

قرار من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية مؤرخ في 4 نوفمبر 2025 يتعلق بضبط شروط وإجراءات كراء العقارات التابعة لملك الدولة الخاص غير الفلاحي لفائدة الشركات الأهلية مراكنة.

إن وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى الأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف والتفويت في أملاك الدولة العقارية الخاصة،

وعلى القانون عدد 37 لسنة 1977 المؤرخ في 25 ماي 1977 المتعلق بتنظيم العلاقة بين المسوغين والمتسوغين فيما يخص تجديد كراء العقارات أو المحلات ذات الاستعمال التجاري أو الصناعي أو المستعملة في الحرف،

وعلى المرسوم عدد 15 لسنة 2022 المؤرخ في 20 مارس 2022 المتعلق بالشركات الأهلية كما تم تنقيحه بالمرسوم عدد 3 لسنة 2025 المؤرخ في 2 أكتوبر 2025 وخاصة الفصل 70 (سادسا) منه،

وعلى الأمر الحكومي عدد 963 لسنة 2018 المؤرخ في 13 نوفمبر 2018 المتعلق باستغلال المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص.

قرّر ما يلي:

الفصل الأول - تنتفع الشركات الأهلية بكراء العقارات التابعة لملك الدولة الخاص غير الفلاحي مراكنة وبالقائمة الكرائية التي يحددها خبير أملاك الدولة.

تنتفع الشركة الأهلية بكراء عقار واحد لممارسة نشاطها الاقتصادي.

الفصل 2 - تنطبق أحكام الفصل الأول من هذا القرار على العقارات المعدة للكراء والمخصصة للاستعمال الحرفي أو المهني أو التجاري أو الصناعي.

وبالنسبة إلى المقاطع فيتم كراؤها مراكنة بعد أخذ رأي لجنة تحديد المساحات القابلة للاستغلال كمقاطع تابعة لملك الدولة الخاص المحدثة بوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

ولا يعفي كراء المقاطع التابعة لملك الدولة الخاص على معنى هذا الفصل من الحصول على التراخيص المستوجبة وفقا للتشريع والتراتب الجاري بها العمل.

الفصل 3 - يتعين على الشركة الأهلية الراغبة في كراء عقار دولي غير فلاحي تقديم مطلب في الغرض إلى الوزارة المكلفة بالشركات الأهلية يتضمن وصفا للعقار وحدوده وموقعه وعناصر المشروع المزمع إنجازه.

الفصل 4 - تتولى الوزارة المكلفة بالشركات الأهلية بعد التثبيت من سلامة الوضعية القانونية للشركة الأهلية المعنية إحالة المطلب إلى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك بعد انقضاء أجل شهر من تاريخ إيداعه ويكون مرفقا بالوثائق التالية:

- مضمون من السجل الوطني للشركات الأهلية.

- نسخة قانونية من محضر جلسة مجلس الإدارة المتعلق بتعيين الممثل القانوني للشركة ومنحه التفويضات اللازمة.

كما تتولى الوزارة المكلفة بالشركات الأهلية في حالة تعدد مطالب الانتفاع ببراء عقار دولي غير فلاحي واحد خلال أجل الشهر المنصوص عليه بالفقرة الأولى من هذا الفصل اللجوء إلى القرعة بواسطة عدل تنفيذ وبحضور ممثل عن الوزارة المكلفة بأملاك الدولة وإحالة المطلب الذي أسفرت عنه القرعة إلى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية وذلك في أجل أقصاه خمس عشرة يوما الموالية.

الفصل 5 - تحدّد مدة الكراء بسنة واحدة قابلة للتجديد .

وبالنسبة إلى كراء المقاطع تحدّد مدته بثلاث سنوات إذا كان المقطع يكتسي صبغة تقليدية وخمس سنوات إذا كان يكتسي صبغة صناعية.

ويكون التجديد ضميا ما لم يقع التنبيه من أحد الطرفين على الآخر بأي وسيلة تترك أثرا كتابيا وذلك قبل انتهاء مدة الكراء بثلاثة أشهر.

الفصل 6 - تتولى الشركة الأهلية المتسوعة دفع معلوم كراء ثلاثة أشهر كضمان لا يمكن استرجاعه إلا بعد انتهاء مدة الكراء كما يتعين عليها دفع معلوم الكراء مسبقا كل شهر.

وبالنسبة إلى كراء المقاطع تتولى الشركة دفع معلوم كراء ستة أشهر كضمان لا يمكن استرجاعه إلا بعد انتهاء مدة الكراء.

