

- أراض غير مهياة يفوت لهم فيها قصد تهيتها وبيعها أو كرائها كمقاسم أو إقامة بناات صناعية عليها بهدف البيع أو الكراء.

وتتنفع الجماعات المحلية والباعثون العقاريون بنفس الامتيازات التي تمنحها مجلة تشجيع الاستثمارات للباعثين الصناعيين في مجال أشغال البنية الأساسية بمناطق تشجيع التنمية الجهوية.

الفصل 2 رابعا (جديد) : يضبط مجلس إدارة الوكالة العقارية الصناعية ثمن بيع أو كراء الأراضي والمقاسم المهياة والمباني المنجزة ويحدد الشروط المتعلقة بالبيع أو الكراء مع أخذ وضع السوق بعين الاعتبار.

ويجب أن يشمل ثمن بيع الأراضي والمباني على الأقل :

- ثمن شراء الأرض،

- المصاريف المترتبة عن التسوية العقارية وعمليات الانتزاع عند الاقتضاء،

- تكاليف إنجاز الدراسات وأشغال التهيئة وتشبيد البناءات،

- التكاليف المالية المترتبة عن أشغال التهيئة وتشبيد البناءات.

- تكاليف التصرف التي تحملتها الوكالة العقارية الصناعية.

وتباع الأراضي المهياة من قبل الجماعات المحلية والباعثين العقاريين بتسعيرة ذاتية مصادق عليها مسبقا من قبل الوزارة المكلفة بالصناعة وذلك إذا كانت هذه الأراضي مقتناة من الدولة أو الجماعات المحلية أو أي هيكل عمومي بأسعار رمزية أو تفاضلية.

الفصل 2 خامسا (جديد) : يسقط حق باعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات في الأراضي المهياة والمقتناة في إحدى الحالات التالية :

1- التفويت في العقار بأي شكل من الأشكال دون احترام الشروط المنصوص عليها بهذا القانون،

2- عدم الدخول في طور الإنتاج الفعلي في أجل أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ إمضاء عقد البيع،

3- عدم احترام الشروط المنصوص عليها بعقد البيع.

غير أنه يمكن لباعث المشروع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات التي أتم بناء المحل الصناعي وتحصل على شهادة نهاية أشغال تسلم من السلط المختصة، أن يسوغ هذه البناءات أو يساهم بها في مشاريع لها صلة بهذه القطاعات. كما يمكن للباعث أن يفوت في العقار إلى باعث آخر بشرط احترام جميع شروط شراءه للأرض ودخول مشروعه في طور الإنتاج الفعلي لمدة سنة على الأقل.

ويجوز لباعث المشروع تغيير النشاط المنصوص عليه بعقد البيع مع التقيد بالأنشطة المرخص فيها بالمنطقة الصناعية ومراعاة المقترضات المتعلقة بالمحافظة على البيئة.

وتسلم الوكالة العقارية الصناعية شهادة في رفع اليد عن العقار في أجل سنة على الأقل من دخول المشروع في طور الإنتاج الفعلي بعد الاستجابة لكل شروط اقتناء الأرض وإنجاز البناءات حسب كراس الشروط الملحق بعقد البيع.

الفصل 2 سادسا (جديد) : يسقط حق الجماعات المحلية والباعثين العقاريين في إحدى الحالات التالية :

1 - عدم إنجاز تهيئة الأراضي في أجل أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ إمضاء عقد البيع مع الوكالة العقارية الصناعية.

قانون عدد 34 لسنة 2009 مؤرخ في 23 جوان 2009 يتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب ومجلس المستشارين،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول - تلغى أحكام الفصل 2 والفصول 2 رابعا و2 خامسا و2 سادسا و2 تاسعا و2 عاشرا من القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية كما تم تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 31 لسنة 1997 المؤرخ في 20 ماي 1997 وتعوض بالأحكام التالية :

الفصل 2 (جديد) : تتمثل مهام الوكالة العقارية الصناعية في :

1 - إجراء الدراسات المتعلقة بتشخيص مواقع المناطق الصناعية وتهيتها وتجهيزها لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات وذلك حسب ما تضبطه الأمثلة التوجيهية للتهيئة وأمثلة التهيئة العمرانية.

2 - إعداد برامج تهيئة المناطق الصناعية بالتنسيق مع الجماعات المحلية باعتبار أهداف كل جهة ومؤهلاتها وخصوصياتها الاقتصادية بما يضمن توازن الجهات وتكاملها وذلك في إطار مخططات التنمية.

3 - القيام بكل العمليات العقارية وخاصة منها :

- تكوين مدخرات عقارية صناعية،

- تهيئة مقاسم معدة للبيع أو للكراء لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات أو تشييد بناات معدة للبيع أو للكراء لفائدتهم،

- التفويت في الأراضي التي تملكها لفائدة الباعثين العقاريين أو للجماعات المحلية وفقا لكراس شروط وذلك في شكل :

- مقاسم مهياة لإقامة بناات صناعية معدة للبيع أو للكراء،

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 26 ماي 2009.

مداولة مجلس المستشارين وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 6 جوان 2009.

2 - عدم إتمام البناءات على المقاسم المقتناة من الوكالة العقارية الصناعية في أجل أقصاه سنتين من تاريخ إمضاء عقد البيع.

3 - التفويت في الأراضي غير المهيأة.

4 - عدم احترام الشروط المبينة بعقد البيع وبكراس الشروط المتعلقة بتهيئة المناطق والمحلات الصناعية.

الفصل 2 تاسعا (جديد) : يتم إسقاط الحق بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالصناعة باقتراح من الوكالة العقارية الصناعية وذلك بعد سماع المخالف وإنذاره بواسطة عدل منفذ في أجل ستة أشهر على الأقل قبل الشروع في إجراءات إسقاط الحق.

الفصل 2 عاشر (جديد) : تسترجع الوكالة العقارية الصناعية حوز العقار ابتداء من تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق. ولا يتم خلاص المشتري الذي أسقط حقه إلا بعد بيع العقار المسترجع وبعد خصم 10% من ثمن شرائه للأرض. وتتفع الوكالة العقارية الصناعية بكل زيادة في القيمة تحصل من البيع، ويتحمل المشتري المسقط حقه كل نقص في هذه القيمة.

ويتم بيع العقار المسترجع حسب الشروط والإجراءات التالية :

أ - بالنسبة إلى باعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات :

- إذا كان المقسم أرضا بيضاء يتم بيعه من جديد طبقا للشروط المنصوص عليها بالفصل 2 رابعا من هذا القانون. غير أنه إذا كان المقسم المسترجع موجودا بمنطقة صناعية يتجاوز فيها الطلب العرض فإنه يقع بيعه عن طريق المزاد العلني الاختياري بثمن افتتاحي يحدده مجلس إدارة الوكالة العقارية الصناعية. وفي جميع الأحوال ترجع الوكالة إلى المسقط حقه الثمن الذي دفعه لشراء الأرض في ظرف ستة أشهر من تاريخ إعلامه بقرار إسقاط الحق.

- إذا احتوى المقسم على بناءات أو منشآت شيدها المسقط حقه قبل تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق، يتم بيعه بواسطة المزاد العلني الاختياري في أجل ستة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق. وتحدد الوكالة العقارية الصناعية الثمن الافتتاحي الذي يشمل :

* قيمة الأرض اعتمادا على أسعار البيع المعمول بها لديها،

* قيمة البناءات أو المنشآت اعتمادا على اختبار عدلي.

وإن لم يسفر البيع بالمزاد العلني عن أية نتيجة، يعاد عرض المقسم للبيع في أجل ثان لا يقل عن ثلاثين يوما ولا يتجاوز ستين يوما مع النزول بالثمن الافتتاحي بنسبة عشرين بالمائة. وإذا لم يسفر البيع بالمزاد العلني عن أية نتيجة، يمكن للوكالة العقارية الصناعية في هذه الصورة بيع المقسم طبقا للشروط المنصوص عليها بالفصل 2 رابعا من هذا القانون.

ولا يمكن في جميع الأحوال أن تقل الحصة الراجعة للوكالة العقارية الصناعية من عملية البيع عن قيمة الأرض بالاعتماد على أسعار البيع المعمول بها لديها.

وتبرم الوكالة العقارية الصناعية عقد بيع مع المقتني الجديد للمقسم طبقا لأحكام هذا القانون.

ب - بالنسبة إلى الجماعات المحلية والباعثين العقاريين :

- يتم بيع المقاسم المسترجعة طبقا للشروط المنصوص عليها بالنقطة أ من هذا الفصل،

- يتم بيع الأراضي طبقا للشروط المنصوص عليها بالنقطة أ من هذا الفصل ويتم تقدير تكاليف أشغال التهيئة المنجزة إن وجدت بناء على اختبار عدلي.

الفصل 2 - تلغى عبارة "قطاعات الصناعة أو الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات" الواردة بالفصل 2 اثنا عشر من هذا القانون وتعوض بعبارة "قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات".

الفصل 3 - يجوز لكل باعث مشروع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات الذي اقتنى مقسما أو مقاسم من الوكالة العقارية الصناعية وقام بتشييد بناية أو بناءات صناعية عليها، قبل صدور هذا القانون ودون دخول المشروع في طور الإنتاج الفعلي في الأجل القانونية، أن يبيع هذه البناءات أو يسوغها أو يساهم بها عينيا في مشروع له صلة بهذه القطاعات في أجل لا يتجاوز سنتين من تاريخ صدور هذا القانون. ويتعين على باعث المشروع إعلام الوكالة العقارية الصناعية بذلك مسبقا.

وتتم المساهمة العينية بالبناءات أو تسويغها طبقا لأحكام الفقرة الثانية من الفصل 2 خامسا من هذا القانون.

وتسلم الوكالة العقارية الصناعية شهادة في رفع اليد عن العقار إلى المقتني الجديد في أجل سنة على الأقل بعد دخول المشروع في طور الإنتاج الفعلي.

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

تونس في 23 جوان 2009.

زين العابدين بن علي