

وعلى الأمر الحكومي عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وعلى الأمر الحكومي عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 المتعلق بضبط تركيبة اللجنة الوطنية الاستشارية واللجان الجهوية الاستشارية المكلفة بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية ومشمولاتها وطرق سير عملها.

وعلى الأمر الرئاسي عدد 84 لسنة 2020 المؤرخ في 2 سبتمبر 2020 المتعلق بتسمية رئيس الحكومة وأعضائها.

وعلى رأي المحكمة الإدارية.

يصدر الأمر الحكومي الآتي نصه:

الفصل الأول - ينطبق هذا الأمر الحكومي على العمليات العقارية المتعلقة بملك الدولة العقاري الخاص، وخاصة منها البيع والشراء والمعاوضة.

الفصل 2 - يتولى الوزير المكلف بأملاك الدولة بيع العقارات التابعة لملك الدولة الخاص بالمزاد العلني مسبقاً بإشهار بعد أن يضبط خبير أملاك الدولة أثمانها الافتتاحية.

وتضبط شروط وإجراءات البيع ضمن كراس الشروط يتم المصادقة عليه من قبل الوزير المكلف بأملاك الدولة.

إذا لم يفض المزاد إلى نتيجة فإنه يعاد ثانية وبنفس الشروط في أجل أقصاه شهران وبالثمن الافتتاحي المحدد من قبل خبير أملاك الدولة.

الفصل 3 - عملاً بأحكام الفقرة الأخيرة من الفصل 86 من مجلة المحاسبة العمومية يجوز التفويت بالمراكنة في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص وبثمن يحدده خبير أملاك الدولة بعد أخذ رأي "اللجنة الوطنية الاستشارية للعمليات العقارية" المحدثة بالفصل 6 من هذا الأمر الحكومي وذلك في الحالات التالية:

1 - إذا لم يفض المزاد إلى نتيجة بعد إعادته مرة ثانية وبنفس الشروط.

2 - لفائدة الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية التي لا تكتسي صبغة إدارية والمنشآت العمومية لإنجاز مشاريع مصادق عليها طبقاً للتشريع والتراتبين الجاري بها العمل أو لتسوية الوضعيات العقارية القديمة.

أمر حكومي عدد 120 لسنة 2021 مؤرخ في 8 فيفري 2021 يتعلق بالعمليات العقارية في ملك الدولة الخاص.

إن رئيس الحكومة،

باقتراح من وزيرة أملاك الدولة والشؤون العقارية،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى الأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف والتفويت في ملك الدولة العقاري الخاص،

وعلى مجلة المحاسبة العمومية الصادرة بمقتضى القانون عدد 81 لسنة 1973 المؤرخ في 31 ديسمبر 1973 وخاصة الفصل 86 والفصل 98 منها وعلى جميع النصوص التي نقحتها أو تممتها وخاصة القانون عدد 66 لسنة 2017 المؤرخ في 18 ديسمبر 2017 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018.

وعلى القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية وعلى جميع النصوص التي نقحتها أو تممتها وخاصة القانون عدد 67 لسنة 2016 المؤرخ في 15 أوت 2016،

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومتممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009،

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية وعلى جميع النصوص التي نقحتها أو تممتها وخاصة القانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001،

وعلى القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 المتعلق بقانون الاستثمار وعلى جميع النصوص التي نقحتها أو تممتها وخاصة القانون عدد 47 لسنة 2019 المؤرخ في 29 ماي 2019 المتعلق بتحسين مناخ الاستثمار،

وعلى الأمر عدد 999 لسنة 1990 المؤرخ في 11 جوان 1990 المتعلق بضبط مشمولات وزارة أملاك الدولة،

وعلى الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 المتعلق بكيفية التفويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص وعلى جميع النصوص التي نقحتها أو تممتها وخاصة الأمر عدد 2522 لسنة 1994 المؤرخ في 9 ديسمبر 1994،

3 - لفائدة شركاء الدولة في الملكية على الشيعاء ومجاوري الأراضي الدولية إذا تعلق الأمر بقطع أرض مكتنفة أو غير صالحة للاستعمال.

4 - في العقارات الضرورية لإنجاز المشاريع والتي صدرت في شأنها أوامر حكومية بتغيير صلوحيتها أو وصفها أو صبغتها أو بإخراجها من الملك العمومي.

5 - لتسوية وضعيات المتصرفين عن حسن نية.

6 - لفائدة المستثمرين الخواص في عقارات لازمة لإنجاز مشاريع استثمارية وغير المصنفة مشاريع ذات أهمية وطنية طبقا لمقتضيات القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 المتعلق بقانون الاستثمار والقانون عدد 47 لسنة 2019 المؤرخ في 29 ماي 2019 المتعلق بتحسين مناخ الاستثمار وذلك وفقا لمقاييس تضبط بقرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالاستثمار وأملاك الدولة.

وفي غير هذه الحالات لا يجوز التفويت في ملك الدولة الخاص بالمراكنة وبالثمن المحدد من قبل خبير أملاك الدولة إلا بعد الترخيص فيه بأمر حكومي.

الفصل 4 - يجوز للدولة شراء العقارات الضرورية لإنجاز مشاريع عمومية بناء على مطلب صادر عن الجهة العمومية المعنية وبعد ضبط قيمة هذه العقارات من قبل خبير أملاك الدولة.

الفصل 5 - يمكن أن تتم عملية المعاوضة بين الدولة وبين الغير في إطار اقتناء عقارات لإنجاز مشاريع عمومية وبعد إعداد موازنة في الغرض من قبل خبير أملاك الدولة تضبط قيمة العقارات المعنية بالمعاوضة وبمشاركة الوزارة المكلفة بالفلاحة بخصوص الأراضي ذات الصبغة الفلاحية.

