

منشور

من وزير الداخلية والتجهيز والإسكان

إلى

السادة :

.الولاية .

.رؤساء البلديات .

.المديرين الجهويين للتجهيز والإسكان .

الموضوع : توضيح بعض أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير .



نظرا لما يكتسبه قطاع التعمير من أهمية بالغة باعتباره أحد العناصر الأساسية التي تقوم عليها سياسة الإصلاح الشامل الذي أقدمت عليه البلاد منذ التغيير بزيادة سيادة رئيس الجمهورية زين العابدين بن علي .

وتنفيذا لما أوصى به عنايته بمناسبة تنضله باختتام الندوة الوطنية للبلديات لسنة 1997 ، و بمناسبة إشرافه على المجلس الوزاري المضيق المنعقد بتاريخ 21 أوت 1998 الذي خصّص للنظر في تطور قطاع السكن وسبل دعمه من ضرورة حماية الأراضي الفلاحية المجاورة للمدن الكبرى ، ومقاومة البناء الفوضوي وإعطاء الأولوية للبناء العمودي ، إتجه إصدار هذا المنشور الذي يهدف من ناحية إلى التعريف بالتدابير والإجراءات التي يتعين إتخاذها لغاية مزيد التحكم في الرصيد العقاري من خلال تكثيف الأنسجة العمرانية ، كما يهدف من ناحية أخرى إلى رفع الإشكالات المطروحة على مستوى تطبيق بعض أحكام مجلة التهيئة

الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 24
نوفمبر 1994 ، وذلك فيما يتعلق بالعنصرين الآتيين :

أولا : أمثلة التهيئة العمرانية .

ثانيا : التقسيمات

أولا : أمثلة التهيئة العمرانية : (الفصول من 12 إلى 24 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير)

تضبط أمثلة التهيئة العمرانية على وجه الخصوص قواعد و إرتفاقات
إستعمال الأراضي وتحدد المناطق الترابية حسب الإستعمال الرئيسي لها وكثافتها
ورسم طرق الجولان وخاصياتها لتشمل علاوة على تحديد المناطق المذكورة ،
تحديد مناطق حماية المعالم التاريخية والمواقع الثقافية وكذلك المواقع المخصصة
للمنشآت والتجهيزات الجماعية .

وفي إطار التطبيق الأمثل لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير فيما يتعلق
بإعداد ومراجعة أمثلة التهيئة العمرانية من ناحية وتيسيرا لتنفيذ مقتضيات هذه
الأمثلة من ناحية أخرى ، فإنه يجدر التأكيد على العناصر التالية :

1-التنسيق بين الاطراف المتدخلة :

نظرا لما يكتسبه مثال التهيئة من أهمية في تحديد التوجهات المستقبلية
 للمنطقة المعنية ، وحرصا على أن تؤخذ بعين الإعتبار عند إعداد المعطيات
 الواقعية والفنية لتلك المنطقة ، فإنه يتعين مزيد التنسيق بين المتدخلين من خلال
تشريكهم في مختلف مراحل الدراسة المتمثلة في التشخيص واقتراح خيارات
التهيئة وإعداد مشروع المثال وملفه النهائي طبقا لمنشور وزير التجهيز والإسكان
 عدد 15 المؤرخ في 18 أفريل 1996 ، وذلك علاوة على ما تقتضيه إجراءات

الإستشارة الفنية وفقا لأحكام الفصلين 16 و17 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

2. آجال الإعداد والمصادقة :

تلافيا للتأخير في إعداد أمثلة التهيئة العمرانية والمصادقة عليها فإنه يتعين التقيد بالآجال التي جاءت بها أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير والحرص على عدم تجاوزها في أي مرحلة من مراحل الإعداد والمصادقة مع التذكير وأن هذه الآجال لا يمكن أن تتجاوز في مجملها وفي كل الحالات السنيتين ابتداء من تاريخ القرار المتعلق بتحديد المناطق التي تقتضي إعداد مثال تهيئة .

3. المحافظة على الرصد العقاري وحماية الأراضي الفلاحية :

في إطار الإستعمال الأفضل للرصيد العقاري والمحافظة على الأراضي الفلاحية فإنه يتعين عند إعداد أمثلة التهيئة العمرانية أو مراجعتها ، الحرص على تكثيف النسيج العمراني وخاصة بالترفيح في نسبة البناء العمودي مع مراعاة طاقة إستيعاب الشبكات العمومية وتلبية الحاجيات بخصوص المناطق الخضراء والتجهيزات الجماعية .

4. تحديد المناطق المخصصة للإستعمال العمومي :

يتعين ، بعد المصادقة على مثال التهيئة ، القيام بكل الإجراءات العملية لتحديد المناطق المخصصة للطرق والساحات العمومية والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية وذلك بوضع علامات تحديد بارزة للعيان ، مع الحرص على أن لا تعرقل هذه العلامات الإستغلال العادي للعقارات

المعنية بعملية التحديد من طرف مالكيها ، علما و أنه لا يجوز إقامة أي بناء جديد من طرف هؤلاء المالكين داخل تلك المناطق .

وفي هذا الصدد فإنه ينبغي تكثيف المراقبة بالمناطق المخصصة للطرق والساحات العمومية والمساحات الخضراء والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية ضمانا لحسن تطبيق مثال التهيئة ، مع عدم التردد في هدم وإزالة كل بناء يشرع فيه باعتباره من البناءات التي تنطبق عليها أحكام الفصل 84 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير .

5- تسجيل الأراضي بالمناطق المشمولة بأمانة التهيئة

العمرائية :

أجازت مجلة التهيئة الترابية والتعمير لرئيس الجماعة المحلية المعنية (الوالي أو رئيس البلدية حسب الحال) وللوزير المكلف بالتعمير في جميع الحالات أن يطلب تسجيل الأراضي غير المبنية وغير المسجلة الكائنة داخل المناطق المعنية بمثل التهيئة وذلك بإسم المالكين الذين لا يسكنهم الاعتراض على ذلك .

ويتحمل طالب التسجيل المصاريف الناتجة عن عملية التسجيل المنصوص عليها في الحكم القاضي بالتسجيل والتي يقع إدراجها بالسجل العقاري كدين ممتاز . وتسترجع هذه المصاريف من المالك عند بيع كامل العقار أو جزء منه أو عند تقسيمه أو طلب الترخيص في البناء عليه . وقد تم ضبط طرق إستخلاص مصاريف تسجيل الأراضي المذكورة قد تم ضبطها بالأمر عدد 1290 لسنة 1996 المؤرخ في 22 جويلية 1996 .

وبما أن عملية تسجيل الأراضي المشمولة بأمانة التهيئة العمرانية تهدف إلى توضيح الوضع العقاري تيسيرا لتنفيذ تلك الأمانة ، كما أنها تهدف إلى تسهيل

إستخلاص المعاليم الموظفة على الأراضي غير المبنية باعتبارها وسيلة لمعرفة مالكي هذه الأراضي ، فإن رؤساء الجماعات المحلية مدعون للقيام بطلب تسجيل الأراضي غير المبنية وغير المسجلة الكائنة داخل المناطق المذكورة كلما إقتضى الحال ذلك .

وعلاوة على كل ما سبق ذكره ، فإنه يتعين على السادة الولاة الحرص على :

- متابعة العمليات الجارية أمثلة التهيئة العمرانية بما يساعد على إتمام مراجعتها في أسرع الأوقات ،
- إعداد قائمة في أمثلة التهيئة العمرانية التي تتطلب المراجعة وضبط رزنامة لإنجازها ،
- حث الجماعات المحلية التي لم تتول لحدّ الآن إعداد أمثلة تهيئة عمرانية على المبادرة الفورية بإعدادها .

كما يتعين حثها على تخصيص ما يكفي من إعتمادات ضمن موازيناها لإعداد أو مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية وذلك باعتبار أن مجلة التهيئة الترابية والتعمير قد أوكلت مهمة إعداد أو مراجعة هذه الأمثلة إلى الجماعات المحلية بالإشتراك مع المصالح المختصة ترابيا التابعة لوزارة التجهيز والإسكان .

(II) التقسيمات

التقسيم هو كل عملية تجزئة قطعة أرض إلى مقاسم يساوي عددها ثلاثة أو أكثر وتكون معدة بعد تهيئتها لبناء محلات سكنية أو مهنية أو تجارية أو صناعية أو سياحية إلى جانب التجهيزات المشتركة .

