



# Ville en quête de loi

## Entretien avec Maître BENBRAHAM



Entretien réalisé par  
A. Amrouche et N. Aroua

**M**aitre Benbraham, avocate au barreau d'Alger, nous livre dans cet entretien passionnant une vision originale de la ville, vision pragmatique qui devrait être intégrée dans toutes réflexions.

**Vies des villes** : En termes juridiques, comment se conçoit la ville ?

A notre avis, dans son sens le plus sage et le plus large la ville signifie en premier et en toute simplicité la vie en communauté. Et qui dit vie en communauté, veut dire automatiquement opposition de plusieurs points de vues, philosophies, traditions, modes de vie, états d'âmes, personnes. La ville est donc la coquille qui va réunir des personnes différentes les unes des autres et leur permettre d'évoluer en même temps. Ce n'est pas du tout une chose facile et c'est pourquoi c'est autour des villes que se constitue le plus grand banditisme en terme de droit. C'est autour et dans les villes que se constituent également les ghettos induits par une stratification sociale de la population urbaine. Vous comprendrez que les grandes agglomérations sont pour nous extrêmement importantes et se déterminent en terme de criminalité, de ségrégation sociale, de maux sociaux, de maladies, etc. La question qui se pose aujourd'hui est : " quelle ville faut-il construire pour éliminer sinon réduire tous ces maux et favoriser l'émergence d'un citoyen civilisé qui respecte les autres, se respecte lui-même et respecte les règles de la société ? "

**Vies des villes** : Connaissez-vous un exemple réussi de ville de ce type ou bien serait-ce une utopie ?

Nous ne raisonnons pas de manière utopique mais à partir du tissu social et des cas qui se trouvent autour de nous. Citons un exemple très simple : dans certains quartiers d'Alger, les taux de mortalité, de natalité, le crime, la pauvreté, la prostitution, etc. sont très élevés. Il s'agit généralement de quartiers très pauvres situés en périphérie. Alors que dans les quartiers résidentiels où les gens habitent des appartements spacieux, la criminalité, la pauvreté et tous ces maux baissent. C'est un phénomène tout à fait connu mais très souvent ignoré que la ville a une influence sur le citoyen et non le contraire. Les études ne sont malheureusement pas suffisamment orientées dans ce sens. Lorsqu'on conçoit la ville on doit tous se consulter, les médecins, les psychologues, les sociologues, les architectes, chacun doit donner son point de vue. Or, on a tendance dans notre pays à laisser l'architecte rêver seul d'une cité meilleure et le citoyen rêver seul d'un appartement idéal à la conception duquel il ne participe pas de surcroit. Il est grand temps de réunir tout ce monde autour d'un même projet de ville.

**Vies des villes** : Vous avez évoqué la notion d'équilibre communautaire qui tient au respect mutuel des droits et devoirs de chacun, est-ce que le cadre juridique suffit à l'assurer ? Pensez-vous que les lois suffisent à nous discipliner en tant que citoyens, professionnels et politiques ?

Non, pas du tout. Les lois servent à définir des normes et à punir ceux qui ne les respectent pas. La loi est un moyen de répression contre les récalcitrants ou d'autorisation de certains droits.

Le cadre juridique supplée à l'éducation qui doit apprendre aux individus à se respecter mutuellement. Cela commence au sein de la famille et à l'école, puis se transpose dans la société. Mais nous ne savons plus respecter ce qui est à moi, ce qui est à vous et ce qui nous appartient à tous les deux. Les servitudes communes en souffrent aujourd'hui plus que jamais, ce qui nuit actuellement à la vie communautaire dans nos villes.

Exemple : Monsieur X arrange de son mieux l'intérieur de son appartement mais n'hésite pas à jeter ses ordures par la fenêtre ou les déposer dans le hall commun. C'est regrettable mais c'est ce que nous vivons tous les jours.

**Vies des villes** : Vous venez de mettre l'accent sur la responsabilité multiple de gestion de la vie communautaire en milieu urbain dans laquelle sont impliqués le juridique, le politique, l'urbanistique, le culturel, etc. Cela dit, lorsque les maux de la ville sont évoqués, c'est l'architecte ou l'urbaniste qui est immédiatement montré du doigt ...

