

## وزارة الإسكان

### تنظيم

امر عدد 1876 لسنة 1981

مؤرخ في 30 ديسمبر 1981 يتعلق بتنظيم وتسيير وكالة التهذيب والتجديد العمراني ،

نحن الحبيب بورقيبة ، رئيس الجمهورية التونسية ،

بعد اطلعنا على القانون عدد 39 لسنة 1972 المؤرخ في 27 افريل 1972 المتعلق ببيع الاراضي المكتسبة من طرف الدولة قصد بناء عمارات او تهيئة او توسيع المدن ،

وعلى القانون عدد 87 لسنة 1972 المؤرخ في 27 ديسمبر 1972 المتعلق بضبط قانون المالية لتصرف 1973 وعلى جميع النصوص التي تقحته او تمته ،

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 افريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية ،

وعلى القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 اوت 1976 المتعلق بتنقيح التشريع الخاص بالانتزاع من اجل المصلحة العمومية ،  
وعلى القانون عدد 43 لسنة 1979 المؤرخ في 15 اوت 1979 المتعلق بالصادقة على المجلة العمرانية ،  
وعلى القانون عدد 69 لسنة 1981 المؤرخ في 1 اوت 1981 المتعلق ببعث وكالة التهذيب والتجديد العمراني ،  
وعلى راي وزراء التخطيط والمالية ، والتجهيز ، والاسكان ،  
وعلى راي المحكمة الادارية ،

اصدرنا امرنا هذا بما ياتي :

العنوان الاول

احكام عامة

الفصل 1 - ان وكالة التهذيب والتجديد العمراني

المحدثة بالقانون المشار اليه اعلاه عدد 69 لسنة 1981 المؤرخ في 1 اوت 1981 هي مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية لها الشخصية المدنية والاستقلال المالي ومقرها بتونس .

**الفصل 2 -** تؤهل وكالة التهذيب والتجديد العمراني للقيام داخل المناطق المعدة للتهذيب والتجديد العمراني والمحددة بقرار ب .

- مختلف الدراسات العمرانية وخاصة ضبط امثلة التهيئة التفصيلية طبقا للتشريع الجاري به العمل  
- تحديد البرنامج العام للتهذيب والتجديد والسهر على انجازها (بما فيها التجهيزات الجماعية)  
- كل عمليات ترميم واحياء المناطق المحمية طبقا للتشريع الجاري به العمل  
- انجاز جميع العمليات العقارية المتعلقة باقتناء وضم الاراضي

- بيع العقارات التي اصبحت ملكا لها طبقا لاحكام الفصل 5 من هذا الامر او التصرف في العقارات التي تبقى على ملكها  
- انجاز كل العمليات الاخرى المتعلقة بتنفيذ المأمورية الموكولة اليها كما يحددها القانون عدد 69 لسنة 1981 المؤرخ في اول اوت 1981

**الفصل 3 -** يمكن داخل المناطق المعدة للتدخل ان تتمتع وكالة التهذيب والتجديد العمراني لتحقيق الاهداف المبينة بالفصل السابق بما يلي :  
- احالة املاك تابعة للدولة العام بعد اخراجها منه طبقا للتشريع الجاري به العمل  
- تخصيص او التفويت في عقارات تابعة للاملاك الخاصة للدولة ، والجماعات العمومية المحلية والمؤسسات العمومية طبقا للتشريع الجاري به العمل

**الفصل 4 -** يمكن لوكالة التهذيب والتجديد العمراني ان تشتري بالمرأضة او عن طريق الانتزاع طبقا للتشريع الجاري به العمل او ان تتمتع باحالة لاملاك عقارية تابعة للاملاك العامة العام بعد اخراجها منه او الخاص ولو كان خارج المناطق السكنية ، كلما كان ذلك من شأنه ان يسهل تصفية المشاكل العقارية بالمناطق المعنية

كما يمكن لوكالة التهذيب والتجديد العمراني القيام ببيع او معاوضة العقارات التي اكتسبتها خارج مناطق التدخل وفقا لاحكام الفقرة السابقة

**الفصل 5 -** يجب او تحتوي كراس الشروط التي تحدد الالتزامات الرابطة بين الوكالة والباعث المقررة بالفصل 8 من القانون المذكور اعلاه خاصة على البنود التالية :

