

كراس الشروط المتعلق بتسوية الأراضي والمحلات التابعة للقطب التكنولوجي لتثمين ثروات الصحراء وتطوير استغلال الطاقات الكامنة فيها

الباب الأول: أحكام عامة

الفصل الأول: موضوع كراس الشروط

يضبط هذا الكراس شروط تسوية الأراضي والمحلات التابعة للقطب التكنولوجي لتثمين ثروات الصحراء وتطوير استغلال الطاقات الكامنة فيها المشار إليه في ما يلي بـ " القطب التكنولوجي " بصفته "المسوغ" وبين المنتفع بهذه الأراضي والمحلات بصفته "المتسوغ".

الفصل 2: عقد التسوية

يتم تسوية الأراضي والمحلات بالقطب التكنولوجي بمقتضى عقد تسوية شخصي يبرم بين القطب التكنولوجي والتمسوغ.

ويخضع عقد التسوية لـ:

- أحكام القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 03 ماي 2001 المتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة.
- كراس الشروط هذا.

- مجلة الالتزامات والعقود فيما لا يتعارض مع أحكام القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 المشار إليه أعلاه.

يرفق عقد التسوية بكراس الشروط هذا والذي يتم إمضاؤه من قبل القطب التكنولوجي والتمسوغ في نفس الوقت مع العقد.

يجب أن يستند عقد التسوية إلى كراس الشروط هذا الذي يلزم الطرفين. كما يجب أن ينص العقد أيضا على أنّ عملية التسوية المنصوص عليها بهذا الكراس لا تخضع لأحكام القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 والمتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوغين والتمسوغين في ما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف وذلك عملا بأحكام الفصل 4 من القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 المشار إليه أعلاه.

الفصل 3: شروط الانتفاع بالتسوية

ينتفع بالتسوية كل الباعثين للمشاريع المجددة في قطاعي الصناعة والخدمات لممارسة أنشطة ذات علاقة بمجال اختصاص القطب التكنولوجي.

الفصل 4: الأنشطة المرخص في ممارستها داخل القطب التكنولوجي:

يتم انتقاء المشاريع التي ستنجز داخل القطب التكنولوجي حسب المعايير التالية:

- المحتوى التكنولوجي للمشروع،
- صبغة التجديد في المشروع،
- أهمية القيمة المضافة للمشروع،
- أهمية الاستثمار،
- نسبة التأطير،
- حجم الصادرات.

الفصل 5: الموافقة على الانتصاب

يجب على كل شخص مادي أو معنوي يرغب في الانتصاب داخل القطب التكنولوجي أن يتقدم بطلب في الغرض.

يجب أن تدون مطالب الانتصاب على أنموذج يسحب من مؤسسة القطب التكنولوجي وتكون مرفقة بمذكرة تفصيلية حول المشروع تبيّن طريقة تمويله والبرنامج الزمني لإنجازه.

تتم الإجابة على مطلب الانتصاب من قبل المؤسسة في أجل أقصاه 60 يوما من تاريخ تقديم المطلب وترجع للمتسوغ نسخة منه تكون مختومة من قبل المؤسسة وتحمل عبارة «الموافقة على الانتصاب إلى غاية...». وفي صورة رفض المطلب فإنه يتم تعليق ذلك، وتمثل هذه النسخة بالنسبة للباعث سندا للبدء في إنجاز مشروعه.

الفصل 6: التزامات المتسوغ

يلتزم القطب التكنولوجي بـ:

- تخصيص مقاسم مهيأة ومعدة للبناء وكذلك محلات جاهزة للاستغلال توضع على نمرة المتسوغين مقابل مبلغ تسويغ.
- توفير كل الخدمات التي يتطلبها الاستغلال العادي والطبيعي للأراضي أو المحلات وخاصة خدمات الكهرباء والماء والتطهير والاتصالات.
- صيانة الشبكات المشتركة داخل المؤسسة وخاصة التنوير العمومي وقنوات مياه الأمطار والطرق ومأوي السيارات والمساحات الخضراء.
- تأمين الحراسة الخارجية للأراضي والمحلات التابعة لها والتي تنتمي للقطب. ويمكن للمتسوغ أن يقوم بنفسه ومباشرة بحراسة الأرض أو المحل الذي يستغله، ويتحمل المتسوغ في هذه الحالة بمفرده مسؤولية حراسة ممتلكاته وأمواله الخاصة وأموال أعوانه أو حرفائه أو الغير.