Il est effectivement tenu responsable de tout. Mais à tort, car on ne le consulte pas et chacun travaille seul de son côté. A notre avis il devrait l'être autant pour ce qui relève de la circulation, de la pose d'un sens interdit, de l'aménagement d'un rond point ou d'une double voie, etc. S'agissant d'un projet d'habitations par exemple, on désigne le terrain à l'architecte en le sommant d'y construire des immeubles de forme linéaire aux fenêtres desquels il vous sera interdit d'étendre votre linge aurisque d'être réprimés. Mais alors pourquoi ne pas réaliser des immeubles à cours intérieures sur lesquelles pourront s'ouvrir les cuisines, les sanitaires, les salles de bains, les séchoirs ?! Dans ces cours seraient aménagées des aires de stationnement, des espaces verts, etc.

**Vies des villes** : Ce qui nous renvoie à la responsabilité du maître d'ouvrage qui commande les cahiers des charges et qui peut faire prévaloir le facteur économique, la disponibilité foncière, etc...

Ah, le maître d'ouvrage, parlons-en ! Il commande le projet certes, mais c'est à l'architecte de décider. Son avis doit être pris en considération. Quant au terrain, on doit lui donner la structure et l'architecture qu'il mérite, qui lui conviennent. Laissons donc aux architectes le soin d'innover. L'architecte est un intellectuel, un artiste, donnons-lui la possibilité de se développer, de proposer non pas une mais deux ou trois esquisses et choisissons par la suite la mieux adaptée. A titre d'exemple, le climat est un facteur déterminant de ce choix et il est surprenant de voir construire à Alger des maisons avec de toutes petites fenêtres similaires à celles de la vallée du M'Zab ! Voyez Alger, c'est une ville construite à flanc de montagne, intelligemment conçue de sorte que chaque algérois avait trois possibilités : celle de voir l'étoile polaire, celle de voir la lune et l'espace de mire et également celle de voir la mer. De sa terrasse ou de son patio, chacun pouvait les admirer sans déranger les autres. Grâce

à cette structure et à cette architecture réfléchies, à ce jour on n'a jamais entendu parler de problèmes de voisinage dans la Casbah.

**Vies des villes** : Les règlements existent pourtant ...

Exactement, les lois existent mais n'ont jamais été appliquées : on observe la délivrance de permis de construire par complaisance, absence de contrôle, etc. Il y a des gens qui construisent sur des terrains qui non seulement ne leurs appartiennent pas, mais dont ils ignorent la nature juridique. Plus grave, les autorités qui voient s'élever ces constructions ne font rien. C'est qu'elles manquent à leurs obligations. C'est une situation de négation du droit et non de non-droit. Une situation de non droit est celle où la loi ne prévoit pas de sanctions. Alors qu'une situation de négation ou de renonciation de droit est celle de non application du droit. Or, la négation du droit est toujours le fait de l'administration puisque c'est elle qui gère aussi bien le foncier public que privé et que dans les deux cas, les règles de droit sont applicables, sauf pour le domaine militaire qui, lui, répond à des règles spécifiques. Il est regrettable de voir des immeubles entiers se construire par des OPGI sur des terrains qui appartiennent à des privés, alors qu'il existe des procédures judiciaires en cours ou même des décisions de justice ordonnant l'arrêt des travaux. Citons un cas très connu, celui du haut site d'Hydra : il s'agit d'un terrain donné en concession à un privé mais que certaines



© AA



personnalités ont voulu s'attribuer. Par conséquent, le terrain a été investi et morcelé alors que plusieurs décisions de justice ont rappelé sa réelle appartenance et l'interdiction d'y pénétrer. Le fait est que l'ancien Wali d'Alger a demandé au Ministère de l'Enseignement d'y construire l'école de journalisme. Or, durant la procédure, face au Conseil d'Etat, c'est-à-dire face à la Cour Suprême, ce dernier a déclaré n'avoir jamais sollicité ce terrain, ni eu l'intention d'y réaliser une quelconque construction. En fait, le Wali avait dégagé une parcelle de ce terrain, puis chargé Cosider de commencer les travaux afin de mettre notre client devant le fait accompli. Aujourd'hui, alors que 26 arrêts du Conseil d'Etat condamnent la Wilaya d'Alger, Cosider et le Ministère de l'Enseignement, les travaux se poursuivent ! C'est bien une situation de négation du droit et non une situation de non droit. En pareil cas, il ne faut pas s'étonner de voir ces formes urbanistiques et architecturales disharmonieuses et anarchiques qu'il sera par ailleurs très difficile d'éradiquer.

**Vies des villes** : Sur le plan juridique, que faire afin de remédier à ces coups partis illicites? Faut-il organiser de larges campagnes de régularisation?

A ce propos, il me vient tout de suite à l'esprit la campagne organisée en 1985-87 de destruction-régularisation notamment sur le tronçon Birkhadem-Blida. Nous avons tendance à toujours faire dans l'excès et dans l'extrémisme. Ou bien on laisse construire n'importe comment et on ferme



l'œil pendant des années ou alors on se réveille un matin et on décide de tout détruire. Ainsi en 1987, les bulldozers sont arrivés.

Devant le cri d'alarme de la société, on a dit régularisons. Mais que signifie au juste régulariser ? Ça veut dire reconstruisez comme vous avez construit mais sans avoir été indemnisés. A quoi servent donc ces opérations? A rien du tout. C'est un abus. Cela dit, que l'on régularise celui qui est sur son propre terrain, d'accord. Mais comment régulariser celui qui est sur le terrain d'autrui? Faut-il régulariser la construction qui est sur le terrain ou bien l'assiette foncière ? Que faire alors du principe selon lequel le principal suit l'accessoire ? Faut-il l'inverser et ouvrir la porte à toutes formes de trafic et de corruption, etc. Il faut savoir que la corruption s'est implantée dans notre pays principalement à travers l'immobilier.

Mais si on va plus loin, on évoque automatiquement le cas de la ville de Boumerdès. Une ville née comme un champignon et non suite à une réflexion intersectorielle harmonisée dans l'intérêt du citoyen. Serait-elle due à la vanité de quelques personnes au pouvoir ou tout simplement au laisser aller ? Qu'on ne me parle pas dans ce cas de ville mais de mouroir. Parce que c'est un véritable mouroir. C'est en premier lieu à l'administration que je fais supporter la responsabilité des dégâts du tremblement de terre de 2003. Boumerdès est à la fois une zone sismique et marécageuse. Pour y planter des arbres on a du importer par camions de la terre arable des régions avoisinantes (El Asnam etc) et assécher les marécages. De plus,

selon un rapport américain de 1957, il est établi que cette zone est très instable et ne peut supporter des constructions hautes ou à large emprise au sol.

A l'époque, seuls les petits bungalows en bois sur pilotis étaient autorisés. Résultat, en 2003 Boumerdès n'a pas été épargnée. Si toutes les informations techniques avaient été communiquées aux architectes, ils auraient conçu des constructions mieux adaptées aux propriétés du sol. Malheureusement, chacun travaille en apartheid sans communiquer avec les autres intervenants.

**Vies de Villes** : Vous soulevez là un problème que les architectes ne cessent de dénoncer, celui du temps imparti aux études préalables leur permettant d'éviter ce genre de catastrophes, car lorsque les problèmes surviennent c'est bien la responsabilité de l'architecte qui est impliquée.

Certes il y a responsabilité décennale de l'architecte. Mais pas la sienne seule puisque engagée en même temps que celle de l'ingénieur. L'architecte est effectivement l'avant dernier maillon, car l'ingénieur intervient après lui pour calculer la structure. Le drame est que très souvent on demande à l'architecte de concevoir des projets sans lui procurer toute la documentation technique nécessaire. Son rôle est réduit à celui de dessinateur.

