

كراس الشروط النموذجي للتقسيم
الملحق بقرار وزير التجهيز والإسكان
تقديم التقسيم

(I) التقديم :

أطلق على التقسيم موضوع هذه التراتيب إسم :

الموقع (1) :

الحدود :

المساحة الجمالية المراد تقسيمها :

وثيقة التملك (2) :

الحقوق الموظفة على العقار :

إسم المالك أو المالكين (3) :

محل المخابرة :

(II) وصف جملي للتقسيم :

يجب أن يبرز الوصف الجملي للتقسيم خاصة :

- أ - تخصيص أجزاء التقسيم،
- ب - برنامج التقسيم :
- تعريف المناطق وصيغة المقاسم،
- ترقيم المقاسم،
- المساحة المخصصة للطرق،
- مساحة المقاسم المعدة للبناء،
- مساحة المقاسم المخصصة للتجهيزات والفضاءات العمومية،
- العدد المتوقع للمقاسم وكثافة المساكن بالهكتار الواحد،
- جملة مساحة الأرض والمساحات المغطاة حسب نوع التخصيص.

(1) تذكر الدائرة الإدارية والأحياء المجاورة للعقار،

(2) يذكر عدد الرسم العقاري أو مطلب التسجيل عند الإقتضاء،

(3) يذكر إسم الوكيل أو الوكلاء عند الإقتضاء.

العنوان الأول موضوع كراس الشروط

الفصل الأول - كراس الشروط :

يضبط هذا الكراس واجبات كل من المقسم والمشتريين أو المتسوقين للمقاسم والجماعة المحلية المعنية وكذلك برنامج التهيئة والتطهير.

ويتضمن كراس الشروط ترتيباً عمرانية يعارض بها الغير تتعلق بضبط القواعد والإرتفاقات ذات المصلحة العامة التي تخضع لها البناءات حسب نوعها وخصائصها، وكذلك القواعد والإرتفاقات التي تخضع لها المواقع المخصصة للإنشاءات ذات المصلحة الجماعية والمساحات الشاغرة أو الخضراء.

الفصل 2 - الرسوم البيانية :

يقع التنصيص، على تعيين المقاسم وتسطير الطرقات ضمن الرسوم البيانية وخاصة المثل المفصل للتقسيم المصاحب لهذا الكراس.

يتكون مثال التقسيم من الرسوم البيانية التالية :

-

-

-

-

الفصل 3 - إرتفاقات خاصة :

يتم ضبط الإرتفاقات المنفردة الخاصة بكل تقسيم، وعلى سبيل الذكر ما يتعلق منها :

- بالبناءات الموجودة والمرخص فيها،

- بالتراتب الخصوصية للمنشآت والبيانات الموجودة،

- بالعناصر الخاصة بالأرض : كالتضاريس وطبيعة التربة وإنزلاق الأرض ومخاطر الفيضانات وغيرها.

العنوان الثاني

المستندات القانونية

الفصل 4 - التشريع والتراتب الجاري بها العمل :

تخضع المقتضيات المنصوص عليها بكراس الشروط هذا إلى التشريع والتراتب الجاري بها العمل وخاصة النصوص الآتي ذكرها والتي يصرح المقسم ومكتسبو المقاسم أنهم إطلعوا عليها :

المرسوم عدد 8 لسنة 1962 المؤرخ في 3 أفريل 1962 المتعلق بإحداث وتنظيم الشركة التونسية للكهرباء والغاز، المصادق عليه بالقانون عدد 16 لسنة 1962 المؤرخ في 24 ماي 1962،

- القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 والمتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية وجميع النصوص التي نقتحه أو تمته،

- القانون عدد 22 لسنة 1968 المؤرخ في 2 جويلية 1968 والمتعلق بإحداث الشركة القومية لإستغلال وتوزيع المياه كما وقع تنقيحه بالقانون عدد 21 لسنة 1976 المؤرخ في 21 جانفي 1976،

