

الجمهورية التونسية  
وزارة الفلاحة و الموارد المائية  
والصيد البحري

# دليل القرض العقاري الفلاحي



وكالة  
النهوض  
بالاستثمارات  
الفلاحية



**APIA**

معاً، من أجل مشاريع مثمرة

الإعلام  
التكوين  
الإحاطة  
التنمية  
التجديد

وكالة  
النهوض  
بالاستثمارات  
الفلاحية



**APIA**

62، نهج ألين سافاري - 1003 تونس • الهاتف : +216 71 771 300 • الفاكس : +216 71 808 453  
[www.apia.com.tn](http://www.apia.com.tn) • [prom.agri@apia.com.tn](mailto:prom.agri@apia.com.tn)

## الفهرس

- 2 1 - تعريف القرض العقاري الفلاحي
- 2 2 - المنتفعون بالقرض العقاري الفلاحي
- 2 3 - ثبوت إستحقاق البائع
- 2 4 - جدوى المشروع المزمع إحداثه على الأرض
- 3 5 - إلتزامات القرض العقاري
- 3 6 - الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري
- 7 7 - التعاقد مع مرافق مختص في بعث المشاريع والتصرف في المستغلات الفلاحية
- 5 8 - التسجيل بالمعلوم القار لعقود نقل الملكية
- 6 9 - إجراءات صرف القروض العقارية
- 6 10 - الإمتيازات المالية المخصصة للمشاريع المنجزة في إطار قروض عقارية
- 6 11 - نصائح للراغبين في الحصول على قروض عقارية
- 7 12 - مثالين لخلص قرضين عقاريين (شراء أرض وتهيئة)  
بقيمة 100.000 د و200.000 د

## 1 - تعريف القرض العقاري الفلاحي :

يمنح القرض العقاري الفلاحي وفقا لمقتضيات الفصول : 23، 24، 25 و 26 من الأمر الحكومي عدد 389 لسنة 2017 المؤرخ في 09 مارس 2017 ويشمل شراء الأرض وتجهيئتها في ضيعة فلاحية تكون وحدة إقتصادية قائمة بذاتها، قصد إنجاز مشاريع فلاحية. ويمنح القرض العقاري الفلاحي في حدود مبلغ أقصاه 250 ألف دينار. ويتم تخفيض هذا الحد الأقصى إلى 125 ألف دينار في صورة شراء الأرض الفلاحية لدى الأصول. وتحدد مدة تسديد القروض العقارية الفلاحية بـ 25 سنة منها مدة إهمال بـ 7 سنوات وبفائض قدره 3% ويقع توزيع فوائض رأس المال الخاصة بسنوات الإهمال السبعة على بقية الأقساط الثمانية عشر لتسديد القرض.

وعلى المنتفع تقديم هيكل تمويل يتضمن نسبة دنيا من التمويلات الذاتية لاتقل عن 5% من ثمن شراء الأرض و10% من قيمة أشغال التهيئة.

## 2 - المنتفعون بالقرض العقاري الفلاحي :

يمكن أن ينتفع بالقرض العقاري الفلاحي وفقا لمقتضيات الفصل 23 من الأمر 389 لسنة 2017 :

- الشبان الذين لا يتجاوز عمرهم الأربعين سنة والحاملون لشهادة إثبات الكفاءة المهنية أو شهادة إقرار بمكتسبات الخبرة المهنية من مؤسسة تكوين مهني فلاحي أو صيد بحري أو الحاملون لشهادة الكفاءة المهنية أو شهادة مهارة من مؤسسة تكوين مهني فلاحي أو صيد بحري أو أي شهادة أخرى معادلة،
- الفنيون الحاملون لشهادات من معاهد التعليم العالي الفلاحي أو التكوين في الفلاحة أو في الصيد البحري،
- الراغبون في إقتناء منبات شركائهم في الملك على الشيع.

## 3 - ثبوت إستحقاق البائع :

يخص القرض العقاري لإقتناء أراضي فلاحية ذات وضعية عقارية تمكن من نقلة ملكيتها حسب الترتيب الجاري بها العمل من المالك إلى المشتري وكذلك من توظيف رهن بقيمة القرض لفائدة المؤسسة المقرضة.

## 4 - جدوى المشروع المزمع إحداثه على الأرض :

يجب أن تتوفر بالأرض موارد غير مستغلة وأن تكون الأرض مؤهلة لإحتواء مشروع فلاحي ذي جدوى إقتصادية ثابتة ويتم إثبات مردودية المشروع عن طريق مخطط أعمال يتم إعداده وفقا للأتمودج المعد من قبل الوكالة بإعتماد هيكل تمويل يتضمن التمويل الذاتي الأدنى المطلوب.

