



## ١- ما هو التراث المعماري Patrimoine architectural ؟

- بدايةً، يجب التمييز ما بين «التراث» و «الآثار». التراث هو الإرث الذي ينتقل من جيل إلى جيل. أما «الآثار» فهي كل ما يعود إلى العصور القديمة. التراث إذاً ليس شيئاً جامداً كالآثار.
- على صعيد المدن، يشمل «الطابع التراثي» للمدينة عناصر ماديّة (وهي المعالم التاريخية والأبنية التي تعود لحقبة تاريخيّة ما وتعكس طابعاً هندسيّاً معيّنًا) وعناصر أخرى معنويّة وثقافية تتمثّل بالحرف والنشاطات المتوارثة في هذه الأحياء.
- لم يحدّد القانون اللبناني مفهوم «الأبنية التراثيّة» أو «الطابع التراثي» لهذه الأبنية وما هي الخصائص المعماريّة التي تميّزها أو الحقبة الزمنية التي تنتمي إليها. ولكن بشكل عام، تعود الأبنية التراثية في لبنان بمعظمها للزمن العثماني ولفتره الإنتداب الفرنسي و تتميز بواجهتها ذات القناطر الثلاث وسقف من القرميد الأحمر، تتوزّع فيها الغرف حول بهو وسطي hall central وبعضها مبني من الحجر الرملي (في بيروت مثلاً) أو الصخري. لغاية اليوم تمّت حماية جزء من هذه المباني عبر تسجيلها على لائحة الجرد العام للأبنية التاريخيّة ولكن القسم الأكبر من المباني التراثية في بيروت لا يزال غير مسجّل.
- أمّا التراث المعماري الحديث (١٩٣٠ - ١٩٧٠)، فلم ينل لغاية اليوم الأهمية التي نالتها الأبنية الأكثر قِدماً بالرغم من كونه يشكّل حقبة مضيئة من تاريخ تطوّر العمارة في لبنان، حيث تسابق معماريون محلّيون وعالميون أمثال أنطوان تابت، و خليل خوري، وجوزيف فيليب كرم، وتيو كنعان، وغريغوار سيروف وآخرين على التفكير بعمارة حديثة تلبّي المتطلبات المحلية (مثلاً: فندق السان جورج، مدرسة الحكمة في الأشرفية، مبنى كهرباء لبنان في مار مخايل، مبنى «شمس» في الروشة...).

## ٢- ما أهميّة حماية الأحياء التراثية؟

- الهدف من الحفاظ على المباني التراثية هو الحفاظ على الهوية التاريخية والثقافية للمدينة التي هي عنصر هام في تكوين الذاكرة الجماعية المشتركة.
- لكنّ الحفاظ على الوجه التراثي للمدن لا يعني فقط الحفاظ على المباني القديمة الواقعة فيها بمعزلٍ عن محيطها، بل يستوجب الحفاظ على الطابع التراثي العام للمدينة أي المحافظة على المجموعات المدنية وعلاقتها فيما بينها وبالحيّز العام (كالمساحات العامة والشوارع والأدراج والحدائق...) ويشمل أيضاً الحفاظ على النشاطات الإجتماعية والإقتصادية المتداولة في هذه الأحياء التراثية كالحرف والنشاطات المهنية والترفيهية والصناعات الإبداعية التي يمارسها سكّان هذه الأحياء، المتعاقبين من جيل إلى جيل أو الشباب الذين استقرّوا حديثاً في هذه الأحياء.



• لذلك، حماية الطابع التراثي للأحياء المدمرة نتيجة انفجار؛ آب تتطلب حماية كآمة هذه العناصر المعماريّة والإجتماعيّة والإقتصادية التي تتميز بها هذه الأحياء لكي لا تنحصر هذه الحماية على المباني المقيدة على لائحة الجرد العام للأبنية التاريخية.

