الأوامر والقرارات

وزارة الاقتصاد الوطني

تنظيم

أمر عدد 1556 لسنة 1984 مؤرخ في 29 ديسمبر 1984 يتعلق بتنظيم التقسيمات الصناعية

نحن **الحبيب بورقيبة** ، رئيس الجمهورية التونسية

بعد اطلاعنا على القانون عدد 5 لسنة 1965 ، المؤرخ في 12 فيفري 1965 المتعلق باصدار مجلة الحقوق العينية ، وعلى مجلة الحقوق العينية

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1973 ، المؤرخ في 14 افريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية

وعلى القانون عدد 43 لسنة 1979 المؤرخ في 15 اوت 1979 المتعلق بالمصادقة على المجلة العمرانية وعلى المجلة العمرانية

وعلى القانون عدد 56 لسنة 1981 المؤرخ في 23 جوان 1981 المتعلق بتشجيع الاستثمارات في قطاع الصناعات المعملية واللامركزية الصناعية ، وعلى جملة النصوص التي نقحته او تممته

وعلى القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الاراضي الفلاحية

وعلى القانون عدد 113 لسنة 1983 المؤرخ في 30 ديسمبر 1983 المتعلق بقانون المالية لسنة 1984 ، وخاصة الفصل 70 منه

وعلى الامر عدد 598 لسنة 1973 المؤرخ في 19 نوفمبر 1973 المتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية الصناعية

وعلى الامر عدد 1817 لسنة 1981 المؤرخ في 22 ديسمبر 1981 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف تقسيم وتحديد اشغال التهيئة والتطهير الضرورية لاستغلال التقسيم

وباقتراح من وزير الاقتصاد الوطني

وعلى رأي الوزير الاول ، وزير الداخلية والدفاع الوطني والمالية والفلاحة والتجهيز والاسكان والشباب والرياضة والسياحة والصناعات التقليدية

وعلى رأي المحكمة الادارية

اصدرنا امرنا هذا بما ياتي :

الباب الاول

احكام عامة

الفصل 1 ـ تنطبق احكام هذا الامر على التقسيمات الصناعية الموجودة بكافة تراب الجمهورية والمهيأة من طرف اشخاص او ذوات معنوية عامة او خاصة

الفصل 2 ـ يجب توجيه مطالب المصادقة على مشاريع تهيئة او تنمية او تحوير التقسيمات الصناعية الى الوكالة العقارية الصناعية مصحوبة بملف يتضمن الوثائق المذكورة في الفصل 10 الموالي

الفصل 3 ـ تدرس الوكالة العقارية الصناعية هذه الملفات ثم تعرضها على مداولات لجنة تدعى « لجنة المصادقة على التقسيمات الصناعية » معينة لهذا الغرض والتي تضم الاعضاء الاتي ذكرهم :

- الرئيس المدير العام للوكالة العقارية الصناعية : رئيسا
- المدير العام للشؤون الاقتصادية والمالية والاجتماعية بالوزارة الاولى او ممثله
- المدير العام للصناعة بوزارة الاقتصاد الوطني او ممثله
- الرئيس المدير العام لوكالة تطوير الاستثمارات او ممثله
- المدير العام لتهيئة الاراضي بوزارة التجهيز والاسكان او ممثله
- مدير الاراضي بوزارة الفلاحة او ممثله
- مدير املاك الدولة بوزارة المالية او ممثله
- ممثل عن وزارة الداخلية
- ممثل عن وزارة الدفاع الوطني
- ممثل عن وزارة الشباب والرياضة
- ممثل عن وزارة السياحة والصناعات التقليدية
- ممثل عن وزارة النقل والمواصلات
- ممثل المدير العام لاقليم تونس او ممثل البلدية او مجلس الولاية المعني
- ممثل عن الشركة التونسية للكهرباء والغاز
- ممثل عن الشركة القومية لاستغلال المياه
- ممثل عن الديوان القومي للتطهير

