

## القوانين

الفصل 2 أولا - لإنجاز أهدافها المحددة بالفصل 2 (جديد) من هذا القانون يمكن للوكالة العقارية الصناعية أن تنتفع بإنقال أو تفويت أملاك عقارية تابعة لملك الدولة الخاص أو ملك الجماعات المحلية طبقاً للتشريع والتراتب الجاري بها العمل.

الفصل 2 ثانياً - تكون الوكالة العقارية الصناعية مؤهلة لإقتناء الأراضي والعقارات اللازمة لتحقيق مهمتها وذلك إما بالشراء بالتراضي أو عند الاقتضاء باستعمال حق الشفعة أو عن طريق الانتزاع طبق التشريع الجاري به العمل.

الفصل 2 ثالثاً - يمكن للوكالة العقارية الصناعية، بطلب من أصحاب العقارات، أن تتولى بعنوان المعاوضة إبدال الأراضي التي تعتزم طلب انتزاعها أو التي تنوي ممارسة حق الشفعة في شأنها وذلك من ضمن العقارات التي تملكها أو التي تضعها الدولة على ذمتها لهذا الغرض.

الفصل 2 رابعاً - يضبط مجلس إدارة الوكالة العقارية الصناعية ثمن بيع الأراضي والعقارات وكذلك قيمتها الكرائية مع الأخذ بعين الاعتبار لوضع السوق، كما يحدد شروط بيعها أو تسويقها.

يجب أن يغطي ثمن البيع على الأقل قيمة شراء الأراضي وتجهيئتها وكذلك التكاليف المالية وتكاليف التصرف التي تحملتها الوكالة عند قيامها بأشغال التهيئة.

ويجب أن يشمل ثمن بيع الأراضي للمقسمين الخواص على الأقل :

- كلفة اقتناء الأراضي

- المصاريف المترتبة عنها

- تكاليف التصرف التي تحملتها الوكالة العقارية الصناعية.

تباع الأراضي المهيأة من طرف المقسمين الخواص لفائدة الباعثين بتسعيرة ذاتية يصادق عليها مسبقاً من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالصناعة.

الفصل 2 خامساً - يقع إسقاط حق باعثي المشاريع في قطاعات الصناعة أو الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات وكذلك المشترين للأراضي والعقارات المشار إليهم بالفقرة 3 من الفصل 2 (جديد) من هذا القانون في الحالات التالية :

- عدم إحترام شروط شراء الأرض

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

- عدم الدخول في طور الإنتاج الفعلي في أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ اقتناء الأرض.

- تغيير المشروع المنصوص عليه بعقد البيع دون ترخيص صريح ومسبق من الوكالة العقارية الصناعية.

إلا أنه يمكن للباعث أن يساهم بالأرض وما عليها في مشروع يدخل في نطاق قطاعات الصناعة أو الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات وذلك بعد ترخيص من الوكالة العقارية الصناعية حسب الشروط التالية :

- أن يكون الباعث قد أنهى إنجاز البناءات حسب مقتضيات كراس الشروط الملحق بعقد البيع.

- ألا تفوق قيمة الأرض موضوع المساهمة ثمن شرائها مع إضافة المصاريف المترتبة عن ذلك.

ويقع تقدير قيمة البناءات المقامة على الأرض موضوع المساهمة بواسطة ثلاثة خبراء وذلك بمقتضى إذن صادر عن رئيس المحكمة المختصة ترابياً بطلب من الباعث المعني بالأمر.

كما يمكن للباعث أن يفوت في العقار إلى باعث آخر بشرط احترام جميع شروط شرائه للأرض ودخول مشروعه في طور الإنتاج الفعلي لمدة سنة على الأقل. وتسلم له الوكالة العقارية الصناعية شهادة رفع يد في ذلك.

قانون عدد 31 لسنة 1997 مؤرخ في 20 ماي 1997 يتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول - يلغى الفصل 2 من القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية ويعوض بالأحكام التالية :

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

1 - إجراء الدراسات المتعلقة بتحديد وتجهيز مناطق ترابية ذات صبغة صناعية لقطاعات الصناعة والصناعات التقليدية والمهن الصغرى والخدمات وذلك في نطاق السياسة المرسومة في هذا الميدان.

