

# مشروع قانون يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة من قبل الباعثين العقاريين والمخالفة لرخص البناء

## الباب الأول:

### أحكام عامة

#### الفصل الأول:

يهدف هذا القانون إلى سن أحكام استثنائية لتسوية وضعية المباني المنجزة من قبل الباعثين العقاريين دون احترام مقتضيات رخص البناء.

ولا تنطبق أحكام هذا القانون على البنايات المخالفة لرخص البناء والمقامة على أجزاء الأملاك العمومية والأراضي الخاضعة لترتيب خاصة باستثناء تلك المقامة على الأراضي الموظف عليها ارتفاق لفائدة الملك العمومي البحري الإصطناعي، على أن لا تشمل البنايات أو توابعها في كل الحالات حق ارتفاق المرور المنصوص عليه بالفقرة الأولى من الفصل 17 من القانون عدد 73 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 المتعلق بالملك العمومي البحري.

#### الفصل 2:

تتسحب أحكام هذا القانون على المباني التي تم الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 2012.

#### الفصل 3:

يقصد بالمخالف على معنى هذا القانون كل باعث عقاري مرخص له طبقا لمقتضيات القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري، تعمد مخالفة رخصة البناء المسندة له وفقا للتشريع والترتيب ومقتضيات أمثلة التهيئة الجاري بها العمل.

#### الفصل 4:

يقصد بالتسوية على معنى هذا القانون الإجراء الهادف إلى إضفاء الصبغة القانونية على البنايات المقامة خلافا لرخصة البناء والمجسمة بقرار صادر عن رئيس الجماعة المحلية بناء على رأي اللجنة الفنية المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون. ويمكن أن تكون التسوية كلية أو جزئية.

## الباب الثاني:

### في شروط التسوية وإجراءاتها

#### الفصل 5:

يمكن لكل باعث عقاري يرغب في تسوية وضعية بنائه المخالف لرخصة البناء تقديم ملف في الغرض مقابل وصل إيداع لدى الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

وتتولى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية إشهار تاريخ فتح أجل قبول الملفات وختمه مرتين في كل من جريدة يومية وجريدة أسبوعية والإعلان عنه بوسائل الإعلام المسموعة.

#### الفصل 6:

يحتوي ملف التسوية وجوبا على الوثائق التالية في خمسة نظائر:

- مطلب في التسوية يتضمن المعطيات المتعلقة بهوية طالب التسوية ورخصة البناء الممنوحة له ويعدد المخالفات المرتكبة،
  - نسخة من رخصة البناء،
  - ملف فني يتضمن:
  - أمثلة هندسية مقياسها 1000/1 على الأقل تجسم البناء القائم وأبعاده وتخصيص المحلات التي يتكون منها معدة من قبل مهندس معماري مرسوم بجدول هيئة المهندسين المعماريين،
  - مثال جملي مقياسه 500/1 يحتوي على بيانات تهم الإتجاه وحدود وأبعاد قطعة الأرض وموقع تركيز البناءات موضوع طلب التسوية وبيان بداية البناءات المجاورة وعلوها معد من قبل مهندس معماري مرسوم بجدول هيئة المهندسين المعماريين،
  - شهادة مسلمة من مكتب مراقبة مصادق عليه، تثبت متانة البناء في وضعيته الحالية،
  - شهادة مسلمة من مصالح الحماية المدنية في احترام البناء في وضعيته الحالية لشروط السلامة،
  - الموافقة الكتابية معرفة بالإمضاء للأجوار المباشرين، وعند الإقتضاء الأجوار المواجهين، على التسوية في حال عدم احترام البناء موضوع طلب التسوية مسافات الإرتداد المرخص فيها، أو ما يفيد استحالة الإستدلال على هوية الأجوار المذكورين أو مقرات إقامتهم أو استحالة الحصول على موافقة جميع المالكين بالنسبة للعقارات المشاعة.
- كما يمكن للجنة المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون طلب أي وثيقة إضافية من شأنها المساعدة على البت في الملف.

## الفصل 7:

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

- موقع البناءة،
- صبغة المنطقة التي توجد فيها البناءة والتراتب العمراوية التي تم اعتمادها في الترخيص في البناء،
- المخالفات المرتكبة.

وعلى إثر المعاينة الميدانية، تتولى الجماعة المحلية نسخ من ملفات التسوية إلى المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء الرأي فيها كتابيا في أجل أقصاه شهر من تاريخ اتصالها بها. ويعتبر عدم الرد في هذا الأجل موافقة ضمنية.

علاوة على ذلك وبالنسبة لملفات التسوية التي تتعلق ببناءات مخالفة لمسافات الإرتداد المرخص فيها والتي أدلى أصحابها بما يفيد استحالة الإستدلال على هوية الأجوار المباشرين أو المواجهين لبنائاتهم المخالفة لرخصة البناء أو الحصول على موافقتهم على التسوية بالنسبة للعقارات المشاعة، تتولى الجماعة المحلية المعنية بي الأجل المفتوح لاستشارة المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية تعليق المثال الجملي المنصوص عليه بالفصل 6 والجذاذة الفنية المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون لمدة شهر بمقر البلدية أو المعتمدة أو الولاية ليطلع عليها العموم كما ينشر إعلان يدعوهم للإطلاع عليها بجرديّة يومية وبوسائل الإعلام المسموعة.

وخلال فترة التعليق المنصوص عليها أعلاه، يمكن للأجوار المباشرين أو المواجهين للبناءة موضوع ملف التسوية تدوين اعتراضاتهم أو ملاحظاتهم بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر الجماعة المحلية المعنية أو توجيه مكتوب مضمون الوصول إليها.

