

ملحق كراس الشروط العامة
للشراكة بين المتدخلين العموميين ومالكي العقارات
الكائنة بدوائر التدخل العقاري لإنجاز برامج التهيئة والتجهيز
أو التهذيب أو التجديد العمراني

الباب الأول
أحكام عامة

الفصل الأول - تعاريف

- يقصد «بالشراكة»، مشاركة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري للمتدخل العمومي المعني بالأمر في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني داخل هذه الدائرة وذلك بمقتضى إتفاقية تبرم بين الأطراف المعنية.

- يقصد «بالمتدخل العمومي» الدولة أو جماعة محلية أو إحدى الوكالات العقارية المحدثة بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 والمتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية والنصوص المنقحة والمتممة له أو وكالة التهذيب والتجديد العمراني المحدثة بالقانون عدد 69 لسنة 1981 المؤرخ في غرة أوت 1981، التي تحدد لفائدتها دائرة تدخل عقاري لغاية إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

- يقصد «بالشريك» كل مالك لعقار أو لجزء منه كائن بدائرة تدخل عقاري يشارك به مع المتدخل العمومي في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني داخل هذه الدائرة.

- يقصد «بأشغال التقسيم» الأشغال الضرورية لتهيئة وتجهيز التقسيم، كما تعرفها الترتيب الجاري بها العمل.

الفصل 2 - موضوع كراس الشروط

يخضع هذا الكراس موضوع وشروط الشراكة وكذلك واجبات كل من المتدخلين العموميين والشركاء في إنجاز برامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

الفصل 3 - المستندات القانونية

تخضع المقتضيات المنصوص عليها بكراس الشروط هذا إلى التشريع والترتيب الجاري بها العمل وخاصة النصوص الآتي ذكرها والتي تصرح الأطراف المتعاقدة أنها إطلعت عليها :

- مجلة الإلتزامات والعقود الصادرة بالأمر المؤرخ في 15 ديسمبر 1906 والنصوص التي نقحتها أو تمتتها.

- مجلة الحقوق العينية الصادرة بالقانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 والنصوص التي نقحتها أو تمتتها.

- القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري والنصوص التي نقحته أو تمتته.

- مجلة التحكيم الصادرة بالقانون عدد 42 لسنة 1993 المؤرخ في 26 أفريل 1993.

- مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994.

– الأمر عدد 189 لسنة 1999 المؤرخ في 11 جانفي 1999 المتعلق بضبط شروط وقيمة مساهمة مالكي العقارات الكائنة بدائرة تدخل عقاري أو المحاذية لها في إنجاز برنامج تهيئة وتجهيز أو تهذيب أو تجديد عمراني.

– قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية إستلامها.

– قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996 والمتعلق بضبط محتوى ملف برنامج التدخل العقاري ومثال التهيئة التفصيلي.

الباب الثاني

موضوع وشروط الشراكة

الفصل 4 – موضوع الشراكة

تتعلق الشراكة بإنجاز أشغال التهيئة والتجهيز أو التهذيب أو التجديد المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي وكذلك جملة الأشغال اللازمة لإنجاز البرنامج، وعند الإقتضاء أشغال التقسيم.

الفصل 5 – شروط الشراكة

تخضع الشراكة الى الشروط التالية :

– أن تكون ملكية العقار موضوع الشراكة ثابتة (رسم عقاري، عقد ملكية، حكم إستحقاق...) .

– أن لا تقل مساحة الوحدة العقارية عن نصف هكتار أو عن 2% من مساحة دائرة التدخل.

– أن يقدم المالك مطالبا كتابيا للمشاركة في إنجاز البرنامج وذلك خلال أجل لا يتجاوز ستة أشهر إبتداء من تاريخ إحداث دائرة التدخل العقاري.

– أن تضبط القيمة العينية لكل وحدة عقارية وفق مقتضيات الفصل 7 من كراس الشروط هذا دون إعتداد قيمة المباني التي سيقع هدمها.

– أن تبرم إتفاقية في الغرض بين المتدخل العمومي والشريك في نطاق برنامج ومثال تهيئة تفصيلي مصادق عليهما وذلك قبل إنقضاء أجل ممارسة حق الأولوية في الشراء المنصوص عليه بالفصل 35 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الباب الثالث

إتفاقية الشراكة

الفصل 6 – مضمون الإتفاقية

يجب أن تتضمن الإتفاقية خاصة :

(أ) عرضا تمهيديا يبين الإطار القانوني للإتفاقية وموضوعها.

(ب) موقع وحدود ومساحة العقار موضوع الشراكة ونوع الوثيقة التي تثبت أنه على ملك الشريك.

(ج) القيمة العينية للعقار.

(د) آجال تحويل المتدخل العمومي بالعقار التي ألت ملكيته إليه بموجب إتفاقية الشراكة.

(هـ) نوعية المساهمة.

(و) قاعدة إحتساب مساهمة الشريك.

(ز) آجال تسديد مساهمة الشريك.

(ح) واجبات كل من المتدخل العمومي والشريك المنصوص عليها بالفصلين 14 و15 من هذا الكراس.

(ط) بيان الأجزاء المفروزة والمسندة للشريك.

(ي) التنصيص على إحتمال اللجوء الى التحكيم لفض النزاعات إذا إتفق الطرفان على ذلك.

الفصل 7 – ضبط القيمة المرجعية للعقار

تضبط القيمة المرجعية للعقار موضوع الشراكة حسب معدل أثمان العقارات الكائنة داخل دائرة التدخل في تاريخ إبرام إتفاقية الشراكة والمقتناة بالتراضي من طرف المتدخل العمومي.

الفصل 8 – التحكيم

يمكن أن يدرج بإتفاقية الشراكة التي لا تكون الدولة ولا جماعة محلية طرفا فيها شرط تحكيمي يلزم الطرفين بحسم النزاعات التي قد تنشأ في إطار تأويل أو تنفيذ الإتفاقية بواسطة محكم معين سلفا أو هيئة تحكيم تعين وفقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 9 – الأثر القانوني للإتفاقية

بمجرد إبرام الإتفاقية تنتقل ملكية العقار موضوع الشراكة الى المتدخل العمومي المستفيد من الدائرة مقابل إسناد مناب مفرز الى الشريك بالإعتداد على مقتضيات مثال التهيئة التفصيلي.

الباب الرابع

مساهمة الشريك في إنجاز البرنامج

الفصل 10 – أنواع المساهمة

يخضع الشريك الى نوعين من المساهمة :

(أ) مساهمة عقارية، تمثل حصة الشريك من المساحات المخصصة للطرق والساحات العمومية والمناطق الخضراء والتجهيزات الجماعية المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي والمعدة للتفويت فيها بدون عوض أو للإدماج بالملك العمومي.

(ب) مساهمة مالية تمثل حصة الشريك من تكاليف الدراسات وأشغال التهيئة والتجهيز المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي وكذلك الأشغال اللازمة لإنجاز البرنامج تضاف إليها عند الإقتضاء تكاليف أشغال تقسيم مناباته المفروزة.

وتسدد المساهمة المالية نقدا أو بما يعادل قيمتها من العقار موضوع الشراكة بعد تهيئته.

الفصل 11 – قاعدة إحتساب المساهمة

تقدر المساهمة العقارية للشريك حسب مساحة العقار موضوع الشراكة وعلى أساس نسبة المساحات المخصصة للطرق والساحات العمومية والمناطق الخضراء والتجهيزات الجماعية وذلك بالإعتداد على محتوى برنامج التدخل العقاري الذي يشمل كامل الدائرة.

