

18 ماي 2020

1518

كراس شروط خاص
بطلب عروض لكراء عقار دولي فلاحي
لبعث مشروع فلاحي

18 ماي 2020 أفريل 2020

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غازي الشكواشي

الإطار العام

يندرج كراس الشروط الخاص بكراء عقارات دولية فلاحية لبعث مشاريع فلاحية في إطار تنفيذ سياسة الدولة الرامية إلى:

- الرفع من مردودية الأراضي الفلاحية من خلال إحكام استغلال الموارد الطبيعية المتاحة والحفاظ عليها وتأمينها،
- استقطاب المستثمرين الخواص لبعث مشاريع فلاحية على العقارات الدولية قصد المساهمة في تحقيق أهداف الاستراتيجية الوطنية لتنمية الإنتاج الفلاحي،
- اعتماد التقنيات الحديثة على مستوى الإنتاج والتحويل والتكليف والترويج والنهوض بجودة المنتجات الفلاحية طبقا للمواصفات العالمية والرفع من القدرة التنافسية لها بما يسهم في تطوير الصادرات كما وكيفا وفي فتح أسواق عالمية جديدة واعدة.

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غسازي الششواشي

الباب الأول أحكام عامة

الفصل الأول: يضبط هذا الكراس شروط وإجراءات كراء واستغلال العقارات الدولية الفلاحية المعدة لبعث مشاريع فلاحية من طرف شركات تحدث وفقا للتشريع والتراتب الجاري بها العمل وخاصة منها:

- القانون عدد 43 لسنة 1989 المؤرخ في 8 مارس 1989 المتعلق بشروط ممارسة الأنشطة الفلاحية من طرف الشركات خفية الإسم،
- القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتممته،
- القانون عدد 33 لسنة 1997 المؤرخ في 26 ماي 1997 المتعلق بتنقيح القانون عدد 56 لسنة 1969 المؤرخ في 22 سبتمبر 1969 والمتعلق بإصلاح الأوضاع الفلاحية.
- مجلة الشركات التجارية الصادرة بالقانون عدد 93 لسنة 2000 المؤرخ في 3 نوفمبر 2000
- القانون عدد 71 لسنة 2016 المؤرخ في 30 سبتمبر 2016 والمتعلق بقانون الإستثمار كما تم تنقيحه واتمامه بالقانون عدد 74 لسنة 2019 المؤرخ في 29 ماي 2019 والمتعلق بتحسين مناخ الاستثمار،

الفصل 2: يشتمل هذا الكراس على 40 فصل موزعة على 8 أبواب بالإضافة إلى 7 ملاحق.

الباب الأول : أحكام عامة،

الباب الثاني : الشروط الإدارية المتعلقة بالعارض،

الباب الثالث : إجراءات فتح وفرز وتقييم العروض،

الباب الرابع : إجراءات الموافقة على تسويق الضيعات،

الباب الخامس: شروط وإجراءات الكراء،

الباب السادس: في المتابعة والمراقبة،

الباب السابع : في نتائج المراقبة،

الباب الثامن : أحكام مختلفة.

ملحق عدد 1: مطلب للمشاركة في طلب العروض المتعلق بكراء عقارات دولية لبعث مشاريع فلاحية.

ملحق عدد 2: التصريح على الشرف بعدم الإدراج بإحدى الحالات الإقصائية،

ملحق عدد 3: التصريح على الشرف بعدم التأثير في مختلف إجراءات فرز وتقييم العروض

ملحق عدد 4: بطاقة معطيات حول العارض والمساهمين والمشروع،

ملحق عدد 5: عناصر الدراسة الفنية والاقتصادية ظرف "ب"،

ملحق عدد 6: أنموذج الضمان البنكي عند أول طلب

ملحق عدد 7: أنموذج الضمان النهائي لإنجاز كامل المشروع المصادق عليه وزير الفلاحة والصيد البحري

والموارد المائية

أسامة الخريجي

الفصل 3: يتم كراء العقارات الدولية الفلاحية لبعث مشاريع فلاحية عن طريق طلب العروض وفقاً للمبادئ الأساسية التالية:

- اللجوء إلى المنافسة،
- شفافية الإجراءات ونزاهتها،
- المساواة بين المترشحين وتكافؤ الفرص،
- الحياد وموضوعية معايير الاختيار.

الفصل 4: يتم نشر طلب العروض لكراء عقارات دولية فلاحية بواسطة إعلان بجريدين يوميتين على الأقل إحداهما باللغة العربية وعند الاقتضاء بأية وسيلة إشهار مادية أو لامادية.

الفصل 5: لا يمكن لأي عارض أن يطالب الإدارة باسترجاع مصاريف مشاركته أو الملف المتضمن لعرضه.

الباب الثاني

الشروط الإدارية المتعلقة بالعرض

الفصل 6: لا يمكن المشاركة في طلب العروض الخاص بكراء عقارات دولية فلاحية للذوات التالية:

- المسقط حقهم في استغلال ضيعة دولية فلاحية سابقاً.
- المدرجون ضمن حالات تسوية قضائية طبقاً للقانون عدد 34 لسنة 1995 المؤرخ في 17 أفريل 1995 المتعلق بإنقاذ المؤسسات التي تمر بصعوبات اقتصادية وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تممته.
- الصادرة ضدّهم أحكام نهائية وباتة وناذرة في التفليس أو في جرائم الشيك بدون رصيد.
- المدرجون ضمن القوائم التي تنشرها اللجنة الوطنية لمكافحة الإرهاب بالرائد الرسمي.

الفصل 7: يتعين على العارض الراغب في كراء عقارات دولية فلاحية قصد إحيائها وتنميتها:

- سحب كراس الشروط المتعلق بكراء عقارات دولية فلاحية مع البطاقة الوصفية من الإدارة المركزية لوكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية، 62 نهج الآن سافاري تونس 1003 مقابل الاستظهار بوصول إيداع مبلغ قيمته 500 دينار بعنوان مصاريف المشاركة، بحساب الوكالة.
- توجيه ملف العرض عن طريق البريد مضمون الوصول أو عن طريق البريد السريع أو تسليمه مباشرة إلى مكتب الضبط بالإدارة المركزية لوكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية مقابل وصل إيداع وتبقى العروض مغلقة إلى تاريخ فتحها.

وزير الفلاحة والصيد البحري

والموارد المائية

أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

عساري السنشوراني

وتلغى العروض التي ترد بعد الأجل المحددة في الإعلان عن العقارات المعدة للكراء. ويعتمد في ذلك ختم مكتب الضبط المركزي للوكالة. ويحتوي الملف على ظرف خارجي مغلق

يحمل عبارة "لا يفتح، كراء عقارات دولية فلاحية" مع ذكر اسم العقار المطلوب على أن لا يتضمن أية إشارة إلى اسم العارض أو أحد المساهمين أو مكتب الدراسات. كما تلغى العروض:

- غير المغلقة أو غير المختومة بختم المصالح المركزية لوكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية.
- التي تضمن ظرفها الخارجي أو أحد الطرفين الداخليين (الإداري والمالي و/أو الفني) إشارة إلى اسم العارض أو المساهمين أو مكتب الدراسات.
- وكل العروض المخالفة للشروط الإدارية المتعلقة بتقديم العرض

ويتضمن الظرف الخارجي طرفين داخليين مغلقين (الظرف "أ" والظرف "ب"):

1- الظرف "أ": يتعلق بالملف الإداري والمالي ويحمل عبارة "ظرف أ" مع ذكر اسم العقار على أن لا يتضمن أية إشارة إلى اسم العارض أو أحد المساهمين ويحتوي على الوثائق المضمنة بالجدول التالي:

