح في الفصل ع 8 دد باعتبار إن بعض الخبراء العدليين اختصاص خرسانة مسلحة والهياكل الحاملة ليست لهم صفة مهندس ولا تكوينه الأكاديمي كما أنهم <u>ليسوا خاضعين للمسؤولية المدنية</u> في غالب الأحيان.</p>	<p><b>تغيير الفقرة الاولى:</b></p> <p>يجب على رئيس البلدية في أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار اذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين مهندس <u>استشاري اختصاص هندسة مدنية مرسم بقائمة الخبراء العدليين و بجدول عمادة المهندسين التونسيين</u> ومرخص له من طرف الوزارة المكلفة بالتجهيز والإسكان.</p> <p>عمادة المهندسين التونسيين</p>	
<p>تمت إضافة المهندس المعماري لاختصاصه في مجال البناء والمعمار.</p>	<p>يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار إذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين مهندس اختصاص الخرسانة المسلحة والهياكل الحاملة ومهندس معماري مرسمين بقائمة الخبراء العدليين.</p> <p>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.</p> <p>يجب على رئيس البلدية، إذا أثبت التقرير الأولي وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري، إصدار قرار فوري معلن في الإخلاء وتنفيذه بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية</p> <p>هيئة المهندسين المعماريين</p>	



<p>تمت إضافة عبارة " بالتنسيق مع السُلط المحلية والجهوية قصد الإيواء الوقي للمتضررين " للتأكيد على ضرورة التنسيق مع هذه السلط لإيجاد الحلول الملائمة قصد الإيواء الوقي للمتضررين وعدم الاكتفاء بعملية الإخلاء فقط.</p>	<p><u>قصد الإيواء الوقي للمتضررين</u> واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.</p> <p>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 <u>ترميماً خفيفاً</u> أو ثقيلاً.</p> <p>ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بخمسة عشر يوماً إذا ما كانت وضعية البناية تتطلب تدخلاً بترميم ثقيل يستوجب اقتراح حلول فنية معقدة للإصلاح الإخلالات.</p>	
	<p>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 <u>اختصاص هندسة مدنية أو هندسة معمارية</u>.</p> <p>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 لبناية من عدمه.</p> <p>يجب على رئيس البلدية، إذا أثبت التقرير الأولي وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري، إصدار قرار فوري معلن في الإخلاء وتنفيذه <u> بالتنسيق مع السُلط المحلية والجهوية</u></p> <p><u>قصد الإيواء الوقي للمتضررين</u> واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.</p> <p>يجب على الخبير الأذون له قضائياً في جميع الحالات تقديم تقريره النهائي في أجل أقصاه شهراً من تاريخ تكليفه يتضمن وجوباً تشخيص حالة البناية والتدابير الوقائية الواجب</p>	<p>جمعية صيانة مدينة تونس</p>

	<p>اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص ضمنه إن كان الأمر يستوجب إخلاء البناية وهدمها جزئيا أو كليا أو ترميما ثقيلًا.</p> <p>ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بخمسة عشر يوما إذا ما كانت وضعية البناية تتطلب تدخلا بترميم ثقيل يستوجب اقتراح حلول فنية معقدة لإصلاح الإخلالات.</p>	
<p>كأن هذا المشروع يقصي المهندسين المعماريين الذين هم أقرب الناس لإشكاليات البناء والفحص الفني وإعداد الملفات الهندسية ومتابعة أشغال التنفيذ وغيرها.</p>	<p>يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار إذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين <u>مهندس أو معماري بقائمة الخبراء العدليين اختصاص هياكل حاملة أو هندسة معمارية.....</u></p>	<p>اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)</p>
<p>أكدت الجمعية على أن يكون الخبير العدلي مهندسا معماريا باعتبار أنه الأدرى بإشكاليات البناء والفحص الفني واعداد الملفات الهندسية ومتابعة أشغال التنفيذ وغيرها، موضحين أنه لا يمكن للخبير العدلي أن يتولى بنفسه القيام بمعاينة البناية ثم الاشراف على متابعة أشغال الترميم لتجنب تداخل المصالح وتضاربها.</p>	<p>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 والهياكل الحاملة.</p> <p>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.</p> <p>يجب على رئيس البلدية، إذا أثبت التقرير الأولي وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري، إصدار قرار فوري معلن في الإخلاء وتنفيذه واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.</p> <p>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 البناية وهدمها جزئيا أو كليا أو ترميمها ترميما ثقيلًا.</p>	<p>جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)</p>

	<p><u>لا يتم اللجوء إلى الهدم بالنسبة إلى البنائيات ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية إلا إذا ثبت عدم إمكانية ترميمها ترميماً ثقيلاً من الناحية الفنية.</u></p> <p>ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بخمسة عشر يوماً إذا ما كانت وضعية البناية تتطلب تدخلاً بترميم ثقيل يستوجب اقتراح حلول فنية معقدة لإصلاح الإخلالات.</p>	
--	---	--

## الفصل 9

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>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.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>

## الفصل 10

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>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 وصدار قرار مغل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>
<p>تمت إضافة عبارة "وبعد التنسيق مع السُلط المحلية والجهوية،" لإكساب قرارات رئيس البلدية مزيداً من النجاعة والواقعية في الإنجاز.</p>	<p>بصرف النظر عن أحكام الفصل 8 من هذا القانون، يجب على رئيس البلدية المعنية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد المثبتة بمحضر المعاينة الميدانية، <u>وبعد التنسيق مع السُلط المحلية والجهوية</u>، اتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة لحماية المتساكنين والأجوار والمارة</p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>

والممتلكات العامة والخاصة تجنباً لوقوع الانهيار وإصدار قرار معطل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.	
بصرف النظر عن أحكام الفصل 8 من هذا القانون، يجب على رئيس البلدية المعنية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد المثبتة بمحضر المعاينة الميدانية و <u>بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية</u> ، اتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة لحماية المتساكنين والأجوار والمارة والممتلكات العامة والخاصة تجنباً لوقوع الانهيار وإصدار قرار معطل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.	جمعية صيانة مدينة تونس

## الفصل 11

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>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.</p> <p>ويُعتبر النشر والتعليق بهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغاً قانونياً بالقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين.</p> <p>وتوضع بمقر البلدية نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبى عليه قرار الإخلاء على ذمة المالك أو المالكين.</p>	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)
إعطاء الإمكانية للمالك أو المالكين في حق الطعن في محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبى عليه قرار الإخلاء	<p>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</p>	جمعية صيانة مدينة تونس

<p>تحديد الأجال</p>	<p>الحرس البلدي أو برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ويتم نشره بالجريدة الرسمية للبلدية وبموقعها الإلكتروني الرسمي وتعلق نسخة منه بهو مقر البلدية وبالدايرة البلدية التي يقع بها العقار لمدة شهر وعلى عين المكان بمدخل البناية المعنية مع توجيه نسخة منه للإعلام على رئيس نقابة المالكين ان وجدت.</p> <p>ويُعتبر النشر والتعليق بهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغا قانونيا بالقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين.</p> <p>وتوضع بمقر البلدية <u>والدايرة البلدية التي يقع بها العقار</u> نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبنى عليه قرار الإخلاء على ذمة المالك أو المالكين.</p>	
<p>يلاحظ في مشروع القرار خلوه من إجراءات الطعن ومعارضة القرارات الخاصة بنتائج الاحصائيات ووجوب الاخلاء والهدم أو التهذيب الثقيل.</p>	<p>اقترح زيادة فقرة في آخر الفصل 11 خاصة بإجراءات الاخلاء والهدم أو الادراج في قائمة المباني المتداعية للسقوط أو أفراد باب خاص بالطعن وحقوق المالك أو المتسوغ في الطعن وكيفية القيام بذلك إجرائيا.</p>	<p>اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)</p>

## الفصل 12

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>يتمّ إعلام المالك أو المالكين وعند الاقتضاء المتسوغين والشاغلين ونقابة المالكين إن وجدت والأجوار بقرار الهدم أو قرار الترميم الثقيل فور صدوره طبقا لأحكام الفصل 9 من هذا القانون بنفس الإجراءات المشار إليها أعلاه.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>

### الفصل 13

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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 وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.	

### الفصل 14

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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 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. وتتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.	
جمعية صيانة مدينة تونس	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.	

<p>وفي صورة عدم امتثال المتسوغين أو الشاغلين لقرار الإخلاء من تاريخ اعلامهم 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.</p> <p>وإذا تعذر على المالك أو المالكين إخلاء البناية وهدمها يمكن أن يقترح على البلدية المعنية خلال الأجل المذكور أعلاه:</p> <p>- الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها ويلتزم المالك او المالكون بإعادة بنائها أو ترميمها طبقا للتراتبية العمرانية والتشريع المعمول به، بعد تسديد جميع النفقات التي تكبدتها البلدية نتيجة التدخلات الوجودية.</p> <p>- الحلول محله والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها طبقا للتراتبية العمرانية والتشريع المعمول به وذلك ضمن اتفاقية شراكة تحدّد واجبات وحقوق كلّ من المالك والبلدية.</p> <p>وتتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.</p>		
<p>يجرنا السؤال الخاص بحقوق المالك إلى الفصل 14 للقول: لماذا يمكن للبلدية أن تحل محل المالك لإخلاء البناية وهدمها وإعادة بناءها أو تهذيبها ولا يمكن أن تحل محل المالك للإخلاء والهدم فقط. ثم يتولى المالك إعادة البناء أو التهذيب بنفسه مع احترام الترتيب العمرانية والحصول على رخصة ملفه الفني من البلدية.</p>	<p>ملاحظة حول الفصل</p>	<p>اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)</p>

## الفصل 15

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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.	
هيئة المهندسين المعماريين	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 على نفقتهم وإتمام بقية إجراءات الانتزاع.	تمت إضافة عبارة " وإتمام بقية إجراءات الانتزاع" لدفع البلدية لإتمام إجراءات الانتزاع وعدم الاكتفاء بالحلول محل المالكين.
جمعية صيانة مدينة تونس	في صورة غياب المالك والمالكين 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 (عملية انتزاع)	<u>ملاحظة:</u> على نفقتهم كيف؟ الا في حالة انتزاع
اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)	ملاحظات حول الفصل	- وفي صورة عدم التعرف على المالك أو المالكين فكيف يمكن للبلدية أن تقوم بالإخلاء محلهم وعلى نفقتهم في حين أنها لا تعرفهم؟ - وبصورة عامة وضمنا لحقوق الشاغلين للمحلات التي تقرر فيها الإخلاء الفوري فيجب التنصيص على أن الإخلاء متبوع بالإيواء المؤقت للمتضررين.
جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)	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 وإتمام بقية إجراءات الانتزاع.	



**الفصل 16**

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فوراً وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على المالك أو المالكين.	
هيئة المهندسين المعماريين	يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فوراً، <u>بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية</u> وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على نفقة المالك أو المالكين.	تمت إضافة عبارة "وبعد التنسيق مع السلط المحلية والجهوية"، لإكساب قرارات رئيس البلدية مزيداً من النجاعة والواقعية في الإنجاز.
جمعية صيانة مدينة تونس	يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما 6 و8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فوراً، <u>بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية</u> وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على المالك أو المالكين.	
جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)	يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون <u>بالنسية إلى البنائيات التي ليست ذات خصوصية تاريخية أو أثرية أو معمارية</u> تنفيذ قرار الهدم فوراً وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على المالك أو المالكين.	

**الفصل 17**

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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. 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.	
جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)	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. في صورة غياب المالك أو المالكين أو عدم امتثالهم لقرار الهدم وبعد انقضاء أجل <u>ستة</u> 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 18**

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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 قضائياً المشار إليه بالفصل 8 من هذا القانون متابعة إنجاز تلك الأشغال.	