الفصل 7: التزامات المتسوّغ

- يجب على المتسوّغ احترام التراتيب الداخلية للقطب التكنولوجي وخاصة منها المتعلقة بالتهيئة والتعمير وكذلك شروط النظافة والصحة والسلامة والمحافظة على البيئة المعمول بها داخل القطب التكنولوجي.
- يتحمل المتسوّغ مصاريف الربط بالشبكات الداخلية للكهرباء والماء الصالح للشرب والتطهير والاتصالات وتسيير معالم استهلاكها.
- يتحمل المتسوّغ أيضا نسبة من معالم صيانة الشبكات والحراسة الخارجية وذلك طبقا لعقد التسويغ.
- يتم تسويغ الأراضي والمحلات بصفة شخصية ويمنع على المتسوّغ إحالتها للغير أو استعمالها في نشاط مغاير لما هي معدة له.
- يجب على المتسوّغ إعلام مؤسسة القطب التكنولوجي مسبقا بكل مؤسسة تابعة له أو من نفس المجمع ترغب في الانتصاب بالقطب التكنولوجي والإدلاء بما يثبت صفة تلك المؤسسة وطبيعة نشاطها.
- يجب على المتسوّغ الحصول على التراخيص الإدارية اللازمة لمباشرة أنشطته والقيام بالإجراءات المتعلقة بذلك.
- يلتزم المتسوّغ بالسهر على سلامة المحل الموضوع على ذمته. ويجب عليه إعلام القطب التكنولوجي بصفة أنبية بكل خطر يمكن أن يمس من سلامة المحل وبكل ضرر يحصل به.
- يتم ترميم وإصلاح المحل طبقا لمتطلبات مجلة الالتزامات والعقود. ويمنع على المتسوّغ القيام بأشغال قصد تغيير شكل المحل أو توسعته أو تركيز تجهيزات خارج المحل دون الحصول على الموافقة الكتابية المسبقة للقطب التكنولوجي.
- يتحمل المتسوّغ نتائج الحرائق والحوادث وكذلك الأضرار الناجمة عن استغلاله للأراضي والمحلات.
- يجب على المتسوّغ إعلام الشركة بأوقات العمل وتعيين مقره بالقطب لتكنولوجي لتأمين ثروات الصحراء وتطوير استغلال الطاقات الكامنة فيها بعنوان المحل الذي يستغله.

الفصل 8: التأمين

- يتعين على المتسوّغ تأمين المقسم أو المحل الموضوع على ذمته وجميع التجهيزات الموجودة بداخله بقيمتها الحقيقية وذلك بإبرام عقد أو عقود تأمين مع مؤسسة أو مؤسسات للتأمين تنشط داخل التراب التونسي ويغطي على الأقل الأخطار التالية:
- حرائق المحلات المسوغة أو المشيدة من قبل المتسوّغ داخل القطب التكنولوجي،

- المسؤولية المدنية ضد أي دعوى يمكن أن تترتب عن الأضرار الناجمة عن الأخطاء المهنية أو غيرها،
- المسؤولية المدنية عن كل تلوث يمكن أن ينجر نتيجة استغلال المقسم أو المحل الذي تسوغه داخل القطب التكنولوجي.

يجب أن يقدم المتسوّغ للقطب التكنولوجي بياناً بقيمة المبالغ المؤمنة وحدودها القصوى وذلك قبل إبرام عقد التأمين. ويمكن للقطب التكنولوجي بعد تقييم محتوى عقد التأمين، أن يطلب تعديل قيمة المبالغ المذكورة قصد تغطية جميع المخاطر التي يمكن أن يتعرض لها القطب التكنولوجي ومستغّله. ويمد المتسوّغ وجوب القطب التكنولوجي بنسخة من عقد التأمين في أجل أقصاه شهراً من تاريخ إمضاء عقد التسويغ.

الباب الثاني: أحكام خاصة

العنوان الأول: تسويغ الأراضي

الفصل 9: مدة التسويغ

حددت المدة القصوى لتسويغ الأراضي بثلاثين سنة قابلة للتجديد بمدة لا تتجاوز نصف المدة الأصلية طبقاً للشروط التي يحددها العقد وبطلب من المتسوّغ قبل سنة من انقضاء هذه المدة. وفي ما عدا ذلك، ينتهي العقد في أجله القانوني.

الفصل 10: طريقة تحديد معينات الكراء ومختلف المعاليم المستوجبة.

