

المحتوى

تمهيد

1. امثلة التهيئة العمرانية

- 1.1 - ما هو مثال التهيئة العمرانية
- 2.1 - ما هو مجال تطبيق مثال التهيئة
- 3.1 - ما هي التجمعات العمرانية التي تجب تغطيتها بمثال تهيئة عموانية
- 4.1 - من يعد دراسة اعداد او مراجعة مثال التهيئة العمرانية
- 5.1 - ما هي الاعمال التحضيرية التي يجب القيام بها قبل الشروع في اعداد او مراجعة مثال التهيئة العمرانية
- 6.1 - ما هي الوثائق المكونة لملف مثال التهيئة العمرانية
- 7.1 - ما هي الوثائق التي يتم اخذها بعين الاعتبار عند اعداد مشروع مثال التهيئة العمرانية
- 8.1 - ما هي إجراءات المصادقة على مثال التهيئة العمرانية
- 9.1 - ما هي الوثائق المكونة للملف النهائي لمثال التهيئة الموجه الى مصالح الولاية للمصادقة عليه بقرار
- 10.1 - ماذا يترتب عن المصادقة على مثال التهيئة العمرانية بقرار من الوالي
- 11.1 - ماذا يترتب عن مصادقة الوزير المكلف بالتعمير على تحديد المناطق التي تقتضي اعداد مثال تهيئة

2. مثال الحماية والاحياء

- 1.2 - ما هو مثال الحماية والاحياء
- 2.2 - ما هو مجال تطبيق مثال الحماية والاحياء
- 3.2 - ما المقصود بالمواقع الثقافية
- 4.2 - كيف يتم تعيين وضبط حدود المواقع الثقافية
- 5.2 - من يعد مثال الحماية والاحياء
- 6.2 - متى يتم اعداد مثال الحماية والاحياء
- 7.2 - ما هي الوثائق المكونة لملف مثال الحماية والاحياء
- 8.2 - ما هي إجراءات المصادقة على مثال الحماية والاحياء
- 9.2 - ماذا يترتب عن المصادقة على مثال الحماية والاحياء
- 10.2 - ما هي الاشغال التي تخضع للترخيص المسبق من طرف الوزير المكلف بالتراث داخل حدود المواقع الثقافية

3. مثال الصيانة والاحياء

- 1.3 - ما هو مثال الصيانة والاحياء
- 3.2 - ما هو مجال تطبيق مثال الصيانة والاحياء
- 3.3 - ما المقصود بالمجموعات التاريخية والتقليدية
- 4.3 - كيف يتم تعيين وضبط حدود المجموعات التاريخية والتقليدية
- 5.3 - من يعد مثال الصيانة والاحياء
- 6.3 - متى يتم اعداد مثال الصيانة والاحياء
- 7.3 - ما هي الوثائق المكونة لملف مثال الصيانة والاحياء

- 8.3- ما هي إجراءات المصادقة على مثال الصيانة والاحياء
- 9.3- ماذا يترتب على المصادقة على مثال الصيانة والاحياء
- 10.3- ما هي الاشغال التي تخضع للترخيص المسبق من طرف الوزير المكلف بالتراث داخل المناطق المصانة

4. مثال التهيئة التفصيلي

- 1.4- ما هو مثال التهيئة التفصيلي
- 2.4- ما هي المناطق التي يمكن ان يشملها مثال تهيئة تفصيلي
- 3.4- من يعد مثال التهيئة التفصيلي
- 4.4- ما هو محتوى برنامج التهيئة والتجهيز او التهذيب او التجديد العمراني ومثال التهيئة التفصيلي
- 5.4- ما هي إجراءات المصادقة على برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي
- 6.4- ما هو محتوى الملف الذي يعرض للمصادقة عليه بامر
- 7.4- ما هي الآثار المترتبة عن امر المصادقة على ملف برنامج التدخل ومثال التهيئة التفصيلي
- 8.4- كيف يتم تنقيح مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج التدخل

5. التقسيمات العمرانية

- 1.5- ما هو التقسيم
- 2.5- ما هي عمليات القسمة التي لا تعد تقسيما
- 3.5- ما هي التجزئة
- 4.5- ما هي المناطق المعنية بالتقسيم
- 5.5- ما هي الوثائق المكونة لملف التقسيم
- 6.5- اين يودع ملف التقسيم او التجزئة
- 7.5- من يتولى دراسة ملف التقسيم
- 8.5- ما هي آجال دراسة ملف التقسيم
- 9.5- ما هي اللجان الفنية للتقسيمات
- 10.5- كيف يتم احداث اللجان الفنية للتقسيمات
- 11.5- ما هو تركيب اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات
- 12.5- ما هو تركيب اللجنة الفنية البلدية للتقسيمات
- 13.5- ما هي دورية جلسات اللجان الفنية للتقسيمات
- 14.5- ما هي السلطة المؤهلة للبت في مطالب التقسيم او التجزئة
- 15.5- ما هي صيغ المصادقة على مطلب التقسيم او رفضه
- 16.5- ما هي آجال البت في مطلب التقسيم
- 17.5- ما هي طرق تبليغ قرار المصادقة على التقسيم او رفضه
- 18.5- ما هي الآثار المترتبة عن المصادقة على التقسيم
- 19.5- ما هي التزامات المقسم
- 20.5- ما هي شروط بيع او تسويق المقاسم المستخرجة من التقسيم

- 21.5- ما هي نوعية اشغال التهيئة الأولية للتقسيم
- 22.5- ما هي نوعية الاشغال النهائية للتقسيم
- 23.5- ما هي شروط تأجيل الاشغال النهائية للتقسيم
- 24.5- كيف تتم معاينة انتهاء اشغال التقسيم
- 25.5- كيف يتم استلام اشغال التقسيم
- 26.5- ما هي العقوبات المترتبة عن عدم احترام المقسم لالتزاماته
- 27.5- هل يمكن تعديل التقسيم بعد المصادقة عليه

6. دوائر التدخل العقاري

- 1.6- ما هي دائرة التدخل العقاري
- 2.6- كيف يتم تحديد دائرة التدخل العقاري
- 3.6- ما هي الأطراف التي يمكن ان تحدد لفائدتها دوائر التدخل العقاري
- 4.6- ما هي حقوق المتدخل العمومي داخل دائرة التدخل العقاري
- 5.6- ما هي حقوق مالكي العقارات الكائنة داخل دوائر التدخل العقاري
- 6.6- ما هي واجبات المالكين الاجوار
- 7.6- ماذا يترتب عن تحديد دائرة التدخل العقاري

7. دوائر المدخرات العقارية

- 1.7- ما هي دوائر المدخرات العقارية
- 2.7- كيف يتم تحديد دوائر المدخرات العقارية
- 3.7- ما هي الأطراف التي يمكن ان تحدد لفائدتها دوائر المدخرات العقارية
- 4.7- ما هي حقوق المتدخل العمومي داخل دائرة المدخرات العقارية
- 5.7- ما هي حقوق مالكي العقارات الكائنة داخل دوائر المدخرات العقارية
- 6.7- كيف تتم إحالة العقارات الى المنتفع بدائرة مدخرات عقارية
- 7.7- كيف يتم تحديد ثمن العقارات المحالة الى المنتفع بالدائرة
- 8.7- هل للنتفع بدائرة المدخرات العقارية حق التحوز بعقار كائن داخل تلك الدائرة

8. نقابة المالكين

- 1.8- ما هي نقابة المالكين
- 2.8- لماذا تحدث نقابة المالكين
- 3.8- ما هي اهم أصناف نقابات المالكين
- 4.8- ما هي المهام التي يمكن ان تقوم بها نقابات المالكين
- 5.8- كيف يتم احداث نقابة المالكين
- 6.8- ما هي مختلف إجراءات احداث نقابة المالكين
- 7.8- ما هي الوثائق المكونة للملف المتعلق باستصدار قرار في احداث نقابة المالكين

- 8.8- من هم المنخرطون في نقابة المالكين
- 9.8- ما هي حقوق المنخرطين
- 10.8- ما هي واجبات المنخرطين
- 11.8- ما هي الإجراءات التي يمكن اتخاذها في صورة اخلال منخرط بواجباته
- 12.8- ما هو مآل الحقوق والتحملات الموظفة على العقارات في صورة انتقال ملكيتها
- 13.8- ما هي أجهزة تسيير نقابة المالكين
- 14.8- ما هو تركيب الجلسة العامة
- 15.8- كيف يتم ضبط جدول اعمال الجلسة العامة
- 16.8- كيف يتم تسيير الجلسة العامة
- 17.8- كيف تتخذ مقررات الجلسة العامة
- 18.8- ما هي اختصاصات الجلسة العامة العادية
- 19.8- ما هي شروط انعقاد الجلسة العامة العادية
- 20.8- ما هي اختصاصات الجلسة العامة الخارقة للعادة
- 21.8- ما هي شروط انعقاد الجلسة العامة الخارقة للعادة
- 22.8- ما هو تركيب لجنة النقابة
- 23.8- ما هي مشمولات لجنة النقابة
- 24.8- هل تخضع نقابة المالكين الى تفقد مالي
- 25.8- كيف يتم حل نقابة المالكين

9. رخص البناء

- 1.9- من يسند رخصة البناء
- 2.9- من يخضع للترخيص في البناء
- 3.9- ما هي الاشغال التي لا تستوجب الترخيص في البناء
- 4.9- ما هي الوثائق المكونة لملف رخصة البناء
- 5.9- ما هي الوثائق المطلوبة اذا كان الطلب يتعلق بإعادة التهيئة او إعادة التخصيص لعقار محمي او مرتب
- 6.9- كيف يتم إيداع مطلب الترخيص في البناء
- 7.9- من يعد مشروع البناء
- 8.9- من يتولى ابداء الرأي في مطلب رخصة البناء
- 9.9- كيف يتم احداث اللجان الفنية لرخص البناء
- 10.9- ما هي تركيبة اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء
- 11.9- من يتولى دراسة الملفات قبل عرضها على اللجنة
- 12.9- متى يؤخذ رأي وزير الدفاع الوطني
- 13.9- متى يؤخذ رأي الوزير المكلف بالتراث
- 14.9- ما هي طرق سير اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء
- 15.9- من له الحق في الاعتراض على تسليم رخصة البناء

- 16.9- ما هي آجال البت في مطلب رخصة البناء
- 17.9- كيف تسند رخصة البناء
- 18.9- هل يمس منح رخصة البناء بحقوق الغير
- 19.9- ما هي مدة صلوحية رخصة البناء
- 20.9- كيف يتم التمديد في صلوحية رخصة البناء
- 21.9- ما هي المناطق التي تشملها تراتيب خاصة
- 22.9- ما هي شروط البناء في المستغلات الفلاحية
- 23.9- ما هو مجال تطبيق التراتيب العامة للتعمير
- 24.9- ما هي أصناف المباني التي يمكن الترخيص فيها بالمناطق القابلة للبناء
- 25.9- ما هي المساحات الدنيا لقطع الأرض المعدة للبناء بالمناطق القابلة للبناء
- 26.9- ما هي إجراءات تغيير صبغة المحلات
- 27.9- ما هي شروط اسناد شهادة صلوحية المحل والوقاية من الحرائق
- 28.9- ما هي شروط تسليم رخص الهدم في العقارات المكربة
- 29.9- ما هي التدابير المتعلقة بالبنائيات القائمة بمنطقة ارتفاعات الملك العمومي البحري

10. مراقبة البناء

- 1.10- متى تتم عملية مراقبة البناء
- 2.10- من هم الاعوان المؤهلون لمعاينة المخالفات
- 3.10- ما هي المراقبة التي تمارسها الإدارة قبل الشروع في البناء
- 4.10- ماذا يتعين على صاحب رخصة البناء القيام به قبل الشروع في البناء
- 5.10- ما هي أنواع المخالفات التي يتم رفعها
- 6.10- ما هي التدابير التي يتعين اتخاذها عند معاينة المخالفات
- 7.10- ما هي الحالات التي يتخذ فيها قرار الهدم ويتم تنفيذه بدون أجل
- 8.10- ما هي التدابير العملية لاحكام ردع المخالفات في ميدان البناء
- 9.10- ما هي المراقبة التي تقوم بها الإدارة بعد انجاز الاشغال

11. البنائيات المدنية

- 1.11- تعريف البنائيات المدنية
- 2.11- تعريف أصحاب المنشأ
- 3.11- ما هو دور الوزارة المكلفة بالتجهيز والإسكان في مجال البنائيات المدنية
- 4.11- تعريف المصممين
- 5.11- تعريف صاحب العمل
- 6.11- ما هو تصنيف البنائيات المدنية
- 7.11- كيف يتم الاتفاق مع صاحب المنشأ المفوض على انجاز مشاريع البنائيات المدنية
- 8.11- كيف يتم اعداد برنامج البنائيات المدنية

- 9.11- من بعد دراسة تصميم وتنفيذ مشروع البناية المدنية
- 10.11- ما هي الشروط الواجب توفرها لاعداد دراسة تصميم وتنفيذ مشروع البناية المدنية
- 11.11- كيف يتم اختيار المصممين ومكاتب المراقبة
- 12.11- اجبارية انجاز دراسة جيولوجية تقنية للأرض
- 13.11- من يتولى رقابة مشاريع البنايات المدنية
- 14.11- كيف يتم رصد الاعتمادات المخصصة لانجاز المشروع
- 15.11- كيف يتم تنفيذ ومراقبة تنفيذ مشاريع البنايات المدنية
- 16.11- تعريف مجلس البنايات المدنية

التعمير وأمثلة التهيئة العمرانية

تمهيد

التعمير مرفق عمومي بلدي ذو صلة وثيقة بمشاغل المواطن واهتمامات المجموعة المحلية عامة، وفي هذا المجال تضطلع البلديات بمسؤوليات وصلاحيات تتفاوت في أهميتها ومداها حسب الحالات بدءا بالترخيص في البناء وصولا الى تنفيذ مثال التهيئة العمرانية وما يقتضيه ذلك من تدابير. وباعتبار ما للقرارات التي تتخذها البلديات في مجال التعمير من آثار قانونية وإدارية ومالية، بل أحيانا تنموية واقتصادية واجتماعية، فإنه يجدر بالمسؤول البلدي ان يكون على معرفة جيدة بالقواعد الجوهرية والاجرائية التي تستند اليها تلك القرارات حتى تكتسب الشرعية اللازمة عند الإصدار وعند التنفيذ.

1- أمثلة التهيئة العمرانية:
1-1- ماهو مثال التهيئة العمرانية؟

هو أداة تخطيط عمراني تمكن الجماعة المحلية المعنية من ممارسة سياسة متناسقة لتنظيم استعمال مجالها الترابي وتحديد صبغة الأرض وشروط استعمال واستغلال كل قطعة منها.

وتمثل هذه الأداة الترتيبية بالأساس الإطار الأمثل لتنسيق تدخلات كل القطاعات لدفع مسيرة التنمية الإقتصادية والإجتماعية بالتجمع العمراني حيث يتم من خلالها برمجة حوزة الطرقات ومختلف التجهيزات

والمرافق العمومية وضبط صبغة مختلف الأراضي وتحديد الإرتفاقات ووضع تراتيب عمرانية، كما تمثل هذه الأداة الإطار القانوني الذي يمكن بمقتضاها للجماعة المحلية المعنية أن ترفض أو تمنح التراخيص المتعلقة بالتقسيمات ورخص البناء.

2-1- ماهو مجال تطبيق مثال التهيئة؟

يطبق مثال التهيئة العمرانية على كامل المناطق التي يغطيها وداخل حدود المنطقة الترابية للجماعة المحلية المعنية.

3-1- ماهي التجمعات العمرانية التي يجب تغطيتها بمثال تهيئة عمرانية؟
الفصل عدد 134 من القانون الأساسي للبلديات.

أ- كل بلدية ملزمة بأن يكون لها مثال تهيئة عمرانية،
ب- كل تجمع عمراني ريفي أيا كان حجمه، وتعطى الأولوية للتجمعات التي تشهد نموا عمرانيا سريعا على حساب الأراضي الفلاحية أو المناطق الطبيعية المحيطة بها.

4-1- من يعد دراسة إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية؟

أ- المصالح الفنية التابعة للجماعات المحلية،
ب- المصالح الفنية التابعة للولاية،
ج- المصالح الفنية الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير،
وذلك بالاستعانة بمكاتب دراسات خاصة.

5-1- ماهي الأعمال التحضيرية التي يجب القيام بها قبل الشروع في إعداد أو مراجعة مثال التهيئة العمرانية؟

الفصلان عدد 14 و 20 مجلة التهيئة الترابية والتعمير.
الفصل عدد 6 من قانون حماية الأراضي الفلاحية.

أ- حصر الإشكاليات المطروحة في مستوى تنفيذ مثال التهيئة الجاري به العمل :

- تغيير صبغة بعض المناطق،
- إعادة رسم بعض الطرقات أو إحداث طرقات جديدة
- توسيع المناطق العمرانية عند الإقتضاء،
- تكثيف الأنسجة العمرانية،
- تركيز بعض المشاريع الكبرى، ...

ب- إعداد تقرير المراجعة الذي يتضمن بالخصوص النقاط التالية:

- شرح الأسباب بالرجوع إلى الإشكاليات المطروحة،
- تحليل الإشكاليات وتقديم الخطوط العريضة للحلول الممكنة،
- تجسيم نقاط المراجعة على خريطة مثال التهيئة الجاري به العمل،
- تقدير الكلفة الأولية للدراسة،
- إقتراح نوعية الوثائق الخرائطية اللازمة للدراسة،
- إقتراح كيفية إنجاز الدراسة :
 - عن طريق مكتب دراسات،
 - بالطريقة المباشرة،
 - تكليف الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بالمتابعة والتنسيق،

• إقتراح مشروع إتفاقية في الغرض.

ج- التداول في شأن تقرير المراجعة في مستوى اللجان ثم المجلس،

د- قرارات المجلس فيما يتعلق :

• بتحليل الإشكاليات،

• باقتراح تحديد المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال التهيئة،

• بكلفة الدراسة ومبدأ تخصيص الإعتمادات الضرورية أو طلب مساعدة وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

• الطرف الذي سيكلف بإعداد الدراسة .

وتفويض رئيس المجلس لـ :

• الشروع في إجراءات تغيير صبغة المناطق الفلاحية المزمع إدماجها ضمن المناطق العمرانية،

• الشروع في إجراءات تغيير صبغة المناطق الخضراء المزمع تعميمها،

• الشروع في طلب التقليل من مسافات التراجع الخاصة بارتفاعات الأودية العابرة للمدن أو الملك العمومي البحري إن تتطلب الوضع القائم ذلك ورغبت فيه الجماعة المحلية المعنية،

- السعي لدى وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية لإدراج تغطية المدينة بالوثائق الخرائطية اللازمة للدراسة،
- برمجة الإعتمادات اللازمة لدراسة مراجعة المثل مع مراعاة آجال إنجاز الخرائط،
- (تكون الخرائط جاهزة بعد سنتين من تاريخ طلب الحصول عليها من وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية).
- هـ- إعداد ملف الدراسة عن طريق مكتب الدراسات (ملف طلب العروض) :
- إعداد الخطوط المرجعية للدراسة، كراس الشروط الإدارية العامة... بالاستئناس بالخطوط المرجعية النموذجية المعدة من قبل وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،
- الإعلان عن طلب العروض،
- فرز العروض ومصادقة اللجنة الجهوية للصفقات،
- إعداد إتفاقية مع مكتب الدراسات الذي تم اختياره،
- أ- خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم يتراوح بين 1000/1 و 5000/1 تبرز بالخصوص المناطق التي تطبق داخلها الترتيب العمرانية المصاحبة لمثال التهيئة

1-6- ماهي الوثائق المكونة لملف مثال التهيئة العمرانية ؟
قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 3 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.

العمرانية وحوزة الطرقات والأماكن المخصصة للمنشآت العمومية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والبراحات والمساحات الخضراء وكذلك المناطق الخاضعة للإرتفاقات ذات المصلحة العمومية،

ب- الترتيب العمرانية التي تضبط القواعد المشتركة بين كل المناطق المحددة بمثال التهيئة العمرانية، على غرار المناطق السكنية والخدماتية والمتعددة الوظائف والصناعية ألخ، والقواعد الخاصة بكل منطقة،

ج- التقرير الذي يتضمن بالخصوص العناصر التالية :

- كشف عن الوضع الإجتماعي والديمغرافي والإقتصادي الحالي للمنطقة المعنية وعرض آفاق التطور على الأمد المتوسط والبعيد (خلال 10 سنوات مثلا) وخاصة تلك التي تتعلق بالسكن والأنشطة الإقتصادية والتجهيزات العمومية،

- آفاق تطور مناطق العمران والمناطق المزمع تعميمها مستقبلا،

- تحليل لتأثيرات تطبيق مثال التهيئة على الخصوصيات الطبيعية والبيئية للمنطقة المعنية،

- تحديد مساحات مختلف أصناف المناطق،

- اقتراح وسائل تطبيق مثال التهيئة وخاصة منها التي

تساعد على التحكم الملائم في العقارات.

د- الملحقات التي تتضمن الوثائق التي استعملت في تصور مثال التهيئة العمرانية والتي منها بالخصوص أمثلة الشبكات الموجودة والمزمع إحداثها وقائمة الإرتفاقات المتعلقة بالملك العمومي.

تراعي أمثلة التهيئة العمرانية وجوبا التوجهات الواردة بالأمثلة التوجيهية للتهيئة وأمثلة حماية وإحياء المواقع الثقافية والمناطق المصانة والمناطق المجاورة للمعالم الأثرية والمناطق الطبيعية والمنشآت العسكرية إن وجدت.

