

محضر اجتماع
لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة
والنقل والبنية التحتية والتهيئة العمرانية
عدد 17

* تاريخ الاجتماع: الاثنين 22 جوان 2026

* جدول الأعمال:

مواصلة النظر في:

- مقترح قانون يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء (عدد 74 / 2025).
- مقترح قانون يتعلق باتخاذ إجراءات استثنائية لتسوية المباني والمشاريع المقامة بالمناطق الفلاحية ذات الوظيفة المتحوّلة (عدد 101 / 2025).
- مقترح قانون يتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 المتعلق بقانون الاستثمار (عدد 26 / 2024).

* الحضور:

- الحاضرون: 06

- المعتذرون: 01

- الغائبون: 03

- الحاضرون من غير أعضاء اللجنة: 03

* رفع الجلسة: الساعة 13 و 30 دق

* افتتاح الجلسة: الساعة 10 و 30 دق

1. مداولات اللجنة:

عقدت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والهيئة العمرانية جلسة يوم الاثنين 22 جوان 2026 خصصتها لمواصلة النظر في مقترح قانون يتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء، ومقترح قانون يتعلق باتخاذ إجراءات استثنائية لتسوية المباني والمشاريع المقامة بالمناطق الفلاحية ذات الوظيفة المتحوّلة، ومقترح قانون يتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 71 لسنة 2016 المتعلّق بقانون الاستثمار.

وانعقدت الجلسة برئاسة السيد صابر الجلاصي، رئيس اللجنة، وبحضور السيد طارق المهدي نائب الرئيس، والسيد صالح السالمي المقرر، وعضوي اللجنة السيدين طارق الربيعي وثامر مزهود، بالإضافة إلى عدد من النواب من غير أعضائها.

وفي بداية الجلسة، أكد رئيس اللجنة على أهمية هذه المبادرة التشريعية الهادفة إلى تسوية وضعية عدد هام من المباني عبر إعادة تفعيل أحكام القانون عدد 11 لسنة 2015 بعد تحيينها، باعتبارها تمثل مخرجا لإشكاليات ظلت عالقة لسنوات سواء بالنسبة إلى المواطنين أو الباعثين العقاريين الراغبين في تسوية وضعية بناياتهم، وهو ما سيمكنهم من الحصول على التراخيص الإدارية للربط بالشبكات العمومية.

وفي مداخلاتهم، ذكّر بعض النواب بالاستناد إلى أمثلة عديدة ببلادنا، كيف شهدت عدة مناطق في تونس تحوّلًا وظيفيًا خلال العقود الأخيرة، حيث أقيمت عليها مبان سكنية ومشاريع تنمية وشبابية واقتصادية وسياحية وثقافية ورياضية بما جعلها متنفسا اقتصاديا واجتماعيا ضروريا للسكان، غير أنه أمام توقف العمل بأحكام القانون عدد 11 لسنة 2015، فإن أغلب هذه المشاريع تواجه تعقيدات إدارية وعراقيل قانونية تمنعها من الحصول على تراخيص تمكّنها من الاندماج في الدورة الاقتصادية. كما ثمن عدد آخر من النواب الحاضرين مقترح هذا القانون باعتباره يقدم جزءا من الحلول لإشكاليات فاقمت من معاناة عدد من المواطنين التونسيين في حياتهم اليومية، وأصبحت تمثل تهديدا حقيقيا لاستقرار وديمومة عدد من المشاريع الاقتصادية.



كما تطرقوا إلى البطء في مراجعة أمثلة التهيئة العمرانية وغياب الإرادة الحقيقية لتسوية وضعية هذه المباني، داعين إلى ضرورة الحرص على المحافظة على مثل هذه المشاريع المهددة، وتكريس العدالة العقارية الاجتماعية من خلال التسوية القانونية للواقع المعماري والسكاني القائم. وقبل الانتقال لمناقشة مقترح القانون فصلا فصلا، تم في نقطة أولى تعديل العنوان وفق صيغة جديدة والاتفاق على هيكلية جديدة لكامل الفصول بإجماع أعضاء اللجنة الحاضرين. وأصبح بذلك عنوان مقترح القانون في صيغته المعدلة كالتالي:

"مقترح قانون يتعلق بتنقيح القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أفريل 2015 المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء"

كما أبدى الحاضرون ملاحظات تعلقت بهيكلية مقترح القانون ككل. وائر النقاش، تم الاتفاق بالإجماع على حذف الفصل الوحيد لمقترح القانون كما ورد في الصيغة الأصلية ليصبح النص متكونا من ثلاثة فصول، فصل أول يتعلق بإلغاء الفصل 2 من القانون عدد 11 لسنة 2015 وتعويضه بالفصل 2 (جديد)، وفصل 2 يتعلق بإلغاء الفصل 5 من القانون عدد 11 لسنة 2015 وتعويضه بالفصل 5 (جديد) وفصل 3 يتعلق بإلغاء الفصل 14 من القانون عدد 11 لسنة 2015 وتعويضه بالفصل 14 (جديد).

وتداول النواب الحاضرون حول مضامين كل فصل على حده، وانتهى النقاش بالتصويت على الفصلين الأول والثاني، وفق الهيكلية الجديدة، في صيغتهما المعدلة بإجماع أعضاء اللجنة الحاضرين، في حين تم التصويت على الفصل الثالث معدلا بأغلبية الأعضاء الحاضرين.

هذا وتم حذف عبارة "فصل وحيد" وتعويضها بعبارة "الفصل الأول" وتعديل بقية الفصل ليصبح كالتالي:

الفصل الأول: يلغى الفصل 2 من القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أفريل 2015 المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء، ويعوّض بالفصل 2 (جديد) التالي:

"الفصل 2 (جديد): تنسحب أحكام هذا القانون على المباني التي تم الترخيص فيها الى غاية 30 جوان 2025."



وإثر عرضه على التصويت، تمت الموافقة على الفصل الأول بإجماع أعضاء اللجنة الحاضرين.

وبخصوص الفصل 5 (جديد) المقترح، دعا أحد النواب إلى حذف عبارة "الجماعات المحلية" من الفصل وتعويضها بعبارة "القائمين على الشأن البلدي"، وذلك حتى لا يتم الخلط أو التأويل لأي جهة أخرى، بما يمكن من تطبيق القانون بكل وضوح ونجاعة، داعياً إلى ضرورة أن تكون أحكام هذا القانون واضحة وصريحة بما يمنع الالتفاف عليها أو تأويلها على نحو يخالف الغاية التي وضعت من أجلها.

وبعد التداول والنقاش بخصوص هذا الفصل، وافقت اللجنة على الفصل 2 من مقترح القانون في هيكلته المعدلة بإجماع أعضاء اللجنة الحاضرين (5 مع) ليصبح على النحو التالي:

الفصل 2: يلغى الفصل 5 من القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أفريل 2015 المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء، ويعوض بالفصل 5 (جديد) التالي:

"الفصل 5 (جديد): على كل من يرغب في تسوية وضعية بنائه المخالف لرخصة البناء تقديم ملف في الغرض مقابل وصل إيداع لدى الجماعة المحلية في أجل أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

وتتولى الوزارة المكلفة بالجماعات المحلية إشهار تاريخ فتح أجل قبول الملفات وختمه ونشره بجريدين يوميتين وجريدتين أسبوعيتين والإعلان عنه بوسائل الإعلام المسموعة."

وفيما يتعلق بالفصل 14 (جديد) المقترح، أفادت جهة المبادرة أن الغاية منه هو ردع التجاوزات والتحسين ضد كل أشكال الفساد بغلق المجال للإمكانية التأويل وسوء التطبيق.

وفي مداخلته، أوضح أحد أعضاء اللجنة أن تحديد النسبة بالشكل الذي تضمنه مقترح القانون يطرح إشكالا ووقد تحصل انتقائية ومحسوبية في تطبيق الترتيب، خاصة وأن عملية تقييم درجة الإخلال أو التجاوز قد لا تكون موضوعية.

كما نبّه إلى إمكانية أن يكون هذا الإجراء بمثابة المنفذ للفساد، مذكراً أن القانون السابق لم يقع فيه تحديد أي نسبة، في حين أن هذه المبادرة التشريعية اقترحت اعتماد آلية نسبة 10%، حيث لا يمكن اعتمادها في المطلق خاصة عندما يتعلق الأمر بتجاوز هذه النسبة عند مخالفة رخصة البناء.



وتساءل في هذا الإطار عن إمكانية تنقيح هذا الفصل بتحديد نسبة قصوى لتجاوز المساحة المرخص فيها.

كما أفاد أن هذا المقترح أحدث نوعاً ما ضجة ومن باب المسؤولية فإن أعضاء اللجنة مطالبون بطرح كل التساؤلات، موضحاً أن التسقيف في هذا الفصل لا يُقصد به القيمة المالية وإنما تسقيف نسبة التجاوز. ودعا النائب المتدخل أعضاء اللجنة لتوحيد الرؤية والمقاربة ومحاولة تبني نفس موقف موحد بناء على قناعة مشتركة.

وأوضح في نفس السياق، أن الحديث عن تجاوزات لخص البناء بنسبة 30 أو 40 % يُفرغ الرخصة من مضمونها ويُفقدتها جدواها، إذ لا يمكن اعتبار مثل هذه النسب مجرد تجاوزات طفيفة، بل هي تغيرات جوهرية تمس من جوهر الترخيص الممنوح. وعليه، أكد النائب على ضرورة ضبط أدق التفاصيل وتوضيحها ضمن القانون بشكل لا يترك مجالاً للتأويل أو الاختلاف في الفهم والتطبيق، متسائلاً هل أن رخصة البناء من الممكن أن تبقى سنداً قانونياً للمشروع إذا تجاوزت المخالفة 30 % أو 40 % أو حتى 100 % من المساحة المرخص فيها، أم أنها تفقد أثرها القانوني بالنظر إلى جسامته التجاوز.

كما أكد أنه لا بد من تجنب السقوط في التشريع لأطراف معينة لمخالفة القانون خاصة في مجال البناء الجماعي والذي يهم مستثمرين عقاريين، وذلك حتى لا يُفهم أن اللجنة بصدد سنّ قوانين على مقاس فئات معينة من مستثمرين وباعثين عقاريين ورجال أعمال. وبالتالي، فإن هذا التوجه يحيلنا بالضرورة إلى مراجعة الفصول 12 و13 و18 من القانون عدد 11 لسنة 2015 لأن تسوية مثل هذه الوضعيات يجب ألا تكون بصفة آلية حتى لا يستعمل ذلك لأغراض ومصالح خاصة ليس لها أي علاقة بالبعد الشعبي أو الاجتماعي.

من جهته، أكد نائب آخر عن جهة المبادرة أنه لا يمكن اختزال المخالفات في نسب مئوية محددة، لأن الأمر يتعلق أساساً بمدى احترام المؤشرات والقواعد العمرانية المعتمدة، حيث أن أي تغيير يمس هذه المؤشرات سواء تعلق الأمر بنسبة استغلال الأرض أو غيرها من الضوابط الترتيبية، يُعدّ مخالفة تستوجب التقييم وفق طبيعتها وأثرها لا وفق نسب مئوية مجردة، خاصة وأنه وحسب تجربة سبق أن تم اعتماد في بعض جلسات التسوية مقارنة تقوم على نسب معينة، كنسبة تجاوز في حدود 10%، غير أن الإشكال الحقيقي لا يكمن في النسبة في حدّ ذاتها، بل في المساحة الفعلية موضوع التجاوز، فالتجاوز بنسبة 10% على عقار مساحته 1000 متر مربع ليس كالتجاوز نفسه على عقار أكبر بكثير.



لذلك لا ينبغي أن تكون النسبة وحدها معيارا للتسوية، بل يجب أيضا مراعاة حجم التجاوز وآثاره العمرانية.

وبالتالي لا يمكن، حسب إفادته، اعتماد التسقيف الأقصى باعتبار أنه يحكمنا واقع وخاصة إذا كان العقار مستغلا وهو ما يفترض في هذه الحالة إجراء استثنائيا لتسوية وضعية المخالفين.

هذا وأكد بعض النواب على ضرورة تطبيق القانون على الجميع على قدم المساواة، دون تمييز أو استثناء، غير أن معالجة هذه الوضعيات تقتضي أولا تصنيف التجاوزات وتحديد درجتها وطبيعتها، وذلك حتى لا تتم المساواة بين المخالفات البسيطة والمخالفات الجسيمة.

كما أن ضبط مفهوم التجاوز ومعايره بوضوح من شأنه أن يوحد الرؤى والمقاربات ويضمن عدالة ونجاعة تطبيق القانون.

وفي ذات السياق أكد بعض النواب على ضرورة ألا يقتصر النقاش على الجوانب القانونية والترتيبية فحسب، بل ينبغي التطرق أيضا إلى البعد الاجتماعي، خاصة بالنسبة إلى العائلات محدودة الدخل التي دفعها ظروفها الاقتصادية والاجتماعية إلى التوسع نحو المناطق المحيطة بالمدن. لذلك، فإن معالجة هذه الوضعيات تستوجب مراعاة الصبغة الاجتماعية وتحفظ في الوقت ذاته احترام القانون.

وفي هذا السياق، أكدوا على ضرورة اعتماد تصنيف متوازن وعادل للوضعيات المختلفة بما يحقق الإنصاف ويخدم جميع الأطراف معتبرين أن المقاربة الاجتماعية تظل عنصرا أساسيا في معالجة هذه الوضعيات، خاصة بالنسبة إلى الفئات الهشة ومحدودة الدخل. كما أن التسوية لا ينبغي أن تكون آلية وعامة في جميع الحالات، بل يجب أن تستند إلى معايير واضحة ومحددة. فكلما كان النص القانوني عاما ومفتوحا للتأويل، ازدادت سلطة الإدارة التقديرية في تطبيقه وتأويله، وهو ما قد يؤدي إلى تفاوت في المعالجة بين الحالات المتشابهة. لذلك، تقتضي الحوكمة الرشيدة صياغة أحكام دقيقة وواضحة تضمن المساواة والشفافية وتحد من التأويلات المختلفة.

وفي تفاعلهم مع ملاحظات النواب واستفساراتهم، أوضح بعض ممثلي جهة المبادرة الذين واكبوا أشغال هذه الجلسة أن هذا المقترح هو لحل كل المشاكل العالقة والتسقيف موجود خاصة وأن الغرامات المفروضة على المخالفين ستساهم في توفير موارد مالية للبلديات وللدولة بصفة عامة، وهو حلّ لمشاكل المواطن في هذه الفترة خاصة وأن تونس بعد سنة 2011 شهدت توسعا ملحوظا في البناءات غير المرخص لها، وهو ما يعود في جانب منه إلى محدودية وسائل الرقابة وضعف الإمكانيات



البشرية المتاحة للبلديات وخاصة النقص في عدد أعوان الشرطة البلدية. وأمام تفاقم هذه الظاهرة، أصبحت عديد البلديات عاجزة عن متابعة المخالفات وتسوية الوضعيات العالقة بالنجاعة المطلوبة. وبعد التداول والنقاش حول الفصل 14 (جديد) المقترح من قبل جهة المبادرة، تم عرض الفصل 3 لمقترح القانون في تركيبته المعدلة على التصويت، حيث تمت الموافقة عليه بأغلبية الحاضرين (4 مع 1 محتفظ). وأصبح نص الفصل 3 كالتالي:

الفصل 3: يلغى الفصل 14 من القانون عدد 11 لسنة 2015 المؤرخ في 27 أفريل 2015 المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء، ويعوض بالفصل 14 (جديد) التالي:

"**الفصل 14 (جديد):** تتولى الجماعات 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 المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الخواص:

- 35 د للمتر المربع الواحد المضاف.

2- المباني ذات الصبغة السكنية المخصصة للسكن الفردي والمنجزة من طرف الباعثين العقاريين:

- 300 د للمتر المربع المضاف في حال عدم تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10 % من المساحة المرخص فيها.

- 500 د للمتر المربع المضاف في حال تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.

3- المباني المخصصة للسكن الجماعي أو متعددة الوظائف والمنجزة من قبل الخواص أو الباعثين العقاريين:

- 500 د للمتر المربع المضاف في حال عدم تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.



- 700 د للمتر المربع المضاف في حال تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10 % من المساحة المرخص فيها.

4- المباني المخصصة للاستعمال السياحي:

- 100 د للمتر المربع المضاف في حال عدم تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.
- 150 د للمتر المربع المضاف في حال تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.

5- المباني المخصصة للاستعمال الصناعي:

- 50 د للمتر المربع المضاف في حال عدم تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها.
- 80 د للمتر المربع المضاف في حال تجاوز المساحة المغطاة المضافة 10% من المساحة المرخص فيها."

هذا وتباينت آراء أعضاء اللجنة بخصوص طلب تنظيم يوم أكاديمي برلماني حول هذه المبادرة التشريعية. ففي حين شدد البعض على أنه من الأجدى تنظيم يوم دراسي حول مقترح القانون قبل عرضه على التصويت برمته صلب اللجنة، وذلك بهدف الاستماع إلى عدد من الخبراء والمختصين ومن له علاقة بالموضوع من الوظيفة التنفيذية، تمسك البعض الآخر بتمريه للتصويت وإعداد تقرير حوله تتم المصادقة عليه صلب اللجنة ومن ثم تقديم طلب في تنظيم يوم أكاديمي.

وإثر التداول والنقاش، حظي الرأي الثاني بأغلبية الحاضرين. وتم بذلك التصويت على مقترح القانون برمته بأغلبية أعضاء اللجنة الحاضرين **(4 مع و 1 محتفظ)** على أن يتم إعداد تقرير في شأنه يُعرض على التصويت لاحقا ليتم فيما بعد طلب تنظيم يوم دراسي برلماني حوله.



II. قرار اللجنة:

قررت لجنة التخطيط الاستراتيجي والتنمية المستدامة والنقل والبنية التحتية والهيئة العمرانية:

- 1- الموافقة على مقترح القانون المتعلق بتسوية وضعية المباني المنجزة والمخالفة لرخص البناء (عدد 74 / 2025) في صيغته المعدلة بأغلبية أعضاء اللجنة الحاضرين،
- 2- مواصلة النظر في مقترح القانون المتعلق باتخاذ إجراءات استثنائية لتسوية المباني والمشاريع المقامة بالمناطق الفلاحية ذات الوظيفة المتحوّلة (عدد 101 / 2025)،
- 3- مواصلة النظر في مقترح القانون المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 المتعلق بقانون الاستثمار (عدد 26 / 2024).

مقرر اللجنة
صالح السامي

رئيس اللجنة
صابر الجلاصي