- يتم تحديد معاليم تسويغ الأراضي في عقد التسويغ المبرم بين القطب التكنولوجي والمتسوّغ.
- يحدد القطب التكنولوجي معاليم التسويغ المقترحة للمتسوّغ أخذاً بعين الاعتبار خاصة تكاليف إنجاز القطب التكنولوجي وتكاليف تهيئة الأراضي وإنجاز الطرقات والربط بالشبكة العمومية للكهرباء والغاز والمياه المستعملة وتشبيد المحلات المشتركة والمحلات الموضوعة على ذمة المتسوّغين وكذلك كل المعاليم والمصاريف الإضافية التي يمكن أن يتحملها القطب التكنولوجي في إطار إنجاز القطب.
- يجب على المتسوّغ دفع مقابل الخدمات الأخرى المسداة له من قبل المستلزمين العموميين وذلك عن طريق القطب التكنولوجي. ويتم تحديد المساهمات بعنوان صيانة الفضاءات المشتركة كل سنة من قبل القطب التكنولوجي ويتم تسديدها بطلب منه بعد إعلام وزارة الإشراف المعنية بمقادير هذه المساهمات.
- يلتزم المتسوّغ بدفع معلوم التسويغ طبقاً لبنود العقد المبرم مع القطب التكنولوجي وذلك بدفعه مسبقاً لكل 12 شهراً في أجل أقصاه شهر وكذلك المصاريف المشتركة للصيانة.
- ينجر عن كل تأخير مهما كانت أسبابه في تسديد معاليم التسويغ والخدمات توظيف فوائض حسب نسب السوق المالية تضاف إليها نقطتان على المبالغ غير المسددة عند حلول أجل الدفع ودون الحاجة إلى القيام بإنذار مسبق.

الفصل 11: آجال إنجاز الأشغال

يلتزم المتسوّغ عند إمضاء عقد تسويغ الأرض بما يلي:

- الحصول على الموافقة المسبقة من المتسوّغ على البرنامج الوظيفي للبناءات الذي يتمّ التنصيص عليه في عقد التسويغ.
- تطبيق مقتضيات مجلة التهيئة الترابية والتعمير والالتزام بمثال التهيئة وبكراس شروط التقسيم الداخلي للقطب التكنولوجي،
- الانطلاق في إنجاز الدراسات بالنسبة إلى مجمل البناءات التي يعتزم إنجازها على قطعة الأرض موضوع عقد التسويغ أو القسط الأول منها وذلك مباشرة إثر إمضاء عقد التسويغ. كما يتعيّن عليه مد القطب التكنولوجي بالتصاميم الأولى المتعلقة بتلك البناءات في أجل شهرين اثنين من تاريخ إمضاء العقد،
- تقديم مشروع نهائي للبناءات يحتوي على كل المحلات أو قسط منها والتي ستنجز على قطعة الأرض موضوع عقد التسويغ وذلك في أجل ستة أشهر من تاريخ إمضاء العقد. ويجب أن تتطابق رخص البناء مع المشروع المذكور،
- الحصول على جميع التراخيص المتعلقة بالبناء طبقاً للتراتب المعمول بها للانطلاق في إنجاز أشغال البناء في أجل ثلاثة أشهر على أقصى تقدير من حصوله على موافقة القطب التكنولوجي على بداية الأشغال،
- في صورة إنجاز أشغال البناء على أقساط متتالية، يجب على المتسوّغ طلب مصادقة القطب التكنولوجي على برنامج إنجاز تلك الأقساط مبرزا تاريخ انطلاق ونهاية الأشغال لكل قسط،
- إنهاء أشغال كل قسط وتقديم محضر الاستلام الوقتي للمحلات في أجل لا يتجاوز السنتين من تاريخ انطلاق أشغال إنجازها طبقاً لما وقع تحديده ضمن البرنامج المذكور بالفقرة السابقة. ولا يمكن تمديد مدة إنجاز الأشغال إلا في ظروف قاهرة وبفس المدة التي كان فيها المتسوّغ غير قادر على التقيد بالتزاماته. ويتحمّل المتسوّغ تكاليف حجة الظروف القاهرة ومدة التوقف عن الأشغال ولا تعتبر الصعوبات التقنية والمالية والتي من شأنها أن تتسبب في تأخير إنجاز المشروع بظروف القاهرة. وفي كل الحالات يجب على المتسوّغ إشعار المتسوّغ بذلك مباشرة بصفة كتابية وعن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ،
- طلب موافقة القطب التكنولوجي على كل تغيير أو ملحق أو زيادة في مشروع البناءات المذكور أعلاه. ويمكن للقطب التكنولوجي أن يُمكن المتسوّغ بطلب معتل منه من التمديد في الأجل المنصوص عليها أعلاه،
- تطبيق التوجيهات التي يشعره بها المتسوّغ عند مراقبة تقدم إنجاز أشغال البناء في إطار مراعاة أحكام مجلة التهيئة والتعمير.

