

# مشروع قانون يتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط

## الباب الأول أحكام عامة وتعريفات

**الفصل الأول:** يهدف هذا القانون إلى سن أحكام تتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط وضبط الشروط والصيغ والأطراف المتدخلة قصد إخلائها وترميمها ترميماً ثقيلاً أو هدمها وإن اقتضى الأمر انتزاعها والإجراءات الكفيلة بضمان حقوق المالكين أو المتسوغين أو الشاغلين ومتطلبات الحفاظ على النظام العام. كما يضبط صيغ التدخل في إطار عمليات جماعية لإعادة البناء وتجديد واستصلاح الأحياء وتهذيبها.

**الفصل 2:** يقصد بالعبارات التالية على معنى هذا القانون:

-**البنائية المتداعية للسقوط:** كل بنائية أو جزء من بنائية مهما كان استعمالها، أثبتت المعاينة الميدانية المجرة بشأنها أنها تهدد بالانهيار وتشكل خطراً على شاغليها أو الأجوار أو الغير أو على الممتلكات العامة أو الخاصة، وتتطلب التدخل بهدمها كلياً أو جزئياً أو ترميمها ترميماً ثقيلاً استناداً إلى تقرير اختبار فني يعد في الغرض يودع وجوباً لدى البلدية المعنية ويوضع على ذمة المالك والمتسوغ والشاغل ونقابة المالكين إن وجدت.

-**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.

**الفصل 3:** تتسحب أحكام هذا القانون على البنائيات المحمية أو المرتبة والبنائيات الكائنة بالمناطق المجاورة لها في حدود مئتي متر والبنائيات المتواجدة داخل حدود موقع ثقافي أو داخل المناطق المصونة، شرط الحصول على ترخيص كتابي من الوزارة المكلفة بحماية التراث.

ويتعين على الوزارة المكلفة بحماية التراث موافاة البلدية المعنية بالترخيص الكتابي في أجل أقصاه شهراً من تاريخ تحرير محضر معاينة البناية المتداعية للسقوط.

**الفصل 4:** تخضع البنائيات العسكرية والأمنية إلى النظام القانوني الخاص بها.

## الباب الثاني

### المعاينات والاختبارات الفنية

**الفصل 5:** يجب على كل مالك التعهد بحفظ بنايته، وهو مسؤول عن كل ضرر ينشأ عنها جراء تداعيتها للسقوط لقدمها، أو لعدم القيام بحفظها، أو لخلل في بنائها، ويحمل عليه واجب الإشعار بحالة البناية المتداعية للسقوط.

كما يجب على متسوغ وشاغل البناية المتداعية للسقوط ومصالح البلدية المعنية وكل من يهمله الأمر إشعار رئيس البلدية كتابيا بحالة البناية المهتدة بالسقوط.

**الفصل 6:** 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، إذا كانت البناية محمية أو مرتبة بجوار معلم تاريخي مرتب أو محمي أو داخل حدود الموقع الثقافي أو داخل المناطق المصونة، القيام بمعاينة ميدانية لتشخيص حالة البناية وذلك في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ إشعار رئيس البلدية كتابيا بحالة البناية المهتدة بالسقوط سواء من قبل المالكين أو المتسوغين أو الشاغلين أو مصالح البلدية المعنية أو كل من يهمله الأمر.

وتدون نتائج هذه المعاينة بمحضر ممضى من قبل فريق المعاينة يتضمن تشخيصا أوليا لحالة البناية ويحدد 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:** يجب على رئيس البلدية في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ تحرير محضر المعاينة الميدانية، تكليف مكتب دراسات أو مهندس مستشار في اختصاص الهيكله مصادق عليه، على نفقة المالك، وذلك عن طريق التعيين المباشر من ضمن قائمة تناوب يتم إعدادها من قبل البلدية. يجب على مكتب الدراسات أو المهندس المستشار في أجل أقصاه عشرة أيام من تاريخ تكليفه، إعداد تقرير أولي في مدى وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري للبناية من عدمه.

يجب على رئيس البلدية، إذا أثبت التقرير الأولي وجود خطر وشيك يتطلب الإخلاء الفوري، إصدار قرار فوري معطل في الإخلاء وتنفيذه واتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة تجنباً لوقوع الانهيار باللجوء إلى القوة العامة إذا اقتضى الأمر ذلك.

