

الجمهورية التونسية
وزارة املاك الدولة والشؤون العقارية
الادارة العامة للعقارات الفلاحية

عقد كراء ارض دولية فلاحية
لشركة الاحياء والتنمية الفلاحية "الأمسل"
بمعدنية قبلي الجنوبية ولاية قبلي

بين المعطين اسفله :

السيد وزير املاك الدولة والشؤون العقارية في حق ملك الدولة الخاص عملا بالتفصيل 69 من قانون عدد 111 لسنة 1990 المؤرخ في 31 ديسمبر 1990 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1991 وهو الفصل الذي يرجع للقائدة ملك العقولة الخاص كل الأراضي الدولية ذات السبغة الفلاحية ويعبر عنها على هذا العقد بالمالك .

من جهة :

وشركة الاحياء والتنمية الفلاحية "الأمسل" المعتملة من طرف السيد عماد بوضفه مديرها العام للاثنين مقرها شارع الكهف - جنجورة - قبلي - معرفها الجبائي رقم Matricule Fiscale N° 782319 ويعبر عنها في هذا العقد بالمتسوعة .

من جهة اخرى :

التفصيل 1: مسوغ السيد وزير املاك الدولة والشؤون العقارية للشركة الاحياء والتنمية الفلاحية "الأمسل" الارض الدولية المعروفة باسم حبيشان وجزء من سكاست والمساحة مائة واحد عشر هكتارا واربعة عشر ارا (00 من 14 ارا 111 هك) والكلثة بصفة معدنية قبلي الجنوبية من ولاية قبلي والمعتم عليها باللون الأحمر على الممثل لمصاحب لهذا العقد والمستقل على قطع ارض مسجلة واخرى غير مسجلة بمساحة 10 هكتار من الجدولين التاليين :

(أ) - قطع الارض المسجلة :

مساحتها	عدد القطعة	عدد الرسم العقاري
45 هك 63 ارا 50 من	15 جزء	71 من 2 صفحس
63 هك 17 ارا 50 من	17 جزء	

(ب) - قطع الارض غير المسجلة :

مساحتها	عدد القطعة
39 هك 39 ارا 90 من	واحد صالح

وذلك بعد احياءها وتمهيتها حسب الشروط الواردة بهذا العقد وبكرس الشروط .

التفصيل 2: اتفق الطرفان على ان تكون مدة هذا العقد 15 سنة تبدي من 2 مارس 2002 وتنتهي في 1 مارس 2017 ولا يمكن تصديدها الا بكتاب .

المادة 3: تتزم المتسوعة بان تدفع للمالك قبل 2 مارس من كل سنة معلوم كراء بمعدل يساوي
ثلاثمائة وثلاثة وستين قنطاراً وثلاثة عشر كغ (333 قن 13 كغ) من القمح الصلب عن كل سنة
للفترة الممتدة من 2 مارس 2002 الى 1 مارس 2007 وبما يساوي اربعمائة وتسع وستين قنطاراً
وثمان وستين كغ (469 قن 69 كغ) من القمح الصلب عن كل سنة للفترة الممتدة من
2 مارس 2007 الى 1 مارس 2012 وبما يساوي خمسمائة وخمس وثمانين قنطاراً واثنتين وخمسين كغ
(585 قن 52 كغ) من القمح الصلب عن كل سنة للفترة الممتدة من 2 مارس 2012
الى 1 مارس 2017 بشما هو مفصل بالجدول المصاحب لهذا العقد .

ويقتدر حق القمح على أساس حسابات التسويات الفلاحية المبسطة سنويا بأمر .

وفائدة التحصيل فان معين كراء لسنة الاولى من العقد يساوي تسعة الاف وسبعمائة والربع
والاثنين ديناراً وسبعة وخمسين مليماً (9.734.059 ديناراً) الذي يمكن مراجعته حسب الامر المذكور .
وإذا أصبحت الخضعة أو جزءاً منها مزروياً بأحد منطقتي متروية صومالية من طرف الدولة فليس
معين الكراء يتم مراجعته حسب التقدير المتخذة بالنسبة لهذا المصنف من الأراضي .
وإذا لم تدفع المتسوعة معلوم كراء كاملاً في الأجل المحدد بالعقد بحق لورلوتي لمالك الدولة
والشؤون العذارية والمالية عندها حيث الفلاحية والمعدات والحيوان لاستعلاص معين الكراء .

المادة 4: تتزم المتسوعة بمطعمه وتسجيل كل العقد التوضيحية أو التصحيحية التي تعرضها عليها
الإدارة لشوية الوضعية القانونية للعقل المسويج بعد في تلك العقود التي من شأنها أن تغير في الشروط
الجوهري لعقد الكراء الأصلي مثل مراجعة معلوم كراء أو المساحة المسوقة .

المادة 5: تتزم المتسوعة باحياء قطع الأرض بموجب هذا العقد حسب ما ورد بالدراسة التي تقدمت
بها والتي تكون جزءاً من هذا العقد .

وهي ملزمة بتنمية الأرض باستخدام الأساليب الفلاحية الحديثة واحترام برفاسيح الاستثمارات
الواقب إنجازها ومبالغها التقديرية وأجل تنفيذها وعند موافق الشغل المزمع بعقداتها والعقد الأصلي من
الطائرات الفنية الفلاحية اللازم تنفيذها وذلك خلال الأجل المبسوطه ياتفق طرفين .
ويمكن للمتسوعة خلال مدة الكراء أن تجوز عرصات لم تدرج بالدراسة بعد موافقة مصالح الفنية
لوزارة الفلاحة ومصداقة المالك وفي هذه الحالة يمكن للمتسوعة مطالبة المالك بدفع غرامة على نفس مبلغ
الاستثمارات المتجزئة بعد طرح قيمة ليهلاك رأس عمل عند إنتهاء مدة الكراء .

المادة 6: تتزم المتسوعة خلال كامل مدة العقد بإحرام عقود التأمينات ضد الكوارث الطبيعية التي قد تخضع
بالمبني والمعدات الموجودة بالمعقارات موضوع هذه التسوية وهي ملزمة كذلك بأن تأمين تصالبت ضد
البرق والحريق والحيوانات المعدة للتربية وبتأمين الأجراء الفنيين والآداريين والعملة ضد حوادث النقل
والأمراض المهنية وأن تتحمل كامل مسؤوليتها المدنية في ذلك .
كما تتزم المتسوعة بدفع الضرائب والأدوات والمعالييم الأخرى الموظفة على المنشآت التي تقوم
بها بالتضيمات حسب النشايح الجاري بها العمل .

المادة 7: تتزم المتسوعة بالعناية بالبساتين والنباتات المثلية والحفاظ عليها في حالة حشة علم
لنقتهما وهي ملزمة بترميم ما هو قابل للتزميم منها مقابل عدم دفع معلوم كرائها .

كما تتزم المتسوعة بعدم حرث المسالك ذات الاستعمال العمومي والمبنية بالمثل المصاحب لهذا العقد .

كما تتزم المتسوعة بعدم تجاوز حدود الضيقة المبنية بالمثل المصاحب والمحافظة عليها وحمايتها
من كل اعتداء أو تجاوز يصاحبه عرقلة أو مفسدة .

3
الفصل 8: تنظم المشورة بتفعيل المتعاضدين والعملة القارين والإطارات المباشرين في تاريخ تسليمها
مقار لواقع كرازة مع المحافظة على إمتيازاتهم المكتسبة.

كما تنظم باستناد منحة تشجيعية للعمال القارين والمتعاضدين والإطارات المباشرين في تاريخ
امضاء هذا العقد لا يتجاوز مبلغها الجملي أجرة اثنين وخمسين يوماً وفي حدود عشرة في المائة من
العراييح المتحصل عليها في السنة للمعتبرة ولا تستند هذه المنحة التشجيعية الا في صورة ما إذا لم تكن
مسئولة بالامتيازات المكتسبة.

وتستند هذه المنحة للعمال والمتعاضدين والإطارات المباشرين بالرجوع الى عدد ليام العمل التي قام
بها كل منهم وعلى أساس عدد تقديري (من صفر الى عشرين) يستند المكثري لكل منهم حسب درجة
المواظبة والمردودية والكفاءة.

وتنظم المشورة بان تتحمل عند الإقتضاء بعرض الجارية العمري التي كانت تنتمي لتبعية
المسماة للمعونة والمتعاضدين الخمسين عدد لهم تسعة منحة التشجيعية طبقاً للتشريع الحالي في بيع العمل.
ويستند العدد الكمي من الأعوان اللازمين لضمان التصرف في الأرض موسوع هذا العقد حسب
الحاجيات الحقيقية المسبولة بمخاطر التمية وخصوصاً نظراً الاستغلال المتكامل للمساحة.

