

القوانين

قانون عدد 78 لسنة 2003 مؤرخ في 29 ديسمبر 2003 يتعلق بتنقيح وإتمام مجلة التهيئة الترابية والتعمير (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول - تلغى الفصول 12 (الفقرة ثانيا) و14 و25 و35 (الفقرة الثالثة) و42 و65 (الفقرة الثالثة) و (الفقرة الرابعة) و (الفقرة الأخيرة) و66 و75 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 وتعوض بالأحكام التالية :

الفصل 12 (الفقرة ثانيا جديدة) : كثافة البناء المسموح بها في كل منطقة ترابية مخصصة أو في كل جزء منها وذلك اعتبارا لطاقة استيعاب البنية الأساسية والتجهيزات الجماعية سواء منها المتوفرة أو المتوقع إنجازها ولنوعية تربة تلك المناطق وللمخاطر الطبيعية المحتملة وللعوامل البيئية. على أن يتم، عند إعداد أمثلة التهيئة العمرانية أو مراجعتها، اعتماد نمط بناء قوامه طابق أرضي وطابقان علويان كقاعدة عامة لكثافة البناء المسموح بها في المناطق المهيأة لذلك وفق المعايير المبينة أعلاه والتي لا تخضع لترتيب أو لارتفاقات خاصة.

الفصل 14 (جديد) : تحدد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة عمرانية والمناطق التي تقتضي مراجعة كامل مثال التهيئة العمرانية الذي يغطيها أو جزء منه بقرار من الوالي المختص ترابيا بعد استشارة الجماعة المحلية المعنية أو باقتراح منها وبعد أخذ رأي المصالح الجهوية وإن اقتضى الحال رأي المصالح المركزية لكل من الوزارة المكلفة بالتعمير والوزارة المكلفة بالفلاحة.

ويعلق هذا القرار بمقر الولاية، وعند الاقتضاء بمقر البلدية المعنية، كما يتم الإعلان عنه عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 25 (جديد) : بقطع النظر عن الترتيب الخاصة التي يمكن إصدارها بخصوص بعض المناطق التي تتميز بخصوصيات طبيعية أو معمارية أو جمالية أو أمنية أو أثرية، يحجر البناء في المناطق التي لا يشملها مثال تهيئة عمرانية مصادق عليه على مسافة تقل عن المائة متر ابتداء من حدود الملك العمومي البحري ومن حدود بعض مكونات الملك العمومي للمياه المتمثلة في البحيرات والسبخ غير المتصلة طبيعيا وسطحيا بالبحر وقنوات الملاحة ومجري المياه والمياه المحصورة بالأودية.

ويمكن التوسع في هذه المسافة بالنسبة إلى المناطق المهددة بالانجراف البحري أو بالفيضانات، وكلما دعت ضرورة حماية الشريط الساحلي أو الملك العمومي للمياه ذلك، بمقتضى أمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالفلاحة.

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 22 ديسمبر 2003.

أما في المناطق التي يشملها مثال تهيئة عمرانية مصادق عليه، فإنه يحجر البناء على مسافة تحدد حسب الوضعية الخاصة لكل منطقة على أن لا تقل في كل الحالات عن خمسة وعشرين مترا ابتداء من حدود الملك العمومي البحري ومن حدود مكونات الملك العمومي للمياه المبينة بالفقرة الأولى من هذا الفصل.

غير أنه في صورة ما إذا اقتضت الضرورة إدخال تناسق على الواجهة البحرية للسبخ العمري، يمكن الحط من هذه المسافة بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالبيئة، على أن لا يطال الحط من هذه المسافة في كل الحالات حق ارتفاع المرور المنصوص عليه بالفقرة الأولى من الفصل 17 من القانون عدد 73 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 والمتعلق بالملك العمومي البحري.

كما يمكن بالنسبة إلى البحيرات والسبخ التي تتم تهيئة ضفافها ومجري المياه صغيرة الحجم العابرة لمناطق العمران، الحط من هذه المسافة بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالفلاحة على أن لا يطال الحط من هذه المسافة في كل الحالات حق ارتفاع الضفة الحرة المنصوص عليه بالفصل 40 من مجلة المياه الصادرة بمقتضى القانون عدد 16 لسنة 1975 المؤرخ في 31 مارس 1975.

