الجمهورية التونسية

منشور مشترك عدد 40 بتاريخ 29 جويلية 1998

من وزيري الداخلية والتجهيز الإسكان

إلى

السـيـــادة :

. الـــولاة

.رؤســـاء البلديـــات .

.رؤساء مناطق الأمن والحرس الوطني

.المديرين الجهويين للتجهيز والإسكان

الموضـوع : مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات وبرخص البناء .

المصاحيب : 4 .

نظرا لما يترتب عن مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات وبرخص البناء من إنعكاسات سلبية تؤثر على التوسع العمراني المنظم وعلى المظهر الجمالي للمدن ومن إهدار للرصيد العقاري وإثقال لكاهل المجموعة الوطنية بمصاريف وتكاليف باهظة لإصلاح مختلف الأوضاع

وبالرغم من التدابير والإجراءات المتخذة سواء على المستوى التشريعي أو على مستوى تنظيم ومتابعة عمل هياكل المراقبة ، فإن بعض الصعوبات والإخلالات حالت دون التحكم بصورة مرضية في هذا الميدان .

وفي إطار السعي إلى مزيد السيطرة على هذه الظاهرة الخطيرة ، يتعين الحرص على تطبيق الأحكام المتعلقة بالتقسيمات وبرخص البناء المنصوص عليها بـ :

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

- مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية الصادرة بمقتضى القانون عدد 35 لسنة 1994 المؤرخ في 24 فيفري 1994 .

- القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية وجميع النصوص التي نقحته وخاصة القانون عدد 104 لسنة 1996 المؤرخ في 25 نوفمبر 1996 .

- قرارات وزير التجهيز والإسكان المؤرخة في 19 أكتوبر 1995 والمتعلقة على التوالي بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه ، ونوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية إستلامها وتركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات ،والوثائق المكونة لملف رخصة البناء وأجل صلوحيتها والتمديد فيها وشروط تجديدها ، وتركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء .

كما يجدر التذكير بالمنشور الذي سبق إتخاذه لمقاومة ظاهرة البناء الفوضوي وهو المنشور عدد 32 المؤرخ في 10 ماي 1996 .

- أولا : فيما يتعلق بالتقسيمات :

أقرت مجلة التهيئة الترابية والتعمير جملة من العقوبات الجزائية تترتب عن مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات تتمثل فيما يلي :

• كل مالك أو باعث عقاري يقوم بإنجاز تقسيم غير مصادق عليه أو يبيع مقاسم منه ، يعاقب بالسجن لمدة تتراوح بين 16 يوما إلى 3 أشهر وبخطية تتراوح بين 500 دينار و20.000 دينارا أو بإحدى العقوبتين فقط وفي صورة العود يصبح العقاب بالسجن متحتما (الفصل 76) .

• كل مالك أوباعث 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 دينارا و50.000 دينارا (الفصل 77)

• في جميع الحالات التي يكون فيها القائم بالتقسيم مدينا بمبالغ مالية تجاه المشترين أو بمبلغ الأشغال التي أنجزت مباشرة من طرف الجماعة العمومية المحلية المعنية بالأمر ، يعرّض نفسه للعقوبات المنصوص عليها بالفصل 291 من المجلة الجنائية وذلك في صورة ما إذا أصبح معسرا بعد قبض ثمن القطع المباعة الا إذا أدلى بما يثبت أن عسره راجع إلى أسباب خارجة عن إرادته .

وعلاوة على ذلك يجوز إتخاذ عدة إجراءات مدنية وإدارية:

• من قبل المشترين أو المتسوغين المتضررين أو البلدية أو الولاية حسب الحال ووزارة التجهيز والإسكان في جميع الحالات الذين يحق لهم المطالبة ببطلان عقود البيع أو التسويغ بسبب عدم مراعاة الأحكام المتعلقة بالتقسيم أو بكراس الشروط ويكون ذلك على نفقة البائع أو المتسوغ بصرف النظر عن التعويضات المدنية (الفصل 78 الفقرة الأولى منه)

• من قبل السلط المختصة (رئيس البلدية أو الوالي أو وزير التجهيز والإسكان) التي يمكن لها عند الإقتضاء وبعد توجيه تنبيه للمعني بالأمر برسالة مضمونة الوصول ، القيام في ظرف 3 أشهر ، بالأشغال اللازمة أو الإذن بها لجعل التقسيم موافقا لكراس الشروط المصادق عليه ، وتحمل تلك المصاريف قانونا على المالك ، كما يمكنها كذلك إنتزاع التقسيم لتهيئته ثم إعادة بيعه (الفصل 78 الفقرة الثانية منه).

