

بشائيات مدنية

قرار من وزير التجهيز والاسكان مؤرخ في 26 نوفمبر 1991 يتعلق بضبط اجراءات ومعايير تعيين اصحاب الخدمات الخاضعين للقانون الخاص لانجاز مشاريع البنيات المدنية.

ان وزير التجهيز والاسكان،

بعد الاطلاع على مجلة المحاسبة العمومية.

وعلى الامر عدد 93 لسنة 1974 المؤرخ في 15 فيفري 1974 والمتعلق بتحديد مشمولات وزارة التجهيز.

وعلى الامر عدد 71 لسنة 1978 المؤرخ في 26 جانفي 1978 والمتعلق بالموافقة على كراس الشروط الادارية العامة المنظمة لمهام الهندسة المعمارية والاشغال الهندسية التي يقوم بها اصحاب الخدمات الخاضعون للقانون الخاص لانجاز البنيات المدنية.

وعلى الامر عدد 419 لسنة 1985 المؤرخ في 19 مارس 1985 والمتعلق باعادة تنظيم الادارة الجهوية لوزارة التجهيز والاسكان.

وعلى الامر عدد 1413 لسنة 1988 المؤرخ في 22 جويلية 1988 والمتعلق بتنظيم وزارة التجهيز والاسكان.

وعلى الامر عدد 442 لسنة 1989 المؤرخ في 22 افريل 1989 والمتعلق بتنظيم الصفقات العمومية ونسبها للتمتع أو المنفعة له.

وعلى الامر عدد 1979 لسنة 1989 المؤرخ في 23 ديسمبر 1989 والمتعلق بتنظيم انجاز البنيات المدنية وخاصة الفصل 10 منه.

قرر ما يأتي :

الباب الأول

تعريف الاجراءات ومعايير التعيين

الفصل الاول - يضبط هذا القرار اجراءات ومعايير منح اصحاب الخدمات الخاضعين للقانون الخاص، مهام الهندسة المعمارية والاشغال الهندسية والمراقبة الفنية المتعلقة بالبنيات المدنية كما وقع تعريفها بالفصل الاول من الامر المشار اليه اعلاه عدد 1979 لسنة 1989 المؤرخ في 23 ديسمبر 1989.

الفصل 2 - لا يعهد بمهام الهندسة المعمارية والاشغال الهندسية والمراقبة الفنية المتعلقة بالبنيات المدنية الا لاصحاب الخدمات الخاضعين للقانون الخاص والمصادق عليهم من طرف وزير التجهيز والاسكان.

الفصل 3 - يتم اختيار اصحاب الخدمات لمهام الهندسة المعمارية والاشغال الهندسية والمراقبة الفنية مع مراعاة احكام الفصلين 4 و 9 من هذا القرار كما يلي :

- حسب الملف أو حسب مناظرة معمارية بدرجة أو بدرجتين بالنسبة لاصحاب الخدمات المكلفين بمهام هندسية.

- حسب الملف فيما يتعلق باصحاب الخدمات المكلفين بمهام الاشغال الهندسية.

- حسب الملف فيما يخص اصحاب الخدمات المكلفين بالمراقبة الفنية للدراسات وانجاز البنيات المدنية.

الفصل 4 - يمكن اختيار اصحاب الخدمات المكلفين بمهام الهندسة المعمارية والاشغال الهندسية والمراقبة الفنية للدراسات وانجاز البنيات المدنية، بالتعيين المباشر وذلك بالنسبة :

- للمشاريع القومية والوزارية والجهوية أو المحلية كما وقع تعريفها بالفصل 5 من الامر عدد 1979 لسنة 1989 المؤرخ في 23 ديسمبر 1989 المشار اليه بطالع هذا، والتي يكون ثمن تكلفتها التقديري اقل أو معادل لـ : 800.000 دينار.

- المشاريع التي يتسم انجازها بحالة التأكد القصوى شريطة أن يكون هذا التأكد معللا.

القسم الأول

المناظرة المعمارية

الفصل 5 - يقع اللجوء الى المناظرة المعمارية في صورة ما اذا كانت اسباب ذات صبغة فنية أو جمالية أو مالية تبرر ايجاد ابحاث خاصة قصد بلورة تصور المنشأ.