- القانون عدد 58 لسنة 1977 المؤرخ في 3 أوت 1977 والمتعلق بالمصادقة على مجلة المواصفات السلوكية والاسلكية،

- القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بإصدار التشريع الخاص بالبعث العقاري وجميع النصوص التي نقتحه أو تمته،

- القانون عدد 41 لسنة 1993 المؤرخ في 19 أفريل 1993 المتعلق بالديوان الوطني للتطهير،

- القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير،

- القانون عدد 36 لسنة 1995 المؤرخ في 17 أفريل 1995 المتعلق بإحداث الديوان الوطني للإتصالات،

- الأمر عدد 1330 لسنة 1991 المؤرخ في 26 أوت 1991 والمتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للبعث العقاري،

- الأمر عدد 1885 لسنة 1994 المؤرخ في 12 سبتمبر 1994 المتعلق بضبط شروط السكك والتخلص من فواضل المياه غير المنزلية بتجهيزات التطهير في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

- الأمر عدد 1937 لسنة 1994 المؤرخ في 19 سبتمبر 1994 المتعلق بضبط نسبة وشروط مساهمة الأجوار في مصاريف إقامة الخنادق ومنشآت التطهير الأخرى لأول مرة في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

- الأمر عدد 2050 لسنة 1994 المؤرخ في 3 أكتوبر 1994 المتعلق بضبط شروط الربط بالشبكة العمومية للتطهير في مناطق تدخل الديوان الوطني للتطهير،

- قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم، بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه،

أمر أو قرار المصادقة على مثال التهيئة العمرانية لمدينة

الفصل 5 - الإدراج :

تدرج وجوباً جملة مقتضيات كراس الشروط هذا بكل العقود المتعلقة بالتقويطات المتوالية.

العنوان الثالث

الإلتزامات المحمولة على كاهل المقسم

الفصل 6 - التعهد :

يتعهد المقسم بتنفيذ الإلتزامات المنصوص عليها بهذا الكراس إلى أن يتم إسناد كل المقاسم بما في ذلك الفضاءات الراجعة سواء للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

الفصل 7 - شروط إستغلال المقاسم :

يجب على المقسم، قبل القيام بأية عملية بيع أو تسويق، إنجاز كل أشغال التهيئة والتوتيد والتجهيز الضرورية لإستغلال التقسيم، بإستثناء الباعثين العقاريين المصادق عليهم والوكالات العقارية والمقسمين المرخص لهم من طرف الجماعة المحلية المعنية بتقسيم أشغال التهيئة طبقاً لأحكام الفصل 64 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

الفصل 8 - توتيد المقاسم :

يلتزم المقسم قبل أية عملية بيع أو وعد بالبيع، بإنجاز توتيد المقاسم عن طريق ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو مهندس مساح.

الفصل 9 - حفظ المقاسم المدمجة والمخصصة للإستعمال العمومي :

يتحمل المقسم مصاريف حفظ الأجزاء المخصصة للطرقات والمساحات الخضراء والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية المدمجة وفق أحكام الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير إلى أن يقع تسليمها للمصالح العمومية المعنية، ويمكن له خاصة تسليمها ومنع دخول العموم إليها أو إستعمالها كمستودع أو لتكيز الحظيرة بإستثناء المساحات الخضراء التي يجب تهيئتها وغراسها وذلك خلال أول موسم غرسة.

الفصل 10 - المحافظة على تخصيص المقاسم المعدة للإستعمال العمومي :

يجب إحترام التخصيص المقرر للمقاسم المعدة للتجهيزات والفضاءات العمومية ولا يمكن للمقسم بأي حال من الأحوال أن يهيئها لإستعمال آخر.

الفصل 11 - الصيانة :

تبقى صيانة الطرقات ومختلف المنشآت العمومية على كاهل المقسم إلى أن يتم إستلام أشغال التهيئة النهائية من طرف المصالح المعنية.