<p>تنص الفصول 18-19-21-22 من مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط على تحميل المالكين لكلفة أشغال الترميم والإصلاح وتعويض المتسوغين معاليم الكراء لمدة سنة بالنسبة للمتسوغين للمحلات السكنية وأربع سنوات بالنسبة للمحلات المعدة للحرفة وأصحاب الأصول التجارية، ولضمان عدم إخلال المالكين بتعهداتهم تجاه المتسوغين لما ينجر عن تطبيق هذه الفصول من أعباء مادية، يقترح أن تتحمل وزارة التجهيز جزءا من هذه الأعباء ضمن برامج السكن الراجعة لها بالنظر، وكذلك الشأن بالنسبة للبرامج الجهوية والمجالس المحلية للبلديات.</p>	<p>ملاحظات حول الفصل</p>	<p>وزارة الشؤون الاجتماعية</p>
<p>كذلك فإنّ عملية الهدم تكتسي أهمية بالغة من حيث كيفية إجرائها وتسلسل أشغالها لضمان السلامة للجميع وهذا يتطلب دراية بخفايا الهيكل الحامل لتبويب الأجزاء التي يتعين البدء بهدمها أولا وهذا الأمر يندرج في اختصاص المهندس المدني دون غيره.</p> <p>هذا وتجدر الإشارة الى أن تدخل المراقب الفني يكون على أساس دراسة مُعدة من طرف مهندس مستشار تحتوي على البراهين العلمية التي تصاحب قرار تصنيف الهيكل الحامل وذلك في تماه مع قوانين وإجراءات البنائيات المدنية المعتمدة لدى وزارة التجهيز والإسكان.</p> <p>كذلك فإن إعداد البرنامج الوظيفي والصفقة الخاصة بالأشغال المزمع إنجازها يتم بواسطة مهندس مستشار مرسوم بجدول عمادة المهندسين التونسيين ومرخص له من طرف وزارة التجهيز والإسكان بالنسبة للهيكل الحامل ومن طرف مهندس معماري مرسوم بقائمة الهيئة الوطنية للمعماريين التونسيين باعتبار التراكم المعرفي الحاصل في مجال البنائيات المدنية الذي يسمح بحصر الأشغال بكل دقة وبالتالي تجنب الإخلالات في الحضيرة مستقبلا مما يستوجب التنصيص على ذلك صراحة بالفصل ع 18 مدد حيث يتعين ابرام صفقة واضحة المعالم قبل الشروع في الإنجاز.</p>	<p>يتعين على المالك أو المالكين الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الترميم الثقيل وذلك بتكليف المهندسين المستشارين المرسمين بجدول عمادة المهندسين التونسيين والمرخص لهم من طرف وزارة التجهيز والإسكان والمهندسين المعماريين المرسمين بجدول هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية في المجالات المعنية، حسب التشاريع الجاري بها العمل، بالقيام بالدراسات الضرورية اعتمادا على تقرير المهندس الخبير العدلي والمصادقة عليها من طرف مكاتب المراقبة الفنية والحصول على الرخص الضرورية ومتابعة الإنجاز من طرفهم.</p>	<p>عمادة المهندسين التونسيين</p>

<p>تمت إعادة صياغة هذا الفصل للتأكيد على ضرورة أن يتولى المالك أو المالكين تكليف مكتب دراسات معمارية يتولى إعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز الأشغال حسب المواصفات الفنية المعتمدة وذلك قبل الشروع في إنجاز الأشغال.</p> <p>تمت إضافة هذه الفقرة لتجنب تضارب المصالح.</p>	<p>يتعين على المالك أو المالكين، قبل الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم، <u>تكليف مكتب دراسات معمارية يتولى إعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز الأشغال حسب المواصفات الفنية المعتمدة</u> وذلك في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الترميم الثقيل.</p> <p><u>ويحجر على الخبيرين المأذون لهما قضائيا المشار إليهما بالفصل 8 من هذا القانون متابعة إنجاز تلك الأشغال.</u></p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>
<p>اجال لرخصة واجال لتقديم ملف في وكشف حساب قصد قرض بنكي</p> <p>الا اذا يقع تحديد أولوية لرخص الترميم من اجل البت فيها في الأجل</p>	<p>يتعين على المالك أو المالكين الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم في <u>أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر</u> من تاريخ الإعلام بقرار الترميم الثقيل، كما يتولى تكليف مكتب دراسات معمارية لإعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز تلك الأشغال حسب المواصفات الفنية الجارية بها العمل.</p>	<p>جمعية صيانة مدينة تونس</p>
<p>يقرّر الفصلين 18 و20 في صيغتهما الاصلية أن الخبير الذي قام بمعاينة البناية وتقرير مصيرها هو الذي يشرف بنفسه على أشغال التهذيب وهو الذي يمدّ بنفسه بشهادة حسن الإنجاز إلى جانب شهادة المراقب الفني وهذا مشكل إيتيقي يجب تعديله.</p>	<p>يتعين على المالك أو المالكين الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار التهذيب الثقيل وذلك بعد تكليف مكتب دراسات معمارية للقيام بالدراسات الفنية حسب الترتيب القانونية والحصول على رخصة من البلدية.</p> <p><u>وتعطي لجان رخص البناء بالبلديات الأولوية لهذه الملفات حتى لا يتجاوز البت فيها مدة الثلاثة أشهر".</u></p>	<p>اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)</p>
	<p>يتعين على المالك أو المالكين الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم في أجل لا يتعدى ستة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الترميم الثقيل، على أن يتولى الخبير المأذون له قضائيا المشار إليه بالفصل 8 من هذا القانون متابعة <u>حسن إنجاز</u> تلك الأشغال.</p> <p><u>كما تتم المصادقة على الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل من طرف ممثل الوزارة المكلفة بالتراث بالنسبة إلى البنائيات ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية.</u></p>	<p>جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)</p>

## الفصل 19

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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 وعلى نفقتهم.	
وزارة الشؤون الاجتماعية	ملاحظات حول الفصل	تنص الفصول 18-19-21-22 من مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط على تحميل المالكين لكلفة أشغال الترميم والإصلاح وتعويض المتسوغين معاليم الكراء لمدة سنة بالنسبة للمتسوغين للمحلات السكنية وأربع سنوات بالنسبة للمحلات المعدة للحرفة وأصحاب الأصول التجارية، ولضمان عدم إخلال المالكين بتعهداتهم تجاه المتسوغين لما ينجر عن تطبيق هذه الفصول من أعباء مادية، يقترح أن تتحمل وزارة التجهيز جزءا من هذه الأعباء ضمن برامج السكن الراجعة لها بالنظر، وكذلك الشأن بالنسبة للبرامج الجهوية والمجالس المحلية للبلديات.
جمعية صيانة مدينة تونس	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 <u>(بعد تكليف مكتب دراسات معمارية لإعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز تلك الأشغال حسب المواصفات الفنية الجاري بها العمل)</u> وإن اقتضى الأمر، إخلاء العقار وتعويض الشاغلين نيابة عن المالك أو المالكين على <b>نفقتهم</b> (عملية انتزاع)	
جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)	في صورة تقاعس المالك أو المالكين عن تنفيذ قرار الترميم الثقيل وبعد انقضاء أجل ستة 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 وعلى نفقتهم.	

**الفصل 20**

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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.	
عمادة المهندسين التونسيين	لا يمكن إشغال البناية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية وفقا لشهادة قبول أشغال الترميم الثقيل من طرف مكتب الدراسات أو المهندس الاستشاري وشهادة مطابقة للأشغال مسلمة من قبل مكتب مرافقة فنية معترف به من طرف الوزارة <u>المكلفة بالتجهيز والإسكان.</u>	عند انتهاء الأشغال يجب قبولها رسميا من طرف كل المتدخلين بما في ذلك المهندس المستشار والمهندس المعماري اللذان أعدا الصفاقة وتابعا للإنجاز.
هيئة المهندسين المعماريين	لا يمكن إعادة إشغال البناية المعنية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية وفقا لشهادة في حسن إنجاز الأشغال معدة من قبل <u>مكتب الدراسات المعمارية المشار إليه بالفصل 18 أعلاه</u> وشهادة في إنجاز الأشغال طبقا للمواصفات الفنية المطلوبة مسلمة من قبل مراقب فني مصادق عليه <u>تعيينه الوزارة المكلفة بالإسكان.</u>	تم التنصيص على الجهة المكلفة بتعيين المراقب الفني لمزيد التوضيح.
جمعية صيانة مدينة تونس	لا يمكن إعادة إشغال البناية المعنية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من <u>سلامتها</u> وفقا لشهادة في حسن إنجاز الأشغال معدة من قبل <u>مكتب دراسات معمارية المكلف</u> وشهادة في إنجاز الأشغال طبقا للمواصفات الفنية المطلوبة مسلمة من قبل مراقب فني مصادق عليه.	
اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم	لا يمكن إعادة إشغال البناية المعنية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية وفقا لشهادة في حسن إنجاز الأشغال معدة من قبل <u>مكتب الدراسات</u>	يقرر الفصلين 18 و20 في صيغتهما الاصلية أن الخبير الذي قام بمعاينة البناية وتقرير مصيرها هو الذي يشرف بنفسه على أشغال التهذيب وهو الذي يمدّ بنفسه بشهادة حسن الإنجاز إلى جانب شهادة المراقب الفني وهذا مشكل إيتيقي يجب تعديله.

	المعمارية المكلف وشهادة في إنجاز الأشغال طبقا للمواصفات الفنية المطلوبة مسلمة من قبل مراقب فني مصادق عليه.	والمواقع (ICOMOS Tunisie)
--	--	---------------------------

## الفصل 21

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>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 المسوغين 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 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.</p> <p>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.</p>	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)
يتجه مزيد دراسة أحكام هذا الفصل وخاصة الأجل المعتمد للتعويض لفائدة المتسوغين أو الشاغلين (03 أشهر) وذلك بهدف ضمان حسن تنفيذ الإجراءات المعتمدة.	ملاحظات حول الفصل	وزارة الداخلية

<p>تنص الفصول 18-19-21- و22 من مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط على تحميل المالكين لكلفة أشغال الترميم والإصلاح وتعويض المتسوغين معالم الكراء لمدة سنة بالنسبة للمتسوغين للمحلات السكنية وأربع سنوات بالنسبة للمحلات المعدة للحرفة وأصحاب الأصول التجارية، ولضمان عدم إخلال المالكين بتعهداتهم تجاه المتسوغين لما ينجر عن تطبيق هذه الفصول من أعباء مادية، يقترح أن تتحمل وزارة التجهيز جزءا من هذه الأعباء ضمن برامج السكن الراجعة لها بالنظر، وكذلك الشأن بالنسبة للبرامج الجهوية والمجالس المحلية للبلديات.</p>	<p>ملاحظات حول الفصل</p>	<p>وزارة الشؤون الاجتماعية</p>
---	--------------------------	--------------------------------

## الفصل 22

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>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.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>
<p>تنص الفصول 18-19-21- و22 من مشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط على تحميل المالكين لكلفة أشغال الترميم والإصلاح وتعويض المتسوغين معالم الكراء لمدة سنة بالنسبة للمتسوغين للمحلات السكنية وأربع سنوات بالنسبة للمحلات المعدة للحرفة وأصحاب الأصول التجارية، ولضمان عدم إخلال المالكين بتعهداتهم تجاه المتسوغين لما ينجر عن تطبيق هذه الفصول من أعباء مادية، يقترح أن تتحمل وزارة التجهيز جزءا من هذه الأعباء</p>	<p>ملاحظات حول الفصل</p>	<p>وزارة الشؤون الاجتماعية</p>



ضمن برامج السكن الراجعة لها بالنظر، وكذلك الشأن بالنسبة للبرامج الجهوية والمجالس المحلية للبلديات.		
--	--	--

### الفصل 23

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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.	
هيئة المهندسين المعماريين	تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة في حالة الخطر الوشيك والمؤكد أو حالة الخطر الوشيك، <u>وبالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية</u> ، التكفل بإيواء العائلات وقتيا إلى حين تمكينهم من التعويضات المنصوص عليها بالفصلين 21 و22 من هذا القانون.	تمت إضافة عبارة "وبعد التنسيق مع السلط المحلية والجهوية"، لإكساب قرارات رئيس البلدية مزيدا من النجاعة والواقعية في الإنجاز.
جمعية صيانة مدينة تونس	تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة في حالة الخطر الوشيك والمؤكد أو حالة الخطر الوشيك <u>وبالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية</u> ، التكفل بإيواء الشاغلين وقتيا إلى حين تمكينهم من التعويضات المنصوص عليها بالفصلين 21 و22 من هذا القانون.	

