

كراس الشروط المتعلقة بمشاريع بناء المساكن العمودية الجماعية  
ذات الطابع الاجتماعي أو الاقتصادي المعدة للتسويق  
ملحق بالقرار المؤرخ في 7 سبتمبر 1999  
الصادر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية عدد 76 لسنة 1999

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول - يضبط هذا الكراس، الشروط المؤهلة للتمتع بالامتيازات  
الجبائية التي تمنح للمستثمرين المسوغيين الذين ينجزون مشاريع بناء  
مساكن عمودية جماعية ذات طابع اجتماعي أو اقتصادي، معدة للتسويق  
وذلك تطبيقا لأحكام القانون عدد 111 لسنة 1998 المؤرخ في 28  
ديسمبر 1998 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1999 وخاصة الفصلين 47  
و48 منه.

الفصل 2 - يعتبر مستثمرا مسوغا، كل ذات مادية أو معنوية تنجز  
مشاريع بناء مساكن عمودية جماعية ذات طابع اجتماعي أو اقتصادي معدة  
للتسويق.

يجب أن يكون المستثمر المسوغ تونسي الجنسية ومتمتعاً بحقوقه  
المدنية، وأن لا يكون قد سلطت عليه عقوبة بأكثر من ثلاثة أشهر سجنا مع  
النفاز لارتكابه جنحة الرشوة أو التدليس أو استعمال مدلس أو التزوير أو  
شهادة زور أو خيانة مؤتمن أو التحيل.

الفصل 3 - تشمل البناءات العمودية الجماعية المعدة للتسويق وجوبا  
على طابق سفلي وأربع طوابق علوية فأكثر.

الباب الثاني

تعريف المسكن الجماعي العمودي

ذي الطابع الاجتماعي أو الاقتصادي المعد للتسويق

الفصل 4 - يعتبر مسكنا جماعيا اجتماعيا معدا للتسويق، كل مسكن ذو  
مساحة مغطاة لا تفوق 75 مترا مربعا دون اعتبار الأجزاء المشتركة  
ويشتمل على :

\* قاعة جلوس

\* غرفة أو غرفتين

\* مطبخ مجهز

\* بيت حمام مجهز

\* بيت راحة

\* منشر

\* خزانتي حانطيتين إحداهما بالمطبخ.

الفصل 5 - يعتبر مسكنا جماعيا اقتصاديا معدا للتسويق، كل مسكن ذو  
مساحة مغطاة تتراوح بين 76 و100 متر مربع دون اعتبار الأجزاء  
المشتركة وتشتمل على :

\* قاعة جلوس

\* 2 أو 3 غرف

\* مطبخ مجهز

\* بيت حمام مجهز

\* بيت راحة

\* منشر

\* 3 خزائن حانطية إحداهما بالمطبخ.

الفصل 6 - يجب أن تكون المساكن المعروفة بالفصلين 4 و5 من هذا الكراس وحدات سكنية طبقا للترتيب الجاري بها العمل.

### الباب الثالث

#### المواصفات الدنيا لصلوحية المسكن

الفصل 7 . تطبق المواصفات الدنيا لصلوحية المسكن المذكورة أسفله على المساكن الجماعية الاجتماعية أو الاقتصادية المعدة للتسوية.

#### 1 - مواصفات الأبعاد :

. الفتحات

يجب أن تتوفر بكل غرفة رئيسية معدة للسكن وكذلك المطبخ وبيت الحمام، إضاءة وتهوية بواسطة فتحات مظللة على الفضاء الخارجي تكون مساحتها الجمالية بالنسبة لكل غرفة تساوي على الأقل 1/10 من مساحة تلك الغرفة.

. ارتفاع ما تحت السقف

. يجب أن لا يقل ارتفاع ما تحت السقف بكل الفضاءات عن 2.80 م.

. تغليف الجدران : التجهيزات الصحية والمطبخ

\* بيت الحمام : تكون كل الجدران مغلقة بمربعات من الخزف على ارتفاع 1.75 م.

\* المطبخ : يغط الحائط الموجود فوق المائدة وحوض غسل الأواني وآلة الطبخ بمربعات من الخزف على ارتفاع متر واحد. بالنسبة للمسكن الاجتماعي يمكن التخفيض في هذا الارتفاع إلى 0.60 م.

#### 2 - التجهيزات الصحية :

- يجب أن يكون بيت الحمام مجهزا بمغسوط واحد وبدفنية خلاطة مزدوجة الاستعمال وبجهاز صرف المياه وحوض غسيل مزودان بالماء البارد والساخن.

بالنسبة للمسكن الاجتماعي يمكن أن يعوض المغسوط بمرش.

- يجب أن يحتوي بيت الراحة على مرحاض من الخزف وحيد الكتلة على النمط الإنكليزي مجهز بدفاعة ماء.

#### 3 - تجهيزات المطبخ :

- يجب أن يكون المطبخ مجهزا :

\* بحوض غسيل عادي من الخزف مزود بالماء الساخن والبارد ومجهز بأنبوب أعقف يقع ربطه بقنوات صرف المياه المستعملة.

