

كراس الشروط المتعلق بالسكن الجامعي الخاص

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول : عملا بأحكام القانون عدد 127 لسنة 1994 المؤرخ في 26 ديسمبر 1994 المتعلق بقانون المالية لسنة 1995 وخاصة الفصول 76 و77 و78 منه ، وبأحكام مجلة تشجيع الاستثمارات الصادرة بمقتضى القانون عدد 120 لسنة 1993 المؤرخ في 27 ديسمبر 1993 وخاصة الفصل 52 ثالثا منها كما تم تنقيحها أو إتمامها بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 101 لسنة 2002 المؤرخ في 17 ديسمبر 2002 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2003 ، يهدف هذا الكراس إلى ضبط الشروط المتعلقة بالعقارات المنجزة أو المسوغة من طرف المستثمرين الخواص لإيواء الطلبة والمؤهلة للانتفاع بالحوافز الجبائية والمالية الجاري بها العمل.

الفصل 2 : يشترط أن يكون الشخص الطبيعي أو الممثل القانوني للشخص المعنوي الذي ينجز مشروع بناء محل أو المستغل لمحل على ملكه أو على وجه الكراء لإيواء الطلبة ، متمتعا بحقوقه المدنية وأن لا يكون قد صدر في شأنه حكم من أجل جنحة أو جناية تمثل اعتداء على الأموال أو الأخلاق .

الفصل 3 : يتعين أن تتواجد المحلات المعدة لإيواء الطلبة داخل مناطق عمرانية مخصصة للغرض حسب أمثلة تهيئة عمرانية مصادق عليها وقريبة من مؤسسات التعليم العالي والبحث ، كما يجب أن تتوفر في المحلات المذكورة المرافق الأساسية والشروط الصحية وشروط السلامة لإيواء الطلبة.

الفصل 4 : يشترط أن يشرف المستغل لمحل معد لإيواء الطلبة مباشرة على المحل أو أن يعين بطريقة كتابية مسؤولا يحظى بموافقة وزارة التعليم العالي والبحث العلمي والتكنولوجيا . ويتولى المستغل للمحل أو المسؤول المعين من طرفه أساسا المسائل التالية :

- مسك ملفات وسجلات تتعلق بالطلبة المقيمين بالمحل.
- تأمين حراسة متواصلة للمحل بالليل وبالنهـار.
- ضمان إسعاف الطلبة المقيمين كلما تطلب الأمر ذلك.
- إبرام عقود كراء مع الطلبة المقيمين بالمبيت أو أوليائهم وتسلم للطالب نسخة من العقد.

الباب الثاني

المواصفات الفنية

القسم الأول

تصنيف المبيتات ومواصفات الغرف

الفصل 5 : تصنف المحلات المعدة لإيواء الطلبة سواء كانت مستغلة مباشرة من طرف المالك أو من طرف مستغل ثان على وجه الكراء إلى ثلاثة أصناف حسب طاقة استيعابها كما يلي :

- الصنف الأول : محلات طاقة استيعابها تتراوح بين 50 و 100 سرير .
 - الصنف الثاني : محلات تفوق طاقة استيعابها 100 سرير ولا تتجاوز 300 سرير .
 - الصنف الثالث : محلات تفوق طاقة استيعابها 300 سرير ولا تتجاوز 600 سرير .
- ويمكن النظر في المحلات التي تكون طاقة استيعابها دون 50 سريرا حالة بحالة.

الفصل 6 : يجب أن تتوفر في المحلات المعدة لإيواء الطلبة التهوية والإضاءة الطبيعية والكهربائية والماء الصالح للشرب والتدفئة المركزية ، وتحمل كلفة هذه المرافق على كاهل المستثمر .

الفصل 7 : تحسب المساحات الخام المطلوب توفرها بالمبيت بمعدل 11 مترا مربعا بالنسبة للسرير الواحد مع هامش زيادة أو نقص لا يتعدى 10 %.

وتكون المساحات الصافية المطلوب توفرها بالغرف كالتالي :

- غرفة ذات سرير واحد : 7.5 متر مربع .
- غرفة ذات سريرين : 14 متر مربع .
- غرفة ذات 3 أسرة : 18 متر مربع .
- لا يمكن في كل الحالات إيواء أكثر من 3 طلبة في الغرفة الواحدة .

القسم الثاني

التجهيزات والمرافق المشتركة

الفصل 8 : يشترط أن تتوفر في الغرف المكونة لمباني معدة لإيواء الطلبة التجهيزات التالية لكل طالب :

- سرير (90 X 1.90 على الأقل)
- حشوية ووسادة .
- خزانة (50 X 55 X 2.10 على الأقل)

- طاولة 70 X 50 X 80 على الأقل) وكروسي .
- رف للكتب (27 X 31 X 80 على الأقل)
- فانوس مراجعة (VEILLEUSE) لكل غرفة ذات سريرين أو أكثر.
- سلة مهملات

الفصل 9 : يتعين أن تحتوي المحلات المعدة لإيواء الطلبة على الفضاءات الصحية حسب المواصفات الدنيا التالية :

- رشاش ماء (Douche) لكل 10 مقيمين .
- دورة مياه لكل 8 مقيمين .
- حوض للغسل (Lavabo) لكل 5 مقيمين
- مصعد آلي بالمببيلات التي تشتمل على أربعة طوابق على الأقل طبقا للتراتب الجاري بها العمل .

