

## وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

أمر حكومي عدد 161 لسنة 2017 مؤرخ في 31 جانفي 2017 يتعلق 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 الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون عدد 19 لسنة 1957 المؤرخ في 10 سبتمبر 1957 المتعلق بالموافقة على القانون الأساسي للشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية كما تمّ تنقيحه بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 58 لسنة 1959 المؤرخ في 17 ماي 1959،

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق الصناعية والسياحية،

وعلى القانون عدد 78 لسنة 2016 المؤرخ في 17 ديسمبر 2016 والمتعلق 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 عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 والمتعلق بكيفية التفويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص كما تم تنقيحه بالأمر عدد 2522 لسنة 1994 المؤرخ في 9 ديسمبر 1994،

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 1302 لسنة 2016 المؤرخ في 2 ديسمبر 2016 المتعلق بضبط صلاحيات كاتب الدولة لأملك الدولة والشؤون العقارية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية.

يصدر الأمر الحكومي الآتي نصه:

**الفصل الأول** - يضبط هذا الأمر الحكومي، في حدود الاعتمادات المرصودة في الغرض، شروط الانتفاع ببرامج المسكن الأول ويشار إليه فيما بعد بالبرنامج وصيغ وشروط الانتفاع بالقرض الميسر لتغطية التمويل الذاتي وإجراءات إسناده.

**الفصل 2** - تحول الاعتمادات المرصودة من ميزانية الدولة لفائدة البرنامج، على أسس حسب الاحتياجات، إلى حساب خاص يفتح للغرض في دفاتر البنك المركزي التونسي.

**الفصل 3** - يعد مسكنا أولا على معنى هذا الأمر الحكومي المسكن الجديد المعد للسكنى بصفة أصلية، المتكون على الأقل من غرفتين وقاعة استقبال والمنجز من قبل باعثين عقاريين مرخص لهم والذي لا يتجاوز ثمن التفويت فيه 200 ألف دينار.

**الفصل 4** - يتم توفير المساكن في إطار هذا البرنامج من المنتج العقاري للباعثين العقاريين من المساكن الجاهزة أو التي هي في طور الإنجاز أو المبرمجة للإنجاز.

كما يمكن للدولة وبهدف تدعيم البرنامج توفير أراض من رصيدها الخاص طبقا لمقتضيات الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 والمتعلق بكيفية التفويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص أو من منتج المنشآت العمومية الناشطة في قطاع تهيئة الأراضي والتفويت فيها لفائدة الباعثين العقاريين لإنجاز وحدات سكنية تستجيب لشروط البرنامج.

**الفصل 5** - تنتفع بتدخلات هذا البرنامج العائلات التي لا تملك مسكنا والتي يتراوح دخلها العائلي الشهري الخام بين 4,5 و10 مرات الأجر الأدنى المهني المضمون على أن يكون المنتفع أو قرينه أجيورا.

**الفصل 6** - تتكفل الدولة في إطار البرنامج بتغطية التمويل الذاتي في شكل قرض ميسر وفق الشروط المبينة بالجدول التالي:

الضمان	نسبة الفائض	مدة السداد بعد انقضاء مدة الإمهال	مدة الإمهال	القيمة القصوى للقرض
رهن لفائدة المؤسسة الممولة لاقتناء المسكن.	2%	7 سنوات	5 سنوات بدون فائض قبل بداية تسديد القرض	20% من ثمن التفويت على أن لا تتجاوز 40 ألف دينار

**الفصل 9** - يتعين على كل راغب في اقتناء مسكن في إطار البرنامج ربط الصلة بالباعث العقاري المعني الذي تم إدراج مشروعه ضمن قائمة تضبط بمقرر من الوزير المكلف بالإسكان وتحين أليا بحسب ما يوفره الباعثون العقاريون من منتج في إطار هذا البرنامج وتوضع على ذمة الراغبين في الانتفاع به.

ويجب على الراغب في اقتناء مسكن الحصول على وثيقة حسب أنموذج معد للغرض تثبت حجز مسكن لفائده وتتضمن بيانات حول الإقامة وعدد المسكن والمساحة المغطاة باعتبار الأجزاء المشتركة وسعر المتر المربع المغطى وثمان المسكن.

ولا يمكن للباعث العقاري المطالبة بأي تسبقة بعنوان التمويل الذاتي.

**الفصل 7** - لا يمكن للمنتفع بمسكن في إطار هذا البرنامج التفويت فيه إلا بعد انقضاء اثني عشرة سنة من تاريخ إمضاء عقد البيع، واستكمال تسديد كامل قيمة القرض المسند بعنوان التمويل الذاتي أصلا وفائضا.

وفي صورة بيع العقار خلال الاثني عشرة سنة المشار إليها أعلاه يتعين على المنتفع خلاص مبلغ التمويل الذاتي بنسبة فائض تساوي نسبة فائض القرض المسند من البنك، تحتسب من تاريخ الحصول على مبلغ التمويل الذاتي.

**الفصل 8** - تحمّل على المبالغ غير المسددة في آجالها بعنوان القرض الميسر نسبة الفائض الموقوفة على القرض الميسر مضاف إليها نقطة مائوية واحدة (1%).

الفصل 10 . يبادر كل راغب في اقتناء مسكن ضمن هذا البرنامج بعد تحديد اختياره، بالاتصال بالبنك المقرض لتكوين ملف للحصول على قرض لتمويل عملية الاقتناء .

يتولى البنك المقرض دراسة الملف وفق الإجراءات المعمول بها في القطاع البنكي وشروط إسناد مبلغ التمويل الذاتي.

الفصل 11 . يتولى البنك المركزي التونسي تحويل المبالغ المرصودة بعنوان التمويل الذاتي بناء على طلب من البنك المقرض يكون مرفقا بموافقته المبدئية على عملية تمويل اقتناء المسكن.

الفصل 12 . تتولى البنوك المقرضة متابعة استخلاص القروض المسندة بعنوان التمويل الذاتي وتحويل المبالغ المستخلصة دوريا إلى البنك المركزي التونسي.

ويتولى البنك المركزي التونسي مدّ وزارتي المالية والتجهيز والإسكان والتهيئة الترابية بكشوفات ثلاثية حول استعمالات موارد البرنامج والاستخلاص المنجزة.

الفصل 13 . يتم تحديد واجبات كل طرف متدخل في البرنامج بمقتضى اتفاقية تبرم للغرض بين وزارة المالية ووزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية والبنوك المنخرطة في البرنامج. كما تضبط الاتفاقية الإجراءات التطبيقية للعمليات المشار إليها بالفصول 9 و10 و11 من هذا الأمر الحكومي.

الفصل 14 . وزيرة المالية ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية وكاتب الدولة لأملاك الدولة والشؤون العقارية مكلفون، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا الأمر الحكومي الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 31 جانفي 2017.

رئيس الحكومة

يوسف الشاهد

الإمضاء المجاور

وزيرة المالية

لمياء بوجناح الزريبي

وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

محمد صالح العرفاوي