## الفصل 8:

تتولى الجماعة المحلية المعنية بمجرد استكمال إجراء ات الإستشارة أو الإستقصاء، عند الإقتضاء، عرض ملفات التسوية مصحوبة بآراء المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية ومستخرج من دفتر الإستقصاء المتعلقة بها على اللجنة الفنية الجهوية المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لإبداء الرأي.

وتسند رئاسة اللجنة عند انتصابها للنظر في ملفات التسوية على معنى هذا القانون لوالي الجهة وتخضع فيما يتعلق بسير عملها إلى أحكامه.

## الفصل 9:

تبدى اللجنة الفنية الجهوية رأيها في ملفات التسوية الواردة عليها في أجل أقصاه شهر.

ويمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معاينات ميدانية إضافية عند الإقتضاء.

## الفصل 10:

مع مراعاة أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 4 من هذا القانون، لا يمكن في كل الحالات للجنة الفنية الجهوية اقتراح التسوية إذا لم يتوفر الشرطان التاليان:

- الموافقة الكتابية للأجوار المباشرين أو المواجهين أو عدم اعتراضهم أثناء فترة الاستقصاء،
- المقاييس الفنية المتعلقة بسلامة البناية وشاغلها.

## الفصل 11:

تضمّن اللجنة الفنية الجهوية رأيها بمحضر جلسة يتولى والي الجهة التأشير عليه. ويوجه المحضر في أجل أقصاه خمسة عشر يوما إلى رئيس الجماعة المحلية المعنية.

## الفصل 12:

يتخذ رئيس الجماعة المحلية المعنية في أجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بمحضر الجلسة قرارات فردية في التسوية، مطابقة لرأي اللجنة الفنية الجهوية المضمن بالمحضر.

## الفصل 13:

يتم إعلام الباعث العقاري بالقرار المتخذ في شأن ملف التسوية بواسطة مكتوب مضمون الوصول في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما من تاريخ اتخاذ القرار، وتتم دعوته:

- إما لتسلم قرار تسوية في حالة قبول تسوية وضعية كامل البناء بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار،
- أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم جميع أجزاء البناء المخالف على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا القرار،
- أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية على نفقته وذلك في أجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا القرار بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 وقبل تمكينه من قرار تسوية في الأجزاء القابلة للتسوية.

## الباب الثالث:

### الغرامات المالية

## الفصل 14:

تتولى الجماعة المحلية قبل تسليم قرار التسوية، توظيف غرامة مالية على طالب التسوية تستخلص لدى محاسبها مقابل وصل وذلك علاوة على معلوم رخصة البناء المستوجب طبقا للتشريع الجاري به العمل.

وتحتسب هذه الغرامة بالنسبة للبناء الذي تمت الموافقة على تسوية وضعيته كليا أو جزئيا على أساس المساحة المبنية المغطاة المضافة للمساحة المرخص فيها كما يلي:

### 1. المباني ذات الصبغة السكنية أو متعددة الوظائف:

\*بالنسبة للمباني السكنية المخصصة للسكن الفردي:

300 د للمتر المربع الواحد المضاف.

\*بالنسبة للمباني المخصصة للسكن الجماعي أو متعددة الوظائف:

400 د للمتر المربع الواحد المضاف.

## 2. المباني المخصصة للإستعمال الصناعي:

80 د للمتر المربع الواحد المضاف.

غير أن هذه الغرامة بالنسبة للبناءات المقامة داخل ارتفاع الملك العمومي البحري الإصطناعي تحتسب على أساس المساحة الجمالية المغطاة التي تمت الموافقة على تسويتها داخل منطقة الإرتفاق.

### الفصل 15:

يتم التخفيض من قيمة الغرامة المستوجبة طبقاً لأحكام هذا القانون بنسبة 30% للبناءات المتواجدة داخل مناطق تشجيع التنمية الجهوية المحددة طبقاً للتشريع والتراتب الجاري بها العمل أو البناءات المنجزة في إطار مشاريع السكن الإجتماعي الممولة عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء.

## الباب الرابع:

### أحكام انتقالية

### الفصل 16:

يلق تنفيذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة منها الفصل 83 وما بعده في شأن المباني المخالفة لرخص البناء وذلك عند تقدم أصحابها بمطالب تسوية على معنى أحكام هذا القانون.

### الفصل 17:

كل مخالف لم يتقدم بمطلب تسوية في الأجل المنصوص عليها بالفصل 5 من هذا القانون أو لم يستجب لما تمت دعوته إليه وفقاً للفصل 13 أو لم يقم بخلاص الغرامات المالية وفقاً للفصل 14 يتم مواصلة تنفيذ الإجراءات القانونية الجارية بها العمل في شأنه وخاصة منها الفصل 83 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

### الفصل 18:

مع مراعاة التشريع الجاري به العمل، تتولى الجماعات المحلية المعنية إدراج الترتيب العمرانية المعتمدة في تسوية وضعية المباني المشأ إليها بالفصلين الأول والثاني من هذا القانون بأمتلة التهيئة العمرانية وأمتلة التهيئة التفصيلية الراجعة له بالنظر.

ولا يمكن أن تعوض الترتيب العمرانية المتبعة في تسوية وضعية هذه المباني ألبا الترتيب العمرانية المنطبقة على كامل المنطقة التي توجد بها.

### الفصل 19:

بقطع النظر عن أحكام هذا القانون، تبقى الأحكام التأديبية والجزائية المسلطة على جميع الأطراف المتدخللة في ارتكاب المخالفات موضوع التسوية والواردة بالنصوص الخاصة سارية المفعول.

### الفصل 20:

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.