كما يعدّ تقسيما :

- كل عقد إيجار أو بيع يهدف إلى إعادة تجزئة قطعة أرض إلى جزئين في مدة تقل عن عشر سنوات بعد تجزئة أولى إن لم تكن هذه تقسيما .
- كل عملية بيع جزء أو أجزاء مشاعة من عقار معد للبناء حسب الترتيب الجاري بها العمل .

1. المصادقة على التقسيمات :

يخضع كل مشروع تقسيم إلى المصادقة المسبقة من قبل رئيس البلدية أو الوالي ، حسب مرجع النظر وذلك بعد أخذ رأي اللجنة الفنية للتقسيمات التي ضبط تركيبها وطرق سيرها قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 ، وصنفها إلى لجان فنية جهوية تحدث على مستوى كل ولاية وإلى لجان فنية بلدية تحدث على مستوى البلديات .

كما ضبط قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه .

ويتعين في هذا المجال الحرص على :

- إحداث لجان فنية بلدية للتقسيمات كلما توفرت الإمكانيات المادية والبشرية إعتبارا لما في إحداث مثل هذه اللجان الفنية البلدية من إنعكاس على حسن تصريف شؤون المواطنين في هذا المجال بأيسر السبل وفي أحسن الآجال .
- التقيد بمحتوى القرار المشار إليه ثانيا والمتعلق بالوثائق المكونة لملف التقسيم واحترام الإجراءات التي نص عليها والتأكد من مطابقة كراس شروط التقسيم لمقتضيات كراس الشروط النموذجي .

ويجدر التأكيد في هذا المجال على ضرورة التثبيت عند إنشاء التقسيمات أو تنميتها أو تحويلها من وجود التجهيزات الأساسية الضرورية سواء منها المتوفرة أو المتوقع إنجازها في هذه المناطق علما وأن إنشاء التقسيمات لا يمكن الترخيص فيه إلا داخل المناطق المغطاة بأمثلة التهيئة العمرانية أو أمثلة التهيئة التفصيلية إن وجدت أو داخل المناطق المحددة وفق أحكام الفصل 14 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير مع الحرص على تجسيم توجهات أمثلة التهيئة فيما يتعلق خاصة بتكثيف النسيج العمراني والترفيه في نسبة البناء العمودي .

أما إذا تعلق الأمر بتجزئة قطعة أرض إلى مقسمين إثنين فحسب ، فإن هذه العملية تخضع إلى المصادقة المسبقة من طرف الوالي أو رئيس البلدية حسب مرجع النظر وذلك بعد أخذ رأي اللجنة الفنية للتقسيمات .

2. الآثار المترتبة عن المصادقة على التقسيمات :

إقتضى الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير إدماج الطرقات و المساحات الخضراء و المساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية ضمن الملك العمومي أو الملك الخاص التابع للدولة أو للجماعة المحلية وذلك بمجرد المصادقة على التقسيم . كما نصت الفقرة الثالثة من هذا الفصل على وجوب قيام ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط في صورة ما إذا شمل التقسيم عقارا مسجلا توجيه أمثلة القطع المدمجة بالملك العمومي أو الملك الخاص للدولة أو الجماعة المحلية إلى إدارة الملكية العقارية وذلك بمجرد الإنتهاء من عملية وضع علامات التحديد .

وعلى إدارة الملكية العقارية إستخراج القطع المدمجة من رسمها الأم وإحداث رسوم جديدة لها بإسم الدولة أو الجماعة المحلية المعنية إعتمادا على الأمثلة الموجهة لها من طرف الديوان المذكور . كما يتعين ربط الصلة بكل من

ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وإدارة الملكية العقارية لإتمام الإجراءات الموكولة لكل منهما والمتعلقة بالأجزاء من العقارات المسجلة بالتقسيمات المدمجة في الملك العمومي أو الخاص طبقا لما سبقت الإشارة إليه .

وضمائنا لحسن سير هذه العملية فإن المصالح المعنية (الدولة أو الجماعة المحلية) مطالبة بالسعي لدى هذين الهيكلين قصد ترسيم نقل ملكية هذه المساحات لفائدتها وذلك قبل حلول آجال إستلام أشغال تهيئة التقسيم .