ويخضع تنظيم العمل والتفاعلات المحتملة بين المشورة والعمل في التشريع الجاري به العمل.

وتلتزم المكثرية بان تأخذ بعين الإعتبار عند الإقتضاء وفي نطاق نطاق نشاط الوسط الريفي عنصر
الاسترات المتعلقة بتكوين ليام العمال المستخدمين من طرف الشركة في إطار برنامج التتمية.

الفصل 9: تحوزت المشورة والمقار ومكثرية بتاريخ 2 مارس 2002.

الفصل 10: تنظم المشورة بدفع مصاريف كلغة اعداد موسم الفلاحي العمري التي صرفت من طرف
المتعاضدين أو البيكل العمل والتي قدرت باتفاق الطرفين عند تجديدها بالضرورة.

الفصل 11: تنظم المشورة باختيار طرق المحاسبة المعمول بها.

الفصل 12: إذا أختت المشورة بتقليد برنامج التتمية حسب الوزنامة المتخذة من طرفها بالترتبة المتقدمة
ضمانة سنة واحدة للتجديد مرة واحدة أو إذا لم تعد قائمة على تطبيقه فان المالك يوجه لها تنبيهها بواسطة رسالة
ممسومة الوصول مع الاعلان بالبلوغ أو بالطرق الإدارية مقابل امضاء مستلمها تقريظي أو امضاء أحسره أو
سكانه الرشيد.

وإذا ما صادت في إختلتها بذلك الإلتزام مدة ثلاثة اشهر من تاريخ تنبيه عليها يسقط حقها طبقاً
لأحكام الفصل عدد 18 جديد من القانون عدد 21 لسنة 1996 المؤرخ في 13 فيفري 1996 والفصلين بالعقارات
الدولية الفلاحية والمنقح بالقانون عدد 48 لسنة 1996 والمؤرخ في 10 جوان 1998 والقانون عدد 71 لسنة
1998 المؤرخ في 10 فيفري 1998 والقانون عدد 67 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001 ويقع مصطلحها
باعتراض الضرر الناش عن لغتها أو تقيدها أو سوء تصرفها ولا يحق للسقط حقها المطالبة بأي تعويض

على انه يمكن للمشورة ان تعطل أو تحين برنامج التتمية الاصل بعد الحصول على موافقة السيد
وزير الفلاحة.

الفصل 13: إذا أصبح جزء من الضميمة ضروريا لأعمال مشروع مصرح بأنه ذو مصلحة عمومية ينتج عن ذلك إعلان بجدوى برنامج الأحياء والتنمية للضميمة فإنه يمكن فسخ هذا العقد وبحق للمنسوجة أن تعاد بتعويض طبقا للفصل 15 من هذا العقد.

الفصل 14: تلتزم المنسوجة بأن تقدم لوزاري الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية ولو كالة المهوض بالاستثمارات الفلاحية تقريرا سنويا عن أنشطتها خلال مدة عقد الكراء .
كما تلتزم بأن تقدم ليم في شهر ماي من كل سنة البرنامج الموسمي وبرنامج الاستثمار المنصوص عليهما ببرنامج لتسمية المذكور في الفصل الرابع من هذا العقد.

الفصل 15: عند انتهاء مدة الكراء أو عند استرجاع الأرض من طرف الدولة قبل حلول الأجل لاتحجز مشروع مصرح بأنه ذو مصلحة عمومية يمكن للمنسوجة أن تطالب المالك بتفويض بمصلحة عمومية لغرض ولا يتحقق هذه الغرامة إلا إذا كانت الأشغال المنجزة خصوصا عليها ببرنامج التنمية الموافق عليه رسميا وأحفظت بقيمة معينة من الاستعمال والإنتاج عند نهاية الكراء أو عند استرجاع الأرض وتقدر هذه الغرامة على أساس مبلغ الاستثمارات المنجزة بعد طرح قيمة استهلاك رأس المال حسب الصيغة القلونية الجاري بها العمل .

الفصل 16: تلتزم المنسوجة بأن ترجع في انتهاء مدة التصنيع العقار الفلاحي خاليا من كل تعامل سبها كان نوعه وعلى ملكا للدولة التحسينات العقارية والبنائات وكل وسائل الإنتاج المطابقة لتسوية الاستغلال العادي والمنجزة من طرف المنسوجة وذلك مقابل تعويض يقدّر حسب مقتضيات الفترة التالية من الفصل 15 من هذا العقد.