وزير الزراعة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غسازي المشواشي

العدد الرتبة بي	الصفة	تعريف الوثيقة	العملية الواجب إنجازها	أثر غياب الوثيقة أو عدم مطابقتها للمطلوب
1		وصل إيداع مبلغ 500 دينار.	- إيداع مبلغ 500 دينار بالحساب الجاري لوكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية مقابل الحصول على وصل لاقتناء كراس الشروط. - تقديم نسخة من الوصل تحمل وجوبا نفس رقم كراس الشروط الذي تم اقتناؤه وختم الوكالة.	يلغى العرض.
2		ضمان بنكي بمبلغ 1% من قيمة الاستثمار الجملي المتعهد به من قبل العارض مع سقف قيمته واحد مليون دينار.	تقديم الأصل مسلم من طرف مؤسسة بنكية طبقا للأنموذج المصاحب (الملحق عدد 6)	يلغى العرض.
3		كراس الشروط.	تقديم كراس الشروط ممضى من قبل العارض مع التعريف بالإمضاء في الصفحة الأخيرة. ويحمل كراس الشروط وجوبا نفس رقم وصل الإيداع.	يلغى العرض.
4		مطلب باسم السيد الوزير المكلف بالفلاحة لكراء عقار دولي لبعث مشروع فلاحى طبقا للأنموذج المصاحب.	تقديم مطلب يتضمن وجوبا اسم العقار، اسم العارض (ذات مادية أو مشوية طبقا للأنموذج المصاحب لكراس الشروط (الملحق عدد 1).	يلغى العرض.
5	العارض	وثائق أصلية أو مشهود بمطابقتها للأصل تثبت قدرة العارض على توفير التمويل الذاتي على غرار: - تصاريح بالدخل للثلاث سنوات الأخيرة، - كشوفات بنكية للـ 3 أشهر الأخيرة السابقة لإعلان طلب العروض - كل الوثائق التي تمكن من تحليل الوضعية المالية للعارض والمساهمين (مساهمات، أوراق مالية، وصولات خزينة، ...) - الموازنات المالية وتقارير مراقبي الحسابات للسنة الأخيرة كوثائق إضافية بالنسبة للذوات المعنوية	- تقديم الوثائق الأصلية مسلمة من إحدى المؤسسات البنكية أو المالية أو المصرفية الوطنية أو الأجنبية أو القباضات المالية. - لا تعتمد أي وثيقة غير محررة باللغة العربية أو الفرنسية أو الإنجليزية ولا تعتمد شهادات في الرصيد.	في حالة غياب الوثائق يحرم العارض من نقاط التقييم المسندة بعنوان العنصر المتعلق بهذه الوثائق والمنصوص عليها بالفصل 11.
6		- موافقة مبدئية تتضمن قيمة القرض مسندة من أحد مؤسسات التمويل باسم العارض أو المساهمين	- تقديم الوثائق الأصلية مسلمة من إحدى المؤسسات البنكية أو المالية أو المصرفية الوطنية أو الأجنبية. - لا تعتمد الموافقة المبدئية المسلمة من قبل مؤسسات التمويل ما لم تتضمن قيمة القرض - لا تعتمد أي وثيقة غير محررة باللغة العربية أو الفرنسية أو الإنجليزية ولا تعتمد شهادات في الرصيد.	في حالة غياب الوثائق يحرم العارض من نقاط التقييم المسندة بعنوان العنصر المتعلق بهذه الوثائق والمنصوص عليها بالفصل 11.
7		بطاقة معطيات حول العارض والمساهمين والمشروع.	تقديم بطاقة المعطيات وفق الأنموذج المصاحب لكراس الشروط (الملحق عدد 4)	يلغى العرض في حالة غياب الوثيقة أو عدم تعميرها بصفة دقيقة طبقا للأنموذج المصاحب.
8		نسخة من بطاقة تعريف وطنية أو جواز سفر أو نسخة من السجل الوطني للمؤسسات بالنسبة للذوات المعنوية.	تقديم نسخة واضحة.	يلغى العرض.

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
عسازي السشمواشلي

العدد الرتبة بي	الصفة	تعريف الوثيقة	العملية الواجب إنجازها	أثر غياب الوثيقة أو عدم مطابقتها للمطلوب
9	العارض	السيرة الذاتية للعارض مفصلة مصحوبة بالمؤيدات.	- تقديم السيرة الذاتية للعارض - لا تعتمد أي وثيقة غير محررة باللغة العربية أو الفرنسية أو الأنجليزية.	في حالة غياب الوثائق يحرم العارض من نقاط التقييم المسندة بعنوان العنصر المتعلق بهذه الوثائق والمنصوص عليها بالفصل 11
10		تصريح على الشرف يلتزم بموجبه العارض بعدم القيام مباشرة أو بواسطة الغير بتقديم وعود أو عطايا أو هدايا قصد التأثير في مختلف إجراءات فرز وتقييم العروض.	تقديم الوثيقة تحمل التاريخ والإمضاء وفق الأنموذج المصاحب لكراس الشروط (ملحق عدد 3).	يلغى العرض.
11		- شهادة في تسوية الوضعية الجبائية المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل بالنسبة للعارض (شخص معنوي). - وصل خلاص بالنسبة للعارض (شخص طبيعي)	تقديم أصل الشهادة أو أصل وصل الخلاص أو نسخة مطابقة للأصل صالحة عند تاريخ إيداع العرض، ممضاة من طرف المصالح المختصة بوزارة المالية.	يلغى العرض.
12		تصريح على الشرف بالنسبة للعارض بأنه غير مدرج بإحدى الحالات الإقصائية المذكورة بالفصل 6	تقديم تصريح يحمل التاريخ والإمضاء طبقا للأنموذج المصاحب لكراس الشروط (ملحق عدد 2).	يلغى العرض.
13		بطاقة تعريف وطنية أو جواز سفر أو مضامين ولادة بالنسبة للقصر بما في ذلك الأجانب.	تقديم نسخة واضحة	يلغى العرض.
14		تصاريح على الشرف بالنسبة لجميع المساهمين بأنهم غير مدرجين بإحدى الحالات الإقصائية المذكورة بالفصل 6	تقديم تصريح تحمل التاريخ والإمضاء طبقا للأنموذج المصاحب لكراس الشروط (ملحق عدد 2).	يلغى العرض.
15	المساهمون	السيرة الذاتية مفصلة لجميع المساهمين في رأس مال الشركة بما في ذلك الأجانب.	- تقديم السيرة الذاتية - لا تعتمد أي وثيقة غير محررة باللغة العربية أو الفرنسية أو الأنجليزية.	لا يلغى العرض.
16		بالنسبة للشركات التونسية أو الأجنبية المساهمة في رأس المال: نسخة من مضمون السجل الوطني للمؤسسات أو ما يعادلها بالنسبة إلى الأجانب.	- تقديم نسخة من مضمون السجل الوطني للمؤسسات. - لا تعتمد أي وثيقة غير محررة باللغة العربية أو الفرنسية أو الأنجليزية.	في حالة غياب الوثائق يحرم العارض من نقاط التقييم المسندة بعنوان العنصر المتعلق بهذه الوثائق والمنصوص عليها بالفصل 11
17		كشوفات بنكية أو مصرفية للثلاث الأشهر الأخيرة على الأقل تثبت القدرة على توفير العملة الأجنبية المزمع المساهمة بها في رأس مال الشركة.	- تقديم كشوفات من طرف المساهمين الذين يعتزمون المساهمة في رأس المال بالعملة الأجنبية. - لا تعتمد الشهادن في الرصيد. - لا تعتمد أي وثيقة غير محررة باللغة العربية أو الفرنسية أو الأنجليزية.	في حالة غياب الوثائق يحرم العارض من نقاط التقييم المسندة بعنوان العنصر المتعلق بهذه الوثائق والمنصوص عليها بالفصل 11

2- **الظرف "ب"**: المتعلق بالملف الفني يحمل عبارة "ظرف ب" مع ذكر إسم العقار ويحتوي على الملف المتعلق بالدراسة الفنية والاقتصادية الأولية، طبقا للملحق عدد 5 من هذا الكراس، على أن لا يتضمن الظرف أو الدراسة أية إشارة إلى اسم العارض أو إلى وزير الفلاحة والصيد البحري والمساهمين أو إلى إسم مكتب الدراسات. وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

أسامة الخريجي

6

شكري السنووي

الفصل 8: بالنسبة للمشاريع التي تقترح مساهمة أجنبية في رأس مال الشركة، يشترط أن تكون مساهمة التونسيين أكثر من الثلث مع مراعاة بقية الشروط المنصوص عليها بالتشريع الجاري به العمل.

