

القوانين

الفصل 6 - يحتوي ملف التسوية وجوبا على الوثائق التالية في خمسة نظائر :

- مطلب في التسوية يتضمن المعطيات المتعلقة بهوية طالب التسوية ورخصة البناء الممنوحة له ويعدد المخالفات المرتكبة،
- نسخة من رخصة البناء،
- المثال الهندسي الأصلي،
- ملف فني يتضمن :

* ما يفيد خلاص المعلوم على العقارات المبنية أو غير المبنية حسب الحال،

* وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات،

* أمثلة هندسية مقياسها 1/100 على الأقل تجسم البناء القائم وأبعاده وتخصيص المحلات التي يتكون منها معدة من قبل مهندس معماري مرسوم بجدول هيئة المهندسين المعماريين،

* مثال جملي مقياسه 1/500 يحتوي على بيانات تهم الاتجاه وحدود وأبعاد قطعة الأرض وموقع تركيز البناء موضوع طلب التسوية وبيان بداية البناء المجاورة وعلوها معد من قبل مهندس معماري مرسوم بجدول هيئة المهندسين المعماريين،

* شهادة مسلمة من مكتب مراقبة مصادق عليه، تثبت متانة البناء في وضعيته الحالية،

* شهادة مسلمة من مصالح الحماية المدنية في احترام البناء في وضعيته الحالية لشروط السلامة وذلك بالنسبة للمباني الجماعية أو المعدة لاستقبال العموم.

- الموافقة الكتابية معرفة بالإمضاء للأجوار المباشرين وعند الاقتضاء الأجوار المواجهين، على التسوية في حال عدم احترام البناء موضوع طلب التسوية مسافات الارتداد المرخص فيها، أو ما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المذكورين أو مقرات إقامتهم أو استحالة الحصول على موافقة جميع المالكين بالنسبة للعقارات المشاعة.

كما يمكن للجنة المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون طلب أي وثيقة إضافية من شأنها المساعدة على البت في الملف.

الفصل 7 - تتولى الجماعة المحلية المعنية قبول مطالب التسوية وإعداد جذاذات فنية تلحق بكل ملف وتتضمن البيانات التالية :

- * موقع البناء،
- * صبغة المنطقة التي توجد فيها البناء والترتيب العمرانية التي تم اعتمادها في الترخيص في البناء،
- * المخالفات المرتكبة.

قانون عدد 11 لسنة 2015 مؤرخ في 27 أفريل 2015 يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء⁽¹⁾.

باسم الشعب،

وبعد مصادقة مجلس نواب الشعب.

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول - يهدف هذا القانون إلى سن أحكام استثنائية لتسوية وضعية المباني المنجزة دون احترام مقتضيات رخص البناء .

ولا تنطبق أحكام هذا القانون على البناءات المخالفة لرخص البناء والمقامة على أجزاء الأملاك العمومية والأراضي الخاضعة لترتيب خاصة باستثناء تلك المقامة على الأراضي الموظف عليها اتفاق لفائدة الملك العمومي البحري الاصطناعي وعلى أن لا تشمل البناءة أو توابعها في كل الحالات حق اتفاق المرور المنصوص عليه بالفقرة الأولى من الفصل 17 من القانون عدد 73 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري.

الفصل 2 - تنسحب أحكام هذا القانون على المباني التي تم الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 2012.

الفصل 3 - يقصد بالمخالف على معنى هذا القانون كل من تعمد مخالفة رخصة البناء المسندة له وفقا للتشريع والترتيب ومقتضيات أمثلة التهيئة الجارية بها العمل.

الفصل 4 - يقصد بالتسوية على معنى هذا القانون الإجراءات الهادفة إلى إضفاء الصبغة القانونية على البناءة المقامة خلافا لرخصة البناء والمجسمة بقرار صادر عن رئيس الجماعة المحلية بناء على رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون. ويمكن أن تكون التسوية كلية أو جزئية.