يمكن أن تكون الموازنة المذكورة بفارق أو بدونه.

الفصل 6 - تحدث بالوزارة المكلفة بأملاك الدولة لجنة تسمى "اللجنة الوطنية الاستشارية للعمليات العقارية" تتولى النظر في عمليات التفويت بالمراكنة وفي الشراء والمعاوضة لفائدة ملك الدولة الخاص، يشار إليها فيما يلي "باللجنة".

الفصل 7 - تتكون اللجنة من:

- ممثل عن الوزير المكلف بأملاك الدولة: رئيسا،

- ممثل عن رئاسة الحكومة: عضوا،

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجهيز والإسكان: عضوا،

- ممثل عن الوزير المكلف بالفلاحة: عضوا،

- ممثل عن الوزير المكلف بالاستثمار: عضوا

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية : عضوا

- المدير العام للتصرف والبيوعات: عضوا مقررا،

- المدير العام للاقتناء والتحديد: عضوا،

- المدير العام للعقارات الفلاحية: عضوا،

يعين أعضاء اللجنة بمقرر من الوزير المكلف بأملاك الدولة باقتراح من الوزارات المعنية ولمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة بالنسبة لممثلي الوزارات.

تجتمع اللجنة بطلب من رئيسها الذي له أن يدعو إلى جلساتها كل من يرى فائدة في حضوره وتتخذ قراراتها بأغلبية الأصوات وفي حالة التساوي يرجح صوت رئيسها.

يمكن للجنة أن تطلب معلومات أو وثائق أو تأذن بإجراء بحث أو اختبار أو دراسة تراها ضرورية للبت في الملفات المعروضة عليها.

تتولى الإدارة العامة للتصرف والبيوعات بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية تأمين كتابة اللجنة ومسك ملفاتها وأرشيف جلساتها ويكلف بذلك إطار بخطة رئيس مصلحة إدارة مركزية.

الفصل 8 - على المشتري دفع ثمن المبيع في أجل لا يتجاوز ستين يوما من تاريخ إعلامه كتابيا بموافقة الإدارة على عملية التفويت وإلا يعتبر متخليا عن العقار المعني وتعد الموافقة لاغية.

ويجوز للإدارة التمديد في هذا الأجل لمدة أقصاها ثلاثون يوما شريطة تقديم مطلب معلل في الغرض قبل انتهاء أجل الستين يوما.

الفصل 9 - تنظر اللجنة في مطالب تقسيط ثمن المبيع أو فارق المعاوضة.

الفصل 10 - بصرف النظر عن تسديد خطايا التأخير في الاستخلاص المنصوص عليها بالفصل 72 مكرر من مجلة المحاسبة العمومية، يتم التنصيص بعقد البيع على تطبيق الفاض القانوني في المادة المدنية عند البيع بالتقسيط.

الفصل 11 - ينص عقد البيع وجوبا على إمكانية إسقاط حق المشتري في العقار المبيع وذلك في الحالات التالية:

الفصل 14 - وزيرة أملاك الدولة والشؤون العقارية مكلفة بتنفيذ هذا الأمر الحكومي الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 8 فيفري 2021.

رئيس الحكومة

هشام مشيشي

الإمضاء المجاور

وزيرة أملاك الدولة والشؤون
العقارية

ليلي جفال

- عدم إنجاز المشروع الذي من أجله تمت عملية التفويت في أجل ثلاث سنوات من تاريخ إمضاء العقد وذلك في الحالات المذكورة بالفقرات 2 و4 و6 من الفصل 3 من هذا الأمر الحكومي أو تغيير صبغته.

- إحالة العقار بأي وجه من الوجوه أو رهنه خلال خمس سنوات من تاريخ إمضاء العقد دون ترخيص كتابي من الوزير المكلف بأملاك الدولة.

- عدم خلاص قسطين متتاليين من ثمن البيع.

ويمنح المشتري شهادة في رفع اليد عند إنجازه للمشروع وإيفائه ببقية الشروط المسقطة للحق كما تمنح شهادة رفع اليد عند خلاص كامل الثمن مع الفوائض في صورة البيع بالتقسيط.

غير أنه يمكن للوزير المكلف بأملاك الدولة وبناء على مطلب معلل يقدم من المشتري قبل انقضاء الأجل الأصلي الترخيص في التمديد في أجل الإنجاز لسنتين إضافيتين أو إنجاز مشروع آخر على العقار المبيع بعد استشارة الجهات المختصة وعرض الطلب على اللجنة.

ولا يجوز الترخيص في إحالة العقار للغير أو رهنه إلا بعد انقضاء سنة من مدة التحجير المحددة بخمس سنوات.

الفصل 12 - في صورة إخلال المشتري بأحد شروط سقوط الحق المبينة بالعقد تتولى الإدارة التنبيه عليه بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بأي وسيلة أخرى تترك أثرا كتابيا لتدارك الإخلال المرتكب في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ بلوغ التنبيه، وفي صورة عدم تدارك المخالفة المرتكبة بانقضاء الأجل المذكور يسقط حق المشتري في العقار المبيع بمقتضى قرار من الوزير المكلف بأملاك الدولة ويتم إعلامه به بالطرق القانونية وتتولى الإدارة استرجاع العقار بكل وسائل التنفيذ القانونية.

ويتم التنصيص على قرار إسقاط الحق بسجلات أملاك الدولة كما يتم ترسيمه بإدارة الملكية العقارية إذا كان العقار مسجلا.

الفصل 13 - تلغى جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا الأمر الحكومي وخاصة الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 8 سبتمبر 1990 المتعلق بكيفية التفويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص.