

# إنجاز أشغال التهيئة وقبول التقسيمات

(83)



طرق وصيغ إنجاز أشغال التهيئة وقبول التقسيمات وتحديد الالتزامات المحمولة على كاهل المقسم ومقتنيي المقاسم خاصة فيما يتعلق بشروط استغلال التقسيمات

## الإطار القانوني:

- (أ) مجلة الجماعات المحلية الصادرة بالقانون الأساسي عدد 29 لسنة 2018 المؤرخ في 09 ماي 2018،
- (ب) مجلة التهيئة الترابية والتعمير (م ت ت ت) الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994،
- (ج) قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط تركيب وطرق سير اللجان الفنية للتقسيمات والنصوص التي نقحته وتممته،
- (هـ) قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف التقسيم بما فيها كراس الشروط، وكذلك طرق وصيغ المصادقة عليه والنصوص التي نقحته وتممته،
- (ك) قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 19 أكتوبر 1995 المتعلق بضبط نوعية أشغال التهيئة الأولية والأشغال النهائية للتقسيم وكيفية استلامها والنصوص التي نقحته وتممته.

**1. الالتزامات المحمولة على كاهل المقسم** (الفصل 63 من م ت ت ت - الفصل الأول من (ك) - الفصل 7 من كراس الشروط النموذجي):

تمثل أهم الالتزامات في:

- توثيد المقاسم،
- حفظ وصيانة المقاسم المدمجة والمخصصة للاستعمال العمومي،

- المحافظة على تخصيص المقاسم المعدة للاستعمال العمومي،
- صيانة الطرقات ومختلف المنشآت العمومية إلى أن يتم استلام أشغال التهيئة النهائية،
- إنجاز المنشآت المتعلقة بالطرقات والشبكات المختلفة،
- الاستلام النهائي لأشغال تهيئة التقسيم.

## 2. الالتزامات المحمولة على كاهل مقتني المقاسم:

- الإبقاء على تخصيص المقاسم.
- الحصول على رخص البناء وكل الرخص الإدارية المستوجبة طبقا للتشريع الجاري به العمل،
- إتمام أشغال البناء في الأجل المحددة،
- المحافظة على الفضاءات العمومية،
- المحافظة على نظام حفظ الصحة والطرقات،
- تعادي إنجاز أشغال تسبب في أضرار تلحق بالتجهيزات وبالطرقات والشبكات المختلفة،
- إنجاز أشغال التهيئة الخصوصية بالنسبة إلى البنايات المفتوحة للعموم.

## 3. أشغال التهيئة الأولية للتقسيم (الفصل الثالث من (ك) - الفصل 13 من كراس الشروط النموذجي للتقسيم):

- تتمثل هذه الأشغال فيما يجب القيام به والتي لا يمكن تأجيل إنجازها والتي تتمثل في:
- هدم البنايات والمنشآت الموجودة بمثل التقسيم وكراس الشروط والمنصوص على هدمها،
- فتح مسطحات كل الطرقات،
- إنجاز أسس المعبدات والأرصفة،
- مد شبكات الماء الصالح للشرب والتطهير والكهرباء ومياه الأمطار وإغمار الحجز للتزويد بالغاز وشبكة الاتصالات وربطها بالشبكات العامة المتعلقة بها،
- إنجاز أشغال تهيئة وغرس الفضاءات الخضراء العمومية عند أول موسم غرسة،
- تليص المقاسم من كل رواسب الأتربة وفواضل المواد المتأتية من أشغال التقسيم.

## 4. أشغال التهيئة النهائية (الفصل الرابع من (ك) - الفصل 13 من كراس الشروط النموذجي للتقسيم):

- تتمثل في الأشغال المنصوص عليها بكراس الشروط والتي يمكن تأجيل تنفيذها شريطة:
- القيام بالأشغال الأولية،
- التعهد بإتمام الأشغال،
- تقديم ضمانات لإتمام الأشغال.
- وتتمثل في الأشغال الضرورية لإتمام أشغال التهيئة الأولية المنجزة من طرف المقسم طبقا لكراس الشروط وهي:
- إعادة أسس المعبدات والأرصفة ومختلف الشبكات إلى ما كانت عليه،
- إتمام الأرصفة ووضع الحواشي،
- إنجاز طبقة الجولان للمعبدات وفضاءات وقوف السيارات،
- تهيئة ممرات المترجلين،
- تركيب أعمدة التنوير العمومي،
- غرس أشجار التصفيف وتركيز التجهيزات العمرانية،
- استكمال غرسة المساحات الخضراء،
- تهيئة فضاءات الألعاب،
- تثبيت المنحدرات.