**Vies de Villes** : Dans pareil cas, comment pouvez-vous défendre un architecte auteur du projet ?

Si l'architecte a attiré l'attention du maître d'ouvrage par des écrits dénonçant ces faits et qu'il reçoit une réponse disant que les études ou les documents demandés sont disponibles et qu'elles feront l'objet d'analyses ultérieures, alors il est protégé. Mais si il n'a aucune preuve, aucun écrit, alors sa responsabilité reste entière. C'est pourquoi nous avons proposé en collaboration avec le CNOA, que toutes ces études, y compris géophysiques, soient systématiquement apposées au niveau des APC. Ainsi tout citoyen s'appropriant à acheter un terrain pourra les consulter et savoir s'il est sur un volcan ou sur une faille. Cela obligera l'administration à disposer de l'ensemble des études concernant son patrimoine foncier.

**Vies de Villes** : Cas concret, quelle responsabilité devra assumer l'architecte pour un projet ayant été modifié au cours de son exécution ?

Le projet architectural est effectivement une oeuvre intellectuelle et en tant que telle, l'architecte a le droit de la protéger à condition de l'enregistrer à l'INAPI. Dans ces conditions, toute modification, transformation ou usurpation lui ouvre un droit de réparation. Il pourrait éventuellement exiger l'arrêt des travaux ou même l'annulation du projet. Il s'agit-là d'une situation de non droit car la loi n'existe pas encore mais dont nous avons déjà proposé le texte au CNOA.

**Vies de Villes** : Le dossier de Vies de Villes est cette fois-ci consacré au tourisme. La lecture des lois relatives au développement du tourisme dans le cadre du développement durable, de la protection du littoral et de l'aménagement des ZET révèle certaines contradictions dont la révision serait, nous dit-on, en cours. Comment se fait-il que des lois récemment approuvées dans le fond et dans la forme suscitent un tel conflit ?

Vous venez de toucher un problème qui risque de provoquer une catastrophe dans notre pays. A ce jour on n'a pas géographiquement distingué le domaine maritime du domaine terrestre ni délimité de façon expresse le périmètre des zones touristiques, notamment celles situées sur le littoral. C'est une grave lacune. Résultat, différents ministères entrent en conflit. C'est bien joli de parler environnement, mais il suffit d'aller à Moretti pour voir les égouts du Menzeh se déverser en mer. Cela, alors que tous les ministres habitent la zone ! Dans ces conditions, de quel environnement



© A.A.



© B.F.

Il s'agit généralement d'affaires concernant les paiements. Mais depuis peu, d'autres cas se posent : celui d'architectes algériens sollicités par des ambassades étrangères mais qui, après réception des plans, les font homologuer dans leurs pays respectifs privant ainsi leurs auteurs de leurs honoraires. C'est d'autant plus grave que cela n'a pu se faire qu'avec une complicité algérienne.

**Vies de Villes** : Et concernant les coopératives immobilières ?

parle-t-on ? D'un autre côté, le domaine maritime abrite plusieurs activités : navigation, ports, ports de plaisance, pêche, etc. Qui donc doit le gérer? Quel règlement doit-on lui appliquer ? On exploite des milliers de mètres carrés et on parle des millions de fois sans jamais arriver à un projet cohérent et harmonieux. A notre avis, au-delà des intelligences qui travaillent, il y a la politique qui décide et plus haut l'intérêt personnel qui prime. L'Algérie qui était un pays unifié est devenue une Algérie patchwork. En définitive, qu'est-ce que le durable ? N'est-ce pas d'harmoniser nos efforts en vue du long terme et de rechercher l'intérêt du pays ?!...

**Vies de Villes** : Revenons à la loi sur l'aménagement du territoire...

Qui devrait être une loi suprême!...

**Vies de Villes** : Or, les études de ZET en cours ne s'y inscrivent pas.

Elle ne sera jamais respectée tant que les limites géographiques du domaine maritime, du littoral et de leurs périmètres de servitudes respectives ne sont pas clairement délimitées. Tant qu'on n'aura pas d'abord pensé à l'intérêt du pays avant de penser aux intérêts basement matériels de certains décideurs, on ne pourra jamais faire d'aménagement du territoire cohérent. Il y a mille et un moyens de faire évoluer les choses, mais l'état devrait céder quelques unes de ses prérogatives et laisser les citoyens promoteurs se débrouiller.