### ٣- كيف تتمّ حماية الأبنية التراثيّة في لبنان؟

- لا يوجد في لبنان قانون خاص لحماية التراث. ولكن تخضع الأبنية التراثية حاليًا لـ«نظام الآثار القديمة» Loi sur les antiquités وهو قانون صادر بالقرار ١٦٦ / ل.ر في ١٧ / ١٩٣٣ («قانون الآثار»)
- يحمي قانون الآثار «الآثار القديمة» أي كل ما تم بناؤه قبل عام ١٧٠٠. أمّا المباني التراثيّة (التي سُيّدت بعد عام ١٧٠٠) فتعتبر بـ«مثابة الآثار» وتخضع لقواعد هذا القانون «إذا كان في حفظها صالح عمومي من وجهة التاريخ او الفن وشرط أن تسجّل على لائحة الجرد العام للأبنية التاريخيّة» (مادة ١ من قانون الآثار).<sup>١</sup>
- يحمي إذا قانون الآثار الأبنية المنفردة وليس مجموعات الأبنية، ولا تشمل هذه الحماية كآمة المباني التراثيّة إنّما فقط تلك المدرجة على لائحة الجرد. وبالتالي، فقد شكّل إدراج الأبنية التراثيّة على هذه اللائحة الأداة الوحيدة لمنع هدمها منذ نهاية الحرب سنة ١٩٩٠.

### ٤- ما هي الآليّة المعتمدة في قانون الآثار لحماية الأبنية التاريخيّة وما هي لائحة الجرد؟

- تنص المادة ٢١ من قانون الآثار على ما يلي: « يقيد في هذا الجرد: ١- الآثار القديمة غير المنقولة التي هي ملك الدولة، و٢- الآثار القديمة غير المنقولة التي هي ملك للأفراد او للأوقاف او للأشخاص المعنويّة او للطوائف او للجماعات والتي في حفظها صالح عمومي فني او تاريخي.»
- يضع قانون الآثار نظامين لحماية الأبنية التاريخيّة هما: نظام «القيّد على لائحة الجرد العام للأبنية التاريخية» Inscription ونظام «تسجيل الأبنية التراثية» Enregistrement/Classement.
- نظام «القيّد على لائحة الجرد العام للأبنية التاريخية»: يتمّ القيد بموجب قرار صادر عن وزير الثقافة بناءً على إقتراح مديرية الآثار Arrêté d'inscription.
- نظام «تسجيل الأبنية التراثية»: يتمّ التسجيل بمرسوم يتّخذ في مجلس الوزراء Décret du Conseil des Ministres بعد أن يكون تمّ قيد البناء أو العقار على لائحة الجرد. (هناك فقط ٣٥ مبنى تاريخي مسجّل في لبنان بموجب مرسوم).

<sup>١</sup> المادّة ١: « تعتبر آثار قديمة جميع الاشياء التي صنعتها يد الانسان قبل سنة ١٧٠٠ (١١٠٧ هجرية) مهما كانت المدينة التي تنتمي اليها هذه المصنوعات. تعتبر شبيهة بالآثار القديمة وخاضعة لقواعد هذا القرار الاشياء غير المنقولة التي صنعت بعد سنة ١٧٠٠ وفي حفظها صالح عمومي من وجهة التاريخ او الفن وقيّدت في» قائمة الجرد العام للأبنية التاريخية «المنصوص عنه في المادة ٧.»