الفصل 35 (الفقرة 3 جديدة) : وعلى المستفيد بحق الأولوية في الشراء في دائرة التدخل العقاري طلب تقييد حقه احتياطيا بالرسوم العقارية بالنسبة إلى العقارات المسجلة. ويحول هذا التقييد دون إدراج أية إحالة بعوض أو بدونه بالرسم أو الرسوم العقارية المعنية به ابتداء من تاريخ ترسيمه. ويسقط القيد الاحتياطي وينتهي مفعوله بانقضاء أجل قدره ثلاثة أعوام بداية من يوم ترسيمه إذا لم يتم تجديده قبل انتهاء الأجل المذكور وذلك في حدود فترة حق الأولوية.

الفصل 42 (جديد) : تنتفع الدولة والجماعات المحلية والوكالات المذكورة بالفصل 30 من هذه المجلة داخل دوائر المدخرات العقارية بحق الأولوية في الشراء لمدة ست سنوات من تاريخ تحديدها قابلة للتجديد مرة واحدة. ويعين الأمر المحدث للدائرة المستفيد بحق الأولوية في الشراء.

وعلى المستفيد بحق الأولوية في الشراء طلب تقييد حقه احتياطيا بالرسوم العقارية بالنسبة إلى العقارات المسجلة.

ويحول هذا التقييد دون إدراج أية إحالة بعوض أو بدونه بالرسم أو الرسوم العقارية المعنية به ابتداء من تاريخ ترسيمه.

ويسقط القيد الاحتياطي وينتهي مفعوله بانقضاء أجل قدره ثلاثة أعوام بداية من يوم ترسيمه إذا لم يتم تجديده قبل انتهاء الأجل المذكور وذلك في حدود فترة حق الأولوية.

يتولى المستفيد بدائرة المدخرات العقارية وضع علامات تبرز للعيان حدود تلك الدائرة مع الحرص على أن لا يعرقل وضعها الاستغلال العادي للعقارات المعنية من قبل مالكيها أو من قبل المنتفعين بحقوق عينية موظفة عليها.

يتولى المستفيد بحق الأولوية في الشراء داخل دائرة المدخرات العقارية في ظرف شهر من تاريخ صدور الأمر المتعلق بتحديد تلك الدائرة تعليق المثال المصاحب له بمقر الولاية أو البلدية حسب الحال لمدة ثلاثة أشهر ودعوة العموم للاطلاع عليه عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 65 (فقرة ثالثة جديدة) : وتتم هذه المصادقة بعد قيام الجماعة المحلية المعنية بتعليق مشروع المثال بمقر الولاية أو البلدية، حسب الحال، وبعد نشر إعلان استقصاء عن طريق التعليق ووسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة وإعلام المالكين المعنيين بواسطة رسائل مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ على أن يتكفل طالب التعديل في الحالة الأخيرة بمصاريف التبليغ.

الفصل 65 (فقرة رابعة جديدة) : ويمكن خلال الشهر الموالي لتاريخ نشر الاستقصاء، لكل من يهمله الأمر تضمين موافقته بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض في مقر الولاية أو البلدية المعنية.

الفصل 65 (فقرة أخيرة جديدة) : وتتم المصادقة على مشاريع التعديل إذا طلبها أو وافق عليها ثلثا المالكين لثلاثة أرباع مساحة التقسيم دون اعتبار المساحات المدمجة في الملك العمومي أو الخاص للدولة أو للجماعة المحلية طبقا للإجراءات المنصوص عليها بالفصل 60 من هذه المجلة.

الفصل 66 (جديد) : ينتهي العمل بالتراتب المتبعة بتقسيم حظي بالمصادقة بعد انقضاء أجل عشر سنوات من تاريخ تلك المصادقة، إلا إذا اعترض على ذلك ثلثا مالكي التقسيم لثلاثة أرباع مساحته وقبل ثلاثة أشهر من انقضاء ذلك الأجل.