الباب الثالث

إجراءات فتح وفرز وتقييم العروض

الفصل 9: تحدث بمقتضى مقرر مشترك من قبل الوزيرين المكلفين بالفلاحة وأمالك الدولة ثلاثة لجان:

- لجنة تدقيق
- لجنة إدارية
- لجنة فنية

الفصل 10: تتولى لجنة التدقيق المحدثة بمقتضى مقرر مشترك من قبل الوزيرين المكلفين بالفلاحة وأمالك الدولة القيام بالمهام التالية:

- تسلّم جميع الملفات المتعلقة بالعروض الواردة على مكتب ضبط وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية،
- فتح وفرز الظروف الخارجية المتعلقة بجميع العروض،
- إستبعاد العروض الغير مقبولة حسب مقتضيات الفصل 7
- تسليم العروض المقبولة:
 - الظروف "أ" للجنة الإدارية
 - والظروف "ب" للجنة الفنية،

- البت في الإشكاليات المعروضة عليها من قبل اللجنتين الإدارية والفنية.
- كما تتولى اللجنة تباعا، التدقيق في نتائج أعمال اللجنة الإدارية واللجنة الفنية وضبط الترتيب التفاضلي لعروض المترشحين المقبولة ورفع تقرير نهائي في الغرض للوزيرين المكلفين بالفلاحة وأمالك الدولة.
- وفي حال تساوي المترشحين تعطى الأفضلية للعارض الذي اقترح أعلى عدد بخصوص تشغيل الإطارات الفنية وفي صورة التساوي تعطى الأولوية لأرفع حجم استثمار للمشروع.
- ويتم الإعلان عن صاحب العرض الذي تم اختياره بمقرر من الوزيرين المشار إليهما أعلاه بناء على رأي لجنة التدقيق المذكورة. ويتم إشهار المقرر بالمقر المركزي لوكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية، وعند الاقتضاء بأية وسيلة إشهار أخرى مادية أو لا مادية.

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أمالك الدولة والشؤون العقارية
غسازي المشواشي

الفصل 11: تتولى اللجنة المحدثة بمقتضى مقرر مشترك من قبل الوزيرين المكلفين بالفلاحة وأمالك الدولة فتح الظروف "أ" المتضمنة للملفات الإدارية والشخصية والمالية للعارضين والمساهمين وفرزها وتقييمها وفقا للمنهجية التالية:

تقييم الملف الشخصي للعارض:

النقاط المسندة	العدد الأقصى	عصر التقييم	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 0.5 من النقاط لكل شهادة مقبولة مرتبطة بالإنتاج الفلاحي ▪ 0.25 من النقاط لكل شهادة مقبولة بالنسبة لبقية الإختصاصات 	3	الشهاند العلمية و/ أو شهاند الإعتماد والتكوين المعتمدة	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1 من النقاط لكل سنة من التسيير بالنسبة للمشاريع الفلاحية ▪ 0.5 من النقاط لكل سنة من التسيير بالنسبة للمشاريع التحويل والخدمات المرتبطة بالأنشطة الفلاحية ▪ 0.25 من النقاط لكل سنة من التسيير بالنسبة لبقية المشاريع بما في ذلك مشاريع الخدمات الفلاحية 	4	الخبرة في التسيير الاداري لمشاريع	خبرة العارض في تطوير وبعث المشاريع لا تقل قيمة إستثماراتها عن 1 م د من خلال تقييم السيرة الذاتية مدعمة بالمؤيدات
<ul style="list-style-type: none"> ▪ نقطة واحدة لكل سنة من التسيير بالنسبة لمشاريع الإنتاج الفلاحي وبالخصوص تحت البيوت المحمية المسخنة ▪ 0.5 من النقاط لكل سنة من التسيير بالنسبة للمشاريع الفلاحية الأخرى ▪ 0.25 من النقاط لكل سنة من التسيير بالنسبة لبقية المشاريع 	6	الخبرة في التسيير الفني لمشاريع	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ نقطة واحدة لكل سنة خبرة في تصدير منتجات المشاريع الفلاحية ▪ 0.5 من النقاط لكل سنة خبرة في التصدير بالنسبة لبقية المشاريع 	5	الخبرة في التصدير	
0.5 من النقاط لكل سنة	2	التجربة المكتسبة في مختلف المشاريع التي تضمنتها السيرة الذاتية تمت بولاية المشروع	الاندماج بالجهة
20		المجموع العام	

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملك الدولة والشؤون العقارية
غسازي السمشو شبي

تقييم الملف المالي

عصر التقييم	عدد النقاط	العدد الأقصى	الوثيقة المعتمدة في التقييم
التمويل الذاتي	أقل من 30% من حجم الاستثمار		يلفنى
ضمانات تمويل المشروع (تمويل ذاتي و/أو قرض)	ضمانات تغطي من 30% إلى ما أقل من 50% من حجم الاستثمار	0	* ضمانات التمويل الذاتي للمشروع: - تصاريح بالدخل للثلاث سنوات الأخيرة، كشوفات بنكية لـ 3 أشهر الأخيرة السابقة لإعلان طلب العروض تثبت توفر رصيد إيجابي يساوي أو يفوق قيمة التمويل الذاتي المطلوب، وكل الوثائق التي تمكن من تحليل الوضعية المالية للعارض والمساهمين (مساهمات، أوراق مالية، وصولات خزينة،...) - الموازنات المالية وتقارير مراقبي الحسابات كوثائق إضافية بالنسبة للذوات المعنوية تثبت نتائج إيجابية تساوي أو تفوق قيمة التمويل الذاتي المطلوب <u>ملاحظة:</u> 1. لا تحتسب المنح المخول للعارض الحصول عليها في إطار قانون الإستثمار ضمن هيكل تمويل المشروع * بالنسبة لضمانات القروض: موافقة مبدئية تتضمن قيمة القرض مسندة من إحدى مؤسسات التمويل مصحوبة بتقرير خبير خاص بتملكات العارض لإثبات قدرته على توفير ضمانات القروض. <u>ملاحظة:</u> لا تعتمد مويدات ضمانات القروض في صورة عدم الإداء بموافقة مبدئية صادرة عن المؤسسات المالية كشوفات للأربع أشهر الأخيرة على الأقل تثبت القدرة على توفير العملة الأجنبية المزمع المساهمة بها في رأس مال الشركة <u>ملاحظة:</u> لا تسند هذه النقاط إلا في حدود النسبة المقررة من طرف المحلل من خلال المويدات
	ضمانات تغطي من 50% إلى ما أقل من 70% من حجم الاستثمار	5	
	الضمانات تغطي من 70% إلى ما أقل من 90% من حجم الاستثمار	10	
	الضمانات تغطي أكثر من 90% من حجم الاستثمار	15	
نسبة المساهمة في رأس المال المتأتية من العملة الأجنبية	أقل من 20% من رأس المال	0	8
	من 20% إلى ما أقل من 30% من رأس المال	3	
	من 30% إلى ما أقل من 50% من رأس المال	5	
	من 50% إلى 66% من رأس المال	8	
مدى نفوذ العارض في أخذ القرار داخل الشركة من خلال نسبة المساهمين في رأس المال	أقل من 51%	0	2
	من 51% إلى 66 بالمائة	1	
	تفوق 66 بالمائة	2	
	عدم إقتراح مساهمين في رأس المال من الجهة	0	
نسبة المساهمين في رأس المال من الجهة	من 1% إلى 5%	3	5
	أكثر من 5%	5	
	أكثر من 5%	5	
المجموع العام	30		التركيبية المقترحة ضمن الملحق عدد 4 لإثبات نسبة المساهمة