ويمكن لرئيس اللجنة ان يستدعي كل شخص يرى في حضوره فائدة لاشغال هذه اللجنة

الفصل 4 ـ تجتمع اللجنة بطلب من رئيسها

الفصل 5 ـ تتولى الوكالة العقارية الصناعية مهام كتابة هذه اللجنة وتتعهد بجمع مطالب المصادقة على التقسيمات الصناعية وتضبط جدول الاعمال وتدرس الملفات ـ وترسل قرارات اللجنة الى رؤساء البلديات او مجالس الولاية المعنيين

الفصل 6 ـ تتخذ قرارات اللجنة باغلبية اصوات الاعضاء الحاضرين ويرشح صوت الرئيس عند التساوي ويتعين حضور ثلثي الاعضاء على الاقل لمداولات هذه اللجنة

الفصل 7 ـ تتعهد امانة اللجنة بارسال الملفات المصادق عليها من طرف اللجنة المشار اليها في الفصل الثالث الى رئيس البلدية او مجلس الولاية المعني قصد الحصول على رخصة التقسيم المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 38 من المجلة العمرانية

الباب الثاني

التقسيمات الصناعية

الفصل 8 ـ يقصد بالتقسيم الصناعي الخاص كل عملية تجزئة ارض الى قسمات يساوي عددها ثلاثة او اكثر يقع عرضها للبيع وهي معدة لاقامة وحدات صناعية وجميع النشاطات الاخرى المتعلقة بالقطاعين الثانوي والثلاثي . وتعتبر كل عملية تقسيم لقطعة ارض طبقا للشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة تقسيما صناعيا عموميا كلما كان انجازها لا يهدف الى الكسب

الفصل 9 ـ يجب على كل شخص او ذات معنوية تعتزم القيام بتقسيم صناعي خاص الحصول على المصادقة المسبقة من وزير الاقتصاد الوطني باقتراح من الوكالة العقارية الصناعية

الباب الثالث

في الاجراءات الادارية

الفصل 10 ـ على القائم بالتقسيم قبل عرض الاراضي للبيع وقبل الشروع في البناء وقبل كل اشهار ان يقدم للوكالة العقارية الصناعية ملفا يشتمل على ما يلي :

- مثال تقسيم بمقياس 1/1000 يتضمن بيان قسيمات القسمات المتوقعة وعرض الطرقات وتسوية قنوات الماء الصالح للشراب والتيار الكهربائي والتنوير العمومي والهاتف والتلكس والتطهير بانواعه من مياه امطار ومياه مستعملة
- مثال لتخصيص المساحات يبين تقسيم الارض الى ما سيضم الى شبكة الطرقات العامة او الى المساحات الشاغرة العمومية وما هو معد للاحالة الى الباعثين الصناعيين وما هو مخصص لايواء المعدات اللازمة للتجهيزات الاساسية والضرورية لحسن سير التقسيم
- مقطع بالطول لطرقات التقسيم ولقنوات التطهير بما في ذلك ربطها بشبكات المستلزمين والمهيئين العموميين
- كراس شروط مطابق لكراس الشروط النموذجي المصاحب لهذا الامر
- شهادة مسلمة من طرف ادارة الملكية العقارية تثبت ان الطالب مالك للارض المزمع تقسيمها
- برنامج اعمال مبين لخاصيات مختلف الاشغال التي سيقع انجازها وظروف انجازها

الا انه وخلافا للاحكام التي سبق ذكرها ولاحكام الفقرتين 2 و 6 من الفصل الاول من الامر المشار اليه اعلاه عدد 1817 لسنة 1981 ، المؤرخ في 22 ديسمبر 1981 ، يمكن للجماعات والمؤسسات العمومية كالوكالة العقارية الصناعية الحصول على المصادقة الوقتية على التقسيم في انتظار ان تدلي بما يلي :

1) عقد ملكية

2) مثال تقسيم بمقياس 1/1000 على الاقل يتضمن بيان ترقيم ومساحة وتخصيص قطع الارض تسطير مواقع الارض والمساحات الخاصة لتهيئة الطرقات والمساحات الخاصة لايواء السيارات وكيفية ربطها بالمسالك الموجودة

الفصل 11 ـ تحمل مصاريف اشغال التهيئة على كاهل القائم بالتقسيم الذي يمكنه عند البيع استرجاع مبلغها من المشتري ، وفي حالة القيام بعملية اعادة تهيئة منطقة عرفتها السلطات العمومية انها مخلة بالصحة ، على الصناعيين الموجودين على عين المكان ان يشتركوا في دفع النفقات المتأتية من هذه العملية طبقا للتشريع الجاري به العمل

