

القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية

الفصل الأول: أحدثت مؤسسة عمومية ذات صبغة صناعية وتجارية تتمتع بالشخصية المدنية وبالاستقلال المالي أطلق عليها اسم الوكالة العقارية الصناعية، وتعتبر الوكالة تاجرا في علاقاتها مع الغير.

تخضع الوكالة العقارية الصناعية للتشريع التجاري ما لم يقع استثناءؤه بمقتضى هذا القانون وتخضع لإشراف وزارة الاقتصاد الوطني.

الفصل 2 (جديد)¹: تتمثل مهام الوكالة العقارية الصناعية في

1. إجراء الدراسات المتعلقة بتشخيص مواقع المناطق الصناعية وتجهيزها لتجاري المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات وذلك حسب ما تضبطه الأمثلة التوجيهية للتهيئة وأمثلة التهيئة العمرانية.

2. إعداد برامج تهيئة المناطق الصناعية بالتنسيق مع الجماعات المحلية باعتبار أهداف كل جهة ومؤهلاتها وخصوصياتها الاقتصادية بما يضمن توازن الجهات وتكاملها وذلك في إطار مخططات التنمية.

3. القيام بكل العمليات العقارية وخاصة منها:

- تكوين مدخرات عقارية صناعية،

- تهيئة مقاسم معدة للبيع أو للكراء لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات أو تشييد بنايات معدة للبيع أو للكراء لفائدتهم،

- التفويت في الأراضي التي تملكها لفائدة الباعثين العقاريين أو للجماعات المحلية وفقا لكراس شروط وذلك في شكل:

¹ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 34 لسنة 2009 المؤرخ في 23 جوان 2009 والمتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية

- مقاسم مهيأة لإقامة بناءات صناعية معدة للبيع أو للكراء،
- أراض غير مهيأة يفوت لهم فيها قصد تهيئتها وبيعها أو كرائها كمقاسم أو إقامة بناءات صناعية عليها بهدف البيع أو الكراء

وتنتفع الجماعات المحلية والباعثين العقاريين بنفس الامتيازات التي تمنحها مجلة تشجيع الاستثمارات للباعثين الصناعيين في مجال أشغال البنية الأساسية بمناطق تشجيع التنمية الجهوية.

الفصل 2 أولا (جديد)²: لإنجاز أهدافها المحددة بالفصل 2 من هذا القانون، يمكن للوكالة العقارية الصناعية أن تنتفع بالتفويت في العقارات على ملك الدولة الخاص أو على ملك الجماعات المحلية بالدينار الرمزي.

وتضبط شروط وإجراءات التفويت بالدينار الرمزي للوكالة بمقتضى أمر.

الفصل 2 ثانيا³: تكون الوكالة العقارية الصناعية مؤهلة لاقتناء الأراضي والعقارات اللازمة لتحقيق مهمتها وذلك إما بالشراء بالتراضي أو عند الاقتضاء باستعمال حق الشفعة أو عن طريق الانتزاع طبقا للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 2 ثالثا⁴: يمكن للوكالة العقارية الصناعية، بطلب من أصحاب العقارات، أن تتولى بعنوان المعاوضة إبدال الأراضي التي تعتزم طلب انتزاعها أو ممارسة حق الشفعة في شأنها وذلك ضمن العقارات التي تملكها أو التي تضعها الدولة على ذمتها لهذا الغرض.

الفصل 2 رابعا (جديد)⁵: يضبط مجلس إدارة الوكالة العقارية الصناعية ثمن بيع أو كراء الأراضي والمقاسم المهيأة والمباني المنجزة ويحدد الشروط المتعلقة بالبيع أو الكراء مع أخذ وضع السوق بعين الاعتبار.

ويجب أن يشمل ثمن بيع الأراضي والمباني على الأقل:

• ثمن شراء الأرض،

• المصاريف المترتبة عن التسوية العقارية وعمليات الانتزاع عند الاقتضاء،

² تم تنقيحه بمقتضى المرسوم عدد 68 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 المتعلق بضبط أحكام خاصة بتحسين نجاعة المشاريع العمومية والخاصة
³ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 31 لسنة 1997 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية
⁴ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 31 لسنة 1997 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية
⁵ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 34 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية

. تكاليف إنجاز الدراسات وأشغال التهيئة وتشديد البناءات،

. التكاليف المالية المترتبة عن أشغال التهيئة وتشديد البناءات،

. تكاليف التصرف التي تحملها الوكالة العقارية الصناعية.

وتباع الأراضي المهيأة من قبل الجماعات المحلية والباعثين العقاريين بتسعيرة ذاتية مصادق عليها مسبقا من قبل الوزارة المكلفة بالصناعة وذلك إذا كانت هذه الأراضي مقتناة من الدولة أو الجماعات المحلية أو أي هيكل عمومي بأسعار رمزية أو تفضلية.

