

كما يمكن عند الإقتضاء تخصيص العقارات الدولية الفلاحية لفائدة مصالح الدولة.

ويتم هذا التخصيص في حدود حاجيات الهيئات المنتفعة به ووفق متطلبات برامجها.

الفصل 5 - التخصيص مجاني ويتم بمقرر من الوزير المكلف بأمولاك الدولة، بناء على طلب من الوزير الذي توجد تحت سلطته أو إشرافه المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهياكل الراضية في العقار.

يبين مقرر التخصيص المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهياكل المخصص لها العقار وموضوع استعماله.

لا يمكن استعمال العقار المخصص إلا من طرف المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهياكل التي خصص لها.

ولا يمكن استعمال العقار إلا في ما خصص له.

الفصل 6 - يتعين على المصالح والمؤسسات العمومية والمنشآت العمومية والهياكل المخصص لها العقار أن ترجعه إلى الوزير المكلف بأمولاك الدولة، عند الإستغناء عنه، أو إذا طلب منها ذلك لتخصيصه إلى مؤسسة أخرى حاجتها إليه أوكد، أو لاستغلاله حسب صيغ أخرى.

إذا بقي العقار غير مستغل يتولى الوزير المكلف بأمولاك الدولة استرجاعه بمقرر، ويعلم بذلك المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهياكل التي كان مخصصا لها.

القسم الثاني : الكراء

الفصل 7 - يتم كراء الأراضي الدولية الفلاحية والمباني التابعة لها، بالمراد العلني، أو بطلب عروض، أو بالمراكمة، وذلك لتنميتها وأحيائها.

ويبرم عقد الكراء من طرف الوزير المكلف بأمولاك الدولة.

الفصل 8 - يعلن عن الكراء بالمراد العلني، بعد أن يحدد السعر الافتتاحي على أساس القيمة التي يقدرها خبيران من وزارتي الفلاحة وأمولاك الدولة والشؤون العقارية.

ويمكن الكراء بطلب عروض بعد تقدير القيمة حسبما ذكر في الفقرة السابقة.

الفصل 9 - يمكن الكراء بالمراكمة لقطع الأرض الصغرى التي تضبط قائماتها من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة.

كما يمكن الكراء بالمراكمة في صورة ما إذا لم يفض المراد العلني أو طلب العروض إلى أية نتيجة بعد إعادتها مرة ثانية بشروط جديدة.

الفصل 10 - بالنسبة للكراء بالمراكمة والكراء لشركات الأحياء والتنمية الفلاحية، وللمفنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان، والمتعاضدين السابقين بتعاضديات فلاحية منحلة، والعملية القارين بها أو بالضيعة الدولية التي تمت إعادة هيكلتها، يقع تحديد القيمة الكرائية بمقرر من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة. وتراعى في تلك القيمة نوعية الأرض ومقومات الإنتاج بها وموقعها وما فيها من بناءات ومرافق.

الفصل 11 - يتم الكراء لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.

وبالنسبة لشركات الأحياء والتنمية الفلاحية يمكن الكراء لمدة 25 سنة قابلة للمتديد إلى 40 سنة.

كما يمكن أن تكون مدة الكراء 40 سنة بالنسبة للمفنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان.

الفصل 12 - في جميع الحالات يتم الكراء حسب كراس شروط يضببط من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة.

وبالنسبة للمفنيين المذكورين يضمن بكراس الشروط إلترامهم بالتفرغ لاستغلال العقار المسوغ فلاحيا.

الفصل 13 - يدفع معلوم الكراء السنوي مسبقا. لكن بالنسبة للمفنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان، والمتعاضدين

قانون عدد 21 لسنة 1995 مؤرخ في 13 فيفري 1995 يتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول - يقصد بالعقارات الدولية الفلاحية الأراضي التي تملكها الدولة، والمعدة للإنتاج الفلاحي، أو التي يمكن أن تصبح صالحة لذلك الإنتاج، أو التي وقع ترتيبها كأراضي فلاحية طبقا للتشريع الجاري به العمل، مهما كان موقعها، وكذلك المباني التابعة لها.

الفصل 2 - لا يمكن التفويت في العقارات الدولية الفلاحية، إلا في حالات التسوية والمعاوضة المنصوص عليهما بالبابين الثالث والرابع من هذا القانون.