يجب على مكتب الدراسات أو المهندس المستشار في جميع الحالات تقديم تقريره النهائي مؤشراً عليه من قبل مراقب فني مصادق عليه في أجل أقصاه شهراً من تاريخ تكليفه يتضمن وجوباً تشخيص حالة البناية

والتدابير الوقائية الواجب اتخاذها قصد درء الخطر مع التنصيص عما إن استوجب الأمر إخلاء البناية وهدمها جزئياً أو كلياً أو ترميمها ترميماً ثقيلاً.

ويمكن أن يمدد الأجل المذكور بالفقرة السابقة بشهر إذا ما كانت وضعية البناية تتطلب تدخلاً بترميم ثقيل يستوجب اقتراح حلول فنية معقدة لإصلاح الإخلالات.

**الفصل 8:** يصدر رئيس البلدية بناء على نتائج تقرير الاختبار النهائي المشار إليه بالفصل 7 من هذا القانون، قراراً معللاً في الهدم الكلي أو الجزئي أو الترميم الثقيل في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ توصله به.

**الفصل 9:** بصرف النظر عن أحكام الفصل 7 من هذا القانون، يجب على رئيس البلدية المعنية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد المثبتة بمحضر المعاينة الميدانية، اتخاذ جميع التدابير الوقائية العاجلة لحماية الأجوار والمارة والممتلكات العامة والخاصة تجنباً لوقوع الانهيار وإصدار قرار معلل في الإخلاء الفوري ينفذه باللجوء إلى القوة العامة عند الاقتضاء ودون انتظار نتائج تقرير الاختبار النهائي.

## الباب الثالث

### طرق التدخل

#### القسم الأول: الإعلام بقرار الإخلاء وتنفيذه

**الفصل 10:** يتم إعلام المالك أو المالكين والمتسوغين والشاغلين بقرار الإخلاء فور صدوره طبقاً لأحكام الفصلين 7 و9 من هذا القانون بواسطة الأعوان المحلفين للبلدية المعنية أو بالطريقة الإدارية أو برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ويتم نشره بالموقع الإلكتروني الرسمي للبلدية وتعلق نسخة منه ببهو مقر البلدية لمدة شهر وعلى عين المكان بمدخل البناية المعنية مع توجيه نسخة منه للإعلام إلى رئيس نقابة المالكين إن وجدت.

ويعتبر النشر والتعليق ببهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغاً قانونياً بالقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين في صورة عدم بلوغه ببقية الطرق الإدارية والقانونية.

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

**الفصل 11:** يجب على رئيس البلدية في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 7 و 9 من هذا القانون، إخلاء البناية دون أجل باللجوء للقوة العامة عند الاقتضاء بعد إعلام المالك أو المالكين والمتسوغين والشاغلين بقرار الإخلاء.

**الفصل 12:** يحمل واجب تنفيذ قرار الإخلاء على المالك أو المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 7 و 9 من هذا القانون. وفي صورة عدم امتثال المتسوغين أو الشاغلين لقرار الإخلاء من تاريخ إعلامهم به، يتولى المالك أو المالكون خلال الأجل المنصوص عليه بالفصلين 16 و 18 من هذا القانون 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، الحل محلّه 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.

**الفصل 13:** في صورة غياب المالك أو المالكين أو عدم تنفيذهم لقرار الإخلاء أو عند تقاعسهم بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه بالفصلين 16 و 18 من هذا القانون، تتولى البلدية المعنية وجوبا الحل محلهم للقيام بإخلاء البناية وعلى نفقتهم.

### القسم الثاني: الإعلام بقرار الهدم وتنفيذه

**الفصل 14:** يتمّ إعلام المالك أو المالكين وعند الاقتضاء المتسوغين والشاغلين بقرار الهدم فور صدوره طبقاً لأحكام الفصل 8 من هذا القانون بواسطة الأعوان المحلّفين للبلدية المعنية أو بالطريقة الإدارية أو برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ويتم نشره بالموقع الإلكتروني الرسمي للبلدية وتعلّق نسخة منه بيهو مقر البلدية لمدة شهر وعلى عين المكان بمدخل البناية المعنية مع توجيه نسخة منه للإعلام إلى رئيس نقابة المالكين إن وجدت.

ويُعتبر النشر والتعليق بيهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغاً قانونياً لقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين في صورة عدم بلوغه ببقية الطرق الإدارية والقانونية.