لذلك يتعين في هذا الصدد على الجماعات العمومية المحلية بالتعاون مع المصالح الجهوية للتجهيز والإسكان متابعة إنجاز التقسيمات وإتخاذ الإجراءات الفورية التي أتاحتها مجلة التهيئة الترابية والتعمير في الغرض بما في ذلك على وجه الخصوص القيام بالتتبعات الجزائية من خلال رفع الأمر إلى السلط الأمنية ووكيل الجمهورية المختصة ترابيا وخاصة في الحالات المتعلقة بإنجاز تقسيمات فوضوية .

ثانيا : فيما يتعلق بالبناء :

أجازت مجلة التهيئة الترابية والتعمير للسلطة المختصة (رئيس البلدية أو الوالي أو وزير التجهيز والإسكان كلّ حسب إختصاصه) أن تتولى هدم البناء في حالات عدم إحترام مقتضيات رخصة البناء وكذلك في كلّ الحالات التي يقع البناء فيها بدون رخصة .

ويجدر في هذا المجال التعرض إلى الحالات المذكورة وكذلك إلى الإجراءات الواجب توخيها عند اتخاذ قرار الهدم وعند تنفيذه مع التذكير بالتتبعات العدلية المتعين القيام بها .

1 ـ الحالات التي تستوجب الهدم :

أ ـ الهدم في حالة عدم إحترام مقتضيات رخصة البناء:

•إذا إمتثل المخالف لقرار وقف الأشغال (1) يمكنه أن يتقدم بالتماس في أجل شهرين من تاريخ إتصاله بالقرار إلى السلطة الإدارية المعنيّة التي تقرر بعد إستشارة اللجنة الفنية لرخص البناء، إمّا قبول تسوية الوضعية طبقا لمقتضيات التراتيب العمرانيّة المعمول بها أو رفض مطلب تسوية وضعية المعني بالأمر .

وفي هذه الحالة الأخيرة وكذلك في صورة عدم تقديم مطلب التماس في الآجال المذكورة يتعيّن على المخالف إزالة ما أقامه من بناء غير مطابق للرخصة في ظرف أسبوع من تاريخ إبلاغه رفض مطلب الإلتماس أو إنتهاء أجل شهرين من تاريخ إبلاغ قرار إيقاف الأشغال ، ولم لم يفعل ذلك ، تقوم مصالح البلدية أو الولاية أو وزارة التجهيز والإسكان باتخاذ قرار في الهدم

(2) تتولى تنفيذه على نفقته في اجل أقصاه شهر ، وتستعين في ذلك بالقوة العامة عند الإقتضاء (الفصل 82).

ويجدر التأكيد في هذا المجال على وجوب إعطاء الأولوية لمطالب الإلتماس المشار إليها أعلاه وعرضها بصفة فورية على اللجان الفنية لرخص البناء التي يمكن للضرورة دعوتها للإنعقاد دون انتظار دورية إجتماعاتها المحددة بمرة كل أسبوعين طبقا للفصل 5 من قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية لرخص البناء .

• أما في صورة عدم إمتثال المخالف لقرار إيقاف الأشغال . تتخذ السلطة الإدارية المعنية قرارا في الهدم تستعين لتنفيذه بالقوة العامة وعلى نفقة المخالف في أجل أقصاه شهر واحد (الفصل 83) .

ب) الهدم الفوري في حالة إقامة بناء بدون رخصة أو بصفة مخالفة للقانون :

يتم اللجوء إلى إتخاذ قرار في الهدم الفوري في كل الحالات التي تقع فيها إقامة بناء بدون رخصة أو إذا كانت البناية مقامة على أرض متاتية من تقسيم لم تقع المصادقة عليه وعلى المساحات اللازمة لإنجاز الطرقات أو مختلف الشبكات أو الساحات العمومية أو المساحات الخضراء أو على المواقع الأثرية (الفصل 83 من مجلة حماية التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية) أو بالأراضي الفلاحية الكائنة بمناطق التحجير أو الصيانة (الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والفصل 13 (جديد) من القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية والمنقح خاصة بالقانون عدد 104 لسنة 1996 المؤرخ في 25 نوفمبر 1996 .