الباب الثاني

في شروط التسوية وإجراءاتها

الفصل 5 - على كل من يرغب في تسوية وضعية بنائه المخالف لرخصة البناء تقديم ملف في الغرض مقابل وصل إيداع لدى الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه سنة من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

وتتولى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية إشهار تاريخ فتح أجل قبول الملفات وختمه مرتين في كل من جريدة يومية وجريدة أسبوعية والإعلان عنه بوسائل الإعلام المسموعة.

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس نواب الشعب ومصادقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 14 أفريل 2015.

وعلى إثر المعاينة الميدانية، تتولى الجماعة المحلية إحالة نسخ من ملفات التسوية إلى المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء الرأي فيها كتابيا في أجل أقصاه شهر من تاريخ اتصالها بها. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية.

علاوة على ذلك وبالنسبة لملفات التسوية التي تتعلق بالبنيات المخالفة لمسافات الارتداد المرخص فيها والتي أدلى بما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المباشرين أو المواجهين لبنياتهم المخالفة لرخصة البناء أو الحصول على موافقتهم على التسوية بالنسبة للعقارات المشاعة، تتولى الجماعة المحلية المعنية في الأجل المفتوح لاستشارة المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية تعليق المثال الجملي المنصوص عليه بالفصل 6 والجدارة الفنية المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون لمدة شهر بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية ليطلع عليها العموم كما ينشر إعلان يدعوهم للاطلاع عليها بجريدة يومية وبوسائل الإعلام المسموعة وبالصفحات الإلكترونية وبوسائل التواصل الاجتماعي الرسمية إن وجدت.

وخلال فترة التعليق المنصوص عليها أعلاه، يمكن للأجوار المباشرين أو المواجهين للبنية موضوع ملف التسوية تدوين اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر الجماعة المحلية المعنية أو توجيهه مكتوب مضمون الوصول إليها.

الفصل 8 - تتولى الجماعة المحلية المعنية بمجرد استكمال إجراءات الاستشارة أو الاستقصاء عند الاقتضاء، عرض ملفات التسوية مصحوبة بأراء المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية ومستخرج من دفتر الاستقصاء المتعلقة بها على اللجنة الفنية الجهوية المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لإبداء الرأي.

ويتولى والي الجهة رئاسة هذه اللجنة عند انتصابها للنظر في ملفات التسوية على معنى هذا القانون وتخضع فيما يتعلق بسير عملها إلى أحكامه.

الفصل 9 - تبدي اللجنة الفنية الجهوية رأيها في ملفات التسوية الواردة عليها في أجل أقصاه شهر.

ويمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معاينات ميدانية إضافية عند الاقتضاء.

الفصل 10 - مع مراعاة أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 4 من هذا القانون، لا يمكن في كل الحالات للجنة الفنية الجهوية اقتراح التسوية إذا لم يتوفر الشرطان التاليان :

. الموافقة الكتابية للأجوار المباشرين أو المواجهين أو عدم اعتراضهم أثناء فترة الاستقصاء،

. المقاييس الفنية المتعلقة بسلامة البنية وشاغلها.

الفصل 11 - تضمن اللجنة الفنية الجهوية رأيها بمحضر جلسة يتولى والي الجهة التأشير عليه.

ويوجه المحضر في أجل أقصاه خمسة عشر يوما إلى رئيس الجماعة المحلية المعنية.

الفصل 12 - يتخذ رئيس الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بمحضر الجلسة قرارات فردية في التسوية، مطابقة لرأي اللجنة الفنية الجهوية المضمن بالمحضر.

الفصل 13 - يتم إعلام المخالف بالقرار المتخذ في شأن ملف التسوية بواسطة مكتوب مضمون الوصول في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما من تاريخ اتخاذ القرار، وتتم دعوته :

. إما لتسلم قرار التسوية في حال قبول تسوية وضعية كامل البناء بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا القرار،

. أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم جميع أجزاء البناء المخالف على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار،

. أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية على نفقته ذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون وقبل تمكينه من قرار تسوية في الأجزاء القابلة للتسوية.