وتوضع بمقر البلدية نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار الذي أنبى عليه قرار الهدم على ذمّة المالك أو المالكين.

**الفصل 15:** يجب على رئيس البلدية تنفيذ قرار الهدم ورفع الأنقاض على نفقة المالك أو المالكين بدون أجل وبالالتجاء للقوة العامة عند الاقتضاء في حالات الخطر الوشيك والمؤكد وحالات الخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 7 و9 من هذا القانون.

**الفصل 16:** يحمل واجب تنفيذ قرار الهدم على المالك أو المالكين في غير حالات الخطر الوشيك والمؤكد والخطر الوشيك المنصوص عليهما بالفصلين 7 و9 من هذا القانون. في صورة غياب المالك أو المالكين أو عدم امتثالهم لقرار الهدم وبعد انقضاء أجل ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام به، تحل البلدية المعنية وجوبا محلهم لهدم العقار ورفع الأنقاض وتعويض الشاغلين نيابة عنهم وعلى نفقتهم.

### القسم الثالث: الإعلام بقرار الترميم الثقيل وتنفيذه

**الفصل 17:** يتم إعلام المالك أو المالكين والمتسوغين، وفي صورة غيابهم، الشاغلين بقرار الترميم الثقيل حال صدوره وذلك بواسطة الأعيان المحلّفين للبلدية المعنية أو بالطريقة الإدارية أو برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ويتم نشره بالموقع الإلكتروني الرسمي للبلدية وتعلق نسخة منه ببهو مقر البلدية وعلى عين المكان بمدخل البناية المعنية طيلة مدة إنجاز الأشغال. ويُعتبر النشر والتعليق ببهو مقر البلدية وعلى عين المكان تبليغا قانونيا للقرار لجميع المالكين والمتسوغين والشاغلين في صورة عدم بلوغه ببقية الطرق الإدارية والقانونية. وتوضع بمقر البلدية نسخة من محضر المعاينة الميدانية وتقرير الاختبار النهائي على ذمة المالك أو المالكين.

**الفصل 18:** يتعين على المالك أو المالكين الشروع في إنجاز الأشغال على نفقتهم في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار الترميم الثقيل، على أن يعهد لمكتب الدراسات أو المهندس المستشار المشار إليهما بالفصل 7 من هذا القانون متابعة إنجاز تلك الأشغال.

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

**الفصل 20:** لا يمكن إعادة إشغال البناية المعنية إلا بعد إنجاز الإصلاحات اللازمة والتأكد من سلامة البناية وفقا لشهادة في حسن إنجاز الأشغال معدة من قبل مكتب الدراسات أو المهندس المستشار المشار إليهما بالفصل 7 من هذا القانون وشهادة في إنجاز الأشغال طبقا للمواصفات الفنية المطلوبة مسلمة من قبل مراقب فني مصادق عليه.

#### **القسم الرابع: تعويض الشاغلين**

**الفصل 21:** يجب على المالك أو المالكين وفي أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ بلوغ قرار الإخلاء أو الهدم أو الترميم الثقيل، تعويض الشاغلين بصفة قانونية للمحلات السكنية أو المعدة للحرفة والإدارة بما يقدر بقيمة سنة معدّل معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض الشاغلين بصفة قانونية للمحلات التجارية بما يقدر بقيمة أربع سنوات معدّل معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية. ولا تنطبق أحكام 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 مؤرخ في 25 ماي 1977 يتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف على هذه الحالة. 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:** تتولى البلدية المعنية تعويض الشاغلين بمعلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية مثلما هو مبين بالفصل 21 من هذا القانون في صورة غياب المالك أو المالكين أو تقاعسهم أو عدم امتثالهم لتعويض الشاغلين بصفة قانونية للمحلات السكنية أو المعدة للحرفة والإدارة أو المحلات التجارية طبقا لمقتضيات الفصل 21 من هذا القانون، ويتم تحديد معدّل معين الكراء المتداول طبقا لتقديرات خبير أملاك الدولة أو خبير مأذون به قضائيا.

#### **القسم الخامس: إعادة إيواء الشاغلين**

##### **وحق الأولوية في الكراء أو الشراء**

**الفصل 23:** تتولى البلدية في حالة الخطر الوشيك والمؤكد اوحالة الخطر الوشيك التكفل بإيواء العائلات وقتيا إلى حين تمكينهم من التعويضات المنصوص عليها بالفصلين 21 و22 من هذا القانون.

