

الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب

لجنة الصناعة والطاقة والثروات
الطبيعية والبنية الأساسية والبيئة

تقرير لجنة الصناعة و الطاقة و الثروات الطبيعية
و البنية الأساسية و البيئة
حول

مشروع قانون

يتعلق بسن أحكام استثنائية لتسوية و ضخمة المبانى المخالفة لرخص البناء

(2014/05)

(طلب فيه استعجال نظر)

تاريخ إحالة المشروع على المجلس: 09 جانفي 2014

الوثائق المرفقة بالمشروع:

-وثيقة شرح الأسباب،

تاريخ انتهاء الأشغال:

مقرر اللجنة: الطيب المدني

رئيس اللجنة: عامر العريض

مقررة مساعدة: جميلة الجويني

نائب الرئيس: المنصف السلامي

مقررة مساعدة: درة اليعقوبي

نظر اللجنة

لجنة الصناعة والطاقة والثروات الطبيعية والبنية الأساسية والبيئة

تاريخ إحالة المشروع على اللجنة: 03 مارس 2015

جلسات اللجنة:

2015/03/05 (جلسة مداولات)

2015/03/09 (جلسة استماع)

2015/03/12 (جلسة مداولات)

2015/03/16 (جلسة استماع)

2016/03/17 (جلسة مداولات)

القرار: الموافقة بأغلبية الأعضاء الحاضرين مع تحفظ نائب

تاريخ إنهاء الأشغال: 02 افريل 2015

أولاً- تقديم المشروع:

مثلت مسألة مخالفة مقتضيات رخص البناء أهم الأسباب التي ساهمت في تعقد الوضعية العقارية للنسيج العمراني القائم منذ الاستقلال بما انعكس سلبا على الدورة الاقتصادية والمستغلين والشاغلين لهذه البنايات، وقد أدت هذه الوضعية إلى ظهور عديد المباني التي لم تقدر الدولة على تسوية وضعيتها العقارية إلى حد هذا التاريخ.

وعلاوة على ذلك، شهدت البلاد التونسية خلال سنة 2011 استفحال ظاهرة مخالفة مقتضيات رخص البناء بما تسبب في خسائر هامة بالنسبة للمستثمرين والحرفاء التي حالت دون تمكن الخواص من تقسيم عقاراتهم ، وعدم قدرة المستثمرين على استكمال مشاريعهم والحصول على محاضر في انتهاء الأشغال تخول لهم ربطها بالشبكات. مما جعلهم يواجهون عديد الصعوبات المالية التي نتج عنها عجز تام على الوفاء بالتزاماتهم البنكية وتوقف كلي لعمليات بيع الشقق دون اعتبار التتبعات القضائية.

أما بالنسبة للمشاريع المنجزة فقد حالت المخالفات المرتكبة دون إبرام عقود نهائية مع الموعود لهم بالبيع وبالتالي تسوية وضعيتهم العقارية.

ونظرا للتداعيات الخطيرة لهذه الوضعية على الاقتصاد الوطني، وباعتبار أن تأجيل معالجة هذه الظاهرة أو تنفيذ قرارات الهدم لن يمثل حلا جذريا للأسباب المذكورة أعلاه، فقد استقر الرأي على تسوية وضعية المباني المخالفة وتوظيف غرامات مالية رادعة على المخالفين تمكن من إدخال هذا المنتج في الدورة الاقتصادية وتوفير موارد إضافية للجماعات المحلية.

وبناء على ما تقدم، تم اقتراح مشروع القانون المعروض الذي يهدف إلى سن أحكام استثنائية تمكن الجماعات المحلية من تسوية وضعية المباني المخالفة لرخص البناء والمنجزة من قبل الخواص أو المستثمرين والتي تمّ الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 2012، بما يمكنهم من تسوية وضعيتهم من خلال إيداع مطالبهم مرفقة بملف فني ضببت مكوناته ضمن الفصل 6 وذلك في أجل أقصاه سنة من دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

وتتولى الجماعة المحلية المعنية بمجرد استكمال إجراءات استشارة المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية والاستقصاء، عند الاقتضاء، عرض ملفات التسوية مصحوبة بأراء المؤسسات والمنشآت العمومية على اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء لإبداء الرأي.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن اللجنة المذكورة لا يمكنها في كل الحالات اقتراح تسوية وضعية البناية المخالفة لرخصة البناء إذا لم يتوفر في ملف التسوية الضمانات الدنيا المتعلقة بالحقوق المكتسبة للأجوار وسلامة البناية وشاغلها.

ويضبط مشروع القانون المعروض في بابه الثالث الغرامات المالية الموظفة على المخالفين طالبي التسوية، تحتسب على أساس المساحة المبنية المضافة للمساحة المرخص فيها والتي تمت الموافقة على تسويتها، على أن لا يتم تثقيل الغرامات المسلطة على المخالفين، خاصة الباعثين العقارين منهم، على ثمن البيع وذلك حماية للمشتريين.

كما يتضمن مشروع القانون المعروض أحكاما انتقالية ببابه الرابع والأخير تنص على تعليق 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.

ثانيا- أعمال اللجنة:

تعهدت لجنة الصناعة والطاقة والثروات الطبيعية والبنية الأساسية والبيئة بدراسة مشروع القانون بموجب الإحالة الواردة عليهما من السيد رئيس مجلس نواب الشعب بتاريخ 03 مارس 2015 مرفقة بطلب استعجال النظر.

وتولت اللجنة في جلستها المنعقدة بتاريخ 05 مارس 2015 مناقشة الإطار العام للمشروع الهادف أساسا إلى سن أحكام استثنائية تمكن الجماعات المحلية من تسوية وضعية بعض المباني أو أجزاء منها المخالفة لرخصة البناء وفق الشروط والإجراءات والغرامات المالية الواردة بنص المشروع . وفي إطار مزيد تعميق النظر استوضح القطاعات ذات العلاقة بالمشروع والمؤسسات المعنية بالتسوية وعدد البنائيات المزمع تسوية وضعيتها والمدة الزمنية التي ستشملها التسوية.