الفصل 10 : يتعين على المسوغ :

- إبرام عقود تأمين للمبيت ولجميع المقيمين به .
- تأمين الفحوص الطبية أسبوعيا لكل الطلبة المقيمين بالمبيت .

الفصل 11 : يشترط أن تتوفر بالمحل المعد لإيواء الطلبة بقطع النظر عن طاقة استيعابه ما يلي :

- محل إداري
- وسائل الوقاية الضرورية مصادق عليها من طرف الحماية المدنية .
- مطبخ به ثلاثة وحوض لكل 16 طالبا .
- قاعة علاج مجهزة بسرير وخزانة تحتوي على الأدوية الأساسية للعلاج السريع .
- قاعة استراحة للطلبة بها جهاز تلفزة .
- مشرب يحتوي على ثلاثة ووحد لإعداد المشروبات الساخنة .
- عون تنظيف لكل خمسين (50) مقيما .

القسم الثالث

شروط ومواصفات إضافية للصنفين الثاني والثالث

الفصل 12 : بالإضافة إلى الشروط والمواصفات المذكورة أعلاه يتعين توفير ما يلي :

□ □ بالنسبة للمببيلات التي تفوق طاقة استيعابها 100 سرير ولا تتجاوز 300 سرير:

- موزع للمكالمات الهاتفية
- هاتف جماعي بكل رواق أو طابق
- عون إداري لكل 100 مقيم .

□ □ بالنسبة للمبيلات التي تفوق طاقة استيعابها 300 سرير وعلاوة على الشروط والمواصفات الإضافية للمبيلات التي تفوق طاقة استيعابها 100 سرير :

- فضاء ثقافي يحتوي على المرافق الأساسية (جهاز تلفزة ، جهاز فيديو ، أنترنات ...).
- منشط ثقافي .
- قاعة لاستقبال الأولياء.

الباب الثالث

الامتيازات المخولة للمستثمرين

في قطاع السكن الجامعي الخاص

الفصل 13 : عملا بأحكام الفصل 52 ثالثا من مجلة تشجيع الاستثمارات ، يمكن بالنسبة للاستثمارات المنجزة في ميدان السكن الجامعي الخاص الانتفاع بالامتيازات التالية :

- منحة استثمار أقصاها 25 % من كلفة المشروع.
 - إسناد أراض بالدينار الرمزي وفقا للتشريع الجاري به العمل .
- ويقع إسناد هذه الامتيازات بأمر بعد أخذ رأي اللجنة العليا للاستثمار .

الفصل 14 : طبقا لأحكام الفقرة III من الفصل 39 والفقرة IIIV مكرر من الفصل 48 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات ، تطرح من أساس الضريبة المداخل والأرباح المتأتية من تسويق العقارات لفائدة الطلبة خلال العشر سنوات الأولى ابتداء من تاريخ بدء هذا النشاط .

ويستوجب الانتفاع بهذا الامتياز إرفاق التصريح بالضريبة بشهادة مسلمة من طرف المصالح المختصة بوزارة التعليم العالي والبحث العلمي والتكنولوجيا ، تثبت استغلال المشروع طبقا لكراس الشروط .

الفصل 15 : تخول المداخل المكتتبة في رأس المال الأصلي أو عند الترفيع في رأس مال المؤسسات التي تنجز مشاريع سكن جامعي ، الانتفاع بطرح هذه المداخل من أساس الضريبة على الدخل شريطة الاستجابة للشروط المذكورة بالفقرة III مكرر من الفصل 39 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات .

كما تخول المداخل المعاد استثمارها في إنجاز مشاريع سكن جامعي الانتفاع بنفس هذا الامتياز شريطة الاستجابة للشروط المنصوص عليها بالفقرة III ثالثا من الفصل 39 من مجلة الضريبة على دخل الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات.

الفصل 16 : تسحب الامتيازات المذكورة بالفصل 13 أعلاه من المنتفعين بها في صورة عدم إنجاز المبيت الجامعي أو تحويل وجهته الأصلية بصفة غير مشروعة ، وذلك طبقا لأحكام الفصل 65 من مجلة تشجيع الاستثمارات .

الباب الرابع

شروط وإجراءات المصادقة وسحبها

الفصل 17 : مع مراعاة الترتيب العمرانية الجاري بها العمل ، تتم المصادقة على الملفات المتعلقة بمشاريع بناء مبيتات جامعية خاصة معدة لإيواء الطلبة بمقرر من الوزير المكلف بالتعليم العالي والبحث العلمي والتكنولوجيا

الفصل 18 : يتم الترخيص في استغلال المبيتات الجامعية الخاصة المعدة لإيواء الطلبة بعد المعاينة الميدانية للمحل المستوفي الشروط المذكورة أعلاه من طرف لجنة تضبط مشمولاتها وتركيبتها وطرق سير عملها بمقرر من الوزير المكلف بالتعليم العالي والبحث العلمي والتكنولوجيا.