الفصل 6 - يقع فتح كل مناظرة معمارية وجوبا بالاعتماد على برنامج وظيفي للمشروع معد من طرف صاحب المنشأ وعلى نظام مناظرة يحدد شروط المشاركة أو الاختيار المسبق والوثائق الواجب تقديمها من طرف المترشحين وتكوين لجنة التحكيم ومعايير الاختيار والمنح المزمع اسنادها.

يعرض نظام المناظرة مسبقا على عمادة المهندسين المعماريين لآراء الرأي فيه وذلك في أجل تحدده الادارة، وتعتبر الموافقة عليه حاصلة ضمنا بعد انقضاء هذا الاجل.

يجب نظام برنامج المناظرة المعمارية بدرجتين على المترشحين ذكر أسماء اصحاب الخدمات المصادق عليهم في مهام الاشغال الهندسية والذين يعترفون اللجوء اليهم لانجاز الدراسات المتعلقة بالاقساط الفنية للمشروع.

في صور ما اذا فرض نظام المناظرة المعمارية على المترشحين ذكر اصحاب خدمات الاشغال الهندسية، فان مطالب الترشح تكون مصحوبة وجوبا بالتزامات هؤلاء لانجاز المهام المزمع تكليفهم بها.

وفي صور ما اذا منح نظام المناظرة المعمارية بدرجة المترشحين امكانية ذكر اصحاب الخدمات لمهام الاشغال الهندسية المصادق عليهم والذين يعترفون الاستعانة بهم، فإنه يتحتم أن تكون المطالب مصحوبة بالتزامات هؤلاء لانجاز المهام المزمع تكليفهم بها.

الفصل 7 - يمكن إجراء المناظرة المعمارية حسب درجة أو درجتين.

1) في المناظرة المعمارية بدرجة يطلب من المتنافسين ايداع مخطط مشروع مختصر (م.م.م.خ).

2) في المناظرة المعمارية بدرجتين يودع المتنافسون :

- في مرحلة أولى : مخطط مشروع مختصر (م.م.م.خ).

- في مرحلة ثانية : مخطط مشروع معماري مفصل (ب 2) ومخطط مشروع مفصل للاقساط الفنية (خ) وملف مالي (م) وذلك بالنسبة لمجموع الدراسات، شريطة أن يقع الاختيار على مخطط المشروع المختصر في المرحلة الاولى.

الفصل 8 - يتم تعيين المهندس المعماري أو مجمع المهندسين المعماريين، الذي وقع اختيار عمله اثر مناظرة بدرجة أو بدرجتين لتابعة بقية الدراسات المعمارية للمشروع.

الفصل 9 - يتم بصفة آلية تعيين اصحاب الخدمات المقترح تكليفهم بمهام اشغال الهندسة من طرف المهندس أو مجمع المهندسين المعماريين الذي وقع عليه الاختيار اثر مناظرة معمارية طبقا لاحكام الفصل 6 من هذا القرار بغية انجاز الدراسات المتعلقة بالاقساط الفنية للمشروع.

القسم الثاني

الاختيار حسب الملف

الفصل 10 - يكون اختيار اصحاب الخدمات حسب الملف لمهام الهندسة المعمارية والاشغال الهندسية والمراقبة الفنية، مسبوقا، في كل الحالات، بدعوة عمومية للترشح عن طريق الجرائد.

يضبط وجوبا الاعلان المتعلق بذلك خاصة :

- المهمة المزمع انجازها.

- شروط المشاركة.

- المكان الذي يمكن فيه سحب معطيات المشروع أو الاطلاع عليها والبرنامج الوظيفي للمشروع وجدول ترقيم معايير الاختيار وكل وثيقة يتعين وضعها على ذمة المترشح.

- الوثائق الادارية والفنية الواجب توفيرها من طرف المترشحين.

- مكان ايداع ملفات الترشيح وآخر أجل لقبولها.

الفصل 11 - يتم اختيار الفائزين حسب الملف على أساس المعايير التالية :

(1) بالنسبة لاصحاب الخدمات لمهمات الهندسة المعمارية :

- مطابقة الملف لشروط الدعوة قصد الترشيح.

- مؤهلات المترشحين وسيرتهم الذاتية.

- الاجل الجملي للدراسة وكذلك الاجل الجزئي المقترح من طرف المترشحين

لكل مرحلة من مراحلها.

- نوعية الخدمات السابقة التي أسداها المترشحون.

- كشف في المشاريع المناطة بعهدهم في الفترة المقررة لانجاز دراسات

المشروع.