وتبعا للمسائل التي اثيرت اثناء النقاش العام قررت اللجنة الاستماع إلى كل من السيد كاتب الدولة لدى وزير الداخلية المكلف بالشؤون المحلية والسيد كاتب الدولة لدى وزير التجهيز والإسكان والهيئة الترابية المكلف بالإسكان.

وخلال جلسة الاستماع المنعقدة بتاريخ 09 مارس 2015 تولى السيد كاتب الدولة للتجهيز والإسكان توضيح الهدف الأساسي للمشروع الرامي إلى تسوية وضعية المباني المخالفة لرخص البناء والتي بقيت خارج الدورة الاقتصادية، مؤكدا على ما لهذا المشروع من جدوى نظرا لما سينجز عن هذه التسوية من موارد مالية للجماعات المحلية.

كما أوضح السيد المدير العام للجماعات المحلية بوزارة الداخلية، ان المشروع يهدف إلى إحداث إطار قانوني لإجراءات التسوية للمخالفين الذين تقدموا بمطالب في الغرض، وأن التسوية يجب أن تراعي حقوق الاجوار الممتثلة في احترام مسافة الارتداد القانونية للبناءات اضافة إلى احترام معايير سلامة البناية.

وأكد السادة النواب على إمكانية توسيع المدة لتشمل كامل الفترة ما قبل 2015 حتى يتسنى تسوية أكبر عدد ممكن من الوضعيات سواء من المواطنين أو من الخواص أو من الباعثين العقاريين حتى لا تكون التسوية مقتصرة على عدد من المخالفين.

في حين اقترح البعض من اعضاء اللجنة أن تكون فترة التسوية محددة بالفترة الزمنية 2009 _ 2012 ، بينما رأى البعض الاخر تعميم التسوية لتشمل البناءات الفوضوية.

وفي ردوده أوضح السيد كاتب الدولة لدى وزير التجهيز أن الحكومة أعدت نسخة معدلة لمشروع القانون ستحيلها على انظار اللجنة لاحقا، كما بين أن المدة المحددة لتسوية الوضعيات ستمتد إلى موفى ديسمبر 2012 بأثر رجعي دون تحديد تاريخ ادنى للفترة، وان تسوية وضعية البناءات الفوضوي تخضع إلى أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير، مؤكدا ان مشروع القانون يعطي الأولوية لتسوية وضعية المباني المخالفة لرخص البناء و تمكين الباعثين العقاريين والخواص من الحصول على شهادة إنهاء الأشغال .

واثر جلسة الاستماع، قررت اللجنة توجيه طلب كتابي الى السيد رئيس مجلس نواب الشعب قصد احالة النسخة المعدلة من مشروع القانون المقترحة من الوزارة على انظار اللجنة واحتساب اجال جديدة لاستعجال النظر تبتدئ من ذلك التاريخ.

ونظرت اللجنة في جلستها المنعقدة بتاريخ الخميس 12 مارس 2015 في الصيغة المعدلة لمشروع القانون، حيث لاحظ أعضاءها أن التعديلات المقدمة من الحكومة جوهرية شملت المدة والخطايا والصنف متوقفين عند حصر مجال تطبيق مشروع القانون على الباعثين العقاريين دون سواهم مما استوجب من اللجنة طلب المزيد من التوضيحات.

وخلال جلسة الاستماع المنعقدة يوم الاثنين 16 مارس 2015 بين السيد كاتب الدولة للتجهيز والاسكان والتهيئة الترابية والتعمير المكلف بالإسكان ان الغاية من سن هذا القانون تكمن في تسوية الوضعية القانونية لعديد الشركات التونسية و المواطنين، مبينا أن الفترة التي تلت الثورة شهدت عديد التجاوزات من بعض الباعثين العقاريين الذين تحصلوا على رخص بناء دون احترامها.

وفي خصوص تحديد الفترة إلى موفى ديسمبر 2012 أوضح السيد كاتب الدولة أن الفترة التي تتطلبها بداية انجاز الأشغال منذ تاريخ الحصول على رخصة البناء تتراوح ما بين 6 أشهر وسنة وبالتالي فان الباعثين العقاريين الذين تحصلوا على رخص بناء سنة 2012 لا زالوا بصدد انجاز مشاريعهم حاليا ولا يمكن السماح لهم بمخالفة رخص البناء.

وأكد السيد المدير العام للجماعات المحلية بوزارة الداخلية أن عديد المباني التي أنجزت من طرف الباعثين منذ عشرات السنين و انتقلت ملكيتها للمواطنين بموجب عقود بيع بقيت خارج الدورة الاقتصادية لعدم حصول اصحابها على سندات ملكية بسبب التجاوزات الحاصلة في رخص البناء و بالتالي فانه بات من الضروري تسوية المخالفات المتعلقة بها.

وعلى اثر البيانات المقدمة من قبل ممثلي الحكومة، تناول اعضاء اللجنة بالدرس والنقاش جملة المسائل التي يطرحها النص المقترح وتوقفوا عند بعض أحكامه:

1 - تخصيص مشروع القانون للباعثين العقاريين دون سواهم:

استأثرت هذه المسألة بحيز هام من النقاش، حيث تساءل العديد من النواب عن سبب إقصاء المشروع للمواطنين والخواص والصناعيين من التسوية دون احترام مبدأ المساواة بين المواطنين أمام القانون، مؤكدين أن القانون الاستثنائي يتناول فترة زمنية معينة لكن مبدأ الاستثناء لا يجب ان يتعلق بالأشخاص، مما يمكن أن يجعل المشروع في صيغته الحالية غير دستوري باعتبار ان أحكام القانون يجب أن تكون عامة.