الفصل 17: يجب على المنسوجة الحصول على موافقة المالك عند ضم العقارات أو قطع أو قص أصول الأشجار الموجودة في تاريخ تحويل الشركة بالعقار ويرجع محصول بيع أصول الأشجار أو ما تنتج عنها قسما لتائدة الدولة بعد طرح مصاريف النقل أو القلع.

الفصل 18: تتحمل المنسوجة بفردها كل ما يترتب عن القروض التي ترميها نفسها لتصرف في الأرض موضوع هذا العقد .

الفصل 19: تلتزم المنسوجة بأن لا تعمل الضميمة للزامات تتجاوز منها مدة الكراء إلا بترخيص كتابية مسبقة من المالك وبعد باطلا كل عمل مخالف لذلك .

الفصل 20: تلتزم المنسوجة باحترام الارتفاقات الموظفة على العقار موضوع هذا العقد.

الفصل 21: يحجر على المنسوجة خلال المدة السابقتين لانتهاية مدة الكراء انتداب اعلان سواء كانوا من العمدة أو الفنيين أو الإداريين .
كما يحجر عليها منح امتيازات جديدة للعاملين بالضميمة بدون موافقة الكتابية المسبقة من المالك والمالك في حل من كل التزام عقدته المنسوجة في بحر المدة المذكورة بدون موافقة الكتابية المسبقة .

الفصل 22: يحجر على المنسوجة الزيادة أو التخفيض في قيمة رأس مال الشركة أو تغيير تركيبته أو إحالة سبها لشركة دون الحصول على موافقة مسبقة وفي صورة عدم أخذ المنسوجة لهذا الاجراء تعتبر

٤٦

مصل 23: يحجر على المشوغة ان تحيل بأي وجه من الوجوه كامل العقار لواقع كراؤه أو جزءا منه أن تساهم به في أية شركة أخرى. كما يحجر عليها احدث منشآت بدون ترخيص مسبق من المالك لك طبقا لأحكام الفصل عدد 15 جديد من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية للفلاحة والمنقح بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996 لقانون عدد 11 لسنة 1998 المؤرخ في 10 فيفري 1998 والقانون عدد 63 لسنة 2001 مؤرخ في 25 جوان 2001.

الفصل 24: يسقط حق المشوغة إذا أخلت بأحد الشروط التعاقدية غير المتعلقة بتنفيذ برنامج الاحياء لا تقلاي ذلك خلال عشرة ايام من تاريخ لقبية عليها ، في مقررها بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الاعلام بالبلوغ أو بالطوق الادارية مقابل امضاء ممثلها القانوني أو لمعاه اجيره أو ممتلكه الرشيد وذلك طبقا لأحكام الفصل عدد 15 جديد من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلق بالعقارات الدولية للفلاحة والمنقح بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996 والقانون عدد 11 لسنة 1998 المؤرخ في 10 فيفري 1998 والقانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001.

ويتم اسقاط الحق بقرار من وزير الفلاحة واملاك الدولة والشؤون العقارية وينفذ بواسطة القوة العامة عند الاقتضاء وتسترجع الدولة عقارها.

وفي هذه الصورة فان المساهمين في راس مال الشركة ملزمون بصفة شخصية وعلى نسب الاسم التي يمتلكونها بخلاص ميعادات الكراء وقيمة الاضرار التي لحقت بالضبعة ويدفع مستحقات العملة وبخلاص مساهمتهم في المساهيق الاجتماعية ومؤسسات التأمين.

الفصل 25: مصاريف تسجيل هذا العقد تحسن على عاتق المشوغة.

أشرف عبد الوهاب
 رقم التسجيل: 4-1178-2002
 رقم الملف: 1684306
 رقم الملف: 02344956
 صاحب الملف: محمد عبد الوهاب
 المالك: بشارة محمد سليم

وزير املاك الدولة والشؤون العقارية

المشوغة
 محمد عبد الوهاب
 رقم التسجيل: 4-1178-2002
 رقم الملف: 1684306
 رقم الملف: 02344956
 صاحب الملف: محمد عبد الوهاب
 المالك: بشارة محمد سليم
 محمد عامر شافعي

177

رضا قريسة
 اطلع عليه
 تعريف بالامضاء معوله من طرف
 السيد رضا قريسة
 وزير املاك الدولة والشؤون العقارية
 بالنيابة عن الوزير الاول
 ويتفويض منه

أشرف عبد الوهاب