الفصل 3 - يتم استغلال العقارات الدولية الفلاحية عن طريق ك

- التخصيص

- الكراء

- حق الإنتفاع

الباب الثاني

في استغلال العقارات الدولية الفلاحية

القسم الأول

التخصيص

الفصل 4 - يمكن تخصيص العقارات الدولية الفلاحية لفائدة المؤسسات العمومية المناط بعهدتها مهام التعليم والتكوين، والبحث العلمي والإرشاد الفلاحي والمنشآت العمومية في الحالات التي تكلف فيها بإحدى هذه المهام والهياكل الموكول لها التأهيل في الميدان الفلاحي.

(1) الأعمال التحضيرية.

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 7 فيفري 1995.

السابقين بتعاضديات منحلة، والعملية القارين بها أو بضيعات دولية تمت إعادة هيكلتها، تضبط كيفية دفع معلوم الكراء بكراس الشروط المشار اليه بالفصل السابق. ويمكن أن ينص هذا الكراس على إهمال أو إعفاء من دفع معلوم الكراء لمدة معينة.

الفصل 14 - يمكن في بعض الحالات الترخيص في الكراء بأمر خلافا لأحكام هذا القسم وذلك خاصة لفائدة:

- المنشآت العمومية المناط بعهدتها مهام الإنتاج الفلاحي.

- الجامع المهنية المشتركة في القطاع الفلاحي والتعاضديات المركزية وغيرها من الهياكل والمنظمات التي يكتسي نشاطها صبغة المصلحة العامة في حدود ما تتطلبه برامجه المصادق عليها من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة.

الفصل 15 - يسقط حق المستوع أو وارثه الذي يخل بأحد شروط الكراء ويتماهى على ذلك مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليه، في مقره، بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بالطرق الإدارية مقابل إمضائه أو إضاءه أجيره أو مساكنه الرشيد.

ويتعين أن ينص على ذلك في عقد التسويغ وفي كراس الشروط ويسقط حق التسويغ بقرار معمل من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة ويتولى الوالي تنفيذ فوراً بقطع النظر عن كل دعوى قضائية، لكن دون المساس بمقتضيات الفصل 44 من القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية والوالي استعمال القوة العامة في ذلك عند الإقتضاء.

القسم الثالث : حق الإنتفاع

الفصل 16 - يقتصر استغلال الأراضي الدولية الفلاحية بوجه الإنتفاع على الوحدات التعاوضدية للإنتاج الفلاحي طبقاً للشروط المنصوص عليها بالقانون عدد 28 لسنة 1984 المؤرخ في 12 ماي 1984 والمتعلق بتنظيم تلك الوحدات.

الباب الثالث

في البيع لتسوية الأوضاع العقارية القديمة

القسم الأول : أحكام عامة

الفصل 17 - يتم البيع بالمرائنة لتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية في إطار الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتقويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبيادية، والمنتفعين بالإسناد طبقاً للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التقويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

كما يتم بالمرائنة، بيع العقارات الدولية الفلاحية المعروفة بأراضي السباليين والأراضي الراجعة للدولة من تصفية الأحياس العامة وأحياس الزوايا، للناشرين لها من أبناء المحبس أو غيرهم ممن يستغلونها عن حسن نية وذلك حسب قيمة خاصة تضبط بأمر.

الفصل 18 - تعد قوائم المعنين بتسوية وضعية العقارات الدولية الفلاحية عن طريق البيع بالمرائنة من طرف لجان استشارية جهوية. وتراجع هذه القوائم من طرف لجنة وطنية استشارية.

مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من الفصل 17 من هذا القانون، تضبط تلك القوائم وأثمان هاته العقارات من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة.

ويصادق عليها بأمر.

الفصل 19 - يضبط بأمر تركيب اللجنة الوطنية واللجان الجهوية المذكورة في الفصل 18 من هذا القانون وكيفية سيرها.

الفصل 20 - خلافاً لأحكام هذا القسم يمكن الترخيص في البيع بمقتضى أمر، طبقاً للفقرة الأخيرة من الفصل 86 من مجلة المحاسبة العمومية.

القسم الثاني : واجبات وحقوق المنتفعين بالتسوية

الفصل 21 - يدفع المشتري عند إبرام العقد كامل الثمن إذا كان البيع بالمعجل، أو القسط الأول منه إذا كان البيع بالمؤجل، على أن لا يتجاوز عدد الأقساط العشرة، وتكون سنوية، ويوظف على الباقي بالذمة الفائض القانوني المنصوص عليه بالفقرة الثانية من الفصل 1100 من مجلة الالتزامات والعقود والنصوص المنقحة أو المتممة له.