إضافة إلى ذلك، فإن رخص البناء تسند وفقا لمثال تهيئة ترابية ساري المفعول في حين أن أحكام هذا المشروع ستسوّي وضعيّة الباعثين العقاريين باعتماد امثلة تهيئة جديدة ممّا قد يكرس عدم المساواة بين المواطنين.

وتبعاً لذلك اقترحوا لتعميم أحكام مشروع القانون على كل مخالف لرخصة البناء.

2 - المدة المحددة إلى غاية 31 ديسمبر 2012:

أثارت مدة التسوية نقاشاً مستفيضاً داخل اللجنة، إذ نص المشروع على أن أحكامه تنسحب على المباني التي تمّ الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 2012، حيث اعتبر عدد من الأعضاء أن عدم تحديد تاريخ ادنى يمكنه إغراق الإدارة بمطالب التسوية .

في حين تمسك عدد اخر من الاعضاء بعدم تحديد التاريخ الادنى معتبرين ذلك فرصة لتسوية وضعيّة عديد المباني المنجزة في فترة الستينات والسبعينات وخاصة من قبل شركة النهوض بالمساكن الاجتماعية والشركة العقارية للبلاد التونسية حتى يتم ادخال هذه المباني في الدورة الاقتصادية .

3 - آجال التسوية:

اقترح بعض الاعضاء التمديد في آجال التسوية حتى تشمل أكثر عدد ممكن من المواطنين، وبالتالي تصبح الآجال سنة عوضاً عن ستة أشهر.

كما رأى عدد اخر أن أحكام القانون استثنائية وبالتالي يجب أن تكون الزامية خلافا لصياغة الفصل الرابع التي تعتبر التسوية اختيارية.

4- الغرامات المالية:

أثارت مسألة الغرامات المالية عديد الاشكاليات، حيث اعتبر عدد من أعضاء اللجنة أن الغرامات المضمنة بمشروع القانون غير عادلة ولم تأخذ بعين الاعتبار سعر المتر المربع الواحد عند البيع والأماكن المتواجد بها العقارات المخالفة.

واقترحوا بالتالي اعتماد حد أدنى وحد أقصى وترك المجال للجماعة المحلية لتحديد قيمة الغرامة حسب المنطقة الموجودة بها البناية المخالفة.

وفي جلستها المنعقدة يوم الخميس 02 افريل 2015 تولى السيد المقرر عرض تقرير اللجنة والصيغة المعدلة لمشروع القانون على المصادقة، كما تناولت اللجنة بالدرس ملاحظات الوزارة حول الفصل 2 وذلك في اتجاه الحفاظ على الصيغة الأولى من مشروع القانون المعروض، واقترح الترفيع في الغرامة الموظفة على المباني السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من قبل الخواص حتى لا تفقد الغرامة صبغتها الردعية وطاقها الزجري الذي انبنت عليه الأحكام الاستثنائية لهذا القانون.

كما اقترح عدد من اعضاء اللجنة ان يتضمن ملف التسوية ما يفيد استخلاص المعاليم الجبائية .

واقرت اللجنة بأغلبية اعضائها الموافقة على اعتماد الصيغة الاصلية للفصل 2 واطافة مطتين الى الفصل السادس ليتضمن ملف التسوية وجوبا وثيقة تفيد خلاص المعلوم على العقارات ،اطافة الى وصل ايداع التصريح بالضريبة على الدخل او الضريبة على الشركات. وتعديل الخطية الموظفة على المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الخواص لتصبح 20د للمتر المربع الواحد المضاف. واثرتداول والنقاش تم الاتفاق على ما يلي:

1- تغيير العنوان وتعميمه وإضافة أحكام تمكن الخواص الراغبين في التسوية من التمتع بهذه الإجراءات مع ضرورة التنصيص على عدم المساس بحقهم في اللجوء إلى إجراءات التسوية المنصوص عليها بالفصل 82 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير بعد انتهاء آجال الأحكام الاستثنائية .

2- اضافة نقطتين الى المطة الثالثة من الفصل السادس على النحو التالي :

_ ما يفيد خلاص المعلوم على العقارات المبنية او غير المبنية حسب الحال،

_ وصل ايداع التصريح بالضريبة على الدخل او الضريبة على الشركات،

3 - توظيف غرامات مالية على طالب التسوية تحتسب بالنسبة للبناء الذي تمت الموافقة على تسوية وضعيته كليا أو جزئيا على أساس المساحة المبنية المغطاة المضافة للمساحة المرخص فيها .

4- التمديد في آجال التسوية لتصبح سنة عوضا عن ستة أشهر بداية من دخول القانون حيز التنفيذ وعدم حرمان الخواص الذين لم ينخرطوا في هذا القانون من حقوقهم المكتسبة بموجب القوانين الجاري بها العمل في خصوص التسوية.

5- إضافة أحكام تنص على التحجير على الباعثين العقاريين توظيف معلوم الخطايا الموظفة عليهم بموجب الفصل 14 من هذا القانون على عقود البيع أو الوعود المبرمة بينهم و بين حرفائهم.