2) إتخاذ قرار الهدم وتنفيذه :

أ ـ إجراءات إتخاذ قرار الهدم :

في جميع الحالات المبينة أعلاه ، يقتضي إتخاذ قرار الهدم إتباع الإجراءات التالية

---

(1) يتخذ قرار وقف الأشغال طبقا للأنموذج المعد وفقا للمنشور عدد 32 المؤرخ في 10 ماي 1996 المتعلق بهدم البناء الفوضوي .

(2) يتخذ قرار في الهدم طبقا للأنموذج المعد وفقا للمنشور عدد 32 المؤرخ في 10 ماي 1996 المتعلق بهدم البناء الفوضوي .

• معاينة المخالفة :

إن مقاومة البناء غير المرخص فيه أو المخالف للترخيص مرتبطة أساسا بالمراقبة المستمرة لحضائر البناء من خلال المعاينات الميدانية التي يتعين القيام بها بصفة متواصلة ويومية من طرف الأعوان المكلفين بالمراقبة والمنصوص عليهم بالفصل 88 من مجلّة التهيئة الترابيّة والتعمير والقوانين الخاصّة المذكورة أعلاه وهم :

- مأمورو الضابطة العدليّة المنصوص عليهم بالفقرات الأولى والثانية والثالثة والرابعة من الفصل العاشر من مجلّة الإجراءات الجزائيّة وهم : وكلاء الجمهورية ومساعدوهم وحكّام النواحي ومحافظو الشرطة وضباطها ورؤساء مراكزها وضباط الحرس الوطني وضباط صفّه ورؤساء مراكزه .

- أعوان الولايات والبلديات المكلفون بمراقبة التراتيب .

- أعوان السلك الفني (مهندسون وفنيون) المحلفون والمكلفون بالرقابة بوزارة التجهيز والإسكان .

- مهندسو وزارة الفلاحة المحلفون والمؤهلون لذلك .

- الأعوان المحلفون والمؤهلون لذلك والتابعون لوزارة الثقافة .

- الأعوان المحلفون والمؤهلون لذلك التابعون لوزارة البيئة والتهيئة الترابية .

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

ولا بدّ من مزيد التأكيد على أهميّة وخطورة دور المعاينة التي يجب أن تتم مباشرة حال شروع المخالف في الأشغال حتى تكتسي الصبغة الوقائية المنشودة وتجنب الأضرار المادية والمعنوية التي تلحق بالمخالف وبالمجموعة الوطنية وبالمدينة في نفس الوقت ، لذلك فهي تشكل المنطلق الفعلي لمختلف الإجراءات الواجب إتباعها لتطويق ورفع مخالفات البناء ووضع حدّ لكلّ التجاوزات المسجلة في هذا الميدان .

ويتعين عند معاينة المخالفة تحرير محضر في الغرض (I) يتمّ تضمينه بدفتر خاصّ طبقا للأنموذج عدد 1 المصاحب ، ويجب أن يتم إمضاؤه من طرف العون المؤهل المكلّف بذلك مع التنصيص على التاريخ والساعة التي تمت فيها المعاينة وجميع البيانات وخاصة أصحاب الأشغال والمسؤولين عنها (باعث عقاري ، مهندس معماري ، مقاول أو أي شخص آخر) مع ذكر الهوية بكلّ دقّة (الإسم الثلاثي - العنوان - رقم بطاقة التعريف الوطنية) وكذلك محتوى المخالفة ومكانها ومستوى الأشغال عند المعاينة .

- و في صورة مخالفة رخصة البناء ، يتعيّن إثر المعاينة إتخاذ قرار في إيقاف الأشغال مع حجز مواد البناء ومعـــدات الحضيرة ووضع الأختام عند الإقتضاء ،

مع التذكير في هذا الصدد بأجل الشهرين الذي أقرته مجلّة التهيئة الترابية والتعمير لتسوية الوضعية أو رفضها حيث لا يتمّ إتخاذ قرار في الهدم إلاّ بانتهاء أجل الشهرين من تاريخ إبلاغ قرار إيقاف الأشغال .