الفصل 12 ـ تنص المصادقة على التقسيم على الشروط التي يجب على القائم بالتقسيم الامتثال اليها وتضبط القواعد والارتفاقات ذات المصلحة العامة المقامة في التقسيم وهي تفرض عند الاقتضاء تخصيص بعض المواقع المعدة للقيام باعمال جماعية يقصد بها القيام بالتجهيزات الاساسية والتجهيزات ذات المصلحة العامة اللازمة لتامين المواصلات او الى تموين المؤسسات الصناعية المنشأة

الفصل 13 ـ يمكن رفض المصادقة على التقسيم او منحها بشروط خاصة اذا كان التقسيم من شانه ان يضر بالصحة او بالامن العام او بالقيام بتجهيزات جديدة غير متوقعة من طرف البلدية ، ترفض كذلك المصادقة او تمنح بشروط خاصة اذا كانت العملية ، تبعا لموقع وشكل او قياسات التقسيمات او تبعا لتركيز او لحجم او لمظهر البناءات المزمع انشاؤها من شانها ان تضر بخاصية او باهمية الاماكن المجاورة او بموقعها او بالمشاهد الطبيعية او العمرانية

الفصل 14 ـ يمكن للجنة ان تدخل على مثال التقسيم كل التعديلات التي تراها صالحة كتخصيص مساحات شاغرة ومواقع معدة لمباني ومصالح عمومية ولتجهيزات اجتماعية وثقافية ورياضية

الفصل 15 ـ علاوة على كراس الشروط المصاحب لهذا الامر يمكن للجنة فرض شروط خاصة على مساحات صناعية معينة

الفصل 16 ـ يمكن لممثلي الوكالة العقارية الصناعية في اي وقت كان القيام بزيارات على عين المكان واجراء التحقيقات التي يرونها صالحة

الفصل 17 ـ لا يجوز للقائم بالتقسيم بيع الاراضي الموجودة ضمن تقسيم ما الا بعد تنفيذ جميع الشروط المفروضة عليه بوثيقة المصادقة على التقسيم وبكراس الشروط المصاحب لهذا الامر

الا انه ، وقصد تحاشي اتلاف الطرقات خلال القيام باشغال البنـاء يمكن للسلطات المختصة استثناء لاحكام الفقرة الاولى من هذا الفصل ، ترخيص بيع القسمات او اقامة بناءات عليها قبل انهاء كافة اشغال شبكة الطرقات شريطـة ان يلتزم الطالب باتمام الاشغـال في الظروف والآجال المحددة بكراس الشروط المشار اليه أعلاه

الفصل 18 ـ باقتراح مـن الوكالة العقارية الصناعية يعلـم المخالف بقرار ايقـاف الاشغال من طـرف رئيس البلديـة او الوالي الراجع لـه النظر ترابيا ، في انتظار مـآل القضية المثارة ضده مـن طرف الوكالـة العقارية الصناعية امام المحاكم المختصة

الفصل 19 ـ يكـون القائم بالتقسيم مسـؤولا طبقـا للتشريع الجـاري بـه العمـل ابتداء من تاريخ التسليم النهائي للاشغال ومراقبة التقسيمات من طـرف الوكالة العقارية الصناعية مـن حيث مطابقتها لمقتضيات كراس الشـروط المصـاحب

الفصل 20 ـ تقع معاينة تتبع وزجر المخالفات للاحكام المتعلقـة بالتقسيم ولمقتضيات كراس الشـروط المرافق لهذا الامر طبقـا لاحكام الفصل 45 من المجلـة العمرانية

الفصل 21 ـ الوزراء وكتاب الدولة المعنيون مكلفـون كـل فيما يخصه بتنفيذ هذا الامر الذي ينشر بالـرائد الرسمي للجمهورية التونسية

تـونس في 29 ديسمبـر 1984

عـن رئيس الجمهوريـة التونسية

وبتفويـض منـه

الوزير الاول ، وزيـر الداخلية

محمـد مزالـي