الفصل 19 : يتكون الملف المتعلق بإنجاز مشروع مبيت جامعي خاص معد لإيواء الطلبة من الوثائق التالية :

- مذكرة تقديمية حول المشروع المزمع بناؤه وهيكل تمويله .
- آجال الإنجاز
- مثال موقعي للعقار المزمع بناؤه مع التنصيص على وضعية الأرض
- نسخة من الأمثلة الهندسية الأولية للمشروع تتضمن :
 - عدد ونوع الغرف حسب طاقة الاستيعاب .
 - الجناح الصحي .
 - الفضاءات المشتركة .
 - المساحة الجمالية المغطاة .
 - المساحة حسب تخصيص الاستعمال .
- مذكرة تتعلق بشروط استعمال المحل تتضمن أساسا :
 - ظروف تسيير المحل .
 - التسعيرة المقترحة للكراء الفردي حسب السرير .

الفصل 20 : تصنف التسعيرة المزمع اعتمادها من طرف المستغل للمبيت إلى ثلاثة أصناف :

- مبيت جامعي غير متمتع بالامتيازات المذكورة بالباب الثالث : تسعيرة حرة .
- مبيت جامعي متمتع بمنحة استثمار .
- مبيت جامعي متحصل على الأرض بالدينار الرمزي وعلى منحة الاستثمار .

يخضع تحديد تسعيرة الكراء لإيواء الطلبة بالمبيتات الجامعية من الصنف الثاني والثالث والمتحصلة على الامتيازات المنصوص عليها أعلاه أو جزء منها إلى نظام المصادقة المسبقة على الأسعار .

وتتم هذه المصادقة من قبل مصالح وزارة السياحة والتجارة والصناعات التقليدية بعد أخذ رأي وزير التعليم العالي والبحث العلمي والتكنولوجيا ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية طبقا للكلفة التي يجب أن تأخذ بعين الاعتبار

الامتيازات الممنوحة ونسبتها . وفي كل الحالات لا يمكن بالنسبة إلى الصنفين الثاني والثالث المشار إليهما أعلاه أن يتجاوز مبلغ الكراء المطبق المستويات القصوى التالية :

غرفة ذات ثلاثة (3) أسرة	غرفة ذات سريرين	غرفة ذات سرير واحد	
40 د	45 د	55 د	منحة استثمار ب 25%
35 د	38 د	45 د	منحة استثمار ب 25 % وأرض بالدينار الرمزي

وبأخذ معلوم الكراء الشهري بعين الاعتبار كافة مصاريف الاستغلال (الكهرباء ، الماء ، التدفئة ...) ولا يمكن المطالبة بأية مساهمة إضافية تفوق التسعيرة المعتمدة .

الفصل 21 : يحتوي الملف المتعلق باستغلال مبيت جامعي في محل على وجه الملكية أو مسوَّغ بصفة قانونية على :

- مذكرة حول استغلال المحل تتضمن خاصة معطيات حول ظروف الاستغلال والتسعيرة المقترحة للكراء للطلبة وشروط مراجعتها .
- تصاميم هندسية شاملة تحمل ترقيميا للغرف وطاقة استيعابها .
- شهادة ملكية للمحل أو عقد كراء أو شهادة في الحق في التصرف .
- مشروع نظام داخلي للمبيت

الفصل 22 : يحتفظ الوزير المكلف بالتعليم العالي والبحث العلمي والتكنولوجيا بحق سحب تراخيص الاستغلال للمحلات المعدة لإيواء الطلبة في حالة تبين له وجود خرق أو إخلال بالشروط والأحكام الواردة بهذا الكراس وذلك بعد توجيه تنبيه كتابي إلى مستغل المبيت لمطالبته بتدارك النقائص أو الخروقات في أجل محدد والاستماع له .

الفصل 23 : في صورة سحب الترخيص يمكن للوزارة طلب تسمية متصرف يتولى مواصلة تسيير المؤسسة إلى موفى السنة الجامعية على نفقة المستغل للعقار.

الفصل 24 : تخضع المحلات الخاصة المعدة لإيواء الطلبة للمراقبة الإدارية والصحية والفنية لمصالح ديوان الخدمات الجامعية الراجعة له بالنظر ومصالح مراقبة حفظ الصحة بالجهة .

الفصل 25 : يتعين على المستغل لمحل معد لإيواء الطلبة إمضاء جميع صفحات كراس الشروط والتعريف بإمضائه لدى السلط المختصة .

الفصل 26 : إن أحكام هذا الكراس تلغي وتعوّض كراس الشروط الخاص بتسويق العقارات المؤثثة والعقارات غير المؤثثة والمعدة لإيواء الطلبة والمصادق عليها بمقتضى القرار المؤرخ في 4 جوان 1996.