• إجراءات يجب القيام بها قبل الشروع في الدراسة (أي ضمن الأعمال التحضيرية) :

أ- مضمون مداولة الجماعة العمومية المحلية المعنية الذي يتم ضمنه:

طلب إعداد أو مراجعة مثال التهيئة :

- حصر الإشكاليات العمرانية المطروحة ،
- المصادقة على تحديد المناطق التي تقتضي إعداد مثال التهيئة.

ب- مصادقة الوزير المكلف بالتعمير بقرار على تحديد المناطق التي تقتضي إعداد مثال التهيئة.

7-1- ماهي الوثائق التي يتم أخذها بعين الاعتبار عند إعداد مشروع مثال التهيئة العمرانية ؟

الفصل عدد 10 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

8-1- ماهي إجراءات المصادقة على مثال التهيئة العمرانية ؟

الفصول عدد 14 و 16 و 17 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما وقع تنقيحها بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003.

- إجراءات يجب القيام بها بعد إعداد مشروع مثال التهيئة العمرانية:

أ- استشارة المصالح الفنية :

- إحالة مشروع المثال على المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية وعلى المصالح الإدارية الجهوية لإبداء الرأي فيه كتابيا مع التعليل وذلك في مدة أقصاها شهر واحد من تاريخ اتصالها به. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية من قبلها على مشروع المثال .
- يحال مشروع المثال بعد انقضاء ذلك الأجل على الوزارة المكلفة بالتعمير للنظر فيه وإرجاعه خلال شهر من تاريخ اتصالها به.

ب- مداولة المجلس البلدي أو الجهوي في قراءة أولى:

- عرض مشروع المثال فيما بعد على المجلس البلدي أو الجهوي حسب الحال، الذي يأذن بتعليقه بمقر البلدية أو بمقر المعتمدية أو الولاية ليطلع عليه العموم .

ج- تعليق المثال للعموم :

- نشر إعلان استقصاء بشأن مشروع المثال بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وبالرائد الرسمي للجمهورية التونسية .
- تقبل ملاحظات أو اعتراضات المواطنين بخصوص

مشروع مثال التهيئة خلال الشهرين المواليين لنشر إعلان الإستقصاء (إما مباشرة بدفتر الإستقصاء المفتوح للغرض بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية المعنية أو عن طريق مذكرات الإعتراض أو المكاتيب المضمونة الوصول التي ترد على الجماعة العمومية المعنية).

د- استشارة المصالح الفنية بخصوص المعارضات أو

الملاحظات:

• إثر انقضاء أجل الإستقصاء، يتولى رئيس المجلس البلدي أو رئيس المجلس الجهوي، حسب الحال، إحالة مشروع المثال على المصالح الجهوية المعنية بصفة مباشرة مرفقا بالمعارضات أو الملاحظات التي يسفر عنها الإستقصاء لإبداء الرأي فيها،

كما يتولى إحالة المشروع آليا، على المصالح الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير، وإن إقتضى الحال على المصالح المركزية، لتدخل عليه، عند الإقتضاء، التعديلات الضرورية لجعله متناسقا مع بقية أمثلة تهيئة المناطق المجاورة ومتلائما مع التراتيب العمرانية الجاري بها العمل .
وتبدي هذه المصالح رأيها أو تدخل التعديلات التي تراها، حسب الحال، في ظرف شهر واحد من تاريخ اتصالها بمشروع المثال.

هـ- مداولة المجلس البلدي أو الجهوي في قراءة ثانية:

- إثر ذلك يتم عرض مشروع المثل مصحوبا برأي ومقترحات المصالح الإدارية والمؤسسات والمنشآت العمومية التي وقعت استشارتها وكذلك بالملاحظات والإعتراضات التي أسفر عنها الإستقصاء وبرأي المصالح الجهوية المعنية في شأنها، على المجلس البلدي أو الجهوي المعني للمداولة وذلك في أجل لا يتعدى شهرا واحدا.

و- المصادقة على مثال التهيئة العمرانية بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير:

أ- الملف الفني :

- خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم يتراوح بين 1/5000 و 1/1000 .

• الترتيب العمرانية،

• التقرير،

• الملحقات،

ب-الملف الإداري :

- نسخة من قرار تحديد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية،
- نسخ من ردود مختلف الإدارات والمصالح العمومية

9-1- ماهي الوثائق المكونة للملف النهائي لمثال التهيئة الموجه إلى مصالح الولاية للمصادقة عليه بقرار؟

حول مشروع المثال (الفصل 16)،

- نسخة من مداولة المجلس البلدي أو الجهوي التي يأذن فيها بتعليق المثال،
- نسخة من إعلان الإستقصاء الصادر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية،
- نسخة مختومة من المثال الذي تم تعليقه،
- نسخة من دفتر الملاحظات ومن الاعتراضات الواردة بواسطة مكاتيب مضمونة الوصول،
- نسخ من ردود مختلف المصالح والإدارات بخصوص المعارضات المسجلة بدفتر الإستقصاء أو تلك الواردة بواسطة مكاتيب مضمونة الوصول (الفصل 17).
- نسخة من مداولة المجلس البلدي أو الجهوي التي يصادق فيها نهائياً على مشروع المثال.

- أ- تعليق المثال المصادق عليه بقرار بمقر البلدية أو الولاية المعنية، وإعلام العموم بذلك عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة،
- ب- تعويض مثال التهيئة القديم في حدود المناطق المحددة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير،
- ج- التصريح بصبغة المصلحة العامة للأشغال المبرمجة بالمثال.

10-1- ماذا يترتب عن

المصادقة على مثال التهيئة

العمرانية بقرار من الوالي ؟

الفصول عدد 19، 20، 21، 22، 23،

25 و 26 من مجلة التهيئة الترابية

والتعمير. بالنسبة للفصلين 19 و 25

كما وقع تنقيحهما بالقانون عدد 78

لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر

2003.

الفصل عدد 30 من مجلة الجباية

المحلية.

د- تحديد المناطق المخصصة للطرق والتجهيزات على عين المكان وتحجير تحويل المباني القائمة بها إلا برخصة خاصة،

هـ- التعويض عن الأضرار المنجزة عن تطبيق الترتيب العمرانية إذا كانت تلك الأضرار مادية ومباشرة وثابتة وذلك بالنسبة للحالات التالية :

- المباني المرخص فيها،
- العقارات التي أصبح جزء منها غير قابل للإستغلال (ما زاد عن ربع مساحة العقار)،
- العقارات التي أصبحت غير قابلة للإستغلال تماما (مطالبة الإدارة بإقتنائها).

و- خضوع تغيير صبغة المناطق الخضراء للمصادقة بأمر،

ز- ضبط مسافة الإرتفاعات المتعلقة بالملك العمومي البحري التي لا تقل عن 25 متر من حدود ذلك الملك إلا إذا وقع التقليل فيها بأمر باقتراح الوزير المكلف بالتعمير لادخال تناسق على الواجهة البحرية،

س- تحجير تركيز المباني التي تأوي نشاطات ملوثة على الطرقات المهيكلة ولو كانت الترتيب العمرانية المصاحبة للمثال تسمح بذلك،

11-1- ماذا يترتب عن مصادقة الوزير المكلف بالتعمير على تحديد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة؟

الفصلان عدد 15 و 24 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

2- مثال الحماية والإحياء:
1-2- ماهو مثال الحماية والإحياء؟

ش- توظيف الأداء على العقارات غير المبنية،
ط- حق كل شخص في طلب نسخة من مثال التهيئة المصادق عليه بمقابل.

أ- يمكن للسلطة الإدارية المختصة أن ترجئ ، لمدة سنتين على أقصى تقدير بداية من تاريخ تعليق قرار تحديد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية بمقر البلدية أو المعتمدية المعنية، البت في مطالب رخص البناء والتقسيمات.

ب- يجوز للوالي أو لرئيس البلدية حسب الحال وللوزير المكلف بالتعمير في كل الحالات، أن يطلب تسجيل الأراضي غير المبنية وغير المسجلة الكائنة داخل المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة والمحددة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

هو وثيقة ترتيبية يتم إعدادها لتغطية المواقع الثقافية التي يتم إحداثها. ويتم من خلال هذه الوثيقة رسم حوزة الطرقات ومختلف التجهيزات والمرافق العمومية وضبط صبغة مختلفة الأراضي وتحديد الإرتفاقات ووضع تراتيب تنظيمية. كما تمثل هذه الأداة الإطار القانوني الذي يمكن بمقتضاها للمصالح المختصة التابعة للوزارة المكلفة بالتراث أن ترفض أو تمنح التراخيص المتعلقة بالتقسيمات والتجزئة ورخص

البناء داخل الموقع المعني.

2-2- ماهو مجال تطبيق مثال الحماية والإحياء؟

يطبق مثال الحماية والإحياء داخل المواقع الثقافية التي يتم تحديدها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتراث والوزير المكلف بالتعمير.

2-3- ما المقصود بالمواقع الثقافية؟

الفصل عدد 2 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة بالقانون عدد 35 المؤرخ في 24 فيفري 1994.

يقصد بالمواقع الثقافية المواقع الشاهدة على أعمال الإنسان أو الأعمال المشتركة بين الإنسان والطبيعة بما فيها المواقع الأثرية التي لها قيمة وطنية أو عالمية من حيث طابعها التاريخي أو الجمالي أو الفني أو التقليدي.

2-4- كيف يتم تعيين وضبط حدود المواقع الثقافية؟

الفصل عدد 7 من المجلة المذكورة أعلاه.

تعين المواقع الثقافية وتضبط حدودها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتراث والوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي اللجنة الوطنية للتراث. وينشر قرار إنشاء الموقع الثقافي بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

2-5- من يعد مثال الحماية والإحياء؟

الفصل عدد 8 من المجلة المذكورة أعلاه.

تتولى المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالتراث إعداد مثال للحماية والإحياء خاص بالموقع الثقافي المعني.

2-6- متى يتم إعداد مثال الحماية والإحياء؟

القانون عدد 118 المؤرخ في 6 ديسمبر 2001 المتعلق بتنقيح مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

يتم إعداد مثال الحماية والإحياء إثر نشر قرار إنشاء الموقع الثقافي وفي أجل خمس سنوات من تاريخ ذلك النشر قابل للتجديد بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتراث والوزير المكلف بالتعمير.

أ- مثال للمناطق،

ب- تراتيب تنظيمية تضبط بالخصوص :

- الأنشطة المرخص فيها داخل كل منطقة،
- شروط تعاطي تلك الأنشطة،
- الإرتفاقات الخاصة بكل منطقة،
- ملاحظة: على غرار الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية،

فإن هذه الوثائق يمكن أن تكون كالآتي :

أ- خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم يتراوح بين 5000/1 و 1000/1 تبرز بالخصوص المناطق التي تطبق داخلها التراتيب التنظيمية المصاحبة لمثال الحماية والإحياء وحوزة الطرقات والأماكن المخصصة للمنشآت العمومية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والبراحات والمساحات الخضراء وكذلك المناطق الخاضعة للإرتفاقات ذات المصلحة العمومية،

ب- التراتيب العمرانية التي تضبط القواعد المشتركة بين كل المناطق المحددة بمثال الحماية والإحياء والقواعد الخاصة بكل منطقة (ارتفاع المباني، مسافات الإرتداد، نسبة إشغال الأرض، نسبة الإستعمال العقاري...)،

ج- التقرير.

8-2- ماهي إجراءات المصادقة على مثال الحماية والإحياء؟

الفصلان عدد 14 و 16 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

يخضع مثال الحماية والإحياء لنفس إجراءات

المصادقة التي يخضع لها مثال التهيئة العمرانية :

1- إجراءات يجب القيام بها قبل الشروع في الدراسة:

• المصادقة على تعيين الموقع الثقافي وضبط حدوده بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتراث والوزير المكلف بالتعمير.

2- إجراءات يجب القيام بها بعد إعداد مشروع مثال الحماية والإحياء :

أ- استشارة مختلف المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية والمصالح الإدارية الجهوية أو المركزية عند الإقتضاء بخصوص مشروع مثال الحماية والإحياء،

ب- عرض مشروع المثال على المجلس البلدي أو الجهوي حسب الحال، للإذن بتعليقه للعموم،

ج- نشر إعلان استقصاء بشأن مشروع المثال بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وبالرائد الرسمي للجمهورية التونسية،

د- تقبل ملاحظات أو اعتراضات المواطنين

بخصوص مشروع المثال،

هـ- أخذ رأي مختلف المصالح المعنية بشأن المعارضات أو الملاحظات التي أسفر عنها الاستقصاء،

و- أخذ رأي المصالح الجهوية، وإن اقتضى الحال المصالح المركزية، التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير،

ز- عرض مشروع المثال مصحوبا برأي ومقترحات المصالح الإدارية والمؤسسات والمنشآت العمومية التي وقعت استشارتها وكذلك بالملاحظات والإعتراضات التي أسفر عنها الاستقصاء وبرأي المصالح الجهوية المعنية في شأنها على المجلس البلدي أو الجهوي المعني للمداولة،

ك- المصادقة على مثال الحماية والإحياء بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتراث والوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي اللجنة الوطنية للتراث.

يعوض مثال الحماية والإحياء أليا عند المصادقة عليه

مثال التهيئة العمرانية إن وجد وذلك في نطاق الحدود الضابطة للموقع الثقافي.

9-2- ماذا يترتب عن المصادقة على مثال الحماية والإحياء؟

الفصل عدد 15 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

10-2- ماهي الأشغال التي تخضع للترخيص المسبق من طرف الوزير المكلف بالتراث داخل حدود المواقع الثقافية؟
الفصول عدد 9 و 10 و 11 من المجلة المذكورة أعلاه.

تخضع الأشغال الآتي ذكرها داخل حدود الموقع الثقافي للترخيص المسبق من طرف الوزير المكلف بالتراث :

أ- أعمال التهديم الكلي أو الجزئي لأي مبنى موجود داخل حدود الموقع الثقافي،

ب- أشغال الشبكات الكهربائية والهاتف وقنوات المياه والغاز والتطهير والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية وكل ما من شأنه أن يشوه المظهر الخارجي للمنطقة وللبناءات الموجودة في داخلها،

ج- وضع الألواح الدعائية وحاملات المعلقات والملصقات نفسها وغيرها من علامات الإشهار ذات الطابع التجاري،

د- مشاريع التجزئة والتقسيم،

هـ- كل عملية مقاسمة لعقارات مبنية أو غير مبنية،

و- مشاريع البناء والترميم.

3- مثال الصيانة والإحياء:
1-3- ماهو مثال الصيانة والإحياء؟

هو وثيقة ترتيبية يتم إعدادها لتغطية المجموعات التاريخية والتقليدية المصانة التي يتم تحديدها. ويتم من خلال هذه الوثيقة رسم حوزة الطرقات ومختلف التجهيزات والمرافق العمومية وضبط صبغة مختلف الأراضي

وتحديد الإرتفاقات ووضع تراتيب تنظيميه. كما تمثل هذه الأداة الإطار القانوني الذي يمكن بمقتضاها للمصالح المختصة التابعة للوزارة المكلفة بالتراث أن ترفض أو تمنح التراخيص المتعلقة بالتقسيمات والتجزئة و رخص البناء داخل الموقع المعني.

2-3- ما هو مجال تطبيق مثال الصيانة والإحياء ؟

يطبق مثال الصيانة والإحياء داخل المجموعات التاريخية والتقليدية التي يتم تحديدها بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتراث والوزير المكلف بالتعمير.

3-3- ما المقصود بالمجموعات التاريخية والتقليدية ؟

الفصل عدد 3 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

يقصد بالمجموعات التاريخية والتقليدية مجموعات العقارات المبنية وغير المبنية المنعزلة أو المتصلة من مدن وقرى وأحياء التي تعتبر بسبب عمارتها أو وحدتها أو تناسقها أو اندماجها في المحيط ذات قيمة وطنية أو عالمية من حيث طابعها التاريخي أو الجمالي أو الفني أو التقليدي.

4-3- كيف يتم تعيين وضبط حدود المجموعات التاريخية والتقليدية ؟

الفصل عدد 16 من المجلة المذكورة أعلاه.

تعين المجموعات التاريخية والتقليدية وتضبط حدودها بصفقتها مناطق مصانة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتعمير والوزير المكلف بالتراث باقتراح من هذا الأخير. ويتخذ هذا القرار بعد أخذ رأي الجماعة المحلية المعنية

وبعد أخذ رأي اللجنة الوطنية للتراث. وينشر قرار إحداث وتحديد المنطقة المصانة بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

3-5- من يعد مثال الصيانة والإحياء؟
الفصل عدد 17 من المجلة المذكورة أعلاه.

تتولى المصالح المختصة بالوزارة المكلفة بالتراث إعداد مثال الصيانة والإحياء الخاص بالمجموعة التاريخية والتقليدية المعنية.

3-6- متى يتم إعداد مثال الصيانة والإحياء؟
القانون عدد 118 المؤرخ في 6 ديسمبر 2001 المتعلق بتنقيح مجلة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

يتم إعداد مثال الصيانة والإحياء إثر نشر قرار إنشاء المجموعة التاريخية والتقليدية وفي أجل خمس سنوات من تاريخ ذلك النشر قابل للتجديد بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالتراث والوزير المكلف بالتعمير.

3-7- ما هي الوثائق المكونة لملف مثال الصيانة والإحياء؟
الفصل عدد 22 من المجلة المذكورة.

- أ- يتكون مثال الصيانة والإحياء من مثال ومن تراتيب تنظيمية ويشتمل بالخصوص على البيانات التالية :
- العقارات المبنية أو غير المبنية الواجب الحفاظ عليها،
 - العقارات المتداعية الواجب تهذيبها،
 - المباني الواجب هدمها كلياً أو جزئياً لغرض أشغال تهيئة عمومية أو خاصة،
 - القواعد الهندسية الواجب احترامها،

- البنى الأساسية والتجهيزات الضرورية،
- القواعد الخاصة بتهيئة الساحات العمومية،
- الأنشطة الممنوعة لعدم استجابتها لمقتضيات الحفاظ على المناطق المصانة اعتبارا لخصوصيات تلك المناطق.

ب- تراتيب تنظيمية تضبط بالخصوص :

- الأنشطة المرخص فيها داخل كل منطقة،
 - شروط تعاطي تلك الأنشطة،
 - الإرتفاقات الخاصة بكل منطقة.
 - ملاحظة : على غرار الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية، فإن هذه الوثائق يمكن أن تكون كالاتي :
- أ- خريطة أو عدة خرائط معدة بسلم يتراوح بين 1000/1 و 5000/1 تبرز بالخصوص المناطق التي تطبق داخلها التراتيب التنظيمية المصاحبة لمثال الصيانة والإحياء وحوزة الطرقات والأماكن المخصصة للمنشآت العمومية والتجهيزات ذات المصلحة العامة والبراحات والمساحات الخضراء وكذلك المناطق الخاضعة للإرتفاقات ذات المصلحة العمومية.

ب- الترتيب العمرانية التي تضبط القواعد المشتركة بين كل المناطق المحددة بمثال الصيانة والإحياء والقواعد الخاصة بكل منطقة (ارتفاع المباني، مسافات الإرتداد، نسبة إشغال الأرض، نسبة الإستعمال العقاري...).

ج- التقرير

يخضع مثال الصيانة والإحياء لنفس إجراءات المصادقة التي يخضع لها مثال التهيئة العمرانية (انظر الإجراءات المذكورة بالنسبة لمثال الحماية والإحياء).

يعوض مثال الحماية والإحياء أليا عند المصادقة عليه مثال التهيئة العمرانية إن وجد وذلك في نطاق الحدود الضابطة للموقع الثقافي.

تخضع الأشغال الآتي ذكرها داخل حدود المنطقة المصانة للترخيص المسبق من طرف الوزير المكلف بالتراث :

أ- أعمال التهديم الكلي أو الجزئي لأي مبنى موجود داخل حدود المنطقة المصانة،

8-3- ما هي إجراءات المصادقة على مثال الصيانة والإحياء؟
الفصلان عدد 14 و 16 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

9-3- ماذا يترتب على المصادقة على مثال الصيانة والإحياء؟
الفصل عدد 25 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

10-3- ما هي الأشغال التي تخضع للترخيص المسبق من طرف الوزير المكلف بالتراث داخل المناطق المصانة؟
الفصول عدد 18 و 19 و 20 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

- ب- أشغال الشبكات الكهربائية والهاتف وقنوات المياه والغاز والتطهير والطرق والمواصلات السلكية واللاسلكية وكل ما من شأنه أن يشوه المظهر الخارجي للمنطقة وللبناءات الموجودة في داخلها.
- ج- وضع الألواح الدعائية وحاملات المعلقات والملصقات نفسها وغيرها من علامات الإشهار ذات الطابع التجاري،
- د- مشاريع التجزئة والتقسيم،
- هـ- كل عملية مقاسمة لعقارات مبنية أو غير مبنية،
- و- مشاريع البناء والترميم.

هو أداة تخطيط تنفيذية، يتم إعدادها لإنجاز برنامج تهيئة وتجهيزات أو تجديد أو تهذيب في منطقة محدّدة. ويضبط مثال التهيئة التفصيلي مواقع البنايات والمنشآت والتجهيزات الجماعية أو الخاصة وطبيعة ومآل البنايات وغيرها من استعمال الأراضي، كما يضبط بمقتضاه شبكة الطرقات والشبكات المختلفة والإرتفاقات الواجب إحترامها، وذلك قصد إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني في نطاق دائرة تدخل عقاري.

4-مثال التهيئة التفصيلي:
4-1- ما هو مثال التهيئة التفصيلي؟
الفصل 32 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

2-4- ما هي المناطق التي يمكن أن يشملها مثال تهيئة تفصيلي؟

الفصلين 30 و 32 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير و30 مكرر كما تمت إضافته بمقتضى القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009

يعد مثال التهيئة التفصيلي لـ:

أ - المناطق المعدة لإنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني كبقا لأمثلة التهيئة العمرانية أو الأمثلة التوجيهية إن وجدت،

ب - المناطق المشمولة بدوائر التدخل العقاري التي يتم تحديدها لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو الوكالات العقارية للسكنى والسياحة والصناعة أو وكالة التهذيب والتجديد العمراني.