الفصل 75 (جديد) : لا يجوز للمالك أو للمكتري الذي تحصل على الموافقة الكتابية من المالك تغيير صبغة محل معد للسكنى أو جزء منه أو أحد توابعه إلى محل حرفه أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية إلا برخصة مسبقة من نفس السلطة الإدارية المؤهلة لتسليم رخصة البناء ووفق نفس الإجراءات المتبعة للحصول عليها.

الفصل 2 - تضاف إلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير المذكورة أعلاه الفصول التالية :

الفصل 5 (مكرر) : لا يجوز تركيز المساحات التجارية الكبرى التي تفوق قاعدة بنائها عند تركيزها أو بعد توسعتها 3000 م م أو التي تفوق مساحة قاعدتها المعدة للبيع 1500 م م إلا خارج حدود المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة عمرانية. وعلى مسافة تساوي أو تفوق خمسة كيلومترات من حدود هذه المناطق.

ويمكن الحط بصفة استثنائية من هذه المسافة بكيلومترين اثنين على أقصى تقدير وذلك عند تعذر احترام المسافة المشار إليها أعلاه لاعتبارات موضوعية تتعلق خاصة بمتطلبات التهيئة الترابية. وفي هذه الحالة يتعين الحصول على ترخيص بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتهيئة الترابية وذلك بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالنقل والوزير المكلف بالبيئة.

الفصل 11 (مكرر) : يخضع تركيز المساحات التجارية الكبرى المشار إليها بالفصل 5 (مكرر) من هذه المجلة لترخيص مسبق يسند بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالتجارة بعد استشارة الوزير المكلف بالداخلية والوزير المكلف بالتهيئة الترابية والوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية.

يسند الترخيص المشار إليه بالفقرة الأولى أعلاه على ضوء دراسة المؤثرات على المحيط الطبيعي المنصوص عليها بالفصل 11 من هذه المجلة وعلى دراسة للانعكاسات المحتملة لتركيز تلك المساحات على محيطها الاقتصادي والاجتماعي الذي تشمله دائرة الاستقطاب التجاري المتوقع لها وكذلك على مدى استجابتها لشروط وإجراءات الترخيص التي تضبط بأمر باقتراح من الوزير المكلف بالتجارة والوزير المكلف بالتهيئة الترابية والوزير المكلف بالشؤون الاجتماعية وذلك بعد أخذ رأي الوزير المكلف بالداخلية.

وتتعلق شروط الترخيص المشار إليها بالفقرة الثانية من هذا الفصل خاصة ببناء ماوي السيارات التابعة لتلك المساحات التجارية وبأشغال التهيئة التي يتعين على صاحب المشروع إنجازها على نفقته لجعل الطرقات المؤدية إليها تستجيب لمتطلبات حركة المرور التي يفرزها المشروع.

الفصل 25 (مكرر) : لا يمكن إجراء أية أشغال تهدف إلى تدعيم أو تقوية البنايات المنجزة قبل دخول مجلة التهيئة الترابية والتعمير حيز التنفيذ والموجودة داخل المناطق الخاضعة لحق ارتفاع التصريف. غير أنه يمكن برخيص من الوزير المكلف بالتعمير القيام بأشغال صيانة وترميم تلك البنايات شريطة أن لا تتم أية زيادة في حجمها أو أي تغيير في صبغتها.

الفصل 25 (ثالثا) : لا تنطبق مسافات الارتفاق المنصوص عليها بالفصل 25 (جديد) من هذه المجلة على التجهيزات العمومية والمنشآت الاقتصادية التي تستوجب تواجدا قرب شاطئ البحر أو قرب مكونات الملك العمومي للمياه كما عددها ذات الفصل في فقرته الأولى، وفي هذه الحالة يخضع تركيزها لترخيص من الوزير المكلف بالتعمير بعد أخذ رأي الوزير المكلف بأعمال الدولة والوزير المكلف بالبيئة والوزير المكلف بالفلاحة.