### الفصل 24

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة إعداد تقرير عن الحالة الاجتماعية للمتساكنين وإحالتها على اللجنة المنصوص عليها بالفصل 25 من هذا القانون.	

## الفصل 25

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	تحدث لجنة مختصة بكل ولاية تتولى النظر والتدقيق في الحالات الاجتماعية التي يستعصي على البلدية معالجتها والتي تستوجب حلولاً 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.	
وزارة الشؤون الاجتماعية	ملاحظات حول الفصل	بالنسبة للفصل 25 المتعلق بالإجراءات العملية الممكن إتباعها للنظر والتدقيق في الحالات المستعصية، فإنه يمكن للجنة المقترح إحداثها دراسة الحالات التي تم اكتشافها ضمن عملية التقاطع مع برنامج الأمان الاجتماعي المنصوص عليها بالفصل 24 من مشروع القانون المعروض، وتحديد الحالات الاجتماعية التي تستوجب حلولاً في إطار البرامج الاجتماعية.

## الفصل 26

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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.	
وزارة الداخلية	ملاحظات حول الفصل	يتجه مزيد تدقيق أحكام الفصل 26 من مشروع القانون وذلك بهدف ضبط شروط وإجراءات ممارسة حق الأولوية في الشراء أو الكراء.

	<p>يتمتع المتسوغون للمحلات السكنية أو المعدة للحرفة والإدارة أو المحلات التجارية بحق أولوية الكراء أو الشراء بعد إعادة البناء أو الترميم الثقيل من قبل <b>مالك أو مالكي العقار</b> وذلك وفق معيّن كراء أو ثمن بيع جديدين.</p> <p>وفي صورة عدم الاتفاق يصبح المالك في حل من هذا الالتزام.</p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>
--	--	--------------------------------------

## الفصل 27

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>يتمتع مالكو ومتسوغوا وشاغلوا البنائيات المتداعية للسقوط التي تم انتزاعها طبقاً 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.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>

## الفصل 28

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>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.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>
	<p>تبادر البلدية عند حلولها محل <b>المالك أو المالكين</b> 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.</p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>

جمعية صيانة مدينة تونس	تبادر البلدية عند حلولها محل <u>المالك أو المالكين</u> والتدخل بالعمليات الوجوبية من إخلاء وتعويض الشاغلين طبقا للفصلين 15 و19 من هذا القانون، بإعلام مالك أو ملكي العقار بكل المصاريف التي أنفقتها وبنيتها لانتراعه طبقا للتشريع والمتعلق بالانتراع من أجل المصلحة العمومية.
------------------------	---

## الفصل 29

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 من هذا القانون، هدم البناية المتداعية للسقوط بعد صدور أمر الانتزاع.	
هيئة المهندسين المعماريين	تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 من هذا القانون، <u>القيام بترميم ثقيل</u> أو هدم البناية المتداعية للسقوط بعد صدور أمر الانتزاع.	تمت إضافة عبارة "القيام بالترميم الثقيل" حتى لا يتم هدم البناية بصفة آلية والتي يمكن أن تكون ذات قيمة تاريخية أو تراثية أو معمارية.
جمعية صيانة مدينة تونس	تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 من هذا القانون، هدم أو ترميم <u>ثقيل</u> البناية المتداعية للسقوط بعد صدور أمر الانتزاع.	
جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)	تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 من هذا القانون، <u>القيام بترميم ثقيل</u> أو هدم البناية المتداعية للسقوط بعد صدور أمر الانتزاع.	

## الفصل 30

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	يتم تحديد غرامة انتزاع لفائدة المالكين طبقا 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.	

	يتم تحديد غرامة انتزاع لفائدة <b>المالك أو المالكين</b> 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.	هيئة المهندسين المعماريين
--	--	------------------------------

### الفصل 31

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	يمكن للبلدية بعد انتزاع البناية المتداعية للسقوط وإخلائها من الشاغلين، انجاز مشاريع عمرانية في إطار شراكة مع الباعثين العقاريين العموميين أو الخواص.	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)
	يمكن للبلدية بعد انتزاع <b>البناية</b> المتداعية للسقوط وإخلائها من الشاغلين، انجاز <b>مشروع عمراي</b> في إطار شراكة مع الباعثين العقاريين العموميين أو الخواص.	جمعية صيانة مدينة تونس

### الفصل 32

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد 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.	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)
تمت إضافة عبارة "المتداعية للسقوط" لمزيد توضيح الأحياء السكنية المعنية بعملية التجديد والاستصلاح والتهذيب.	يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد واستصلاح الأحياء <b>المتداعية للسقوط</b> 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	هيئة المهندسين المعماريين

تمت إعادة صياغة هذه الفقرة للتأكيد على ضرورة المحافظة على الطابع المعماري للبنائيات المزمع ترميمها أو إعادة بنائها.	ملكيتها إلى الدولة أو إلى الخواص مع المحافظة على نمطها المعماري الأصلي في حال عدم تغطيتها بتراتب عمرانية خاصة تؤمن حمايتها والحفاظ عليها.	
وجود قواعد تنظيم للبيئة العمرانية وبالخصوص التقليدية يجب المحافظة عليها	<p>الباب الخامس</p> <p>العمليات الجماعية لإعادة البناء وتجديد وتأهيل الأحياء المتداعية</p> <p>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، أن 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 لتركيبة العمرانية والطابع المعماري والصيغة التاريخية للمنطقة خصوصا في غياب القوانين العمرانية الخاصة لحمايتها والحفاظ عليها.</p>	جمعية صيانة مدينة تونس
	يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد 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 وذلك مع احترام مواصفات النمط المعماري وخصوصيات المنطقة والقوانين العمرانية الخاصة بها.	اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)

**الفصل 33**

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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 البنائيات المتداعية للسقوط، في إطار عمليات جماعية.	

**الفصل 34**

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان أن تعهد بعملية إعادة البناء أو الترميم والتهذيب 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.	

<p>- إعادة إسكان المالكين الشاغلين للمحلات السكنية أو المعدة للحرفة والإدارة والتجارية في إطار معاوضة عينية بالبنائية الجديدة إن لم يتم الاتفاق على التعويض النقدي، أو تمتيعهم بالأولوية في الشراء بعد إعادة البناء أو الترميم وفق ثمن بيع جديد.</p> <p>- تمتيع المتسوغين الشاغلين بالأولوية في الشراء أو الكراء بعد إعادة البناء أو الترميم وفق معين كراء وثمان بيع جديدين.</p> <p>-تخصيص 20% على الأقل من المساكن المنجزة للصنف الاجتماعي.</p>		
<p>يقترح إعادة صياغة الفصل 34 بما يضمن حقوق المتسوغ أو شاغل العقار في صورة تجاوز مدة الأشغال سنة وبالنسبة للمحلات السكنية أربع سنوات بالنسبة للمحلات التجارية من جهة تعويضه عن الفترة الإضافية التي تتطلبها تلك الأشغال عند الاقتضاء.</p>	<p>ملاحظات حول الفصل</p>	<p>وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</p>

### الفصل 35

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب المالك والمتسوغ والشاغل اللذين أدخلوا بواجب الإشعار المنصوص عليه بالفصل 5 من هذا القانون بخطية مالية تساوي ألفي دينار (2.000د).</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>
<p>تضمن الباب السادس عقوبات جزائية وخطايا مالية بالنسبة للمالك الذي يخل بواجب الإشعار وهو ما قد يطرح إشكالا في حالة إن كانت الدولة مالكة للعقار المتداعي للسقوط.</p>	<p>ملاحظات حول الفصل</p>	<p>وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</p>
<p>تمت مضاعفة قيمة الخطية المالية لردع المالك المتعاس عن واجب الإشعار.</p>	<p>مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب المالك والمتسوغ والشاغل اللذين أدخلوا بواجب الإشعار المنصوص عليه بالفصل 5 من هذا القانون بخطية مالية <u>تتراوح بين خمسة آلاف دينار (5000د) وعشرة آلاف دينار (10000د) وذلك حسب وضعية البناية.</u></p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>



أكدت الجمعية على أهمية الترفيع في الخطايا المالية التي يجب أن تكون بين مبلغ أدنى ومبلغ أقصى حتى تكون رادعة وتحّد قدر الإمكان من التقاعس عن القيام بالإشعار وعدم الامتثال لقرارات الإخلاء والترميم أو الهدم.	مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب <b>المالك</b> والمتسوغ والشاغل للذين أدخلوا بواجب الإشعار المنصوص عليه بالفصل 5 من هذا القانون بخطية مالية <b>تتراوح بين ألفي دينار (2.000د) وخمسة آلاف دينار (5.000د).</b>	جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)
---	---	--

### الفصل 36

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي خمسة آلاف دينار (5.000د) كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)
تمت مضاعفة قيمة الخطية المالية لردع المالك المتقاعس الذي يعرّض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط .	مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى ، يعاقب بخطية <b>مالية تتراوح بين عشرة آلاف دينار (10000د) وعشرين ألف دينار (20000د)</b> كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك .	هيئة المهندسين المعماريين
أكدت الجمعية على أهمية الترفيع في الخطايا المالية التي يجب أن تكون بين مبلغ أدنى ومبلغ أقصى حتى تكون رادعة وتحّد قدر الإمكان من التقاعس عن القيام بالإشعار وعدم الامتثال لقرارات الإخلاء والترميم أو الهدم.	مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية <b>تتراوح بين خمسة آلاف دينار (5.000د) وعشرة آلاف دينار (10.000د)</b> كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، و <b>بخطية تتراوح بين عشرة آلاف دينار (10.000د) وعشرين ألف دينار (20.000د)</b> إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.	جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)

### الفصل 37

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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 بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.	
هيئة المهندسين المعماريين	مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية <u>مالية تساوي خمسين ألف دينار (50000د)</u> كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.	تمت مضاعفة قيمة الخطية المالية لردع المالك المتقاعس الذي يعرّض الغير لضرر ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط.
جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)	مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية <u>تتراوح بين عشرين ألف دينار (20.000د) وخمسين ألف دينار (50.000د)</u> كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وبخطية <u>تتراوح بين خمسين ألف دينار (50.000د) ومائة ألف دينار (100.000د)</u> إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.	أكدت الجمعية على أهمية الترفيع في الخطايا المالية التي يجب أن تكون بين مبلغ أدنى ومبلغ أقصى حتى تكون رادعة وتحدّد الإمكان من التقاعس عن القيام بالإشعار وعدم الامتثال لقرارات الإخلاء والترميم أو الهدم.

### الفصل 38

الجهة المقترحة للنص	النص المقترح	شرح أسباب التعديلات المقترحة
وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)	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.	

