

11 جانفي 2024



الجمهورية التونسية
وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية
*** الكتابة العامة ***

مذكرة عمل عدد 1-2024

الموضوع: حول دليل الإجراءات الخاص بجرد وتقييم الأصول الثابتة المادية للدولة
المرجع: القرار المتعلق بالمصادقة على دليل الإجراءات المؤرخ في 13 ديسمبر 2023
المصحوب: دليل الإجراءات

وبعد، على إثر صدور القرار المؤرخ في 13 ديسمبر 2023 المتعلق بالمصادقة على دليل الإجراءات الخاص بجرد وتقييم الأصول الثابتة المادية للدولة، فإن السيدات والسادة رؤساء الهياكل المركزية والجهوية التابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية مدعوون بالتقيد بأحكام دليل الإجراءات المصاحب وتطبيقه بكل دقة وعناية عند القيام بأعمال الجرد والتقييم.

والسلامة

وفيات أملاك الدولة
والشؤون العقارية
محمد البريق



- السيدات والسادة المديرين العامين للهياكل المركزية التابعة للوزارة.
- السيدات والسادة المديرين الجهويين لأملاك الدولة والشؤون العقارية.

الموجه إليهم:

الجمهورية التونسية



وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

دليل جرد وتقييم الأصول الثابتة المادية
لإعداد الموازنة الإفتتاحية للدولة

تقديم الدليل

يندرج دليل إجراءات الخاص بجرد وتقييم الأصول الثابتة المادية للدولة في نطاق برنامج إرساء محاسبة عامة للدولة بهدف إعداد الموازنة الإفتتاحية تبعا لما نصّ عليه القانون الأساسي للميزانية في الغرض على أن يركز الإعداد على مبدأ إثبات الحقوق والإلتزامات بالإستناد على معايير محاسبة تضبط بقرار من الوزير المكلف بالمالية بناء على رأي المجلس الوطني لمعايير الحسابات العمومية. ويتنزل هذا الدليل في إطار تنظيم عملية جرد الأصول الثابتة المادية للدولة وتقييمها. وقد صدر في هذا المجال قرار عن وزير المالية مؤرخ في 22 سبتمبر 2019 والمتعلق بمعايير حسابات الدولة الخاص بالأصول الثابتة المادية للدولة.

ويهدف هذا الدليل إلى تأطير أعمال الجرد المحاسبي للأصول الثابتة المادية للدولة والمتمثلة في القيام بالجرد المادي لهذه الأصول وتقييمها بغاية إدراجها ضمن الموازنة الإفتتاحية للدولة.

وقد تم الإعتماد في صياغة هذا الدليل على النصوص القانونية والترتيبية الجاري بها العمل مع الحرص على صياغة دليل مبسط لمساعدة الأعوان المكلفون بتطبيق جميع الإجراءات المتعلقة بالجرد والتقييم نظرا لخصوصية هذا المشروع الذي يستند في صياغته إلى معايير محاسبة خاصة بكل أصل ثابت.

ومن هذا المنطلق، تم التطرق في هذا الدليل إلى تحديد مجال تدخل جميع الأطراف والهيكل الإدارية في تنفيذ هذا المشروع الوطني وذلك بالإستناد على أدلة الإجراءات الخاصة بالهيكل الإدارية المعنية بالوزارة وخاصة دليل الإجراءات الخاص بضبط الأملاك العمومية ودليل الإجراءات الخاص بالإختبارات الذي يحدّد مبادئ الضبط والجرد المادي وقواعد التقييم بصفة عامة لكل عقارات الدولة، مع تحليل مدقق لكل إجراء وإفراد كل إجراء برقم عملية ووصف مدقق لكل العمليات الواجب إنجازها.

تم صياغة هذا الدليل الخاص بجرد وتقييم الأصول الثابتة المادية للدولة بغاية إعداد الجرد المحاسبي والحصص الشامل لجملة الأصول الثابتة المادية للدولة، وتقديم معطيات وصفية للأصول الثابتة ومعلومات حول وضعيتها العقارية وأوجه التصرف فيها وقيمتها لتقديم صورة صادقة وسليمة حولها.

وتتمثل الأصول الثابتة المادية للدولة كما تم تعريفها ضمن معيار حسابات الدولة عدد "02" في الأصول التي تملكها الدولة أو تتحكم فيها عبر قدرة الدولة على إستغلال الأصول الثابتة المادية وتحمل المخاطر المتصلة بإستغلالها قصد الإستفادة من منافعه.