**الفصل 24:** تتولى البلدية القيام بإعداد تقرير عن الحالة الاجتماعية للمتساكنين ومدّ اللجنة المذكورة بالفصل 25 من هذا القانون به.

**الفصل 25:** تحدث لجنة مختصة بكل ولاية تتولى النظر والتدقيق في الحالات الاجتماعية المستعصي معالجتها على البلدية والتي تستوجب حلولاً في إطار البرامج الاجتماعية للدولة. وتضبط تركيبة هذه اللجنة ومشمولاتها وطرق سيرها بمقتضى قرار مشترك صادر عن 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 يتم الاتفاق عليهما بينهما.

**الفصل 27:** يتمتع مالكو ومتسوغو وشاغلو البنايات المتداعية للسقوط التي تم انتزاعها طبقاً لأحكام الباب الرابع من هذا القانون، وذلك في حدود ما تسمح به البناية الجديدة، تباعاً 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 16 و 19 من هذا القانون، بإعلام مالك أو مالكي العقار بكل المصاريف التي أنفقتها وبنيتها انتزاع العقار طبقاً للتشريع الجاري به العمل والمتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

**الفصل 29:** تتولى البلدية، مع مراعاة أحكام الفصلين 7 و 9 من هذا القانون، هدم البناية المتداعية للسقوط بعد صدور أمر الانتزاع.

**الفصل 30:** يتم تحديد غرامة انتزاع لفائدة المالكين بعد طرح جميع المصاريف التي أنفقتها البلدية بعنوان التدخلات الوجوبية التي تولت القيام بها بما في ذلك تعويض الشاغلين والأشغال المنجزة.

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

## الباب الخامس

### العمليات الجماعية لإعادة البناء وتجديد واستصلاح

#### الأحياء القديمة

**الفصل 32:** يمكن للدولة ممثلة في الوزارة المكلفة بالإسكان بمبادرة منها أو باقتراح من البلدية المعنية، وفي إطار تنفيذ برامج سكنية لتجديد واستصلاح الأحياء وتهذيبها وتأمين سلامة المواطنين والممتلكات، أن تتدخل في إطار عمليات جماعية للقيام بمشاريع لتجديد أو إعادة تهيئة منطقة مكونة من بناية أو مجموعة بنايات متداعية للسقوط تعود ملكيتها إلى الدولة أو إلى الخواص.

**الفصل 33:** يمكن للدولة إنجاز المشاريع المذكورة بالفصل 32، سواء كان ذلك:

- في إطار الشراكة مع المالكين بعد إبرام اتفاقية تحدد مهام والتزامات جميع الأطراف وآجال تنفيذها.
- بعد انتزاع البنايات المتداعية للسقوط، في إطار عمليات جماعية.

**الفصل 34:** يمكن للدولة أن تعهد بعملية إعادة البناء أو الترميم والتهذيب والاستصلاح للباعثين

العقاريين العموميين بمقتضى اتفاقيات تبرم في الغرض وتتص 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 للحرفة والإدارة بما يقدر بقيمة سنة معدّل معلوم الكراء المتداول بالمنطقة التي توجد بها البناية، وتعويض الشاغلين من مالكيين أو متسوغين للمحلات التجارية بما يقدر بقيمة أربع سنوات معدّل 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.
- تمتيع المالكين أو المتسوغين الشاغلين بالأولوية في الشراء أو الكراء بعد إعادة البناء أو الترميم وفق معيّن كراء وثمان بيع المتداول بالمنطقة.
- تخصيص 20% على الأقل من المساكن المنجزة للصنف الاجتماعي.



## الباب السادس

### العقوبات

**الفصل 35:** بقطع النظر عن العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب كل مالك أخلّ بواجب الإشعار المنصوص عليه بالفصل 2 من هذا القانون بخطية مالية تساوي ألفي دينار.

**الفصل 36:** بقطع النظر عن العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي خمسة آلاف دينار كل مالك 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:** بقطع النظر عن العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية تساوي عشرين ألف دينار كل مالك 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:** بقطع النظر عن العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية قدرها خمسة آلاف دينار كل مالك أو شاغل لم يمتثل لقرار الإخلاء أو قرار الهدم الصادر عن البلدية.