## ٥- ما هي مفاعيل القيد والتسجيل؟

- **مفاعيل القيد :** يوجب على أصحاب الملك أن لا يُباشروا على أرضهم أدنى تحويل وأن لا يغيّروا في معالم وميزات الأثر بدون إعلام مديرية الآثار (قبل شهرين) عن نيّتهم هذه وأن يعيّنوا التحويلات أو الأشغال التي ينوون إجرائها (مادة ٢٣). تفحص مديرية الآثار هذه المشاريع، فإذا كانت تضرّ بالبناء القديم، تعمل جهدها في مناقشة حبية مع المالك لتحويل المشروع. وإذا لم يكن الاتفاق ممكناً، فلا يمكن لمديرية الآثار ان تمنع في اجراء الأشغال<sup>٢</sup> الا بإجراء معاملات التسجيل (ونبّغ المالك بالمشروع بهذه المعاملات). اما اذا رخصت المديرية الاشغال، فتراقبها لتتأكّد من انها تجري وفقاً للترخيص المعطى بها (مادة ٢٤). كل بيع لأثر مقيّد يجب ان يبلغه البائع لمديرية الآثار خلال ١٥ يوماً من تاريخ البيع (مادة ٢٥). القيد لا يربّتب دفع أي تعويض للمالك.
- **مفاعيل التسجيل :** يفرض عمومًا نظام التسجيل على المالك شروطًا أكثر قساوة من نظام القيد. فلا يجوز لمالك عقار مسجل القيام بأي عمل على العقار (من أعمال هدم أو نقل أو ترميم أو تصليح أو تحويل) دون الحصول على موافقة المديرية العامة للآثار (مادة ٣). ابتداء من اليوم الذي تبّغ فيه مديرية الآثار المالك اقتراح الدولة للتسجيل، تُطبّق جميع مفاعيل التسجيل على العقار المقصود (وتتوقّف جميع هذه المفاعيل اذا لم يصدر قرار التسجيل خلال الـ ٦ أشهر التي تلي التبليغ (مادة ٢٩).
- يمكن للدولة تعويض الأفراد والاشخاص المعنوية من القانون الخاص مالكين العقار المسجل في حال أضرار ناتجة عن التسجيل. يحق للإدارة اجبار المالك على اجراء التصليحات والترميمات اللازمة لصيانة العقار المسجل. وان لم يقم بذلك، يحق للإدارة اجراء اعمال التصليح او الصيانة التي تراها لازمة لحفظ الابنية المسجلة (والداخلة في الجرد)
- **السجل العقاري :** يجب تدوين «قيد» المبنى التاريخي كما و«تسجيله» على صحيفة العقار المعني في السجل العقاري (مواد ٢٢ و ٤٠). يتبع مفعول التسجيل والقيد العقار أية كانت الأيدي التي ينتقل اليها العقار (مادة ٤١).

<sup>٢</sup> ولكن عملياً، تفرض قرارات القيد الصادرة عن وزير الثقافة الحصول على الموافقة المسبقة من المديرية العامة للآثار قبل القيام بأية أعمال من شأنها تغيير الواقع الحالي للعقار أو المبنى المقيّد.



## ٦- هل قانون الآثار فعّال في حماية التراث؟

- ان قانون الآثار لم يُعدّل منذ زمن الإنتداب، ويتضمّن ثغرات عديدة تحوّل دون حماية نسيج الأحياء التراثية بشكل فعّال، أبرزها أنه يحمي عقارات فردية أو منعزلة دون إمكانية حماية المجموعات العمرانية التي تتمتع بمواصفات فنية وتاريخية وتراثية مميزة.
- ان قانون الآثار يربط حماية التراث بشكل اساسي بقرارات صادرة عن السلطة التنفيذية والإدارية. فضلا عن ان فقدان القانون المذكور لأي تعريف أو معايير واضحة لمفهوم الطابع التراثي يؤدي أحياناً إلى دفع المالكين بتقديم طعون أمام مجلس شورى الدولة لتحرير عقاراتهم واخراجها عن لائحة الجرد العام.
- من جهة أخرى، لا تشمل لائحة الجرد العام سوى جزء ضئيلاً من الأبنية التراثية.<sup>٣</sup>