وتقدر قيمة المساهمة المالية بالإعتداد على تكلفة الدراسات وأشغال التهيئة والتجهيز المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي وكذلك جملة الأشغال اللازمة لإنجاز البرنامج، وتضاف الى هذه التكلفة نسبة أقصاها 25% لفائدة المتدخل العمومي مقابل الأعباء المالية والخدمات المسداة من طرفه.

الفصل 12 – آجال تسديد المساهمة

تسدد المساهمة المالية من طرف الشريك الى المتدخل العمومي المستفيد من الدائرة على أقساط بداية من تاريخ إنطلاق الأشغال وحسب تقدمها. وتضبط قيمة هذه الأقساط بالإعتداد على التقديرات الأولية لتكلفة تلك الأشغال وذلك في انتظار إجراء الحساب الختامي وضبط المقدار النهائي للمساهمة.

وفي حالة تعويض هذه المساهمة بما يعادل قيمتها عينا فإنها تسدد من طرف الشريك في شكل مساحة مهياة بعد إنجاز الأشغال.

الفصل 13 – كيفية فرز الأجزاء المنجزة للشريك

يتمثل المناب المسند للشريك في أجزاء مهياة وفق برنامج التدخل العقاري أو مقتضيات كراس شروط التقسيم. وتكون هذه الأجزاء موزعة حسب تخصيص الأراضي الذي يضبطه مثال التهيئة التفصيلي أو مثال التقسيم عند الإقتضاء.

و يتم إحتساب المناب المسند للشريك بالإعتداد على نسبة مساحة العقار موضوع الشراكة من جملة المساحات المهياة وعلى تكلفة تهيئتها ومساهمة الشريك فيها، على أن يتم تعديل ذلك المناب بضارب يعكس القيمة المضافة الناتجة عن الموقع ونسبة الإستعمال العقاري لكل مقسم وعن الإستعمال المخصص له وذلك وفقا للتراتب العمراية الجاري بها العمل.

الباب الخامس

واجبات المتدخل العمومي والشريك

الفصل 14 – واجبات المتدخل العمومي

يتعهد المتدخل العمومي بوصفه طرفا مكلفا بإنجاز البرنامج بما يلي :

(أ) إنجاز الأشغال المقررة حسب الآجال والمراحل المحددة بقرار المصادقة على مثال التهيئة التفصيلي والبرنامج وإن إقتضى الحال بقرار المصادقة على التقسيم.

ب) مسك حسابية ومؤيداتها للعمليات المنجزة في إطار إتفاقية الشراكة قصد تمكين الشريك، بطلب منه، من الإطلاع عليها بمقر المتدخل العمومي وذلك قبل فرز المنايات المسندة للشريك.

ج) تسليم الشريك الأجزاء المنجزة له بموجب إتفاقية الشراكة إثر إتمام الأشغال المبرمجة وذلك في الأجل المتفق عليها بشرط أن يسدّد كامل مساهمته المالية التي يتم ضبطها عند إتمام الأشغال.

د) إعداد جميع الكتائب الضرورية لنقل وترسيم ملكية منابات الشريك بالسجل العقاري.

الفصل 15 - واجبات الشريك

يتعهد الشريك بما يلي :

أ) تحويز المتدخل العمومي بالعقار موضوع الشراكة في الأجل التي تحددها الإتفاقية.

ب) تسديد المساهمات المالية أو تسليم ما يعادلها عينيا في الأجل المحددة وفي كل الأحوال قبل إستلام الأجزاء المبرمجة المرجعة له.

ج) تحمّل مصاريف ومعاليم تسجيل الكتائب المتعلقة بنقل وترسيم ملكية المنايات المرجعة له والمحرة لفائدته من طرف المتدخل العمومي.

د) السعي لتقسيم الأجزاء المنجزة له بموجب إتفاقية الشراكة والقابلة للتقسيم في أجل لا يتعدى سنتين من تاريخ إتمام أشغال التهيئة والتجهيز المبرمجة بمثال التهيئة التفصيلي وفق أحكام الفصل 58 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.