وتشمل عملية الجرد الأصول التالية :

- الأصول الثابتة المادية التي ترجع ملكيتها القانونية للدولة
- الأصول الثابتة المادية التي تتحكم فيها الدولة بقطع النظر عن ملكيتها
- وأصول أملاك الدولة التي تتحكم فيها ذوات أخرى وهي معنية بالجرد فقط وتدرج ضمن الإيضاحات.

وتصنف الأصول الثابتة المادية المعنية بالجرد والتقييم سواء كانت تابعة لملك الدولة الخاص أو ملك الدولة العام إلى الأصناف التالية :

- الأراضي
- المباني والبناءات

- أصول البنية التحتية

- أسطول المنقولات

- الأصول المادية في طور الإنشاء

كما أن تنفيذ هذا المشروع يستجيب للبرنامج السنوي الذي تعده للعرض لجنة القيادة و يتطلب تدخل مختلف الهياكل المركزية والجهوية للوزارة بالتشارك والتعاون مع مختلف الهياكل الإدارية الماسكة والمتصرفة في الأصول الثابتة المادية للدولة.

وفي هذا الإطار فإن جميع الهياكل المتصرفة مدعوة إلى إعداد مذكرات عمل في هذا الغرض للإنخراط بصفة مباشرة في إنجاز هذا المشروع بالتنسيق مع المصالح الجهوية والمركزية لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

وقد شمل هذا الدليل الأصول الخمسة الأولى من مجموع الأصول المعنية بمشروع الجرد والتقييم للأصول الثابتة المادية للدولة مفصلة للإجراءات المتعلقة بكل أصل ثابت، حيث تضمن كل إجراء خاص بكل أصل ثابت جميع المراحل التي تمر بها عملية الجرد والتقييم والتي تم تجميعها في 14 عملية تشمل معلومات إضافية وتفصيلا للعملية الواجب القيام بها من طرف الأعوان المكلفون للقيام بالجرد والتقييم والذين يتم تعيينهم بمذكرة صادرة عن السادة المديرين الجهويين لأملاك الدولة والشؤون العقارية .

والسلام

دليل جرد وتقييم أرض بيضاء

يخص هذا الدليل جرد الأراضي البيضاء الخالية من إحدائات أو بناءات أو أصول لبنية تحتية والمتواجدة سواء داخل مثال التهيئة العمرانية أو خارجه والمستغلة في غير المجال الفلاحي، وتستثنى الأراضي الفلاحية والمقاطع من مجال جرد الأراضي البيضاء.

رقم العملية	تعريف العملية	وصف العملية	الأطراف المتداخلة	المرجع القانوني	الوثائق أو القرارات التي تنتجها الإدارة
01	جرد مكتبي	- إعداد قائمة في الأراضي البيضاء بالجهة من قبل إدارة العمليات العقارية بالإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية استنادا إلى المعطيات المتوفرة لديها والمعطيات المدرجة بمنظومة التصرف المندمج في أملاك الدولة (SAIBE) المتعلقة بسجلات أملاك الدولة وكذلك المعطيات المتوفرة لدى كل من الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية، الإدارة العامة للتصرف والبيوعات، الإدارة العامة للفلاحة، الإدارة العامة لأملاك	الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية الإدارة العامة للإقتناء والتحديد الإدارة العامة للعقارات الفلاحية الإدارة العامة للتصرف والبيوعات الإدارة العامة لأملاك الأجانب الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية مختلف الوزارات (جميع الهياكل	- الأمر الحكومي عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية. - الأمر عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011 المتعلق بضبط مشمولات وتنظيم الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.	أنموذج الجدول المصاحب

