



مشروع دليل الاجراءات الخاص بتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية
لعقارات دولية فلاحية
(وفقا للأمر الحكومي عدد 1870 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015)

نوع العملية	وصف مفصل للاجراء	الجهة الإدارية المعنية بالتنفيذ	تذكير بالنصوص التشريعية والترتيبية وغيرها	الوثائق التي تنتجها الإدارة
البيع مراكنة لتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية				
1- تلقي المطلب المودع من قبل طالب التسوية لدى الإدارة الجهوية و التثبيت من الوثائق المرفقة به.	<ul style="list-style-type: none"> • تلقي المطلب (محرر على مطبوعة إدارية) المودع من قبل طالب التسوية لدى مصالح الإدارة الجهوية لأملك الدولة و الشؤون العقارية المعنية مرفوقا بجملة من الوثائق: <ul style="list-style-type: none"> * وثيقة تثبت الإسناد (شهادة حوز، محضر تحويز، عقد كراء مع الوعد بالبيع، شهادة إسناد،...) * نسخ طبق الأصل من وصولات خلاص الثمن أو جزء منه عند الاقتضاء. * مثال هندسي يجسم العقار موضوع طلب التسوية * نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمنتفع الأصلي 	- الإدارات الجهوية لأملك الدولة و الشؤون العقارية المختصة ترابيا (بوصفها كتابة اللجنة الجهوية الاستشارية و مركزة بها الخلايا التابعة للوحدة).	-الباب الثالث من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية و على جميع النصوص التي نقحته و تمته. -الأمر الحكومي عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 المتعلق بضبط تركيبة اللجنة الوطنية الإستشارية و اللجان الجهوية الإستشارية المكلفة بتسوية وضعية المستغلين بصفة	- مطلب تسوية



	<p>قانونية لعقارات دولية فلاحية و مشمولاتها و طرق سير عملها.</p> <p>-الأمر الحكومي عدد 167 لسنة 2018 المؤرخ في 13 فيفري 2018 المتعلق بإحداث وحدة تصرف حسب الأهداف بوزارة أملاك الدولة و الشؤون العقارية لانجاز و متابعة الملفات المتعلقة بتسوية وضعيات المستغلين بصفة قانونية لعقارات دولية فلاحية و ضبط تنظيمها و طرق سيرها .</p> <p>-مكترة العمل عدد 8/17م بتاريخ 2019/12/20.</p>		<p>بالإسناد مع مضمون ولادته و في صورة وفاته الالاء بحجة وفاته و نسخ من بطاقات التعريف الوطنية و مضامين ولادة لجميع ورثته.</p>	
--	---	--	---	--



2- دراسة المطلب
و إعداد الملف
وإحالته إلى السيد
والى الجهة قصد
العرض على أنظار
اللجنة الجهوية
الاستشارية

• إعداد الملف مع إضافة وثائق و إمكانية طلب
استكمال النقاىص من طالب التسوية.
يجب أن يحتوي ملف التسوية على الوثائق التالية :
*نسخة من الوثائق التي تثبت أن الإسناد تم في
إطار الأمر العلي المؤرخ في 09 سبتمبر 1948
و المتعلق بالتقويت في ملك الدولة الخاص الكائن
بالبادية أو نسخ من قائمة الإسناد طبقا للقانون عدد
25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970
و المتعلق بكيفية التقويت في الأراضي الدولية
الفلاحية ذات الصبغة الفلاحية (مع ضرورة إضافة
الصفحة التي تحمل المصادقة الوزارية).
*نسخ مصادق عليها من محاضر الإختبار المعتمدة
في احتساب ثمن البيع تتضمن تاريخ المصادقة
(كذلك بالنسبة للحالات التي يتم فيها الإعتماد على
التظير).
*نسخة من بطاقة التعريف الوطنية للمنتفع الأصلي
بالإسناد مع مضمون ولادته و في صورة وفاته الدلاء
بحجة وفاته و نسخ من بطاقات التعريف الوطنية
و مضامين ولادة لجميع ورثته.
*نسخة من شهادة الملكية أو من سجل الرسم
العقاري (حديثة العهد) إن كان العقار مسجلا.
*شهادة حديثة العهد في صبغة العقار المعني
بالتسوية.
*محضر معاينة ميدانية مشتركة بين المصالح
الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية و المندوبية
الجهوية للتنمية الفلاحية للوقوف على التصرف في
العقار و مكوناته.

