

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 %، لأهم 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 فريفة

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 ان 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 تسليمتها 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 فريفة

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 من