\* بآلة تسخين ماء ذي سعة 10 لترات على الأقل ومزودة بقناة لصرف الدخان للخارج،

\* بمائدة من الرخام المحلي ضلعها 0.60 م.

#### 4 - الطبقة العازلة لبيوت الحمام :

يجب أن تتكون الطبقة العازلة من مواد مصادق عليها وتغطي أرضية الحمام مع رفعها على الجدران الفاصلة بسـ 10 سم فوق الأرضية.

#### 5 - الإيصالات :

- يجب أن يتوفر بكل مسكن :

\* عداد فردي للماء الصالح للشرب،

\* عداد فردي للكهرباء وعداد فردي للغاز عند الاقتضاء،

\* تجهيز هاتفي داخل العمارة وأغمار للربط داخل المساكن

#### الفصل 8 - تجهيزات مشتركة :

- تزود وجوبا كل مجموعة عمارات بهوائي جماعي لالتقاط البرامج التلفزيونية بواسطة الأقمار الصناعية.

- يجب أن يتوفر بكل بناية :

\* جهاز واقى من الصواعق،

\* جهاز إضاءة توقيتي،

\* مصعد كهربائي يسع أربعة أشخاص على الأقل لكل قفص مدرج بالنسبة للعمارات التي تحتوي على أكثر من أربعة طوابق علوية.

### الباب الرابع

#### شروط وإجراءات المصادقة على ملفات البناء

الفصل 9 - تتم المصادقة على الملفات المتعلقة بمشاريع البناء المذكورة بالفصل الأول من كراس الشروط هذا، بمقرر من وزير التجهيز والإسكان، بعد أخذ رأي لجنة استشارية تضبط مشمولاتها وتركيبها وطرق سيرها بقرار من وزير التجهيز والإسكان.

الفصل 10 - يجب أن تشتمل الملفات المشار إليها بالفصل 9 من هذا الكراس على الوثائق التالية :

. مذكرة في تقديم المشروع،

. مثال موقعي،

. نسخة من الأمثلة الهندسية للبناء تنص على :

\* عدد ونوع المساكن المبنية،

\* المساحة الجمالية المغطاة،

\* المساحة حسب تخصيص الاستعمال،

\* الأجزاء المشتركة وتخصيصها.

. محضر مطابقة الأشغال،

. رخصة الإشغال،

. شهادة في مطابقة وحسن تنفيذ الأشغال محررة إما من طرف المهندس المعماري أو المهندس المستشار وإما من طرف مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع،

. عقد تسوية نمونجي،

. المعين السنوي للتسوية حسب نوع المسكن.

في صورة تجاوز معين التسوية المبالغ المرجعية المنصوص عليها بالفصل 11 من هذا الكراس، وعندما يكون هذا التجاوز ناتجا عن ارتفاع نسبة تكلفة الأرض المهيأة المتراوحة بين 15% و20% من ثمن بيع المسكن، يجب إتمام الملف بالوثائق التالية المثبتة :

. للكلفة الجمالية النهائية للمشروع،

. لكلفة الأرض المهيأة،

. للكلفة النهائية حسب نوع المسكن،

. للمعين السنوي للتسوية حسب نوع المسكن.

الفصل 11 - يجب أن يكون المعين السنوي للتسوية بالنسبة لكل مسكن معتدلا، وأن لا يتجاوز 5% من ثمن البيع المرجعي للمسكن الموافق له. تضاف لهذا المبلغ نسبة 10% ناتجة عن نفقات الصيانة والتعهد وغيرها، وكذلك نفقات التأمين المنصوص عليها بـ الفصل 19 من هذا الكراس.

تضاف إلى هذا المعين النسبة المنجزة عن الزيادة في تكاليف الأرض المهيأة كما تم تحديدها بالفصل 10 من هذا الكراس.

تسترجع نفقات صيانة وتعهد المصعد الكهربائي وهوائي إلتقاط البرامج التلفزيونية بواسطة الأقمار الصناعية من طرف المستثمر المسووع بعد الاستظهار بما يفيد دفعها طبقا لأحكام الفصل 19 من هذا الكراس.

### الباب الخامس

#### تحديد معين التسوية

الفصل 12 - يحدد المعين السنوي للتسوية بالنسبة لكل نوع من المساكن حسب ثمن البيع المرجعي للمتر المربع الواحد كالاتي :

. بالنسبة للمسكن الاجتماعي : يوافق هذا الثمن المرجعي ثمن بيع المتر المربع لمسكن لا تفوق مساحته المغطاة 75 مترا مربعا.

يوافق هذا الثمن ثمن المتر المربع الواحد لمسكن تبلغ مساحته المغطاة :

\* 45 مترا مربعا بالنسبة لمسكن تتراوح مساحته المغطاة بين 35 و50 مترا مربعا،

\* 70 مترا مربعا بالنسبة لمسكن تتراوح مساحته المغطاة بين 51 و75 مترا مربعا.