الفصل 2 خامسا (جديد)⁶: يسقط حق باعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات في الأراضي المهيأة والمقتناة في إحدى الحالات التالية:

1- التفويت في العقار بأي شكل من الأشكال دون احترام الشروط المنصوص عليها بهـذا القانون،

2- عدم الدخول في طور الإنتاج الفعلي في أجل أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ إمضاء عقد البيع،

3- عدم احترام الشروط المنصوص عليها بعقد البيع.

غير أنه يمكن لباعث المشروع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات التي أتم بناء المحل الصناعي وتحصل على شهادة نهاية أشغال تسلم من السلط المختصة، أن يسوغ هذه البناءات أو يساهم بها في مشاريع لها صلة بهذه القطاعات. كما يمكن للباعث أن يفوت في العقار إلى باعث آخر بشرط احترام جميع شروط شراءه للأرض ودخول مشروعه في طور الإنتاج الفعلي لمدة سنة على الأقل.

ويجوز لباعث المشروع تغيير النشاط المنصوص عليه بعقد البيع مع التقيد بالأنشطة المرخص فيها بالمنطقة الصناعية ومراعاة المقتضيات المتعلقة بالمحافظة على البيئة.

وتسلم الوكالة العقارية الصناعية شهادة في رفع اليد عن العقار في أجل سنة على الأقل من

دخول المشروع في طور الإنتاج الفعلي بعد الاستجابة لكل شروط اقتناء الأرض وإنجاز

البناءات حسب كراس الشروط الملحق بعقد البيع.

الفصل 2 سادسا (جديد)⁷: يسقط حق الجماعات المحلية والباعثين العقاريين في إحدى

⁶تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 34 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية
⁷تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 34 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية

الحالات التالية:

1. عدم إنجاز تهيئة الأراضي في أجل أقصاه ثلاث سنوات من تاريخ إمضاء عقد البيع مع الوكالة العقارية الصناعية.
 2. عدم إتمام البناءات على المقاسم المقتناة من الوكالة العقارية الصناعية في أجل أقصاه سنتين من تاريخ إمضاء عقد البيع.
 3. التفويت في الأراضي غير المهيأة.
 4. عدم احترام الشروط المبينة بعقد البيع وبكراس الشروط المتعلق بتهيئة المناطق والمحلات الصناعية.
- الفصل 2 سابعاً⁸: يجب أن يتضمن عقد البيع أن كل إخلال بشرط من الشروط المنصوص عليها بالفصل 2 خامساً أو 2 سادساً من هذا القانون يترتب عنه إسقاط الحق بالنسبة إلى المالك وإلى كل آل له حق منه.

الفصل 2 ثامناً⁹: يجب أن يرسم شرط إسقاط الحق بالسجل العقاري بالنسبة على العقارات المسجلة ولا يمكن تشطيه إلا بمقتضى شهادة في رفع اليد تسلمها الوكالة العقارية الصناعية بعد التأكد من أن المشتري قد أحترم كل الشروط المنصوص عليها بالفصل 2 خامساً أو 2 سادساً من هذا القانون.

الفصل 2 تاسعاً (جديد)¹⁰: يتم إسقاط الحق بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالصناعة باقتراح من الوكالة العقارية الصناعية وذلك بعد سماع المخالف وإنذاره بواسطة عدل منفذ في أجل ستة أشهر على الأقل قبل الشروع في إجراءات إسقاط الحق.

الفصل 2 عاشر (جديد)¹¹: تسترجع الوكالة العقارية الصناعية حوز العقار ابتداء من تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق. ولا يتم خلاص المشتري الذي أسقط حقه إلا بعد بيع العقار المسترجع وبعد خصم 10% من ثمن شرائه للأرض. وتتفع الوكالة العقارية الصناعية بكل زيادة في القيمة تحصل من البيع، ويتحمل المشتري المسقط حقه كل نقص في هذه القيمة. ويتم بيع العقار المسترجع حسب الشروط والإجراءات التالية:

⁸ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 31 لسنة 1997 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية
⁹ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 31 لسنة 1997 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية
¹⁰ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 34 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية
¹¹ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 34 لسنة 2009 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية

- أ. بالنسبة إلى باعثي المشاريع في قطاعات الصناعات المعملية والصناعات التقليدية والحرف الصغرى والخدمات:
- إذا كان المقسم أرضا بيضاء يتم بيعه من جديد طبقا للشروط المنصوص عليها بالفصل 2 رابعا من هذا القانون. غير أنه إذا كان المقسم المسترجع موجودا بمنطقة صناعية يتجاوز فيها الطلب العرض فإنه يقع بيعه عن طريق المزاد العلني الاختياري بثمن افتتاحي يحدده مجلس إدارة الوكالة العقارية الصناعية. وفي جميع الأحوال ترجع الوكالة إلى المسقط حقه الثمن الذي دفعه لشراء الأرض في ظرف ستة أشهر من تاريخ إعلامه بقرار إسقاط الحق.
- إذا احتوى المقسم على بناءات أو منشآت شيدها المسقط حقه قبل تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق، يتم بيعه بواسطة المزاد العلني الاختياري في أجل ستة أشهر من تاريخ الإعلام بقرار إسقاط الحق. وتحدد الوكالة العقارية الصناعية الثمن الافتتاحي الذي يشمل:
- * قيمة الأرض اعتمادا على أسعار البيع المعمول بها لديها،
 - * قيمة البناءات أو المنشآت اعتمادا على اختبار عدلي.
- وإن لم يسفر البيع بالمزاد العلني عن أية نتيجة، يعاد عرض المقسم للبيع في أجل ثان لا يقل عن ثلاثين يوما ولا يتجاوز ستين يوما مع النزول بالثمن الافتتاحي بنسبة عشرين بالمائة. وإذا لم يسفر البيع بالمزاد العلني عن أية نتيجة، يمكن للوكالة العقارية الصناعية في هذه الصورة بيع المقسم طبقا للشروط المنصوص عليها بالفصل 2 رابعا من هذا القانون.
- ولا يمكن في جميع الأحوال أن تقل الحصص الراجعة للوكالة العقارية الصناعية من عملية البيع عن قيمة الأرض بالاعتماد على أسعار البيع المعمول بها لديها.
- وتبرم الوكالة العقارية الصناعية عقد بيع مع المقتني الجديد للمقسم طبقا لأحكام هذا القانون.
- ب. بالنسبة إلى الجماعات المحلية والباعثين العقاريين:
- يتم بيع المقاسم المسترجعة طبقا للشروط المنصوص عليها بالنقطة أ من هذا الفصل، يتم بيع الأراضي طبقا للشروط المنصوص عليها بالنقطة أ من هذا الفصل ويتم تقدير تكاليف أشغال التهيئة المنجزة إن وجدت بناء على اختبار عدلي.

الفصل 2 أحد عشر¹²: 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 الرسميين.

وتؤمن أيضا 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 عشر¹³: يمكن لباعثي المشاريع في قطاعات الصناعة أو الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات وللمجالس الجهوية وللبلديات قبل الشروع في البناء العدول عن الشراء بشرط إشعار الوكالة بذلك بواسطة عدل منفذ أو بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

ويمكن أيضا 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 عاشر من هذا القانون.

الفصل 2 ثالث عشر¹⁴: يمكن للوكالة العقارية الصناعية أن تتولى بعث وتهيئة مناطق صناعية مندمجة ومجهزة بجميع المرافق اللازمة لانصباب المشاريع وبناء محلات صناعية حسب الطلب معدة للبيع أو للكراء ووضعها على ذمة باعثي المشاريع في القطاعات المسموح بها بالمناطق الصناعية، ويتم إنجازها في إطار شراكة مع الوكالات العقارية المعنية أو الباعثين العقاريين الخواص كل في مجال اختصاصه.

الفصل 2 رابع عشر¹⁵: يمكن للوكالة العقارية الصناعية التفويت في المقاسم المضمنة بالمثال التقسيمي للعقار الصناعي المعد للتهيئة لباعثي المشاريع المنصوص عليهم بالفقرة الثالثة من الفصل 2 (جديد) من القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث

¹² تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 31 لسنة 1997 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية

¹³ تم تنقيحه بمقتضى القانون عدد 31 لسنة 1997 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية

¹⁴ تم تنقيحه بمقتضى المرسوم عدد 68 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 المتعلق بضبط أحكام خاصة بتحسين نجاعة المشاريع العمومية والخاصة

¹⁵ تم تنقيحه بمقتضى المرسوم عدد 68 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 المتعلق بضبط أحكام خاصة بتحسين نجاعة المشاريع العمومية والخاصة

الوكالة العقارية الصناعية والراغبين في الانتصاب مقابل دفع تسبقة على الثمن النهائي وذلك قبل الانتهاء من عملية التهيئة.

بصرف النظر عن الإحكام المخالفة، يتم الترخيص في البناء قبل الانتهاء من أشغال التهيئة بالنسبة لباعثي المشاريع المنصوص عليهم بالفقرة الأولى من هذا الفصل.

الفصل 2 خامس عشر¹⁶: يمكن للوكالة التفويت في المقاسم الصناعية أو بيع أو كراء المحلات الجاهزة للباعثين الشبان على معنى الفصل 76 من مجلة الضريبة على دخل الاشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات وأصحاب المؤسسات الناشئة كما تم تعريفها بمقتضى القانون عدد 20 لسنة 2018 المؤرخ في 17 أفريل 2018 المتعلق بالمؤسسات الناشئة وخريجي مراكز التكوين المهني أو ذوي المهارات ، بشروط ميسرة وبمساحات محددة يتم ضبطها بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالصناعة.

الفصل 2 سادس عشر¹⁷: تخصص الوكالة العقارية الصناعية مقاسم لتركيز محطات تطهير طبق لبرنامج التهيئة للوكالة. ويتولى الديوان الوطني للتطهير إنجاز واستغلال محطات التطهير بالمناطق الصناعية التابعة للوكالة العقارية الصناعية بتمويل من الدولة وبإعتمادات تدرج بميزانيته.

الفصل 2 سابع عشر¹⁸: تتولى الوكالة العقارية الصناعية في غياب مجامع الصيانة والتصرف والهياكل المعنية الأخرى التصرف في المناطق الصناعية وصيانتها وإعادة تهيئتها كلما اقتضت الضرورة ، وذلك وفق برنامج وظيفي مضبوط بكراس الشروط.

وتستخلص الوكالة العقارية الصناعية المساهمات بعنوان الصيانة ومعالم إعادة التهيئة طبقا لشروط تضبط بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وبعد مصادقة مجلس الإدارة.

الفصل 2 ثامن عشر¹⁹: تعفى الأراضي المخصصة لتهيئة المناطق الصناعية التي تقل أو تساوي مساحتها 100 هكتار من إعداد أمثلة التهيئة التفصيلية ويتم الاقتصار على اعداد أمثلة

¹⁶ تم تنقيحه بمقتضى المرسوم عدد 68 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 المتعلق بضبط أحكام خاصة بتحسين نجاعة المشاريع العمومية والخاصة
¹⁷ تم تنقيحه بمقتضى المرسوم عدد 68 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 المتعلق بضبط أحكام خاصة بتحسين نجاعة المشاريع العمومية والخاصة
¹⁸ تم تنقيحه بمقتضى المرسوم عدد 68 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 المتعلق بضبط أحكام خاصة بتحسين نجاعة المشاريع العمومية والخاصة
¹⁹ تم تنقيحه بمقتضى المرسوم عدد 68 لسنة 2022 المؤرخ في 19 أكتوبر 2022 المتعلق بضبط أحكام خاصة بتحسين نجاعة المشاريع العمومية والخاصة

التقسيمات. وتتم المصادقة على التقسيمات طبقا للتشريع الجاري به العمل من قبل اللجان الفنية المختصة وفقا لترتيب عمرانية خاصة صادرة بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

يتم إنشاء التقسيمات الصناعية على الأراضي التي تفوق مساحتها 100 هكتار والمدرجة كمدخرات عقارية صناعية بعد المصادقة على مشاريع أمثلة التهيئة التفصيلية الخاصة بها من طرف لجنة فنية تسمى لجنة الموافقات يرأسها الوزير المكلف بالتعمير أو من ينوبه والتي تضبط تركيبها ومهامها وسير عملها بقرار من الوزير المكلف بالتعمير.

تبقى الترتيب العمرانية الاستثنائية المنطبقة على التقسيمات الصناعية المنجزة على الأراضي المنصوص عليها بهذا الفصل سارية المفعول الى حين تغطيتها بأمثلة تهيئة عمرانية او أمثلة تهيئة تفصيلية حسب الحالة.

الفصل 3: يضبط التنظيم الإداري والمالي وطرق تسيير الوكالة العقارية الصناعية بمقتضى أمر. ولا يخضع تركيب مجلس الوكالة للفقرة الثالثة من الفصل 70 من المجلة التجارية.

الفصل 4: تسلم الدولة للوكالة العقارية الصناعية بعنوان مساهمة جميع ما لووكالة النهوض بالصناعة المحدثه بمقتضى القانون عدد 50 لسنة 1987 المؤرخ في 2 اوت 1987 وما عليها من قيم ثابتة لأنشطة النهوض وإحداث وتهيئة وتجهيز المناطق الصناعية او مناطق الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى التي تدخل في نطاق مهام الوكالة العقارية الصناعية.

الفصل 5: ويقع إحصاء عام وتقييم المكاسب والقيم الداخلة في نطاق المساهمة الصافية للدولة من طرف لجنة يعينها وزراء الاقتصاد الوطني والمالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية.

الفصل 6: في صورة حل الوكالة العقارية الصناعية فإن ممتلكاتها ترجع للدولة التي تتعهد بتنفيذ الالتزامات التي أبرمتها.

الفصل 7: الغيت جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا القانون.

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