## ٧- ما هي لائحة الأبنية المجدد هدمها؟

- في مطلع التسعينيات، مع انتهاء الحرب وانطلاق مرحلة إعادة الإعمار، زادت المخاوف على فقدان الأبنية التراثية في الأحياء المجاورة للوسط التاريخي بفعل الطفرة العمرانية والتطوير العقاري. فأوكل وزير الثقافة آنذاك ميشال ادّه الجمعية اللبنانية للحفاظ على التراث (أبساد) بالقيام بمسح لهذه الأحياء وتحديد المجموعات التراثية لحمايتها وبدأ العمل في هذا السياق على مشروع قانون لحماية الأبنية التراثية. ونتيجة لهذا المسح، تمّ اقتراح منع هدم عدد من المباني التراثية (١٠١٦ مبنى) ريثما يصدر قانون حماية التراث.
- حصّد هذا القرار اعتراضات كبيرة، فطلب مجلس الوزراء عام ١٩٩٨ إعادة إجراء المسح. وخفّض نتيجة هذا المسح عدد الأبنية المجدد هدمها إلى ٤٥٩ ضمن ٥ فئات (أ-ب-ج-د-ه).
- ثبت أخيراً قرار مجلس الوزراء عام ٢٠١٠ لائحة الأبنية المجدد هدمها وهي تنحصر بالأبنية المصنّفة في الفئات «أ» ، «ب» و «ج» أي ٢٠٩ مبنى تراثي فقط. ولكن في غياب مسوّغ قانوني يمنع هدم مجموعات الأبنية التراثية غير المسجلة أصولاً، قام مالكو بعض هذه الأبنية المجددة بتقديم الطعون امام مجلس شورى الدولة واستطاعوا تحرير عقاراتهم. لذلك، إتخذ وزير الثقافة عام ٢٠١٠ قراراً<sup>٤</sup> يلزم كلّ رخصة هدم لأي بناء في بيروت الحصول على الموافقة المسبقة من المديرية العامة للآثار، حتّى لو لم يكن المبنى تراثياً.

<sup>٣</sup> تشمل لائحة الجرد العام حوالي ٥٠٠ مبنى وموقع تاريخي فقط بينما القسم الأكبر من الأبنية التراثية يبقى خارج الحماية. على سبيل المثال، هناك فقط ٧٥ قرار قيد لمباني أو عقارات على لائحة الجرد في نطاق بيروت، فيما مسحت المديرية العامة للآثار بعد إنفجار ٤ آب ٨٢ عقارا تحوي مبان تراثية في بيروت خارج الوسط التاريخي.

<sup>٤</sup> كتاب موجّه من وزير الثقافة إلى وزير الداخلية والبلديات بتاريخ ٢٧ أيار ٢٠١٠ (المديرية العامة للآثار رقم ٢٣٧٩ تاريخ ٢٧/٥/٢٠١٠، وزارة الداخلية والبلديات رقم ٩٢١ تاريخ ٢٥/١٠/٢٠١٠).