(2) بالنسبة لاصحاب الخدمات لمهمات الاشغال الهندسية والمراقبة الفنية :

- مطابقة الملف لشروط الدعوة قصد الترشيح.

- مؤهلات المترشحين وسيرتهم الذاتية.

- الاجل الجملي للدراسة وكذلك الاجل الجزئي المقترح من طرف المترشحين

لكل مرحلة من مراحلها.

- تعدد اختصاصات المترشحين.

- الامكانيات البشرية والمادية.

- السيرة الذاتية للاطارات الفنية التي سيقع تكليفها بانجاز دراسات

الاقتضات للمشروع.

- نوعية الخدمات السابقة التي أسداها المترشحون.

- كشف في المشاريع المناطة بعهدهم في الفترة المقررة لانجاز دراسات

المشروع.

ويمكن، عند الاقتضاء، اضافة معايير أخرى ضمن كراس معطيات المشروع.

القسم الثالث

التعيين المباشر

الفصل 12 - يتمثل التعيين المباشر لاصحاب الخدمات لمهمات الهندسة المعمارية والاشغال الهندسية والمراقبة الفنية في ربط اختيار الادارة بقائمة اصحاب الخدمات المصادق عليهم من طرف وزير التجهيز والاسكان بالنسبة لنوع المهام المعنية.

يتم الاختيار حسب المعايير التالية :

- قرب مركز صاحب الخدمات من مكان تركيز المشروع.

- مؤهلات صاحب الخدمات.

- نوعية الخدمات التي أسداها سابقا صاحب الخدمات.

- كشف في المشاريع المناطة بعهده في الفترة المقررة لانجاز المشروع

وخاصة فيما يتعلق بالدراسات ومراقبة الاشغال.

ويمكن لاصحاب المنشأ أو صاحب المنشأ المعتمد اضافة معايير أخرى عند

الاقتضاء.

الباب الثاني

احكام مختلفة

الفصل 13 - يمنح عدد وضارب لكل معيار اختيار حسب الملف يتم ضبطهما مسبقا من طرف صاحب المنشأ أو صاحب المنشأ المعتمد وذلك حسب نوع المشروع والخدمة المطلوبة.

يتم اعلام المترشحين وجوبا بالمعايير وبالعدد وضارب الموازنة الموافق له اما ضمن الدعوة قصد الترشيح أو ضمن معطيات المشروع.

الفصل 14 - يتم تعيين المباشر والاختيار حسب الملف على أساس تقرير مغل ومحرر من طرف لجنة معينة لهذا الغرض، وابلاغه الى لجنة الصفقات صاحبة النظر.

الفصل 15 - مع مراعاة احكام الفصول 7 و 8 و 9 من هذا القرار، لا يمكن الشروع في تنفيذ مهمات الهندسة المعمارية والاشغال الهندسية الا بعد الاعلام الكتابي الموجه لاصحاب الخدمات بموافقة صاحب المنشأ أو صاحب المنشأ المعتمد على العقد المتعلق بذلك، ولا يمكن المطالبة بالتنفيذ في صورة عدم الموافقة.

الفصل 16 - تسدد مكافآت اصحاب الخدمات طبقا لمقتضيات الامر عد 71 لسنة 1978 المؤرخ في 26 جانفي 1978 المشار اليه بطالع هذا.

اما بالنسبة لمكافآت مكاتب المراقبة فانها تسدد وفق ما نصت عليه العقود الاطارية الجاري بها العمل والمبرمة بين وزارة التجهيز والاسكان وهذه المكاتب.

تونس في 26 نوفمبر 1991.

وزير التجهيز والاسكان

احمد فريجة

اطلع عليه

الوزير الاول

حامد القروي

الباعثين العقاريين

قرار من وزير التجهيز والاسكان مؤرخ في 27 نوفمبر 1991 يتعلق بضبط مقاييس الترخيص للباعثين العقاريين.

إن وزير التجهيز والاسكان.

بعد الاطلاع على القانون عد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وخاصة منه الفصول 6 و 7 و 8 و 27

وعلى الامر عد 2165 المؤرخ في 19 ديسمبر 1990 والمتعلق بضبط مشدلات اللجنة الاستشارية للبعث العقاري وتركيبها وشروط سيرها وخاصة الفصل الاول منه.

وعلى قرار وزير التجهيز المؤرخ في 30 سبتمبر 1977 والمتعلق بضبط مقاييس المصادقة على الباعثين العقاريين.

وعلى رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري.