**الفصل 39:** بقطع النظر عن العقوبات الجزائية الأخرى، يعاقب بخطية مالية تساوي عشرة آلاف دينار، كل مالك أو متسوغ أو شاغل يعتمد الإضرار بالبناية التي يملكها أو يشغلها لتصبح متداعية للسقوط وفقا لما هو مبين بالفصل 2 من هذا القانون.

**الفصل 40:** يكلف أعوان الضابطة العدلية المنصوص عليهم بالأعداد 1 و2 و3 و4 من الفصل 10 من مجلة الإجراءات الجزائية بالبحث في المخالفات لأحكام هذا القانون ومعاينتها وتحرير محاضر فيها تحال إلى رئيس البلدية والوزارة التي يههما الأمر وعلى وكيل الجمهورية المختص ترابيا. كما يكلف بالبحث في المخالفات لأحكام هذا القانون ومعاينتها وتحرير محاضر فيها وإحالتها على السلط المذكورة بالفقرة السابقة:

-الأعوان المكلفون بمراقبة الترابيب البلدية،

-أعوان السلك الفني المحلفون والمكلفون بالرقابة بالوزارة المكلفة بالإسكان،

-الأعوان المحلفون التابعون للوزارة المكلفة بالتراث.

## الباب السابع أحكام انتقالية

**الفصل 41:** تنسحب أحكام هذا القانون على البناءات المتداعية للسقوط والصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم قبل تاريخ دخوله حيز التنفيذ باستثناء الأحكام المتعلقة بواجب الإشعار والمعاينة الميدانية المنصوص عليهما بالفصلين 6 و9 منه.

## شرح الأسباب

(مشروع قانون يتعلق بالبنائيات المتداعية للسقوط)

تمثل البنائيات المتداعية للسقوط جزءا هاما من الرصيد السكني القائم بمدننا إذ تمثل البنائيات المشيدة قبل سنة 1956 حوالي 6% من مجمل هذا الرصيد، وبالمدن الكبرى على وجه الخصوص، كتونس الكبرى ومدينتي بنزرت وصفاقس، حيث تعدّ بلدية تونس حوالي 816 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 100 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري في حين تعدّ ولاية المهدية حوالي 429 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 135 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري وولاية نابل حوالي 228 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 48 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري وولاية جندوبة حوالي 140 عقارا متداعيا للسقوط منها حوالي 40 عقارا تتطلب الإخلاء الفوري. وفي إطار الجهود الرامية إلى الحفاظ على الرصيد السكني أولت الدولة عناية خاصة لمعالجة وضعية البنائيات المتداعية للسقوط حفاظا على سلامة المارة والمتساكنين من جهة، وبهدف إعادة توظيفها وإدراجها ضمن الدورة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية من جهة أخرى.

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

- \* صعوبة في تحديد هوية المالك لتعقد الوضعية الاستحقاقية للبنائية،
- \* عدم وضوح الرؤيا أمام المتصرف البلدي حول كيفية التعامل مع هذه الوضعيات إن كان بالإمكان أن يكون التدخل تلقائيا في إطار سلطة الضبط الإداري طبقا لمقتضيات الفصل 81 من القانون الأساسي للبلديات 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 خاصة إذا كانت البنائية متواجدة داخل حدود مثال الحماية والإحياء،
- \* غياب إحصائيات دقيقة لهذا الرصيد العقاري وبرامج لمتابعته،
- \* غياب تعامل تدريجي ومرحلي مع هذه الوضعية منذ الاستقلال في ظل التركيز الكلي على الإحداثيات الجديدة أدت إلى تضخم عدد البنائيات المهذدة بالسقوط وصعب بالتالي المهمة على البلديات،
- \* غياب مساندة واضحة من الدولة للجماعات المحلية لمجابهة هذه الظاهرة في إطار عمليات جماعية باستثناء بعض البرامج المحدودة (برنامج الوكائل)،
- \* غياب تحميل المسؤولية الفردية للمالك على مستوى الآليات المعمول بها رغم أن الفصلين 97 و98 من مجلة الالتزامات والعقود يحمله بالدرجة الأولى مسؤولية صيانة عقاره. وبالتوازي

غياب مؤازرة لهذا الأخير في مجهوداته الرامية لتحديث عقاره أو صيانتته وتشريكه فعليا في برامج الجماعة المحلية لمجابهة هذه الظاهرة،

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

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

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

وأمّام تفاقم حالات البناءات التي تهتد بالانهيار، فإنّ الوضع أصبح يستوجب التفكير في إيجاد الإطار الأفضل لمعالجة الوضعية واستحثّاث المالكين على صيانة عقاراتهم، وإجبارهم على ذلك حتى يبقى تدخّل البلدية استثنائيا لرفع خطر مؤكّد، وفي هذه الحالة يتعيّن تمكينها من أفضل الآليات وأسرعها للحفاظ على سلامة المارة والمتساكنين مع امكانية استرجاع مصاريفها عند القيام بالأشغال نيابة عن أصحاب العقارات المتقاعدسين.