3-4- من يعدّ مثال التهيئة التفصيلي؟

الفصل 32 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير).

يتولى المستفيد من دائرة تدخل عقاري إعداد ملف يشتمل على برنامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني ومثال التهيئة التفصيلي للمناطق المشمولة بتلك الدائرة.

4-4- ما هو محتوى برنامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني ومثال التهيئة التفصيلي؟

الفصلين 1 و 2 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996

يتكون ملف برنامج التدخل ومثال التهيئة التفصيلي من الوثائق التالية :

1- تقرير في تقديم البرنامج ومثال التهيئة التفصيلي يوضح بالخصوص :

- تحليل وضع الموقع ومحيطه قبل إنجاز البرنامج،
- الوضع العقاري بالمنطقة،

الفصلان 1 و 4 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996.

- برنامج التدخل،
 - برنامج التجهيزات،
 - المؤثرات المنتظرة للبرنامج على المحيط.
- 2- خريطة أو عدة خرائط بسلم يتراوح بين 1/2000 و 1/500 تبرز بالخصوص:

- الموقع،
- تخصيص الأراضي،
- رسم خصائص الشبكات الأساسية وكذلك الطرقات والمسالك،
- الأماكن المخصصة للمنشآت والتجهيزات العمومية بما فيها المناطق الخضراء،
- المناطق الخاضعة للإرتفاقات بأنواعها والمناطق التي تتطلب الحماية.

3- تراتيب عمرانية تضبط قواعد البناء المنطبقة على المناطق حسب تخصيصها، وذلك في الإطار النموذجي الملحق بقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 3 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية.

4- مخطط لإنجاز برنامج التدخل يتضمن خاصة :

- رزنامة الإنجاز،

الفصلان 1 و 5 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996.

الفصلان 1 و 6 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996.

• التركيب المؤسسي والمالي الضروري لإنجاز البرنامج .

5- ملحقات تتضمن الوثائق التي استعملت في تصور

مثال التهيئة التفصيلي وخاصة منها :

• أمثلة الشبكات،

• قائمة الإرتفاقات،

• قائمة القوانين الخصوصية المتعلقة بحماية الأراضي

الفلاحية والتراث والمحيط والغابات المياه.

يخضع مثال التهيئة التفصيلي إلى نفس إجراءات

الإستشارة والتعليق والإستقصاء التي يخضع لها مثال

التهيئة العمرانية. وتكون تبعا لذلك إجراءات المصادقة

على برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي

على النحو التالي :

▪ إحالة مشروع مثال التهيئة التفصيلي على المؤسسات

والمنشآت العمومية المعنية وعلى المصالح الإدارية

الجهوية أو المركزية عند الإقتضاء لإبداء الرأي فيه

كتابيا، وذلك في مدة أقصاها شهر واحد.

▪ يحال مشروع المثال بعد انقضاء ذلك الأجل على الوزارة

المكلفة بالتعمير للنظر فيه وإرجاعه خلال شهر من

الفصلان 1 و 7 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996.

4-5- ما هي إجراءات المصادقة على برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي ؟

الفصل 30 ثالثا من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما تمت إضافته بمقتضى القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009

الفصلان 16 و 30 ثالثا من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما تم تنقيهما بمقتضى القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009

تاريخ اتصالها به.

▪ نشر إعلان استقصاء بوسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وبالرأئ الرسمي للجمهورية التونسية وتعليق المثال لمدة شهرين بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية ليطلع عليه العموم.

▪ تعليق المثال بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية ليطلع عليه العموم وفتح دفتر استقصاء لتدوين ملاحظات أو اعتراضات من يهمهم الأمر.

▪ إحالة مشروع المثال على المصالح الجهوية المعنية بصفة مباشرة مرفقا بالمعارضات أو الملاحظات التي يسفر عنها الإستقصاء لإبداء الرأي فيه في ظرف شهرين، وذلك بالإضافة إلى المصالح الجهوية وإن اقتضى الحال المصالح المركزية التابعة لوزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية.

▪ عرض ملف مشروع مثال التهيئة التفصيلي على المجلس الجهوي أو البلدي حسب الحال، للمداولة في أجل أقصاه شهر واحد من تاريخ إيداعه.

يحتوي الملف الذي يعرض للمصادقة عليه بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير على برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي على الوثائق التالية :

4-6- ما هو محتوى الملف الذي يعرض للمصادقة عليه بأمر؟

الفصل الأول من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996.

1- ملف فني:

- التقرير التقديمي للبرنامج ولمثال التهيئة التفصيلي،
- الخرائط،
- التراتيب العمرانية،
- مخطط الإنجاز،
- الملحقات.

2- ملف إجرائي:

الفصول 16 و 17 و 32 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

- ما يفيد عرض مشروع المثل التهيئة التفصيلي على المصالح الفنية المعنية لإبداء رأيها،
- ما يفيد نشر إعلان الإستقصاء،
- دفتر الاعتراضات،
- رأي المصالح الفنية بخصوص نتائج الإستقصاء،
- محضر مداولة المجلس البلدي أو الجهوي بشأن مشروع المثل والبرنامج.

4-7- ما هي الآثار المترتبة عن أمر المصادقة على ملف برنامج التدخل ومثال التهيئة التفصيلي؟

الفصل 33 جديد من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009

الفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير

ينجر عن أمر المصادقة على ملف مشروع مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج التدخل:

1- التصريح بالمصلحة العمومية للأشغال المقررة،

2- إحتمال تنقيح أو تعويض الترتيب الجاري بها

العمل داخل دائرة التدخل قبل إحداثها،

3- القيام بكل الإجراءات العملية على الميدان

لتحديد المناطق التي شملتها دائرة التدخل

العقاري وذلك بوضع علامات بارزة للعيان.

يتم تنقيح ملف مثال التهيئة التفصيلي وبرنامج التدخل

حسب نفس إجراءات الموافقة عليهما.

1- "يقصد بالتقسيم كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى

مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر، معدة بعد

التهيئة، لبناء محلات سكنية أو مهنية أو صناعية

أو سياحية أو تجهيزات مشتركة اجتماعية وثقافية".

2- "كل عقد إيجار أو بيع يهدف إلى إعادة تجزئة

قطعة أرض إلى جزئين أقل من عشر سنوات بعد

تجزئة أولى إن لم تكن هذه تقسيما".

"بيع جزء أو أجزاء مشاعة من عقار معد للبناء

حسب الترتيب الجاري بها العمل".

تجدر الإشارة إلى أن بعض عمليات القسمة لا تعد

8-4- كيف يتم تنقيح مثال
التهيئة التفصيلي وبرنامج
التدخل؟

الفصل 34 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

5-التقسيمات العمرانية:

1-5- ماهو التقسيم؟

الفقرة الأولى من الفصل 58 من مجلة
التهيئة الترابية والتعمير.

الفقرة الرابعة من الفصل 58 من مجلة
التهيئة الترابية والتعمير

الفقرة الخامسة من الفصل 58 من مجلة
التهيئة الترابية والتعمير

2-5- ماهي عمليات القسمة
التي لا تعد تقسيما؟

تقسيمًا على معنى الفصل 58 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير ولا تخضع بالتالي لبقية أحكامها المتعلقة
بالتقسيمات، نذكر منها بالخصوص:

1- إنتقال الملكية بالإرث : ويخضع إلى أحكام
الفصول من 131 إلى 141 من مجلة الحقوق
العينية.

2- بيع منابات على الشياخ من شأنه عدم الترفيع في
عدد المالكين ويخضع لأحكام الفصول من 103 إلى
141 من مجلة الحقوق العينية.

3- قسمة عقار مبني : ويخضع إلى أحكام الفصول
من 85 إلى 102 من مجلة الحقوق العينية.
4- قسمة العقارات ذات الصبغة الفلاحية.

5-3- ماهي التجزئة ؟
الفصل 58 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير الفقرة الثانية.

يقصد بالتجزئة قسمة قطعة أرض إلى مقسمين.
وتخضع هذه العملية إلى المصادقة المسبقة من قبل
رئيس البلدية أو الوالي حسب مرجع النظر.
كما تخضع التجزئة إلى نفس إجراءات الدراسة
والمصادقة المنطبقة على التقسيم، غير أنها تختلف عنه
فيما يتعلق بالوثائق المكونة للملف وبشروط البيع
والبناء.

4-5- ماهي المناطق المعنية بالتقسيم؟

الفقرة الأولى من الفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

حدد المشرع المناطق التي يمكن فيها إنشاء التقسيمات أو تتميتها أو تحويلها كما يلي:

- 1- المناطق التي يشملها مثال تهيئة عمرانية،
- 2- المناطق التي يشملها مثال تهيئة تفصيلي،
- 3- المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية والمحددة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير، وذلك بعد التثبت من وجود التجهيزات الأساسية الضرورية سواء منها المتوفرة أو المتوقع إنجازها في هذه المناطق.

ويهدف إدراج هذه النوعية الأخيرة من المناطق ضمن المناطق المعنية بالتقسيم إلى فتح باب دراسة ملفات التقسيمات الكائنة بمناطق يعترم تغطيتها بمثال تهيئة عمرانية وبالتالي ربح الفترة التي يستغرقها إعداد مثال التهيئة والتي من الممكن أن تطول. غير أنه يمكن إذا ما كان هنالك شك في مآل منطقة ما أو أن تقدم دراسة مثال التهيئة لا يسمح بالجزم بما إذا كانت تلك المنطقة ستكون قابلة للتعمير أو أنها ستكون خاضعة لإرتفاقات معينة، إرجاء البت في مطلب التقسيم المعني لمدة

عامين، وذلك بالإستناد إلى أحكام الفصل 15 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الذي ينص على أنه يجوز للسلطة الإدارية المختصة أن ترجئ لمدة عامين على أقصى تقدير بداية من تاريخ تعليق قرار التحديد المشار إليه بالفصل 14 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، البت في مطالب الرخص المتعلقة بالتقسيمات والبنائيات والتجهيزات أو العمليات التي من شأنها أن تعرقل تنفيذ مثال التهيئة المزمع إعداده أو أن ترفع في تكاليف إنجازها.

يتكون ملف التقسيم من الوثائق التالية في 7 نظائر ما عدا الوثائق عدد 1 و 3 و 5 التي تقدم في 3 نظائر:

1- مطلب محرر على مطبوعة خاصة تسلم من الإدارة ممضى من طرف المالك أو المالكين أو وكلائهم.

2- مذكرة تقديم لعملية التقسيم.

وهي معدة لوصف مكونات التقسيم ومدى اندماجه في محيطه العمراني، وتوضح بالتالي مطابقة التقسيم لمثال التهيئة العمرانية ومثال التهيئة التفصيلي إن وجد والارتفاقات المنطبقة على المنطقة.

5-5- ماهي الوثائق المكونة لملف التقسيم؟

الفصل الأول من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه.

3- وثيقة تملك (رسم عقاري، عقد ملكية، حكم إستحقاق).

ويجدر التأكيد في هذا الباب على أهمية الوثيقة المثبتة لملكية العقار موضوع التقسيم ضرورة أن للمصادقة على التقسيم آثار مباشرة تتعلق بالملكية نذكر منها بالخصوص إدماج الطرقات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية في الملك العمومي أو للجماعة المعنية، وحق المقسم في التفويت للغير في المقاسم المستخرجة من التقسيم.

4- مثال موقعي للأرض المراد تقسيمها.

5- مثال الرسم العقاري إن كانت الأرض مسجلة وإن لم تكن الأرض مسجلة فمثال يشخصها معد من قبل مهندس مساح.

وتهدف هذه الوثيقة إلى ضبط حدود ومساحة الأرض المزمع تقسيمها وضبط موقعها بدقة على أرض الواقع. لذلك وجب ان تكون الوثيقة المقدمة مرتبطة بالإحداثيات الجغرافية.

6- مثال بين مختلف الإرتفاعات عن سطح الأرض

معد من قبل مهندس مساح.

7- مثال التقسيم.

ويجدر التأكيد أن لهذا المثال أهمية أساسية باعتباره يضبط الحدود الفاصلة بين الأراضي المخصصة للتجهيزات الجماعية وتلك المخصصة للإستعمال الخاص والأراضي التي ينبغي غراستها. وهو يبين كل الإرتفاقات وكل ما من شأنه توضيح مكونات المشروع واندماجه في محيطه العمراني.

8- رسم الكتل (Plan masse) يبين التركيبة العامة

للمشروع ورسم بياني موجز لأحجام المشروع في ثلاثة أبعاد.

تكمن أهمية هذه الوثيقة في كونها تدخل البعد الثالث (La 3^{ème} dimension) كعنصر يعتمد في تقييم ملف التقسيم وهو ما سينعكس إيجابيا على نوعية النسيج العمراني الذي سيقع إنتاجه.

9- كراس شروط التقسيم وفق كراس الشروط

النموذجي. يعتبر كراس شروط التقسيم وثيقة تعاقدية تضبط واجبات كل من المقسم ومقتني المقاسم، وفي الآن نفسه وثيقة حق عام بحكم احتوائها على تراتيب

عمرانية يعارض بها الغير.

10- رزنامة تقديرية في إنجاز وإتمام الأشغال.

تمثل هذه الوثيقة عقدا معنويا مع الجماعة المحلية المعنية يلتزم بمقتضاه الشروع في إنجاز برنامج التقسيم وإنهائه في آجال محددة، ويتم التنصيب على هذه الآجال ضمن قرار المصادقة على التقسيم.

11- شهادة من كل مصلحة مختصة تثبت أن الأرض

المزعم تقسيمها يمكن تطهيرها أو تزويدها بالماء الصالح للشرب أو بالطاقة الكهربائية أو قابلة للربط بشبكة الإتصالات.

12- شروط وكيفية إنجاز الأشغال في صورة القيام بها على مراحل.

تمثل هذه الوثيقة مطلبا في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية للتقسيم يبين من خلاله طالب التقسيم نوعية الضمان الذي سيقدمه للجماعة المحلية.

13- مذكرة أو دراسة تتعلق بمؤثرات مشروع التقسيم على المحيط.

14- قرار تصفيف إذا كان العقار المزعم تقسيمه محاذيا للملك العمومي للطرق أو الملك العمومي

البحري أو الملك العمومي للمياه، إلخ...

يودع ملف التقسيم أو التجزئة بمقر البلدية المعنية داخل المناطق البلدية وبمقر المعتمدية المعنية خارج المناطق البلدية.

وتتولى السلطة الإدارية المعنية (البلدية أو المعتمدية) تسليم وصل في الإيداع لطالب التقسيم.

تتم دراسة ملف التقسيم من طرف :

1- المصلحة الفنية بالبلدية: عندما تكون أحدثت لجنة فنية للتقسيمات على مستوى البلدية.

2- مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية:

• داخل المناطق البلدية التي لم تحدث بها لجان فنية للتقسيمات،

• خارج المناطق البلدية.

1- إذا كانت الأرض المزمع تقسيمها تقع داخل منطقة

مشمولة بمثال تهيئة عمرانية مصادق عليه : يجب

أن تتولى المصالح الفنية المختصة (المصالح الفنية

للبلدية المعنية أو مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة

الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية) دراسة

5-6- أين يودع ملف التقسيم أو التجزئة؟

الفصل 3 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم.

5-7- من يتولى دراسة ملف التقسيم؟

الفصلين 4 و 7 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.)
الفصلين 9 و 12 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.

5-8- ماهي آجال دراسة ملف التقسيم؟

الفصلين 4 و 9 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.

الملف في أجل لا يتعدى الشهر ابتداء من تاريخ إيداع الملف تام الموجب بالنسبة للمصالح البلدية، وابتداء من تاريخ إتصالها بذلك الملف بالنسبة لمصلحة التهيئة العمرانية،

2- إذا كانت الأرض المزمع تقسيمها كائنة في منطقة مثال تهيئتها بصدد الإعداد أو المراجعة : فإن الأجل المخصص لدراسة ملف التقسيم يمدد إلى حدود الشهرين.

يعرض كل ملف تقسيم قبل المصادقة عليه على لجنة فنية:

1- لجنة فنية بلدية للتقسيمات يرأسها رئيس البلدية أو من ينوبه، بالنسبة للبلديات التي أحدثت بها لجان فنية للتقسيمات،

2- لجنة فنية جهوية للتقسيمات يرأسها المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بالنسبة للبلديات التي لم تحدث بها لجان فنية للتقسيمات وبالنسبة للمناطق غير البلدية.

1- تحدث لجنة فنية جهوية للتقسيمات على مستوى كل

9-5- ماهي اللجان الفنية للتقسيمات؟

الفقرة الثانية من الفصل 60 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.
الفصل 3 من قرار التجهيز والإسكان المؤرخ في 13 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تراتيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.

10-5- كيف يتم إحداث اللجان الفنية للتقسيمات؟

الفصل الأول من قرار وزير التجهيز

ولاية بمقتضى قرار من وزير التجهيز والإسكان
والتهيئة الترابية باقتراح من الوالي المختص ترابيا.

2- تحدث لجنة فنية بلدية للتقسيمات على مستوى كل
بلدية تتوفر لديها إمكانيات بشرية ومادية تسمح لها
بذلك، وذلك بقرار من وزير التجهيز والإسكان
والتهيئة الترابية باقتراح من رئيس البلدية المعنية.

تتركب اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات على النحو
التالي:

- المدير الجهوي للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،
رئيس
- رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية
للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،
رئيس المصلحة الفنية بالبلدية المعنية،
- رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز
والإسكان،
- رئيس مصلحة الجسور والطرق بالإدارة الجهوية
للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،
- المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثله،

11-5- ماهو تركيب اللجنة
الفنية الجهوية للتقسيمات ؟
الفصلين 3 و 8 من قرار وزير التجهيز
والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995
المتعلق بضبط تركيب وطرق سير
اللجان الفنية للتقسيمات.

- المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله،
 - رئيس المصلحة الجهوية لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو من يمثله،
 - رئيس إقليم الشركة الوطنية لإستغلال وتوزيع المياه أو من يمثله،
 - رئيس إقليم الشركة التونسية للكهرباء والغاز أو من يمثله،
 - رئيس إقليم الديوان الوطني للإتصالات أو من يمثله،
 - ممثل عن الوكالة الوطنية لحماية المحيط.
- وبالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين، واعتبارا لخصوصيات الملفات المعروضة يمكن لرئيس اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره، وخاصة:
- ممثل عن الوزارة المكلفة بالتراث،
 - ممثلين عن الوكالات العقارية السياحية والصناعية والسكنى والتهديب والتجديد العمراني،
 - ممثل عن الحماية المدنية،
 - ممثل عن وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي.

12-5- ماهو تركيب اللجنة الفنية البلدية للتقسيمات ؟

الفصلين 3 و 8 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.

تتركب اللجنة الفنية البلدية للتقسيمات على النحو التالي:

- رئيس البلدية أو من يمثله، رئيس،
- رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،
- رئيس المصلحة الفنية بالبلدية المعنية،
- رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان،
- رئيس مصلحة الجسور والطرق والإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،
- المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية أو من يمثله،
- رئيس المصلحة الجهوية لديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو من يمثله،
- رئيس إقليم الشركة الوطنية لإستغلال وتوزيع المياه أو من يمثله،
- رئيس إقليم الشركة التونسية للكهرباء والغاز أو من يمثله،

- رئيس إقليم الديوان الوطني للاتصالات أو من يمثله،

- ممثل عن الوكالة الوطنية لحماية المحيط.

- وبالإضافة إلى هؤلاء الأعضاء القارين، واعتباراً

لخصوصيات الملفات المعروضة يمكن لرئيس

اللجنة استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره،

وخاصة :

- ممثل عن الوزارة المكلفة بالتراث،

- ممثلين عن الوكالات العقارية السياحية والصناعية

والسكنى والتهديب والتجديد العمراني،

- ممثل عن الحماية المدنية،

- ممثل عن وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي.

1- اللجنة البلدية: تجتمع بدعوة من رئيسها مرة كل

شهر على الأقل وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

2- اللجنة الجهوية: تجتمع بدعوة من رئيسها مرة كل

أسبوعين على الأقل وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

1- داخل المناطق البلدية : رئيس البلدية المعنية بعد

أخذ رأي اللجنة الفنية البلدية أو الجهوية للتقسيمات.

13-5- ماهي دورية جلسات اللجان الفنية للتقسيمات ؟

الفصل 5 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.

14-5- ماهي السلطة المؤهلة للبت في مطالب التقسيم والتجزئة ؟

الفصل 59 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

2- خارج المناطق البلدية : الوالي المختص ترابيا بعد أخذ رأي اللجنة الفنية الجهوية للتقسيمات.

يقع البت في مطلب التقسيم :

1- إما بقرار مصادقة يضبط وجوبا آجال إنجاز الأشغال المقررة بمثال التقسيم وبكراس الشروط.

2- وإما بقرار رفض معلل.

3- وإما بقرار تأجيل البت لفترة لا تتجاوز سنتين ابتداء من تاريخ تعليق قرار الوزير المكلف بالتعمير المتعلق بتحديد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية، وذلك في صورة ما إذا كان هذا المثال بصدد الإعداد أو المراجعة. وبإنقضاء أجل السنتين، يتعين على السلطة المختصة البت نهائيا في المطلب بمجرد تأكيد صاحب التقسيم لمطلبه.

16-5- ماهي آجال البت في مطلب التقسيم ؟
يتم اتخاذ قرار المصادقة على مطلب التقسيم أو رفضه في مدة لا تتجاوز أربعة أشهر من تاريخ إيداع ملف مكون على الوجه الأكمل لدى البلدية أو المعتمدية المعنية.