وتستثنى من هذا الترخيص كل المنشآت الضرورية لسلامة الملاحة البحرية والجوية أو للدفاع الوطني أو للأمن العمومي.

الفصل 35 (فقرة 5) : يتولى المستفيد بحق الأولوية في الشراء داخل دائرة التدخل العقاري في ظرف شهر من تاريخ صدور الأمر المتعلق بتحديد تلك الدائرة تعليق المثال المصاحب له بمقر الولاية أو البلدية حسب الحال لمدة ثلاثة أشهر ودعوة العموم للاطلاع عليه عن طريق وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة.

الفصل 84 (مكرر) : يعاقب كل مخالف لأحكام الفصل 75 (جديد) من هذه المجلة بخفية تتراوح بين ألف (1000د) وعشرة آلاف دينار (10.000د).

وتتم معاينة المخالفات لأحكام الفصل 75 (جديد) المذكور أعلاه من قبل الأعوان المنصوص عليهم بالفصل 88 من هذه المجلة الذين يتولون تحرير محاضر بشأنها ترفع إلى السلطة المؤهلة لتسليم رخصة البناء.

ويتولى الوالي أو رئيس البلدية، حسب الحال، توجيه تنبيه للمخالف عن طريق الإعلام الشخصي وفقا لمقتضيات الفصل 83 من القانون الأساسي للبلديات يدعوه فيه لإرجاع المحل إلى صبغته الأصلية في ظرف ثلاثين يوما من تاريخ إعلامه بالتنبيه.

وبانقضاء ذلك الأجل، وفي صورة عدم امتثال المخالف له يوجه محضر المخالفة المحرر تطبيقا لهذا الفصل دون أجل إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقار.

وتحدد المحكمة أجرة الخبير بعد أن تبدي لجنة متابعة المؤسسات الاقتصادية رأياً في تقرير الاختبار.

ويأذن الوزير المكلف بالصناعة بخلص أجرة الخبير عن طريق صندوق تنمية القدرة التنافسية الصناعية بعد موافاته بما يفيد دفع القسط الأول من كلفة الدراسة وبعد أخذ رأي لجنة متابعة المؤسسات الاقتصادية.

وتضبط قائمة الخبراء المختصين في تشخيص أوضاع المؤسسات التي تمر بصعوبات اقتصادية طبق أحكام القانون المتعلقة بالخبراء العدليين.

الفصل 4 جديد (فقرة ثانية جديدة) : وتبادر اللجنة بإشعار رئيس المحكمة المعنية بكل مؤسسة بلغت خسارتها ثلث رأس مالها وكذلك بكل مؤسسة تبين لها وجود وضعيات أو أعمال تهدد استمرار نشاطها كما تتولى اقتراح برامج إنقاذ المؤسسات وتبدي رأياً وجوباً في برامج الإنقاذ المعروضة على المحكمة. وتحدد تركيبة اللجنة وطرق عملها بأمر.

الفصل 4 مكرر (جديد) : يحتوي مطلب المؤسسات التي تمر بصعوبات اقتصادية والمنضوية تحت النظام الجبائي الحقيقي والمقدم قصد الانتفاع بمقتضيات هذا القانون على المعطيات والوثائق التالية :

- اسم المؤسسة طالبة التسوية أو تسميتها الاجتماعية ومقرها،
واسم من يمثلها قانوناً ولقبه وعنوانه الشخصي مع ذكر معرفها الجبائي،
وعدد ترسيمها بالسجل التجاري مع مضمون منه، وعدد انخراطها بالصندوق الوطني للضمان الاجتماعي،

- أسباب طلب التسوية وطبيعة الصعوبات وأهميتها،

- عدد مواطن الشغل وقائمة اسمية في العملة،

- نشاط المؤسسة،

- برنامج الإنقاذ المقترح،

- جدول الاستغلال المستقبلي للسنتين القادمتين،

- موازنات الثلاث سنوات الأخيرة وما يتبعها من جداول محاسبية،

- بيان الأجر والمستحقات غير الخالصة والامتيازات الراجعة إلى كل عامل،

- جرد في أملاك المدين ومساهماته،

- بيان ما لها وما عليها من الديون والسندات المثبتة لها مع تحديد أسماء الدائنين والمدينين ومقراتهم،

- الضمانات العينية والشخصية المقدمة من المدين،

- تقرير مراقب الحسابات إن تعلق الأمر بشركة تجارية خاضعة لوجوب تعيين مراقب حسابات.