	<p>- قانون عدد 21 لسنة 1995 مؤرخ في 13 فيفري 1995 يتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية.</p> <p>- الأمر عدد 999 لسنة 1990 المؤرخ في 11 جوان 1990 المتعلق بضبط مشمولات وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.</p>	<p>المركزية أو الجهوية المتصرفة (في الأراضي البيضاء)</p>	<p>الأجانب والإدارة العامة للإقتناء والتحديد.</p> <p>- طلب قوائم في الأراضي البيضاء من الهياكل الجهوية المتصرفة.</p> <p>- حصر قائمة أولية محينة في الأراضي البيضاء التي:</p> <p>* على ملك الدولة</p> <p>* على ملك ذوات أخرى (خواص، بلديات، مجالس جهوية،) وفي تصرف الدولة.</p>		
	<p>- مجلة المحاسبة العمومية.</p> <p>- التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975. (Budget/11 SG/75/186)</p> <p>- قرار وزير المالية مؤرخ في 12 سبتمبر 2019 يتعلق بالمصادقة على معيار حسابات الدولة الخاص بالأصول الثابتة المادية</p> <p>- الرأي التفسيري عدد 01 لسنة</p>	<p>الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>الإدارة العامة للتصرف والبيوعات</p> <p>الإدارة العامة للإقتناء والتحديد</p> <p>الإدارة العامة لأملك الأجانب</p> <p>الإدارة العامة لنزاعات الدولة</p> <p>مختلف الوزارات (جميع الهياكل المركزية أو الجهوية المتصرفة في الأراضي البيضاء)</p> <p>الديوان الوطني للملكية العقارية</p>	<p>فتح ملف يحتوي وجوبا على الوثائق التالية:</p> <p>❖ الوثائق المتعلقة بالوضعية العقارية:</p> <p>- مرجع ملكية الدولة (سندأو شهادة ملكية، عقد شراء، عقد هبة، عقد معاوضة، أمر مصادقة على التقارير الإختامية للجان إستقصاء وتحديد الأراضي التابعة لملك الدولة الخاص، حكم...)</p> <p>- مثال هندسي يضبط مساحة وموقع</p>	<p>تكوين ملف</p>	<p>02</p>

	<p>2023 بتاريخ 09 مارس 2023 المتعلق بمعيار حسابات الدولة عدد 02: "الأصول الثابتة المادية" - النصوص القانونية التي تنظم مجال التصرف في أملاك الدولة</p>	<p>ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية الوكالات العقارية</p>	<p>وحدود الأرض البيضاء(مثل أشغال خصوصية ومختلفة، مثال تقسيمي عقاري، مثال هندسي معد من طرف مصالح الإدارة (الهيكل المركزي أو الجهوي المتصرف أو الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية،...)).</p> <p>❖ الوثائق المتعلقة بالتصرف:</p> <ul style="list-style-type: none"> - محضر/ مقرر تخصيص - سند التصرف (عقد كراء أو الإشغال الوقتي أو اللزمة، ...) - ما يفيد الوضع على نمة الدولة من طرف نوات أخرى. - ما يفيد الوضع على نمة نوات أخرى من طرف الدولة. - جميع الإجراءات والتدابير والأحكام المتخذة لحماية الأراضي البيضاء من الإعتداء أو الإستيلاء من الغير (قرار إخلاء، حكم، تنبيه، رفع دعوى كف شغب، رفع دعوى استحقاقية ...). 	
--	--	---	---	--

<p>مذكرة تعيين تصدر عن السيد المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية</p>		<p>الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p>	<p>تعيين فريق للقيام بالأعمال التالية: - إجراء الأبحاث العقارية - القيام بالرفع الطبوغرافي عند الإقتضاء - إجراء المعاينة الخاصة بعملية التقييم</p>	<p>03 تعيين فريق مكلف بإجراء المعاينة الميدانية</p>
		<p>الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p>	<p>- يتعهد العون المكلف بالجرد بإحالة نسخة من الملف إلى العون المكلف بالتقييم</p>	<p>04 إحالة الملف إلى العون المكلف بالتقييم</p>
		<p>مختلف الوزارات (جميع الهياكل المركزية أو الجهوية المتصرفة في الأراضي البيضاء)</p>	<p>- طلب تعيين ممثل وتحديد روزنامة عمل مشتركة مع الهياكل المتصرفة. - تتولى الهياكل المتصرفة في الأراضي البيضاء توفير الوثائق المثبتة للوضعية العقارية ووثائق التصرف للأصل موضوع الجرد.</p>	<p>05 العمل مع الهياكل المتصرفة</p>
<p>أنموذج محضر المعاينة المصاحب</p>		<p>الفريق المكلف بإجراء المعاينة الميدانية الهياكل المركزية أو الجهوية المتصرفة في الأراضي البيضاء.</p>	<p>يكلف فريق المعاينة ب: - معاينة الأرض البيضاء بحضور ممثل عن الهيكل المتصرف. - التثبت من الوضعية الميدانية والعقارية ومن أوجه استعمال وطرق التصرف في الأرض البيضاء. - إعداد محضر في الغرض حسب</p>	<p>06 إجراء المعاينة الميدانية</p>