15-5- ماهي صيغ المصادقة على مطلب التقسيم أو رفضه؟
الفصل 4 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم.

الفصل 15 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

16-5- ماهي آجال البت في مطلب التقسيم ؟
الفصل 61 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

17-5- ماهي طرق تبليغ قرار المصادقة على التقسيم أو رفضه؟

الفصل 61 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والفصل 5 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم.

18-5- ماهي الآثار المترتبة عن المصادقة على التقسيم؟

يبلغ الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، قرار المصادقة أو الرفض إلى المقسم في ظرف شهر ابتداء من تاريخ اجتماع اللجنة الفنية للتقسيمات، وذلك بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبالعنوان المنصوص عليه بمطلب التقسيم.

إن صدور قرار المصادقة على التقسيم ينجر عنه آثار تتعلق بالملكية وأخرى تتعلق بواجبات إلتزم بها المقسم إزاء الجماعة المحلية وإزاء مكتسبي المقاسم، وذلك بمقتضى كراس الشروط. وإن كل إخلال بتلك الإلتزامات تترتب عليه عقوبات صارمة نصت عليها مجلة التهيئة الترابية والتعمير، وتتمثل أهم هذه الآثار فيما يلي:

1- إدماج الطرقات والمناطق الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية في الملك العمومي أو في الملك الخاص التابع للدولة أو للجماعة العمومية المحلية المعنية، وذلك بمجرد المصادقة على التقسيم. ولا يترتب عن ذلك مقابل أو غرامة إلا بالنسبة للمساحة التي تزيد على ربع مساحة التقسيم وعلى أساس معدل أثمان الأراضي المدمجة.

الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

وتقدر تلك الغرامة بالتراضي، وفي حالة عدم الإتفاق عليها بالمرضاة، فتقدر من طرف المحاكم المختصة وفقا للتشريع الجاري به العمل في مادة الإنتزاع من أجل المصلحة العمومية.

2- في صورة شمول التقسيم لعقار مسجل يكلف ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط بتوجيه أمثلة القطع المدمجة بالملك العمومي أو الخاص للدولة أو للجماعة العمومية المحلية إلى إدارة الملكية العقارية بعد الإنتهاء من عملية وضع علامات التحديد المتعلقة بها. وتكلف إدارة الملكية العقارية باستخراج القطع المدمجة من رسمها الأم وإحداث رسوم جديدة لها باسم الدولة أو الجماعة العمومية المحلية المعنية.

تتمثل أهم إلتزامات المقسم فيما يلي:

- إنجاز كل أشغال التهيئة والتجهيز الضرورية لإستغلال التقسيم والمنصوص عليها بمثال التقسيم وبكراس الشروط.
- توتيد المقاسم عن طريق ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو مهندس مساح.
- حفظ المقاسم المدمجة والمخصصة للإستعمال العمومي.
- صيانة الطرقات ومختلف المنشآت العمومية إلى أن يتم

5-19- ماهي إلتزامات المقسم؟

الفصل 63 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والفصل الأول من قرار وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها والفصل 7 من كراس الشروط النموذجي.

استلام أشغال التهيئة النهائية من طرف المصالح المعنية.

- تحديد المقاسم : يجب على المقسم الاستظهار لدى الجماعة المحلية المعنية عند استلامها للتقسيم بما يفيد تقديم الملف إلى ديوان قيس الأراضي والمسح الاجباري أو إلى مهندس مساح لغاية التحديد مع الإلتزام بإبرام العقود التوضيحية عند الإقتضاء.

- الإستلام النهائي: يجب على المقسم عند الإستلام النهائي للأشغال من المقاولين إيداع مثال تحديد التقسيم ومثال التطابق لكل شبكة لدى الجماعة المحلية المعنية. ويجب أن يبين مثال التحديد القطع الراجعة للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

- إن تسليم قرار المصادقة يشكل بداية لعملية التقسيم تتلوها مراحل من الأهمية بمكان وبدون إنجازها لا يمكن استغلال التقسيم لأن مفهوم عملية التقسيم في حد ذاتها كما حددته النصوص القانونية الجاري بها العمل، لا يكتمل إلا بإتمامها.

- الشرط المبدئي: قبل القيام بأية عملية بيع أو تسويق يجب على المقسم إنجاز كل أشغال التهيئة والتجهيز الضرورية لاستغلال التقسيم وخاصة ما يتعلق منها

20-5- ماهي شروط بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة من التقسيم ؟

بالطرق والتزويد بالماء الصالح للشرب والكهرباء والغاز والإتصالات وصرف المياه المستعملة ومياه الأمطار والإنارة العمومية وفضاءات وقوف السيارات والمساحات العمومية وفضاءات الألعاب والمساحات المغروسة.

- الإستثناءات: يستثنى من هذا الشرط المبدئي:
- الدولة،
- الجماعات العمومية المحلية،
- الوكالات العقارية،
- الباعثون العقاريون المصادق عليهم والذين يتدخلون في إطار القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري.
- المقسمون المرخص لهم من طرف الجماعة المحلية المعنية بتقسيط أشغال التهيئة.
- يقصد بأشغال التهيئة الأولية للتقسيم، الأشغال الضرورية لإستغلاله، أي التي تشكل الحد الأدنى الذي ينبغي توفره قبل الترخيص للمقسمين في بيع أو تسويق المقاسم ولمقتني المقاسم في بنائها. وتتعلق هذه الأشغال عموما بما يلي:

الفصل 64 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والفصل 2 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط نوعية أسغال التهيئة والفصل 7 من كراس الشروط النموذجي.

21-5- ماهي نوعية أشغال التهيئة الأولية للتقسيم؟
الفصل 3 من قرار التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بأشغال التهيئة والفصل 13 من كراس الشروط النموذجي.

- هدم البنايات والمنشآت الموجودة والمنصوص على هدمها بمثال التقسيم وبكراس الشروط،
- فتح مسطحات كل الطرقات،
- إنجاز أسس المعبدات والأرصفة،
- مدّ شبكات الماء الصالح للشراب والتطهير والكهرباء ومياه الأمطار وأعماد الحجز للتزويد بالغاز وشبكة الإتصالات وربطها بالشبكات العامة والمتعلقة بها،
- إنجاز أشغال تهيئة وغرس الفضاءات الخضراء العمومية عند أول موسم غرسة،
- تخليص المقاسم من كل رواسب الأتربة وفواضل المواد المتأتية من أشغال التقسيم.

- يقصد بأشغال التهيئة النهائية للتقسيم الأشغال الضرورية لإتمام أشغال التهيئة الأولية المنجزة من طرف المقسم طبقا لكراس الشروط. وتتعلق هذه الأشغال عموما،

- بإعادة أسس المعبدات والأرصفة ومختلف الشبكات لما كانت عليه :

- بإتمام الأرصفة ووضع الحواشي،
- بإنجاز طبقة الجولان للمعبدات وفضاءات وقوف

22-5- ماهي نوعية الأشغال النهائية للتقسيم ؟

الفصل 4 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها.

- السيارات،
- بتهيئة ممرات الراجلين : بتركيب أعمدة التنوير العمومي،
- بغرس أشجار التصفيف وتركيز التجهيزات العمرانية،
- باستكمال غرسة المساحات الخضراء،
- بتهيئة فضاءات الألعاب،
- بتثبيت المنحدرات.
- يخضع الترخيص للمقسم في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية للتقسيم إلى الشروط التالية:
- إتمام أشغال التهيئة الأولية،
- التعهد بإتمام الأشغال النهائية للتقسيم في الآجال المحددة بقرار التقسيم،
- تقديم ضمان في إنجاز الأشغال النهائية يتمثل :
- إما في كفالة بنكية تلتزم بموجبها المؤسسة الضامنة بدفع المبالغ اللازمة لإنهاء الأشغال،
- وإما في رهن مقاسم لفائدة الجماعة العمومية المحلية المعنية تساوي قيمتها المبالغ المنصوص عليها بالفقرة السابقة.
- تخضع أشغال التهيئة الأولية والنهائية للتقسيم

23-5- ماهي شروط تأجيل الأشغال النهائية للتقسيم ؟
 الفصل 64 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

24-5- كيف تتم معاينة انتهاء أشغال التقسيم ؟
 الفصل 5 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995

لمعاينة تقوم بها لجنة تتركب من ممثلين عن
الجماعة المحلية والهيكل المتدخلة المعنية بأشغال
التهيئة المنجزة، وذلك بطلب من المقسم. وتخص
نتيجة هذه المعاينة :

- إما انتهاء جملة أشغال التقسيم (في صورة إنجازها
دفعة واحدة دون تقسيط)،
- وإما إنتهاء الأشغال الأولية،
- وإما إنتهاء الأشغال النهائية.
- ويسلم محضر هذه المعاينة للمقسم في أجل شهرين
إبتداء من تاريخ إيداع المطلب.

- لا يمكن أن يشمل الإستلام إلا جملة أشغال التقسيم
طبقا لما نص عليه مثال التقسيم وكراس الشروط.
ويتم ذلك إثر معاينة إنتهاء تلك الأشغال إما دفعة
واحدة أو إثر معاينة إنتهاء الأشغال النهائية في
صورة تقسيطها على مرحلتين. ويتم الإستلام عند
إتمام بناء ثلثي التقسيم، وفي أقصى الحالات عند
إنتهاء الأجال القانونية المتعلقة بإتمامها.

- ويجب على المقسم إثر عملية استلام الأشغال مدّ
الجماعة المحلية المعنية بأمثلة مطابقة لكل

25-5- كيف يتم استلام أشغال التقسيم ؟

الفصل 8 من قرار وزير التجهيز
والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995
المتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة
الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية
استلامها.

الشبكات مؤشرا عليها من قبل المتدخلين المعنيين.
- ويضمّن الإستلام بشهادة مطابقة يصبح المقسم بمقتضاها في حل من مسؤولية صيانة التجهيزات والمنشآت والفضاءات المدمجة بالملك العمومي أو الخاص التابع للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

- ينجر عن عدم احترام المقسم لواجباته المنصوص عليها أنفا نوعين من العقوبات : عقوبات جزائية وأخرى مدنية.

- العقوبات الجزائية:

✓ كل مالك أو باعث عقاري يقوم بإنجاز تقسيم غير مصادق عليه أو ببيع مقاسم منه يعاقب بالسجن لمدة تتراوح بين 16 يوما إلى ثلاثة أشهر وبخطية تتراوح بين 500 دينار و 20.000 دينار أو بإحدى العقوبتين فقط. وفي صورة العود يصبح العقاب بالسجن متحتّما.

✓ كل مالك أو باعث عقاري لا ينجز أشغال التهيئة كليا أو جزئيا أو الذي لم ينجزها حسب المواصفات الفنية المصادق عليها من طرف السلطة المختصة وضمن كراس الشروط يعاقب بخطية تتراوح بين 500 دينار و 50.000 دينار.

26-5- ماهي العقوبات المترتبة عن عدم احترام المقسم لإلتزاماته؟
الفصل 76 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 77 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

✓ في جميع الحالات التي يكون فيها القائم بالتقسيم مدينا بمبالغ مالية تجاه المشتريين أو بمبلغ الأشغال التي انجزت مباشرة من طرف الجماعة العمومية المحلية المعنية بالأمر. وفي صورة ما إذا أصبح معسرا بعد قبض ثمن القطع المبيعة. فإنه يتعرض للعقوبات المنصوص عليها بالفصل 291 من المجلة الجزائية إلا إذا أدلى بما يثبت أن عسره راجع إلى أسباب خارجة عن إرادته.

- العقوبات المدنية:

✓ بطلان عقود البيع والتسويق : يجوز للمشتريين أو المتسوغين المتضررين أو للبلدية أو للولاية حسب الحال. أو للوزارة المكلفة بالتعمير في جميع الحالات. المطالبة ببطلان عقود البيع أو التسويق بسبب عدم مراعاة الأحكام المتعلقة بالتقسيم أو بكراس الشروط ويكون ذلك على نفقة البائع أو المسوغ بصرف النظر عن التعويضات المدنية.

✓ الحلول محل المقسم: يجوز للسلطة المختصة عند

الإقتضاء وبعد تنبيه يوجه للمعني بالأمر برسالة مضمونة الوصول. القيام في ظرف ثلاثة أشهر، بالأشغال اللازمة أو الإذن بها لجعل التقسيم موافقا لكراس الشروط المصادق عليه. وتحمل تلك المصاريف قانونا على المالك.

الفقرة الثانية من الفصل 78 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

✓ انتزاع التقسيم: يمكن للسلطة المختصة وبعد تنبيه يوجه للمعني بالأمر برسالة مضمونة الوصول. انتزاع التقسيم. في ظرف ثلاثة أشهر لتهيئته وفقا لمقتضيات مجلة التهيئة الترابية والتعمير ثم إعادة بيعه.

يمكن تعديل التقسيم بعد المصادقة متى توفرت الشروط التالية:

27-5- هل يمكن تعديل التقسيم بعد المصادقة عليه ؟
الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما وقع تنقيحه بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003.

- إذا طلب المقسم تعديل التقسيم قبل بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة منه وهي الحالة التي لم ينجر فيها بعد حقوق للغير.

تتم المصادقة على التعديل في هذه الحالة بعد أخذ رأي اللجنة الفنية للتقسيمات وشريطة أن يكون التعديل المقترح:

▪ ملائما لمثال التهيئة العمرانية أو مثال التهيئة

التفصيلي.

- لا يتعارض مع القواعد الصحية العامة.
- لايمس بالأجزاء المدمجة بالملك العام أو الخاص التابع للدولة أو للجماعة المحلية المعنية. باعتبارها لم تعد ملكا له.

- إذا صدر مطلب التعديل عن المقسم أو أحد مكتسبي المقاسم بعد بيع أو تسويغ المقاسم المستخرجة من التقسيم كليا أو جزئيا. وهي حالة إكتسب فيها الغير حقوقا يتعين المحافظة عليها.
- تتم المصادقة على التعديل في هذه الحالة بعد أخذ رأي اللجنة الفنية للتقسيمات وشريطة أن يكون التعديل المقترح :

- ملائما للتراتب العمراوية المنطبقة على المنطقة التي يوجد بها التقسيم حسب مثال التهيئة العمرانية أو مثال التهيئة التفصيلي.

- لايمس بالمصالح المباشرة لبقية المالكين.
- بعد قيام الجماعة المحلية المعنية بتعليق مشروع مثال التعديل بمقر الولاية أو البلدية حسب الحال لمدة شهر ونشر إعلان استقصاء من طرف

الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير كما وقع تنقيحه بالقانون عدد
78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر
2003.

الجماعة المحلية المعنية عن طريق وسائل الإعلام
المسموعة والمكتوبة على أن يتكفل طالب التعديل
بمصاريف التبليغ.

- إذا طلبه أو وافق عليه ثلثي المالكين الحائزين معا
على ثلاثة أرباع مساحة التقسيم.

يقصد بدائرة التدخل العقاري المنطقة التي يتم تحديدها
لفائدة أحد المتدخلين العموميين لينجز بداخلها برنامج
تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

تحدد دائرة التدخل العقاري لفائدة أحد المتدخلين
العموميين بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد
أخذ رأي الوزير المكلف بالتهيئة الترابية بعد أخذ رأي
الجماعة العمومية المحلية المعنية (المجلس البلدي أو
الجهوي المعني).

يمكن أن تحدد دوائر التدخل العقاري لفائدة المتدخلين
العموميين الآتي ذكرهم :

1- الدولة،

2- البلديات كل داخل منطقتها البلدية،

3- المجالس الجهوية كل داخل المناطق غير البلدية

6- دوائر التدخل العقاري:

1-6- ماهي دائرة التدخل

العقاري؟

الفصل 30 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير كما تم تنقيح بمقتضى القانون
عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان
2009

2-6- كيف يتم تحديد دائرة

التدخل العقاري؟

الفصل 31 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

3-6- ماهي الأطراف التي

يمكن أن تحدد لفائدتها دوائر

التدخل العقاري؟

الفصل 30 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

الراجعة له بالنظر،

4- الوكالة العقارية للسكنى، وذلك لإحداث منطقة سكنية

وتهيئتها،

5- الوكالة العقارية السياحية، وذلك لإحداث منطقة

سياحية وتهيئتها،

6- الوكالة العقارية الصناعية، وذلك لإحداث منطقة

صناعية وتهيئتها،

7- وكالة التهذيب والتجديد العمراني، وذلك لتهذيب أو

تجديد نسيج عمراني قائم.

يخول تحديد دائرة التدخل العقاري للمتدخل العمومي

المستفيد بها الحقوق التالية:

1- الإنتفاع بحق أولوية في الشراء لمدة 4 سنوات

يمكن التمديد فيها مرة واحدة لمدة سنتين مع إمكانية

طلب التنصيب على هذا الحق في الرسوم العقارية

بالنسبة للعقارات المسجلة.

2- إمكانية تولي الدولة أو الجماعة العمومية المحلية

المعنية انتزاع كل عقار كائن داخل الدائرة سواء

لفائدتها أو لفائدة إحدى الوكالات المذكورة آنفا.

4-6- ماهي حقوق المتدخل العمومي داخل دائرة التدخل العقاري؟

الفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. الفقرة الثانية.

الفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. الفقرة الأولى.

الفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير. الفقرة 5 جديدة كما تمت إضافتها بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003 .

3- القيام بكل الإجراءات العملية على الميدان لتحديد المناطق التي شملتها الدائرة، وذلك بعد المصادقة

على برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي.

4- تعليق مثال دائرة التدخل بمقر الولاية أو البلدية

حسب الحال لمدة ثلاثة أشهر ودعوة العموم للاطلاع

عليه عن طريق وسائل الاعلام المسموعة والمكتوبة.

5- الإنتفاع بمساهمة مالكي العقارات الكائنة داخل

الدائرة أو المحاذية لها والتي لم تشملها عملية الإنتزاع

ولم يشارك بها أصحابها في المشروع. في تكلفة

إنجاز برنامج التدخل العقاري.

الفصل 39 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

1- يمكن لهؤلاء المالكين المشاركة في إنجاز برنامج

التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني المزمع

إنجازه داخل الدائرة. وذلك بمقتضى إتفاقية تبرم مع

المتدخل العمومي وفقا لكراس الشروط العامة للمشاركة

بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات بدوائر التدخل

العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو

التجديد العمراني المصادق عليه بالأمر عدد 188 لسنة

1999 المؤرخ في 11 جانفي 1999.

5-6- ماهي حقوق مالكي العقارات الكائنة داخل دوائر التدخل العقاري؟

الفصل 36 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

2- يتمتع شاغلو البنايات التي يتم هدمها في إطار البرنامج بتعويض يساوي معين كراء 4 سنوات بالنسبة للمتمتعين بحق البقاء، وبتعويض يعين بالتراضي أو بالتقاضي على أن لا يفوق معين كراء سنة بالنسبة للذين يتمتعون بهذا الحق.

3- ينتفع التجار المتواجدون بالبنايات المكتسبة من طرف المتدخل بالتراضي أو الإنتزاع قصد هدمها أو تهذيبها بحق أولوية في إسنادهم محلات لها نفس الصبغة في البنايات التي يتم إنجازها في إطار المشروع.

6-6- ماهي واجبات المالكين الأجوار؟

يساهم وجوبا في تكلفة إنجاز المشروع أصحاب العقارات الكائنة داخل منطقة التدخل والتي لم تشملها عملية الإنتزاع والتي لم يشارك بها أصحابها في المشروع. كما يساهم وجوبا كذلك في تكلفة المشروع أصحاب العقارات المحاذية لمنطقة التدخل والذين ينتفعون بالبنية الأساسية والتجهيزات الجماعية التي يتم تركيزها.

7-6- ماذا يترتب عن تحديد دائرة التدخل العقاري؟
الفصل 32 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

يتولى المستفيد من دائرة التدخل العقاري إعداد ملف يشتمل على :

- 1- برنامج التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد العمراني.
- 2- مثال تهيئة تفصيلي.

7- دوائر المدخرات العقارية؟
1-7- ماهي دوائر المدخرات العقارية؟
الفصل 40 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

يقصد بدوائر المدخرات العقارية المناطق غير المغطاة بمثال تهيئة عمرانية والتي يمكن تحديدها لفائدة أحد المتدخلين العموميين لتكوين رصيد عقاري قصد إنجاز عمليات تعمير في المستقبل وفق توجهات الأمثلة التوجيهية للتهيئة إن وجدت.

2-7- كيف يتم تحديد دوائر المدخرات العقارية؟
الفصل 41 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

تحدد دوائر المدخرات العقارية بأمر باقتراح من المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزراء المكلفين بأعمال الدولة والتهيئة الترابية والفلاحة ، وكذلك رأي الجماعة العمومية المحلية المعنية (المجلس البلدي أو الجهوي المعني).

3-7- ماهي الأطراف التي يمكن أن تحدد لفائدتها دوائر المدخرات العقارية؟
الفصل 42 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

يمكن أن تحدد دوائر المدخرات العقارية لفائدة المتدخلين العموميين الآتي ذكرهم :
1- الدولة،

2- البلديات كل داخل منطقتها البلدية،

3- المجالس الجهوية كل داخل المناطق غير البلدية

الراجعة له بالنظر،

4- الوكالة العقارية للسكنى،

5- الوكالة العقارية السياحية،

6- الوكالة العقارية الصناعية،

7- وكالة التهذيب والتجديد العمراني.

4-7- ماهي حقوق المتدخل العمومي داخل دائرة المدخرات العقارية؟

الفصل 42 جديد من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، كما تمت إضافته بالقانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003.

يخول تحديد دائرة المدخرات العقارية للمتدخل العمومي المستفيد بها الحقوق التالية :

1- الإنتفاع بحق أولوية في الشراء لمدة ست (6)

سنوات من تاريخ تحديدها ، قابلة للتجديد مرة واحدة.