## ٨- هل صدر قانون جديد يحمي الابنية التراثية بعد انفجار ٤ آب؟

- بعد إنفجار ٤ آب، وتزامناً مع الأزمة الاقتصادية والصحية، قام العديد من المستثمرين بإغراء أصحاب الأبنية المتضررة ببيع أملاكهم بأسعار بخسة. ولأن المنطقة المتضررة تشكّل الأحياء الأقدم من المدينة، كان لا بد من حماية نسيجها وطابعها التراثي. فصدر القانون ١٩٤ بتاريخ ١٢.١١.٢٠٢٠ لحماية المناطق المهذّمة ودعم إعادة إعمارها، و تناول في المادّة ٧ منه موضوع الأبنية التراثية في المناطق المحدّدة في المرسوم أي المرفأ، الصيفي، المدور والرميل فقط.
- تنص المادة ٧ من قانون ١٩٤ على ما يلي: «تضع وزارة الثقافة خطة منفصلة لاعادة اعمار و/أو ترميم الأبنية ذات الطابع التراثي المتضررة على ان يمنع منعاً باتاً ترتيب أي حق عيني من أي نوع كان على أي بناء موضوع على لائحة جرد الأبنية ذات الطابع التراثي إلا بعد مراجعة وزارة الثقافة.
- لا يجوز اعادة بناء الابنية التراثية المهدمة او المتضررة الا بإذن من وزارة الثقافة تتم المحافظة بموجبه على المواصفات نفسها والشكل الخارجي نفسه للبناء المهذّم او المتضرر».
- تستدعي هذه المادة الملاحظات التالية: أولاً: منعت الفقرة ١ من هذه المادة انشاء أي حق عيني من أي نوع كان على أي بناء موضوع على لائحة جرد الأبنية ذات الطابع التراثي وهذا يشمل كافة الحقوق العينية الأصلية (كحق الملكية وحق الانتفاع و حق الارتفاق) والحقوق العينية التبعية (كحق التأمين والرهن العقاري) ثانياً: تنص هذه المادة على وجوب «مراجعة وزارة الثقافة قبل ترتيب أي حق عيني من أي نوع كان على الأبنية الموضوعه على لائحة الجرد دون تحديد ما هو المقصود بعبارة «مراجعة الوزارة». هل يتحقق هذا الشرط بمجرد اعلام الوزارة أو يجب أيضا الاستحصال على موافقتها من أجل ترتيب هذه الحقوق على الأبنية الموضوعه على لائحة الجرد المذكورة؟ ثالثاً: ان قانون ١٩٤ يحمي فقط الأبنية المقيدة على لائحة الجرد وهو بالتالي محصور التطبيق ولم يحل مشكلة الأبنية التراثية أو المجموعات التراثية غير المقيدة وهي الأكثر عددا في المناطق المتضررة من الانفجار. رابعاً: تتوافق احكام الفقرة ٢ من هذه المادة مع احكام الفقرة ١ من المادة ٢٣ من قانون الآثار التي تنص على ان القيد في الجرد يوجب على اصحاب الملك ان لا يباشروا على ارضهم ادنى تحويل في العقار او في قسم من العقار المقيد وبصورة عامة ان لا يأتوا عملاً من شأنه تغيير منظر الاثر او تغيير ميزته بدون ان يعلموا قبل شهرين دائرة الاثار القديمة عن نيتهم هذه وان يعينوا التحويلات او الاشغال التي ينوون اجراءها.» علماً ان التبليغ لا يكفي للبدء بالعمل بعد شهرين، فالمادة ٢٤ من قانون الآثار تضع شرط الحصول على ترخيص من دائرة الاثار قبل بدء الاعمال (مع الاشارة الى ان مديرية الآثار سرّعت كثيراً في اعطاء تراخيص الترميم لدرأ خطر سقوط المباني التراثية بعد انفجار ٤ آب). هذا ونشير الى ان قانون ١٩٤ قد وضع شروط صارمة للحصول على تراخيص البناء والترميم من وزارة الثقافة، فلا يمكن الحصول عليها الا اذا كان الترميم او إعادة اعمار الأبنية يحافظ على الشكل الخارجي نفسه للبناء المهذّم او المتضرر والمواصفات نفسها التي كانت تتمتع بها الأبنية قبل انفجار ٤ آب.



## ٩- من يتحمل أعباء إعادة الاعمار والترميم؟

- تجدر الإشارة الى ان قانون ١٩٤ لم يتضمن أي تفاصيل حول هذا الموضوع. في المبدأ، يتحمل المالك كافة مصاريف الصيانة والترميم والتدعيم بحسب قانون الآثار، قانون البناء، ومرسوم السلامة العامة (٢٠١٢). ولكن سمح قانون الآثار(المادة ٣١ و ٣٢) وقانون البناء (المادة ١٨) للبلديات بالقيام بالترميم والتدعيم إذا تمنّع المالك عن القيام بذلك (ولكن على نفقة المالك).
- من هنا أهمية اقرار قانون خاص لحماية التراث سيما بعد انفجار ٤ آب لاجساد ايضا حلول للتعويض على مالكي الابنية التراثية المتضررة وتأمين الدعم المادي لهم للترميم فضلا عن ضرورة حماية المجموعات التراثية بشكل عام وليس فقط الابنية التراثية بشكل منعزل.