تعد منطقة ترابية ذات صبغة صناعية الفضاءات المخصصة حسب مخططات التهيئة العمرانية لتركيز أنشطة صناعية لإنتاج المواد وأنشطة للخدمات.

وتعتبر أيضاً ذات صبغة صناعية الأراضي المعدة لإنشاء مستودعات ومخازن وكذلك الأراضي المخصصة لبعث أنشطة تكميلية تساهم في تنمية المنطقة المهيأة وتنشيطها.

2 - إعداد برامج تهيئة مناطق لقطاعات الصناعية والصناعات التقليدية والمهن الصغرى والخدمات بالتنسيق مع السلط الجهوية والجماعات المحلية باعتبار الأهداف والمؤهلات والخصوصيات الاقتصادية لكل جهة تماشياً مع مخططات التنمية وطبقاً للأمتثلة التوجيهية للتهيئة.

3 - القيام بكل العمليات المتعلقة بالمنقولات والعقارات والقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بكل أشغال البنية الأساسية وما فوقها التي تسمح بإحداث مناطق صناعية قصد بيعها أو كرائها لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعة أو الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات.

كما يمكن للوكالة العقارية الصناعية أن تفوت في الأراضي :

- للمجالس الجهوية وللبلديات قصد إقامة بناءات بهدف كرائها أو بيعها لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعة أو الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات.

وتنتفع المجالس الجهوية والبلديات بنفس الامتيازات التي تمنحها مجلة تشجيع الإستثمارات للباعثين الصناعيين في مجال أشغال البنية الأساسية بمناطق تشجيع التنمية الجهوية.

- للمقسمين الخواص طبق الشروط الخاصة المنصوص عليها بالفصل 2 رابعاً من هذا القانون قصد تهيئتها لإقامة مناطق لقطاعات الصناعة والصناعات التقليدية والمهن الصغرى والخدمات. ويخضع هؤلاء المقسمون علاوة عن أنظمتهم الخاصة، لمقتضيات القانون عدد 16 لسنة 1994 المؤرخ في 31 جانفي 1994 المتعلق بتهيئة المناطق الصناعية وصيانتها والنصوص الترتيبية المطبقة له.

4 - وبصفة عامة القيام بكل المهام التي من شأنها أن تساهم في تحقيق الأهداف المحددة من طرف الدولة.

الفصل 2 - تضاف إلى القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 الفصول 2 أولاً و 2 ثانياً و 2 ثالثاً و 2 رابعاً و 2 خامساً و 2 سادساً و 2 سابعاً و 2 ثامناً و 2 تساعاً و 2 عاشراً و 2 أحد عشر و 2 إثنا عشر :

(1) الأعمال التحضيرية.

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 29 أفريل 1997.

الفصل 2 سادسا - يمكن إسقاط حق المجالس الجهوية والبلديات وكذلك المقسمين الخواص في الحالات الآتية :

- عدم تسديد ثمن شراء الأراضي في الأجل المحددة بعقد البيع.

- عدم إنجاز تهيئة الأراضي في أجل خمس سنوات من تاريخ الشراء بالنسبة إلى المقسمين الخواص.

- عدم إتمام البناءات في أجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الشراء بالنسبة إلى المجالس الجهوية والبلديات.

الفصل 2 سابعاً - يجب أن يتضمن عقد البيع أن كل إدخال بشرط من الشروط المنصوص عليها بالفصل 2 خامساً أو 2 سادساً من هذا القانون يترتب عنه إسقاط الحق بالنسبة إلى المالك وإلى كل من آل له حق منه.

الفصل 2 ثامناً - يجب أن يرسم شرط إسقاط الحق بالسجل العقاري بالنسبة إلى العقارات المسجلة ولا يمكن تشطيه إلا بمقتضى شهادة في رفع اليد تسلمها الوكالة العقارية الصناعية بعد التأكد من أن المشتري قد احترمت كل الشروط المنصوص عليها بالفصل 2 خامساً أو 2 سادساً من هذا القانون.