-الإدارات الجهوية لأملاك
الدولة و الشؤون العقارية
المختصة ترابيا (بوصفها كتابة
اللجنة الجهوية الاستشارية
و مركزة بها الخلايا التابعة
للوحدة).

-الإدارات الجهوية للملكية
العقارية،
- المندوبيات الجهوية للتنمية
الفلاحية.

-اللجنة الجهوية المشتركة

-الأمر الحكومي عدد 1870 لسنة
2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 .

-الأمر الحكومي عدد 167 لسنة 2018
المؤرخ في 13 فيفري 2018

-مذكرة عمل عدد 8/48م بتاريخ 04
ديسمبر 2018.

-مذكرة عمل عدد 56 بتاريخ 24 سبتمبر
2020



- محضر معاينة
ميدانية مشتركة

* أبحاث تكميلية عند الإقتضاء.

* رأي الوكالة العقارية الفلاحية بالنسبة للعقارات المدرجة ضمن مناطق تدخلها.

* رأي الجهات المختصة عند الإقتضاء في حالة احتواء العقار على أجزاء مصنفة مواد إنشائية أو منجمية أو على مواقع أثرية أو على مساحات رعوية (مرعى جماعي) أو على تجمعات سكنية ريفية أو تم استغلالها للمصلحة العمومية و في هذه الحالات يتعين على اللجنة الجهوية الاستشارية البت في ملف الاسناد المتعلق بها بعد إخراج تلك الأجزاء.

*المثال الإداري للعقار (إن وجد)

* ضرورة الادلاء بمثال تقسيمي عقاري للعقار موضوع طلب التسوية (مثال نقل ملكية أو مثال أشغال خصوصية مختلفة TPD أو مثال معد بواسطة مهندس مساح مصادق عليه طبقا للصيغ القانونية مع إرفاقها بنسخ رقمية (Plans Numériques) .

* حكم قضائي بات يقضي بإلزام الإدارة بإبرام عقد بيع للعقار موضوع طلب التسوية (إن وجد) و في هذه الصورة تتولى اللجنة الجهوية الإستشارية الإقتصار على احتساب ثمن العقار فقط.

* العرائض المتضمنة اعتراض الغير على التسوية (إن وجدت)

* شهادة نشر لقضية تتعلق بالعقار موضوع التسوية (إن وجدت)

- دراسة الوثائق المطروفة بالملف و التثبت من جاهزيته قصد إحالته إلى الولاية .
- مراسلة الولاية قصد تحديد موعد جلسة اللجنة

-الوكالة العقارية الفلاحية.

-ديوان قيس الأراضي
و المسح العقاري
-مهندس مساح صادق عليه
طبقا للصيغ القانونية

-الإدارات الجهوية لأملاك
الدولة و الشؤون العقارية
المختصة ترابيا (بوصفها كتابة

-الفقرة الأخيرة من الفصل 13 من الأمر
الحكومي عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ
في 20 نوفمبر 2015 .



<p>-جدول إرسال موجه إلى الوحدة</p>		<p>اللجنة الجهوية الاستشارية و مركزة بها الخلايا التابعة للوحدة).</p> <p>-اللجان الجهوية الاستشارية</p> <p>-الإدارات الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية المختصة ترابيا (بوصفها كتابة اللجنة الجهوية الاستشارية و مركزة بها الخلايا التابعة للوحدة).</p>	<p>الجهوية الإستشارية المكلفة بالنظر في تسوية الوضعيات المحال عليها ملفاتها.</p> <ul style="list-style-type: none"> • عرض الملفات على أنظار اللجنة الجهوية الإستشارية • إعداد محضر جلسة من قبل العضو المقرر (ممثل الإدارة الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية) يتم إمضاؤه من قبل جميع أعضاء اللجنة و رئيسها (الوالي أو من ينوبه) • إحالة أصل محضر اللجنة الجهوية الاستشارية و قائمة المعنيين بتسوية وضعية العقارات الدولية الفلاحية عن طريق البيع بالمراكنة و أثمان تلك العقاراتو الملفات ذات الصلة على كتابة اللجنة الوطنية الإستشارية . 	
--	--	--	--	--