المادة ٣١ من قانون الآثار: « إن المصاريف الناجمة عن الأشغال المتعلقة بترميم العقارات المقيمة في الجرد العام أو المسجلة كأبنية تاريخية يتحملها أصحاب هذه العقارات(...)»

المادة ٣٢ من القرار ١٦٦: « يمكن دائما دائرة الآثار القديمة بالاتفاق مع الدولة صاحبة الشأن ان تجري بعد اخطار ارسل لصاحب الملك وبقي دون فائدة اعمال التصليح او الصيانة التي تراها لازمة لحفظ الابنية المسجلة او الداخلة في الجرد التي ليست هي ملكا للدولة وفي حالة وجوب الاسراع او وجود خطر اثبته الدوائر الفنية البلدية او دائرة الآثار القديمة يطلب مدير دائرة الآثار القديمة او رئيس البلدية بالاتفاق مع مدير دائرة الآثار القديمة بعد مرور يوم من اخطار صاحب الملك من رئيس محكمة البداية اصدار قرار يعين فيه في خلال اربع وعشرين ساعة رجلا من اهل الفن يكلف فحص حالة الابنية وتصميم الاشغال الذي وضعه مهندس دائرة الآثار القديمة. ويجب على هذا الخبير ان يقدم تقريره لقلم المحكمة في خلال الاربع والعشرين ساعة التي تلي تاريخ تعيينه يجب على المحكمة ان تبت في خلال الثماني والاربعين ساعة التي تلي تاريخ ايداع هذا التقرير فيما اذا كان من الواجب على صاحب الملك: ١- اما ان يجري الاشغال اللازمة تحت نظارة مهندس من دائرة الآثار القديمة وضمن مدة يجب تحديدها. ٢- واما ان يدفع لدائرة الآثار القديمة مبلغا كافيا لسد النفقات التي تنجم عن هذه الاشغال حدد في المادة ٣١ من هذا القرار مدى الواجب المفروض على صاحب الملك في كلتا الحالتين. يكون هذا الحكم نافذا حاله رغم كل اعتراض او استئناف اذا قاوم صاحب الملك في اجراء هذه الاشغال فتحل السلطة البلدية في داخل منطقتها والسلطة الادارية ذات الصلاحية في الاماكن الخالية من بلدية محل صاحب الملك المتخلف عن القيام بهذا الواجب بناء على طلب دائرة الآثار القديمة. يمكن السلطة التي تحل محل صاحب الملك المتخلف استرجاع المصاريف الحقيقية المنفقة مع اضافة ٢٥ بالمائة اليها وفقا للقواعد النافذة في تحصيل الرسوم البلدية او الاموال العمومية.»

المادة ١٨ من قانون البناء (رقم ٤/٦٤٦ . ٢٠٠٤) : «على المالك أن يسهر دوماً على صيانة أملاكه المبنية وتأمين الإئتمان والمتانة اللازمين لها للمحافظة على سلامة الساكنين والجوار (...). وإذا ظهر على البناء أو أقسامه إشارات وهن (...) وإذا تبين بنتيجة تقرير المهندس أنّ أئتمان البناء أو متانته مختلّان، على المالك أن يقوم بأعمال التشييد والتدعيم اللازمة.» وفي حال تمنّع المالكون لسبب ما عن ترميم وصيانة «واجهات أبنيتهم وأجزائها الأخرى (...)، يحقّ للبلدية بعد إخطارهم أن تقوم (بذلك) على نفقتهم»