<p>يتجه توضيح طبيعة الخطية إن كانت تندرج في إطار تتبع قضائي جزائي أو بوصفها خطية إدارية مع بيان طرق إقرارها واستخلاصها عند الاقتضاء ، كما تم اقتراح إقرار عقوبات إدارية في شكل خطية إدارية استثناسا بالنصوص النافذة (خاصة القانون عدد30لسنة 2016 المؤرخ في 5 أفريل 2016 المتعلق بتنقيح واتمام القانون عدد59 لسنة 2006 المتعلق بمخالفة ترايبب حفظ الصحة بالمناطق الراجعة للجماعات المحلية والقانون عدد20 لسنة 2017 المؤرخ في 12 أفريل 2017 المتعلق بتنقيح واتمام القانون عدد 17 لسنة 1986 المؤرخ في 07 مارس 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق).</p>	<p>ملاحظات حول الفصل</p>	<p>وزارة الداخلية</p>
<p>تمت مضاعفة قيمة الخطية المالية لردع المالك أو الشاغل الذي لم يمثل لقرار الإخلاء أو قرار الهدم الصادر عن البلدية .</p>	<p>مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية قدرها <u>عشرة آلاف دينار (10000د)</u> كل مالك أو شاغل لم يمثل لقرار الإخلاء أو قرار الهدم الصادر عن البلدية .</p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>
<p>أكدت الجمعية على أهمية الترفيع في الخطايا المالية التي يجب أن تكون بين مبلغ أدنى ومبلغ أقصى حتى تكون رادعة وتحّد قدر الإمكان من التقاعس عن القيام بالإشعار وعدم الامتثال لقرارات الإخلاء والترميم أو الهدم.</p>	<p>مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية <u>تتراوح بين خمسة آلاف دينار (5.000د) وعشرة آلاف دينار (10.000د)</u> كل مالك أو شاغل لم يمثل لقرار الإخلاء أو قرار الهدم الصادر عن البلدية.</p>	<p>جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)</p>

### الفصل 39

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	<p>مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية تساوي عشرة آلاف دينار(10.000د)، كل مالك أو متسوغ أو شاغل يتعمد الإضرار بالبنية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون.</p>	<p>وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)</p>
<p>تمت مضاعفة قيمة الخطية المالية لردع المالك أو المتسوغ أو الشاغل الذي يتعمد الإضرار بالبنية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط أو هدمها.</p>	<p>مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، <u>يعاقب بخطية مالية تتراوح بين 20% و 30% من القيمة المالية للعقار</u> كل مالك أو متسوغ أو شاغل يتعمد الإضرار بالبنية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون، <u>أو هدم البنية</u></p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>

	<u>التي يملكها أو يشغلها بعد معاينتها من طرف اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 6 من هذا القانون .</u>	
يحيل إلى التساؤل عن كيفية التعرف على المالكين الذين سيتعمدون الإضرار بممتلكاتهم قصد الإسراع بهدمها وكيفية متابعتهم إذ أن الأضرار يمكن أن تنجر عن إهمال من الداخل أو عدم إصلاح القنوات مثلا.	ملاحظات حول الفصل	اللجنة الوطنية التونسية للمجلس الدولي للمعالم والمواقع (ICOMOS Tunisie)
أكدت الجمعية على أهمية الترفيع في الخطايا المالية التي يجب أن تكون رادعة وتساهم أكثر ما يمكن في الحد من المضاربة العقارية.	مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية تتراوح بين عشرة آلاف دينار (10.000د) وعشرين ألف دينار (20.000د) كل متسوغ أو شاغل يتعمد الإضرار بالبنائيات التي يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون. كما يعاقب مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى بخطية مالية تساوي 25 % من قيمة العقار كل مالك يتعمد الإضرار بالبنائيات التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون وإذا كانت البنائيات ذات خصوصية تاريخية أو أثرية أو معمارية تساوي الخطية المالية 50 % من قيمة العقار. يتم تحديد قيمة العقار من طرف خبير تعينه المحكمة المختصة.	جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)

## الفصل 40

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	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.	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)

	<p>كما يكلف بالبحث في المخالفات لأحكام هذا القانون ومعاينتها وبتحرير محاضر فيها وإحالتها على السلط المذكورة بالفقرة السابقة:</p> <p>-الأعوان الفنيون التابعون للبلدية،</p> <p>-أعوان السلك الفني المحلفون والمكلفون بالرقابة بالوزارة المكلفة بالإسكان،</p> <p>-الأعوان المحلفون والتابعون للوزارة المكلفة بالتراث.</p>	
<p>يتجه مزيد دراسة التنصيب على الأعوان الفنيين التابعين للبلديات ضمن قائمة الأعوان المكلفين بمعاينة المخالفات خاصة في ضوء عدم التنصيب على شروط وإجراءات تأهيلهم لممارسة هذه المهام التي تكتسي الصبغة الجزائية.</p>	<p>ملاحظات حول الفصل</p>	<p>وزارة الداخلية</p>
<p>نظرا أن البنائيات المتداعية للسقوط أغلبها قديمة في الزمن، فإن التدخل لأصلاحها فيه <u>مخاطر غير متوقعة</u> نظرا لعدم توفر دراسات إنجازها أو غير مطابقتها للدراسات إن وجدت، لذا فإنه ليس من السهل من تحديد المسؤوليات في حال وجود أضرار عند الترميم. لهذا نقترح إضافة فصل جديد نصه:</p> <p>في حال نشر قضية عدلية تتعلق بالحوادث الناجم عنها أضرار بدنية أو حياتية خلال عشرة أعوام من تاريخ قبول الأشغال فإن الأبحاث فيها تكون من قاضي التحقيق دون سواء فيها اللجوء الى الاختبار الفني من قبل مهندسين مختصين مرخص لهم من وزارة التجهيز والإسكان وجوبا قبل استنطاق المعني بالأمر.</p>	<p>إضافة فصل جديد إلى الباب السادس يلي الفصل 40 نصه:</p> <p><u>فيما يتعلق بالقضايا الناجم عنها أضرار بدنية أو حياتية خلال عشرة أعوام من تاريخ البناء أو التدخل الهندسي فإن الأبحاث فيها تقع بواسطة قاضي التحقيق دون سواء ويكون فيها اللجوء إلى الاختبار الفني من قبل مهندسين مختصين مرخص لهم من وزارة التجهيز والإسكان وجوبا قبل استنطاق المعني بالأمر.</u></p>	<p>عمادة المهندسين التونسيين</p>
	<p>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.</p>	<p>هيئة المهندسين المعماريين</p>

تمت إضافة "المهندسون المعماريون ممثلو هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية" للاختصاص.	<p>كما يكلف بالبحث في المخالفات لأحكام هذا القانون ومعاينتها وبتحرير محاضر فيها وإحالتها على السلط المذكورة بالفقرة السابقة:</p> <p>- الأعران الفنيون التابعون للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية <u>للسقوط</u>،</p> <p>- أعران السلك الفني المحلفون والمكلفون بالرقابة بالوزارة المكلفة بالإسكان،</p> <p>- الأعران المحلفون التابعون للوزارة المكلفة بالتراث،</p> <p><u>المهندسون المعماريون ممثلو هيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية.</u></p>	
---	--	--

## الفصل 41

شرح أسباب التعديلات المقترحة	النص المقترح	الجهة المقترحة للنص
	تنسحب أحكام هذا القانون على البنائيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخوله حيز التنفيذ باستثناء الأحكام المتعلقة بواجب الإشعار والمعاينة الميدانية المنصوص عليهما بالفصلين 5 و6 منه.	وزارة التجهيز والإسكان (جهة المبادرة)
حرصا على مزيد التثبيت من أن القائمة الحالية للمباني المتداعية للسقوط لا تشمل مبان ذات قيمة تراثية أو معمارية، تمت إعادة صياغة هذا الفصل لإعادة معاينتها من طرف اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 6 من هذا القانون.	<u>لا تنسحب أحكام هذا القانون على البنائيات المتداعية للسقوط الصادرة في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخوله حيز التنفيذ إلا بعد معاينتها مجددا من طرف اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 6 من هذا القانون.</u>	هيئة المهندسين المعماريين
تعتبر الجمعية أنّ هذا الفصل هو الأخطر في مشروع هذا القانون باعتبار وأنّ المصادقة عليه في صيغته الحالية سيعطي الإمكانية لرئيس البلدية تطبيق قرارات الهدم والإخلاء مباشرة دون التثبيت من قيمة البنائيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم عند دخول هذا القانون حيز التنفيذ، وبالتالي ستم خسارة العديد من المباني ذات الأهمية التاريخية أو التراثية أو المعمارية.	<u>يتم اجراء تقرير من طرف ممثل الوزارة المكلفة بالتراث على جميع البنائيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ والتنسيق فيما إذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية.</u> تنسحب أحكام هذا القانون على البنائيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخوله حيز التنفيذ بالنسبة إلى البنائيات التي ليست ذات خصوصية	جمعية "ذاكرات ومباني" (Edifices et Mémoires)

<p>وأكدت على ضرورة التنصيص على ضمانات في هذا الفصل والتي من شأنها المساهمة في حماية هذه المباني من خلال القيام بجرد لهذه البنائيات وضبط قائمة في البنائيات التي لها قيمة تاريخية أو معمارية ومن ثمة إعادة النظر فيها حسب مقتضيات هذا القانون.</p>	<p><u>تاريخية أو تراثية أو معمارية باستثناء الأحكام المتعلقة بواجب الإشعار والمعاينة الميدانية المنصوص عليهما بالفصلين 5 و6 منه.</u></p> <p><u>بالنسبة إلى البنائيات التي تم التنصيص في تقرير ممثل الوزارة المكلفة بالتراث على أنها ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية يتم إعادة النظر في الملف حسب أحكام هذا القانون.</u></p>
---	---

## ملحق بالتقرير عدد 2

جدول في ملاحظات وزارة التجهيز والإسكان بخصوص الصيغة المعدلة من قبل لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والهيئة العمرانية لمشروع القانون المتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط (عدد 2023-38)

الصيغة المقترحة من قبل وزارة التجهيز والإسكان بتاريخ 09 ماي 2024	ملاحظات وزارة التجهيز والإسكان حول الصيغة المعدلة من قبل اللجنة	الصيغة المعدلة التي اتفقت عليها اللجنة مبدئياً بتاريخ 03 ماي 2024	الصيغة الأصلية لمشروع القانون المحال من قبل جهة المبادرة (وزارة التجهيز والإسكان)
دون تغيير		دون تغيير	مشروع قانون يتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط
دون تغيير		دون تغيير	الباب الأول أحكام عامة
<b>الفصل الأول:</b> يهدف هذا القانون إلى ضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة بالبنائيات المتداعية للسقوط قصد إخلائها وترميمها ترميماً ثقيلاً أو هدمها وإعادة بنائها وإن اقتضى الأمر انتزاعها والإجراءات الكفيلة لدرء الأخطار والخطور ولضمان حقوق	إن دور القانون وأهدافه لا تتمثل في تحديد المفاهيم، لذا يقترح الحفاظ على صيغة الفقرة الأولى من الفصل الأول المحالة من قبل جهة المبادرة مع الأخذ بعين الاعتبار صيغة الفقرة الأخيرة منه وإضافة عبارة العمراني	<b>الفصل الأول:</b> يهدف هذا القانون إلى تحديد مفهوم <u>البنائيات المتداعية للسقوط</u> وضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة، قصد إخلائها وترميمها ترميماً ثقيلاً أو هدمها وإعادة بنائها وإن اقتضى الأمر انتزاعها، والإجراءات الكفيلة لدرء الخطر ولضمان حقوق المالكين أو	<b>الفصل الأول:</b> يهدف هذا القانون إلى ضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة بالبنائيات المتداعية للسقوط قصد إخلائها وترميمها ترميماً ثقيلاً أو هدمها وإعادة بنائها وإن اقتضى الأمر انتزاعها والإجراءات الكفيلة لدرء