2- التنصيص على هذا الحق في الرسوم العقارية

بالنسبة للعقارات المسجلة.

5-7- ماهي حقوق مالكي العقارات الكائنة داخل دوائر المدخرات العقارية؟

الفصل 43 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير . الفقرة الأولى .

لمالكي العقارات الكائنة داخل دوائر التدخل العقاري الحقوق التالية:

1- يمكن لكل مالك عقار داخل دائرة مدخرات عقارية

أن يعرض بداية من تاريخ التحديد على المنتفع

بالدائرة إقتناء هذا العقار وأن يحدد الثمن الذي

يطلبه.

الفصل 43 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير . الفقرة الأولى .

2- على المنتفع بالدائرة أن يعلم المالك في أجل سنة
من تاريخ تلقي العرض برغبته في قبول العرض أو
رفضه، وذلك عن طريق عدل منفذ .

الفصل 43 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير . الفقرة الثانية .

3- يعتبر عدم الرد في هذا الأجل تخليا من طرف
المنتفع عن ممارسة حق الأولوية في الشراء .

الفصل 43 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير . الفقرة الأخيرة .

4- عدم إمكانية تحوُّز المنتفع بحق الأولوية في الشراء
بأي عقار إلا بعد دفع ثمنه إلى مالكيه أو تأمينه
بالخزينة العامة للبلاد التونسية .

6-6- كيف تتم إحالة العقارات
إلى المنتفع بدائرة مدخرات
عقارية؟

الفصل 43 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير . الفقرة الثالثة .

في صورة قبول عرض مالك عقار على المنتفع بالدائرة
باقتنائه والإتفاق على الثمن ، يتم إبرام عقد إحالة بين
الطرفين .

يتم تحديد ثمن هذه العقارات :

7-7- كيف يتم تحديد ثمن
العقارات المحالة إلى المنتفع
بالدائرة ؟

الفصل 43 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير . الفقرتين الثالثة والرابعة .

- بالإتفاق بين المالك الأصلي للعقار والمنتفع بحق
الأولوية في الشراء،

- في حالة عدم الإتفاق، يتم تحديد ذلك الثمن من
طرف المحاكم المختصة كما هو معمول به في

مادة الإنتزاع من أجل المصلحة العمومية.

لا يمكن للمنتفع بحق الأولوية في الشراء أن يتحوّز بأي عقار يدخل ضمن دائرة مدخرات عقارية إلا بعد دفع ثمنه إلى مالكيه أو تأمينه بالخزينة العامة للبلاد التونسية .

8-7- هل للمنتفع بدائرة المدخرات العقارية حق التحوز بعقار كائن داخل تلك الدائرة؟

الفصل 43 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير . الفقرة الأخيرة .

8- نقابات المالكين :

8-1- ماهي نقابة المالكين؟

الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير . والفصل 4 من النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

نقابات المالكين هي جمعية تضم مالكي الأراضي والعقارات الكائنة داخل منطقة معينة ، يتم إحداثها قصد إنجاز مهام محددة. وتحدد مدتها بالفترة اللازمة لإتمام المهام التي أحدثت من أجلها. وتتمتع نقابة المالكين بالشخصية المدنية في حدود ممارسة المهام التي تحددها لها مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

8-2- لماذا تحدث نقابة المالكين؟

الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير . الفقرة الأولى.

يمكن إحداث نقابة مالكيين قصد تطبيق أمثلة التهيئة العمرانية وإعادة البناء وضم أو تقسيم الممتلكات وتهيئة الطرقات الخاصة وتوابعها والقيام بجميع الإجراءات القانونية والإدارية لتسوية الأوضاع العقارية بالمنطقة.

انطلاقا من التعريف العام للأهداف التي يرمي لها
إحداث نقابات المالكين والوارد بالفصل 45 من مجلة
التهيئة الترابية والتعمير . يمكن تصنيف هذه النقابات
كما يلي :

1- نقابات لضم وإعادة تقسيم الأراضي:

ويستعمل هذا الصنف من النقابات بالخصوص
بمناطق التوسع العمراني الذي غالبا ما يكون التقسيم
العقاري خاضعا فيها لمقتضيات التقسيم الفلاحي ولا
يساعد بالضرورة على الإستعمال الأفضل للفضاء
العمراني. ويهدف ضم وإعادة تقسيم العقارات في هذه
الحالة إلى إحداث مقاسم قابلة للبناء وتتلاءم أكثر
مع التراتيب العمرانية المنطبقة بالمنطقة.

2- نقابات لتقسيم العقارات المشاعة :

ويستعمل هذا الصنف من النقابات بالخصوص
لتجاوز صعوبات عقارية متعلقة بتشتت الملكية
بأراض مشاعة يصعب إجماع كافة المالكين ومن
تتسب لهم الملكية بها على تقسيمها وتهيئتها.

3- نقابات لإنجاز أشغال التهيئة والتجهيز :

يستعمل هذا الصنف من النقابات لتجاوز الوضعية

المعقدة التي يجد بعض مقتني المقاسم بتقسيمات بقيت دون تهيئة ولم تعرف من التقسيم سوى استخراج القطع المفرزة. وهي وضعيات لا تستطيع البلديات فيها الترخيص في البناء نظرا لغياب التهيئة، ويجد فيها مقتنو المقاسم أنفسهم في وضع يصعب فيه مطالبة المقسم الأصلي بإنجاز الأشغال المستوجبة.

4- نقابات لإعادة البناء :

يستعمل هذا الصنف من النقابات لإعادة إستغلال عقارات ملكيتها مشتركة بعد إزالة مبان جماعية أصبحت متدهورة أو تنذر بالإنهيار أو أن الترتيب العمرانية المنطبقة على المنطقة المتواجدة بها تلك المباني تمكن من إستغلال أفضل للأرض.

تمارس نقابات المالكين في إطار تنفيذ أمثلة التهيئة العمرانية وطبقا لأحكام الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير المهام التالية :

1- القيام بعملية ضم القطع الراجعة للمنخرطين وتحويل الوضع العقاري مع مراعاة التحملات والإرتفاقات الموظفة على تلك القطع لضمان

4-8- ماهي المهام التي يمكن أن تقوم بها نقابات المالكين ؟
الفصل 5 من النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

استغلال الأراضي وفقا للتراتب العمراية الاري بها العمل.

2- إعداء ملف تقسيم يتضمن الوثائق المنصوص عليها بقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه.

أو ملف إعادة البناء يتضمن الوثائق المنصوص عليها بقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

3- إنجاز أشغال التهيئة الضرورية بدائرة تدخل النقابة المتمثلة خاصة في تهيئة الطرقات والمساحات الخضراء والربط بمختلف الشبكات العمومية وذلك وفقا لمتقضيات قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية إستلامها.

4- ضمان حسن سير وصيانة التجهيزات والفضاءات العمومية المحدثة وإحكام التصرف فيها ، وذلك إلى غاية تسليمها للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

5- فرز المنابات وإسناد المقاسم للمنخرطين وتسليم التجهيزات والفضاءات العمومية للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

تحدث نقابة المالكين بقرار من الوزير المكلف بالتعمير على أساس طلب من المالكين المعنيين أو باقتراح من رئيس المجلس الجهوي خارج المناطق البلدية أو من رئيس البلدية في حدود المنطقة البلدية المعنية.

يقتضي إحداث نقابة للمالكين إتمام الإجراءات التالية :

1- إعداد مثال يحدد المنطقة المعنية بإحداث النقابة، وذلك من قبل رئيس الجماعة المحلية المعنية.

2- إعلام العموم بمثال تحديد المنطقة بواسطة التعليق ونشر إعلان بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية عن إيداعه بمقر الولاية أو البلدية المعنية للإطلاع عليه.

3- ضبط قائمة إسمية في مالكي العقارات الكائنة

8-5- كيف يتم إحداث نقابة المالكين ؟

الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الفقرة الأولى .

8-6- ماهي مختلف إجراءات إحداث نقابة المالكين ؟

الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الفقرة الثالثة.

الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الفقرة الثالثة.

الفصل 47 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

بالمنطقة وفي من تتسب إليهم الملكية وفي من ينوب القاصرين والغائبين منهم، وذلك بالإعتماد على السندات والوثائق والمعطيات التي يمكن إستقصارها من حجج الملكية ومن الوثائق الموجودة لدى مختلف الإدارات والمصالح العمومية.

الفصل 46 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

4- إعداد مشروع نظام أساسي للنقابة وفق النظام الأساسي النموذجي المصادق عليه بالأمر عدد 542 لسنة 1997 المؤرخ في 22 مارس 1997.

ويتم في هذا النظام الأساسي تحديد اسم النقابة وتعيين مقرها الإجتماعي. وضبط المساحة الجمالية لدائرة تدخل النقابة وفق المثال الذي أعده رئيس الجماعة المحلية المعنية واطلع عليه العموم، وتحديد مهام النقابة وضبط توزيع الأصوات.

الفصل 48 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

5- إستدعاء المالكين المعنيين من قبل رئيس الجماعة المحلية المعنية، في جلسة عامة إخبارية، وذلك بواسطة إستدعاءات شخصية أو إعلانات.

الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

6- إصدار قرار إحداث النقابة من قبل الوزير المكلف بالتعمير.

7-8- ماهي الوثائق المكونة للملف الذي يوجه إلى الوزير المكلف بالتعمير لإستصدار قرار في إحداث نقابة مالكين ؟
الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الفقرة الأولى.

يستنتج من الإجراءات الواجب إتمامها، ومما تم بمناسبة استصدار قرار إحداث أول نقابة مالكين، أن هذا الملف ينبغي أن يتضمن الوثائق التالية :

1- مطلباً في إحداث نقابة باسم الوزير المكلف بالتعمير من المالكين يكون مؤيداً من قبل رئيس الجماعة المحلية المعنية، أو إقتراحاً في الغرض من هذا الأخير، في صورة إذا كانت المبادرة من الإدارة.

2- مثال تحديد دائرة تدخل النقابة المزمع إحداثها وموقعها بالنسبة لمثال التهيئة العمرانية وتشخيص مختلف العقارات المتواجدة بها. ويكون هذا المثال مؤشراً عليه من قبل رئيس الجماعة المحلية المعنية باعتباره هو الذي أعدّه.

3- مستخرج من الرائد الرسمي الذي نشر به الإعلان عن إيداع مثال تحديد المنطقة بمقر الولاية أو البلدية المعنية ليتم إعلام العموم به مع إمكانية الإطلاع عليه.

4- قائمة المالكين أو من تتسب إليهم الملكية ومن ينوب القاصرين والغائبين منهم مشفوعة عند

الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الفقرة الثالثة.

الفصل 45 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الفقرة الثالثة.

الفصل 47 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الإقتضاء بالسندات والوثائق والمعطيات التي أمكن استقاؤها من حجب الملكية ومن الوثائق الموجودة لدى مختلف الإدارات والمصالح العمومية.

الفصل 46 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

5- مشروع النظام الأساسي للنقابة وفقا للنظام الأساسي النموذجي المصادق عليه بالأمر عدد 542 لسنة 1997 مؤرخ في 22 مارس 1997.

ويتضمن هذا النظام الأساسي تحديد اسم النقابة وتعيين مقرها الإجتماعي، وضبط المساحة الجمالية لدائرة تدخل النقابة وفق المثال الذي أعده رئيس الجماعة المحلية المعنية واطلع عليه العموم، وتحديد مهام النقابة، وضبط كيفية توزيع الأصوات.

6- محضر الجلسة العامة الإخبارية متضمنا بالخصوص تاريخ وساعة ومكان انعقادها، وقائمة المدعويين والحاضرين منهم، وما يفيد عرض مشروع النظام الأساسي.

ويكون المحضر ممضى من طرف رئيس الجماعة المحلية المعنية وثلاثة على الأقل من بين المالكين الحاضرين المنخرطين في النقابة.

الفصل 48 الفقرة الأولى، والفصل 50 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

8-8- من هم المنخرطون في

نقابة المالكين ؟

الفصل 45 الفقرة الأولى من مجلة التهيئة
الترابية والتعمير، والفصل 6 من النظام
الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

9-8- ماهي حقوق المنخرطين

؟

الفصل 7 من النظام الأساسي النموذجي
لنقابات المالكين.

يعتبر منخرطاً وجوباً في نقابة المالكين إثر صدور
قرار تكوينها، كل شخص مادي أو معنوي مالك بمفرده
أو على الشياخ لأرض مبنية أو غير مبنية كائنة
بالدائرة موضوع تدخل النقابة.

لكل منخرط الحق في:

- المشاركة في الجلسات العامة وممارسة حق
التصويت،
 - الترشح لعضوية لجنة النقابة،
 - عرض كل الإقتراحات والملاحظات التي تتعلق بنشاط
النقابة،
 - متابعة نتائج نشاط النقابة خلال الجلسة العامة،
 - التمتع بجميع المنافع التي يمكن أن توفرها النقابة
لمنخرطيها،
 - إمتلاك مناب بعد إجراء المقاسمة .
- ويمكن للمالك الذي لم يحصل بعد خصم النسبة
المخصصة للفضاءات العمومية على المساحة الدنيا
اللازمة لإقامة بناية أن يمتاز بطلب منه بمقسم مفرز
أو بجزء مشاع منه يشترك في ملكيته عند الإقتضاء
مع بعض المنخرطين بمحض إرادتهم.

10-8- ماهي واجبات

المنخرطين؟

الفصل 8 من النظام الأساسي النموذجي
لنقابات المالكين.

على كل منخرط أن يتولى:

- دفع الإشتراك المقرر من قبل الجلسة العامة،
- تمكين النقابة من التصرف في العقار أو المنابات التي يملكها وذلك في حدود مستلزمات برنامج التدخل،
- إحترام المقررات المتخذة من قبل الجلسة العامة ولجنة نقابة المالكين،
- دفع أقساط المساهمات المقررة من قبل الجلسة العامة في آجالها المحددة.

11-8- ماهي الإجراءات التي يمكن اتخاذها في صورة اخلال

منخرط بواجباته؟

الفصل 9 من النظام الأساسي النموذجي
لنقابات المالكين.

- إذا أخل المنخرط بالتزاماته المادية نحو النقابة فإنه يجبر بجميع الطرق القانونية على الوفاء بها دون أن يمنع ذلك من مطالبته بغرم الضرر والفوائض القانونية ومصاريف التقاضي.

12-8- ماهو مآل الحقوق والتحملات الموظفة على

العقارات في صورة إنتقال ملكيتها؟

الفصل 10 من النظام الأساسي النموذجي
لنقابات المالكين.

- تتبع الحقوق والتحملات الموظفة على العقارات الكائنة بدائرة التدخل هذه العقارات مهما انتقلت ملكيتها من يد لأخرى، وذلك إلى تاريخ تصفية المكاسب الموضوعة على ذمة النقابة.

13-8- ماهي أجهزة تسيير

نقابة المالكين؟

الفصلين 49 و 51 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

تتمثل أجهزة تسيير نقابة المالكين في الجلسة العامة التي هي الجهاز الأعلى للنقابة، واللجنة النقابية للمالكين التي تقوم بمهامها تحت مراقبة رئيس الجماعة المحلية المعنية.

14-8- ماهو تركيب الجلسة

العامة؟

الفصل 48 الفقرة الثانية من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، والفصل 11 من النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

تتركب الجلسة العامة من المنخرطين الذين أوفوا بجميع واجباتهم تجاه النقابة أي الذين هم في وضع قانوني إزاءها من حيث دفع الإشتراك وتمكينها من التصرف في العقارات أو المناوبات التي يملكها واحترام مقررات الجلسة العامة ولجنة النقابة ودفع أقساط المساهمات في آجالها.

15-8- كيف يتم ضبط جدول

أعمال الجلسة العامة؟

الفصل 12 من النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

وتمثل الجلسة العامة بصفة قانونية كل المنخرطين وتكون مقرراتها نافذة المفعول على جميعهم حتى بالنسبة للمعارضين فيها والغائبين أو الذين تعذر عليهم الحضور.

16-8- كيف يتم تسيير

الجلسة العامة؟

الفصل 14 من النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

يضبط جدول أعمال الجلسة العامة من طرف لجنة النقابة ويجب أن يتضمن زيادة على الإقتراحات الصادرة عن هذه الأخيرة كل مسألة تقدم لها قبل تاريخ إنعقاد الجلسة العامة بثلاثين يوما على الأقل بمطلب

كتابي مذيّل بإمضاء ما لا يقل عن ربع المنخرطين.
ولا يمكن إجراء المناقشات أو المداولات بالجلسة العامة
إلا فيما يتعلق بالمسائل المدرجة بجدول الأعمال. غير
أنه يمكن للجلسة العامة في صورة حصول خطأ فادح
إقالة عضو أو عدّة أعضاء من لجنة النقابة ولو لم يقع
إدراج هذه المسألة ضمن جدول أعمال الجلسة.

يدير الجلسة العامة مكتب يتركب من رئيس وثلاثة
أعضاء يقع إنتخابهم من قبل المنخرطين الحاضرين
في الجلسة، وذلك بالأغلبية النسبية، ولا يجوز أن
يكون أعضاء المكتب من بين المترشحين لعضوية
لجنة النقابة.

تتخذ مقررات الجلسة العامة بأغلبية أصوات
المنخرطين الحاضرين والممثلين.

وتعرض هذه المقررات وجوبا على مصادقة رئيس
الجماعة المحلية المعنية بما فيها تلك المتعلقة بقسمة
العقارات وفرز المنايات وإسناد المقاسم إلى
المنخرطين.

وتعرض المقررات المتعلقة بتحويل النظام الأساسي

17-8- كيف تتخذ مقررات الجلسة العامة؟

الفصلين 15 و 21 من النظام الأساسي
النموذجي لنقابات المالكين.

18-8- ماهي إختصاصات الجلسة العامة العادية؟

الفصل 16 من النظام الأساسي النموذجي
لنقابات المالكين.

وحل النقابة على مصادقة وزير التجهيز والإسكان
والتهيئة الترابية.

تختص الجلسة العامة العادية بالنظر والتقرير في
جميع المسائل المدرجة بجدول أعمالها وخاصة :

- إنتخاب لجنة النقابة،
- ضبط معلوم الإنخراط،
- ضبط مبالغ المساهمات في تكاليف عملية تدخل
النقابة وطريقة تقسيطها عند الإقتضاء،
- المصادقة على برنامج التهيئة ومثال التقسيم،
- البت في تصرف لجنة النقابة وفي لوائح نشاطها،
- البت في المطالب المقدمة من طرف لجنة النقابة
والمتعلقة بمنحها سلطات أوسع،
- الترخيص للجنة النقابة في شراء أو معاوضة
العقارات المشمولة بدائرة تدخل النقابة، وذلك بين
المنخرطين أو بيع ممتلكات النقابة التي لم تعد
ضرورية لسيرها،
- الترخيص للجنة النقابة في اقتراض المبالغ المالية
اللازمة لإنجاز برنامج التهيئة مع ضبط قيمتها،
- النظر في التقريرين الأدبي والمالي للنقابة

ومناقشتها والمصادقة عليهما،

- فرز المناوبات وإسناد المقاسم للمنخرطين،
- ضبط التكلفة النهائية لعملية تدخل النقابة وكيفية توزيعها على المنخرطين،
- النظر في نقل المقر الإجتماعي للنقابة،
- اقتراح إجراء تفقد مالي يوجه إلى وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو الوالي المختص ترابيا أو رئيس البلدية المعنية قصد إحالته عند الإقتضاء على وزير المالية،
- التفاوض في كل مسألة أخرى مدرجة بجدول الأعمال.

19-8- ماهي شروط انعقاد الجلسة العامة العادية؟
الفصلين 17 و 18 من النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

تتعدّد الجلسة العامة العادية مرتين في السنة. ويكون إنعقادها قانونيا وتجري مداولاتها إذا كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين محرزين معا على أغلبية أصوات مجموع المنخرطين . وفي صورة عدم توفر النّصاب، فإنه يقع الإستدعاء لجلسة ثانية تتعدّد خمسة عشر يوما على الأقل وثلاثين يوما على الأكثر من تاريخ إنعقاد الجلسة الأولى ، وتجري مداولاتها بصفة قانونية مهما كان عدد المنخرطين الحاضرين أو

الممثلين.

تختص الجلسة العامة الخارقة للعادة بالنظر والمداولة
في:

• تحويل النظام الأساسي للنقابة بما لا يتعارض
وأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير والقواعد
الجوهرية للنظام الأساسي النموذجي لنقابات
المالكين المتعلقة بالتأسيس والتسيير وإنعقاد
الجلسات العامة.

• درس كل مسألة أخرى ذات صبغة متأكدة أو ليست
من مشمولات الجلسة العامة العادية،
• حل النقابة،

تتعقد الجلسة العامة الخارقة للعادة في إحدى الحالات
التالية :

• بإقتراح من لجنة النقابة أو من وزير التجهيز
والإسكان والتهيئة الترابية أو الوالي المختص ترابيا
أو رئيس البلدية المعنية.
• بطلب كتابي موجه للجنة يكون صادرا على الأقل
عن ثلث أعضاء النقابة أو من يمثلهم قانونا.

20-8- ماهي إختصاصات
الجلسة العامة الخارقة للعادة
؟

الفصل 19 من النظام الأساسي النموذجي
لنقابات المالكين.

21-8- ماهي شروط انعقاد
الجلسة العامة الخارقة للعادة؟
الفصلين 20 و 21 من النظام الأساسي
النموذجي لنقابات المالكين.

وتتعد الجلسة العامة الخارقة للعادة وتجري مداولاتها بصفة قانونية إذا كان عدد المنخرطين الحاضرين والممثلين محرزين معا على أغلبية أصوات مجموع المنخرطين. وفي صورة عدم توفر هذا النصاب ، فإنه يقع الإستدعاء لجلسة ثانية تتعد في ظرف واحد وعشرين يوما من تاريخ إنعقاد الجلسة الأولى، وتجري مداولاتها بصفة قانونية مهما كان عدد المنخرطين أو الممثلين.