- لا يمكن للباعث التفويت في قطعة الارض سواء كان ذلك بمقابل او بدون مقابل او ان يوظف عليها حقوقا عينية قبل بنائها وقبل خلاص كامل ثمنها (بما فيه مصاريف التهيئة) وذلك مدة خمس سنوات من تاريخ البيع ما عدا في صورة ترخيص صريح من وزير الاسكان

- على الباعث ان يتبدى اشغال البناء في ظرف عام واحد بداية من تاريخ امضاء عقد البيع ويجب عليه انجازها في اجل ثلاثة اعوام بداية من تاريخ بدء الاشغال

- على الباعثين الذين لم يقع انتزاع اراضيهم من طرف الوكالة ، ان يدفعوا الى وكالة التهذيب والتجديد العمراني مصاريف التهيئة واشغال التطهير العائدة اليهم

وفي صورة عدم امتثال الباعثين بالالتزامات والتعهدات التي ينص عليها التشريع الجاري به العمل وهذا الامر او المشتربة في عقد البيع يمكن لوكالة التهذيب والتجديد العمراني المطالبة بتجديده من حقوقه كليا بعد اذار مشفوع باجل جديد يقع اعلامه به بكتاب مضمون الوصول مع الاعلام ويجب ان لا يقل الاجل الجديد على ثلاثة اشهر

**الفصل 6 -** يقرر وزير الاسكان التجريد الكلي من الحقوق باقتراح من وكالة التهذيب والتجديد العمراني

**الفصل 7 -** تسترجع وكالة التهذيب والتجديد العمراني بداية من تاريخ قرار التجريد من الحقوق استرجاع الارض واعادة بيعها حسب الشروط التالية :

(1) اذا كانت الارض غير مبنية فهي تباع بالمزاد العلني واذا لم يتسن ذلك فالى باعث عمومي او خاص  
(2) اذا كان بالارض بنايات شيدها المشتري فان البيع يقع بالمناقصة بالمزاد العلني في ظرف ستة اشهر بداية من تاريخ قرار التجريد من الحقوق  
واذا لم يسفر البيع بالمناقصة عن اي نتيجة ، يعاد البيع بالمزاد بعد تعيين ثمن افتتاحي في ظرف ستة اشهر

يجب على الفائز بالمزاد ان يعمل بمقتضى قرار الموافقة الذي اعلم به بادىء ذي بدء المشتري المجرى من حقوقه .

**الفصل 8 -** اذا لم يصدر عن المشتري المجرى من حقوقه ترسيم حقوق عينية على وكالة التهذيب والتجديد العمراني ان ترجع اليه ثمن بيع الارض بعد طرح 10 بالمائة .

واذا ما صدر عن المشتري المجرى من حقوقه ترسيم حقوق يتعين على وكالة التهذيب والتجديد العمراني ان تؤمن بالخرينة العامة للبلاد التونسية محصول البيع الذي يصلح لتطهير التامينات والامتيازات المسجلة .

## العنوان الثاني

### التنظيم الاداري

**الفصل 9 -** يدبر وكالة التهذيب والتجديد العمراني مجلس ادارة يرأسه رئيس مدير عام للوكالة يعين بأمر ويتركب من الاعضاء الآتي ذكرهم .

الحاضرين وفي صورة التساوي يكون صوت الرئيس مرجحا ولا تكون مفاوضات مجلس الادارة ماضية الا اذا كان نصف الاعضاء على الاقل حاضرين .

### القسم الثاني الرئيس المدير العام

**الفصل 13 - الرئيس المدير العام مكلف** باعداد اعمال مجلس الادارة وتنفيذ مقرراته فهو الذي يقوم بالادارة الفنية والادارية والمالية للوكالة ويمارس بصفة عامة كل المشمولات التي يفوضها اليه مجلس الادارة . فهو يمثل الوكالة لدى الغير في الاعمال المدنية والادارية وله النفوذ على كافة اعوان الوكالة في حدود التراتيب العامة ، فهو يتدب ويسمي ويعين ويعفي بكل الوظائف طبقا للقانون الاساسي لاعوان الوكالة . ويمكن للرئيس المدير العام بترخيص من مجلس الادارة ان يفوض حق الامضاء للاعوان العاملين تحت اشرافه في بعض الشؤون العادية .