ولا يعفي هذا الشرط المقسم والمصممين والمقاولين من تحمل المسؤولية العشرية والتعاقدية والمدنية طبقاً للتشريع الجاري به العمل بشأن ما أنجزوا به من أشغال وتصاميم ومنشآت.

الفصل 12 - الطرقات والشبكات المختلفة وعمليات التهيئة :

يطالب المقسم بإنجاز المنشآت المتعلقة بالطرقات والشبكات المختلفة إلى حدود المقاسم وذلك على نفقته حسب المواصفات والخصائص المحددة بالإتفاق مع مختلف المصالح المعنية وطبقاً للمقتضيات المنصوص عليها بمثال التقسيم المصاحب لهذا الكراس.

الفصل 13 - إنجاز الأشغال على مراحل :

يكون المقسم، في حالة موافقة الجماعة المحلية المعنية على إنجاز أشغال تهيئة التقسيم على مراحل المشروطة بتعهد المقسم بإنهاؤها في الآجال المحددة وبتقديم ضمان في إنجازها يتمثل إما في كفالة بنكية وإما في رهن مقاسم لفائدة الجماعة المحلية المعنية، ملزما بنوعين من الأشغال :

(1) أشغال التهيئة الأولية الضرورية لإستغلال التقسيم :

(1) إعداد الأراضي وتسطيحها :

- هدم البنايات الموجودة،

- تحويل الشبكات الموجودة،

- تسطیح المساحات المشتركة باستثناء الردم والحفر داخل المقاسم والمحمولة على مكنتيها.

(2) الطرقات : كل أشغال الطرقات المحدثة وربطها بالطرقات الموجودة :

- فتح مسطحات كل الطرقات،

- إنجاز أسس المعبدات والأرصفة وممرات الراجلين والمساحات والفضاءات العمومية ومآوي السيارات الضرورية لإستغلال المقاسم.

(3) التطهير : كل أشغال التطهير (مياه الأمطار والمياه المستعملة) الضرورية للمقاسم وربط هذه الأخيرة بالشبكات العامة المتعلقة بها.

(4) الماء الصالح للشرب : كل أشغال قنوات التوزيع الواقعة تحت الأرصفة وربطها بالشبكات العامة المتعلقة بها.

(5) النور الكهربائي والغاز : كل أشغال إحداث شبكة ضغط متوسط ومنخفض مع تركيز تجهيزات التنوير العمومي وربط كل ذلك بالشبكات العامة المتعلقة بها.

تحدد الجماعة المحلية والمصالح الفنية المعنية طريقة توزيع الشبكات الكهربائية سواء كانت فضائية أو تحتية.

يجب على المقسم أن يأخذ بعين الإعتبار التزويد بالغاز إمام بإنجاز الشبكة أو بتركيز أعماد الإنتظار عند الإقتضاء وذلك بالإتفاق مع الجماعة المحلية والمتدخل المعنيين.

(6) الإتصالات : تقع دراسة وضبط كل أشغال الهندسة المدنية المتعلقة بتركيز شبكة الإتصالات أو أعماد الإنتظار وحجز المساحات اللازمة لذلك بالإتفاق مع الجماعة المحلية والمتدخلين المعنيين.

(7) المساحات الخضراء : تهيأ وتغرس المساحات الخضراء المنصوص عليها بمثال التقسيم المصاحب لهذا من طرف المقسم خلال أول موسم غرسة يلي المصادقة على التقسيم.

ب) أشغال التهيئة النهائية للتقسيم :

- إعادة إصلاح أسس المعبدات والأرصفة،

- إتمام الأرصفة ووضع الحواشي

- إنجاز طبقة الجولان للمعبدات وفضاءات وقوف السيارات،

- تهيئة ممرات الراجلين،

- تركيب أعمدة التنوير العمومي،

- غرس أشجار التصنيف وتركيز التجهيزات العمرانية،

- إستكمال غرسة المساحات الخضراء،

- تهيئة فضاءات الألعاب،

- تثبيت المنحدرات.