الفصل 2 تاسعاً - يتم إسقاط الحق بمقتضى قرار صادر عن الوزير المكلف بالصناعة باقتراح من مجلس إدارة الوكالة العقارية الصناعية وذلك بعد إنذار الباعث بواسطة عدل منقذ ستة أشهر على الأقل قبل الشروع في إجراءات إسقاط الحق.

الفصل 2 عاشراً - ابتداء من تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق، تسترجع الوكالة العقارية الصناعية حوز الأراضي وتتولى خلاص المشتريين الذين وقع إسقاط حقهم حسب الشروط التالية :

أ - بالنسبة إلى الباعثين في قطاعات الصناعة أو الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات :

- إذا كان المقسم أرضاً بيضاء فإنه يتم بيعه من جديد حسب الشروط الواردة بالفصل 2 رابعاً من هذا القانون. غير أنه إذا كان المقسم المسترجع موجوداً بمنطقة صناعية يتجاوز فيها الطلب العرض، فإنه يقع بيعه عن طريق المزاد العلني الاختياري وذلك في ظرف ستة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق بثمن افتتاحي تحدده الوكالة.

- وإذا احتوى المقسم على بناءات شيدتها صاحب المشروع فإن إعادة البيع تقع عن طريق المزاد العلني الاختياري في أجل ستة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق.

وتحدد قيمة البناءات والتهيئة بواسطة اختبار عدلي وتضبط الوكالة الثمن الإفتتاحي.

إن لم يسفر البيع بالمزاد العلني عن أية نتيجة يعاد بيع المقسم على أساس سعر إفتتاحي جديد وفي أجل ثان مدته ستة أشهر.

على إثر عملية إعادة البيع ترجع الوكالة العقارية الصناعية للباعث ثمن شراء المقسم وكذلك قيمة البناءات والتهيئة التي تحملها بعد طرح 10٪ من المبلغ الجملي. وتنتفع الوكالة بكل إضافة في القيمة ناتجة عن البيع بالمزاد العلني ويتحمل المشتري الذي وقع إسقاط حقه كل نقص في هذه القيمة.

ب - بالنسبة إلى المقسمين الخواص :

ترجع لهم الوكالة العقارية الصناعية في أجل لا يتجاوز سنة المبالغ التي دفعوها لإقتناء الأرض ولا يقع إرجاع قيمة تكاليف التهيئة التي تحملوها إلا بعد إعادة بيع الأرض لغيرهم وتقدر قيمة التهيئة بواسطة اختبار عدلي.

وفي كل الحالات تخصم الوكالة 10٪ من المبالغ التي يقع إرجاعها.

الفصل 2 أحد عشر - إذا تضمن الرسم العقاري ترسيم حقوق عينية من قبل المشتري الذي تم إسقاط حقه تؤمن الوكالة لدى الخزينة العامة للبلاد التونسية محصول عملية البيع على ذمة الدائنين المرسمين.

وتؤمن أيضاً محصول عملية البيع بالخزينة العامة للبلاد التونسية لخلاص الرهون غير المرسمة بالسجل العقاري والتي التزمت الوكالة بتضمينها بعقد البيع النهائي لفائدة المؤسسات المالية.

الفصل 2 اثنا عشر - يمكن لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعة أو الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات والمجالس الجهوية والبلديات قبل الشروع في البناء العدول عن الشراء بشرط إشعار الوكالة بذلك بواسطة عدل منقذ أو بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

ويمكن أيضاً للمقسم الخاص، طبق نفس الإجراءات العدول عن الشراء قبل شروعه في أشغال التهيئة.

وفي كل حالات العدول عن الشراء ترجع الوكالة العقارية الصناعية المبالغ المدفوعة ولو بعنوان تسبقة حسب الشروط المنصوص عليها بالفصل 2 عاشراً من هذا القانون.

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

تونس في 20 ماي 1997.

زين العابدين بن علي