. بالنسبة للمسكن الاقتصادي : يوافق الثمن المرجعي ثمن بيع المتر المربع الواحد لمسكن يدخل ضمن الصنف "ك" من نظام الادخار السكني المحدد بـ 5 سنوات.

وينطبق هذا الثمن على المساكن التي تتراوح مساحتها المغطاة بين 76 مترا مربعا و100 مترا مربعا.

الفصل 13 - يحين المعين السنوي للتسويق في أول حانفي من كل سنة بتطبيق مؤشر ارتفاع كلفة المعيشة وذلك ابتداء من تاريخ أول عملية تسويق المسكن.

ويحتسب الجزء من السنة التي تم فيها التسويق سنة تسويق كاملة.

الباب السادس

#### الالتزامات المشتركة المحمولة

على المستثمرين المسوغيين والمتسوغيين

الفصل 14 - يخضع عقد التسويق للقانون العام إلا فيما استثناه هذا الباب.

الفصل 15 - يبرم عقد التسويق لمدة سنتين قابلة للتديد ضمنا.

الفصل 16 - تخصص الطوابق العلوية للبيانات الخاصة لهذا الكراس للسكن دون غيره.

غير أنه يمكن تخصيص الطابق السفلي من كل بناية لاستعمال آخر غير السكن وذلك طبقا للتراتب الجاري بها العمل، ولا يمكن التفويت فيه الا عند نهاية المدة المخصصة للتسويق المشار إليها بالفصلين 47 و48 من قانون المالية المذكور أعلاه.

ويمكن لمسكن الحارس أن يكون موجودا إما في الطابق السفلي للعمارة وإما في فضاء مستقل.

الفصل 17 - لا يمكن للمستثمر المسوغ تجزئة تسويق تلك المساكن سواء كان ذلك بالتسويق الموسمي أو غرفة غرفة.

ويلتزم علاوة على ذلك بصيانة وتعهد المحللات، لتكون صالحة للاستعمال المنصوص عليه بعقد التسويق والقيام بكل الإصلاحات الضرورية للمحافظة على تلك المحلات في حالة حسنة.

الفصل 18 - يتولى المستثمر المسوغ القيام بالإصلاحات المحمولة عليه وفق التشريع الجاري به العمل وذلك حال معاينته للأضرار أو إعلامه بها.

وفي صورة وجود مانع أو تقاعس من طرف المستثمر المسوغ، يتولى المتسوغ القيام بالأشغال الضرورية على أن يسترجع المصاريف المبذولة من طرفه من معين التسويق بعد الاستظهار بالوثائق المثبتة لذلك.

#### الباب السابع إلتزامات المستثمر المسوغ

الفصل 19 - يجب على المستثمر المسوغ أن يبرم عقد تأمين لتغطية مخاطر الحرائق وعقد تأمين على المسؤولية المدنية لفائدة المتسوغيين طيلة مدة التسويق.

الفصل 20 - يتعين على المستثمر المسوغ، شهريا تقديم وصل تسويق للمتسوغ وكذلك وصلا في المصاريف المنجزة عن النفقات العامة وخاصة نفقات تعهد وصيانة المصعد الكهربائي وهوائي التقاط الجرام التلفزية بواسطة الأقمار الصناعية.

#### الباب الثامن

#### منح وسحب الامتيازات

الفصل 21 - ينتفع بالامتيازات المنصوص عليها بالفصلين 47 و48 من القانون عدد 111 لسنة 1998 المؤرخ في 28 ديسمبر 1998 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1999، المستثمر المسوغ الذي يلتزم باستغلال المشروع بصفة مباشرة وطبقا لمقتضيات هذا الكراس.

ويخضع استغلال المشروع بعد إنجازه لمتابعة ومراقبة المصالح الإدارية المكلفة بالسهر على احترام شروط الانتفاع بالامتيازات الممنوحة.

ويتعين على المستثمر المسوغ تقديم الوثائق المثبتة لاستغلال المشروع للأعوان المكافين بالمراقبة، الذين يمكنهم اللجوء عند الاقتضاء إلى المتسوغ للحصول على وثائق أو معلومات تكميلية في الغرض.

الفصل 22 - تمنح شهادة تثبت استغلال المشروع طبقا لهذا الكراس من طرف وزير التجهيز والإسكان وذلك بطلب من المستثمر المسوغ وعلى أساس المراقبة المنصوص عليها بالفصل 21 أعلاه.

الفصل 23 - يجرد المنتفعون بالامتيازات المنصوص عليها بالفصلين 47 و48 من القانون المشار إليه أعلاه في صورة عدم احترام الشروط المنصوص عليها بهذين الفصلين وبهذا الكراس.

يتم سحب الامتيازات بقرار من وزير المالية بعد أخذ رأي أو باقتراح من المصالح المعنية التي تتولى مسبقا سماع المنتفعين.

## إعلانات وإرشادات