وبناء على ما تقدم قامت اللجنة بتعديل صياغة مشروع القانون على النحو التالي:

الصيغة المعدلة من قبل اللجنة	مشروع القانون المقترح من قبل الوزارة
العنوان: مشروع قانون يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء.	العنوان: مشروع قانون يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة من قبل الباعثين العقاريين والمخالفة لرخص البناء.
الباب الأول: أحكام عامة	الباب الأول: أحكام عامة
الفصل الأول: يهدف هذا القانون إلى سن أحكام استثنائية لتسوية وضعية المباني المنجزة دون احترام مقتضيات رخص البناء. دون تغيير	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 لتراتب خاصة باستثناء تلك المقامة على الأراضي الموظف عليها ارتفاع لفائدة الملك العمومي البحري الاصطناعي. على أن لا تشمل البناية أو توابعها في كل الحالات حق ارتفاع 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: دون تغيير	الفصل 2: تنسحب أحكام هذا القانون على المباني التي تمّ الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 2012.
الفصل 3: يقصد بالمخالف على معنى هذا القانون كل من تعمد مخالفة رخصة البناء المسندة له وفقا للتشريع والتراتب ومقتضيات أمثلة التهيئة الجاري بها العمل.	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 والتراتب ومقتضيات أمثلة التهيئة الجاري بها العمل.
الفصل 4: دون تغيير	الفصل 4: يقصد بالتسوية على معنى هذا القانون الإجراء الهادف إلى إضفاء الصبغة القانونية على البناية 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	الباب الثاني: في شروط التسوية وإجراءاتها
الفصل 5: على كل من 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.	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.
دون تغيير	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،	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،

<p>-نسخة من رخصة البناء، -المثال الهندسي الأصلي، ملف فني يتضمن: * ما يفيد خلاص المعلوم على العقارات المبنية او غير المبنية حسب الحال ، * وصل ايداع التصريح بالضريبة على الدخل او الضريبة على الشركات . دون تغيير</p> <p>*شهادة مسلمة من مصالح الحماية المدنية في احترام البناء في وضعيته الحالية لشروط السلامة، وذلك بالنسبة للمباني الجماعية أو المعدة لاستقبال العموم.</p> <p>دون تغيير</p>	<p>-نسخة من رخصة البناء، -ملف فني يتضمن: *أمثلة هندسية مقياسها 1/100 على الأقل تجسّم البناء القائم وأبعاده وتخصيص المحلات التي تتكون منها معدة من قبل مهندس معماري مرسوم بجدول هيئة المهندسين المعماريين. *مثال جملي مقياسه 1/500 يحتوي على بيانات تهمّ الاتجاه وحدود وأبعاد قطعة الأرض وموقع تركيز البنايات موضوع طلب التسوية وبيان بداية البنايات 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.</p> <p>-الموافقة الكتابية معرفة بالإمضاء للأجوار المباشرين، وعند الاقتضاء الأجوار المواجهين، على التسوية في حال عدم احترام 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. كما يمكن للجنة المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون طلب أي وثيقة إضافية من شأنها المساعدة على البتّ في الملف.</p>
<p>الفصل 7: دون تغيير</p> <p>وعلى إثر المعاينة الميدانية، تتولى الجماعة المحلية إحالة نسخ من ملفات التسوية إلى المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء</p>	<p>الفصل 7: تتولى الجماعة المحلية المعنية قبول مطالب التسوية وإعداد جذاذات فنية تلحق بكل ملف وتتضمن البيانات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● موقع البناية. ● صبغة المنطقة التي توجد فيها البناية والترتيب العمرانية التي تم اعتمادها في الترخيص في البناء. ● المخالفات المرتكبة. <p>وعلى إثر المعاينة الميدانية، تتولى الجماعة المحلية إحالة نسخ من ملفات التسوية إلى المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء</p>

<p>الرأي فيها كتابيا في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ اتصالها بها. ويعتبر عدم الردّ في هذا الأجل موافقة ضمنية.</p> <p>دون تغيير</p>	<p>الرأي فيها كتابيا في أجل أقصاه شهر من تاريخ اتصالها بها. ويعتبر عدم الردّ في هذا الأجل موافقة ضمنية.</p> <p>علاوة على ذلك وبالنسبة لملفات التسوية التي تتعلق ببنائات مخالفة لمسافات الارتداد المرخص فيها والتي أدلى أصحابها بما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المباشرين أو المواجهين لبنائاتهم 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 المنصوص عليه بالفصل 6 والجدادة المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية ليطلع عليها العموم كما ينشر إعلان يدعوهم للاطلاع عليها بجريدة يومية وبوسائل الإعلام المسموعة.</p> <p>وخلال فترة التعليق المذكورة أعلاه، يمكن للأجوار المباشرين أو المواجهين للبنائات موضوع ملف التسوية تدوين اعتراضهم أو ملاحظاتهم بدفتر الاستقصاء المفتوح للغرض بمقر الجماعة المحلية المعنية أو توجيهه مكتوب مضمون الوصول إليها.</p>
<p>الفصل 8: دون تغيير</p> <p>يتولى والي الجهة رئاسة اللجنة عند انتصابها للنظر في ملفات التسوية على معنى هذا القانون وتخضع فيما يتعلق بسير عملها إلى أحكامه.</p>	<p>الفصل 8: تتولى الجماعة المحلية المعنية وبمجرد 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 المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير لإبداء الرأي.</p> <p>وتسند رئاسة اللجنة عند انتصابها للنظر في ملفات التسوية على معنى هذا القانون لوالي الجهة وتخضع فيما يتعلق بسير عملها إلى أحكام هذا القانون.</p>
<p>الفصل 9: دون تغيير</p>	<p>الفصل 9: تبدي اللجنة الفنية الجهوية رأيها في ملفات التسوية الواردة عليها في أجل أقصاه شهر.</p> <p>ويمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معاينات ميدانية إضافية عند الاقتضاء.</p>
<p>الفصل 10: دون تغيير</p>	<p>الفصل 10: مع مراعاة أحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 4 من هذا القانون، لا يمكن في كل الحالات للجنة الفنية الجهوية</p>