تدير النقابة هيئة تسمى لجنة النقابة، تضم ثمانية أعضاء ينتخبون من قبل الجلسة العامة لمدة سنتين قابلة للتجديد. ويكون ذلك بأغلبية المالكين المعنيين. وفي حالة حصول شغور بسبب وفاة أو استقالة أو عزل عضو أو عدة أعضاء ، تواصل لجنة النقابة نشاطها بواسطة بقية أعضائها، وإذا فاق الشغور نصف عدد الأعضاء يجب على رئيس البلدية المعنية أو الوالي المختص ترابيا، أن يتولى حالا الدعوة إلى عقد جلسة عامة خارقة للعادة تخصص لإنتخابات أعضاء جدد لتسديد الشغور الحاصل، وذلك بالنسبة لما تبقى من المدة النيابية.

22-8- ماهو تركيب لجنة النقابة؟

الفصل 49 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والفصلين 22 و 23 من النظام الأساسي النموذجي لنقابة المالكين.

23-8- ماهي مشمولات لجنة

النقابة؟

الفصل 51 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والفصل 27 من النظام الأساسي النموذجي لنقابة المالكين.

- تقوم لجنة النقابة بأعمالها بوصفها نائبة عن الجلسة العامة. وهي مكلفة بإدارة شؤون النقابة والدفاع عن مصالحها وذلك ماعدا السلطات والمشمولات التي تختص بها الجلسة العامة بصفة مباشرة. وبهذا العنوان تكلف اللجنة خاصة:
- بتمثيل النقابة لدى الدولة والمؤسسات العمومية والخاصة ولدى الغير،
- بإعداد برنامج نشاط النقابة وضبط مقدرات الميزانية،
- بإعداد التقريرين الأدبي والمالي وعرضهما على الجلسة العامة عند نهاية كل سنة مالية،
- بالتصرف في موارد النقابة وإدارة مكاسبها،
- بالقيام بالإجراءات الإدارية والقانونية الضرورية لتسوية وضع العقارات المشمولة بدائرة تدخل النقابة،
- بإعداد برنامج التهيئة ومثال التقسيم وعرضهما على مصادقة الجلسة العامة،
- بإعداد جدول في فرز المناوبات وإسناد المقاسم إلى المنخرطين وعرضه على الجلسة العامة،

- بإبرام جميع الصفقات والإتفاقيات، وجمع المساهمات واستخلاص الديون،
- إلخ ...

- يمكن إجراء تفقد مالي على حسابات النقابة بواسطة المصالح المختصة بوزارة المالية، وذلك بطلب من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو الوالي المختص ترابيا أو رئيس البلدية المعنية أو باقتراح من الجلسة العامة العادية.

- يقع التصريح بحل نقابة المالكين بقرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية باقتراح من الوالي المختص ترابيا أو من رئيس البلدية المعنية أو بطلب صادر عن الجلسة العامة الخارقة للعادة وبعد الإطلاع على تقرير معمل من لجنة النقابة وذلك في إحدى الحالات التالية :

- إنتهاء المهمة التي تكونت من أجلها النقابة ،
- خرقها لأحكام مجلة التهيئة الترابية والعمير،
- إخلالها بالنظام الأساسي.

○ وتطلب لجنة النقابة وجوبا في ظرف عشرة

8-24- هل تخضع نقابة المالكين إلى تفقد مالي؟
الفصل 34 من النظام الأساسي النموذجي لنقابات المالكين.

8-25- كيف يتم حل نقابة المالكين؟
الفصل 56 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والفصلين 36 و 37 من النظام الأساسي النموذجي لنقابة المالكين.

أيام من تاريخ دخول قرار الحل حيز التنفيذ
الإذن من المحكمة الابتدائية ذات النظر
بتعيين من يتولى بصفية المكاسب الموضوعة
على ذمة النقابة.

على كل من يروم البناء أو إجراء أشغال ترميم لتدعيم
بناية موجودة أو إدخال تغييرات عليها، الحصول على
ترخيص في ذلك من:

- رئيس البلدية داخل المناطق البلدية،
- ومن والي الجهة بالنسبة لبقية المناطق.
- أ- كل شخص مادي أو معنوي سواء كان فردا أو
شركة أو جمعية أو جماعة عمومية محلية.
- ب- الدولة بالنسبة للبناءات المدنية أو العسكرية
التي هي ذات صبغة عادية.

- أ- الأشغال المتعلقة بإدخال تغييرات على بناية مقامة:
- توسيع فتحات داخلية ،
 - تبليط داخل البناية ،
 - تبليط أرضيات البساتين أو إطلاؤها بالإسمنت،
 - وضع حديد واق للأبواب والنوافذ مع احترام ما

9- رخص البناء:

9-1- من يُسند رخصة البناء؟
الفصل 68 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

9-2- من يخضع للترخيص
في البناء ؟

9-3- ماهي الأشغال التي لا
تستوجب الترخيص في البناء
؟

قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في
10 أوت 1995 المتعلق بضبط قائمة
الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو
إصلاحات عادية وضرورية على بناية
مقامة والتي لا تخضع للترخيص في
البناء.
الفصلان عدد 9 و 18 من القانون عدد
35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري
1994 المتعلق بإصدار مجلة حماية
التراث الأثري والتاريخي والفنون
التقليدية.

- عسى أن يترتب عن ذلك من ارتفاعات خاصة ،
- وضع جوانب المياه ،
- تركيب التجهيز الصحي ،
- تركيب أجهزة التدفئة ،
- وضع التجهيزات الكهربائية داخل البنايات أو الحدائق ،
- تركيب قنوات الماء الصالح للشرب داخل البنايات أو الحدائق ،
- وضع ميازيب لنزول مياه الأمطار داخل البنايات أو الحدائق ،
- وضع قنوات صرف مياه الأمطار والمياه المستعملة داخل البنايات أو الحدائق .

ب-الأشغال الرامية إلى إدخال إصلاحات على بناية مقامة:

- إعادة بناء الأرضيات وتلبيس الجدران ،
- إعادة الطلاءات داخل المحلات وخارجها ،
- دهن وتكليس البنايات من الداخل ،
- دهن الواجهات وتكليسها مع احترام ما عسى أن يترتب عن ذلك من ارتفاعات خاصة ،

- إصلاح الجدران والجدران الداخلية بدون تغيير التركيز إذا كان المبنى لا يشمل تصفيف جديد ،
- إعادة الطلاء لسد الشقوق ،
- إصلاح التجهيزات الكهربائية ،
- إصلاح قنوات المياه الصالحة للشرب ،
- إصلاح أنابيب الغاز،
- إصلاح قنوات صرف مياه الأمطار والمياه المستعملة.

ملاحظة: تخضع هذه النوعية من الأشغال للترخيص في البناء إذا كانت البناية كائنة داخل المواقع الثقافية والمجموعات التاريخية والتقليدية سواء كانت مرتبة أو غير مرتبة بعنوان منطقة مصانة وكذلك التي تهم المعالم التاريخية والبنىات المحمية أو المرتبة طبقاً لمقتضيات القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 المتعلق بإصدار مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

يحتوي ملف رخصة البناء على الوثائق التالية:

أ- مطلب على ورق عادي ممضى من طرف طالب الرخصة،

4-9- ماهي الوثائق المكونة لملف رخصة البناء ؟

قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.

ب- شهادة ملكية أو حكم استحقاقى أو وثيقة أخرى
في تملك الطالب لقعدة الأرض المزمع إقامة البناء
عليها،

ج- مشروع بناء في ثلاثة نظائر يتضمن الوثائق
والبيانات التالية :

▪ مثال جملي مقياسه 500/1 فما فوق يحتوي على
البيانات التالية:

- الإتياء ،
- حدود وأبعاد قطة الأرض ،
- موقع تركيز البنايات المزمع إقامتها أو الموجودة
والمقرر إبقائها أو هدمها، وكذلك تنظيمها وحجمها،
- بيان بداية البنايات المجاورة وعلوها .
- تصاميم مختلف الطوابق وأمثلة المقاطع المحددة
للأطوال وكذلك الواجهات بمقياس 100/1 فما
فوق.

تضبط الأمثلة بصفة خاصة طريقة تصريف المياه
المستعملة وأماكن تركيز المداخن وأجهزة التهوية إن
وجدت والشبكات بما في ذلك المتعلقة منها بالخطوط
الهاتفية والتقاط الإرسال التلفزيوني.

وتشتمل هذه الأمثلة وجوبا على كل البيانات اللازمة التي من شأنها أن تسمح بالحكم على المظهر الخارجي للمبنى المزمع إقامته وكذلك على تخصيص مختلف محلاته ،

د- دراسة تتعلق بمؤثرات المشروع على المحيط وذلك بالنسبة لمشاريع التهيئة والتجهيز وتركيز المنشآت التي تكون لها انعكاسات سلبية على المحيط الطبيعي طبقا لما تقتضيه الفقرة الثانية من الفصل 11 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير ،

هـ - قرار تصفيف إذا كانت القطعة المزمع إقامة البناء عليها محاذية للملك العمومي للطرق أو الملك العمومي البحري .

و - وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات .

ز - وصل خلاص الأداءات المتعلقة بالأرض موضوع طلب رخصة البناء .

ج - مثال في هيكل المبنى معد من طرف مكتب دراسات موافق عليه في الغرض أو من طرف مهندس مختص مرسم بجدول عمادة المهندسين وذلك في حالة

ما إذا كان المبنى:

معد لإستقبال العموم وتتعدى مساحته المغطاة 80 م².

• يحتوي على ثلاث طوابق أو أكثر ،

• منجز من طرف باعث عقاري وذلك مهما كانت

نوعية المشروع ،

وفي الحالات التي لا تتطلب اللجوء إلى مهندس

معماري يقتصر ملف البناء المعد في ثلاثة نظائر

والمصاحب للمطلب على الوثائق التالية :

أ- رسم يحتوي على كل البيانات التي من شأنها تحديد

موقع قطعة الأرض وأبعادها .

ب- رسم يحتوي على تركيز المبنى وتوزيع

وتخصيص المحلات التي يتكون منها وواجهاتها .

علاوة على الوثائق المطلوبة بالنسبة لرخصة البناء

العادية، يجب أن يتضمن مشروع إعادة التهيئة أو

إعادة التخصيص لعقار محمي أو مرتب أو كائن

داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي

الوثائق التالية في نظيرين:

أ- مثال موقعي للعقار:

ب- مثال جملي مقياسه 500/1 فما فوق يحتوي

9-5- ماهي الوثائق المطلوبة
إذا كان الطلب يتعلق بإعادة
التهيئة أو إعادة التخصيص
لعقار محمي أو مرتب أو كائن
داخل مجموعة تاريخية أو
تقليدية أو موقع ثقافي؟

قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في
19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق
المكونة لملف رخصة البناء وأجل
صلوحيتها والتمديد فيها وشروط
تجديدها.

على البيانات التالية:

- الإتجاه ،
 - حدود وإبعاد قطعة الأرض،
 - موقع تركيز البنايات المزمع إعادة تهيئتها أو إعادة تخصيصها ،
 - بيان بداية البنايات المجاورة وعلوها.
- ج- تشخيص مدقق لمختلف الطوابق مقياسه 50/1.
- د- أمثلة المقاطع المحددة للإرتفاعات وكذلك الواجهات بمقياس 50/1.
- هـ - تشخيص للهيكل.
- و- تشخيص مجمل العناصر الزخرفية بمقياس 20/1.

تضبط الأمثلة بصفة خاصة طريقة تصريف المياه المستعملة وأماكن تركيز المداخن وأجهزة التهوية إن وجدت والشبكات بما في ذلك المتعلقة منها بالخطوط الهاتفية والتقاط الإرسال التلفزيوني.

وتشتمل هذه الأمثلة وجوبا على كل البيانات اللازمة التي من شأنها أن تسمح بالحكم على المظهر الخارجي

للمبنى المزمع إقامته وكذلك على تخصيص مختلف محلاته.

يجب أن تبين بدقة أمثلة إعادة تهيئة المبنى المعدة بنفس المقاييس المبينة أعلاه أجزاء المبنى (جدران ، جدران داخلية ، أرضيات الطوابق) المزمع تعويضها وكذلك الفتحات المراد طمسها أو إحداثها وكل عنصر هيكلي أو تزويقي مضاف.

يتم إيداع مطلب الترخيص في البناء مصحوبا بكل الوثائق المطلوبة بمقر البلدية أو بمقر الولاية أو المعتمدية حسب مرجع النظر مباشرة أو عن طريق البريد.

ويتعين على الإدارة أن تسلم لطالب الرخصة وصلا بتاريخ الإيداع وذلك بشرط أو يكون الملف يحتوي على كل الوثائق المطلوبة.

يتم إعداد مشروع البناء وجوبا من طرف مهندس معماري مرسوم بجدول عمادة المهندسين المعماريين

9-6- كيف يتم إيداع مطلب الترخيص في البناء ؟

9-7- من يعيد مشروع البناء؟
قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 10 أوت 1995 المتعلق بضبط الحالات الإستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء.

وذلك باستثناء الحالات التالية :

- بناء مسكن فردي لا تتعدى مساحته الجمالية المغطاة 80 مترا مربعا
- توسيع مسكن قائم الذات ما لم تتجاوز جملة المساحات المغطاة بعد التوسيع 100 متر مربع.
- بناء مستودعات ومغاسل معدة للإستعمال الفردي والمنزلي.
- إقامة الأسيجة.

أ- اللجنة الجهوية للترخيص في البناء بالنسبة للمناطق الريفية والبلديات التي ليست لها لجان بلدية للترخيص في البناء.

ب- اللجنة البلدية للترخيص في البناء بالنسبة للبلديات التي لها لجان بلدية للترخيص في البناء.

تحدث لجنة فنية جهوية لرخص البناء على مستوى كل ولاية، كما تحدث لجنة فنية على مستوى كل بلدية تتوفر لديها إمكانات بشرية ومادية تسمح لها بذلك .

ويتم هذا الإحداث بمقتضى قرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية، باقتراح من الوالي أو رئيس

9-8- من يتولى إبداء الرأي في مطلب رخصة البناء ؟

قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.

9-9- كيف يتم إحداث اللجان الفنية لرخص البناء ؟

قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.

البلدية حسب الحال.

10-9- ماهي تركيبة اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء ؟

قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.

تتركب اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء من :

- رئيس البلدية أو من يمثله : رئيس

○ ومن الأعضاء الآتي ذكرهم :

- رئيس مصلحة التهيئة العمرانية بالإدارة الجهوية

للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله .

- رئيس مصلحة الإسكان بالإدارة الجهوية للتجهيز

والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله.

- رئيس مصلحة الجسور والطرق بالإدارة الجهوية

للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من يمثله.

- رئيس المصلحة الفنية بالبلدية المعنية .

- المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية أو من يمثله.

- المسؤول الجهوي عن الحماية المدنية أو من

يمثله.

- المدير الجهوي للبيئة أو من يمثله.

ويمكن لرئيس اللجنة، واعتبارا لخصوصيات الملفات

المعروضة، استدعاء كل شخص يرى فائدة في

حضوره.

11-9- من يتولى دراسة الملفات قبل عرضها على اللجنة؟
تتولى المصالح المختصة للبلدية المعنية درس الملفات قبل عرضها على اللجنة لإبداء الرأي فيها.

11-9- من يتولى دراسة الملفات قبل عرضها على اللجنة؟
قرار وزير التجهيز والإسكان المذكور أعلاه.

12-9- متى يؤخذ رأي وزير الدفاع الوطني إذا تعلق الأمر بمشروع بناء مجاور لإنشاءات عسكرية في حدود 150 مترا .

12-9- متى يؤخذ رأي وزير الدفاع الوطني؟
قرار وزير التجهيز والإسكان المذكور أعلاه.

13-9- متى يؤخذ رأي الوزير المكلف بالتراث إذا تعلق الأمر بمشروع بناء أو ترميم عقارات :
محمية أو مرتبة،
مجاورة للمعالم التاريخية المحمية أو المرتبة والمحيطة بها على مدى 200 م،
كائنة داخل مجموعة تاريخية أو تقليدية أو موقع ثقافي.

13-9- متى يؤخذ رأي الوزير المكلف بالتراث؟
قرار وزير التجهيز والإسكان المذكور أعلاه.

14-9- ماهي طرق سير اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء؟
توجه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان وجوبا نسخة من كل ملف مدرج بجدول أعمال اللجنة وذلك قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقادها.
تجتمع اللجنة بدعوة من رئيسها مرة كل أسبوعين وكلما اقتضت الضرورة ذلك.
يقع استدعاء أعضاء اللجنة بمكاتيب مرفقة بجدول

14-9- ماهي طرق سير اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء؟
قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء.

الأعمال توجه لهم بالطريقة الإدارية قبل أسبوع على الأقل من تاريخ انعقادها.

- تبدي اللجنة رأيها في الملفات المعروضة عليها بالموافقة أو عدم الموافقة مع التعليل في الحالة الثانية.

- يرفق محضر الجلسة الموجه إلى الإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان وجوبا بنظير من ملف رخص البناء مؤشرا عليه من طرف رئيس اللجنة الفنية البلدية لرخص البناء وذلك قصد الحفظ.

تتولى المصلحة الفنية البلدية المعنية كتابة اللجنة وتكلف بهذا العنوان :

- بدرس ملفات رخص البناء،
- باستدعاء أعضاء اللجنة،
- بإعداد محاضر الجلسات وتوزيعها على كل الأعضاء بصفة منتظمة وفي كل الأحوال قبل موعد انعقاد الجلسة الموالية.

لممثل وزير التجهيز والإسكان أن يعترض على تسليم رخصة البناء ويضمن الاعتراض وجوبا بمحضر جلسة اللجنة. ويبلغ ذلك الاعتراض إلى الجماعة المحلية المعنية من طرف المدير الجهوي للتجهيز والإسكان في

15-9- من له الحق في الإعتراض على تسليم رخصة بناء؟
- قرار وزير التجهيز والإسكان المذكور أعلاه.

ظرف أسبوع من تاريخ انعقاد الجلسة.

**16-9- ماهي آجال البت في
مطلب رخصة البناء؟**

- الفصل عدد 69 من مجلة التهيئة
الترابية والتعمير.

يقع البت في مطلب رخصة البناء في أجل لا يتعدى
خمسة وأربعين يوما من تاريخ ايداع ملف في الغرض تام
الموجبات.

ويرفع هذا الأجل إلى :

أ-ستين يوما إذا كان مثال التهيئة العمرانية بصدد
الإعداد او المراجعة،

ب- تسعين يوما في صورة وجود النيابة المزمع
أنجازها في حدود مائتي متر حول المواقع الطبيعية
أو المواقع الثقافية والمواقع الأثرية أو المناطق
المصانة أو المعالم التاريخية.

**17-9- كيف تسند رخصة
البناء؟**

- الفصل عدد 69 من مجلة التهيئة
الترابية والتعمير.

بعد أخذ رأي اللجنة الترخيص في البناء المعنية، يتم
إسناد رخصة البناء للطالب أو رفضها، مع التعليل،
بمقتضى قرار.

**18-9- هل يمس منح رخصة
البناء بحقوق الغير؟**

- الفصل عدد 69 من مجلة التهيئة
الترابية والتعمير.

منح رخصة البناء لطالبا لا يمس بحقوق الغير.

**19-9- ماهي مدة صلوحية
رخصة البناء؟**

- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ
في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط
الوثائق المكونة لملف رخصة البناء
وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط
تجديدها.

تدوم صلوحية رخصة البناء ثلاث سنوات ابتداء من
تاريخ تسليمها إلى المنتفع بها وتصبح لاغية بتجاوز هذا
الأجل.

9-20- كيف يتم التمديد في

صلوحية رخصة البناء؟

- قرار وزير التجهيز والإسكان المذكور أعلاه.

تمدد صلوحية رخصة البناء لنفس الأجل بمجرد تقديم مطلب في الغرض وذلك ما إذا لم يحصل تغيير في مشروع البناء.

ويجب أن يصل المطلب إلى البلدية أو المعتمدية المعنية قبل شهر من انقضاء أجل صلوحية قرار رخصة البناء المراد التمديد في صلوحيتها.

ويتم تجديد الرخصة بنفس الصيغ والشروط التي منحت بها إذا حصل تغيير في مشروع البناء.

9-21- ماهي المناطق التي

تشملها تراتيب خاصة؟

- الأمر عدد 2253 المؤرخ في 11 أكتوبر 1999 المتعلق بالمصادقة على التراتيب العامة للتعيمير.

- المستغلات الفلاحية،

- الغابات،

- المواقع الأثرية والتاريخية،

- المواقع الطبيعية ...

9-22- ماهي شروط البناء في

المستغلات الفلاحية؟

- قرار وزيرى الفلاحة والتجهيز والإسكان المؤرخ في 31 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط المساحات الدنيا للمستغلات الفلاحية والمساحات القصوى للبنىات التي يمكن أن تقام عليها.

تمنح رخص البناء المتعلقة بإقامة المساكن الشخصية أو العائلية أو مساكن العملة في المستغلات الفلاحية حسب نفس الصيغ والآجال المنصوص عليها آنفا وذلك بعد أخذ رأي المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية المختص ترابيا ووفقا للشروط التالية :

• أن لا تقل مساحة المستغلة الفلاحية عن الهكتار

الواحد،

غير أن مساحة المستغلة الفلاحية الدنيا بمنطقة
سقوية عمومية هي التي يتم ضبطها بالأمر المحدث
لتلك المنطقة.

• أن لا تتجاوز المساحة المغطاة والمخصصة لإقامة
البنائيات الصالحة للسكن 1500 م² تضاف إليها
مساحة مغطاة مخصصة لمساكن العملة القارين أو
المتعاضدين المباشرين المستغلة تساوي 50 م²
بالنسبة لكل عامل قار أو متعاضد.