<p>-مراسلة السيد رئيس الديوان حول مقترح تحديد موعد انعقاد اللجنة الوطنية الاستشارية</p> <p>-مراسلة أعضاء اللجنة</p> <p>-مراسلة السيد رئيس الديوان</p> <p>-مراسلة الادارات الجهوية المعنية</p>	<p>-الأمر الحكومي عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 .</p> <p>-الأمر الحكومي عدد 167 لسنة 2018 المؤرخ في 13 فيفري 2018</p>	<p>-وحدة التصرف حسب الأهداف (بوصفها كتابة اللجنة الوطنية الاستشارية)</p> <p>-اللجنة الوطنية الاستشارية</p> <p>-وحدة التصرف حسب الأهداف (بوصفها كتابة اللجنة الوطنية الاستشارية)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • دراسة الملفات المحالة على وحدة التصرف حسب الأهداف من قبل اللجان الجهوية الإستشارية ودراستها و إعداد و مراجعة قوائم الإسناد المتعلقة بها قبل عرضها على اللجنة الوطنية الإستشارية. • تنظيم جلسات اللجنة الوطنية الإستشارية و ضبط جدول أعمالها. *استدعاء أعضاء اللجنة الوطنية الاستشارية بالطريقة الادارية *استدعاء ممثلي الادارات الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية المعنية • عرض الملفات على أنظار اللجنة الوطنية الإستشارية. • إعداد محضر اللجنة الوطنية الاستشارية و عرضه على إمضاء رئيس اللجنة و الأعضاء الحاضرين 	<p>3- إعداد الملفات للعرض على اللجنة الوطنية الاستشارية</p>
<p>- مذكرة حول مشروع الأمر الحكومي -مكتوب موجه إلى السيد الوزير المكلف بالفلاحة</p>	<p>- الأمر الحكومي عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015</p> <p>- الأمر الحكومي عدد 167 لسنة 2018 المؤرخ في 13 فيفري 2018</p>	<p>-وحدة التصرف حسب الأهداف (بوصفها كتابة اللجنة الوطنية الاستشارية)</p> <p>- الوزارة المكلفة بالفلاحة - الديوان</p>	<ul style="list-style-type: none"> • إعداد قوائم المعنيين بتسوية وضعية العقارات الدولية الفلاحية عن طريق البيع بالمراكنة قصد المصادقة عليها من طرف السيدين الوزير المكلف بأمالك الدولة و الوزير المكلف بالفلاحة. 	<p>4- إعداد الأوامر و المصادقة عليها</p>