الفصل 12: شروط وإجراءات فسخ عقد التسويغ

يمكن للمتسوّغ فسخ العقد عند إخلال المتسوّغ بإحدى مقتضيات كراس الشروط هذا أو العقد المبرم بين الطرفين وبصفة عامة في صورة مخالفة التشريع والتراتب الجاري بها العمل في هذه الحالة

يوجه المسوّغ تنبيها إلى المتسوّغ المخالف بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل شهر من تاريخ معاينة المخالفة.

وفي صورة عدم الامتثال في أجل شهر من تاريخ استلام التنبيه، يتم فسخ العقد من قبل المسوّغ. يجب على المتسوّغ إيقاف جميع أنشطته في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ انتهاء أو فسخ العقد مع تحمله لمعاليم التسويغ المستوجبة ومختلف المعاليم بالنسبة إلى الفترة التي استغرقها إلى حين التوقف النهائي عن النشاط.

كما يجب على المتسوّغ إزالة البنايات والمنشآت التي أنجزها فوق الأرض المسوّغة وعلى حسابه ما لم ينص عقد التسويغ على خلاف ذلك صراحة وإرجاع الأراضي خالية من كل تحمل أو تحوز وكذلك جميع الوثائق التي تشهد بصفته كمتسوّغ داخل القطب.

ولا يحول فسخ العقد دون تتبع المتسوّغ المخالف بخصوص جبر الأضرار.

العنوان الثاني: تسويغ المحلات

الفصل 13: مدّة التسويغ

حددت المدّة القصوى لتسويغ المحلات بخمس سنوات متتالية قابلة للتجديد ضمنا ما لم يرغب أحد الطرفين في إنهاء العلاقة التعاقدية وذلك عن طريق إشعار الطرف الثاني ثلاثة أشهر على الأقل قبل نهاية مدّة التعاقد بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

لا يمكن للمتسوّغ إنهاء العقد قبل حلول أجله القانوني قبل مضي سنة كاملة على الأقل من تاريخ دخوله حيز التنفيذ. وفي هذه الحالة يتعيّن عليه إشعار المسوّغ ستة أشهر على الأقل قبل تاريخ إنهاء العقد بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

الفصل 14: معاينة المحل

يتولى المتسوّغ معاينة المحل والاطلاع على قياساته وتجهيزاته والتحقق من سلامته وملاءمته لطبيعة نشاطه وذلك بحضور المسوّغ. ويتم تحرير محضر في الغرض يمضيه الطرفان قبل تسليم المحل ويعتبر هذا المحضر جزءا لا يتجزأ من عقد التسويغ.

الفصل 15: استغلال المحل

يمنع على المتسوّغ القيام بأشغال لتغيير شكل المحل أو توسيعه أو لوضع تجهيزات خارجية دون موافقة كتابية مسبقة من المسوّغ.

وفي صورة الحصول على الموافقة يتعيّن ألا تؤدي هذه التغييرات إلى المساس بأسس ومثانة البناءات.

ولا يحق للمتسوّغ المطالبة بأي تخفيضات في معينات التسويغ أو بأي تعويضات مقابل الأشغال التي قام بها.

يتم تعهد وإصلاح المحل المسوّغ طبقا للأحكام الواردة بمجلة الالتزامات والعقود.

الفصل 16: مراقبة استغلال المحل

يمكن للمسوّغ القيام بزيارات تفقد مستمرة للمحلات المسوّغة للتثبت من حسن استعمالها على أن يعلم المتسوّغ مسبقاً بذلك وفي أجل مناسب. وفي صورة معاينة مخالقات لمقتضيات هذا الكراس يتم تحرير محضر في الغرض.

ويتعين على المتسوّغ تسهيل زيارات التفقد التي يقوم بها أعوان المسوّغ المؤهلين لذلك بمقتضى تكليف من المدير العام للقطب التكنولوجي على أن لا يترتب عن هذا الإجراء تشويش أو شغب على معنى الفصلين 747 و748 من مجلة الالتزامات والعقود.

الفصل 17: طرق خلاص معينات التسويغ

يجب على المتسوّغ دفع معلوم التسويغ مسبقاً كل ثلاثة أشهر في أجل أقصاه الأسبوع الأول من الشهر الأول للثلاثية المعنية على أقصى تقدير.

وينجر عن كل تأخير، مهما كانت أسبابه، في تسديد معالم التسويغ أو فواتير الخدمات أو المبالغ الأخرى التي قد يطالب بها المسوّغ توظيف فوائض على المبالغ غير المسددة حسب نسب السوق المالية تضاف إليها نقطتان عند حلول أجل الدفع وذلك دون الحاجة إلى القيام بتنبية مسبق.