الفصل 14 - عقد البيع :

يجب أن تتضمن عقود البيع المبرمة من طرف المقسمين باستثناء الدولة والجماعات المحلية والباعثين العقاريين المصادق عليهم والوكالات العقارية البيانات التالية حسب إحدى الحالتين :

الحالة الأولى : بالنسبة للمقسمين المرخص لهم من طرف الجماعة المحلية في تسيط أشغال التهيئة :

- وصف العقار موضوع العقد بما في ذلك رقم ومساحة المقسم وعدد الرسم العقاري، عند الإقتضاء،

- تاريخ قرار المصادقة على التقسيم وعدد هذا الأخير لدى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط إن كان العقار مسجلا،

- ثمن بيع المقسم من الأرض التي أنجزت بها أشغال التهيئة الأولية،

- تقدير تكمة ثمن البيع للمقسم المهياً عند إتمام الأشغال النهائية،

- طرق الخلاص،

- تاريخ إستلام أشغال التهيئة الأولية من طرف الجماعة المحلية المعنية،

- تاريخ التحوين،

- التاريخ التقديري لإتمام أشغال التهيئة النهائية الذي وافقت عليه الجماعة المحلية المعنية،

- التاريخ التقديري لإتمام أشغال التهيئة النهائية الذي وافقت عليه الجماعة المحلية المعنية،

الحالة الثانية : بالنسبة للمقسمين غير المرخص لهم في تسيط أشغال التهيئة :

- وصف العقار موضوع العقد بما في ذلك رقم ومساحة المقسم وعدد الرسم العقاري عند الإقتضاء،

- تاريخ قرار المصادقة على التقسيم وعدد هذا الأخير لدى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط إن كان العقار مسجلا،

- ثمن بيع المقسم المهياً،

- طرق الخلاص،

- التاريخ المحدد لإستلام أشغال التهيئة للتقسيم من طرف الجماعة المحلية المعنية.

وتبقى عقود البيع والوعد به المبرمة من قبل الباعثين العقاريين المصادق عليهم والوكالات العقارية خاضعة لأحكام القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري كما وقع تنقيحه بالقانون عدد 76 لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 وبقانون المالية لسنة 1992.

الفصل 15 - أصل الملكية.

إذا كان العقار غير مسجل فإن المقسم يلتزم بالتنصيص في عقد البيع على أصل الملكية الذي إنبنى عليه طلب التسجيل مبدئياً (عقد شراء، إرث، مقاسمة، هبة... إلخ).

لا تعتبر المصادقة على التقسيم قرينة على ثبوت الملكية لفائدة المقسم إذا كان العقار غير مسجل.

الفصل 16 - إكتشاف آثار فنية أو أشياء ذات قيمة :

يجب على المقسم أن يسلم إلى الدولة الآثار الفنية أو الأشياء ذات قيمة التي قد يقع العثور عليها بأجزاء التقسيم وذلك طبقاً لأحكام الفصل 60 وما بعده من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية المصادق عليها بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994.

الفصل 17 - التهيئة الخصوصية :

يجب أن تراعى كل التدابير الضرورية المتعلقة بأشغال التهيئة أو بخصائص المقاسم والتي من شأنها أن تسهل دخول القاصرين عن الحركة العضوية للبنات المفتوحة للعموم والمزعم إقامتها فوق تلك المقاسم.

الفصل 18 - تحديد المقاسم :

يجب على المقسم الإستظهار لدى الجماعة المحلية المعنية عند إستلامها للتقسيم بما يفيد تقديم الملف المتعلق به إلى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو إلى مهندس مساح لغاية التحديد مع الإلتزام بإبرام العقود التوضيحية عند الإقتضاء.