الفصل 12: تتولى لجنة فنية محدثة بمقتضى مقرر مشترك من قبل الوزيرين المكلفين بالفلاحة وأمالك الدولة فتح وتقييم الدراسات الفنية والاقتصادية الأولية المقدمة من العارضين، المقبولة إداريا، وفقا للمنهجية التالية:

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية

وزير أمالك الدولة والشؤون العقارية

تقييم الملف الفني (المشروع):				
عصر التقييم	معايير التقييم	عدد النقاط	العدد الأقصى	الملاحظات
مدى ملائمة عناصر الاستثمار المقترحة من العارض مع التوجهات الإيمانية للعقار	غياب عنصر من عناصر الاستثمار المدرجة ببطاقة المشروع	يلغى		يهدف هذا المقياس لتقييم مدى ملائمة المشروع للتوجهات الإيمانية للعقار الواردة بالبطاقة الوصفية
حجم الاستثمار		10 * قيمة الاستثمار المقترح أرفع استثمار بالعروض المقبولة	10	
تناسق عناصر المشروع		يسند العدد من صفر إلى 10 حسب تقدير اللجنة	10	تمنح النقاط لكل مشروع يضمن تناسق العناصر فيما بينها من حيث الموازنات المالية-التقييم المالي والاقتصادي للمشروع - التوازنات الطاقية - المحافظة على البيئة
الاعتماد على تكنولوجيا حديثة	اقتراح تقنيات حديثة عدم اقتراح أي تقنية حديثة	يسند العدد من 1 إلى 6 حسب تقدير اللجنة 0	6	تمنح نقاط التحفيز لكل مشروع مجدّد يتضمّن تقنيات الإحكام الزراعي أو تكنولوجيا حديثة على غرار استغلال الطاقات المتجددة - إكثار بذور - تحلية المياه - استخدام البيوت المحمية البلورية - استخدام أساليب وأنظمة معلوماتية أو قيادة أوتوماتيكية للتسميد والري أو التربية الحيوانية ...
تصدير المنتجات		يسند العدد بحساب نقطة لكل عنصر لأعم	6	تمنح النقاط لتقييم عناصر الاستثمار الداعمة للتصدير: نظام إستمسال- علامات الجودة- إنتاج بيولوجي...
	نواة تصرف	4	4	اقتراح انتداب أعوان إداريين وإطارات مختصة في التصرف مع تحديد صفة كل منهم بما يتوافق مع متطلبات المشروع والهيكل التنظيمي المقترح
التشغيل	تشغيل الإطارات	10 * عدد الإطارات المقترح أعلى عدد إطارات مقترح بالعروض المقبولة	10	اقتراح انتداب الإطارات الفنية من حاملي الشهادات العليا
	تشغيل العملة	4 * عدد العملة المقترح أعلى عدد عملة مقترح بالعروض المقبولة	4	اقتراح انتداب العملة.
المجموع العام			50	

الفصل 13: علاوة على حالات الإلغاء المنصوص عليها بالفصل عدد 6 والحالات المذكورة بالجدول الملحقة بالفصول عدد 11 وعدد 12 المشار إليها أعلاه، يلغى كلّ عرض:

- غير مغلق أو غير مختوم بختم المصالح المركزية لوكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية.
- تضمّن ظرفه الخارجي أو أحد الظرفين الداخليين (الإداري والمالي و/أو الفني) إشارة إلى اسم العارض أو المساهمين. أو تضمّن الدراسة الفنية والاقتصادية للمشروع أو الوثائق المرفقة بها أية إشارة تدل على هوية الباعث أو المساهمين.
- تضمّن تغييرات أو احترازات أدخلها المشارك على بنود كراس الشروط أو على أحد الملاحق.
- لم يتضمّن عدد مساهمين المطلوب، باعتبار العارض، في تركيبة رأس المال الاجتماعي وذلك وفقاً للنصوص القانونية والترتيبية المنظمة للشركات
- تحصل على عدد يقل عن 25 نقطة من مجموع 50 نقطة نتيجة تقييم الملف الشخصي

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية

أسامة الخريجي

- تحصل على عدد يقل عن 25 نقطة من مجموع 50 نقطة نتيجة تقييم الملف الفني للعرض.

الفصل 14: تضبط تركيبة اللجنة المنصوص عليها بالفصل 9 من هذا الكراس وطرق سيرها بمقتضى مقرر مشترك من قبل الوزيرين المكلفين بالفلاحة وأملاك الدولة.

الباب الرابع

إجراءات الموافقة على تسويق العقار

الفصل 15: يمنح الوزير المكلف بالفلاحة موافقة مبدئية للباعث الذي تم اختياره. ويتعين على الباعث إيداع ملف لدى وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية للحصول على الامتيازات من هيكل الإستثمار المختص في أجل لا يتعدى شهرين ابتداء من تاريخ تسلمه الموافقة المبدئية برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ، ويتضمن الملف الوثائق التالية:

- دراسة فنية واقتصادية في صيغتها النهائية.
- مشروع العقد التأسيسي للشركة ممضى في كل صفحاته من طرف الباعث،
- الرخص الضرورية حسب طبيعة المشروع،
- قائمة المساهمين وبيان حصصهم في رأس مال الشركة وجنسياتهم طبقا للعرض الأولي،
- الفواتير التقديرية.

الفصل 16: بالنسبة للباعث الذي أتم ملفه، يتم عرض المشروع على أنظار لجنة إسناد الامتيازات بهيكل الإستثمار المختص. وفي صورة الموافقة، يمنح الباعث مقرر إسناد امتيازات وذلك في أجل أقصاه شهر واحدا من تاريخ إيداعه ملفا كاملا.

الفصل 17: يُمنح الباعث شهرا واحدا غير قابل للتمديد ابتداء من تاريخ إبلاغه بتسليم مقرر إسناد الامتيازات بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ لإتمام الإجراءات المتعلقة بتأسيس الشركة حسب التشريع الجاري به العمل وإيداع ملف لدى مصالح وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية يتضمن وجوبا الوثائق المذكورة بالفصل 18 من هذا الكراس. وبتاتهاء الشهر دون إتمام الإجراءات المذكورة تسحب الموافقة المبدئية بقرار معلل من الوزير المكلف بالفلاحة ويتم إعلام الباعث بذلك برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ كما يتم حجز الضمان البنكي.

الفصل 18: يمنح الوزير المكلف بالفلاحة الموافقة النهائية لإبرام عقد الكراء لإستغلال العقار المعني إلى الباعث بعد مدّ مصالح وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية بالوثائق التالية:

- وصل إيداع تصريح بالإستثمار،
- شهادة في تسوية الوضعية الجبائية للعارض،
- الدراسة الفنية والاقتصادية للمشروع في صيغتها النهائية والمصادق عليها من طرف لجنة إسناد الامتيازات بالهيكل المختص بالإستثمار،
- نظير أصلي من العقد التأسيسي للشركة ممضى من قبل المؤسسين ومسجل بالقبوضة المالية،
وزير الملاكحة والصيد البحري والموارد المائية

- نظير من كل الوثائق المتعلقة بالقوانين الأساسية وهياكل تسيير الشركة المحدثة حسب صنفها وطبقا للتشريع الجاري به العمل.
- نظير أصلي من محضر جلسة مجلس الإدارة المتعلق بتعيين الممثل القانوني للشركة ومنحه التفويضات اللازمة ومنها إبرام العقود مع الدولة ممضى من طرف الحاضرين ومسجلا بالقبضة المالية،
- نظير أصلي من قائمة المكتتبين في رأس مال الشركة مع بيان جنسياتهم وحصصهم،
- مضمون من السجل الوطني للمؤسسات ،
- نسخة من بطاقة التعريف الجبائية للشركة،
- نسخة من الإعلان بالجريدة الرسمية للسجل الوطني للمؤسسات المتعلق بتكوين الشركة،
- إلتزام الممثل القانوني للشركة بالامتثال لأحكام كراس الشروط الخاص بكراء العقارات الدولية الفلاحية.