<p><u>المالكين أو المتسوغين أو الشاغلين ومتطلبات الحفاظ على النظام العام.</u></p> <p><u>كما يضبط هذا القانون صيغ التدخل في إطار عمليات جماعية لإعادة البناء والتجديد والاستصلاح والتهديب العمراني.</u></p>		<p>المتسوغين أو الشاغلين ومتطلبات الحفاظ على النظام العام.</p> <p>كما يضبط هذا القانون صيغ التدخل في إطار عمليات جماعية لإعادة البناء والتجديد والاستصلاح والتهديب العمراني.</p>	<p>الخطر ولضمان حقوق المالكين أو المتسوغين أو الشاغلين ومتطلبات الحفاظ على النظام العام.</p> <p>كما يضبط هذا القانون صيغ التدخل في إطار عمليات جماعية لإعادة البناء والتجديد والاستصلاح والتهديب.</p>
<p><b>الفصل 2:</b></p> <p>يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون: -البنائية 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 خطرا على شاغليها أو الغير أو على الممتلكات العامة أو الخاصة، وتتطلب التدخل بترميمها ثقيلًا أو يهدمها كليًا أو جزئيا استنادا إلى تقرير اختبار فني يعد في الغرض.</p> <p>-الترميم الثقيل: كلّ الأشغال المتعلقة بإصلاح ودعم أسس البناية أو الأعمدة أو الجدران الحاملة أو الأسقف وبصفة عامّة هيكل البناية وكلّ الأشغال الضرورية لجعلها ثابتة ومتوازنة وصالحة للاستغلال.</p>		<p><b>الفصل 2:</b></p> <p>يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون: - البناية 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 خطرا على شاغليها أو الأجوّار أو الغير أو على الممتلكات العامة أو الخاصة وتتطلب التدخل بترميمها ثقيلًا أو يهدمها كليًا أو جزئيا استنادا إلى تقرير اختبار فني يعد في الغرض.</p> <p>- الترميم الثقيل: كلّ الأشغال المتعلقة بإصلاح ودعم أسس البناية أو الأعمدة أو الجدران الحاملة أو الأسقف وبصفة عامّة هيكل البناية وكلّ الأشغال الضرورية لجعلها ثابتة ومتوازنة وصالحة للاستغلال.</p>	<p><b>الفصل 2:</b></p> <p>يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون: -البنائية 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 خطرا على شاغليها أو الأجوّار أو الغير أو على الممتلكات العامة أو الخاصة، وتتطلب التدخل بترميمها ثقيلًا أو يهدمها كليًا أو جزئيا استنادا إلى تقرير اختبار فني يعد في الغرض.</p> <p>-الترميم الثقيل: كلّ الأشغال المتعلقة بإصلاح ودعم أسس البناية أو الأعمدة أو الجدران الحاملة أو الأسقف وبصفة عامّة هيكل البناية وكلّ الأشغال الضرورية لجعلها ثابتة ومتوازنة وصالحة للاستغلال.</p>

<p>-الخطر الوشيك والمؤكد: خطر حتمي الوقوع في أجل قريب ويتم استشعاره منذ المعاينة الميدانية لبروزه للعيان بصفة واضحة.</p> <p>-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.</p> <p><u>-التجديد العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى إزالة النسيج العمراني القديم والمتداعي للسقوط وتحديده، وتزويده بمختلف الشبكات العمومية وتهيئة الطرقات أو تجديدها عند الاقتضاء.</u></p> <p><u>-الاستصلاح والتهذيب العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى التدخل في الأحياء القديمة التي تضم بنايات متداعية للسقوط من أجل ترميمها أو هدمها وإعادة بنائها، وربطها بمختلف الشبكات العمومية وتهيئة الطرقات أو تجديدها عند الاقتضاء.</u></p>	<p>تجدر الإشارة إلى أن عمليات التجديد العمراني والاستصلاح والتهذيب العمراني موكولة للدولة في إطار العمليات الجماعية لإعادة البناء وتجديد واستصلاح الأحياء القديمة.</p> <p>-تم أخذ هذا المفهوم بعين الاعتبار مع إضافة عبارتي "النسيج العمراني المتداعي للسقوط" و "تهيئة الطرقات."</p> <p>لا يمكن أن يقتصر الهدف من الاستصلاح والتهذيب العمراني على تزويد أنسجة عمرانية قائمة بمختلف الشبكات العمومية حيث يشمل الاستصلاح والتهذيب العمراني البنايات القائمة، كما يمكن ان يشمل تزويد</p>	<p>.الخطر الوشيك والمؤكد: خطر حتمي الوقوع في أجل قريب ويتم استشعاره منذ المعاينة الميدانية لبروزه للعيان بصفة واضحة.</p> <p>.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.</p> <p>. <u>التجديد العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى إزالة النسيج العمراني القديم وتجديده وتزويده بمختلف الشبكات العمومية.</u></p> <p>.<u>والاستصلاح والتهذيب العمراني: عملية عمرانية تهدف إلى تزويد أنسجة عمرانية قائمة بمختلف الشبكات العمومية وعند الاقتضاء، إزالة أجزاء منها، أو من بعض البنايات قصد تسهيل تركيز هذه الشبكات.</u></p>	<p>-الخطر الوشيك والمؤكد: خطر حتمي الوقوع في أجل قريب ويتم استشعاره منذ المعاينة الميدانية لبروزه للعيان بصفة واضحة.</p> <p>-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.</p>
---	---	--	--

	<p>تلك البنائات بالشبكات العمومية وتهيئة الطرقات أو تجديدها.</p> <p>-يتجه عدم تعريف المالك ضمن مشروع هذا القانون باعتبار أن مفهوم المالك قد تم تعريفه على مستوى مجلة الحقوق العينية ومجلة الالتزامات والعقود. علما وأن التعريف المقترح لا يمكن أن يشمل كل أوجه الملكية ومن شأنه أن يحدّ من مجال تدخل القانون عند تضيق مفهوم الملكية.</p>	<p><u>المالك</u>: مالك البناية، موضوع التدخل قصد إخلائها وترميمها ترميماً ثقيلاً أو هدمها وإعادة بنائها، سواء كان شخصاً طبيعياً أو معنوياً فرداً أو جماعة.</p>	
<p><b>الفصل 3:</b></p> <p>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.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 3:</b></p> <p>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.</p>
<p><b>الفصل 4:</b></p> <p>يجب على المالك التعهد بحفظ بنايته، وهو مسؤول عن كل ضرر ينشأ عنها جراء تداعيا للسقوط لقدمها، أو لعدم القيام بحفظها، أو لخلل في بنائها.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 4:</b></p> <p>يجب على المالك التعهد بحفظ بنايته، وهو مسؤول عن كل ضرر ينشأ عنها جراء تداعيا للسقوط لقدمها، أو لعدم القيام بحفظها، أو لخلل في بنائها.</p>

الباب الثاني المعاينات والاختبارات الفنية	دون تغيير	دون تغيير	الباب الثاني المعاينات والاختبارات الفنية
<p><b>الفصل 5:</b> يحمل واجب الإشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط على مالك العقار. كما ينسحب واجب الإشعار بحالة البناية المهتدة 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 كل من له مصلحة.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 5:</b> يحمل واجب الإشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط على مالك العقار. كما ينسحب واجب الإشعار بحالة البناية المهتدة 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.</p>
<p><b>الفصل 6:</b> يتولى الأعوان المحلفون التابعون للمصالح الفنيّة للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط بالتنسيق مع الأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنيّة الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالثقافة والتراث، <u>على أن يكون من بينهم مهندسا اختصاص هندسة مدنية أو مهندسا معماريا، القيام بمعاينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في</u></p>	<p>تم أخذ الملاحظة بعين الاعتبار مع مراعاة توفر الإطارات بالبلدية والإدارات الجهوية لكل من وزارة التجهيز والإسكان ووزارة الشؤون الثقافية باشتراط توفر مهندس مدني أو مهندس معماري.</p>	<p><b>الفصل 6:</b> <u>تتكون لجنة فنية مختصة من أعوان محلفين تابعين للمصالح الفنيّة للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط والمصالح الفنيّة الجهوية للوزارة المكلفة بالإسكان والمصالح الفنية للوزارة المكلفة بالتراث على أن يكون من بينهم مهندسا اختصاص هندسة مدنية مرسما بعمادة المهندسين التونسيين ومهندسا معماريا مرسما بهيئة المهندسين المعماريين بالبلاد التونسية.</u></p>	<p><b>الفصل 6:</b> يتولى الأعوان المحلفون التابعون للمصالح الفنيّة للبلدية التي توجد بدائرتها الترابية البناية المتداعية للسقوط بالتنسيق مع الأعوان المحلفين التابعين للمصالح الفنيّة 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.</p>

<p>أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ إشعار رئيس البلدية بحالة البناية المتداعية للسقوط.</p> <p>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 الأجرار أو المارة.</p>	<p>تتولى هذه اللجنة القيام بمعاينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ إشعار رئيس البلدية بحالة البناية المتداعية للسقوط.</p> <p>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 الأجرار أو المارة.</p>	<p>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 الأجرار أو المارة.</p>	<p>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 الأجرار أو المارة.</p>
<p><b>الفصل 7:</b> <u>يتعين على ممثل الوزارة المكلفة بالتراث التنصيص وجوبا ضمن محضر المعاينة المذكور أعلاه إذا كانت البناية ذات خصوصية تاريخية وراثية ومعمارية، وفي تلك الحالة، فإنه لا يمكن لرئيس البلدية اتخاذ أي قرار بشأنها باستثناء قرارات الإخلاء الفوري والقيام بالجراءات 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.</u></p>	<p>تم أخذ مقترح اللجنة بعين الاعتبار مع التنصيص على الخصوصية التاريخية والتراثية والمعمارية.</p>	<p><b>الفصل 7:</b> <u>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 بالجراءات 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.</u></p> <p>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</p>	<p><b>الفصل 7:</b> 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 بالجراءات الوقائية الاستعجالية، إلا بناء على الرأي المطابق للوزير المكلف بالتراث وذلك في أجل أقصاه شهر من تاريخ إحالة محضر معاينة البناية المتداعية للسقوط.</p> <p>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</p>

<p>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 إصداره قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.</p>	<p>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 إصداره قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.</p>	<p>على رئيس البلدية إحالة محضر المعاينة المذكور إلى الوزارة المكلفة بالتراث في أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ إصداره قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.</p>	<p>على رئيس البلدية إحالة محضر المعاينة المذكور إلى الوزارة المكلفة بالتراث في أجل لا يتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ إصداره قصد اتخاذ الإجراءات اللازمة طبقاً لأحكام مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.</p>
<p><b>الفصل 8:</b> يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار إذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين مهندس مختص <u>بمعاينة البنايات المتداعية للسقوط</u> في مرحلة التشخيص وتقديم الحلول يستدعي التدخل على مستوى الأسس والهياكل الحاملة وهو اختصاص فني دقيق يتعلق بتشخيص إخلالات وعيوب البناء المتعلقة بالهيكل الحامل والأسس واقتراح الحلول الفنية لإصلاحها والقيام بالتجارب الفنية اللازمة لذلك (sondages et essais). تم أخذ هذه الإضافة بعين الاعتبار</p>	<p><b>الفصل 8:</b> يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار إذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين مهندس مدني أو معماري مرسوم بقائمة الخبراء العدليين اختصاص <u>الهياكل الحاملة أو هندسة معمارية</u>. 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 للبنية 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 <u>السلط المحلية والحيوية قصد الإيواء الوقتي للمتضررين</u> واتخاذ</p>	<p><b>الفصل 8:</b> يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار إذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين مهندس مرسوم بقائمة الخبراء العدليين اختصاص <u>الهياكل الحاملة</u>. 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 للبنية من عدمه. يجب على رئيس البلدية، إذا أثبت التقرير الأولي وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري، إصدار قرار فوري معلل في الإخلاء وتنفيذه واتخاذ جميع التدابير</p>	<p><b>الفصل 8:</b> يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، استصدار إذن على عريضة من المحكمة المختصة لتعيين مهندس مرسوم بقائمة الخبراء العدليين اختصاص <u>الهياكل الحاملة</u>. 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 للبنية من عدمه. يجب على رئيس البلدية، إذا أثبت التقرير الأولي وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري، إصدار قرار فوري معلل في الإخلاء وتنفيذه واتخاذ جميع التدابير</p>