وإذا تم تقديم المطلب من قبل أحد الدائنين طبق أحكام الفصل 19 من هذا القانون، فإنه يجب أن يتضمن اسم الطالب ولقبه وتسميته الاجتماعية عند الاقتضاء وعدد ترسيمه بالسجل التجاري وشكله القانوني إن كان شركة، ومقره، وأسباب الطلب، مع ما يفيد توقف المؤسسة عن دفع ديونها.

ويرفض المطلب وجوباً إن لم تقدم الوثائق والمعطيات المنصوص عليها بهذا الفصل. ولا يحول الرفض دون تقديم مطلب جديد.

الفصل 10 (فقرة ثانية جديدة) : كما يمكن لرئيس المحكمة أن يطلب أي معلومات عن حالة المؤسسة من أي إدارة أو مؤسسة إدارية أو مالية وخاصة من لجنة متابعة المؤسسات الاقتصادية، ويمكنه أن

بصرف النظر عن التتبعات الجزائية يتخذ الوالي أو رئيس البلدية قراراً في الغلق المؤقت للمحل موضوع تغيير الصبغة ويتم إيقاف العمل بهذا القرار بعد قيام المخالف بإرجاع الحالة إلى ما كانت عليه قبل تغيير الصبغة وذلك بعد معاينة يتولاها الأعوان المشار إليهم بالفقرة الثانية من هذا الفصل.

الفصل 88 (مكرر) : لا تحول الأحكام التي تقررها هذه المجلة والنصوص الخاصة لحماية الملك العمومي أو لضمان احترام الارتفاقات، دون ممارسة كل ذي مصلحة لحقه في التقاضي لدى المحكمة المختصة وفق القوانين الجاري بها العمل لضمان حقوقه.

الفصل 3 - يتم عنوان الباب الأول من العنوان الثاني من مجلة التهيئة الترابية والتعمير كالاتي :

في تحديد المناطق التي تقتضي إعداد أو مراجعة مثال تهيئة عمرانية.

الفصل 4 - تلغى أحكام الفصلين 22 و26 من القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 المتعلقة بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية كما تم تنقيحه بالقانون عدد 122 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.
تونس في 29 ديسمبر 2003.

زين العابدين بن علي

قانون عدد 79 لسنة 2003 مؤرخ في 29 ديسمبر 2003 يتعلق بتنقيح القانون عدد 34 لسنة 1995 المؤرخ في 17 أبريل 1995 المنقح بالقانون عدد 63 لسنة 1999 المؤرخ في 15 جويلية 1999 المتعلقة بإنقاذ المؤسسات التي تمر بصعوبات اقتصادية وإتمامه (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول - ألغيت أحكام الفصل 3 مكرر والفقرة الثانية من الفصل 4 (جديد) والفصل 4 مكرر والفقرة الثانية من الفصل 10 والفصول 12 و15 و17 و19 و20 و43 و47 و48 و54 من القانون عدد 34 لسنة 1995 المؤرخ في 17 أبريل 1995 المتعلقة بإنقاذ المؤسسات التي تمر بصعوبات اقتصادية وعوضت بما يلي :

الفصل 3 مكرر (جديد) : يتولى خبراء مختصون تشخيص الحالة الاقتصادية والمالية والاجتماعية للمؤسسات التي تمر بصعوبات اقتصادية.

ويساهم صندوق تنمية القدرة التنافسية الصناعية في تمويل سبعين بالمائة من كلفة الاختبارات والدراسات بعد تحديدها، مع اعتماد نفس المبالغ القصوى المعتمدة في كلفة الدراسات المعمول بها في برنامج التأهيل. وتضبط كيفية تحمل الصندوق لتمويل الدراسة بأمر.

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 22 ديسمبر 2003.