الفصل 19: يحال الملف كاملا مرفقا بالموافقة النهائية إلى الوزارة المكلفة بأملك الدولة للشروع في إجراءات إبرام عقد الكراء.

باب الخامس شروط وإجراءات الكراء

الفصل 20: يلتزم الباعث باستبدال الضمان البنكي بقيمة 1% المقدم من طرفه بضمان بنكي لإنجاز كل مكونات المشروع المصادق عليه وفق الروزنامة، بقيمة 3% من كلفة المشروع مع سقف قيمته ثلاثة مليون دينار، باسم الشركة المحدثة، لصالح وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية التي تتولى تسليمه وصلا يفيد عملية الاستبدال للاستظهار بها لدى مصالح الوزارة المكلفة بأملك الدولة والشؤون العقارية لإتمام الإجراءات المتعلقة بإمضاء عقد الكراء. وعلى الباعث أن يتولى الإدلاء بالوصل المذكور في أجل أقصاه 20 يوما من تاريخ إعلامه عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ من طرف الوزارة المكلفة بأملك الدولة والشؤون العقارية لتسلم العقد قصد إمضائه. وبانقضاء الأجل المذكور يعتبر الباعث متخليا ويتم حجز الضمان بقيمة 1% لفائدة الدولة. وفي صورة استبدال الضمان البنكي بقيمة 1% بالضمان البنكي بقيمة 3% دون إمضاء عقد الكراء وإرجاعه إلى مصالح الوزارة المكلفة بأملك الدولة والشؤون العقارية في أجل 20 يوم من تاريخ تسلمه العقد المذكور يعتبر الباعث متخليا ويتم سحب الموافقة النهائية وحجز الضمان البنكي المقدم بقيمة 3% لفائدة الدولة.

الفصل 21: إثر استبدال الضمان البنكي، تتولى لجنة مشتركة بين الوزارة المكلفة بالفلاحة والوزارة المكلفة بأملك الدولة والشؤون العقارية معاينة العقار بحضور الباعث وذلك لإتمام عملية التحويز. وتحسب مدة الكراء ابتداء من تاريخ التحويز، ويبرم عقد الكراء باعتماد المساحات الواردة بالمثل التقسيمي العقاري للعقار وتحسب القيمة الكرائية من قبل اللجنة الجهوية المشتركة للتقييم وزير المعادن والصيد البحري والموارد المائية

الفصل 22: في صورة تحوّل الباعث بالعقار دون إبرام عقد الكراء، يلتزم بالخروج منه بمجرد التنبيه عليه بالطريقة الإدارية بأي وسيلة تترك أثرا كتابيا دون الحاجة إلى اللجوء للقضاء. ويحق للإدارة مطالبة الباعث بالتعويض.

الفصل 23: يتعين على الشركة المتسوّغة إحياء العقارات موضوع الكراء وتنميتها بصفة محكمة وعدم إهمالها واعتماد أفضل التقنيات الفلاحية والأساليب الفلاحية الجيدة التي تحقق تكثيف الإنتاج وتنميته وذلك طبق برنامج التنمية المصادق عليه وفق روزنامة الإنجاز. كما يتعين عليها حماية الأراضي والمحافظات على أديمها من كل أشكال التدهور (الانجراف، التصحر، التملح، التغدق...). واعتماد طرق استغلال تراعي تجدد القدرة الإنتاجية لهذه الأراضي وتحسينها وترشيد استغلال الموارد الطبيعية التي تتوفر عليها العقار.

الفصل 24: يخضع وجوب الترخيص الكتابي المسبق للوزير المكلف بالفلاحة كلّ طلب يتعلق بالعمليات التالية:

- تعديل أو تحيين البرنامج الأصلي أو توسعته،
- الزيادة أو التخفيض في قيمة رأس مال الشركة،
- تغيير تركيبة رأس مال الشركة،
- إحالة أسهم الشركة.

ولا يمكن المصادقة على مطالب التوسعة أو التحيين أو الانتفاع بالامتيازات أو تمديد عقد الكراء بالنسبة للشركات موضوع إنذار من طرف وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية إلا بعد تسوية الإخلالات المتعلقة بشروط الكراء.

وفي صورة عدم إتباع الشركة المتسوّغة لهذا الإجراء تعتبر هذه العمليات غير ملزمة للإدارة التي تتخذ الإجراءات وفقا للتشاريح والتراتبين الجاري بها العمل. ويحقّ لها سحب الموافقة المبدئية أو النهائية من الشركة أو إسقاط حقّها في استغلال العقار الدولي وذلك طبقا لأحكام الفصل عدد 15 جديد من القانون عدد 21 لسنة 1995 والمؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلّق بالعقارات الدولية الفلاحية كما وقع تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة دون أن يكون لها الحق في المطالبة بأي تعويض. ويتم حجز الضمان البنكي.

الفصل 25: تسترجع الشركة المتسوّغة الضمان البنكي بقيمة 3% من كلفة المشروع بعد إنجاز كلّ مكوناته المصادق عليها وفق روزنامة الإنجاز، وذلك بناء على مطلب تقدمه الشركة إلى الوزارة المكلفة بالفلاحة.

وتتولى المصالح المختصة للوزارتين المكلفتين بالفلاحة وأملاك الدولة القيام بمعايينة مشتركة للشركة للتثبت من إتمام إنجاز برنامج الإحياء المصادق عليه وفق الروزنامة المحددة تشفع بتقرير في الغرض.

وفي صورة عدم القيام بالمعايينة المشار إليها أعلاه مشفوعة بتقرير في الغرض وعدم إعلام الشركة بنتيجة ذلك في أجل 120 يوم من تاريخ إيداع مطلب استرجاع الضمان برسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو في صورة إقرار إنجاز برنامج الإحياء المصادق

وزير المصاحبة والصيد البحري
والموارد المائية

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

عليه من طرف الإدارة دون إعلام الشركة بنتيجة التقرير في نفس الأجل المذكور، يرجع الضمان البنكي بقيمة 3% للشركة.

وفي صورة ثبوت عدم إنجاز كل مكونات المشروع المصادق عليه وفق الروزنامة، يتم إعلام الشركة المتسوعة من طرف مصالح الوزارة المكلفة بالفلاحة بذلك قبل انقضاء أجل 120 يوم من تاريخ إيداعها مطلب استرجاع الضمان برسالة معللة ومضمونة الوصول أو بأية وسيلة تعطي تاريخا ثابتا لهذا الإعلام بأن الشركة لم تف بجميع التزاماتها الإنمائية. وفي هذه الحالة يبقى الضمان ساري المفعول إلى حين تدارك الشركة الإخلالات المتعلقة بالتزاماتها بخصوص إنجاز كل مكونات المشروع المصادق عليه وبناء على تقديم مطلب جديد لاسترجاع الضمان وباعتماد الاجراءات والإجال المشار إليها أعلاه.

ويتم حجز الضمان بصفة نهائية في صورة عدم إنجاز الشركة المتسوعة كل مكونات المشروع المصادق عليه بعد التنبيه عليها طبقا للإجراءات المنصوص عليها بالتشريع الجاري بها العمل وفي حالات إسقاط الحق

الفصل 26: يتعين على الشركة المتسوعة تسليد معالم الكراء بصفة مسبقة وسنويا ودفع معالم التسجيل والطابع الجبائي والضرائب والأداءات والمعالم الأخرى مهما كان نوعها والموظفة على النشاطات التي تقوم بها الشركة بالعقار موضوع عقد الكراء.