- أمّا في الحالات التي تستوجب الهدم الفوري طبقا لما سبقت الإشارة إليه ، فإنه يتم إثر المعاينة القيام بالإجراءات التالية :

• إستدعاء المخالف :

تقع دعوة المخالف لسماعه في أجل أقصاه ثلاثة أيام من تاريخ تبليغ إستدعاء يوجه إليه بمكان الأشغال طبقا للأنموذج عدد 2 المصاحب (الفصل 84 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير) وبواسطة الأعوان المكلفين بالمراقبة والمنصوص عليهم بالفصل 88 من نفس المجلّة

• تحرير محضر سماع :

يتعيّن تحرير محضر سماع المخالف طبقا للأنموذج عدد 3 المصاحب والتوقيع عليه من طرف المخالف ومن العون المختص غير المكلف بالمعاينة وتضمينه بدفتر مخصص للغرض طبقا للأنموذج عدد 4 المصاحب .

وفي صورة رفض المخالف تسلّم الإستدعاء أو في حالة عدم وجوده ، فإن ذلك لا يحول قانونا دون مواصلة إتخاذ بقيّة الإجراءات التي تمكّن من هدم البناء المخالف .

---

(1) يحرر محضر المعاينة طبقا للأنموذج المعد وفقا للمنشور عدد 32 المؤرخ في 18 ماي 1996 المتعلق بهدم البناء الفوضوي.

وتجدر الإشارة إلى ضرورة فتح ملف خاص بالمخالفة لمسك مختلف الوثائق وحفظها به بدءا بمحضر المعاينة إلى جذر الإستدعاء فمحضر السماع ، دون السهو عن تدوين المخالفة بالدفتر الخاص بالمراقبة موضوع المنشور عدد 40 المؤرخ في 3 أوت 1992 المتعلق بتنفيذ القرارات الراميّة إلى احترام التراتيب البلدية .

* قرار الهدم :

إثر إستيفاء هذه الإجراءات يتمّ إعداد قرار في الهدم ، يعرض على الإمضاء في نفس اليوم حتى يتمّ تنفيذه في أسرع وقت ممكن .

ولا يمكن تنفيذ قرارات الهدم إلاّ بعد إبلاغها للمعنيين بالأمر ، ويتمّ الإبلاغ بطريقة الإعلام الشخصي الذي يقع إثباته بوصل ممضى من طرف المعني بالأمر ، وإن تعذر ذلك فبأصل الإعلام المحفوظ بخزينة البلدية (الفصل 83 من القانون الأساسي للبلديات) .

مع التذكير بوجوب تسجيل هذه القرارات ووثائق الإعلام بتواريخها بدفتر قرارات البلدية (الفصل 84 من القانون الأساسي للبلديات) .

علما وأنه من باب تيسير إتخاذ قرارات الهدم . فإن الضرورة تقتضي في صورة عدم تواجد رئيس الجماعة العمومية المحلية المعني (الوالي أو رئيس البلدية حسب الحال) التفويض في إمضاء هذه القرارات طبقا للتشريع والتراتيب المعمول بها .

ب ـ تنفيذ القرار :

ـ في حالة البناء دون إحترام رخصة البناء : تقوم مصالح البلدية أو الولاية أو وزارة التجهيز والإسكان بتنفيذ قرار الهدم على نفقة المخالف في أجل أقصاه شهر (الفصل 82 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير) .

ـ في حالة إقامة بناء بدون رخصة أو بصفة تخالف القانون : تقوم مصالح البلدية أو الولاية بتنفيذ قرار الهدم بدون أجل على نفقة المخالف (الفصل 84 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير) .

وفي كلتا الحالتين يمكن عند الإقتضاء الإستعانة بالقوّة العامّة والقيام بجميع الأشغال الضرورية على نفقة المخالف .

ونظرا للصبغة الخصوصية للحالة التي يمكن أن يؤول إليها الوضع نتيجة تنفيذ قرارات الهدم والتي قد يصعب على القائم بالتنفيذ تجاوزها ، فقد إقتضى التشريع الجاري به العمل الإستعانة بالقوّة العامّة لضمان تنفيذ تلك القرارات .

وعلى المصالح الأمنية المعنية إيلاء هذه القرارات الأهمية والعناية الخاصة بما يمكّن من تنفيذها في أسرع الآجال الممكنة .