الفصل 19 - الإستلام النهائي :

يجب على المقسم عند الإستلام النهائي للأشغال من المقاولين إيداع مثال تحديد التقسيم ومثال التوافق لكل شبكة لدى الجماعة المحلية المعنية.

ويجب أن يبين مثال التحديد القطع الراجعة سواء للدولة أو للجماعة المحلية المعنية.

يتعهد مكتسب المقسم بتنفيذ الإلتزامات المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم.

يلتزم المقسم ومكتسبو المقاسم بعدم تجزئة أو تغيير المقاسم كما هي مبنية بمثال التقسيم بإستثناء المقاسم المسندة لباعثين عقاريين مصادق عليهم.

إذا ألت عدة مقاسم متلاصقة لمكتسب واحد جاز له ضمها وتكوين مقسم وحيد تجرّ عنه إزالة الحدود الداخلية الفاصلة بينها بشرط الإبقاء على الصبغة المقررة وإحترام مقتضيات هذا الكراس.

يتعين على المكتسب قبل إحداث أي بناء، الحصول على الرخص الادارية المستوجبة طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

يتعين على المكتسب الإبقاء على تخصيص القطعة المنجزة له وإستعمالها لإنجاز المشروع المرخص فيه دون سواه طبقاً لمثال التقسيم ومقتضيات هذا الكراس.

ولا يمكن الترخيص في أي تعديل لمشروع التقسيم من شأنه إدخال أنشطة غير مصادق عليها إلا ما نصت عليه مقتضيات كراس الشروط وأحكام الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

يتعين على المكتسب، بعد إتمام الأشغال، ألا يغير تخصيص المباني التي قد تكون أحدثت طبقاً لرخصة البناء إلا إذا نص كراس الشروط على مقتضيات مخالفة وبعد القيام بالإجراءات اللازمة في الغرض.

تحجر بمجمل التقسيم ممارسة أنشطة غير ملائمة لصبغته أو من شأنها أن تتسبب في إزعاج المتساكنين والأجوار أو تنال من راحة العموم.

يجب على المكتسب أن يشرع في أشغال البناء في أجل سنة من تاريخ إبرام عقد الشراء كما يجب عليه إنجازها كاملة في أجل ثلاث سنوات من تاريخ بداية الأشغال، وعلى أقصى تقدير قبل إتمام أشغال التهيئة النهائية للتقسيم. وفي صورة الإخلال بهذا الواجب يطالب المكتسب بتعويض الضرر الذي قد يكون تسبب فيه وذلك طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

على كل مشتر أن لا يضع أو يلقي مواد بناء أو فضلات منزلية أو نفايات أخرى بالفضاءات العمومية وعلى الخصوص بالطرقات والمساحات.

كما يحجر عليه أي بناء أو انتصاب بالملك العمومي ولو بصفة وقتية أو عرضية.

غير أنه يمكن للبلدية أن ترخص للمكتسب وبطلب منه في إستعمال الملك العمومي البلدي خلال فترة أشغال البناء لغاية تمكينه من تركيز وتسيير الحظيرة عدا المناطق الخضراء التي يجب أن تكون شاغرة من كل إشغال وقابلة في كل وقت للغراسة والتهيئة المطالب بهما المقسم طبقاً لمثال التقسيم.

يخضع المكتسب لكل الإلتزامات الناتجة عن تطبيق القواعد الجاري بها العمل والمتعلقة بحفظ الصحة والطرقات العمومية.

وبصفة خاصة يتعين على كل مكتسب ربط مقسمه بشبكة التطهير إن وجدت ويحجر بالتالي إستعمال أي نظام فردي للتطهير على كامل الجزء من التقسيم القابل للربط بشبكة موجودة.

كما يحجر إستعمال أية طريقة للربط بالشبكة الرئيسية من شأنها أن تمنع من تهوئة هذه الأخيرة.