الفصل 27: تلتزم الشركة المتسوعة خلال كامل مدة العقد، والتي تبتدئ من تاريخ التحويز، بإبرام عقود التأمين ضد الكوارث الطبيعية التي قد تطرأ على المباني والمعدات والأماك الأخرى الموجودة بالعقار موضوع الكراء. وتلتزم كذلك بتأمين المحاصيل ضد الجوائح والحرائق وتأمين المستخدمين الفنيين والإداريين والعملة الموجودين بالعقار ضد حوادث الشغل ولتغطية المسؤولية المدنية.

الفصل 28: تلتزم الشركة المتسوعة بصيانة البناءات والمنشآت المائية وبالحفاظ عليها في حالة حسنة وذلك على نفقتها. كما يتعين عليها أن تولي البعد البيئي كامل العناية التي يستحقها بما يضمن العناية بمدخل العقار ومسالكه ومحيط إدارته ومختلف منشآته وترميم بناءاته والحفاظ على معالمه التاريخية.

الفصل 29: تلتزم الشركة المتسوعة بتوفير الظروف الملائمة لتشغيل العملة والإطارات (نقل، إقامة، ...)

الفصل 30: يتعين على الشركة المتسوعة تركيز نواة تصرف بالضيعة تتكون من إداريين ومختصين في التصرف خاصة من أصحاب الشهادات العليا، إلى جانب الإطار الفني من حاملي الشهادات العليا وتركيز مواطن الشغل الضرورية بما يتوافق ومتطلبات برنامج الإحياء. كما يجب على الشركة الاحتفاظ بكل الوثائق الفنية والمحاسبية المتعلقة بالمشروع لدى نواة التصرف في العقار.

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية

أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

غسازي الشنشوراشي

الفصل 31: يجب على الشركة المتسوعة الحصول على الرخص الإدارية المستوجبة على موافقة الوزارة المكلفة بأمالك الدولة والشؤون العقارية في خصوص إدخال تغييرات على العقار باستثناء الأشغال المبيّنة ببرنامج تنمية العقار المصادق عليه.

الفصل 32: يتعين على الشركة المتسوعة مسك الوثائق المحاسبية طبقاً للتشريع الجاري به العمل.

الفصل 33: في صورة رغبة الشركة المتسوعة في التخلي عن تسويغ العقار قبل انتهاء مدة الكراء، يتعين عليها تقديم مطلب كتابي في الغرض باسم الوزير المكلف بأمالك الدولة. كما يتعين عليها إمضاء عقد فسخ عقد الكراء المعروف عليها من قبل مصالح أمالك الدولة والشؤون العقارية وذلك في أجل أقصاه عشرون يوماً من تاريخ الاعلام بتسليم مشروع عقد الفسخ السالف ذكره عن طريق رسالة مضمونة الوصول مع الاعلام بالبلوغ. وفي صورة عدم استجابة الشركة المتسوعة لذلك في الأجل المحددة يعتبر العقد منفسخاً دون حاجة الى أي إجراء آخر. ولا يحق للشركة المتخلىة المطالبة بأي تعويض. وتطالب الشركة بتعويض الضرر الذي قد يلحق بالعقار ويدفع مستحقات الدولة المترتبة عن فترة الاستغلال السابقة لمحضر استرجاع العقار.

الباب السادس في المتابعة والمراقبة

الفصل 34: تلتزم الشركة المتسوعة بأن تقدّم للإدارة العامة للعقارات الفلاحية الراجعة بالنظر للوزارة المكلفة بأمالك الدولة ومكتب إعادة هيكلة الأراضي الدولية الفلاحية الراجع بالنظر إلى الوزارة المكلفة بالفلاحة ما يلي:

- تقريراً سنوياً لأنشطة الشركة خلال مدة الكراء إثر نهاية كل موسم فلاحي وذلك في أجل أقصاه موفي شهر نوفمبر من كل سنة،
- البرنامج الفلاحي السنوي عند بداية كل موسم وذلك في أجل أقصاه موفي شهر سبتمبر من كل سنة،
- نسخة من عقود التأمين ووصولات دفع الضرائب والأداءات والمعاليم المنصوص عليها بالفصلين 26 و 27 من كراس الشروط في بداية كل سنة إدارية،
- نسخة من الموازنات المالية للشركة مدققة ومصادق عليها من طرف مراقب حسابات عند نهاية كل سنة،
- كشف في عدد الفنيين والإداريين والعملة مع شهادة خلاص لكل واحد منهم مسلمة من الصندوق الوطني للضمان الاجتماعي تثبت استمرار عمل الأجراء المتفق بشأنهم كامل السنة المنقضية،
- ما يفيد تغيير الممثل القانوني للشركة،
- ما يفيد كل تغيير يطرأ على المقر الاجتماعي للشركة،
- ما يفيد أي تغيير في الوضعية القانونية للشركة،

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أمالك الدولة والشؤون العقارية

كما تلتزم الشركة المتسوعة بتمكين الفرق المؤهلة للمتابعة من حق الزيارة الميدانية للعقار والدخول إلى كل منشآت الشركة لمتابعة إنجاز برنامج الإحياء وطرق استغلال العقار وذلك دون إعلام أو ترخيص مسبقين.

الفصل 35: يحجّر على الشركة المتسوعة أن تسوّغ أو تعير ولو مؤقتاً كامل العقار الذي اكرته من الدولة أو جزءاً منه أو أن تحدث به بناءات أو منشآت أخرى غير مرخص فيها سواء للسكن أو للصناعة أو للخدمات أو أن تساهم به في أية شركة مهما كان نوعها وبصفة عامة أن تخل بشروط الكراء.

الباب السابع في نتائج المراقبة

الفصل 36: في صورة مخالفة الشركة المتسوعة لأحد الشروط الكراء غير المتعلقة بتنفيذ بنود برنامج الإحياء والتنمية الفلاحية، يحرّر محضر في المخالفة من قبل عونين محققين من الوزارتين المكلفتين بالفلاحة وأملاك الدولة وينبّه على ممثلها القانوني بأن يتلافى الإخلالات المذكورة خلال عشرة أيام من تاريخ بلوغ التنبيه عليه في المقرّ الاجتماعي للشركة بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بالطرق الإدارية مقابل إمضائه أو إمضاء أجيره أو مساكنه الرشيد.

وفي صورة عدم تلافى الإخلالات في المدة المحددة أعلاه يسقط حقّها ألياً بقرار مشترك من وزيرى الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية طبقاً لأحكام الفصل 15 جديد من القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 والمتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة.

الفصل 37: كما يسقط حق الشركة المتسوعة التي تخلّ بأحد شروط الكراء المتعلقة بتنفيذ برنامج الإحياء والتنمية الفلاحية وتتمادى في ذلك مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليها حسب الإجراءات المنصوص عليها أعلاه.

الباب الثامن أحكام مختلفة

الفصل 38: عند انتهاء مدة الكراء، تتعهد الشركة المتسوعة بأن ترجع العقار الفلاحي خالياً من كل التزام مهما كان نوعه. وتبقى ملكاً للدولة العقارات والتحسينات العقارية والبناءات وكل وسائل الإنتاج الثابتة والمطابقة لمستوى الاستغلال العادي والمنجزة من طرف الشركة المتسوعة وذلك مقابل تعويض يتم تقديره من قبل خبير أملاك الدولة وعند الاقتضاء يمكن تكليف خبراء عدليين لدى المحاكم على نفقة الشركة ولا يُستحقّ هذا التعويض إلا إذا كانت الأشغال المنجزة منصوصاً عليها ببرنامج الإحياء والتنمية المصادق عليه واحتفظت بقيمة فعلية في الاستعمال والإنتاج.

وعند استرجاع الأرض من طرف الدولة قبل حلول الأجل، لإنجاز مشروع مصرّح بأنّه ذو مصلحة عمومية، يمكن للشركة المتسوعة أن تطالب بغرامة يدفعها المالك. ولا تستحق هذه الغرامة إلا إذا كانت الأشغال المنجزة منصوصاً عليها ببرنامج التنمية المصادق عليه واحتفظت بقيمة فعلية في الاستعمال والإنتاج.

