

- (1) وكالة عقارية للسكنى
- (2) وكالة عقارية سياحية
- (3) وكالة عقارية صناعية .

تضبط كيفية تسيير كل وكالة بامر .

الفصل 2 - يمكن لكل وكالة عقارية محدثة بمقتضى هذا القانون ان تشتري قطع الارض والعقارات الضرورية لتنفيذ مهامها اما بالتراضي واما باستعمال حق الشفعة واما عن طريق الانتزاع وفقا لمقتضيات الامر المؤرخ في 9 مارس 1939 .

غير انه يمكن للوكالة العقارية بطلب من المالكين القيام بتعويض هذه القطع والعقارات وذلك في حدود المكاسب العقارية التي تملكها او التي وضعتها الدولة تحت تصرفها لهذا الغرض .

الفصل 3 - يستعمل حق الشفعة لصالح وكالة عقارية بالنسبة لكل عقار يقع داخل محيط شفعة ويكون موضوع تفويت اختياري بمقابل وخاصة عن طريق البيع بالتراضي او البيع بالمزاد العلني الاختياري او التعويض او المساهمة به في الشركة

تحدد محيطات الشفعة بامر يؤخذ بعد اخذ رأي البلديات او مجالس الولايات المعنية .

حدد اجل القيام بحق الشفعة بربع سنوات وذلك ابتداء من تاريخ نشر امر احداث محيط الشفعة ويمكن التمديد فيه بسنتين وفي نفس الشكل .

الفصل 4 - في صورة تعذر الاتفاق بالتراضي فان ثمن انتقال الملكية يقع ضبطة من طرف المحكمة صاحبة النظر في مادة الانتزاع طبقا لمقتضيات الامر المؤرخ في 9 مارس 1939 .

الفصل 5 - كل تفويت اختياري بمقابل وخاصة البيع بالمرضاة او البيع بالمزاد العلني الاختياري او التعويض او المساهمة في شركة بعقار مبني او غير مبني يوجد داخل محيط الشفعة الواقع احداثه بامر يكون مسبوقا بتصريح من طرف المالك يذكر فيه ثمن التفويت وشروطه ابتداء من نشر الامر .

وجه التصريح الى الوالي حسب الاجراءات المنصوص عليها بالامر المؤرخ في 4 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية .

يسلم الوالي وصلا في هذا التصريح في مدة ثمانية ايام ثم يوجه نسخة منه الى الوكالة العقارية المتمتعة بحق الشفعة .

يجب على الوكالة المعنية تبليغ قرارها الى المالك في اجل شهرين من تاريخ وصول التصريح الموجه اليها من طرف الوالي وفقا للفصول بعده كما يجب عليها توجيه نسخة من نفس قرارها الى الوالي .

الفصل 6 - سكوت الوكالة يعتبر تخليا من طرفها عن ممارسة حق الشفعة .

الفصل 7 - تعلم الوكالة العقارية المعنية الراغبة في ممارسة حق الشفعة المالك بقرارها المتعلق اما شرائها للعقار بالثمن وبالشروط المقترحة من طرفه واما بعرضها ثمنا مقدرا من طرفها واخيرا ان لم يقبل عرضها فانها تطلب ضبط الثمن كانها عملية انتزاع .

وابتداء من تاريخ الاعلام بهذا العرض فان المالك يتمتع باجل شهر ليبلغ الوكالة العقارية المعنية اما بقبوله للثمن المقترح واما بقبوله لضبط الثمن كما هو الشأن بالنسبة لعمليات الانتزاع واما بعدوله عن التفويت المزمع القيام به

قانون عدد 21 لسنة 1973

مؤرخ في 14 افريل 1973 يتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية (I)

باسم الشعب ،

نحن الحبيب بورقيبة ، رئيس الجمهورية التونسية ،

بعد موافقة مجلس الامة ،

اصدرنا القانون الآتي نصه :

الفصل 1 - احدثت ثلاث مؤسسات عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية لشراء وتهيئة والتفويت في قطع الارض الواقعة بالمناطق المعدة اما للبناء قصد السكنى واما لتكوين مناطق سياحية او صناعية بها وتسمى هذه المؤسسات :

(I) الاعمال التحضيرية :

مداولة مجلس الامة وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 11 افريل 1973

يعتبر سكوت المالك بعد انتهاء هذا الاجل تخليا منه عن التفويت .

الفصل 8 - تحرر حجة بيع تثبت انتقال الملكية في صورة الاتفاق على الثمن الذي طلبه المالك او الثمن الذي عرضته الوكالة العقارية وكذلك في صورة ضبط الثمن بحكم عدلي .

لا يمكن للوكالة العقارية ان تتمتع بحوز العقارات الا بعد دفع الثمن او تامينه عند تعذر ذلك .

الفصل 9 - في صورة تخلي الوكالة عن حق الشفعة صراحة او ضميا فللمالك الحق في بيع عقاره بكل حرية حسب الثمن والشروط المقترحة سابقا . وزيادة على ذلك فلا يمكن للوكالة استعمال حقها في اللجوء الى انتزاعه في اجل قدره ست سنوات ابتداء من تاريخ التخلي .

الفصل 10 - يمكن للوكالة العقارية المعنية ان تطلب من المحكمة الابتدائية التي يوجد بدائرتها العقار الذي وقع التفويت فيه بدون احترام لمقتضيات هذا القانون الحكم ببطان العقد والتصريح بان الوكالة هي المشترية عوضا عن الغير مقابل الثمن المتفق عليهم بالعقد او الثمن الذي تقدمت به الوكالة ووقع قبوله او اذا تعذر ذلك الثمن المقدر من طرف المحكمة التي يوجد بدائرتها العقار ان كان هذا الثمن اقل من الثمن المنصوص عليه بالعقد .

الفصل 11 - لا يمكن للوكالات العقارية المعنية ان تفوت في العقارات الا لاصحاب المشاريع التي وقعت المصادقة عليها من طرف الوزير ذي النظر قصد تحقيق الاهداف المحددة بهذا القانون على انه تعطى الاولوية الى المالكين السابقين اذا تقدموا بمشاريع مماثلة . وفي هذه الحالة يتمتعون بكامل وسائل التشجيعات الممنوحة لاي صاحب مشروع طبقا للتشريع الجاري به العمل .

يضبط ثمن التفويت الى اصحاب المشاريع من طرف الوكالة العقارية المعنية باعتبار الثمن الجملي المتكلف عليها والمتركب خاصة من ثمن الشراء ومصاريف تسيير الوكالة .

الفصل 12 - يقع التفويت في العقارات طبقا لكراس الشروط التي تحدد الالتزامات الرابطة بين صاحب المشروع والوكالة .

الفصل 13 - يجرد الوزير السني ترجع اليه الوكالة بالنظر صاحب المشروع من حقوقه في صورة مخالفته للالتزامات الواردة بكراس الشروط .

ويمكن لاصحاب المشروع ان يطالب بحقوقه لدى السلط الادارية والقضائية ذات النظر عند ما لم تف الوكالة بالتزاماتها .

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

وصدر بقصر قرطاج في 14 افريل 1973

رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب بورقيبة