وفي كل الحالات، يجب إنجاز الربط مع شبكة المياه المستعملة طبقاً للمواصفات الفنية والقواعد الجاري بها العمل لدى المصالح المختصة.

يطالب المكتسب عند الإقتضاء وإعتباراً لخصايص التقسيم بإنجاز أشغال الطرقات والشبكات المختلفة وربطها بالشبكات الخارجية وذلك حسب المواصفات المحددة بالإتفاق مع المصالح العمومية المعنية.

كما يطالب بإنجاز المآوي الضرورية حسب الحاجيات وذلك وفقاً لمقتضيات كراس الشروط.

ويتعين على المكتسب تهيئة وغراسة المساحات غير المبنية من المقسم وذلك خلال أول موسم غراسة يلي إتمام أشغال البناء.

يتحمل مكتسبو المقاسم النفقات اللازمة لإصلاح الأضرار التي تلحق بالتجهيزات وبالطرقات والشبكات المختلفة للتقسيم وذلك متى ثبتت مسؤوليتهم في حصول تلك الأضرار.

يجب أن تراعى في إحداث البنائيات المفتوحة للعموم التهيئة الضرورية لتسهيل دخول القاصرين عن الحركة العضوية.

يجب على مكتسبي المقاسم أن يسلموا إلى الدولة الآثار الفنية أو الأشياء ذات قيمة التي قد يقع العثور عليها بأجزاء التقسيم وذلك طبقاً لأحكام الفصل 60 وما بعده من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية المصادق عليها بالقانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994.

يستحسن إستعمال مواد البناء المميزة لكل جهة بقدر الإمكان، ويطالب مكتسب المقسم بإحترام مواصفات الطابع المعماري للجهة المعنية (تصميم الواجهات والأسقف والمواد المستعملة والتزويق والألوان والأدوات المجسمة للطابع المعماري ...) وعلى وجه الخصوص المواصفات المتعلقة بالتقسيم.

العنوان الخامس

التراتب العمراوية

تضبط التراتيب المشتركة بين كل المقاسم والتراتب الخاصة ببعض منها حسب الإطار النموذجي التالي :

الباب الأول

أحكام عامة

- مجال تطبيق التراتيب العمرانية.

- تصنيف المقاسم حسب صبغتها.

الباب الثاني

أحكام منطبقة على المقاسم حسب صبغتها

- صبغة المقاسم

القسم الأول

إستعمال الأراضي

(1) أصناف الأنشطة المحجرة،

(2) أصناف الأنشطة التي يخضع الترخيص فيها إلى شروط.

القسم الثاني

شروط إشغال الأرض

(3) المنافذ والطرقات،

(4) التزويد بالشبكات،

(5) مساحات وواجهات قطع الأرض،

(6) تركيز البنائيات بالنسبة للطرقات ولحوزات المنشآت العمومية،

(7) تركيز البنائيات بالنسبة للحدود الفاصلة بين القطع،

(8) تركيز البناءات بالنسبة لبعضها البعض داخل القطعة الواحدة المعدة للغرض،

(9) نسبة إشغال الأرض، (1)

(10) الإرتفاع الأقصى للبناءات،

(11) المظهر الخارجي،

(12) المآوي،

(13) اليراحات والغراسات،

(14) نسبة الإستعمال العقاري. (2)

(1) يقصد بنسبة إشغال الأرض نسبة المساحات المبنية على الأرض بالقياس مع مساحة القطعة وتحدد المساحة المبنية على الأرض بالإسقاط العمودي للمحيط الخارجي للبناءية.

(2) يقصد بنسبة الإستعمال العقاري جملة المساحات الخارجية للأرضيات بالقياس مع مساحة قطعة الأرض باعتبار المقاصير والشرفات المغطاة والدهاليز والمستودعات التي يرتفع نصف حجمها على سطح الأرض، ويقصد بالمساحات الخارجية للأرضيات، المساحة الجملية إبتداء من حدودها الخارجية باعتبار الجدران الداخلية والخارجية.