ويجدر التذكير في هذا الصدد ، أن قرارات الهدم المتخذة من طرف رئيس البلدية لا تقتضي المصادقة من سلطة الإشراف ، بل إنّ تنفيذها يتطلب إتباع الإجراءات التالية طبقا للفصل 80 من القانون الأساسي للبلديات :

- وجوب توجيه هذه القرارات حالا إلى الوالي بمجرّد إمضائها مرفوقة بالوثائق المشار إليها سابقا (محضر المعاينة - جذر الإستدعاء - محضر السماع عند الإقتضاء ...) ويتمّ ذلك مباشرة مع الحرص على ايداعها بمكتب الضبط بالولاية ، مع الإشارة إلى ضرورة توجيه نسخة للإعلام من القرار المذكور في نفس الوقت إلى معتمد المنطقة .

- إذا لم يتخذ في شأنها إجراء في إبطالها أو إيقاف تنفيذها في أجل أسبوع من تاريخ [illegible] الولاية ، يقع تنفيذها من طرف رؤساء البلديات .

[illegible] ، يمكن للوالي الترخيص في الإذن بتنفيذها حالا .

[illegible] :

- في حالة البناء بدون رخصة أو بصفة تخالف القانون :

يتعيّن علاوة على إتخاذ قرار في الهدم وتنفيذه ، إجراء ما يلزم لتتبع المخالفين أمام المحاكم ذات النظر الذين يعاقبون بخطيّة تتراوح بين 1000 دينار و10.000 دينار (الفقرة الثانية من الفصل 84 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير) .

وإن كانت البناية مقامة على موقع أثري ، تسلط على المخالف العقوبة المنصوص عليها بالفصل 83 من مجلّة التراث الأثري والتاريخي والفنون التقليدية (الفقرة الأخيرة من الفصل 84 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير) ، وتتمثل هذه العقوبة في السجن من شهر إلى سنة أو الخطيّة بين 2000 دينار و10.000 دينار .

- في حالة البناء دون احترام رخصة البناء :

يقع تتبع أصحاب الأشغال أمام المحاكم ذات النظر وكذلك المهندسين المعماريين والمقاولين أو كلّ شخص مسؤول عن تنفيذ أشغال أنجزت بدون إحترام مقتضيات قانون البناء ، ويعاقب المخالفون بخطيّة يتراوح مقدارها ما بين 500 دينار و5000 دينار (الفصل 86 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير) ،

مع الإشارة وأن الدعوى الجزائية لا تمنع من القيام بالتتبعات التأديبية ضدّ المهندسين المعماريين المرسمين بجدول العمادة ، كما لا تمنع الإدارة أيضا من سحب المصادقة من الباعثين العقاريين أو المهندسين المعماريين أو المقاولين (الفصل 87 من مجلّة التهيئة الترابية والتعمير) .

وعلاوة على كلّ ما سلف بيانه ، وفي إطار مزيد تطويق هذه الظاهرة ، فإن الجماعات العمومية المحلية مدعوة إلى القيام بجرد في الأراضي البيضاء الكائنة بدوائرها أو المحيطة بها والمهددة بالبناء الفوضوي ووضع علامات بارزة عليها في منع البناء :

- من طرفها بالنسبة للأراضي الراجعة لها بالملكية .

- من طرف ممثلي وزارات الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية وبقية الهياكل والمؤسسات المتواجدة بالمنطقة بالنسبة للأراضي الراجعة لها بالنظر والكائنة داخل المناطق البلدية أو المحيطة بها .

- من طرف المالكين الخواص بالنسبة لأراضيهم ، وهو ما يستوجب إعلامهم بذلك وتعريفهم بالعقوبات المنجرة عن مخالفة احكام مجلّة التهيئة الترابية والتعمير المتعلّقة بالغرض .

وبناء على ما تقدّم ، فإن كافة الأطراف المعنية مدعوة إلى تشديد المراقبة الميدانيّة وتكثيفها حسب متطلبات الوضع تحت إشراف السادة الولاة ومتابعتهم .

وحيث أن مسؤولية مجابهة هذه الظاهرة الخطيرة مسؤولية جماعيّة تهمّ الجماعات العمومية المحلية وكلّ الأطراف المعنية بنوعيّة الحياة بمدننا ، فإننا نهيب بكم لإيلاء هذا الموضوع الأهميّة البالغة التي يستحقها مع الحرص على تنفيذ القانون ومقتضيات هذا المنشور بكلّ حزم .

والســـــــــــلام%

وزيـــر الـداخليـة
علـــي الشـــاوش

وزير التجهيز والإسكان
صـــلاح الدين بلعيـد