			<p>الأنموذج المصاحب ممضى من قبل فريق المعاينة(العون المكلف بالبحث العقاري وممثل الهيكل المتصرف والعون المكلف بالرفع الطبوغرافي عند الإقتضاء).</p> <p>- معاينة عناصر التقييم</p>		
	<p>قرار من وزير المالية المؤرخ في 12 سبتمبر 2019 المتعلق بالمصادقة على معيار حسابات الدولة الخاص بالأصول الثابتة المادية.</p> <p>الرأي التفسيري عدد 01 لسنة 2023 بتاريخ 09 مارس 2023 المتعلق بمعيار حسابات الدولة عدد 02: "الأصول الثابتة المادية"</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية ▪ الإدارة العامة للاختبارات 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ دراسة وثائق الملف ومدى تطابقها مع واقع العقار عند المعاينة ▪ تقدير القيمة الصحيحة حسب المنهجية المنصوص عليها ضمن معيار حسابات الدولة عدد 02: "الأصول الثابتة المادية" الصادر بقرار وزير المالية المؤرخ في 12 سبتمبر 2019 والرأي التفسيري عدد 01 لسنة 2023: ويتم تقدير القيمة الصحيحة بالنسبة للأرض البيضاء عن طريق قيمة السوق حيث: <p>1. تقدر قيمة السوق للأرض البيضاء بسعر أصل مادي ثابت مطابق له</p>	<p>تقدير قيمة الأرض البيضاء</p>	07

نفس الخصائص الفنية بالرجوع إلى
الأسعار المتداولة في سوق نشطة
وسائلة.

2. تقدر قيمة السوق للأرض البيضاء
بسعر أصول مادية ثابتة مماثلة لها
ذات خصائص فنية مماثلة وفي
ظروف ومواقع مماثلة في سوق
نشطة وسائلة

■ تقدر قيمة السوق بالاستئناس بالأثمان
المتداولة بالمنطقة أو بعروض البيع أو
مراسلة مصالح المالية (مكاتب مراقبة
الآداءات) أو الرجوع إلى قاعدة بيانات
الإدارة.

■ في حال عدم التمكن من تقدير قيمة
السوق بإعتماد إحدى الطرق المذكورة في
الفقرات السابقة يتم التظير بسعر أصل
ثابت مماثل يتم تحيينه باعتماد تطور
مؤشر أسعار الأراضي البيضاء المعد من
المعهد الوطني الإحصاء على ألا يتجاوز

			<p>تاريخ سعر الأصل المنظر به فترة معقولة (اقصاها 5 سنوات) مع الحرص على اعتماد القيمة الأحدث تاريخا.</p>		
	<p>- مجلة المحاسبة العموميّة الفصول 195 الى 216. - التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975. (Budget/11 SG/75/186) -مذكرة عدد 6 بتاريخ 22 جويلية 2019 صادرة عن الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية حول الإدراج بالأبحاث العقارية</p>	<p>الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية. مختلف الوزارات (الهيكل المركزي أو الجهوية المتصرفة في الأراضي البيضاء). جميع الهياكل المركزية لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</p>	<p>❖ بالنسبة لعملية الجرد: على ضوء المعطيات المضمنة بمحضر المعاينة، تتولى مصالح الإدارة الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية: - إجراء مقارنة بين المعطيات المكتبية والمعطيات الميدانية من خلال مطابقة البيانات المضمنة بالوثائق القانونية مع الوضعية الميدانية وأوجه التصرف في الأرض البيضاء. *في حالة التطابق: الإنتقال إلى العملية رقم 10 * في حالة عدم التطابق: مزيد البحث والتحري في الغرض بالتنسيق مع الهياكل المتصرفة لمعالجة الفوارق وفق الوثائق المثبتة لذلك ثم الإنتقال إلى العملية رقم 09. ❖ بالنسبة لعملية التقييم:</p>	<p>إجراء مقارنة بين المعطيات المكتبية والمعطيات الميدانية</p>	<p>08</p>

الإدارات الجهوية لأملاك الدولة
والشؤون العقارية حسب مراجع
نظرها تراتبيا ومجالات تدخلها
الإدارة العامة للاختبارات

مذكرة العمل الخاصة بتحديد
السقف

تحليل تقرير اختبار مفصل يحتوي
على كل العناصر المكونة للتقرير باعتماد
المعطيات التي تم توصل إليها بعد
المعاينات ودراسة الملف الفني:
- الموضوع: إطار وموضوع الاختبار
- الموقع الجغرافي: تحديد الموقع
وحدود العقار بكل دقة وإدراج صورة من
برمجية (Google Earth)
- الوضعية العقارية
- الوصف الفني الدقيق للأرض
البيضاء
- تقدير القيمة الصحيحة مع بيان
المنهجية المعتمدة لتقدير هذه القيمة
- ملحق يحتوي على الصور الملتقطة
إن وجدت عند القيام بالمعاينات
عرض التقرير على مصادقة الإدارة
العامة للاختبارات طبقا لإجراءات مذكرة
العمل الخاصة بتحديد السقف على أن تتم
المصادقة في أجل أقصاه أسبوع من تاريخ
تضمين التقرير بمكتب الضبط الخاص

			بالإدارة العامة للاختبارات		
	مذكرة عدد 6 بتاريخ 22 جويلية 2019 صادرة عن الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية حول الإدراج بالأبحاث العقارية	الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية	<p>❖ بالنسبة لعملية الجرد: إجراء الإدراجات أو التحيينات الضرورية (إدراج أو تحيين وضعية العقارات ومعطيات التصرف التي على ملك للدولة بمنظومة التصرف المندمج في أملاك الدولة).</p> <p>❖ بالنسبة لعملية التقييم:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ إحالة التقرير المنجز بالجهات إلى الإدارة العامة للاختبارات باستعمال منظومة عليسة للمصادقة عليه في حال بلوغ قيمة السوق لأرض بيضاء السقف المالي المحدد بمذكرة العمل المتعلقة بصلاحيات الإدارات الجهوية ▪ إحالة التقرير المنجز بالجهات إلى المدير الجهوي للمصادقة عليه في حال عدم بلوغ القيمة الصحيحة للأرض البيضاء السقف المالي المحدد بمذكرة العمل المتعلقة بصلاحيات الإدارات الجهوية باستعمال منظومة عليسة. 	تحيين سجلات أملاك الدولة والمصادقة على تقرير الاختبار	09

<p>مذكرة التعيين الصادرة عن المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية</p>		<p>الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية. مختلف الوزارات (الهيكل المركزي والجهوية المتصرفة في الأراضي البيضاء).</p>	<p>يتولى العون المكلف بالجرد تعميم الجزء الخاص بالجرد ويتولى العون المكلف بالتقييم تعميم الجزء الخاص بالتقييم من بطاقة الجرد عدد 1 حسب مقتضيات معيار حسابات الدولة بالدقة المطلوبة</p> <p>تمضى بطاقة الجرد من طرف العون المكلف بالجرد والعون المكلف بإجراء التقييم ويتولى المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية التثبيت من مطابقة المعطيات المضمنة ببطاقة الجرد مع المعطيات المتوفرة بملف المصاحب مع الإمضاء والمصادقة عليها.</p>	<p>10 تعمير بطاقة جرد أرض بيضاء لإعداد الموازنة الافتتاحية للدولة</p>
		<p>الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية. الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية</p>	<p>تحال بطاقة جرد أرض بيضاء مع نسخة من كامل الملف (وثائق الملكية، وثائق التصرف، تقرير الإختبار، محضر المعاينة، الأمثلة الهندسية، ...) على الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية.</p>	<p>11 إحالة ملف الجرد</p>
	<p>- مذكرة عدد 6 بتاريخ 22 جويلية 2019 صادرة عن الإدارة العامة</p>	<p>الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية</p>	<p>تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية المصادقة على الإدراجات الجديدة والتحيينات والقيام بما يتعين في المسائل</p>	<p>12 التضمين بسجلات أملاك الدولة</p>

	<p>لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية حول الإدراج بالأبحاث العقارية</p> <p>- الأمر الحكومي عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>- مجلة المحاسبة العمومية. - التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975. (Budget/11 SG/75/186)</p>		<p>ذات العلاقة بسجلات أملاك الدولة.</p>		
			<p>تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية اسناد رمز الجرد الخاص بها لكل بطاقة جرد</p>	<p>اسناد رمز جرد الأرض البيضاء</p>	<p>13</p>

			<p>تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية إحالة بطاقة الجرد الأرض البيضاء مرفقة بالوثائق المثبتة والمنصوص عليها ضمن البطاقة لمصالح وزارة المالية</p>	<p>إحالة بطاقة الجرد الأرض البيضاء مرفقة بالوثائق المثبتة لمصالح وزارة المالية</p>	14
--	--	--	--	--	----

دليل جرد وتقييم المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى والأرض المشيّد عليها

يخص هذا الدليل جرد وتقييم المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى وكذلك الأرض المشيّد عليها.