الفصل 7 - تتولى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية إعداد مشروع عقد الكراء ودعوة الممثل القانوني للشركة الأهلية المعنية إلى إمضائه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبأي وسيلة تترك أثرا كتابيا ثم إرجاعه إلى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وفي صورة عدم إمضاء عقد الكراء وإرجاعه في أجل شهر من تاريخ دعوة ممثلها القانوني طبقا للفقرة الأولى من هذا الفصل تعتبر الشركة متخلية.

الفصل 8 - تتولى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية تحويل الشركة الأهلية بالعقار الدولي غير الفلاحي بعد إبرام عقد الكراء وبعد القيام بجرد لمختلف مكوناته يحرر فيه محضر يمضى من طرف الممثل القانوني للشركة الأهلية.

الفصل 9 - يمكن للشركة الأهلية المنتفعة بالتسوية إدخال إصلاحات أو تحسينات على العقار المسوّغ كما يمكنها إقامة منشآت خفيفة أو تجهيزات غير ثابتة عليه بعد الحصول على ترخيص كتابي من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في أجل شهر من تاريخ إيداع مطلب الترخيص ولا ينجر عن إدخال الإصلاحات أو التحسينات المطالبة من قبل الشركة بأي تعويض.

لا يجوز للشركة الأهلية توظيف أيّ تحمّلات أو حقوق على العقار المسوّغ لفائدة الغير.

الفصل 10 - ينص عقد الكراء وجوبا على إمكانية إسقاط حق الشركة المتسوعة في الكراء وذلك في الحالات التالية:

- عدم انجاز المشروع الذي من أجله تمت عملية الكراء في أجل سنة من تاريخ إمضاء العقد.

غير أنه يمكن لوزير أملاك الدولة والشؤون العقارية الترخيص في التمديد في أجل الإنجاز لسنة إضافية واحدة بناء على مطلب معلل تقدمه الشركة الأهلية المتسوعة قبل انقضاء الأجل الأصلي للإنجاز.

- تغيير صبغة الاستعمال المخصص لأجله العقار دون الحصول على الموافقة الكتابية والمسبقة لوزير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

- إحالة العقار للغير بأي وجه من الوجوه ولو على وجه الفضل.

- إهمال العقار وعدم حفظه وصيانتته.

- عدم دفع معلوم الكراء لشهرين متتاليين أو ستة أشهر بالنسبة إلى كراء المقاطع.

الفصل 11 - إذا تبيّن من خلال عمليات المتابعة المنجزة من طرف مصالح وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية مخالفة الشركة الأهلية للالتزامات التعاقدية المحمولة عليها خاصة منها المتعلقة باستغلال العقار المسوّغ بصفة محكمة ومباشرة وحمايته وحفظ مكوناته والمحافظة على وحدته وصبغته ودفع معالم الكراء في أجالها، يحرر محضر مخالفة في الغرض.

الفصل 12 - يتولى وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية توجيه تنبيه بأي وسيلة تترك أثرا كتابيا إلى الشركة الأهلية المعنية لمطالبتها بتلافي المخالفة المرتكبة وذلك في أجل أقصاه ستة أشهر من تاريخ إرسال التنبيه حسب طبيعة المخالفة.

إذا انقضى الأجل المحدد دون نتيجة يسقط حق الشركة الأهلية بقرار معلل من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ويتم إعلام الوزارة المكلفة بالشركات الأهلية بقرار إسقاط الحق. تعلم الشركة المعنية بقرار إسقاط الحق بأي وسيلة تترك أثرا كتابيا ويتم استرجاع العقار المسوغ بكل وسائل التنفيذ القانونية. الفصل 13 - بعد نهاية مدة الكراء أو في صورة إسقاط الحق، يجب على الشركة المتسوعة أن تتولى وعلى نفقتها ودون الإضرار بالعقار المسوغ إزالة المنشآت الخفيفة والتجهيزات غير الثابتة التي أقامتها وفقا لأحكام الفصل 9 من هذا القرار ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك.

ترجع المنشآت والتجهيزات التي تم الاتفاق على الإبقاء عليها خالية من أي تحملات.

الفصل 14 - ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 4 نوفمبر 2025.

وزير أملاك الدولة والشؤون
العقارية
وجدي الهذيلي

اطلعت عليه
رئيسة الحكومة
سارة الزعفراني الزنزري