## 5. شروط تأجيل إنجاز الأشغال النهائية (الفصل 64 من م ت ت ت):

- إتمام أشغال التهيئة الأولية،
- التعهد بإتمام الأشغال النهائية للتقسيم في الأجل المحددة،
- تقديم المقسم لضمان إنجاز الأشغال النهائية ويتمثل في:
  - كفالة بنكية تلزم بموجبا المؤسسة الضامنة بدفع المبالغ اللازمة لإنهاء الأشغال مع إضافة المبالغ المترتبة بعنوان المطاري المنصوص عليها بالفصل 24 من م ت ت ت.
  - رهن مقاسم لفائدة البلدية تساوي قيمتها المبالغ المذكورة أعلاه وتحدد قيمة الأشغال موضوع الكفالة أو الرهن بقرار صادر عن رئيس البلدية على ضوء اختبار تقوم به المصالح الجهوية التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير.

## 6. إجراءات عملية الاستلام:

### 1.6. تقديم المطلب:

- تقديم مطلب إلى بلدية المكان لاستلام الأشغال،
- تقديم أمثلة مطابقة للشبكات المنجزة مؤشرا عليها من طرف المتدخل العمومي المعني،
- الاستظهار بما يفيد تقديم ملف تحديد وتوثيق المقاسم إلى الجهة المعنية،
- التزام المقسم بإبرام عقود توضيحية مع مقتني المقاسم عند الاقتضاء.

### 2.6. المعاينة (الفصل 5 من (ك)):

تخضع أشغال التهيئة الأولية والنهائية للتقسيم لمعاينة تقوم بها لجنة تتركب من ممثلين عن البلدية والهيكل المتدخلة المعنية بأشغال التهيئة المنجزة، وذلك بطلب من المقسم. ويحرر ممثل البلدية محضرا في الغرض يعرض على تأشيرة بقية الأطراف ويتضمن نتيجة معاينة انتهاء أشغال التهيئة وهي:

- إما انتهاء جملة أشغال التقسيم في صورة إنجازها كليا دون تقسيط،
  - أو انتهاء الأشغال الأولية،
  - أو انتهاء الأشغال النهائية.
- ويسلم هذا المحضر للمقسم في أجل شهرين ابتداء من تاريخ إيداع المطلب.

### 3.6. الاستلام (الفصل 8 من (ك)):

لا يمكن أن يشمل الاستلام إلا جملة أشغال التقسيم طبقا لما نص عليه ملف التقسيم. ويتم ذلك إثر معاينة انتهاء تلك الأشغال، إما دفعة واحدة أو إثر معاينة انتهاء الأشغال النهائية في صورة تقسيطها على مرحلتين. ويتم الاستلام عند إتمام بناء ثلثي التقسيم على الأقل وفي حالات قصوى في الأجل القانونية المتعلقة بإتمامها.

في هذه الحالة على المقسم أن يمد البلدية بأمثلة مطابقة لكل الشبكات مؤشرا عليها من قبل المتدخلين المعنيين.

و يتم تمكين صاحب التقسيم بمحضر الاستلام وبشهادة في المطابقة بعد التثبت من وجود محضر معاينة مؤشرا عليه من كل الأطراف المعنية ومن توفر أمثلة المطابقة.

## 7. توصيات عملية:

يعتبر تسليم قرار المصادقة على التقسيم تأشيرة بداية إنجاز أشغال التهيئة قصد استغلال التقسيم، وفي هذه المرحلة تبرز عدة إشكاليات ناتجة سواء عن عدم إيفاء المقسم بالتزاماته، أو عن عدم متابعة ومراقبة إنجاز أشغال التهيئة، وأبرز هذه الإشكاليات:

- أشغال تهيئة غير مكتملة ومنقوصة،
- أشغال تهيئة غير مطابقة للمقاييس الفنية،
- مشاكل فنية تتعلق بمختلف الشبكات،
- عدم استغلال محولات الكهرباء لعدم جاهزيتها...

- مشاكل متعددة مع مكتسبي المقاسم على غرار عدم إمكانية الحصول على رخص البناء، وعدم تسوية الوضعيات العقارية لاستغلال المقاسم.  
نظرا للأسباب المذكورة، لا يمكن بيع أو تسويق مقاسم مستخرجة من تقسيم مصادق عليه إلا بعد إنجاز الأشغال النهائية للتهيئة أو بعد إنجاز أشغال التهيئة الأولية بالنسبة إلى المقسمين المرخص لهم في تأجيل أشغال التهيئة النهائية للتقسيم.