	<p>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.</p>
الفصل 11: دون تغيير	<p>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.</p>
الفصل 12: دون تغيير	<p>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.</p>
<p>الفصل 13: يتم إعلام المخالف بالقرار المتخذ في شأن ملف التسوية بواسطة مكتوب مضمون الوصول في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوما من تاريخ اتخاذ القرار، وتتم دعوته:</p> <p>- إما لتسلم قرار تسوية في حالة قبول تسوية وضعية كامل البناء بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون في أجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار، دون تغيير</p> <p>- أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم أجزاء البناء المخالف على نفقته و ذلك في اجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون وقيل تمكينه من قرار تسوية في الأجزاء غير القابلة للتسوية.</p>	<p>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:</p> <p>- 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 و ذلك في اجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار، أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم أجزاء البناء الغير قابل 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.</p>
<p>الباب الثالث: الغرامات المالية</p> <p>الفصل 14: دون تغيير</p>	<p>الباب الثالث: الغرامات المالية</p> <p>الفصل 14: تتولى الجماعة المحلية قبل تسليم قرار التسوية، توظيف غرامة مالية على طالب التسوية تستخلص لدى محاسنها مقابل وصل وذلك علاوة على معلوم رخصة البناء</p>

<p>1 . المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الخواص: -10 د للمتر المربع الواحد المضاف</p> <p>2. المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الباعثين العقاريين: 300 د للمتر المربع الواحد المضاف.</p> <p>3. المباني المخصصة للسكن الجماعي أو متعددة الوظائف و المنجزة من طرف الخواص أو الباعثين العقاريين: -400 د للمتر المربع الواحد المضاف.</p> <p>4 . المباني المخصصة للاستعمال السياحي: 100 د للمتر المربع الواحد المضاف.</p> <p>5. المباني المخصصة للاستعمال الصناعي: - 50 د للمتر المربع الواحد المضاف.</p> <p>دون تغيير</p>	<p>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:</p> <p>1 . المباني ذات الصبغة السكنية أو متعددة الوظائف: * بالنسبة للمباني السكنية المخصصة للسكن الفردي : 330 د للمتر المربع الواحد المضاف.</p> <p>* بالنسبة للمباني المخصصة للسكن الجماعي أو متعددة الوظائف: 400 د للمتر المربع الواحد المضاف.</p> <p>3 . المباني المخصصة للاستعمال الصناعي: 80 د للمتر المربع الواحد المضاف.</p> <p>غير أن هذه الغرامة بالنسبة للبناءات المقامة داخل ارتفاع الملك العمومي البحري الاصطناعي تحتسب على أساس المساحة الجمالية المغطاة التي تمت الموافقة على تسويتها داخل منطقة الارتفاع.</p>
<p>الفصل 15: دون تغيير</p>	<p>الفصل 15: يتم التخفيض في قيمة الغرامة المستوجبة طبقا لأحكام هذا القانون بنسبة 30% للبناءات المتواجدة داخل مناطق تشجيع التنمية الجهوية المحددة طبقا للتشريع والتراتب الجاري بها العمل أو البناءات المنجزة في إطار مشاريع السكن الاجتماعي الممولة عن طريق صندوق النهوض بالمسكن لفائدة الأجراء.</p>
<p>الفصل 16: يحجر على الباعثين العقاريين والخواص توظيف معلوم الغرامات المالية المستوجبة وفق الفصل 14 من هذا</p>	<p>أضيف</p>


القانون على عقود البيع أو الوعود المبرمة قبل دخول القانون حيز التنفيذ.	
<p>الباب الرابع: أحكام انتقالية</p> <p>الفصل 17: دون تغيير</p>	<p>الباب الرابع: أحكام انتقالية</p> <p>الفصل 16: يعلق 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.</p>
الفصل 18: دون تغيير	<p>الفصل 17: كل مخالف لم يتقدم بمطلب تسوية في الأجل المنصوص عليها بالفصل 5 من هذا القانون أو لم يستجب لما تمت دعوته إليه وفقا للفصل 13 أولم يقيم بخلاص الغرامات المالية وفقا للفصل 14 يتم مواصلة تنفيذ الإجراءات القانونية الجاري بها العمل في شأنه وخاصة منها الفصل 83 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.</p>
الفصل 19: دون تغيير	<p>الفصل 18 : مع مراعاة التشريع الجاري به العمل تتولى الجماعات المحلية المعنية إدراج الترتيب العمرانية المعتمدة في تسوية وضعية المباني المشار إليها بالفصلين الأول و2 من هذا القانون بأمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية الراجعة لها بالنظر.</p> <p>ولا يمكن أن تعوض الترتيب العمرانية المتبعة في تسوية وضعية هذه المباني أليا الترتيب العمرانية المنطبقة على كامل المنطقة التي توجد بها.</p>
الفصل 20: دون تغيير	<p>الفصل 19: بقطع النظر عن أحكام هذا القانون، تبقى الأحكام التأديبية والجزائية المسلطة على جميع الأطراف المتدخلة في ارتكاب المخالفات موضوع التسوية والواردة بالنصوص الخاصة سارية المفعول.</p>
الفصل 21: دون تغيير	<p>الفصل 20: ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.</p>

ثالثا- قرار اللجنة:

قررت لجنة الصناعة والطاقة والثروات الطبيعية والبنية الأساسية والبيئة الموافقة على مشروع هذا القانون بأغلبية أعضائها الحاضرين.

مقرر اللجنة

الطيب المدني



رئيس اللجنة

عامر العريض



مشروع قانون يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول: يهدف هذا القانون إلى سن أحكام استثنائية لتسوية وضعية المباني المنجزة دون احترام مقتضيات رخص البناء.

ولا تنطبق أحكام هذا القانون على البناءات المخالفة لرخص البناء والمقامة على أجزاء الأملاك العمومية و الأراضي الخاضعة لتراتب خاصة باستثناء تلك المقامة على الأراضي الموظف عليها ارتفاع لفائدة الملك العمومي البحري الاصطناعي وعلى أن لا تشمل البناية او توابعها في كل الحالات حق ارتفاع 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: تنسحب أحكام هذا القانون على المباني التي تم الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 2012.