كما يتعين على تلك المصالح إدراج العقارات المذكورة بدفاتر ممتلكاتها العقارية وذلك طبقا لأحكام منشور وزير الداخلية عدد 37 المؤرخ في 6 جويلية 1998 .

وينبغي بالإضافة إلى ذلك تكثيف وتشديد المراقبة على هذه العقارات لحمايتها مع المبادرة بإستغلالها في ما أعدت له .

إنجاز أشغال تهيئة التقسيمات :

تضمنت مجلة التهيئة الترابية والتعمير جملة من الأحكام تهدف إلى ضمان إنجاز أشغال التهيئة على الوجه الأكمل داخل التقسيمات المصادق عليها .

وينبغي التذكير في هذا الصدد بأنه لا يجوز القيام بأي إشهار قصد بيع أو تسويق الأراضي أو المباني التي شملها التقسيم قبل المصادقة عليه .

كما أنه لا يمكن بيع الأراضي أو تسويقها أو تشييد المباني فوقها إلا بعد إنجاز أشغال التهيئة المنصوص عليها بكراس شروط التقسيم وتسديد الديون التي

يمكن أن تكون تخلدت بذمة المقسم بعنوان مصاريف التسجيل التي تحملتها في مرحلة أولى الجماعة المحلية المعنية أو الدولة عند الإقتضاء .

غير أن الأحكام المتعلقة بتحجير بيع تلك الأراضي أو المباني لا تنطبق على الدولة والوكالات العقارية والجماعات المحلية والباعثين العقاريين المتدخلين في نطاق القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري .

ومن ناحية أخرى فقد شددت أحكام المجلة على عدم الترخيص في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية للتقسيم إلا إذا قدم المقسم ضمانا في إنجاز هذه الأشغال يتمثل إما في كفالة بنكية أو في رهن مقاسم لفائدة الجماعة المحلية المعنية تضاهي قيمتها قيمة الأشغال المتبقية .

وتحدد قيمة الأشغال موضوع الكفالة أو الرهن بقرار صادر عن الوالي أو رئيس البلدية حسب الحال على ضوء إختبار تقوم به المصالح الجهوية التابعة لوزارة التجهيز والإسكان .

مع الإشارة وأنه لا يجوز الترخيص في تأجيل إنجاز الأشغال النهائية طالما لم يستكمل المقسم إنجاز الأشغال الأولية .

٤- إستلام أشغال تهيئة التقسمات :

طبقا لقرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 ، والمتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية إستلامها ، يتعين على كل مقسم تمت المصادقة على مشروع تقسيمه إنجاز الأشغال الضرورية لتهيئته وتجهيزه ، وذلك وفقا لكراس شروط التقسيم .

وتخضع أشغال التهيئة الأولية والنهائية للتقسيم لمعاينة تقوم بها لجنة تتركب من المقسم وممثل عن الجماعة المحلية ومن يمثل الهياكل المتدخلة في إنجاز أشغال التهيئة .

ويحرر ممثل الجماعة المعنية محضرا في الغرض يعرض على بقية الأطراف قصد التأشير عليه ويتضمن هذا المحضر نتيجة معاينة إنتهاء أشغال التهيئة طبقا لما جاء بقرار التقسيم وكراس الشروط .

وتخص نتيجة هذه المعاينة :

- إما إنتهاء جملة أشغال التقسيم .
- وإما إنتهاء الأشغال الأولية كما هي مبينة بالفصل 3 من قرار وزير التجهيز والإسكان المشار إليه أعلاه .
- أو إنتهاء الأشغال النهائية كما هي مبينة بالفصل 4 من نفس القرار .

ويسلم هذا المحضر للمقسم في أجل شهرين إبتداء من تاريخ إيداع المطلب .

ويجدر التأكيد في هذا المجال على أنه لا يمكن الشروع في إستغلال التقسيم باي وجه من الوجوه قبل الحصول على محضر معاينة إنتهاء الأشغال الأولية للتقسيم على الأقل ويجب على الجماعة المحلية المعنية الحرص على :

- إستلام أشغال التقسيم في الآجال المحددة لذلك ،
- الحصول على أمثلة مطابقة كل الشبكات مؤشر عليها من قبل المتدخلين المعنيين وذلك قبل تسليم محاضر معاينة إنتهاء الأشغال النهائية للتقسيم .

