وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

أمر حكومي عدد 391 لسنة 2017 مؤرخ في 28 مارس 2017 يتعلق بتنقيح وإتمام الأمر الحكومي عدد 161 لسنة 2017 المؤرخ في 31 جانفي 2017 المتعلق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده.

إن رئيس الحكومة،

باقتراح من وزيرة المالية ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

بعد الاطّلاع على الدستور،

وعلى القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري وعلى جميع النصوص التي نقحته وتممته وخاصة القانون عدد 62 لسنة 2009 المؤرخ في 31 جويلية 2009،

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما تم تنقيحها وإتمامها بالنصوص اللاحقة وخاصة منها القانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009 وخاصة الفصل 73 منها،

وعلى القانون عدد 48 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بالبنوك والمؤسسات المالية،

وعلى القانون عدد 78 لسنة 2016 المؤرخ في 17 ديسمبر 2016 المتعلق بقانون المالية لسنة 2017 وخاصة الفصل 61 منه،

وعلى الأمر عدد 93 لسنة 1974 المؤرخ في 15 فيفري 1974 المتعلق بضبط مشمولات وزارة التجهيز، كما هو متمم بالأمر عدد 248 لسنة 1992 المؤرخ في 3 فيفري 1992،

وعلى الأمر عدد 316 لسنة 1975 المؤرخ في 30 ماي 1975 المتعلق بضبط مشمولات وزارة المالية،

وعلى الأمر الحكومي عدد 1762 لسنة 2015 المؤرخ في 9 نوفمبر 2015 المتعلق بضبط الأجر الأدنى المضمون لمختلف المهن في القطاعات غير الفلاحية الخاضعة لمجلة الشغل،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 107 لسنة 2016 المؤرخ في 27 أوت 2016 المتعلق بتسمية رئيس الحكومة وأعضائها،

وعلى الأمر الحكومي عدد 161 لسنة 2017 المؤرخ في 31 جانفي 2017 المتعلق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

يصدر الأمر الحكومي الآتي نصّه :

الفصل الأول ـ يلغى الفصلان 4 و9 من الأمر الحكومي عدد 161 لسنة 2017 المؤرخ في 31 جانفي 2017 المتعلق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده ويعوضان بما يلي :

الفصل 4 (جديد) :

يتم توفير المساكن في إطار هذا البرنامج من :

ـ المنتوج العقاري للباعثين العقاريين العموميين أو الخواص المرخص لهم من المساكن الجاهزة أو التي هي في طور الإنجاز أو المبرمجة للإنجاز.

ـ المساكن الجاهزة التي على ملك الخواص من غير الباعثين العقاريين.

الفصل 9 (جديد) :

يتعين على كل راغب في اقتناء مسكن من باعث عقاري في إطار البرنامج الحصول على وثيقة منه حسب أنموذج معد للغرض تثبت حجز مسكن لفائدته وتتضمن بيانات حول الإقامة ورقم المسكن والمساحة المغطاة باعتبار الأجزاء المشتركة وسعر المتر المربع المغطى وثمن المسكن.

ولا يمكن للباعث العقاري المطالبة بأي تسبقة بعنوان التمويل الذاتي.

الفصل 2 ـ تضاف فقرة ثانية إلى الفصل 3 والفصلان 8 مكرر و 9 مكرر إلى الأمر الحكومي عدد 161 لسنة 2017 المؤرخ في 31 جانفي 2017 المتعلق بضبط شروط الانتفاع ببرنامج المسكن الأول وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده هذا نصها :

الفصل 3 فقرة ثانية :

كما يعد مسكنا أولا على معنى هذا الأمر الحكومي، المسكن المتكون على الأقل من غرفتين وقاعة استقبال والذي لا يتجاوز ثمن التفويت فيه 200 ألف دينارا والذي على ملك الخواص من غير الباعثين العقاريين.

الفصل 8 مكرر :

بالنسبة إلى عمليات الصيرفة الإسلامية تتكفل الدولة بتغطية التمويل الذاتي وفق الشروط المبينة بالجدول التالي :

القيمة القصوى للتمويل الذاتي	مدة الإمهال	مدة السداد بعد انقضاء مدة الإمهال	هامش الربح السنوي	الضمان
20% من ثمن التفويت على أن لا تتجاوز 40 ألف دينار	5 سنوات	7 سنوات	2%	رهن لفائدة المؤسسة الممولة لاقتناء المسكن

ويبرم للغرض عقد وكالة بين وزارة المالية والبنك المعني بعد مصادقة هيئة مراقبة مطابقة معايير الصيرفة الإسلامية المحدثة بالفصل 54 من القانون عدد 48 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 والمتعلق بالبنوك والمؤسسات المالية.

يتم وجوبا التنصيص على شرط سقوط حق الانتفاع بالتمويل الميسر صلب العقد المبرم بين البنك والحريف، وتوظف على الحريف المنتفع بالتمويل الميسر خطية مالية تساوي الفارق بين هامش الربح المطبق من البنك وهامش الربح السنوي المشار إليه بالجدول أعلاه يتم احتسابها من تاريخ صرف مبلغ التمويل في حالة التفويت في العقار خلال مدة الاثنتي عشر سنة من تاريخ إبرام عقد البيع.

وينص عقد البيع المبرم بين البنك والحريف وجوبا على التزام هذا الأخير عند المماطلة بدفع نسبة 3% توظف على المبالغ غير المستخلصة تحول للحساب الخاص المفتوح للغرض في دفاتر البنك المركزي التونسي.

الفصل 9 مكرر :

علاوة على الرهون العقارية والمعاينات والاختبارات الضرورية الواجب إجراؤها للتثبت من القيمة الحقيقية للمسكن الذي على ملك الخواص من غير الباعثين العقاريين، يجب على المؤسسة الممولة التثبت كذلك من أن المسكن المزمع اقتناؤه في إطار البرنامج تم بناؤه بترخيص ويحترم تراتيب البناء والتعمير الجاري بها العمل.

الفصل 3 ـ وزيرة المالية ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مكلفان، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا الأمر الحكومي الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 28 مارس 2017.

رئيس الحكومة
يوسف الشاهد

الإمضاء المجاور
وزيرة المالية
لمياء بوجناح الزريبي
وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية
محمد صالح العرفاوي