## 5 - إلتزامات القرض العقاري :

وفقا لمقتضيات الفصل 25 من الأمر الحكومي عدد 389 لسنة 2017 فإنه على المنتفعين بقروض عقارية فلاحية أن يلتزموا بـ :

- الشروع في إنجاز المشروع الفلاحي المتعلق بالإستثمار موضوع إلتزامهم والذي تم على أساسه الحصول على القرض العقاري الفلاحي وذلك في أجل لايتجاوز السنة الواحدة بداية من تاريخ شراء الأرض،
- الإستغلال المباشر للأرض الفلاحية موضوع الشراء خلال كامل مدة تسديد القرض المنصوص عليها مع التحمل شخصيا مسؤولية إستغلال هذه الأرض الفلاحية،
- عدم مباشرة المنتفع بالقرض العقاري نشاطا بصفة أجير في القطاعين العام أوالخاص خلال كامل المدة المنصوص عليها لتسديد القرض،
- التعاقد مع مرافق مختص في بعث المشاريع والتصرف في المستغلات الفلاحية لمدة 5 سنوات من تاريخ شراء الأرض،
- عدم التفويت في الأرض موضوع الشراء أو فسخ عقد الشراء كامل المدة المنصوص عليها لتسديد القرض، ويتم لهذا الغرض ترسيم شرط فسخي لفائدة الدولة في الرسم العقاري للعقار موضوع الشراء،
- توظيف رهن عقاري على الأرض موضوع الشراء لفائدة المؤسسة المقرضة بالنسبة لمبلغ القرض.

## 6 - الوثائق المطلوبة للحصول على قرض عقاري :

على الراغبين في الحصول على قروض عقارية فلاحية لشراء الأرض وتهيئتها والمستجيبين لمقتضيات الفصل 23 من الأمر الحكومي عدد 389 لسنة 2017 إيداع ملفاتهم بالإدارة الجهوية للوكالة المختصة ترابيا، وأن تتضمن ملفاتهم الوثائق التالية :

- مطلب كتابي،
- وصل إيداع ملف للحصول على قرض عقاري لدى البنك الوطني الفلاحي،
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية لكل من البائع أو البائعين والمشتري،
- مضمون من دفاتر الحالة المدنية للمشتري،
- إثبات التكوين والخبرة في الفلاحة حسب الوضعية التالية:
- بالنسبة للشبان الذين لايتجاوز سنهم الأربعين سنة : تقديم شهادة في إثبات الكفاءة المهنية أو شهادة إقرار بمكتسبات الخبرة المهنية أو شهادة كفاءة مهنية أو شهادة مهارة من مؤسسة تكوين مهني فلاحي أو صيد بحري أو أي شهادة معادلة.

ويجب إيداع ملفهم مستوفى الوثائق قبل بلوغ سن الأربعين سنة.

- بالنسبة للفنيين الفلاحيين : تقديم شهادة من معاهد التعليم العالي الفلاحي أو التكوين في الفلاحة أو في الصيد البحري،
- وثيقة إلتزامات الإنتفاع بالقرض العقاري الفلاحي المنصوص عليها بالفصل 25 من الأمر 389 لسنة 2017 تحمل التعريف بالإمضاء،
- وثيقة قانونية محينة تثبت ملكية الأرض موضوع الشراء وتمكن حسب الترتيب الجاري بها العمل من نقل ملكيتها (شهادة ملكية مع نسخة من السجل العقاري، مضمون إسناد أرض إشتراكية على وجه الملكية الخاصة مشفوعة بشهادة في وقوع المسح العقاري من عدمه أو شهادة حوز مشفوعة بموافقة مبدئية من طرف والي الجهة على تغيير حوزية العقار بإسم المنتفع وشهادة في وقوع المسح من عدمه)،
- في صورة ما إذا كان الشراء يخص مقسما على الشياخ من عقار ينبغي تحديد مساحة وموقع الأرض طبقا لمقاسمة قضائية نافذة المفعول بين جميع المالكين على الشياخ أو رضائية مؤشر عليها من قبل جميع المستحقين وتكون مشفوعة برسم بياني للقطعة موضوع الشراء معد في الغرض من قبل مهندس معماري أو خبير عدلي في قيس الأراضي أو من طرف مصالح ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري،
- في صورة شراء جزء من عقار موضوع شهادة ملكية فردية، يتعين تحديد المساحة والحدود وتقديم رسم بياني معد للغرض من طرف مهندس معماري أو خبير عدلي في قيس الأراضي أو من طرف مصالح ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري مع ضرورة أن يمثل الجزء المتبقي وحدة إقتصادية قائمة بذاتها،
- ترخيص من السيد والي الجهة بخصوص عملية البيع إذا كان العقار كائنا بدوائر تدخل الوكالة العقارية الفلاحية،
- وعد بيع نافذ المفعول عند عرض الملف على لجنة إسناد الإمتيازات ويكون محررا من قبل محامي غير مترتب أو عدلي إشهاد أو محرر العقود بإدارة الملكية العقارية،
- شهادة تتضمن رأيا فنيا في الموارد المائية تسلم من المصالح المختصة التابعة للمندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية ذات النظر أو شهادة في إستغلال المناطق السقوية وفي حالة حفر بئر عميقة، يجب توفير رخصة في الغرض بإسم المنتفع مسلمة من طرف المصالح المختصة بوزارة الفلاحة والموارد المائية والصيد البحري،
- شهادة في إختبار التربة مسلمة من قبل مصالح المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية أو مخابر خاصة مع ضرورة التنصيص على العقار موضوع الإختبار،
- الفواتير التقديرية المتعلقة بأشغال التهئية (حفر البئر وفقا للعمق المحدد بالرأي الفني للموارد المائية والربط الكهربائي من قبل الشركة التونسية للكهرباء والغاز)،