غير أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن تتجاوز
المساحة الجمالية المغطاة المخصصة للغرض عشر
(10/1) مساحة مستغلة.

وتؤخذ بعين الاعتبار مساحة البنائيات الصالحة
للسكن الموجودة من قبل عند احتساب المساحة
المزعم بناؤها والمعدة لنفس الغرض.

وتخضع إقامة كل البنائيات أو المنشآت غير المعدة
للسكن والمزعم تركيزها بالمستغلات الفلاحية إلى
الترخيص المسبق من وزير الفلاحة.

تطبق التراتيب العامة للتعير على كل عمليات البناء بالأراضي الكائنة خارج حدود المناطق التي تشملها أمثلة تهيئة عمرانية أو تفصيلية مصادق عليها والمناطق التي تشملها تراتيب خاصة ومنها الغابات والمواقع الأثرية والتاريخية والمستغلات الفلاحية. وتصنف هذه المناطق إلى:

أ- المناطق غير القابلة للبناء:

- المناطق المعرضة لمخاطر طبيعية متوقعة كالفيضانات أو الإنجراف،
- المناطق والحوزات الخاضعة لإرتفاقات تحجير البناء طبقاً للأمثلة المحددة لها وللتشريع والتراتب الجاري بها العمل.

ب- المناطق القابلة للبناء بشروط:

- المناطق الخاضعة للإرتفاقات المتعلقة بمختلف الشبكات (ماء، كهرباء، غاز ...)
- المناطق المحمية،
- المقابر ومواقع المعالم ذات الصبغة الدينية.

ج- المناطق القابلة للبناء :

تشتمل المناطق القابلة للبناء على:

- التجمعات السكنية،
- مناطق البناء المتفرق وتشمل :
- المناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمانة تهيئة،
- بقية مناطق البناء المتفرق.

ويقصد بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة تلك المحاذية للطرق الوطنية أو الجهوية أو المحلية والتي تقع داخل شريط عرضه مائتا متر على امتداد حدود الملك العمومي للطرق.

ويقصد بالمناطق المجاورة للتجمعات المشمولة بأمانة تهيئة تلك التي تقع خارج حدود أمانة التهيئة العمرانية والتفصيلية المصادق عليها داخل شعاع يقل عن خمسة كيلومترات من حدود المناطق القابلة للتعمير وفق هذه الأمثلة.

تتمثل المباني التي يمكن الترخيص في إقامتها أو تحويلها أو توسيعها أو ترميمها فيما يأتي :

- أ- المساكن الفردية أو الجماعية،
- ب- البنايات والمنشآت المزمع إقامتها في إطار

عمليات جماعية.

24-9- ماهي أصناف المباني التي يمكن الترخيص فيها بالمناطق القابلة للبناء ؟

- الأمر عدد 2253 المؤرخ في 11 أكتوبر 1999 المتعلق بالمصادقة على الترتيب العامة للتعمير .
- الأمر عدد 2683 المؤرخ في 14 أكتوبر 2002 المتعلق بالمصادقة على تنقيح وإتمام الترتيب العامة للتعمير.

-الفصل 5 – الفقرة الثانية (جديدة) من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما تمّت إضافتها بمقتضى القانون عدد 29

ج- المباني والإنشاءات الضرورية للتجهيزات الجماعية أو للإستغلال الفلاحي بما في ذلك الأنشطة الغابية أو لإستغلال الموارد الطبيعية كالمقاطع والمناجم ونحوها.

د- المنشآت التجارية.

غير أنه في صورة ما إذا كانت المساحة المغطاة لمنشأة تجارية تفوق قاعدتها 3000 م² أو كانت مساحتها المعدة لبيع البضائع تفوق قاعدتها 1500 م² فإنه يجب تركيزها خارج المناطق المغطاة بأمثلة التهيئة العمرانية على مسافة تحدد بحسب تأثيرات المشروع على المحيط الطبيعي والإقتصادي والإجتماعي دون أن تقل هذه المسافة عن خمس كيلومترات من حدود هذه المناطق.

ولا يمكن مخالفة هذه الأحكام إلا لاعتبارات موضوعية تتعلق بمتطلبات تنظيم المجال العمراني وبمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتعمير والتهيئة الترابية.

يحدد الترخيص في إقامة المنشأة شروط تركيزها وخاصة المساحة المغطاة والمساحة المخصصة

لغرض البضائع مع الأخذ بعين الإعتبار انعكاس المشروع على حركة المرور واحترامه لمقتضيات المثال التوجيهي للتهيئة إن وجد.

هـ- المباني والإنشاءات التي تبررها المصلحة العامة شريطة:

- أن لا تتعارض مع حماية الفضاءات والمشاهد الطبيعية والمواقع والمعالم الأثرية.
 - أن لا تلحق أضراراً بالصحة العامة وسلامة العموم.
 - أن لا ينجر عنها ارتفاع مشط في تكاليف تزويدها بمختلف الشبكات والتجهيزات العمومية.
 - أن لا تعرقل إنجاز برامج التنمية للمنطقة وخاصة ما يتعلق منها بالأنشطة الفلاحية.
- وتتقسم هذه المباني والإنشاءات إلى صنفين :
- صنف أول : يشمل المباني الواجب تركيزها خارج المناطق العمرانية وذلك بحكم طبيعتها وخاصة منها :

- التجهيزات العمومية المحلية كمحطات معالجة الفواضل المنزلية ومصبات الفضلات ومحطات

التطهير وبعض المؤسسات المرتبة حسبما تقتضيه
التراتب الجاري بها العمل،

• الإنشاءات الضرورية لإستقبال السياح كالمخيمات
ونحوها.

صنف ثان : يشمل المشاريع التي تساعد على
النهوض الإقتصادي والإجتماعي وتتمثل هذه
المشاريع خاصة فيما يلي :

• إقامة البنايات الجماعية المعدة للخدمات أو
الإستغلال الإداري،

• العمليات الفردية ذات الصبغة الصناعية أو الحرفية
أو السياحية.

أ- في التجمعات السكنية :

يجب أن تكون قطع الأرض المعدة للبناء ذات أشكال
منتظمة تتلاءم مع تركيز المباني. ويجب أن تراعي
مساحات وواجهات القطع الخاصيات الفنية للمباني
المزعم تركيزها بها وكذلك شروط التراجع والإرتفاع.

ب- في مناطق البناء المتفرق :

يجب أن تكون قطعة الأرض المعدة للبناء ذات شكل
هندسي يسمح بتركيز البناية أو البنايات التي ستحدث

25-9- ماهي المساحات الدنيا
لقطع الأرض المعدة للبناء
بالمناطق القابلة للبناء ؟

بها.

وتحدد المساحة والعرض الأدنى للقطعة كما يلي :

▪ 10.000 م² للمساحة و 30 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة بالمناطق المجاورة للطرق المصنفة أو للتجمعات المشمولة بأمانة تهيئة أو الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مزودة فقط بطريقة أو مسلك.

▪ 5.000 م² للمساحة و 20 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريق أو مسلك ومزودة بإحدى شبكتي الماء الصالح للشرب أو النور الكهربائي.

▪ 2.000 م² للمساحة و 20 مترا للعرض وذلك بالنسبة للقطع الكائنة ببقية مناطق البناء المتفرق إن كانت مرتبطة بطريقة أو مسلك ومزودة بشبكتي الماء الصالح للشرب والنور الكهربائي.

لا يجوز للمالك أو للمكتري الذي تحصل على الموافقة الكتابية من المالك تحويل محل معد للسكنى أو جزء منه أو أحد توابعه إلى محل حرفة أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية إلا برخصة مسبقة

26-9- ماهي إجراءات تغيير صبغة المحلات ؟

- الفصل 75 جديد من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كما نقح بمقتضى القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003..

من نفس السلطة الإدارية المؤهلة لتسليم رخصة البناء.
كما أن ملفات تغيير صبغة المحلات تخضع إلى نفس
الإجراءات المنطبقة على ملفات رخص البناء.

يخضع فتح المؤسسات المرتبة باعتبارها ذات أنشطة
خطيرة وملوثة للمحيط للترخيص المسبق من المصالح
الفنية التابعة للبلدية أو الإدارية الجهوية للتجهيز
والإسكان والتهيئة الترابية حسب مرجع النظر الترابي
زيادة عن الترخيص في البناء وبعد أخذ رأي :

- الوزارة الساهرة على قطاع الصناعة والتجارة ،
- الوكالة الوطنية لحماية المحيط ،
- الحماية المدنية ،
- وزارة الصحة العمومية.

ويتم تسليم هذه الشهادة الموحدة حسب مرجع النظر
الترابي وذلك من طرف الولاية خارج المناطق البلدية
ورؤساء البلديات بالمناطق البلدية.

- على إثر المعاينة الميدانية يتم التثبيت بالخصوص من :
- احترام المشروع للتراتب العمرانية المعمول بها،
 - استجابة المشروع للشروط الصحية حسب نوعية
النشاط،

27-9- ماهي شروط إسناد
شهادة صلوحية المحل
والوقاية من الحرائق؟

- منشور وزير الداخلية عدد 49 بتاريخ
1 سبتمبر 1992 حول شهادة صلوحية
المحل والوقاية من الحرائق.

• استحابة المشروع للشروط الوقائية وتوفر مختلف
التجهيزات لتلافي الأخطار المتصلة بالحرائق
والإنفجارات.

تخضع كل عملية هدم لعقار معد للسكنى أو الحرفة أو
الإدارة العمومية ويتم استغلاله من طرف متسوغين قبل
غرة مارس 1978 وتم بناؤه سنة 1970 إلى الترخيص
المسبق في الهدم.

ويتكون مطلب الترخيص المسبق في الهدم، الذي يوجه
مباشرة إلى وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية
(الإدارة الجهوية المعنية أو الإدارة المركزية) ، من
الوثائق التالية :

- مطلب في هدم العقار ،
- نسخة من حجة ملكية العقار ،
- نسخة من عقد الكراء ،
- مثال هندسي للعقار المزمع هدمه ،
- مثال لمشروع البناية المزمع إقامتها.

ويتم عرض الملف بعد درسه وإجراء المعاينة الميدانية
اللازمة على اللجنة الإستشارية المحدثة بموجب قرار
من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 10 مارس

28-9- ماهي شروط تسليم رخص الهدم في العقارات المكزية؟

- الفصل عدد 5 من القانون عدد 122
المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 المتعلق
بتنقيح القانون عدد 35 المؤرخ في 18
فيفري 1976 المتعلق بضبط العلاقة بين
المالكين والمكترين لمحلات معدة للسكنى
أو الحرفة أو الإدارة العمومية.

1994 ولا تسلم رخصة الهدم لطالبيها إلا بناء على الموافقة المبدئية لهذه اللجنة التي تكون الجماعة المحلية المعنية ممثلة فيها.

يمكن الترخيص في ترميم أو إعادة بناء عقارات مقامة حذو الملك العمومي البحري وكائنة داخل إحدى منطقتي ارتفاعات التراجع المنصوص عليهما بالفصل 25 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير وذلك شريطة تقديم ملف للمصالح المعنية يتضمن ، علاوة على الأوراق المكونة لملف رخصة البناء، الوثائق التالية :

• محضر معاينة ميدانية يتضمن تشخيص العقار وبيان موقعه ومساحته وأطواله وحدوده مع استخراج صور شمسية في تشخيصه وتحديدده للعقارات المجاورة.

ويتولى إجراء المعاينة وتحرير المحضر المذكور، بحضور طالب الترخيص أو من يمثله قانونا، عون يمثل المصالح الجهوية للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بالمنطقة.

• تعهد كتابي صادر عن طالب الترخيص أو من يمثله قانونا بعدم تجاوز مساحة وحجم العقار المراد

9-29- ماهي التدابير المتعلقة بالبنائيات القائمة بمنطقة ارتفاعات الملك العمومي البحري ؟

منشور وزير التجهيز والإسكان عدد 6 بتاريخ 19 مارس 1996 المتعلق بتطبيق ارتفاعات التراجع التي تخضع لها التقسيمات المرخص فيها والبنائيات المتواجدة أو المزمع إقامتها بجوار الملك العمومي البحري.

ترميمه أو إعادة بنائه.

ولا يمكن بأي حال من الأحوال الترخيص في ترميم بناية أو إعادة بنائها بعد هدمها في أكثر من المساحة والحجم الأطوال التي كان عليها البناء القديم.

تتم عملية مراقبة البناء في ثلاثة مستويات :

أ- قبل الشروع في البناء ،

ب- عند القيام بعملية البناء ،

ج- بعد الإنتهاء من عملية البناء .

10- مراقبة البناء :
10-1- متى تتم عملية مراقبة البناء ؟

أ- المخالفات لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير
ومجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون
التقليدية :

10-2- من هم الأعوان
المؤهلون لمعاينة المخالفات ؟
الفصل عدد 88 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.
الفصل عدد 86 من مجلة حماية التراث
الأثري والتاريخي والفنون التقليدية.

- أعوان الضابطة العدلية ،
- الأعوان المكلفون بمراقبة الترايب البلدية ،
- أعوان السلك الفني المحلفون والمكلفون بالرقابة
بالوزارة المكلف بالتعمير ،
- مهندسو وزارة الفلاحة المحلفون والمؤهلون لذلك ،
- الأعوان المحلفون والمؤهلون لذلك والتابعون للوزارة
المكلفة بالتراث ،

- الخبراء المراقبون التابعون للوكالة الوطنية لحماية البيئة المحلفون والمؤهلون لذلك.

ب- المخالفات المتعلقة بالشريط الساحلي:

- أعوان السلك الفني المحلفون والمكلفون بالرقابة بالوزارة المكلفة بالتعمير.
- الأعوان المحلفون والمؤهلون لهذا الغرض والراجعون بالنظر للوزارة المكلفة بالبيئة والتهيئة الترابية ،
- الأعوان المحلفون والمؤهلون لهذا الغرض والراجعون بالنظر للوزارة المكلفة بأعمال الدولة والشؤون العقارية ،
- أعوان الصحة العمومية المحلفون والمؤهلون لهذا الغرض والراجعون بالنظر للوزارة المكلفة بالصحة العمومية ،
- الخبراء المراقبون التابعون للوكالة الوطنية لحماية البيئة المحلفون والمؤهلون لذلك ،
- أعوان الترتيب التابعون للجماعات المحلية.

الفصل عدد 31 من القانون عدد 72 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بإحداث وكالة حماية وتهيئة الشريط الساحلي.

تتم هذه المراقبة من طرف المصالح الفنية البلدية أو

10-3- ماهي المراقبة التي تمارسها الإدارة قبل الشروع في البناء ؟

المصالح التابعة للإدارة الجهوية للتجهيز والإسكان
والتهيئة الترابية عند النظر في ملف رخصة البناء
وذلك للثبوت من أن البناية المزمع تركيبها :

- لا تتعارض مع الترتيب العمرانية المعمول بها ،
- لا تمس بحقوق الأجوار ،
- تحترم ارتفاعات الملك العمومي.

يتولى، وجوبا، كل متحصل على رخصة بناء تعليق
لوحة بمدخل الحضيرة يرسم عليها، بعنوان بارز، عدد
الرخصة وتاريخ تسليمها مع التنصيص على الجماعة
العمومية المحلية التي سلمتها.

يكلف الأعوان المكلفون بالمراقبة السابق ذكرهم بالبحث
عن كل المخالفات لأحكام مجلة التهيئة الترابية
والتعمير ومجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون
التقليدية وقانون حماية وتهيئة الشريط الساحلي
ومعاينتها وتحرير محاضر فيها تحال على الوالي أو
رئيس البلدية، حسب الحال، وعلى الوزارة التي يهملها
الأمر وعلى وكيل الجمهورية المختص ترابيا.

10-4- ماذا يتعين على
صاحب رخصة البناء القيام به
قبل الشروع في البناء ؟
الفصل عدد 72 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

10-5- ماهي أنواع المخالفات
التي يتم رفعها ؟
الفصل عدد 88 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

أ- مخالفات تتعلق برخص البناء :

- البناء بدون رخصة
- مخالفة الرخصة أثناء البناء
- التماذي في البناء بالرغم من اتخاذ قرار في إيقاف الأشغال على إثر معاينة إحدى المخالفتين المذكورتين أعلاه،
- إقامة البناية على تقسيم غير مصادق عليه.

ب- مخالفات تتعلق بالتهيئة العمرانية :

- بناء أو نصب مخيمات أو بركات أو غيرها من البنايات الوقتية،
- تغيير صبغة محل وممارسة نشاط غير مرخص فيه ،
- الشروع في البناء كحفر الأسس ...

ج- مخالفات تتعلق بالملك العمومي للطرق :

- كل فعل يضر بصيانة الملك العمومي للطرق أو بحالته المادية أو بالإستعمال المخصص له،
- كل عملية استيلاء على هذه الملك أو تخريبه،
- عدم احترام حقوق الإرتفاقات من أجل المصلحة

العمومية (قرار التصنيف)،

▪ عدم احترام شروط قرار الإشغال الوقتي أو اللزمة.

د- مخالفات تتعلق بالملك العمومي البحري :

▪ إلقاء مواد أو وضع أي شيء من الأشياء على

اختلاف أنواعها أو وضعها بحوزة الملك العمومي

البحري أو توابعه،

▪ الرعي بالمواشي والدواب به وبتوابعه،

▪ الإمتناع عن إصلاح البنايات المجاورة له

والمتداعية للسقوط وكذلك الإمتناع عن هدمها،

▪ الإغارة على الملك العمومي البحري،

▪ تجاوز الحد له أثناء البناء أو إخراج مواد منه

كالرمل ونحوه من الملك المذكور،

▪ التعدي على هذا الملك بأي فساد عليه،

▪ مخالفة رخصة الإشغال الوقتي أو اللزمة أو مخالفة

أحكام قرار التصنيف بالبحري.

يتعين على كل من رئيس البلدية والوالي أو الوزير

المكلف بالتعمير كل حسب اختصاصه أن يأذن

بمقتضى قرار فوري :

10-6- ماهي التدابير التي

يتعين اتخاذها عند معاينة

المخالفات ؟

الفصل عدد 80 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

- إيقاف الأشغال التي تتجز بدون احترام مقتضيات رخصة البناء،
- بحجز مواد البناء ومعدات الحضيرة،
- بوضع الأختام عند الإقتضاء.

الفصل عدد 81 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

ويقع تبليغ القرار للمعني بالأمر بواسطة عدل منفذ طبقاً لأحكام الفصل 83 من القانون الأساسي للبلديات.

الفصل عدد 82 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

يمكن للمخالف، الذي يمتثل لقرار، وقف الأشغال، وفي أجل شهرين من تاريخ اتصاله بالقرار، تقديم إلتماس إلى السلطة الإدارية المعنية التي يمكن لها الإذن بعد استشارة اللجنة الفنية لرخص البناء المعنية :

▪ إما بتسوية الوضعية طبقاً لمقتضيات الترتيب العمرانية للمعمول بها،

▪ وإما بهدم البناية، وفي هذه الحالة يتعين على المخالف إزالة ما أقامه من بناء غير مطابق للخرصة وذلك في أجل أسبوع من تاريخ إبلاغه بقرار رفض الإلتماس، وإن لم يفعل تقوم مصالح البلدية أو الولاية أو الوزارة المكلفة بالتعمير بعملية الهدم على نفقته في أجل أقصاه شهر، وتستعين

في ذلك بالقوة العامة عند الإقتضاء.

الفصل عدد 83 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

في صورة عدم امتثاله لقرار إيقاف الأشغال، تتخذ السلطة الإدارية المعنية قرارا في الهدم تستعين لتنفيذه بالقوة العامة وعلى نفقة المخالف في أجل أقصاه شهر واحد.

**10-7- ماهي الحالات التي
يتخذ فيها قرار الهدم ويتم
تنفيذه بدون أجل؟**

الفصل عدد 84 من مجلة التهيئة الترابية
والتعمير.

في كل الحالات التي يقع فيها إقامة بناء بدون رخصة أو إذا كانت البناية مقامة على أرض متأتية من تقسيم لم تقع المصادقة عليه وعلى المساحات اللازمة لإنجاز الطرقات أو مختلف الشبكات أو الساحات العمومية أو المساحات الخضراء، يتعين على الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيام من توجيه استدعاء له بمكان الأشغال وبواسطة الأعوان المكلفين برفع المخالفات السابق ذكرهم، يتم بعده اتخاذ قرار الهدم وتنفيذه بدون أجل، ولهما الحق في الإستعانة بالقوة العامة عند الإقتضاء وفي القيام بجميع الأشغال الضرورية على نفقة المخالف.

10-8- ماهي الحالات التي تلجأ فيها الإدارة إلى القضاء؟
الفصل عدد 86 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.
■ منشور وزير التجهيز والإسكان عدد 10 بتاريخ 25 أوت 1994 المتعلق بمقاومة البناء الفوضوي.

يرفع الأمر في الحالات العادية إلى المحكمة ذات النظر ويقوم بذلك كل من الوالي أو رئيس البلدية أو الوزير المكلف بالتعمير.

■ يتم ذلك على ضوء المحضر المحرر من طرف العون المعين للغرض.

■ تحال المحاضر وعند الإقتضاء نسخة من قرار الهدم إلى المحكمة ذات النظر في بحر ثمانية أيام وتقوم بذلك السلطة الراجع إليها العون بالنظر.

ملاحظة : تأذن المحكمة في جميع الحالات بإزالة ما تم تناؤه خلافا للتراتب العمرانية المعمول بها وإعادة الحالة إلى ما كانت عليها على نفقة المخالف.

أ- تعيين مسؤول بكل بلدية أو معتمدية حسب الحال يتولى المتابعة اليومية لمحاضر المخالفات الواقع معاينتها والإجراءات المتبعة في شأنها وصولاً إلى مرحلة التنفيذ.