الفصل3: يقصد بالمخالف على معنى هذا القانون كل من تعمد مخالفة رخصة البناء المسندة له وفقا للتشريع و التراتيب و مقتضيات أمثلة التهيئة الجاري بها العمل .

الفصل4: يقصد بالتسوية على معنى هذا القانون الإجراء الهادف الى إضفاء الصبغة القانونية على البناية المقامة خلافا لرخصة البناء و المجسمة 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

الفصل5: على كل من يرغب في تسوية وضعية بنائه المخالف لرخصة البناء تقديم ملف في الغرض مقابل وصل إيداع لدى الجماعة المحلية المعنية في اجل أقصاه سنة من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ. و تتولى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية إشهار تاريخ فتح اجل قبول الملفات و ختمه مرتين في كل من جريدة يومية و جريدة أسبوعية و الإعلان عنه بوسائل الإعلام المسموعة.

الفصل6: يحتوي ملف التسوية وجوبا على الوثائق التالية في خمسة نظائر:

- مطلب في التسوية يتضمن المعطيات المتعلقة بهوية طالب التسوية ورخصة البناء الممنوحة له و يعدد المخالفات المرتكبة.
- نسخة من رخصة البناء،

- المثال الهندسي الأصلي،

- ملف فني يتضمن:

* ما يفيد خلاص المعلوم على العقارات المبنية او غير المبنية حسب الحال ،
* وصل ايداع التصريح بالضريبة على الدخل او الضريبة على الشركات ،
* أمثلة هندسية مقياسها 1/ 100 على الأقل تجسم البناء القائم و أبعاده و
تخصيص المحلات التي يتكون منها معدة من قبل مهندس معماري مرسوم
بجدول هيئة المهندسين المعماريين،

* مثال جملي مقياسه 1/ 500 يحتوي على بيانات تهم الاتجاه و حدود و
أبعاد قطعة الأرض و موقع تركيز البنايات موضوع طلب التسوية و بيان
بداية البنايات المجاورة و علوها 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، وذلك بالنسبة للمباني الجماعية أو المعدة
لاستقبال العموم.

- الموافقة الكتابية معرفة بالإمضاء للأجوار المباشرين و عند 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 .

كما يمكن للجنة المنصوص عليها بالفصل 8 من هذا القانون طلب أي وثيقة

إضافية من شأنها المساعدة على البتّ في الملف.

الفصل 7: تتولى الجماعة المحلية المعنية قبول مطالب التسوية و إعداد جذاذات فنية تلحق بكل ملف وتتضمن البيانات التالية :

*موقع البناية،

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

*المخالفات المرتكبة.

و على اثر المعاينة الميدانية، تتولى الجماعة المحلية إحالة نسخ من ملفات التسوية إلى المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية لإبداء الرأي فيما كتابيا في اجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ اتصالها بها. و يعتبر عدم الردّ في هذا الأجل موافقة ضمنية .

علاوة على ذلك وبالنسبة لملفات التسوية التي تتعلق ببيانات مخالفة لمسافات الارتداد المرخص فيها و التي أدلى بما يفيد استحالة الاستدلال على هوية الأجوار المباشرين أو المواجهين لبنياتهم 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 المثل الجملي المنصوص عليه بالفصل 6 والجذاذة الفنية المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون لمدة شهر بمقر البلدية أو المعتمدية أو الولاية ليطلع عليها العموم كما ينشر إعلان يدعوهم للاطلاع عليها بجريدة يومية و بوسائل الإعلام المسموعة.

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

الفصل 8: تتولى الجماعة المحلية المعنية بمجرد استكمال إجراءات الاستشارة أو الاستقصاء عند الاقتضاء، عرض ملفات التسوية مصحوبة بآراء

المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية و مستخرج من دفتر الاستقصاء المتعلقة بها على اللجنة الفنية الجهوية المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل 69 من مجلة التهيئة الترابية و التعمير لإبداء الرأي .

ويتولى والي الجهة رئاسة هذه اللجنة عند انتصابها للنظر في ملفات التسوية على معنى هذا القانون و تخضع فيما يتعلق بسير عملها إلى أحكامه.

الفصل 9: تبدي اللجنة الفنية الجهوية رأيها في ملفات التسوية الواردة عليها في اجل أقصاه شهر .

و يمكن لرئيسها استدعاء كل شخص يرى فائدة في حضوره أو الإذن بإجراء معاينات ميدانية إضافية عند الاقتضاء.

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 تتوفر الشرطان التاليان :

- الموافقة الكتابية للأجوار المباشرين أو المواجهين أو عدم اعتراضهم أثناء فترة الاستقصاء ،

- المقاييس الفنية المتعلقة بسلامة البناية و شاغلها ،

الفصل 11: تضمن اللجنة الفنية الجهوية رأيها بمحضر جلسة يتولى والي الجهة التأشير عليه .

و يوجه المحضر في أجل أقصاه خمسة عشر يوما الى رئيس الجماعة المحلية المعنية.

الفصل 12: يتخذ رئيس الجماعة المحلية المعنية في اجل أقصاه خمسة عشر يوما من تاريخ توصله بمحضر الجلسة قرارات فردية في التسوية، مطابقة لرأي اللجنة الفنية الجهوية المضمن بالمحضر .

الفصل 13: يتم إعلام المخالف 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 التسوية في حال قبول تسوية وضعية كامل البناء بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون في اجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار،
- أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم جميع أجزاء البناء المخالف على نفقته و ذلك في اجل لا يتعدى شهرا من تاريخ إعلامه بهذا القرار،
- أو لإعلامه باتخاذ قرار في هدم أجزاء البناء غير القابل للتسوية على نفقته و ذلك في اجل لا يتعدى شهرين من تاريخ إعلامه بهذا القرار بعد خلاص الغرامات المالية المستوجبة طبقا للفصل 14 من هذا القانون 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 محاسنها مقابل وصل و ذلك علاوة على معلوم رخصة البناء المستوجب طبقا للتشريع الجاري به العمل .

و تحتسب 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 المخصصة للسكن الفردي و المنجزة من طرف الخواص:

- 20 د للمتر المربع الواحد المضاف.
- 2- المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي و المنجزة من طرف الباعثين العقاريين:
- 300 د للمتر المربع الواحد المضاف.
- 3- المباني المخصصة للسكن الجماعي أو متعددة الوظائف و المنجزة من طرف الخواص أو الباعثين العقاريين:
- 400 د للمتر المربع الواحد المضاف
- 4- المباني المخصصة للاستعمال السياحي:
- 100 د للمتر المربع الواحد المضاف.
- 5- المباني المخصصة للاستعمال الصناعي:
- 50 د للمتر المربع الواحد المضاف.

غير أن هذه الغرامة بالنسبة للبناءات المقامة داخل ارتفاع الملك العمومي البحري الاصطناعي تحتسب على أساس المساحة الجميلية المغطاة التي تمت الموافقة على تسويتها داخل منطقة الارتفاع .

الفصل 15: يتم التخفيض من قيمة الغرامة المستوجبة طبقاً لأحكام هذا القانون بنسبة 30% للبناءات المتواجدة داخل مناطق تشجيع التنمية الجهوية المحددة طبقاً للتشريع و التراتيب الجاري بها العمل أو البناءات المنجزة في إطار مشاريع السكن الاجتماعي الممولة عن طريق صندوق النهوض بالسكن لفائدة الأجراء .

الفصل 16: يحجر على الباعثين العقاريين والخواص توظيف معلوم الغرامات المالية المستوجبة وفق الفصل 14 من هذا القانون على عقود البيع أو الوعود المبرمة قبل دخول القانون حيز التنفيذ..

الباب الرابع

أحكام انتقالية

الفصل 17: يعلق تنفيذ الإجراءات القانونية المنصوص عليها بمجلة التهيئة الترابية و التعمير وخاصة منها الفصل 83 وما بعده في شأن المباني المخالفة لرخص البناء وذلك عند تقدم أصحابها بمطالب تسوية على معنى أحكام هذا القانون.

الفصل 18: كل مخالف لم يتقدم بمطلب تسوية في الأجال المنصوص عليها بالفصل 5 من هذا القانون أو لم يستجب لما تمت دعوته إليه وفقا للفصل 13 أو لم يتم مواصلة الغرامات المالية وفقا للفصل 14 منه، تتم مواصلة تنفيذ الإجراءات القانونية الجاري بها العمل في شأنه وخاصة منها الفصل 83 وما بعده من مجلة التهيئة الترابية و التعمير.

الفصل 19: مع مراعاة التشريع الجاري به العمل تتولى الجماعات المحلية المعنية إدراج التراتيب العمرانية المعتمدة في تسوية وضعية المباني المشار إليها بالفصلين الأول والثاني من هذا القانون بأمثلة التهيئة العمرانية و أمثلة التهيئة التفصيلية الراجعة لها بالنظر.

ولا يمكن أن تعوض التراتيب العمرانية المتبعة في تسوية وضعية هذه المباني أليا التراتيب العمرانية المنطبقة على كامل المنطقة الموجودة بها.

الفصل 20: بقطع النظر عن أحكام هذا القانون تبقى الأحكام التأديبية والجزائية المسلطة على جميع الأطراف المتدخلة في ارتكاب المخالفات موضوع التسوية الواردة بالنصوص الخاصة سارية المفعول .

الفصل 21: ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في:

عرض الأسباب

مثلت مسألة مخالفة مقتضيات رخص البناء أهم الأسباب التي ساهمت في تعقد الوضعية العقارية للنسيج العمراني القائم وقد أدت هذه الوضعية إلى تراكم المنتج العقاري غير المطهر منذ الاستقلال باعتبار أن الأولوية كانت حينذاك لإنتاج أكثر ما يمكن من الوحدات السكنية دون إيلاء أهمية لسلامة هذا المنتج من الناحية العقارية ودون الأخذ بعين الاعتبار الانعكاسات السلبية لهذه الظاهرة على الدورة الاقتصادية والمستغلين والشاغلين لهذه البنايات. وقد أدت هذه الوضعية إلى ظهور أحياء لم تقدر الدولة على تسوية وضعيتها العقارية إلى حد هذا التاريخ.

وعلاوة على ما سبق، شهدت البلاد التونسية خلال سنة 2011 انفلاتا شمل كل المجالات بما في ذلك المجال العمراني، حيث استفحلت ظاهرة مخالفة مقتضيات رخص البناء. هذا ولئن بدت هذه المخالفات بسيطة أحيانا وذلك بناء على وعود تلقاها المستثمرون والخواص بأن أمثلة التهيئة العمرانية التي هي بصدد المراجعة ستخول لهم إنجاز طوابق إضافية وذلك في إطار سياسة التكتيف التي انتهجتها الدولة منذ صدور القانون عدد 78 لسنة 2003 المؤرخ في 29 ديسمبر 2003، إلا أنها تسببت في خسائر هامة بالنسبة للمستثمرين والحرفاء إذ حالت هذه الوضعية دون تمكن الخواص من تقسيم عقاراتهم في نطاق ملكية الطبقات.