5. تحوير التقسيمات :

نصت أحكام الفصل 65 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير على أنه يمكن المصادقة على إدخال تعديل جزئي أو كلي على تقسيم مصادق عليه وذلك بطلب من المقسم وقبل بيع أو تسويق المقاسم المستخرجة منه ، وفي هذه الحالة فإن اللجوء إلى الإستقصاء العمومي غير ضروري بشرط أن يكون التعديل ملائما لمثال التهيئة ولا يتعارض مع القواعد الصحية العامة وأن لا يمس بما سبق إدماجه من عقارات في ملك الدولة أو الجماعة المحلية بمقتضى قرار المصادقة على التقسيم .

كما يجوز المصادقة على مطالب التعديل الصادرة عن مالك أو أكثر لمقاسم مستخرجة من تقسيم مصادق عليه بشرط أن تكون ملائمة للتراتب العمراوية المنطبقة التي يوجد بها هذا التقسيم وأن لا تمس بالمصالح المباشرة لبقية المالكين .

وتتم المصادقة في كل الحالات على التعديلات المقترحة إن لم تقع معارضتها خلال الإستقصاء العمومي من ثلثي المالكين الحائزين معا على ثلاثة أرباع مساحة التقسيم وذلك بعد أخذ رأي اللجنة الفنية للتقسيمات التي ينبغي أن تحرص بالخصوص على توفر المرافق العمومية بما يستجيب لحاجيات التعديل (مآوي إضافية - سعة شبكات إلخ ...)

6. العقوبات المترتبة عن مخالفة الأحكام المتعلقة بالتقسيمات :

تضمن الفصلان 76 و77 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير أحكاما زجرية تسلط على مالكي التقسيمات أو الباعثين العقاريين وذلك في صورة :

- إنجاز تقسيم غير مصادق عليه أو بيع مقاسم منه ، و يكون العقاب في هذه الحالة بالسجن لمدة تتراوح بين 16 يوما إلى 3 أشهر وبخطية تتراوح بين 500 دينار و 20.000 دينار أو بإحدى العقوبتين فقط مع تحتم العقاب بالسجن في صورة العود .

- عدم إنجاز أشغال التهيئة كليا أو جزئيا أو عدم إنجازها حسب المواصفات الفنية المصادق عليها من طرف السلطة المختصة وضمن كراس الشروط ، و يكون العقاب في هذه الصورة بالخطية التي تتراوح بين 500 دينار أو 50.000 دينار .

ويجوز للمشتريين أو للمتسوقين المتضررين أو للبلدية أو للولاية حسب الحال، وللوزارة المكلفة بالتعمير في جميع الحالات المطالبة ببطان عقود البيع أو التسويق بسبب عدم مراعاة الأحكام المتعلقة بالتقسيم أو بكراس الشروط وذلك على نفقة البائع أو المسوغ بصرف النظر عن التعويضات المدنية .

كما أنه يجوز للسلطة المختصة عند الإقتضاء وبعد توجيه تنبيه للمعني بالأمر برسالة مضمونة الوصول القيام في ظرف ثلاثة أشهر بالأشغال اللازمة أو الإذن بها لجعل التقسيم موافقا لكراس الشروط المصادق عليه مع حمل المصاريف القانونية على المالك ، كما يمكنها كذلك إنتزاع التقسيم لتهيئته ثم إعادة بيعه .

ويجدر التأكيد في هذا المضمار على وجوب المبادرة ب :

* إعداد جرد كامل في التقسيمات الموجودة سواء منها المرخص فيها أو العشوائية ، أو المرخص فيها ولم يف أصحابها بتعهداتهم من حيث إنجاز أشغال التهيئة المطلوبة أو غير المطابقة لكراس الشروط .

* تكوين لجنة خاصة لمتابعة وضعية هذه التقسيمات واقتراح الحلول المناسبة والقيام بالتتبعات الجزائية ضد المخالفين و برفع الأمر إلى السلط الأمنية والقضائية في الحالات المتعلقة بإنجاز تقسيمات فوضوية .

والمرغوب الحرص على تنفيذ هذا المنشور ودعوة مصالحكم لتطبيقه بكل

صلاح الدين بلعيد



وزير التجهيز والإسكان

علي الشاوش

حزم



وزير الداخلية