الفصل 18: طريقة تحديد معينات التسويغ والمعالم المستوجبة

1- طريقة تحديد معالم التسويغ

يتم تحديد معلوم التسويغ السنوي حسب مساحة المحل المشغول طبقاً للقاعدة التالية:

$$\text{معلوم التسويغ السنوي} = \text{المساحة الفردية للمتسوّجين (م}^2\text{)} \times \text{معلوم التسويغ السنوي (م}^2\text{)}$$

2- طريقة تحديد معالم الخدمات

بالنسبة لخدمات الاستهلاك الفردي (الاتصالات والكهرباء والغاز والماء الصالح للشرب) تحدد معالمها حسب مؤشر العداد الخاص بكل محل ويتكفل المتسوّغ في هذه الحالة بتسديد الفواتير الموظفة على استهلاكه الفردي مباشرة للمصالح المعنية ولا يتحمل المسوّغ أية مسؤولية عما يترتب عن عدم خلاص هذه المعالم. وفي صورة عدم أفراد تلك المحلات بعدادات خاصة فإن قيمة الاستهلاكات تحدّد بالقاعدة التالية:

$$\text{تكلفة الاستهلاك الفردية} = \frac{\text{التكلفة الجمالية للاستهلاك الجماعي}}{\text{مؤشر العداد للاستهلاك الفردي}} \times \text{مؤشر العداد للاستهلاك الجماعي}$$

وبالنسبة للخدمات المشتركة (التكليف والتدفئة وصيانة أجهزتها) فإن معالم الاستهلاك المتعلقة بها تحدد حسب نسبة المساحة المستغلة وذلك طبقاً للقاعدة التالية:

$$\text{معلوم تكلفة الخدمات الفردية} = (\text{معلوم تكلفة الخدمات الفردية} \times \text{المساحة الفردية للمتسوغين} \div \text{المساحة الجمالية للمتسوغين (م}^2))$$

تُضبط هذه المعالم بالنسبة لكل محل بالعقد المبرم بين الطرفين وذلك على أساس القواعد المحددة آنفاً.

3- الأشغال الطارئة: يمكن للمتسوّغ أن يقوم بالإصلاحات الضرورية ويتولى المتسوغ تسديد معلوم الخدمات المسداة بناءً على الكشوفات المقدمة من المتسوّغ دون توظيف معالم إضافية.

الفصل 19: فسخ العقد

يمكن للمتسوغ فسخ العقد وذلك عند إخلال المتسوّغ بإحدى مقتضيات كراس الشروط هذا والعقد المبرم بين الطرفين. وبصفة عامة في صورة خرق التشريع والتراتب الجاري بها العمل. في هذه الحالة يوجه المتسوغ تنبيهها باحترام كراس الشروط هذا ومقتضيات العقد إلى المتسوغ المخالف بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ في أجل شهر من تاريخ معاينة المخالفة.

وفي صورة عدم الامتثال في أجل خمسة عشرة يوماً من تاريخ استلام التنبيه، يتم فسخ العقد من قبل المتسوغ.

وفي حالة فسخ العقد أو إنهائه تتم معاينة المحل من قبل المتسوغ واستخلاص كل ما تخلد بذمة المتسوّغ من ديون لفائدة القطب التكنولوجي.

الفصل 20: إخلاء المحلات

بانتهاؤ مدة التسويغ سواء بانتهاؤ الفترة المتفق عليها أو بإنهاء العقد بطلب من أحد الطرفين أو بفسخ العقد، يتعين على المتسوّغ مغادرة المحل المتسوغ في أجل لا يتجاوز العشرة أيام وإرجاعه إلى المتسوغ على الحالة التي كان عليها عند التسليم مع مراعاة أحكام الفصل 16 من هذا الكراس. ويعتمد المحضر المنصوص عليه بالفصل 15 من هذا الكراس عند تقييم حالة المحل والقيام بالإصلاحات اللازمة.

الباب الثالث:

أحكام مختلفة

الفصل 21: تسوية النزاعات

في حالة حصول أي خلاف ناتج عن انتصاب المنتسوخ بالقطب التكنولوجي، تتولى مؤسسة القطب الالتجاء إلى التسوية بالتراضي معه.

ويتم عرض كل نزاع يمكن أن يحصل بين القطب التكنولوجي والمنتسوخ على أنظار القضاء التونسي المختص إلا في حالة الاتفاق على اللجوء إلى التحكيم الوطني أو الدولي.

الفصل 22: تنقيح كراس الشروط

يمكن تنقيح كراس الشروط بموجب ملحق تتم المصادقة عليه بقرار من وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري.