

تونس في 1.5 أفريل 2015

الجمهورية التونسية
وزارة الداخلية
وزارة التجهيز والإسكان
والتهيئة الترابية

عدد 1.5.....

منشور

من وزيرى الداخلية والتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

إلى

السيدات والسادة

الولاية

ورؤساء النيابات الخصوصية للبلديات

والمديرين الجهويين للتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

الموضوع: حول توضيح بعض أحكام القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أفريل 2015 المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء،

المرجع: القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أفريل 2015 المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء.

* * *

تبعا لصدور القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أفريل 2015 المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء، بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية بتاريخ 8 ماي 2015. ولمزيد توضيح الإجراءات التي تضمنها القانون المذكور أعلاه استقر الرأي على إصدار هذا المنشور.

1. توضيحات عامة:

أ- أجل سريان القانون:

لقد ضبط القانون المشار إليه أعلاه أجلا لا يتجاوز السنة من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ كحد أقصى لتقديم ملفات التسوية، وبالتالي فإن الفترة القانونية لتقديم ملفات التسوية للإدارة هي الفترة الممتدة بين 11 ماي 2015 و10 ماي 2016.

ب-تعريف بعض المفاهيم:

* إن المقصود بالمخالف على معنى الفصل الثالث من هذا القانون كل من يعمد مخالفة رخصة البناء المسندة له وفقا للتشريع والتراتب ومقتضيات أمثلة التهيئة الجاري بها العمل.

* إن المقصود بالتسوية على معنى هذا القانون، الإجراء اليادف، وبصفة استثنائية، إلى إضفاء الصبغة القانونية على البناية المقامة خلافا لرخصة البناء وتجسم عملية التسوية المذكورة بقرار صادر عن الجماعة المحلية بناء على رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل الثامن من هذا القانون.

2. الوثائق المكونة لملف التسوية:

يحتوي ملف التسوية وحويا على الوثائق التالية في خمسة نظائر:

- مطلب في التسوية يتضمن المعطيات المتعلقة بهوية طالب التسوية ورخصة البناء الممنوحة له ويعدد المخالفات المرتكبة.
- ما يفيد خلاص المعلوم على العقارات المبنية أو غير المبنية حسب الحال.
- وصل إيداع التصريح بالضريبة على الدخل أو الضريبة على الشركات.
- 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.
- ملف فني يتضمن:
 - أ- نسخة من رخصة البناء.
 - ب- المثال الهندسي الأصلي.
 - ج- أمثلة هندسية مقياسها 1/100 على الأقل تجسم البناء القائم وأبعاده وتخصيص المحلات التي يتكون منها معدة من قبل مهندس معماري مرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين.
 - د- مثال جملي مقياسه 1/500 يحتوي على بيانات تيم الاتجاه وحدود وأبعاد قطعة الأرض وموقع تركيز البنايات موضوع طلب التسوية وبيان بداية البنايات المجاورة وعلوها معد من قبل مهندس معماري مرسم بجدول هيئة المهندسين المعماريين.
 - هـ- شهادة مسلمة من مكتب مراقبة مصادق عليه، تثبت متانة البناء في وضعيته الحالية.
 - و- شهادة مسلمة من قبل مصالح الحماية المدنية في احترام البناء في وضعيته الحالية لشروط السلامة والوقاية من أخطار الحريق والانفجار والفرع وذلك بالنسبة إلى المباني الجماعية أو المعدة لاستقبال العموم، علما وأن هذه الشهادة تسلّم بعد إيداع صاحب البناية لملف سلامة محين يأخذ بعين الاعتبار مكونات

وتهيئة البناية ويتكون من دراسة سلامة ومن أمثلة هندسية مؤشر عليهما من قبل هيكل مراقبة مختص ومرفق بالرأي الكتابي لهذا الأخير وذلك قصد المصادقة عليه.

3. إجراءات البت في ملفات التسوية:

أ- قبول ملف التسوية ودراسته:

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

* موقع البناية،

* صبغة المنطقة التي توجد فيها البناية والترتيب العمرانية التي تم اعتمادها في الترخيص في البناء،

* المخالفات المرتكبة.

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 اتصاليا بها. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية. علاوة على ذلك وبالنسبة لملفات التسوية التي تتعلق بالبنائيات المخالفة لمسافات الارتداد المرخص فيها والتي أدلى بما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجزاء المباشرة أو المواجهين لبنائياتهم 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 والجذاذة الفنية المنصوص عليها بالفصل السادس والسابع من هذا القانون لمدة شهر بمقر البلدية أو المعمدية 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 للأجزاء المباشرة أو المواجهين للبناية موضوع ملف التسوية تدوين اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر الجماعة المحلية المعنية أو توجيه مکتوب مضمون الوصول إليها.

ب- اللجنة المكلفة بدراسة ملفات التسوية:

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 لرخص البناء المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لإبداء الرأي والتي ضبط تركيبها وطرق سيرها قرار وزيرة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بتاريخ 17 أبريل 2007.

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

ج- آجال البت في الملفات:

تبدي اللجنة الفنية الجيوبية لرخص البناء رأيا في ملفات التسوية الواردة علينا في أجل أقصاه شهر. علما أنه يمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معاينات ميدانية إضافية عند الاقتضاء.

4 قرارات التسوية:

أ- الشروط الخاصة بالتسوية:

تضمن اللجنة الفنية الجيوبية لرخص البناء المنتسبة للنظر في ملفات التسوية، رأيا بمحضر جلسة يتولى والى الجهة التأشير عليه. ويوجه المحضر في أجل أقصاه خمسة عشر يوما إلى رئيس الجماعة المحلية المعنية.

وفي كل الحالات لا يمكن للجنة الفنية الجيوبية اقتراح التسوية إذا لم يتوفر شرطا . الموافقة الكتابية للأجوار المباشرين أو المواجهين أو عدم اعتراضهم أثناء فترة الاستقصاء وتوفر المقاييس الفنية المتعلقة بسلامة البناية وشاغلها.

يتخذ رئيس الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بمحضر الجلسة قرارات فردية في التسوية، مطابقة لرأي اللجنة الفنية الجيوبية المضمن بالمحضر . ويتم إعلام المخالف بالقرار المتخذ في شأن ملف التسوية بواسطة مكتوب مضمون الوصول في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما من تاريخ اتخاذ القرار.

ب- القرارات المتخذة في شأن تسوية وضعية المباني المخالفة لرخص البناء:

يمكن أن يتخذ إزاء مطلب التسوية أحد القرارات التالية:

***قرار في تسوية كامل البناية:**

وفي هذه الحالة تتم دعوة المخالف لتسلم قرار التسوية وذلك بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه به.

كما يتجه دعوة المعني بالأمر للحصول على شهادة وقائية تثبت تنفيذ الإجراءات الوقائية المضمنة بملف السلامة الذي سبق وأن حضي بالموافقة في مرحلة قبول ملفات التسوية وذلك من مصالح الحماية المدنية قبل الدخول في مرحلة استغلال البناية وفقا للتراتب الجاري بها العمل

***قرار في هدم كامل أجزاء البناية المخالفة لرخصة البناء:**

وفي هذه الحالة على المخالف أن يمتثل لقرار هدم جميع أجزاء البناء المخالف على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه به.

***قرار في التسوية الجزئية:**

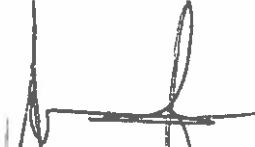
في هذه الحالة على المخالف أن يمتثل لقرار هدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار وبعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون قبل تمكينه من قرار تسوية في الأجزاء القابلة للتسوية.

وزير الداخلية


محمد الناجم الفرّاجي



وزير التّجويّز والإسكان التّهيئة الترابية


محمد صالح التمرنطاري