وباعتبار أن إجراءات مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية معقدة وتتطلب فترة زمنية طويلة ومن غير الممكن أن تتطرق إلى تفاصيل الوضعيات العمرانية الفردية (ارتداد، كشف،.....) فقد أدى ذلك إلى عدم قدرة المستثمرين استكمال مشاريعهم والحصول على محاضر في انتهاء الأشغال تخول لهم ربطها بالشبكات ويواجهون عديد الصعوبات المالية التي نتج عنها عجز تام عن الوفاء بالتزاماتهم البنكية وتوقف كلي لعمليات بيع الشقق دون اعتبار التتبعات

القضائية. أما بالنسبة للمشاريع المنجزة فقد حالت المخالفات المرتكبة دون إبرام عقود النهائية مع الموعودين لهم بالبيع وبالتالي تسوية وضعيتهم العقارية.

ونظرا لهذه الوضعية الاقتصادية الصعبة ولتداعياتها الخطيرة على الاقتصاد ودفع دورة الاستثمار باعتبار أن قطاع البناء يعتبر من القطاعات المحركة للاقتصاد ويهدف إيجاد حل جذري لمجمل هذه الإشكاليات بما من شأنه أن يساعد على تسوية الوضعية العقارية للنسيج العمراني القائم.

وباعتبار أن مخالفة الرخصة في حد ذاتها تبقى مخالفة موجبة للردع الإداري والجزائي عند الاقتضاء ولا يمكن في أي حال التفاوضي عنها باعتبار أن تأجيل معالجة هذه الظاهرة أو تنفيذ قرارات الهدم لن يمثل حلا جذريا للأسباب المذكورة أعلاه، فقد استقر الرأي على تسوية وضعية المباني المخالفة وتوظيف غرامات مالية رادعة على المخالفين تمكن من إدخال هذا المنتج في الدورة الاقتصادية ويوفر موارد إضافية للجماعات المحلية.

وبناء على ما تقدم، تم اقتراح مشروع القانون المعروض الذي يهدف إلى سن أحكام استثنائية تمكن الجماعات المحلية من تسوية وضعية المباني المنجزة من قبل الخواص أو المستثمرين والمخالفة لرخص البناء والتي تمّ الترخيص فيها إلى غاية 31 ديسمبر 2012، عدا البنائات المخالفة لرخص البناء والمقامة على أجزاء الأملاك العمومية والأراضي الخاضعة لتراتبية خاصة باستثناء تلك المقامة على الأراضي الموظف عليها ارتفاق لفائدة الملك العمومي البحري الاصطناعي، على أن لا تشمل البناية 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.

ويمكن مشروع القانون المذكور المخالفين من تسوية وضعيتهم وذلك من خلال إيداع مطالبهم مرفقة بملف فني تام الموجب ضبطت مكوناته ضمن الفصل 6 وذلك في أجل أقصاه سنة من دخول هذا القانون حيز التنفيذ لقاء غرامات مالية يضبطها مشروع القانون المعروض.

هذا وتتولى الجماعة المحلية المعنية بمجرد استكمال إجراءات استشارة المؤسسات والمنشآت العمومية المعنية والاستقصاء، عند الاقتضاء، عرض ملفات التسوية مصحوبة بآراء

المؤسسات والمنشآت العمومية و مستخرج من دفتر الاستقصاء المتعلق بتلك الملفات على اللجنة الفنية الجهوية لرخص البناء لإبداء الرأي.

وتجدر الإشارة في هذا الصدد أن اللجنة المذكورة تبدي رأيها في الملفات الواردة عليها في أجل أقصاه شهر. ولا يمكنها في كل الحالات اقتراح تسوية وضعية البناية المخالفة لرخصة البناء إذا لم يتوفر في ملف التسوية الضمانات الدنيا المتعلقة بحقوق الأجوار المكتسبة وصلابة وسلامة البناية وسلامة شاغليها والتي تتحقق بالاستجابة للشرطين المنصوص عليهما بالفصل 10 من مشروع القانون المعروض والمتمثلان في:

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

هذا وعلى رئيس الجماعة المحلية المعنية أن يتخذ قرارات فردية في التسوية مطابقة لرأي اللجنة الفنية المشار إليها أعلاه.

ويضبط مشروع القانون المعروض في بابه الثالث الغرامات المالية الموظفة على المخالفين طالبي التسوية، علما وأن الغرامة المستوجبة تحتسب على أساس المساحة المبنية المضافة للمساحة المرخص فيها والتي تمت الموافقة على تسويتها.

هذا وتجدر الإشارة إلى أن قيمة الغرامة المذكورة تم التخفيض فيها بنسبة 30% بالنسبة للبناءات المتواجدة داخل مناطق تشجيع التنمية الجهوية أو البناءات المنجزة في إطار مشاريع السكن الاجتماعي الممولة عن طريق صندوق النهوض بالمسكن على أن لا يتم تثقيل الغرامات المسلطة على المخالفين، خاصة الباعثين العقاريين منهم، على ثمن البيع وذلك حماية للمشتريين.

كما يتضمن مشروع القانون المعروض أحكاما انتقالية ببابه الرابع والأخير تنص على تعليق 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.

كما نصت هذه الأحكام الانتقالية على ضرورة أن تتولى الجماعات المحلية المعنية إدراج الترتيب العمرانية المعتمدة في تسوية وضعية المباني المشار إليها بالفصلين الأول و2 من هذا القانون بأمثلة التهيئة العمرانية وأمثلة التهيئة التفصيلية الراجعة لها بالنظر. ولا يمكن أن تعوض الترتيب العمرانية المتبعة في تسوية وضعية هذه المباني آليا الترتيب العمرانية المنطبقة على كامل المنطقة التي توجد بها.

وتجدر الملاحظة إلى أن الأحكام الاستثنائية الواردة بمشروع هذا القانون لا تمنع من اتخاذ جميع الإجراءات التأديبية والجزائية الجاري بها العمل قبل صدور هذا القانون ضد جميع الأطراف المتدخلة في ارتكاب المخالفات موضوع التسوية.

ذلك هو موضوع مشروع القانون المعروض.