تضاف في حالتي البيع بالمعجل وبالمؤجل النسبة المنصوص عليها بالفصل 86 من مجلة المحاسبة العمومية بعنوان مصاريف البيع.

ويكون الدفع بالمعجل بالنسبة للعقارات المذكورة في الفقرة الثانية من الفصل 17 من هذا القانون.

الفصل 22 - في صورة البيع بالمؤجل يوظف على العقار رهن ذو رتبة أولى لفائدة الدولة لضمان إستخلاص المقدار الباقي من ثمن البيع ويرسم بإدارة الملكية العقارية إذا كان العقار مسجلاً. ولا يمكن للمشتري بالمعجل أو بالمؤجل أن يرهن العقار إلا لغرض الإحياء والتنمية الفلاحية، وبعد موافقة الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة.

وفي هذه الصورة يمكن للدولة أن تتسلى عن حقها في الأولوية المبينة بالفقرة الأولى من هذا الفصل.

الفصل 23 - يجب على المشتري :

(أ) دفع ثمن العقار في الآجال المحددة.

(ب) استغلال العقار إستغلالاً فلاحياً مباشراً بصفة مجددة مدة 20 سنة من تاريخ التحويز.

وفي صورة وفاة المشتري فإن شرعاً الإستغلال المباشر يحمل على كامل الورثة أو على من كلفوه منهم باستغلال العقار.

(ج) عدم تغيير الصبغة الفلاحية للعقار ولو جزئياً.

(د) عدم تقسيم العقار ولو مع المحافظة على صبغته الفلاحية.

(هـ) عدم التقويت في العقار أو الوعد بالتقويت فيه، كلياً أو جزئياً، خلال مدة لا تقل عن 20 سنة من تاريخ التحويز.

وحتى بعد مضي ذلك الأجل فإن التقويت في الأراضي التي حافظت على صبغتها الفلاحية يتوقف على الإستظهار بشهادة في رفع اليد تسلّم من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة.

وكذلك الشأن بالنسبة للأراضي التي فقدت صبغتها الفلاحية، لكن في هذه الصورة تسلّم شهادة في رفع اليد وفقاً للتشريع المتعلق باستخلاص القيمة الزائدة العقارية.

وفي كل الحالات فإن المشتري مطالب باحترام الشروط المذكورة في هذا الفصل طيلة مدة دفع الثمن، على أن لا تقل مدة الرقابة من خمس سنوات، ولو تجاوزت مدة الحوز 20 سنة.

ويعفى المشترون للعقارات المذكورة في الفقرة الثانية من الفصل 17 من هذا القانون من الإلتزامات المنصوص عليها بهذا الفصل، عدا دفع الثمن.

الفصل 24 - تعتبر الأعمال المجراة والكتائب المحررة خلافاً لل فقرات ج - د - هـ من الفصل 23 من هذا القانون باطلة بطلاناً مطلقاً.

غير أن التقسيم أو التقويت يمكن أن يتم بترخيص كتابي ومسبق من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة.

والترخيص يمنح بصفة استثنائية ولأسباب ضرورية وإذا تعلق بالتقويت فإنه لا يتم إلا بعد توفر الشرطين التاليين :

أ - أن يكون المتعاقد مع الدولة قد قام بجميع الواجبات المفروضة عليه مدة خمس سنوات على الأقل ابتداء من تاريخ التحويز.

ب - أن يلتزم المشتري الجديد بإنجاز الشروط المتفق عليها مع معاهد الدولة وأن يتحمل إلتزامات هذا الأخير.

لا يتقيد بهذين الشرطين في صورة التقويت لفائدة الوكالات العقارية السياحية أو الصناعية أو السكنية، والجماعات المحلية. وكذلك وكالة الإصلاح الزراعي في المناطق السقوية العمومية إذا كان العقار ضرورياً للتعويض في نطاق ذلك الإصلاح.

الفصل 25 - يتم التنصيص في العقد على أن الإخلال بأحد الشروط المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون يوجب إسقاط حق المشتري أو من حل محله.

ويضمن ذلك بالرسم أيضاً إن كان العقار مسجلاً. ولا يفسخ إلا بشهادة في رفع اليد تمنح عند الإيفاء بجميع تلك الشروط.

الباب الرابع المعاوضة

الفصل 29 - يمكن عند الحاجة التفويت في العقارات الدولية الفلاحية عن طريق المعاوضة بالعقارات التابعة للخواص أو للجماعات المحلية، أو للمؤسسات العمومية أو المنشآت العمومية سواء كانت فلاحية أو غير فلاحية.

الفصل 30 - تتم المعاوضة بعد تقدير قيمة العقارين موضوع العقد من طرف خبيرين من وزارتي الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية.

وإذا كان العقاران متفاوتين في القيمة فإن الفارق يدفع نقدا من الخزينة العامة للدولة أو لها حسب الحالة.

الفصل 31 - يضمن العقار المعروض به للدولة في سجلات ملك الدولة، وإن كان العقار مسجلا ويرسم العقد في إدارة الملكية العقارية.

الباب الخامس احكام مشتركة

الفصل 32 - تبقى العقود المتعلقة بالعقارات الدولية الفلاحية، المبرمة قبل صدور هذا القانون خاضعة للشروط القانونية والترتيبية والتعاقدية المنطبقة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

وتنفذ قرارات إسقاط الحق بخصوصها طبقا لاحكام الفصل 15 من هذا القانون.

الفصل 33 - ألغيت جميع الاحكام المخالفة لهذا القانون وخاصة الامر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص السكان بالبادية، والقانون عدد 9 لسنة 1967 المؤرخ في 8 مارس 1967 والمتعلق بإعفاء رسوم الإحالة بعوض الخاصة بالعقارات الريفية المعدة للفلاحة من معالم التامير والتسجيل، والقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الاراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية والقانون المنقح له عدد 112 لسنة 1988 المؤرخ في 18 أوت 1988.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 13 فيفري 1995.

زين العابدين بن علي

الفصل 26 - يسقط حق المشتري، أو من حل محله، الذي أدخل بأحد الشروط المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون. وتطبق في هذا الإسقاط الإجراءات المبينة في الفصل 15 من هذا القانون.

ويعلم المشتري أو ورثته المعروفون عند الإقتضاء، وكذلك الدائنون الموثقة ديونهم برهن مرسوم بقرار الإسقاط وذلك حسب الطرق المبينة بالفصل 15 المذكور.

ويضمن قرار إسقاط الحق بالرسم العقاري إن كان العقار مسجلا.

الفصل 27 - بالإضافة الى العقوبات المنصوص عليها بالتشريع الجاري بها العمل وخاصة القانون المتعلق برخص البناء، والمجلة العمرانية، والقانون المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية، تسلط على كل مشتر لعقار دولي ملزم بالشروط المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون يخالف أحكام الفقرات (ج - د - هـ) من ذلك الفصل، العقوبات التالية :

- خطية من 500 الى 1.000 دينار عن كل هكتار يقع بيعه مع المحافظة على الصبغة الفلاحية.

ولا يمكن في أية حالة أن تقل عن 500 دينار.

- خطية من 5.000 الى 10.000 دينار عن كل هكتار يغير صبغته الفلاحية، وذلك خلال المدة المذكورة بالفصل 23 من هذا القانون.

ولا يمكن في أية حالة أن تقل الخطية عن 5.000 دينار.

وفي صورة تغيير المشتري للصبغة الفلاحية للعقار خلال المدة المذكورة وبيعه له أو الوعد ببيعه كليا أو جزئيا يعاقب بخطية تساوي ثمن البيع المنجز ولا تقل عن 10.000 دينار بالإضافة الى الحكم عليه بالسجن من 16 يوما الى عامين أو بإحدى العقوبات فقط.

ويعتبر التعاقد معه في كل هذه الحالات شريكا له وتسلط عليه نفس العقوبات.

الفصل 28 - يجب على المشتري ان يسمح طيلة المدة المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون بالقيام بالأشغال ذات المصلحة العمومية داخل العقار المباع له.

وله أن يطالب المؤسسة المستفيدة من هذه الأشغال بقيمة المساحة الازمة لإنجازها، وتضبط تلك القيمة على أساس الثمن الذي اشترى به العقار مع الفائض القانوني وغرامة لجبر الأضرار التي حصلت للغراسات والزراعات والبناءات التي أحدثتها. ويضبط قيمة هذه الغرامة خبيران من وزارتي الفلاحة وأملاك الدولة، ويضاف إليهما خبير تعينه المحكمة بطلب ممن تضرر من هذه الأشغال إن رغب في ذلك.