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

هذا ويهدف مشروع القانون المعروض إلى الحفاظ على التوازن بين الحق في الحياة وأسباب العيش الكريم المنصوص عليهما بالفصلين 21 و22 من دستور الجمهورية التونسية وحق الملكية كما ورد بالفصل 41 منه. وتتلخص أهم محاوره فيما يلي:

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

المعلوم في هذا الصّد أنّ مشروع القانون المعروض لم يأت بالجديد في هذا الإطار، بل اقتصر على تقادي "غياب إطار تشريعي يضبط الإجراءات القانونية الواجب إتباعها لتحديد الالتزامات المحمّولة على البلدية ومالك العقار المزمع التدخّل فيه وتسوية وضعية شاغلي المحلات السكنية والتجارية " وفق ما ورد في إحدى الاستشارات الموجهة للمحكمة الإدارية في الغرض.

وقد كرّس مشروع القانون التوجّه القائم على قراءة في الفقه المقارن وفقه قضاء المحكمة الإدارية الذي يعتبر أنّ القرارات الإدارية المتخذة في إطار مقاومة ظاهرة البناءات المتداعية للسقوط بما فيها قرارات الهدم الصادرة عن رئيس الجماعة المحلية في إطار ممارسته لصلاحيات الضبط الإداري العام تتمتع بقرينة شرعية وبامتياز التنفيذ المباشر ولو بالالتجاء إلى القوة العامة في حالة الخطر الوشيك المؤكّد وذلك على أساس:

- قرينة الشرعية التي تتمتع بها القرارات الإدارية،

- ما حوّله القانون لرئيس الجماعة المحلية من إمكانية الاستعانة بالقوة العامة طبقا لأحكام

الفصل 85 من القانون الأساسي للبلديات.

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

لقد تعرّض مشروع القانون إلى عديد الإجراءات بكلّ دقّة وضرب آجالاً 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 معد من قبل مختصين مشهود لهم بالخبرة والكفاءة العلمية على حد السواء: مهندس مستشار أو مكتب دراسات مرخص لهم من قبل الوزارة المكلفة بالتجهيز إضافة إلى اشتراط تأشير مراقب فني مصادق عليه على تقرير الاختبار المذكور.

وإن استناد القرارات المتخذة في إطار مشروع القانون المذكور على تقرير اختبار جدي ومحايّد يجعلها مبدئياً بمنأى عن مخاطر الانحراف بالسلطة أو الإجراءات 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 والآجال 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 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 دائماً من قبيل القرارات القابلة للدحض وبالتالي الطعن أمام المحكمة الإدارية وبتوقيف التنفيذ وغياب الإذن القضائي في إجراءات اتخاذ القرارات المتخذة في إطار التدخلات المستعجلة المنصوص عليها صلب مشروع القانون المعروض، لا تحول دون الرقابة القضائية عليها.

## (3) اللجوء إلى الانتزاع من أجل المصلحة العموميّة في إطار تدخّل السلطة العامة لتفادي الكوارث بما فيها البنايات المتداعية للسقوط إجراء مكرّس قانونياً 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 ينصّ صراحة على أن " الانتزاع يمكن أن يشمل البنايات المتداعية للسقوط التي لم يتولى شاغلها أو مالكاها هدمها وتمثّل تهديداً للصحة أو السلامة العامة ....". وقد أكد مشروع القانون المعروض على أن الانتزاع العقارات المتداعية للسقوط يكون في حالات التدخل الوجوبي للبلدية وبعد استنفاد جميع الإجراءات والآجال وتقاعس المالك أو عدم تعهده بتنفيذ القرارات الصادرة بشأن بنايته المتداعية للسقوط.

وقد تمّ إدراج البنايات المتداعية للسقوط ضمن الحالات التي يمكن الالتجاء فيها للانتزاع باعتبار أن وضعيّة تلك البنايات هي تهديد للنظام العام وذلك احتذاء بالتوجه المكرّس على مستوى القانون المقارن وفي عديد الدول (المغرب وفرنسا مثالا) التي أسندت أهميّة 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 لتجنيب 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 الآلية نظرا إلى أنّ تحجير البناء لا يحلّ الإشكال باعتباره لا يهّم إلا مطالب الترخيص في البناء الجديد وتبقى البناءات القائمة وشاغلها عرضة للمخاطر. لذا فإن مشروع القانون المعروض نص على إمكانية اللجوء إلى انتزاع العقارات المتداعية للسقوط في الحالات التي لا يستجيب لها المالك لقرارات الإخلاء والهدم 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 متعاس، .....).

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

من بين التوجهات التي تبناها مشروع القانون المعروض الاستلزام 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 عقاريين عموميين وذلك في إطار معاضدتها للمجهود البلدي للتصدي لتفاهم ظاهرة البنايات المتداعية للسقوط. ويمكن للدولة إنجاز المشاريع تهذيب واستصلاح البنايات المتداعية للسقوط (عمليات جماعية) سواء كان ذلك:

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

- بعد انتزاع البنايات المتداعية للسقوط، في إطار عمليات جماعية

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

يعتبر تقاعس المالكين عن إصلاح وتحديث عقاراتهم من بين أهم الأسباب التي أدت إلى تفاهم عدد البنايات المتداعية للسقوط ويمكن أن يكون هذا التهاون في التدخل للإصلاح أو الترميم مقصودا من المالكين الذين فشلوا في إخراج الشاغلين المتمسكين بحق البقاء، الذي لا يمكن أن يعارض به المالك الذي يروم هدم بنايته طبقا للفصل 5 من القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 والمنقح بالقانون عدد 122 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 المتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية، أو لعدم قدرتهم فنيا وماليا على القيام بأشغال الإصلاح أو الهدم لتعقدها وكلفتها الباهظة. وبهدف مشروع القانون المعروض إلى تحفيز المالكين على الانخراط في برامج الجماعة المحلية والدولة والباعثين العقاريين العموميين، لذا تمّ ضمن مشروع القانون المعروض 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 تمثلي على غرار آلية مساهمة المالكين الأجوار في مصاريف التهيئة، سيمكّن المالك من فرصة لتحديث عقاره وتثمينه ومن ناحية أخرى سيخفف على المتدخل العمومي العبء المالي المنجر عن العملية.

وقد تم إدراج أحكام ضمن مشروع القانون يمكن أن تساهم في وضع أسس سياسة جديدة للهيئة العقارية تعتمد فيها على مبدأ التكامل والشراكة بين الجماعة المحلية والمالكين قصد هدم وتجديد البنايات بموجب اتفاقيات تبرم في الغرض مع هؤلاء المالكين وهو توجه يندرج في إطار

استنباط آليات جديدة لتشجيع المالكين على تثمين عقاراتهم وإدخالها للدورة الاقتصادية وتخفيف العبء المادي على الدولة والجماعة المحلية أو الباعث العقاري العمومي.

**(6) الضمانات المعترف بها للمالك والشاغل في مواجهة الإجراءات الإدارية المتخذة في إطار التدخل في البناءات المهددة بالسقوط**

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

- وجوبية الإعلام المسبق للمالك والشاغلين بقرار الإخلاء أو الهدم أو الترميم الثقيل،
- لا تدخل في العقار بالإخلاء والهدم أو الترميم الثقيل إلا على إثر معاينة ميدانية موثقة بمحضر أو تقرير اختبار أولي ونهائي،
- حق المالك في الحصول على محضر المعاينة أو التقارير الفنية حول حالة البناءة قبل التدخل بالهدم،
- الحق في تعويض الشاغلين بصفة قانونية من طرف 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 البناءات في إطار شراكة،
- حق المالك في مدة معقولة (90 يوما) للاستجابة التلقائية للقرارات الإدارية المتخذة بخصوص البناءة (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 البناءات المتداعية للسقوط غير ممكن إلا بتوفر شروط دقيقة وصارمة نصت عليها المطة الخامسة من الفصل 4 من القانون المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

كما ينص مشروع القانون المقترح بقطع النظر عن 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 إلى العقارات الصادر في شأنها قرارات إخلاء وهدم قبل دخوله حيز التنفيذ.

**ذلك هو موضوع مشروع القانون المعروض.**