<p><u>السلط المحلية والجهوية قصد الإيواء الوقي للمتضررين</u> واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.</p> <p>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.</p> <p>لا يتم اللجوء إلى الهدم بالنسبة إلى البنايات ذات <u>خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية إلا إذا ثبت عدم إمكانية ترميمها ترميماً ثقيلاً من الناحية الفنية.</u></p> <p>ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بخمسة عشر يوماً إذا ما كانت وضعية البناية تتطلب تدخلاً بترميم ثقيل يستوجب اقتراح حلول فنية معقدة لإصلاح الإخلالات.</p>	<p>هذه الملاحظة تم أخذها بعين الاعتبار بالفصل 7 حيث ان رئيس البلدية لا يمكنه اتخاذ أي قرار بشأن البنايات ذات خصوصية تاريخية وتراثية ومعمارية إلا بناء على الرأي المطابق للوزير المكلف بالتراث.</p>	<p>جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.</p> <p>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.</p> <p><u>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.</u></p> <p>ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بخمسة عشر يوماً إذا ما كانت وضعية البناية تتطلب تدخلاً بترميم ثقيل يستوجب اقتراح حلول فنية معقدة لإصلاح الإخلالات.</p>	<p>الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء.</p> <p>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.</p> <p>ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بخمسة عشر يوماً إذا ما كانت وضعية البناية تتطلب تدخلاً بترميم ثقيل يستوجب اقتراح حلول فنية معقدة لإصلاح الإخلالات.</p>
<p><b>الفصل 9:</b></p> <p>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.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 9:</b></p> <p>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.</p>

<p><b>الفصل 10:</b> بصرف النظر عن أحكام الفصل 8 من هذا القانون ، يجب على رئيس البلدية المعنية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد المثبتة بمحضر المعاينة الميدانية، <u>وبعد التنسيق مع السُلط المحلية والجهوية</u>، اتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة لحماية المتساكنين والأجوار والمارة والممتلكات العامة والخاصة تجنباً لوقوع الانهيار واصدار قرار معطل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.</p>	<p>تم أخذ هذه الإضافة بعين الاعتبار.</p>	<p><b>الفصل 10:</b> بصرف النظر عن أحكام الفصل 8 من هذا القانون، يجب على رئيس البلدية المعنية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد المثبتة بمحضر المعاينة الميدانية، <u>وبعد التنسيق مع السُلط المحلية والجهوية</u>، اتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة لحماية المتساكنين والأجوار والمارة والممتلكات العامة والخاصة تجنباً لوقوع الانهيار واصدار قرار معطل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.</p>	<p><b>الفصل 10:</b> 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 واصدار قرار معطل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.</p>
<p><b>الباب الثالث</b> <b>طرق التدخل</b> <b>القسم الأول</b> <b>الإعلام بقرارات الإخلاء والهدم والترميم</b> <b>الثقيل</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الباب الثالث</b> <b>طرق التدخل</b> <b>القسم الأول</b> <b>الإعلام بقرارات الإخلاء والهدم والترميم</b> <b>الثقيل</b></p>
<p><b>الفصل 11:</b> يتمّ إعلام المالك أو المالكين والمتسوغين والشاغليين بقرار الإخلاء فور صدوره طبقاً لأحكام الفصلين 6 و10 من هذا القانون بواسطة أعوان الشرطة البلدية المعنية أو أعوان الحرس البلدي أو برسالة</p>		<p><b>الفصل 11:</b> يتمّ إعلام المالك أو المالكين والمتسوغين والشاغليين 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</p>	<p><b>الفصل 11:</b> يتمّ إعلام المالك أو المالكين والمتسوغين والشاغليين بقرار الإخلاء فور صدوره طبقاً لأحكام الفصلين 6 و10 من هذا القانون بواسطة أعوان الشرطة البلدية المعنية أو أعوان الحرس البلدي أو برسالة مضمونة</p>



<p>مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ويتم نشره بالجريدة الرسمية للبلدية وبموقعها الالكتروني الرسمي وتعلق 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.</p> <p>ويُعتبر النشر والتعليق بهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغا قانونيا بالقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين.</p> <p>وتوضع بمقر البلدية <u>والدائرة البلدية التي يقع بها العقار</u> نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبنى عليه قرار الإخلاء على ذمة المالك أو المالكين.</p>	<p>تم أخذ هذه الإضافة بعين الاعتبار.</p>	<p>مع الإعلام بالبلوغ، ويتم نشره بالجريدة الرسمية للبلدية وبموقعها الالكتروني الرسمي وتعلق نسخة منه بهو مقر البلدية وبالدائرة البلدية التي يقع بها العقار لمدة شهر وعلى عين المكان بمدخل البناية المعنية مع توجيه نسخة منه للإعلام على رئيس نقابة المالكين إن وجدت.</p> <p>ويُعتبر النشر والتعليق بهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغا قانونيا بالقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين.</p> <p>وتوضع بمقر البلدية <u>والدائرة البلدية التي يقع بها العقار</u> نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبنى عليه قرار الإخلاء على ذمة المالك أو المالكين.</p>	<p>الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ويتم نشره بالجريدة الرسمية للبلدية وبموقعها الالكتروني الرسمي وتعلق 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.</p> <p>ويُعتبر النشر والتعليق بهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغا قانونيا بالقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين.</p> <p>وتوضع بمقر البلدية نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبنى عليه قرار الإخلاء على ذمة المالك أو المالكين.</p>
	<p>طبقا لقواعد صياغة النصوص القانونية والترتيبية فإن كل قرار إداري قابل للطعن (القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في أول جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة) ما لم يتم استثناء ذلك صراحة بمقتضى قانون.</p> <p>لذلك لا يتم التنصيص على المبدأ العام بمناسبة استصدار كل نص تشريعي وترتيبي، علما وأنه تم توضيح هذه المسألة على</p>	<p><u>اقتراح إضافة فصل جديد 11 مكرر، نصه كالتالي:</u></p> <p><u>" للمالك حق الطعن في محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي انبنى عليه قرار الإخلاء وذلك في أجل لا يتجاوز عشرة أيام من تاريخ الإعلام."</u></p>	

	مستوى شرح الأسباب حيث بيّنا أن القرارات المتعلقة بالإخلاء والهدم والترميم الثقيل تبقى خاضعة لكل أوجه الطعن لدى الهيئات القضائية المختصة من توقيف تنفيذ وإلغاء.		
<b>الفصل 12:</b> 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.	<b>دون تغيير</b>	<b>دون تغيير</b>	<b>الفصل 12:</b> 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.
<b>القسم الثاني</b> <b>في تنفيذ قرار الإخلاء</b>	<b>دون تغيير</b>	<b>دون تغيير</b>	<b>القسم الثاني</b> <b>في تنفيذ قرار الإخلاء</b>
<b>الفصل 13:</b> 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.	<b>دون تغيير</b>	<b>دون تغيير</b>	<b>الفصل 13:</b> 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.

<p><b>الفصل 14:</b></p> <p>يحمل واجب تنفيذ قرار الإخلاء على المالك او المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون.</p> <p>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.</p> <p>وإذا تعذر على المالك أو المالكين إخلاء البناية وهدمها يمكن أن يقترح على البلدية المعنية خلال الأجل المذكور أعلاه:</p> <p>تم أخذ المقترح بعين الاعتبار مع إضافة عبارة ترميمها ترميماً <b>ثقيلاً</b>. وتوضيح أن حلول البلدية ينحصر في الإخلاء بالنسبة لحالات الترميم الثقيل ويشمل الإخلاء والهدم بالنسبة للحالات التي تستدعي الهدم.</p> <p>- الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية أو إخلاء البناية وهدمها ويلتزم المالك بترميمها <b>ثقيلاً</b> أو بإعادة بنائها طبقاً للتراتب العمرائية والتشريع المعمول به، بعد تسديد جميع النفقات التي تكبدها البلدية نتيجة التدخلات الوجوبية.</p> <p>- الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها <b>ثقيلاً</b> طبقاً للتراتب العمرائية والتشريع الجاري به العمل وذلك ضمن</p>	<p><b>الفصل 14:</b></p> <p>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.</p> <p>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، اشعار البلدية المعنية قصد الاستعانة بالقوة العامة لتنفيذه.</p> <p>وإذا تعذر على المالك أو المالكين إخلاء البناية وهدمها يمكن أن يقترح على البلدية المعنية خلال الأجل المذكور أعلاه:</p> <p>- الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها ويلتزم المالك بإعادة بنائها أو ترميمها طبقاً للتراتب العمرائية والتشريع المعمول به، بعد تسديد جميع النفقات التي تكبدها البلدية نتيجة التدخلات الوجوبية.</p> <p>- الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها <b>طبقاً للتراتب العمرائية والتشريع الجاري به العمل</b> وذلك ضمن اتفاقية شراكة تحدّد واجبات وحقوق كلّ من المالك والبلدية.</p>	<p><b>الفصل 14:</b></p> <p>يحمل واجب تنفيذ قرار الإخلاء على المالك او المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون.</p> <p>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 او الترميم الثقيل، إشعار البلدية المعنية قصد الاستعانة بالقوة العامة لتنفيذه.</p> <p>وإذا تعذر على المالك أو المالكين إخلاء البناية وهدمها يمكن أن يقترح على البلدية المعنية خلال الأجل المذكور أعلاه، الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها وذلك ضمن اتفاقية شراكة تحدّد واجبات وحقوق كل من المالك والبلدية.</p> <p>وتتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.</p>	<p><b>الفصل 14:</b></p> <p>يحمل واجب تنفيذ قرار الإخلاء على المالك او المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون.</p> <p>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 او الترميم الثقيل، إشعار البلدية المعنية قصد الاستعانة بالقوة العامة لتنفيذه.</p> <p>وإذا تعذر على المالك أو المالكين إخلاء البناية وهدمها يمكن أن يقترح على البلدية المعنية خلال الأجل المذكور أعلاه، الحلول محلّه والقيام بإخلاء البناية وهدمها وإعادة بنائها أو ترميمها وذلك ضمن اتفاقية شراكة تحدّد واجبات وحقوق كل من المالك والبلدية.</p> <p>وتتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.</p>
---	---	--	--

<p>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</p>		<p>وتتم المصادقة على اتفاقية شراكة نموذجية بمقتضى قرار مشترك من وزير المالية والوزير المكلف بالشؤون المحلية والوزير المكلف بالإسكان.</p>	
<p><b>الفصل 15:</b> <u>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.</u></p>	<p>إذا تولى المالك أداء جميع المصاريف التي بذلتها البلدية فإنه لا يمكن اللجوء في هذه الحالة الى الانتزاع. كما تجدر الإشارة إلى أنه تم تخصيص الباب الرابع لألية الانتزاع وبيان حالاتها والتي تقتضي التدرج في التدخل ويبقى اللجوء إلى الانتزاع استثنائيا وبعد عدم التوصل لاستخلاص المصاريف المبدولة من قبل البلدية أو الشراكة معها</p>	<p><b>الفصل 15:</b> 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 وإتمام بقية إجراءات الانتزاع.</p>	<p><b>الفصل 15:</b> 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.</p>
<p>القسم الثالث في تنفيذ قرار الهدم</p>	<p>دون تغيير</p>	<p>دون تغيير</p>	<p>القسم الثالث في تنفيذ قرار الهدم</p>
<p><b>الفصل 16:</b> يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فورا، بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية</p>	<p>تم أخذ هذه الإضافة بعين الاعتبار.</p>	<p><b>الفصل 16:</b> يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فورا بالتنسيق مع السلط المحلية والجهوية وبالاستعانة</p>	<p><b>الفصل 16:</b> يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 6 و8 من هذا القانون تنفيذ قرار الهدم فورا وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. و تحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على المالك أو المالكين.</p>

<p>وبالاستعانة بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على المالك أو المالكين.</p>		<p>بالقوة العامة عند الاقتضاء. وتحمل كلفة الهدم ورفع الأنقاض على نفقة المالك أو المالكين.</p>	
<p><b>الفصل 17:</b> 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. في صورة غياب المالك أو المالكين او 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 الاحكام القانونية المتعلقة بقرارات الهدم وتنفيزها المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 17:</b> 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. في صورة غياب المالك أو المالكين او 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 الاحكام القانونية المتعلقة بقرارات الهدم وتنفيزها المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.</p>
<p><b>القسم الرابع</b> <b>في تنفيذ قرار الترميم الثقيل</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>القسم الرابع</b> <b>في تنفيذ قرار الترميم الثقيل</b></p>

الفصل 18:	الفصل 18:	الفصل 18:	الفصل 18:
<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><u>ويحجر على الخبيرين المأذون لهما قضائيا المشار لهما بالفصل 8 من هذا القانون متابعة إنجاز تلك الأشغال.</u></p> <p><u>وتعطي لجان رخص البناء بالبلديات الأولوية لهذه الملفات حتى لا يتجاوز البتّ فيما مدة الثلاثة أشهر".</u></p> <p><u>كما تتم المصادقة على الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل من طرف ممثل الوزارة المكلفة بالتراث بالنسبة إلى البنائات ذات خصوصية تاريخية أو تراثية أو معمارية.</u></p>	<p>إن مشروع القانون لا يقتضي استصدار رخصة في الترميم الثقيل مقدمة من قبل مهندس معماري بل يتعلق بقرار إداري في الترميم الثقيل صادر عن رئيس البلدية بناء على تقرير خبير عدلي اختصاص الخرسانة المسلحة والهياكل الحاملة الذي شخّص حالة البناية واقترح التدابير الوقائية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص إن كان الأمر يستوجب إخلاء البناية وهدمها جزئيا أو كليا أو ترميمها ترميما ثقيلًا واقترح الحلول الفنية المستوجبة.</p> <p>هذا وتجدر الإشارة إلى أن التدخل على مستوى الأشغال المتعلقة بإصلاح ودعم أسس البناية أو الأعمدة أو الجدران الحاملة أو الأسقف وبصفة عامة هيكل البناية وكل الأشغال الضرورية لجعلها ثابتة ومتوازنة لا تستدعي ملف رخصة بناء معد من قبل مهندس معماري.</p> <p>كما أن تكليف الخبير المأذون له قضائيا بمتابعة الأشغال يندرج في إطار تحميله مسؤولية خياراته الفنية المضمنة بتقريره.</p>	<p>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.</p>

	<p>علاوة على عدم إثقال المالك بمصاريف إضافية تتعلق بتعيين مهندس معماري لمتابعة الأشغال.</p> <p>بالنسبة للبنائيات التي تستدعي الهدم، فإن إعادة بنائها يقتضي إعداد ملف فني للترخيص في البناء من قبل مهندس معماري طبقا للتراتب العمراية والتشريع الجاري به العمل.</p> <p>علما وأنه في إطار العمليات الجماعية سيتم اللجوء إلى المصممين (من مكاتب دراسات ومهندسين معماريين ومهندسين استشاريين) ومراقبين فنيين لتجديد واستصلاح الأحياء وتمهيدها وتأمين سلامة المواطنين والممتلكات طبقا للتشريع الجاري به العمل.</p> <p>لذا يتجه المحافظة على الصيغة المقدمة من جهة المبادرة.</p>		
<p><b>الفصل 19:</b> <u>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</u></p>		<p><b>الفصل 19:</b> 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 وعلى</p>	<p><b>الفصل 19:</b> 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</p>

<p><u>الأمر ، إخلاء العقار وتعويض الشاغلين نيابة عن المالك أو المالكين وعلى نفقتهم.</u></p>	<p>نفس الملاحظة بالنسبة للفصل 18 لذا يتجه المحافظة على الصيغة المقدمة من جهة المبادرة.</p>	<p><u>نفقتهم بعد تكليف مكتب دراسات معمارية لإعداد الملف الفني لرخصة الترميم الثقيل ومتابعة إنجاز تلك الأشغال حسب المواصفات الفنية الجاري بها العمل.</u></p>	<p>وتعويض الشاغلين نيابة عن المالك أو المالكين وعلى نفقتهم.</p>
<p><b>الفصل 20:</b> <u>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 مر اقب في مصادق عليه.</u></p>	<p>نفس الملاحظة بالنسبة للفصل 18 لذا يتجه المحافظة على الصيغة المقدمة من جهة المبادرة.</p>	<p><b>الفصل 20:</b> لا يمكن إعادة إشغال البناية المعنية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية وفقا لشهادة في حسن إنجاز الأشغال معدة من قبل مكتب الدراسات المعمارية المشار إليه بالفصل 18 وشهادة مطابقة للأشغال مسلمة من قبل مكتب مر اقبه فنية معترف به من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز والإسكان.</p>	<p><b>الفصل 20:</b> 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.</p>
<p>القسم الخامس تعويض الشاغلين</p>	<p>دون تغيير</p>	<p>دون تغيير</p>	<p>القسم الخامس تعويض الشاغلين</p>
<p><b>الفصل 21:</b> 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</p>	<p>دون تغيير</p>	<p>دون تغيير</p>	<p><b>الفصل 21:</b> 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</p>



<p>عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين 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 معيّن كراء سنة بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض 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.</p>			<p>المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين 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 معيّن كراء سنة بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض المتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية للمحلات السكنية أو 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.</p>
<p><b>الفصل 22:</b> في صورة غياب المالك أو المالكين أو تقاعسهم أو عدم امتثالهم لتعويض المتسوغين أو الشاغلين عن حسن نية للمحلات السكنية أو المعدة للحرفة</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 22:</b> 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</p>

<p>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.</p>			<p>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.</p>
<p><b>القسم السادس</b> <b>إعادة إيواء المتساكنين</b> <b>وحق الأولوية في الكراء أو الشراء</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>القسم السادس</b> <b>إعادة إيواء المتساكنين</b> <b>وحق الأولوية في الكراء أو الشراء</b></p>
<p><b>الفصل 23:</b> 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 و 22 من هذا القانون.</p>	<p><b>الفصل 23:</b> تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة في حالة الخطر الوشيك والمؤكد أو حالة الخطر الوشيك، <u>وبالتنسيق مع السّلط المحلية والجهوية</u>، التكفل بإيواء العائلات وقتيا إلى حين تمكينهم من التعويضات المنصوص عليها بالفصلين 21 و 22 من هذا القانون.</p>	<p>تم أخذ هذه الملاحظة بعين الاعتبار.</p>	<p><b>الفصل 23:</b> تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة في حالة الخطر الوشيك والمؤكد أو حالة الخطر الوشيك <u>وبالتنسيق مع السّلط المحلية والجهوية</u>، التكفل بإيواء الشاغلين وقتيا إلى حين تمكينهم من التعويضات المنصوص عليها بالفصلين 21 و 22 من هذا القانون.</p>
<p><b>الفصل 24:</b> تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة إعداد تقرير عن الحالة الاجتماعية للمتساكنين</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 24:</b> تتولى البلدية بالتعاون مع المصالح الإدارية المختصة إعداد تقرير عن الحالة الاجتماعية للمتساكنين</p>

<p>للمتساكنين وإحالاته على اللجنة المنصوص عليها بالفصل 25 من هذا القانون.</p>			<p>وإحالاته على اللجنة المنصوص عليها بالفصل 25 من هذا القانون.</p>
<p><b>الفصل 25:</b> تحدث لجنة مختصة بكل ولاية تتولى النظر والتدقيق في الحالات الاجتماعية التي يستعصي على البلدية معالجتها والتي تستوجب حلولاً 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.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 25:</b> تحدث لجنة مختصة بكل ولاية تتولى النظر والتدقيق في الحالات الاجتماعية التي يستعصي على البلدية معالجتها والتي تستوجب حلولاً 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.</p>
<p><b>الفصل 26:</b> 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.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 26:</b> 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.</p>

<p><b>الفصل 27:</b> يتمتع مالكو ومتسوغوا وشاغلوا البنائات المتداعية للسقوط التي تم انتزاعها طبقاً 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.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 27:</b> يتمتع مالكو ومتسوغوا وشاغلوا البنائات المتداعية للسقوط التي تم انتزاعها طبقاً 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.</p>
<p><b>الباب الرابع</b> <b>حالات التدخل بالانتزاع</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الباب الرابع</b> <b>حالات التدخل بالانتزاع</b></p>
<p><b>الفصل 28:</b> تبادر البلدية عند حلولها محل المالكين والتدخل بالعمليات الوجودية من إخلاء وتعويض الشاغلين طبقاً للفصلين 15 و19 من هذا القانون، بإعلام مالك أو مالكي العقار بكل المصاريف التي أنفقتها وبنيتها لانتزاعه طبقاً للتشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 28:</b> تبادر البلدية عند حلولها محل المالكين والتدخل بالعمليات الوجودية من إخلاء وتعويض الشاغلين طبقاً للفصلين 15 و19 من هذا القانون، بإعلام مالك أو مالكي العقار بكل المصاريف التي أنفقتها وبنيتها لانتزاعه طبقاً للتشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.</p>
<p><b>الفصل 29:</b> تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 من هذا القانون، هدم البناية المتداعية للسقوط بعد صدور أمر الانتزاع.</p>	<p><b>الفصل 29:</b> تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 من هذا القانون، هدم البناية المتداعية للسقوط أو <u>ترميمها ترميماً ثقيلاً</u> بعد صدور أمر الانتزاع.</p>	<p>بالنسبة للترميم الثقيل لا يمكن انتظار صدور أمر الانتزاع للشروع فيه، حيث أن استكمال إجراءات استصدار الأمر المذكور</p>	<p><b>الفصل 29:</b> <u>تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 8 و10 من هذا القانون، هدم البناية المتداعية للسقوط بعد صدور أمر الانتزاع.</u></p>

	من شأنه أن يساهم في تدهور حالة البناية والتي من الممكن أن تصبح غير قابلة للترميم. لذا يقترح الحفاظ على صيغة جهة المبادرة.		
<b>الفصل 30:</b> يتم تحديد غرامة انتزاع لفائدة المالكين طبقا 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.	<b>دون تغيير</b>	<b>دون تغيير</b>	<b>الفصل 30:</b> يتم تحديد غرامة انتزاع لفائدة المالكين طبقا 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.
<b>الفصل 31:</b> يمكن للبلدية بعد انتزاع البناية المتداعية للسقوط وإخلائها من الشاغلين، إنجاز مشروع <u>عمراني</u> في إطار شراكة مع الباعثين العقاريين العموميين أو الخواص.	تم أخذ هذه الملاحظة بعين الاعتبار.	<b>الفصل 31:</b> يمكن للبلدية بعد انتزاع البناية المتداعية للسقوط وإخلائها من الشاغلين، إنجاز مشروع <u>عمراني</u> في إطار شراكة مع الباعثين العقاريين العموميين أو الخواص وذلك بعد إمهال المالك مدة أقصاها سنة للتسوية.	<b>الفصل 31:</b> يمكن للبلدية بعد انتزاع البناية المتداعية للسقوط وإخلائها من الشاغلين، إنجاز مشاريع عمرانية في إطار شراكة مع الباعثين العقاريين العموميين أو الخواص.
<b>الباب الخامس</b> <b>العمليات الجماعية لإعادة البناء</b> <b>وتجديد واستصلاح</b> <b>الأحياء القديمة</b>	إن الحي يشتمل على مباني متداعية للسقوط وطرق وشبكات عمومية مهترئة. ولا يمكن تصنيف كامل الحي بالمتداعي للسقوط. لذا يقترح الإبقاء على صيغة عنوان الباب الخامس المقترحة من جهة المبادرة.	<b>الباب الخامس</b> <b>العمليات الجماعية لإعادة البناء</b> <b>وتجديد</b> <b>وتأهيل الأحياء المتداعية</b>	<b>الباب الخامس</b> <b>العمليات الجماعية لإعادة البناء</b> <b>وتجديد واستصلاح</b> <b>الأحياء القديمة</b>