قرر ما يأتي :

الفصل الاول - على كل ذات مادية أو معنوية ترغب في الحصول على الترخيص لتعاطي مهنة باعث عقاري أن تثبت أن لها رأس مال أدنى يساوي مائة وخمسين ألف ديناراً (150.000.000 دينار) مستوفي كليا ومدفوعا نقدا.

ويتم ذلك بالادلاء بشهادة بنكية تثبت أن رأس المال متوفر ويتعهد على الشرف لتلتزم فيه بتخصيص ذلك المال لانجاز مشاريع بعث عقاري لا غير.

الفصل 2 - لا ثبات أنه لم يتعرض لاي تحجير منصوص عليه بالفصل السابع من القانون عد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المشار اليه اعلاه يتعين على المترشح لتعاطي مهنة باعث عقاري أن يبدل الى الادارة العامة للاسكان :

أ - بالنسبة للذوات المادية :

- ببطاقات إرشادات طبقا لنموذج معد من قبل الادارة.

- ببطاقة عد 3 وشهادة في عدم الافلاس لم يمض على تسليمها أكثر من ثلاثة أشهر.

ب - بالنسبة للذوات المعنوية :

- ببطاقة إرشادات طبقا لنموذج معد من قبل الادارة.

- ببطاقة عد 3 وشهادة في عدم الافلاس لم يمض على تسليمها أكثر من ثلاثة أشهر باسم المتصرف أو المتصرفين.

- بمشروع القانون الاساسي للشركة.

الفصل 3 - على المترشح لتعاطي مهنة باعث عقاري أن يثبت كفاءته المهنية مع الالتزام بالاستعانة بأهل الخبرة وبالطارات كفاءة.

ولهذا الغرض عليه أن يبدل :

- بتصريح في سابق نشاطه وأقدميته في ميدان البعث العقاري ان كانت له أقدمية فيها.

وعلى الامر عدد 2165 المؤرخ في 19 ديسمبر 1990 والمتعلق بضبط مشمولات اللجنة الاستشارية للبعث العقاري وتركيبتها وشروط سيرها وخاصة الفصل الاول منه.
وعلى الامر عدد 1330 لسنة 1991 المؤرخ في 26 اوت 1991 والمتعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للبعث العقاري.
وعلى رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري.

قرر ما يأتي :

الفصل الاول - تعتبر المشاريع العقارية المذكورة بالفصل الثالث من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المشار اليه أعلاه ذات صبغة اولوية أو اجتماعية وينجر عنها تصنيف الاستثمارات المتعلقة بها طبقا للفصل عشرين من القانون المذكور اذا ما استجابت للشروط التي ينص عليها هذا القرار.

الفصل 2 - تكتسي مشاريع التقسيم وتهيئة قطع الارض صبغة اجتماعية اذا ما استجابت الى الشروط التالية :

أ - عدد قطع يساوي أو يفوق العشرين (20) قطعة تكون نسبة ثمانين بالمائة (80 %) على الاقل منها مخصصة للسكن الفردي. واذا كان المشروع مخصص للسكن الجماعي يجب أن لا يقل عدد الوحدات المزمع انجازها عن العشرين (20).

ب - معدل مساحة قطع الارض يساوي أو يفوق مائة وعشرين (120) مترا مربعا، على أن لا تقل مساحة أي قطعة عن ثمانين (80) مترا مربعا وأن تفوق المساحة الفردية لعشرين بالمائة (20 %) على الاقل من العدد الجملي للقطع هذا المعدل.

ج - اذا لم يتجاوز ثمن بيع المتر المربع المهيأ الواحد منها (0,2) من الاجر الشهري الادنى المهني المضمون الساري المفعول عند تقديم مطلب ترتيب الاستثمارات.

الفصل 3 - تكتسي مشاريع انجاز أو تهذيب وحدات سكنية صبغة اجتماعية اذا ما استجابت الى الشروط التالية :

أ - عدد وحدات سكنية يساوي أو يفوق العشرين (20) على أن تكون نسبة 80 بالمائة على الاقل من المساحة المغطاة للمشروع مخصصة للسكن.

ب - مساحة مغطاة للوحدة تساوي 60 م² بالنسبة للسكن الجماعي و 40 م² قابلة للتوسع الى 80 م² على الاقل بالنسبة للسكن الفردي.

ج - اذا لم يتجاوز ثمن بيع المتر المربع المغطي 1,7 من الاجر الشهري الادنى المهني المضمون الساري المفعول عند تقديم مطلب ترتيب الاستثمارات، دون أن يحتسب في هذا الثمن تكلفة الارض المهيأة ولا الزيادة الناجمة عن تقلب الاسعار، في حدود 3 %، لاهم مواد البناء المدمجة في معادلة تقلب الاسعار التي تضبط بمقرر من الوزير المكلف بالاسكان.

واذا ما تقلبت الاسعار بما يتجاوز 3 %، فانه يتم تعديل ثمن بيع المتر المربع المبني بضره في نسبة الزيادة التي تفوق 3 % المفرزة عن تطبيق معادلة تقلب الاسعار المشار اليها أعلاه، خلال 3/4 مدة الاشغال.

الفصل 4 - يمكن تصنيف الاستثمارات المتعلقة بمشاريع تقسيم أو تهذيب أو بناء مخصصة جزئيا أو كليا للسكن بالصنف ذي الاولوية بمقرر من الوزير المكلف بالاسكان بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري وذلك بالنسبة للمشاريع التي تكتسي أهمية بالنظر لسياسة الدولة في ميدان الاسكان والتعمير والتوازن الجهوي.

تونس في 27 نوفمبر 1991.

وزير التجهيز والاسكان
أحمد فريجة

اطلع عليه
الوزير الاول
حامد القروي

- بالتزام بالاستعانة بأهل الخبرة في الميدان وباطارات كفاءة وأن اقتضى الحال بقائمة في أسماء اطاراته الفنية مع بيان كفاءاتهم المهنية.

الفصل 4 - يجب على الباعث العقاري أن يعد الادارة العامة للاسكان، في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ اعلامه بالمصادقة، بنسخة مسجلة من القانون الاساسي مشهود بمطابقتها للاصل.

الفصل 5 - يجب على كل باعث عقاري مرخص له أن يعلم الادارة العامة للاسكان بكل تغيير في رأس المال أو في المتصرفين في المؤسسة وذلك في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ نفاذ مفعول هذا التغيير.
يمكن أن يؤدي عدم احترام المقتضيات المنصوص عليها بهذا الفصل الى سحب الترخيص.

الفصل 6 - يقع الترخيص للباعثين العقاريين وكذلك سحب هذا الترخيص بمقرر من الوزير المكلف بالاسكان بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري.

الفصل 7 - على الباعثين العقاريين المرخص لهم قبل صدور هذا القرار أن يثبتوا في أجل أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ صدوره، الترفع في رأس مالهم الى المستوى المنصوص عليه بالفصل الاول أعلاه وذلك بالادلاء :

أ - بالنسبة للذوات المادية :

- بشهادة بنكية.

- بالتزام لتخصيص رأس المال لانجاز مشاريع البعث العقاري.

ب - بالنسبة للذوات المعنوية :

- بالقرار المرفع في رأس المال الى المستوى المطلوب.

- بشهادة في دفع مبلغ الزيادة في رأس المال.

يجب على الباعثين العقاريين المشار اليهم بالفقرة السابقة وفي أجل لا يتعدى 6 أشهر ابتداء من صدور هذا القرار أن يدلوا :

- ببطاقة ارشادات طبقا لنموذج معد من قبل الادارة العامة للاسكان.

- بشهادة في عدم إفلاس المؤسسة لم يمض على تسليمها أكثر من ثلاثة أشهر.

- بشهادة في عدم الافلاس وببطاقة عدد 3 لم يمض على تسليمها أكثر من ثلاثة أشهر باسم المتصرف أو المتصرفين بالمؤسسة.

- بتصريح في الكفاءة المهنية للمتصرف أو المتصرفين.

- بالتزام بالاستعانة بأهل الخبرة وباطارات كفاءة.

الفصل 8 - ألغى قرار وزير التجهيز المؤرخ في 30 سبتمبر 1977 والمتعلق بضبط مقاييس المصادقة على الباعثين العقاريين.

تونس في 27 نوفمبر 1991.

وزير التجهيز والاسكان

أحمد فريجة

اطلع عليه
الوزير الاول
حامد القروي

المشاريع السكنية

قرار من وزير التجهيز والاسكان مؤرخ في 27 نوفمبر 1991 يتعلق بتحديد الصيغة الاجتماعية والاولوية للمشاريع السكنية.

إن وزير التجهيز والاسكان.

بعد الاطلاع على القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وخاصة من الفصول 3 و 20 منه