الباب الثالث

الغرامات المالية

الفصل 14 - تتولى الجماعة المحلية قبل تسليم قرار التسوية، توظيف غرامة مالية على طالب التسوية تستخلص لدى محاسبها مقابل وصل وذلك علاوة على معلوم رخصة البناء المستوجب طبقا للتشريع الجاري به العمل.

وتحتسب هذه الغرامة بالنسبة للبناء الذي تمت الموافقة على تسوية وضعيته كليا أو جزئيا على أساس المساحة المبنية المغطاة المضافة للمساحة المرخص فيها كما يلي :

1 - المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الخواص :

. 20 د للمتر المربع الواحد المضاف.

2 - المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الباعثين العقاريين :

. 300 د للمتر المربع الواحد المضاف.

3 - المباني المخصصة للسكن الجماعي أو متعددة الوظائف والمنجزة من طرف الخواص أو الباعثين العقاريين :

. 400 د للمتر المربع الواحد المضاف.

4 - المباني المخصصة للاستعمال السياحي :

. 100 د للمتر المربع الواحد المضاف.

5 . المباني المخصصة للاستعمال الصناعي :

50 د للمتر المربع الواحد المضاف.

غير أن هذه الغرامة بالنسبة للبناءات المقامة داخل ارتفاع الملك العمومي البحري الاصطناعي تحتسب على أساس المساحة الجمالية المغطاة التي تمت الموافقة على تسويتها داخل منطقة الارتفاع.

الفصل 15 . يتم التخفيض من قيمة الغرامة المستوجبة طبقاً لأحكام هذا القانون بنسبة 30% للبناءات المتواجدة داخل مناطق تشجيع التنمية الجهوية المحددة طبقاً للتشريع والتراتب الجاري بها العمل أو البناءات المنجزة في إطار مشاريع السكن الاجتماعي الممولة عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء.

الفصل 16 . يحجر على الباعثين العقاريين توظيف معلوم الخطايا الموظفة عليهم بموجب الفصل 14 من هذا القانون على عقود البيع أو الوعود المبرمة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

الباب الرابع

أحكام انتقالية

الفصل 17 . يعلق تنفيذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة منها الفصل 83 وما بعده في شأن المباني المخالفة لرخص البناء وذلك عند تقدم أصحابها بمطالب تسوية على معنى أحكام هذا القانون.

الفصل 18 . كل مخالف لم يتقدم بمطلب تسوية في الأجل المنصوص عليها بالفصل 5 من هذا القانون أو لم يستجب لما تمت دعوته إليه وفقاً للفصل 13 أو لم يقيم بخلاص الغرامات المالية وفقاً للفصل 14 يتم مواصلة تنفيذ الإجراءات القانونية الجارية بها العمل في شأنه وخاصة منها الفصل 83 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 19 . مع مراعاة التشريع الجاري به العمل تتولى الجماعات المحلية المعنية إدراج الترتيب العمرانية المعتمدة في تسوية وضعية المباني المشار إليها بالفصلين الأول و2 من هذا القانون بأمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية الراجعة لها بالنظر.

ولا يمكن أن تعوض الترتيب العمرانية المتبعة في تسوية وضعية هذه المباني أليا الترتيب العمرانية المنطبقة على كامل المنطقة الموجودة بها.

الفصل 20 . بقطع النظر عن أحكام هذا القانون تبقى الأحكام التأديبية والجزائية المسلطة على جميع الأطراف المتدخلة في ارتكاب المخالفات موضوع التسوية الواردة بالنصوص الخاصة سارية المفعول.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 27 أفريل 2015.

رئيس الجمهورية

محمد الباجي قايد السبسي