### العنوان الثالث التنظيم المالي القسم الاول الموارد

**الفصل 14 - تمنح الدولة الوكالة اعتمادا اوليا** ضمن الميزانية العامة .

**الفصل 15 - تتركب موارد الوكالة العقارية** خاصة من :

- 1) المنح والاعتمادات التي يمكن منحها اياها من طرف الدولة .
- 2) محصول القروض التي يمكن لها ابرامها لدى مؤسسات القروض وخاصة منها المؤسسات المختصة في ميدان السكن .
- 3) محصول بيع الاملاك المنقولة والعقارية .
- 4) مداخيل الاملاك المنقولة والعقارية .
- 5) الهبات والوصايا الراجعة لها .

### القسم الثاني الميزانية والحسابات

**الفصل 16 - يعرض الرئيس المدير العام كل** سنة وقبل اول جويلية على مصادقة مجلس الادارة الحسابات التقديرية للاستغلال والتمويل الخاصة بالوكالة .

ويجب ان يتبين من خلال هذه الحسابات كل على حده :

- أ - المقايض :
- ب - المصاريف :
  - موارد وكالة التهذيب والتجديد العمراني
  - حسبما هو مبين بالفصلين 14 و 15 من هذا الامر .
  - ب - المصاريف :
    - مصاريف تسيير الوكالة ، ومصاريف ادارة املاكها العقارية والمحافظة عليها .
    - مصاريف الاكتسابات والتهيئة وتسديد القروض

- مدير الادارة والبلدية بوزارة الداخلية .
- مدير الميزانية بوزارة التخطيط والمالية .
- مدير التعمير بوزارة الاسكان .
- مدير التهيئة العمرانية بوزارة التجهيز .
- حافظ الملكية العقارية .

- الرئيس المدير العام للشركة القومية العقارية للبلاد التونسية .

- المدير العام لاقليم تونس .
- الرئيس المدير العام للوكالة العقارية للسكني
- الرئيس المدير العام للشركة التونسية للكهرباء والغاز .
- الرئيس المدير العام للشركة القومية لاستغلال وتوزيع المياه .
- الرئيس المدير العام للديوان القومي للتطهير .

يمكن لرئيس مجلس الادارة ان يستدعي كل شخص آخر من شأنه ان يفيد برأيه مداوات المجلس مع منحه صوتا استشاريا .

### القسم الاول مجلس الادارة

**الفصل 10 - تسند لمجلس الادارة اوسع السلط** ليعمل باسم الوكالة ويتم او يرخص في جميع العقود او العمليات التي تتعلق بهدفها . ولهذا الغرض :

- فهو يسهر على تطبيق السياسة الواجب اتباعها فيما يتعلق باكتساب وبيع الاملاك العقارية او معاوضتها كما يضبط المبلغ الجملي للموارد المخصصة لاكتسابها .

- ويقرر قائمة الباعثين .
- ويتفاوض في كل اقتراح يعرضه عليه الرئيس المدير العام فيما يتعلق بتجريد المشتري والباعث من حقوقه كليا .
- ويقرر النظام الداخلي وكذلك القانون الاساسي الخاص وجراية الاعوان .
- ويقرر كل سنة حسب التراتيب الجاري بها العمل الحسابات التقديرية للاستغلال والتمويل وكذلك الموازنة وحساب الاستغلال وحساب الخسائر والارباح .

- وينظر في مشروع التقرير حول عمليات الوكالة الذي يوجه الى وزير الاسكان .

- ويتفاوض في كل اقتراح يعرضه عليه الرئيس المدير العام لابرام قرض .

**الفصل 11 - يمكن لمجلس الادارة ان يفوض** سلطته للرئيس المدير العام للوكالة باستثناء السلطات التي لها علاقة على الحسابات التقديرية ، بنظام الحسابات وابرام القروض .

**الفصل 12 - يجتمع مجلس الادارة مرة على** الاقل في كل ثلاثة اشهر باستدعاء من رئيسه او بطلب من نصف عدد الاعضاء على الاقل . تتخذ القرارات بأغلبية اصوات الاعضاء

**الفصل 17** - يقع مسك حسابات وكالة التهذيب والتجديد العمراني طبقا للقواعد المنطبقة على الحسابات التجارية.

- يبدأ التصرف الحسابي في اول جانفي وينتهي في 31 ديسمبر من نفس السنة.

- يتولى مجلس الادارة تحرير الموازنة وحساب الاستغلال وحساب الخسائر والارباح بعد الاطلاع على تقرير مراقب مالي ، وذلك قبل 31 مارس من السنة الموالية للسنة المقصودة بالذات ثم تعرض على مصادقة وزير التخطيط والمالية والاسكان .

### القسم الثالث القروض

**الفصل 18** - يجب ان تكون قروض وكالة التهذيب والتجديد العمراني مرخص فيها بقرار مشترك من وزير التخطيط والمالية والاسكان .

### العنوان الرابع اشراف الدولة

**الفصل 19** - تخضع وجوبا لمصادقة وزير التخطيط والمالية والاسكان مقررات مجلس الادارة والمتعلقة :

- بالموازنة وحساب الاستغلال وحساب الخسائر والارباح والحسابات التقديرية للاستغلال والتمويل - بقبول الهبات والوصايا أو المساهمات من جميع انواعها المقدمة للوكالة .

**الفصل 20** - يعين لدى وكالة التهذيب والتجديد العمراني مراقب مالي بقرار من وزير التخطيط والمالية .

- ويحضر المراقب المالي جلسات مجلس الادارة وله صوت استشاري .

- فهو مكلف بمراقبة العمليات التي من شأنها ان تكون لها انعكاسات مالية بصفة مباشرة أو غير مباشرة .

- يمكن للمراقب المالي للقيام بمهمته ان يطلب جميع الوثائق أو الدفاتر أو يطلع عليها في نفس المكان وبوجه اليه نظير من الحالات الدورية .

- ويبدى رأيه في شأن الحسابات التقديرية للاستغلال والتمويل ويتتبع تنفيذها .

- ويراقب المقابض .

- وقبل اول مارس من كل عام يتصل بالموازنة وحساب الاستغلال وحساب الخسائر والارباح للسنة المالية المنصرمة ويحرر تقريرا عاما عن النتائج المالية للسنة المذكورة .

ويسهر المراقب المالي على احترام مقررات سلطة الاشراف ويمكنه ان يطلب تأجيل تنفيذ ما يتخذ من القرارات التي يظهر له انها مخالفة للقانون أو من شأنها المس بحقوق ومصالح الدولة أو انها لا تتفق وغرض الوكالة .

وفي هذه الصورة يجب ان يكون طلبه معللا ويعرض المقرر الذي وقع تأجيله على اجتماع مجلس الادارة غير أنه في صورة التأكيد فان الرئيس يحيل القضية دون انتظار الى المجلس الذي يجب ان يجتمع في ظرف لا يتجاوز 15 يوما من اتصاله بالقضية على اكثر تقدير واذا رأى مجلس الادارة وجوب التمسك بمقرره فان الرئيس المدير العام يرفع الامر الى وزير التخطيط والمالية والاسكان .

**الفصل 21** - يوضع لدى وكالة التهذيب والتجديد العمراني مراقب فني يعين بقرار من وزير الاسكان . يمثل المراقب الفني لدى وكالة التهذيب والتجديد العمراني سلطة الاشراف في كل ما يتعلق بالعمليات الفنية ويساعد الرئيس المدير العام بإبداء آرائه في جميع العمليات التي لها صفة فنية راجعة للوكالة وتنفيذ هذه العمليات .

**الفصل 22** - ان صفقات واتفاقيات الاشغال والتزويد بالمواد المبرمة من طرف وكالة التهذيب والتجديد العمراني تخضع لاحكام خاصة يقع ضبطها بأمر .

### العنوان الخامس احكام مختلفة

**الفصل 23** - في صورة حل وكالة التهذيب والتجديد العمراني فان مكاسبها ترجع للدولة التي تنفذ التعهدات المبرمة ويقع ادماج الاعوان الرسميين للوكالة بالادارة أو بالمؤسسات المماثلة

**الفصل 24** - وزير التخطيط والمالية والاسكان مكلفان كل فيما يخصه بتنفيذ هذا الامر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية .

وصدر بقصر قرطاج في 30 ديسمبر 1981

رئيس الجمهورية التونسية  
**الحبيب بورقيبة**