بقيمة فعلية في الاستعمال والإنتاج. وتقدر الغرامة التعويضية على أساس مبلغ الاستثمارات المنجزة بعد طرح قيمة استهلاك رأس المال.

الفصل 39: يتعين على الشركة المتسوغة الراغبة في تمديد مدة عقد الكراء تقديم مطلب كتابي إلى الوزارة المكلفة بأمالك الدولة والشؤون العقارية قبل انقضاء مدة الكراء طبقاً لشروط واجراءات التمديد الجاري بها العمل. ويتعين إرفاق المطلب بالوثائق والمؤيدات اللازمة وخاصة ما يفيد تسوية وضعيتها مع الوزارة المكلفة بأمالك الدولة والشؤون العقارية فيما يتعلق بمعينات الكراء المستوجبة والتي حل أجلها وإنجاز كامل عناصر المشروع المصادق عليه وحسن استغلال الموارد الطبيعية المتوفرة بالعقار وكذلك ما يفيد تنفيذ كامل تعهداتها فيما يخص التشغيل وتسوية وضعيتها مع القطاع البنكي ومع الإدارة بصفة عامة.

الفصل 40: تلتزم الشركة المتسوغة بالقيام بالإجراءات القانونية اللازمة وإعلام المالك بكل اعتداء أو استيلاء على العقار ورفع قضية في ذلك مع طلب إدخال المكلف العام بنزاعات الدولة.

اسم العارض ولقبه:
عنوان مخابراته: الترقيم البريدي:
رقم الهاتف:
البريد الإلكتروني:

إنني الممضي أسفله أقرّ بأنني اطّعت على جميع الشروط والأحكام الواردة بهذا الكراس بما في ذلك الملاحق المضمنة وألتزم باحترامها والعمل بمقتضاها

الإمضاء معرف به في

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملك الدولة والشؤون العقارية
غازي الشواشي

مطلب للمشاركة في طلب العروض
المتعلق بكراء عقار دولي لبعث مشروع فلاحى

إلى
السيد وزير الفلاحة والموارد المائية والصيد البحرى

وبعد،

إننى الممضى أسفله (الإسم واللقب):

صاحب بطاقة التعريف الوطنية أو جواز السفر رقم:

بصفتى (*):

المعین محلّ مخابراتى بـ (العنوان الكامل):

الهاتف: البريد الإلكتروني:

وبعد أطلّعى على جميع الوثائق المكوّنة لملف طلب العروض المتعلق بكراء عقار دولى لبعث مشروع فلاحى وخاصة:

- كراس الشروط
- الملاحق (1-2-3-4-5-6-7)

أتشرف بطلب المشاركة في طلب العروض المذكور بالنسبة إلى ضيعة

هذا، وفي صورة حصولي على المرتبة الأولى في أكثر من ضيعة، أطلب منكم الموافقة على إسنادي إحدى الضيعات التي شاركت فيها في إطار طلب العروض حسب الترتيب التفاضلي التالي:

- 1- الضيعة: بولاية:
- 2- الضيعة: بولاية:
- 3- الضيعة: بولاية:

حرّر بـ في
(إمضاء العارض)

(*): في حال أنّ العارض ذات معنوية (شركة)، يتعيّن ذكر الصفة القانونية للممضى مع وضع ختم الشركة الباعثة.

وزير الفلاحة والصيد البحرى
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غمازي الشيبواشي

ملحق عدد 2

تصريح على الشرف بعدم الإدراج في إحدى الحالات الإقصائية
المذكورة بالفصل 7 من كراس الشروط
للمشاركة في طلب العروض المتعلقة بكراء عقار دولي لبعث مشروع فلاحي

(إسم العقار: الولاية:)

إني الممضي أسفله (الإسم واللقب):

رقم بطاقة التعريف الوطنية:

بصفتي (*):

المعين محلّ مخابراتي بـ (العنوان الكامل):

.....

أصرّح على شرفي أنّي غير مدرج بإحدى الحالات الإقصائية المذكورة بالفصل 7 من كراس الشروط.

حرّر بـ في
(إمضاء العارض معرف به)

(*): في حال أنّ العارض ذات معنوية (شركة)، يتعين ذكر الصفة القانونية للممضي مع وضع ختم الشركة
الباعثة.

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غسّازي الشواشي

ملحق عدد 3

أنموذج تصريح على الشرف بعدم التأثير في مختلف إجراءات فرز وتقييم العروض
(للمشاركة في طلب العروض المنعلق بكراء عقار دولي لبعث مشروع فلاحي)

(اسم العقار: الولاية:)

إتي الممضي أسفله (الإسم واللقب):

رقم بطاقة تعريف وطنية:

بصفتي (*):

المعيّن محلّ مخابراتي بـ (العنوان الكامل)

أصرّح على شرفي بعدم قيامي مباشرة أو بواسطة الغير بتقديم وعود أو هدايا قصد التأثير على مختلف إجراءات إبرام الصفقة ومراحل إنجازها.

حرّر به في

(إمضاء العارض معرف به)

(*): في حال أنّ العارض ذات معنوية (شركة)، يتعيّن ذكر الصفة القانونية للممضي مع وضع ختم الشركة
الباعة.

وزير الفلاحة والصيد البحري

والموارد المائية

أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

شسازي السمشواشي

ملحق عدد 4

بطاقة معطيات حول العارض والمساهمين والمشروع

إسم الضيعة: بولاية:

إسم العارض:

عنوان مراسلة العارض:

الهاتف: البريد الإلكتروني:

المستوى التعليمي للعارض:

• تقديم العارض والمساهمين

المساهمون في رأس مال الشركة	الإسم واللقب	الجنسية	رقم ب.ت.و. أو جواز السفر	قيمة المشاركة في رأس المال (أ.د)	نسبة المشاركة في رأس المال (%)
العارض					
الشريك 1					
الشريك 2					
الشريك 3					
الشريك 4					
الشريك 5					
الشريك 6					
الشريك 7					
الشريك 8					
الشريك 9...					
الجملة					%100

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
شكري السليمان

• جدول مكونات الاستثمار ووزناته الإنجاز:

السنة 5 (أد)	السنة 4 (أد)	السنة 3 (أد)	السنة 2 (أد)	السنة 1 (أد)	القيمة (أد)	مكونات الاستثمار
						التهينة
						البناءات
						الغراسات
						المواشي
						التجهيزات
						غير ذلك من المصاريف
						المال المتداول
						مصاريف الدراسة
						المجموع

ملاحظة: لا يمكن أن تتجاوز وزناته إنجاز الاستثمارات 5 سنوات. وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية

أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

غمازي الشواشي

جدول التمويل

النسبة (%)	النسبة (%)	القيمة المالية (ألف دينار)	نوعية التمويل	مصدر التمويل
%.....	%.....	التمويل الذاتي	تمويل تونسي
	%.....	.....	القروض
	%100	.....	الجملة
%.....	%.....	التمويل الذاتي	تمويل خارجي (بالعملة الأجنبية)
	%.....	.....	القروض
	%100	.....	المجموع
%100	%.....	التمويل الذاتي	جملة التمويل
	%.....	.....	القروض
	%100	.....	المجموع

مؤيدات التمويل

القيمة المالية (أ د)	نوعية الضمانات	نوعية التمويل	مصدر التمويل
.....	تمويل ذاتي	تمويل تونسي
.....	قروض	
.....	تمويل ذاتي	تمويل أجنبي
.....	قروض	

حرر بـ في
(إمضاء العارض)

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غيازي الشراشي

ملحق عدد 5

عناصر الدراسة الفنية والاقتصادية (الظرف "ب")

يتضمن الظرف "ب" الدراسة الفنية والاقتصادية للمشروع المزمع إنجازه ويتعين أن تحتوي على المعطيات التالية:

1- الخطوط الكبرى لبرنامج التنمية:

- مبررات المشروع،
- النشاط الفلاحي (زراعات كبرى، أشجار مثمرة، خضر، إنتاج حيواني...)
- الأنشطة التحويلية.

2- المشروع:

أ - عناصر المشروع:

- الإنتاج النباتي (المساحات، التداول الزراعي، المغروسات واستصلاح الواحة، المعطيات التقنية، المرودية، إنتاج بكورات...)
- الإنتاج الحيواني (المعطيات التقنية، الحاجيات العلفية، تطور القطيع، الإسطبات...)
- المعدات الفلاحية،
- الخزن والصناعات التحويلية،
- التهيئة المائية (الموارد المائية، احتياجات الهكتار، الأشغال والتجهيزات المزمع القيام بها، استصلاح شبكات الري والصرف...)
- التجهيز الأساسي (ماء وكهرباء والغاز...)
- وسائل النقل.

ب - كلفة المشروع مبنية ومبصرة لكل عنصر:

- تجهيزات الري،
- المعدات الفلاحية،
- قطع الماشية،
- الأشجار المثمرة،
- البنائات،
- التجهيز الأساسي،
- الخزن والصناعات التحويلية،
- وسائل النقل،
- المصاريف الأخرى،
- المال المتداول،
- مصاريف الدراسة.

ج - الإنتاج وقيمه:

- تطور الإنتاج (النباتي والحيواني...)
- قيمة الإنتاج مع ذكر الأسعار.

د - تمويل المشروع:

- روزنامة الإنجاز،
- برنامج التمويل ومصادره،
- تمويل ذاتي (Autofinancement)،
- منح (Primes)،
- قروض (Prêts)،

هـ - التشغيل: نواة التصرف-الإطار الفني-العملة

و - كمية وقيمة الصادرات بالنسبة لمشاريع التصدير.

ز - التدفق المالي التقريبي للمشروع.

3 - ملاحظة: بخصوص الموارد المائية يتم تقديم دراسة خاصة على أساس المعطيات الواردة بالبطاقة الوصفية.

.....في.....
(إمضاء العارض)

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

مدير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غازي الطواشي

ملحق عدد 6

ضمان بنكي عند أول طلب

إنني الممضي أسفله/نحن الممضون أسفله (1).....

.....

.....

.....

أولاً: أشهد/نشهد أن (3)

تمت المصادقة عليه/عليها من وزير المالية عملاً بالفصل 113 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المؤرخ في 13 مارس 2014 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وأن هذه المصادقة لم يقع سحبها وأن

(3)..... قد أودع/أودعت لدى أمين المال العام للبلاد التونسية

حسب وصل عدد..... بتاريخ..... مبلغ الضمان القار وقدره خمسة آلاف دينار (5000 دينار) والمنصوص عليه بالفصل 113 من هذا الأمر المشار إليه وأن هذا الضمان لم يقع إرجاعه.

ثانياً: أصرح/نصرح، أنني أكفل/أننا نكفل بصفة شخصية وبالتضامن (4).....

.....

.....

بمعنوان مبلغ ضمان بنكي عند أول طلب لفائدة وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية قصد المشاركة في طلب العروض لكراء عقار دولي فلاح (6)..... المعلن عنه وذلك قصد بعث مشروع فلاح.

حدد مبلغ الضمان البنكي عند أول طلب بـ دينار

(بالأحرف)، وب..... دينار (بالأرقام) وهو ما يوافق 1% من كلفة المشروع.

ثالثاً: التزم/نلتزم بدفع المبلغ المضمون فيه المذكور أعلاه والذي قد يكون العارض لدينا به بعنوان طلب العروض الخاص بكراء عقار دولي فلاح عند أول طلب كتابي تتقدم به وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية دون تنبيه أو القيام بأي إجراء إداري أو قضائي مسبق.

يبقى هذا الضمان صالحاً إلى غاية تسليم وثيقة رفع يد من مصالح وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية.

حرر بـ..... في.....

- (1) الإسم واللقب للممضي أو للممضين
- (2) صفة الممضي والإسم الاجتماعي وعنوان المؤسسة الضامنة
- (3) الإسم الاجتماعي للمؤسسة الضامنة
- (4) إسم العارض
- (5) عنوان العارض
- (6) إسم العقار

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غمازي الشواشي

ملحق عدد 7

ضمان بنكي نهائي لإنجاز برنامج الإحياء المصادق عليه وفق روزنامة الإنجاز

إنني الممضي أسفله/نحن الممضون أسفله (1).....
عملا بصفتي/بصفتنا (2).....
أولا: أشهد/نشهد أن (3).....
تمت المصادقة عليه/عليها من وزير المالية عملا بالفصل 113 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 المؤرخ في 13 مارس 2014 المتعلق بتنظيم الصفقات العمومية وأن هذه المصادقة لم يقع سحبها وأن (3).....
قد أودع/أودعت لدى أمين المال العام للبلاد التونسية حسب وصل عدد بتاريخ

مبلغ الضمان القار الذي قدره خمسة آلاف دينار (5000 دينار) والمنصوص عليه بالفصل 113 من هذا الأمر المشار إليه وأن هذا الضمان لم يقع إرجاعه.
ثانيا: أصرح/نصرح أنني أكفل/لنا تكفل بصفة شخصية وبالتضامن (4).....
والكائن مقرها الاجتماعي ب..... (5).....
بعنوان ضمان بنكي لإنجاز برنامج الإحياء المصادق عليه وفق الروزنامة لفائدة وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية والذي ألتزم به بصفته الممثل القانوني للشركة (4)..... التي
تحصلت على الموافقة النهائية الممضاة من طرف الوزارة المكلفة بالفلاحة بتاريخ.....
والمعلقة ببراء عقار دولي فلاح (6)..... المعلن عنه
حدد مبلغ الضمان النهائي بنسبة 3% من مبلغ الاستثمار لبرنامج الإحياء المصادق عليه وهو ما يوافق دينار (بالأحرف)،.....
دينار (بالأرقام).

ثالثا: ألتزم/نلتزم وبالتضامن بدفع المبلغ المضمون فيه والمذكور أعلاه والذي قد تكون الشركة (4)..... مدينة به بعنوان إنجاز كل مكونات المشروع المصادق عليه وفق الروزنامة وذلك عند أول طلب كتابي تتقدم به وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية دون أن يكون لي/لنا إمكانية إثارة أي دفع مهما كان سببه ودون تنبيه أو القيام بأي إجراء إداري أو قضائي مسبق.
رابعا: عملا بأحكام الفصل 108 من الأمر عدد 1039 لسنة 2014 يصبح التزام الكفيل بالتضامن لاغيا شرط وفاء الشركة (4)..... بجميع التزاماتها وذلك بانقضاء أربعة أشهر ابتداء من تاريخ تقديم مطلب الاسترجاع حسب مقتضيات كراس الشروط.
وإذا تم إعلام الباعث من قبل وزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري قبل انقضاء الأجل المذكور أعلاه بمقتضى رسالة معللة ومضمونة الوصول أو بأية وسيلة تعطي تاريخا ثابتا لهذا الإعلام، بأن الشركة (4)..... لم تف بجميع التزاماتها، يتم الاعتراض على انقضاء التزام الكفيل بالتضامن. وفي هذه الحالة لا يصبح التزام الكفيل بالتضامن لاغيا إلا برسالة رفع اليد تسلمها وكالة النهوض بالاستثمارات الفلاحية.

حرر ب..... في.....

- (1) الإسم واللقب للمضي أو للممضين
- (2) صفة المضي والإسم الاجتماعي وعنوان المؤسسة الضامنة
- (3) الإسم الاجتماعي للمؤسسة الضامنة
- (4) إسم الشركة.....
- (5) المقر الاجتماعي للشركة.....
- (6) إسم العقار.....

وزير الفلاحة والصيد البحري
والموارد المائية
أسامة الخريجي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية
غيازي الشواشي