**Vies de Villes** : Concernant les architectes, quelles affaires traitez-vous le plus fréquemment ?

Avec les coopératives immobilières, il n'y a que des problèmes. Nous avons récemment plaidé une affaire de ce genre au tribunal de Boufarik. C'est le cas d'un promoteur qui, n'ayant pas les moyens financiers de payer l'entrepreneur, lui donne en échange un des blocs avec entière liberté d'en disposer à sa guise.

Du jour au lendemain, ledit entrepreneur se transforme illégalement en promoteur et vend les appartements semi finis avec local. Il vend et revend à différents clients le premier à 28 000 000 D.A, puis à 36 000 000 DA, puis 41 000 000 D.A, sans toutefois annuler la première vente ! Les coopératives immobilières constituent un véritable scandale de l'immobilier en Algérie bien qu'il existe une loi les concernant et que le Ministère de l'Habitat ait publié un document réglementant l'activité.

La loi existe donc, mais encore une fois elle est non seulement méconnue, mais presque jamais appliquée.

**Vies de Villes** : Pour conclure : les architectes se plaignent du nombre insuffisant ou de l'ambiguïté des textes de loi, de l'absence de décrets exécutifs lorsque celles-ci appellent à des précisions ultérieures par voie réglementaire. Mais voilà que lorsque les textes existent, ils ne sont pas appliqués. Par rapport à ce contexte juridique lié à la profession de l'architecture et de l'urbanisme, êtes-vous optimiste ou pessimiste ?

Je suis optimiste lorsque je vois que des gens comme vous commencent à s'intéresser à la question. C'est prometteur

en ce sens où il y a quelques années l'architecte n'était connu que par une étiquette sur sa porte. Aujourd'hui l'architecte bouge et la société bouge, il y a une mutation extraordinaire. L'architecte veut connaître ses droits et ceux de ses clients. Si ce corps professionnel réagit, c'est qu'il a beaucoup souffert et qu'il n'entend plus souffrir à l'avenir. C'est pourquoi plus vous multipliez le nombre de rencontres, plus vous vulgarisez votre métier, plus vous faites état des problèmes que vous rencontrez, plus vite on trouvera les solutions à ces situations.

## حوار مع الأستاذة الهامية نفيمة بن براهيم المدينة في ظل القانون

في حوار مع الأستاذة الهامية بن براهيم، أدلت لنا بهذه الآراء العبرة عن وجهة نظر القانون من أحوال المدينة عامة :  
" تمثل المدينة إطارا جامعاً لفئات إجتماعية مختلفة من حيث تقاليدها وأخلاقها وأسلوب معيشتها وإمكاناتها وغيرها ، و هي مضطرة إلى العيش في هذا المحيط الجماعي المشترك و النمو داخله و تقاسم ثرواته مما قد يتسبب أحيانا في ظهور نزاعات و مظاهر العنف. مما لا شك فيه أن القوانين لا تكفي وحدها لتهدئة و تدبير الحياة الجماعية داخل المدينة، فللمحيط العائلي و المدرسي دور تربوي أساسي لا يمكن الاستغناء عنه، و هو يعلم آداب التعامل و الاحترام المتبادل منذ الصغر. لذلك تبدو مسؤولية توازن الحياة المدنية معلقة بمسائل قانونية و سياسية و عمرانية و ثقافية في أن واحد.

بهذا المعنى للمؤسسات العامة دور هام كونها هي التي تحدد توجهات التنمية العمرانية و تقدر آثارها الاجتماعية الحاسمة. الواقع أننا نجد اليوم جملة من النصوص القانونية و التشريعية في بلادنا غير أنه لا يحرص على تطبيقها بصفة عادلة و صارمة لا من طرف المؤسسات العمومية و هي المطالبة باحترامها قبل غيرها ، و لا من طرف السكان. و قد كان لنا في مأساة "بومرداس" درسا مشنوما لا بد من إعتباره مرتين لتفادي مثل هذه الأخطاء الخطيرة المتسببة في تضخم عدد الضحايا و الأضرار المادية. كذلك عن دور المعماري الذي عليه الإشارة إلى كل خلل يلاحظه أو مشكل يعارضه و الإدلاء به كتابيا إلى صاحب المشروع مباشرة بدافع الضمير المهني و الإنساني و احتماء من أي تهمة قد تلاحقه فيما بعد."