<p><b>الفصل 32:</b></p> <p>يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد 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.</p>	<p><b>الفصل 32:</b></p> <p>يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد <u>وتأهيل الأحياء المتداعية</u> وتهذيبها وتأمين سلامة المواطنين والممتلكات، أن تتدخل في إطار عمليات جماعية للقيام بمشاريع لتجديد أو إعادة <u>تأهيل</u> منطقة متكونة من بناية أو مجموعة بنايات متداعية للسقوط تعود ملكيتها إلى الدولة أو على الخواص <u>وذلك طبقا لتركيبية العمرانية و الطابع المعماري والصبغة التاريخية للمنطقة خصوصا في غياب القوانين العمرانية الخاصة لحمايتها والحفاظ عليها.</u></p>	<p><b>الفصل 32:</b></p> <p>يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد واستصلاح الأحياء <u>القديمة</u> 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.</p> <p>يتجه الإبقاء على الصيغة المقترحة من قبل جهة المبادرة والاكتفاء بالتجديد العمراني والاستصلاح والتهذيب العمراني خاصة وأنه في تحديد المفاهيم تم الاقتصار على هذه العناصر.</p> <p>بالنسبة للتركيبية العمرانية والطابع المعماري والصبغة التاريخية للمنطقة فإنه استنادا لمراسلة وزارة الشؤون الثقافية التي تعهدت بمعالجة البنائات المتداعية للسقوط التي لها أهمية تاريخية ضمن مشروع تنقيح مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية أما بالنسبة للمحافظة على التركيبية العمرانية والطابع المعماري فإنه يتم مراعاتها بمناسبة الحصول على تراخيص البناء اللازمة في إطار العمليات الجماعية. لذا يتجه المحافظة على الصيغة المقترحة من قبل جهة المبادرة.</p>	<p><b>الفصل 33:</b></p> <p>يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان إنجاز المشاريع المذكورة بالفصل 32، سواء كان ذلك:</p>
<p><b>الفصل 33:</b></p> <p>يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان إنجاز المشاريع المذكورة بالفصل 32، سواء كان ذلك:</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 33:</b></p> <p>يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان إنجاز المشاريع المذكورة بالفصل 32، سواء كان ذلك:</p>

<p>- 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.</p> <p>- بعد انتزاع البنائيات المتداعية للسقوط، في إطار عمليات جماعية.</p>			<p>- 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.</p> <p>- بعد انتزاع البنائيات المتداعية للسقوط، في إطار عمليات جماعية.</p>
<p><b>الفصل 34:</b></p> <p>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:</p> <p>-نقل ملكية العقار المنتزع لفائدة الباعث العقاري العمومي،</p> <p>- إخلاء البناية وتعويض الشاغلين،</p> <p>- أداء مجموع غرامات الانتزاع لفائدة المالكين.</p> <p>- تعويض الشاغلين من مالكيين أو متسوغين للمحلات السكنية أو المعدة للإدارة بما يعادل معيّن كراء سنة بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض الشاغلين من مالكيين أو متسوغين للمحلات التجارية أو المعدة للحرفة بما يعادل معيّن</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 34:</b></p> <p>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:</p> <p>-نقل ملكية العقار المنتزع لفائدة الباعث العقاري العمومي،</p> <p>- إخلاء البناية وتعويض الشاغلين،</p> <p>- أداء مجموع غرامات الانتزاع لفائدة المالكين.</p> <p>- تعويض الشاغلين من مالكيين أو متسوغين للمحلات السكنية أو المعدة للإدارة بما يعادل معيّن كراء سنة بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض الشاغلين من مالكيين أو متسوغين للمحلات التجارية أو المعدة للحرفة بما يعادل معيّن</p>

<p>الشاغليين من مالكيين أو متسوغين للمحلات التجارية أو المعدة للحرفة بما يعادل معين كراء أربع سنوات بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية.</p> <p>- إعادة إسكان المالكين الشاغليين 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.</p> <p>- تمتيع المتسوغين الشاغليين بالأولوية في الشراء أو الكراء بعد إعادة البناء أو الترميم وفق معين كراء وثمان بيع جديدين.</p> <p>- تخصيص 20% على الأقل من المساكن المنجزة للصنف الاجتماعي.</p>			<p>كراء أربع سنوات بحسب معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية.</p> <p>- إعادة إسكان المالكين الشاغليين 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.</p> <p>- تمتيع المتسوغين الشاغليين بالأولوية في الشراء أو الكراء بعد إعادة البناء أو الترميم وفق معين كراء وثمان جديدين.</p> <p>- تخصيص 20% على الأقل من المساكن المنجزة للصنف الاجتماعي.</p>
<p><b>الباب السادس</b> <b>العقوبات</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الباب السادس</b> <b>العقوبات</b></p>
<p><b>الفصل 35:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب المالك والمتسوغ والشاغل اللذين أخلوا بواجب</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 35:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب المالك والمتسوغ والشاغل اللذين أخلوا بواجب الإشعار</p>



<p>المنصوص عليه بالفصل 5 من هذا القانون بخغطية مالية تساوي ألفي دينار(2.000د).</p>			<p>الإشعار المنصوص عليه بالفصل 5 من هذا القانون بخغطية مالية تساوي ألفي دينار(2.000د).</p>
<p><b>الفصل 36:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخغطية تساوي خمسة آلاف دينار(5.000د) كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.</p>	<p><b>الفصل 36:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخغطية تساوي خمسة آلاف دينار(5.000د) كل مالك متقاعس <u>عن تنفيذ قرار الترميم الثقيل</u> عرّض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.</p>	<p>يتجه الإبقاء على مقترح جهة المبادرة ومعاقبة <u>المالك المتقاعس بصفة عامة</u> والذي أدى تقاعسه إلى تدهور حالة البناية حتى أصبحت متداعية للسقوط وفي نفس الوقت عرّض الغير للخطر دون أن يتسبب في القتل.</p>	<p><b>الفصل 36:</b> <u>مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخغطية تساوي خمسة آلاف دينار(5.000د) كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر لم ينجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.</u></p>
<p><b>الفصل 37:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخغطية تساوي عشرين ألف دينار (20.000د) كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.</p>	<p><b>الفصل 37:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخغطية <u>تراوح بين عشرين ألف دينار (20.000د) وخمسين ألف دينار (50.000د) كل مالك متقاعس عن تنفيذ قرار الترميم الثقيل</u> عرّض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وبخغطية <u>تراوح بين خمسين ألف دينار (50.000د) ومائة ألف دينار (100.000د)</u> إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.</p>	<p>الموافقة على الترفيع في قيمة الخغطية لأكسائها الصبغة الردعية مع العمل على ضبط قيمة موحدة للحد من السلطة التقديرية وضمانا لمبدأ المساواة إزاء <u>الخطايا الإدارية</u>. يقترح حذف عبارة الترميم الثقيل، نفس ملاحظة الفصل 36 باعتبار أن التقاعس والإضرار بالغير يكفيان لتسليط العقوبة الإدارية.</p>	<p><b>الفصل 37:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخغطية تساوي <u>خمسين ألف دينار (50.000د) كل مالك متقاعس عرّض الغير لضرر انجر عنه القتل من جراء حالة بنايته المتداعية للسقوط، وتضاعف العقوبة إذا سبق للدولة أو البلدية أن وجّهت تنبيها للمالك لإعلامه بحالة البناية ووجوب إخلائها وترميمها أو هدمها ولم يستجب لذلك.</u></p>

<p><b>الفصل 38:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي عشرة آلاف دينار (10.000د) كل مالك أو شاغل لم يمثل لقرار الإخلاء أو قرار الهدم الصادر عن البلدية.</p>	<p>الموافقة على الترفيع في قيمة الخطية لأكسائها الصبغة الردعية.</p>	<p><b>الفصل 38:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية قدرها عشرة آلاف دينار (10.000د) كل مالك أو شاغل لم يمثل لقرار الإخلاء أو قرار الهدم الصادر عن البلدية.</p>	<p><b>الفصل 38:</b> 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.</p>
<p><b>الفصل 39:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية تساوي عشرين ألف دينار (20.000د)، كل مالك أو متسوغ أو شاغل يتعمد الإضرار بالبنية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون.</p>	<p>الموافقة على الترفيع في قيمة الخطية لأكسائها الصبغة الردعية مع إضافة المالك من جملة المعنيين بالمخالفة. حيث يمكنه أن يسعى للإضرار بالبنية قصد إجبار الشاغلين على إخلائها. أما بالنسبة لمقترح تقدير الخطية المالية بنسبة مائوية من قيمة العقار، فإن أسعار العقارات خاضعة لحرية السوق وتفتقر المنظومة التونسية حاليًا لمرصد يحدد قيمة العقارات حسب نوعها وموقعها وصبغتها وحالتها... كما أن هذه الطريقة مخالفة للقواعد القانونية لصياغة النصوص كما بينا آنفاً، وتعدّ مدخلا للفساد. كما تجدر الإشارة إلى أن السلطة العامة عندما تقرر تغريم المخالف جزائيا أو إداريا</p>	<p><b>الفصل 39:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية تساوي عشرين ألف دينار (20.000د) كل متسوغ أو شاغل أثبت القضاء تعمده الإضرار بالبنية 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 تعمده الإضرار بالبنية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون. وإذا كانت البنية 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.</p>	<p><b>الفصل 39:</b> مع مراعاة العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية تساوي عشرة آلاف دينار (10.000د)، كل مالك أو متسوغ أو شاغل يتعمد الإضرار بالبنية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون.</p>

	<p>تضبط قيمة الغرامة بصفتها سلطة عامة بمقتضى نص تشريعي أو ترميني ينشر بالرائد الرسمي ولا تلتجئ للخبراء العدليين.</p>		
<p><b>الفصل 40:</b> 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.</p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>دون تغيير</b></p>	<p><b>الفصل 40:</b> 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.</p>
		<p><u>اقترح إضافة فصل جديد 40 مكرر (لننظر فيه مع حية المبادرة)، نصه كالتالي:</u></p>	

<p>لا يمكن إدراج هذا الفصل باعتبار أن موضوعه مجال مجلة الإجراءات الجزائية وبهم النظام العام .</p>	<p>" فيما يتعلق بالقضايا الناجم عنها أضرار بدنية أو حياتية خلال عشرة أعوام من تاريخ البناء او التدخل الهندسي فان الأبحاث فيما تقع بواسطة قاضي التحقيق دون سواه ويكون فيما اللجوء الى الاختبار الفني من قبل مهندسين مختصين مرخص لهم من وزارة التجهيز والإسكان وجوبا قبل استنطاق المعني بالأمر. "</p>		
<p>الباب السابع أحكام انتقالية</p>	<p>دون تغيير</p>	<p>دون تغيير</p>	<p>الباب السابع أحكام انتقالية</p>
<p>الفصل 41: <u>تنسحب أحكام هذا القانون على البنيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخوله حيز التنفيذ باستثناء الأحكام المتعلقة بواجب الإشعار والمعينة الميدانية المنصوص عليهما بالفصلين 5 و6 منه.</u></p>	<p>بالنسبة للبنيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ، فإن البلدية لا تحتاج إلى إشعار لعلمها اليقيني بحالة البناية بمقتضى القرارات الإدارية المتخذة في شأنها وكذلك الشأن بالنسبة للمعينة الميدانية. وبالتالي يجب على البلدية المرور مباشرة لتعيين الخبير العدلي. لذا يتجه الإبقاء على مقترح جهة المبادرة.</p>	<p>الفصل 41: <u>لا تنسحب أحكام هذا القانون على البنيات المتداعية للسقوط الصادرة في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخوله حيز التنفيذ الا بعد معاينتها مجددا من قبل اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 6 من هذا القانون.</u></p>	<p>الفصل 41: تنسحب أحكام هذا القانون على البنيات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم في تاريخ دخوله حيز التنفيذ باستثناء الأحكام المتعلقة بواجب الإشعار والمعينة الميدانية المنصوص عليهما بالفصلين 5 و6 منه.</p>