<p>-مكتوب موجه إلى السيد رئيس الحكومة (مصالح السيد مستشار القانون و التشريع للحكومة)</p>	<p>- المنشور عدد 8 لسنة 2017 المتعلق بقواعد إعداد مشاريع النصوص القانونية و إجراءات عرضها و استكمال تهيئتها.</p>	<p>-وحدة التصرف حسب الأهداف (بوصفها كتابة اللجنة الوطنية الاستشارية) -رئاسة الحكومة(مصالح السيد مستشار القانون و التشريع للحكومة) -المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية</p>	<ul style="list-style-type: none"> • إعداد مشاريع الأوامر المتعلقة بالمصادقة على قوائم الإسناد وأثمان العقارات المعنية بالتسوية. • المصادقة على الأوامر و إصدارها بالرائد الرسمي. 	
<p>-نموذج عقد بيع بالمعجل(140) -نموذج عقد بيع بالمؤجل (144) -نموذج عقد بيع لعقار فاقد صيغته الفلاحية بالمعجل (143) - نموذج عقد بيع لعقار فاقد صيغته الفلاحية بالمؤجل (133) -مراسلة الإدارة الجهوية لأمولاك الدولة و الشؤون العقارية</p>	<p>-مذكرة العمل عدد 8/48م بتاريخ 04 ديسمبر 2018. -الأمر الحكومي عدد 1870 لسنة 2015 المؤرخ في 20 نوفمبر 2015 . -الأمر الحكومي عدد 167 لسنة 2018 المؤرخ في 13 فيفري 2018</p>	<p>-الإدارات الجهوية لأمولاك الدولة و الشؤون العقارية المختصة ترابيا (بوصفها كتابة اللجنة الجهوية الاستشارية و مركزة بها الخلايا التابعة للوحدة). -وحدة التصرف حسب الأهداف (بوصفها كتابة اللجنة الوطنية الاستشارية)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • دعوة المعنيين بالتسوية لدفع ثمن البيع الذي يكون بصفة ناجزة أو بالمؤجل. • إعداد مشاريع العقود باعتماد النماذج المصادق عليها و المدرجة بمنظومة التصرف في العقارات الفلاحية. • إحالة مشاريع العقود على وحدة التصرف حسب الأهداف لمراجعتها و تثبيتها. • مراجعة العقود و تثبيتها بمنظومة التصرف في العقارات الفلاحية من قبل وحدة التصرف. 	<p>5-إعداد مشاريع عقود البيع و إتمام مراحل الابرام</p>



حول تثبيت نموذج العقد

-مذكرة حول إمضاء مشروع العقد من قبل السيد الوزير
- جدول إرسال إلى رئاسة الحكومة حول التعريف بإمضاء السيد الوزير
-جدول إرسال إلى الادارة الجهوية

-وصل استلام

-الإدارات الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية المختصة ترابيا (بوصفها كتابة اللجنة الجهوية الاستشارية و مركزة بها الخلايا التابعة للوحدة).

-الدوائر البلدية

- رئاسة الحكومة

-وحدة التصرف حسب الأهداف(بوصفها كتابة اللجنة الوطنية الاستشارية)
-القباضات المالية المختصة ترابيا
-أمانة المال الجهوية

-الإدارات الجهوية لأمالك الدولة و الشؤون العقارية المختصة ترابيا (بوصفها كتابة اللجنة الجهوية الاستشارية و مركزة بها الخلايا التابعة للوحدة).

• عرض مشاريع عقود البيع على الإمضاء من قبل المنتفعين بها.

• عرض مشاريع عقود البيع على إمضاء السيد وزير أمالك الدولة و الشؤون العقارية

• التعريف بإمضاء السيد الوزير .

• إحالة عقود البيع إلى الإدارات الجهوية لإتمام بقية الإجراءات اللازمة.

• تسجيل عقود البيع من قبل المنتفعين لدى القباضات المالية المختصة ترابيا

• تسليم نظير من العقد إلى المنتفع مقابل وصل استلام و توجيه نظير إلى أمين المال الجهوي للتثليل و إحالة نظير من العقد مع وصل الإستلام إلى الوحدة.



<p>-جدول إرسال موجه إلى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية</p> <p>-جدول إرسال موجه إلى الإدارة العامة للعقارات الفلاحية</p>		<p>- الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية</p> <p>- الإدارة العامة للعقارات الفلاحية.</p> <p>-الإدارات الجهوية لأملاك الدولة و الشؤون العقارية المختصة ترابيا (بوصفها كتابة اللجنة الجهوية الاستشارية و مركزة بها الخلايا التابعة للوحدة).</p>	<ul style="list-style-type: none"> • إحالة نسخة من عقد تام الموجبات إلى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية و إلى الإدارة العامة للعقارات الفلاحية للإعلام و المتابعة. • متابعة احترام الشروط الفسخية المنصوص عليها بعقد البيع خلال مدة الرقابة الإدارية 	
---	--	---	---	--