ب- بعث لجنة متابعة وتنسيق في مستوى كل معتمدية يترأسها المعتمد وتضم مختلف الهياكل المعنية.

10-9- ماهي التدابير العملية لإحكام ردع المخالفات في ميدان البناء؟

منشور وزير الدولة وزير الداخلية عدد 53 بتاريخ 13 جويلية 1994.

ج- تكليف معتمد في مستوى كل ولاية يعني بالأساس بدراسة ومتابعة التقارير الأسبوعية التي ترد عليه من لجان المتابعة والتنسيق المحدثه في مستوى كل معتمدية.

د- بعث خلية مركزية في صلب وزارة الداخلية تعنى بمتابعة ومراقبة التقارير الشهرية التي ترد عليها من الولايات.

أ- محضر المعاينة :

تخضع كل الأشغال التي تستلزم ترخيصها طبقا لمقتضيات مجلة التهيئة الترابية والتعمير، بعد إنجازها، إلى معاينة تقوم بها المصالح المختصة التابعة للولاية أو للبلدية، حسب الحال، قصد التثبت من مدى مطابقتها للأمتلة الملحقة برخصة البناء.

وتتم عملية المعاينة بطلب من المعني بالأمر أو بمبادرة من البلدية أو الولاية أو من مصالح الوزارة المكلفة بالتعمير، عند الإقتضاء، وتشفعغ بمحضر في انتهاء الأشغال على الوجه المطلوب من عدمه، يسلم محضر المعاينة لطالبه في ظرف شهرين إبتداء من تاريخ المعاينة إذا تمت بمبادرة من السلطة المعنية.

10-10- ماهي المراقبة التي تقوم بها الإدارة بعد إنجاز الأشغال؟

الفصل عدد 73 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

منشور وزير الداخلية عدد 43 المؤرخ في 21 أوت 1999 المتعلق بمحضر المعاينة ورخصة الإشغال.

ب- رخصة الإشغال :

تسند رخصة في الإشغال لكل مالك بناية يستظهر
بمحضر معاينة تطابق الأشغال . غير أنه يمكن إسناد
هذه الرخصة للمالك الذي أقام بناية ولم يحترم فيها
مقتضيات رخصة البناء الممنوحة إليه، ولكنه احترم في
المقابل الترتيب العمرانية الجاري بها العمل.

وفي هذه الحالة، وقبل تسليمه رخصة الإشغال، فإنه
مطالب بمراجعة الأمثلة المصاحبة لرخصة البناء لجعلها
مطابقة لما أنجزه فعليا.

يقصد بالبنائيات المدنية البنائيات والمنشآت الملحقة بها
والمزمع إنجازها لفائدة الدولة والمؤسسات العمومية
الإدارية والجماعات العمومية المحلية باستثناء البنائيات
المخصصة للإستعمال العسكري للبحر أو التي لها
طابع سري لأسباب تهم الأمن الوطني.

يقصد بأصحاب المنشأ الوزارات والمؤسسات العمومية
الإدارية والجماعات العمومية المحلية التي ينجز لفائدتها
مشروع البناية المدنية. وبهذه الصفة يقوم أصحاب المنشأ
مباشرة بدراسة وتنفيذ مشاريع البنائيات المدنية الراجعة لهم

11- البنائيات المدنية : 1-1- تعريف البنائيات المدنية؟

الفصل الأول من الأمر عدد 1979 لسنة
1989 المؤرخ في 23 ديسمبر 1989
يتعلق بتنظيم إنجاز البنائيات المدنية.

2-1- تعريف أصحاب المنشأ.

الفصل عدد 2 من الأمر المذكور
أعلاه.

بالنظر.

وعلى هذا الأساس يبرمون اتفاقيات الدراسات وصفقات الأشغال ويقومون لهذا الغرض بمتابعتها ومراقبتها والتصرف فيها.

11-3- ماهو دور وزارة التجهيز والإسكان في مجال البنايات المدنية؟
الفصل عدد 3 من الأمر.

تعتبر وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية صاحب المنشأ المفوض في ميدان النيابات المدنية بالنسبة للمشاريع الراجعة لها بالنظر.

وبتلك الصفة تكلف الوزارة المذكورة خاصة بدراسة وتنفيذ مشاريع المباني المدنية وتبرم اتفاقيات الدراسات وصفقات الأشغال وتقوم لهذا الغرض بمتابعتها ومراقبتها والتصرف فيها.

ويمكن لصاحب المنشأ المفوض تقديم خدماته فيما يخص مشاريع البنايات المزمع إنجازها لحساب الدواوين والمؤسسات العمومية والشركات ذات الإقتصاد المشترك والهيكل ذات المصلحة العمومية التي ترغب في تلك الخدمات.

يقصد بالمصممين المهندسين المعماريون والمهندسون المستشارون ومكاتب الدراسات المدعوون للمساهمة

11-4- تعريف المصممين .
الفصل عدد 4 من الأمر المذكور أعلاه.

بخدماتهم في ميدان البنايات المدنية.

ويرخص وزير التجهيز والإسكان للمصممين في ممارسة نشاطهم وذلك وفق المقاييس التي يضبطها مجلس البنايات المدنية.

11-5- تعريف صاحب العمل؟
الفصل عدد 4 من الأمر المذكور أعلاه.

يقصد بصاحب العمل : المصمم أو مجمع المصممين الذين يقع تكليفهم بالدراسات وإدارة ومراقبة ، أشغال إنجاز مشروع بناية مدنية.

ويتحتم على المصممين الذين تقع دعوتهم لتقديم خدماتهم في صلب مجمع تعيين ممثل عنهم يطلق عليه اسم وكيل المجمع يفوضون له كل الصلاحيات للتعهد لاسمهم للقيام بالمهام التي تعهد إليهم.

11-6- ماهو تصنيف البنايات المدنية؟
الفصل عدد 5 من الأمر المذكور أعلاه.

تصنف البنايات المدنية إلى ثلاثة أصناف :
أ- مشاريع ذات صبغة قوية :

تتعلق هذه المشاريع بالبنايات المدنية التي تتطلب باعتبار أهميتها بحثا مدققا وتقنيات معقدة أو تحتوي على تجهيزات خصوصية هامة وتعد وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية صاحب المنشأ المفوض بالنسبة لهذا النوع من المشاريع.

ب- مشاريع ذات صبغة وزارية :

تتعلق هذه المشاريع ببنائات مدنية ذات تعقيد نسبي ولا تشكل صعوبات تقنية خاصة ولا تدخل ضمن الصنف "ج" المشار إليه أسفله.

ويتم إنجاز هذه المشاريع من طرف الوزارة المعنية لحسابها الخاص وتحت مسؤوليتها باعتبارها صاحب المنشأ.

ويمكن لصاحب المنشأ أن يعهد بإنجاز تلك المشاريع إلى صاحب المنشأ المفوض.

وتضبط مشاريع البنائات من الصنفين " أ " و " ب " المذكورين أعلاه بقرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بعد أخذ رأي مجلس البنائات المدنية.

ج- مشاريع ذات صبغة جهوية أو محلية :

تتعلق هذه المشاريع بالبنائات المدنية التي وقع تحديدها في إطار الأمر المشار إليه أعلاه.

يعد الوالي بصفته أمرا أولا بالصرف صاحب المنشأ بالنسبة لهذا الصنف من البنائات المدنية وكذلك بالنسبة للمشاريع الراجعة بالنظر للمجلس الجهوي.

تعد البلدية صاحبة المنشأ بالنسبة للمشاريع الراجعة لها

بالنظر.

11-7- كيف يتم الإتفاق مع صاحب المنشأ المفوض على إنجاز مشاريع البنايات المدنية ؟

الفصل عدد 6 من الأمر المذكور أعلاه.

تكون مشاريع البنايات المدنية التي يعهد بإنجازها إلى صاحب المنشأ المفوض موضوع اتفاق كتابي يضبط طرق وإجراءات إنجاز هذا المشروع وبالخصوص العناصر التالية :

- نوعية المشروع أو البرنامج المزمع تحقيقه وتكلفته المتوقعة،
- الترابط العام للبرنامج في حالة تنفيذه على أقساط عملية،
- المخطط المتوقع لتحقيق الدراسات والأشغال،
- مصاريف التسيير المتعلقة بالمشروع والواجب وصددها لفائدة صاحب المنشأ المفوض،
- الآجال المتوقعة لتحويل صاحب المنشأ بالمبنى موضوع الإتفاق كلياً أو جزئياً،
- قائمة الأمثلة المطابقة للتنفيذ والبنايات المتعلقة بطرق التعهد واستغلال المنشأ التي يسلمها صاحب المنشأ المفوض إلى صاحب المنشأ،
- كل البيانات الأخرى المعتبرة ضرورية وفق خصوصيات البرنامج المزمع تحقيقه.

يتم إعداد برنامج بالنسبة لكل مشروع بنايات مدنية يضبط الحاجيات ويحدد الشروط والخصوصيات العملية التي من الضروري أن تستجيب إليها المنشأة المبرمجة. ويضبط هذا البرنامج المعد من طرف صاحب المنشأ أو من طرف مصمم وتحت مسؤوليته بالخصوص العناصر التالية:

- أ- الخطوط الكبرى للعملية المزمع إنجازها،
 - ب- تحديد، عند الإقتضاء، للأقسام العملية مع الأخذ بعين الإعتبار تطور الحاجيات.
 - ج- المستوجبات العملية ومتطلبات الإستغلال اللازمة لتغطية الحاجيات وخاصة منها المتعلقة بالمساحة والحجم والربط بين مختلف أجزاء المنشأ.
 - د- نوعية التجهيزات الثابتة والمنقولات اللازمة لحسن سير البناية ،
 - هـ- المستوجبات على مستوى الجودة وآجال الإنجاز،
 - و- التقديرات الأولية لتكلفة تنفيذ المشروع،
 - ز- التقديرات المتوقعة لتكلفة الإستغلال السنوي،
 - م- كل البنايات الضرورية لتحديد البرنامج على أحسن وجه.
- ويتحتم الأخذ بعين الإعتبار في كل مشروع بناية

المقتضيات الفنية الخاصة بتسيير تنقل الأشخاص
المعاقين.

كما تحدد هذه المقتضيات الفنية بمقتضى قرار من وزير
التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

يخضع وجوبا كل مشروع بنايات مدنية إلى دراسة
تصميم وتنفيذ تهدف إلى تحديده على المستوى
المعماري، والتقني وتقييم تكلفه إنجاز المتوقعة مقارنة
بالبرنامج العملي المتعلق به.

يقع إعداد دراسات التصميم والتنفيذ والموافقة عليها كما
يلي :

أ- إما من طرف صاحب المنشأ او تحت مسؤوليته
بالنسبة للمشاريع الراجعة له بالنظر.

ب- أو من طرف صاحب المنشأ المفوض بطلب من
صاحب المنشأ بالنسبة لكل المشاريع الاخرى الراجعة
له بالنظر.

يقع إعداد الدراسات سواء مباشرة من طرف صاحب
المنشأ أو صاحب المنشأ المفوض أو من طرف مصمم
أو عديد المصممين يخضعون لرقابتهما ويعينون لهذا

11-9- من يعد دراسة تصميم
وتنفيذ مشروع البناية المدنية
؟
الفصل عدد 8 من الامر المذكور أعلاه.

الغرض طبقاً للتراتب الجاري بها العمل.

10-11- ماهي الشروط
الواجب توفرها لإعداد دراسة
تصميم وتنفيذ مشروع البناية
المدنية؟
الفصل عدد 9 من الأمر المذكور اعلاه.

لا يمكن إعداد أي دراسة من طرف صاحب المنشأ أو
التعهد بها من طرف صاحب المنشأ المفوض إلا اعتماداً
على برنامج عملي للمشروع ممضى من طرف صاحب
المنشأ وبعد رصد اعتمادات الدراسات المتعلقة به وتحديد
قطعة الأرض المخصصة له.

وتضاف إلى البرنامج العملي النهائي للوثائق التالية :

أ- المثال الموقعي لقطعة الأرض،

ب- المثال التقسيمي الموضح لحدود قطعة الأرض،

ج- شهادة ملكية أو عقد إداري يثبت تخصيص قطعة الأرض
لصاحب المنشأ أو ملكيته لها،

د- رسم طوبوغرافي الأرض بسلم 500/1 يبرز الطرقات
والشبكات المختلفة والمنشآت التي قد توجد في حرمة الأرض
وكل البيانات المفيدة الأخرى،

هـ- إطلاع أولي جيولوجي تقني لحاجيات الأسس، وبقطع
النظر عن مقتضيات الفقرة الأولى أعلاه فإنه يمكن طلب
دراسات أولية : كالمشروع الأولي التفصيلي والملف الفني
للتمويل وذلك بدون تحديد موقع العقار بالنسبة للمشاريع
النموذجية أو المكررة التي قدمت في شأنها أسباب خصوصية.

11-11- كيف يتم إختيار المصممين ومكاتب المراقبة ؟
الفصل عدد 10 جديد من الأمر المذكور أعلاه.

يتم إختيار المصممين ومكاتب المراقبة التي تعهد إليهم مهام الهندسة المعمارية وأشغال الهندسة والمراقبة الفنية لمشاريع البنايات المدنية سواء مباشرة من طرف صاحب المنشأ أو من طرف صاحب المنشأ المفوض كل بالنسبة للمشاريع الراجعة له بالنظر.

ويوكل صاحب المنشأ أو صاحب المنشأ المفوض مهام الدراسات والمراقبة طبقا للتراتب الجاري بها العمل والإجراءات ومقاييس التعيين المضبوطة بمقتضى قرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بعد أخذ رأي مجلس البنايات المدنية.

يدعم وجوبا كل مشروع بنايات مدنية بدراسة جيولوجية تقنية للأرض التي سيقام عليها المنشأ المزمع إنجازها.

11-12- إجبارية إنجاز دراسة جيولوجية تقنية للأرض ؟
الفصل عدد 11 جديد من الأمر المذكور أعلاه.

يخضع وجوبا كل مشروع بنايات مدنية إلى رقابة فنية على الدراسات وتنفيذ الأشغال من قبل المراقبين الفنيين المرخص لهم في ممارسة نشاطهم وفق التشريع الجاري به العمل.

11-13- من يتولى رقابة مشاريع البنايات المدنية ؟
الفصل 12 من الأمر المذكور أعلاه.

• إقتراح المقاييس وطرق منح أو سحب تراخيص المصممين ومكاتب المراقبة والمؤسسات المدعوة

- إلى المساهمة في إنجاز مشاريع البنايات المدنية،
 - اقتراح المقاييس وطرق إسناد مهام دراسة ومراقبة الأشغال إلى المصممين ومكاتب المراقبة،
 - المصادقة على المعايير التقنية والبرامج العملية النموذجية بالنسبة لنوعية كل منشأ بنايات مدنية،
 - إبداء الرأي حول كل مشاريع النصوص التشريعية والترتيبية المتعلقة بالبنايات المدنية،
 - القيام بكل الاقتراحات التي من شأنها أن تنشط قطاع البنايات المدنية،
- ويمكن للمجلس أن ينظر بالإضافة إلى ذلك في كل المسائل المتعلقة بالتقنية والهندسة المعمارية في ميدان البنايات المدنية.

• تركيبة المجلس:

يتركب المجلس البنايات المدنية الذي يرأسه وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية أو من ينوبه من الأعضاء الآتي ذكرهم :

- الكاتب القار للجنة العليا للصفقات العمومية،
- المدير العام للجماعات العمومية المحلية بوزارة الداخلية،
- المدير العام للشؤون الجهوية بوزارة الداخلية،

- المدير العام للحماية المدنية،
- المدير العام لميزانية التجهيز بوزارة التخطيط والتنمية
الجهوية،
- المدير العام للبنائيات المدنية بوزارة التجهيز والإسكان
والتهيئة الترابية،
- مدير البنائيات والتجهيز بوزارة الصحة العمومية،
- مدير الشؤون المالية والبنائيات والتجهيز بوزارة التربية
والعلوم،
- المدير المكلف بالبنائيات والتجهيز بوزارة الشباب والطفولة،
- الرئيس المدير العام لوكالة التحكم في الطاقة،
- الرئيس المدير العام للمعهد القومي للمواصفات والملكية
الصناعية،
- رئيس مجلس عمادة المهندسين المعماريين للبلاد التونسية،
- رئيس مجلس عمادة المهندسين للبلاد التونسية،
- رئيس جمعية المهندسين المستشارين ومكاتب الدراسات
للبلاد التونسية.

**14-11- كيف يتم رصد
الإعتمادات المخصصة لإنجاز
المشروع؟**
الفصل 13 من الأمر المذكور أعلاه.

تدرج قيمة تكلفة المشروع بالميزانية بمبادرة من صاحب
المنشأ.

ويجب أن تطابق الإعتمادات المزمع رصدها سواء القيمة
الجمالية للمشروع أو على الأقل تكلفة القسط العملي منه.
تدرج هذه الإعتمادات بناء على ملف فني ومالي مصادق

عليه من طرف صاحب المنشأ. باستثناء حالة القوة القاهرة يمنع على صاحب المنشأ أو صاحب المنشأ أو صاحب المنشأ المفوض أن يدخل في أي حال من الأحوال أي تعديل جوهري على البرنامج العملي المحدد نهائياً والذي من شأنه أن يخل بتكلفة المشروع وأجال تنفيذه.

11-15- كيف يتم تنفيذ ومراقبة تنفيذ مشاريع البنايات المدنية؟
الفصول عدد 14، 15، 16 و 17 من الأمر المذكور أعلاه.

- يقع ضبط الملف النهائي المعروض للمنافسة سواء من طرف صاحب المنشأ أو صاحب المنشأ المفوض، كل في ما يتعلق بالمشاريع التي ترجع له بالنظر.
- ولا يمكن عرض المشروع للمنافسة من طرف صاحب المنشأ المفوض إلا بطلب من صاحب المنشأ.
- تتم إدارة وتنسيق ومراقبة تنفيذ الأشغال وتسويتها المالية من طرف صاحب المنشأ أو صاحب المنشأ المفوض كل فيما يخصه أو تحت مسؤوليتهما من طرف مصممين معينين للغرض وفقاً للترتيب الجاري بها العمل.
- يتعين على صاحب المنشأ المفوض إعلام صاحب المنشأ بصفة منتظمة بتقديم وتطور الدراسات وأشغال تنفيذ مشاريع البنايات المدنية في كل مراحلها.
- كما يحضر من يمثل صاحب المنشأ في اجتماعات لجان فتح الظروف وفرز العروض وفي الاجتماعات المتعلقة بمتابعة الأشغال.
- يعلن صاحب المنشأ المفوض عن الإستلام المؤقت

والنهائي لأشغال المشاريع الراجعة له بالنظر بحضور ممثل صاحب المنشأ.

▪ ويقع تحوز صاحب المنشأ بالمباني من طرف صاحب المنشأ المفوض ويحرر في الغرض محضر يمضى من الطرفين.

أحدث لدى وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مجلس البنايات المدنية، ولهذا المجلس دور استشاري.

▪ مشمولات المجلس :

يكلف مجلس البنايات المدنية بما يلي :

- إعداد التوجهات العامة في ميدان إنجاز البنايات المدنية،
- دراسة واقتراح كل التدابير التي تهدف إلى تحسين الإجراءات والطرق والتقينا المتعلقة بانجاز مشاريع البنايات المدنية،
- رئيس الجامعة القومية لمقاولي البنايات والأشغال العمومية.

ويمكن للرئيس أن يستدعي أيضا لحضور أعمال المجلس كل شخص يرى فائدة في استشارته اعتبارا لكفاءته.

يجتمع مجلس البنايات المدنية باستدعاء من رئيسه على الأقل مرتين في السنة وبحضور ثلثي أعضائه.

11-16- تعريف مجلس البنايات المدنية؟
الفصول عدد 18، 19، 20، 21 و 22 من الأمر المذكور أعلاه.

وإذا لم يتوفر النصاب القانوني في المرة الأولى تقع إعادة استدعاء المجلس في أجل أقصاه خمسة عشر (15) يوماً ويلتئم الإجتماع مهما كان عدد الأعضاء الحاضرين.

ويصرح المجلس برأي أغلبية الأعضاء الحاضرين. وفي حالة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحاً.

يتولى المدير العام للبنائيات المدنية بوزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مهمة كتابة المجلس، ويقوم بصفته تلك بدرس الملفات وتحضير محاضر الاجتماعات، وتقوم الكتابة بإعداد التقرير السنوي لأنشطة المجلس.

أهم المراجع القانونية

- مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما وقع تنقيحها واتمامها بالنصوص اللاحقة.
- قانون عدد 85 لسنة 1976 مؤرخ في 11 أوت 1976 يتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية كما وقع تنقيحه واتمامه بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أبريل 2003
- الأمر عدد 2617 لسنة 2009 المؤرخ في 14 سبتمبر 2009 يتعلق بتنظيم انجاز البناءات المدنية.
- قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أبريل 2007 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء .
- قرار من وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 17 أبريل 2007 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها.
- قرار من وزير التجهيز و الإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995 يتعلق بضبط قائمة الأشغال الرامية إلى إدخال تغييرات أو إصلاحات عادية وضرورية على بناية مقامة والتي لا تخضع للترخيص في البناء.
- قرار من وزير التجهيز و الإسكان مؤرخ في 10 أوت 1995 يتعلق بضبط الحالات الاستثنائية التي لا تقتضي اللجوء إلى مهندس معماري لإعداد رسوم مشاريع البناء
- قرار من وزير التجهيز و الإسكان مؤرخ في 3 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لمثال التهيئة العمرانية

- قرار من وزير التجهيز و الإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات.
- قرار من وزير التجهيز و الإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه.
- قرار من وزير التجهيز والإسكان مؤرخ في 19 أكتوبر 1995 يتعلق بضبط أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها.