

الوكالة العقارية للسكنى
30 نهج الهادي كراي- تونس

كراس الشروط الخاصة بكراء عقار فلاحى

بولاية جندوبة

"جندوبة"

موضوع الرسم العقارى عدد 8921 جندوبة

2025-2022

الفهرس

الباب الأول: الشروط العامة

الفصل الأول: التقديم

الفصل الثاني: شروط المشاركة

الفصل الثالث: إلتزامات المتسوغ

الفصل الرابع: الضمان المالي

الفصل الخامس: التراجع عن التسويغ

الباب الثاني: الشروط الخاصة

الفصل السادس: قبول العقار

الفصل السابع: عقد الكراء

الفصل الثامن: مدة الكراء

الفصل التاسع: طريقة تسديد معين الكراء

الفصل العاشر: التسجيل

الباب الثالث: الملّاق

1- إستمارة خاصة بالعارض (ملّاق عدد 1 أو ملّاق عدد 2).

2- مثال موقعي (ملّاق عدد 3).

الباب الأول: الشروط العامة

الفصل الأول: التقديم

تعزز الوكالة العقارية للسكنى للكراء بالمزاد العلني الإختياري ولمدة ثلاث سنوات غير قابلة للتجديد ضمنيا تبتدئ من 2022/10/31 إلى 2025/10/30 عقار فلاحي كائن بولاية جندوبة والمبين بالجدول التالي:

الولاية	موقع العقار	عدد الرسم العقاري	المساحة م ²	المدة: (03) سنوات غير قابلة للتجديد ضمنيا التخصيص
جندوبة	جندوبة	8921 جندوبة	49345	أرض بيضاء صالحة للزراعات الكبرى

- لكل شخص طبيعي أو معنوي الحق في المشاركة لكراء العقار كما يبينه الجدول المصاحب، كما يحق للوكالة رفض التسويغ في صورة عدم بلوغ العروض الثمن الذي تعتبره مقبولا.
- ملاحظة: لا يمكن في أي حال من الأحوال أن تكون قيمة المزايدة أقل من خمسة دنانير.

الفصل الثاني: شروط المشاركة

على الأشخاص الراغبين في المشاركة، أن تتوفر فيهم الشروط التالية:

*** بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- أن يكون المشارك راشدا وتونسي الجنسية وله أهلية التعاقد؛
- أن يدلي بالمعلومات الخاصة بالمشارك والمضمنة بالملاحق صحبة هذا،
- أن يستظهر وجوبا بهويته البنكية يوم البتة.

*** بالنسبة للشخص المعنوي:**

- أن يكون المشارك تونسي الجنسية،
- الإدلاء بالتفويض المسند للممثل القانوني للشركة،
- نسخة من بطاقة تعريف الممثل القانوني للشركة،
- الإدلاء بنسخة من السجل التجاري للشركة.
- **وفي الختام** أن لا يكون قد سبق له تسويغ أرض فلاحية من الوكالة وأخلّ بالتزاماته التعاقدية، أو في نزاع قضائي مع الوكالة.

الفصل الثالث: إلتزامات المتسوغ

- يلتزم المتسوغ بالمحافظة على العقار من كل إعتداء يتعرض له طيلة المدة الكرائية كما يجب عليه إتخاذ الإجراءات القانونية اللازمة ضد المعتدي وإعلام الوكالة العقارية للسكنى بذلك في الإبان ولا يمكن له بأي حال من الأحوال الرجوع على الوكالة أو المطالبة بتعويضات أي كان نوعها. وفي صورة حدوث أي تجاوزات على العقار ولم يتم بالإجراءات القانونية اللازمة ولم يعلم الوكالة فعليه تقديم مصاريف الأضرار الناجمة عن الإعتداء الذي تعرض له العقار.
- يلتزم المتسوغ بدفع معين الكراء حسب ما هو منصوص عليه بالفصل التاسع من هذا الكراس وإذا ما أخل بهذا الإلتزام يوقع للوكالة العقارية للسكنى إنهاء العلاقة التعاقدية معه ووضع يدها على المعدات المتواجدة داخل العقار المسوغ.
- يتحمل المتسوغ نتائج الكوارث مهما كان مصدرها ولا يوقع له المطالبة باسترجاع المصاريف التي بذلها في مقاومتها.
- يلتزم المتسوغ بالسماح لأعوان الوكالة العقارية للسكنى بتفقد العقار وإجراء المراقبة اللازمة عليه وإذا ما إمتنع يوقع للمسوغ فسخ عقد التسويغ.
- يلتزم المتسوغ باستغلال العقار داخل دوده لا غير وعدم المساس بقوق الأجوار وفي صورة مخالفته لهذا فنقل عليه كامل المسؤولية الجزائية أو المدنية.
- تتحمل على المتسوغ وده مصاريف إستغلال الأرض وتعهدها بالصيانة اللازمة وذلك خلال كامل المدة الكرائية.
- لا يمكن للمتسوغ أن يبيع للغير بأي وجه من الأوجه كل أو بعض القوق المترتبة عن عقد التسويغ، كما لا يمكنه توظيف أي شخص مهما كان نوعه أو إمتياز على العقار لفائدة الغير.
- يلتزم المتسوغ بما يلي:
 - * الإبقاء على العقار على الحالة التي هو عليها وتجنب كل ما من شأنه الإخلال بسن إستغلاله وعدم إدخال نشاطات تتنافى مع صبغته الفلاحيّة؛
 - * بذل العناية اللازمة عند استغلال الأرض طبقا للطرق الفنية للإستغلال الفلاحي؛
- كل مخالفة للإلتزامات الممولة على المكثري وكل ضرر يلحق بالعقار يترتب عنه فسخ عقد الكراء والمطالبة بغرم الضرر.

الباب الثاني: الشروط الخاصة

الفصل السادس: قبول العقار

لا يمكن لصاحب أرفع عرض مالي المنازعة في الوضعية المادية للعقار الذي يتعين عليه معاينته مسبقاً وقبوله على الحالة التي هو عليها بدون أي تحفظ أو تراز وذلك بعد الرؤية والتقليب ولا يترك له المطالبة بأية غرامة لنقص في المساحة.

الفصل السابع: عقد الكراء

يتم إعداد عقد الكراء المتعلق بالأرض باسم المبنت لفائدته لا غير.

الفصل الثامن: مدة الكراء

تدور المدة الكرائية بثلاثة سنوات غير قابلة للتجديد الضمني، ويتم التجديد بطلب كتابي من المتسوغ يوجه للوكالة خلال الثلاثة أشهر الأولى من السنة الثالثة من المدة الكرائية وتلتزم الوكالة العقارية للسكنى بإعلام المتسوغ بتجديد العقد من عدمه وذلك سنة أشهر قبل إنتهاء المدة الكرائية.

الفصل التاسع: طريقة تسديد الثمن

يتم دفع معين الكراء لكامل المدة الكرائية على النقود و التالي:

- إما خلاص معين الكراء لكامل المدة الكرائية مباشرة إثر الفوز بالمزاد،

- أو يتم دفع معلوم الكراء على ثلاثة أقساط متساوية وذلك على النقود و التالي:

القسط الأول: يكون نقداً (يقع إيداعه بـ سبب الوكالة بالبنك) أو بواسطة صك بنكي يقع دفعه

إلى إعلام صاحب العرض الفائز بنتائج البتة ودعوته إلى إستكمال بقية الإجراءات،

القسط الثاني: يقع دفعه بتاريخ 2023/10/30،

القسط الثالث: يقع دفعه بتاريخ 2024/10/30.

بالنسبة للقسطين الثاني والثالث يلتزم صاحب أرفع عرض مالي بتقديم كمبيالتين مؤرختين

سبب الآجال المبينة بالفصل التاسع و مصدق وبتان بنسخة من الهوية البنكية للـ سبب الجاري البنكي أو البريدي.

- ينجر عن عدم دفع أي قسط من الأقساط في الآجال المدة أو رجوع كمبيالة لعدم الخلاص سواء لنقص أو إنعدام المؤونة أو إمضاء غير مطابق فسخ العقد آليا وإسترجاع الوكالة للعقار ومطالبة المكثري بأداء ما عليه
- يتل مل المتسوغ كل المصاريف القانونية والغرامات المترتبة عن التأخير في الخروج من العقار في التاريخ المدة.
- في صورة الرغبة في تجديد تسويق العقار لمدة كرائية أخرى وموافقة الوكالة على ذلك فإن خلاص معين الكراء عن كامل المدة الكرائية المدة بثلاثة سنوات يتم إما صبرة وادة أو وفق ثلاث أقساط سنوية متساوية في ثلاث كمبيالات مؤرخة في 30 أكتوبر من كل سنة (2026، 2027، 2028) .

الفصل العاشر: التسجيل

جميع المصاريف ومعالم التسجيل مل على كاهل المكثري الذي يلتزم بأدائها سب القانون الجاري به العمل دون رجوع على الوكالة.

تونس في :

الإمضاء معرف به

يسبق بعبارة إطلعت و وافقت.

الباب الثالث

الملاحق

ملحق عدد 1

استمارة خاصة بالعارض (شخص طبيعي)

..... إنني الممضي أسفله السيد(ة):
..... عدد بطاقة التعريف الوطنية: تاريخ الإصدار:
..... العنوان:
.....

الهاتف الجوال:
أصرح بأنني على علم تام بشروط التسويغ المضمّنة بكراس الشروط المصّـب لهذا

الإمضاء

معرف به

ملق عدد 2

استمارة خاصة بالعارض (شخص معنوي)

إني الممضي أسفله الممثل القانوني لشركة..... رقم سجلها
التجاري.....

بموجب تفويض مؤرخ في ومسجل في

الإسم واللقب:

عدد بطاقة التعريف الوطنية: تاريخ الإصدار.....

العنوان..... المقر الاجتماعي.....

الهاتف الجوال:

أصرّح بأنني على علم تامّ بشروط التسويغ المضمّنة بكراس الشروط المصّـلب لهذا

الإمضاء

معرف به