• إتفاقية مرافقة وتأطير ممضاة بين الطرفين،

• مخطط أعمال وفقا للنموذج المعد من قبل الوكالة منجز بكل دقة بإعتماد هيكل تمويل يتضمن التمويل الذاتي الأذنى المنصوص عليه بالأممر 389 لسنة 2017،

• إلتزام بتسديد نسبة تساوي على الأقل 5% من ثمن شراء الأرض و10% من قيمة أشغال التهيئة من أمواله الخاصة،

## 7 - التعاقد مع مرافق مختص في بعث المشاريع والتصرف في المستغلات الفلاحية :

لتوفير أوفر الفرص لنجاح المشروع الفلاحي المنجز على الأرض موضوع الشراء عن طريق قرض عقاري فلاحى، يستوجب على الباعثين المتحصلين على قروض عقارية التعاقد مع مرافق مختص في بعث المشاريع والتصرف في المستغلات الفلاحية لمدة 5 سنوات من تاريخ شراء الأرض وذلك لمساندتهم في إنجاز مشاريعهم ويتم في الغرض إمضاء إتفاقية مرافقة وتأطير بين الباعث والمرافق.

ويمكن الإطلاع على قائمة معينة للمرافقين المختصين لدى مصالح الوكالة المركزية والجهوية. كما يتمتع الباعث بمنحة 50% من مصاريف المرافقة والتأطير في إطار منحة الإستثمارات اللامادية.

## 8 - التسجيل بالمعلوم القار لعقود نقل الملكية :

وفقا لمقتضيات القانون عدد 8 لسنة 2017 المؤرخ في 14 فيفري 2017 والمتعلق بمراجعة منظومة الإمتيازات الجبائية يمكن التسجيل بالمعلوم القار بالنسبة لتسجيل عقود نقل الملكية للأراضي الفلاحية المقتناة عن طريق قروض عقارية والمخصصة لإنجاز إستثمارات فلاحية بحساب 20 د عن كل صفحة.

مع إضافة 1% بعنوان معالم راجعة لإدارة الملكية العقارية و3% إذا كان الإنجرار الجبائي غير ثابت.



## 9 - إجراءات صرف القروض العقارية :

في صورة الموافقة على إسناد قرض عقاري، يتم إصدار مقرر إسناد قرض عقاري يحتوي على قرض شراء الأرض وقرض التهيئة منفصلين ويصرف القرض العقاري الفلاحي على مرحلتين :

- **قرض شراء الأرض :** إعتامادا على مقرر إسناد القرض العقاري المسلم من الوكالة بعد التثبيت من ترسيم شرط فسخي لفائدة الدولة وتوظيف رهن عقاري على الأرض موضوع الشراء،
- **قرض التهيئة :** بعد شراء الأرض وإثر الحصول على وصل إيداع تصريح بالإستثمار من مصالح الوكالة وتقديم عقد مع مرافق لمدة 5 سنوات من تاريخ شراء الأرض وعقود التهيئة.

## 10 - الإمتيازات المالية المخصصة للمشاريع المنجزة في إطار قروض عقارية :

يتمتع المتحصل على قرض عقاري بالمنح المنصوص عليها بقانون الإستثمار عدد 71 لسنة 2016 والأمر الحكومي عدد 389 لسنة 2017 بما في ذلك مكونات عملية التهيئة وذلك إثر القيام بالتصريح بالإستثمار وتقديم ملف للحصول على مقرر إسناد إمتيازات مالية في أجل لا يتجاوز السنة من تاريخ الحصول على تصريح.

## 11 - نصائح للراغبين في الحصول على قروض عقارية :

- على كل من يرغب في اقتناء أرض فلاحية عن طريق القرض العقاري التأكيد من أن :
  - قطعة الأرض ذات وضعية عقارية سليمة أو في أقصى الحالات قابلة للتصفية،
  - المساحة كافية لإقامة مشروع ذي مردودية حسب النشاط وخصائص الجهة،
  - خصائص التربة مناسبة لإنجاح المشروع،
  - موارد مائية متوفرة بكميات كافية وذات خصائص مناسبة للمشروع،
  - توفر مسلك على الأقل للعبور للضيعة مع التأكيد من إمكانية استعماله في الفصول الممطرة،
- وتجدر الإشارة بالنسبة للمقدمين على إبرام عقود وعد بالبيع لإعداد ملفات طلب الحصول على قرض عقاري أنه بإمكانهم بالاتفاق مع الواعد بالبيع إدراج فصل ضمن العقد ينص على استرجاع التسبقة أو قسط منها في صورة عدم الموافقة على الملف من طرف لجنة إسناد الامتيازات.
- وبصفة عامة، على الراغب في الحصول على قرض عقاري الإطلاع بروية على متطلبات الملف تجنباً لبذل مجهودات لاقتناء أرض لا تتوفر فيها الشروط.

ولمزيد الإرشادات يمكن الاتصال بالمقر المركزي للوكالة

أو بإحدى إدارتها الجهوية أو الإطلاع على الموقع :

[www.apia.com.tn](http://www.apia.com.tn)

12 - مثالين لخلص قرضين عقاريين (شراء أرض وتهيئة) بقيمة 100.000 د و200.000 د.

قرض عقاري قيمته الجمالية 100 000 دينار				السنوات
مجموع الخلاص	الفائض	المتخلد بالذمة	أصل الدين	
	%3		100 000	0
		100 000		1
		100 000		2
		100 000		3
		100 000		4
		100 000		5
		100 000		6
		100 000		7
9 723	4 167	94 444	5 556	8
9 556	4 000	88 889	5 556	9
9 389	3 833	83 333	5 556	10
9 223	3 667	77 778	5 556	11
9 056	3 500	72 222	5 556	12
8 889	3 333	66 667	5 556	13
8 723	3 167	61 111	5 556	14
8 556	3 000	55 556	5 556	15
8 389	2 833	50 000	5 556	16
8 223	2 667	44 444	5 556	17
8 056	2 500	38 889	5 556	18
7 889	2 333	33 333	5 556	19
7 723	2 167	27 778	5 556	20
7 556	2 000	22 222	5 556	21
7 389	1 833	16 667	5 556	22
7 223	1 667	11 111	5 556	23
7 056	1 500	5 556	5 556	24
6 889	1 333	0	5 556	25
<b>149 508</b>	<b>49 500</b>		<b>100 000</b>	<b>المجموع</b>
	<b>%49,50</b>		<b>%100,00</b>	<b>= النسبة</b>

عدد سنوات المصالح = 7

عدد سنوات خلاص الدين = 18 سنة



قرض عقاري قيمته الجمالية 200 000 دينار				السنوات	
مجموع الخلاص	الفائض	المتخلد بالذمة	أصل الدين		
	%3		200 000	0	
		200 000		1	عدد سنوات المهال = 7
		200 000		2	
		200 000		3	
		200 000		4	
		200 000		5	
		200 000		6	
		200 000		7	
19 444	8 333	188 889	11 111	8	عدد سنوات خلاص الدين = 18 سنة
19 111	8 000	177 778	11 111	9	
18 778	7 667	166 667	11 111	10	
18 444	7 333	155 556	11 111	11	
18 111	7 000	144 444	11 111	12	
17 778	6 667	133 333	11 111	13	
17 444	6 333	122 222	11 111	14	
17 111	6 000	111 111	11 111	15	
16 778	5 667	100 000	11 111	16	
16 444	5 333	88 889	11 111	17	
16 111	5 000	77 778	11 111	18	
15 778	4 667	66 667	11 111	19	
15 444	4 333	55 556	11 111	20	
15 111	4 000	44 444	11 111	21	
14 778	3 667	33 333	11 111	22	
14 444	3 333	22 222	11 111	23	
14 111	3 000	11 111	11 111	24	
13 778	2 667	0	11 111	25	
<b>299 000</b>	<b>99 000</b>		<b>200 000</b>	<b>المجموع</b>	
	<b>%49,50</b>		<b>%100,00</b>	<b>النسبة =</b>	