رقم العملية	تعريف العملية	وصف العملية	الأطراف المتداخلة	المرجع القانوني	الوثائق التي تنتجها الإدارة
01	جرد مكتبي للمباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى	<p>- إعداد قائمة في المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى بالجهة انطلاقاً من المعطيات المضمنة بسجلات أملاك الدولة وقواعد البيانات الخاصة بالمباني أو المساكن الإدارية ومقاربتها مع المعطيات المتوفرة بالإدارة الجهوية.</p> <p>- التنسيق مع الهياكل الإدارية الجهوية المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية والتي تستجيب لمبدأ التحكم</p>	<p>- الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية</p> <p>- الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية</p> <p>- الإدارة العامة للتصرف والبيوعات</p> <p>- الإدارة العامة للإقتناء والتحديد</p> <p>- الإدارة العامة لأملاك الأجانب</p> <p>- الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية</p>	<p>- الأمر الحكومي عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>- الأمر عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011 المتعلق بضبط مشمولات وتنظيم الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>- الأمر عدد 999 لسنة 1990</p>	<p>أنموذج الجدول المصاحب</p>

(تستثنى المباني أو المساكن الإدارية التي هي على ملك خواص وموضوع عقد كراء لفائدة الدولة من أعمال الجرد).

- حصر قائمة أولية محيئة في المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى التي:

- على ملك الدولة
- على ملك نوات أخرى (خواص، بلديات، مجالس جهوية،) وفي تصرف الدولة

- مختلف الوزارات (الهيكل الإدارية المركزية أو الجهوية المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى).

المؤرخ في 11 جوان 1990 المتعلق بضبط مشمولات وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

- قرار السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية المؤرخ في 29 جويلية 1999 المتعلق بالمصادقة على دليل مراقبة التصرف في العقارات الدولية المخصصة للمصالح الوزارية والمؤسسات العمومية.

- قرار من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية مؤرخ في 16 ماي 2000 يتعلق بالمصادقة على دليل الإجراءات الخاص بإشغال المساكن الإدارية.

- منشور الوزير الأول عدد 18 مؤرخ في 20 جويلية 2009 يتعلق بتطبيق مقتضيات دليل الإجراءات الخاص بإشغال المساكن

	تكوين ملف	<p>02</p> <p>يحتوي الملف الفني والقانوني للمباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى وجوبا على الوثائق التالية:</p> <p>❖ الوثائق المتعلقة بالوضع العقارية:</p> <p>- مرجع الملكية (سند أو شهادة ملكية، عقد شراء، عقد هبة، عقد معاوضة، أمر مصادقة على التقارير الإختتامية للجان إستقصاء وتحديد الأراضي التابعة لمملك الدولة الخاص، أمر انتزاع من أجل المصلحة العامة، حكم...)</p> <p>- مثال هندسي يضبط مساحة وموقع وحدود المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى (مثال أشغال خصوصية ومختلفة، مثال تقسيمي عقاري، مثال هندسي معد من طرف مصالح الإدارة (الهيكل المركزي أو الجهوي المتصرف أو الإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية...).</p> <p>- أو بطاقة وصفية تتضمن جدول</p>	<p>- الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>- الإدارة العامة للتصرف والبيوعات</p> <p>- الإدارة العامة للإقتناء والتحديد</p> <p>- الإدارة العامة لأملاك الأجانب</p> <p>- الإدارة العامة لنزاعات الدولة - مختلف الوزارات (الهياكل الإدارية المركزية أو الجهوية المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى)</p> <p>- الديوان الوطني للملكية العقارية</p> <p>- ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري</p> <p>- الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية</p>	الإدارية. <p>- مجلة المحاسبة العمومية.</p> <p>- التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975. (Budget/11 SG/75/186)</p> <p>- قرار من وزير المالية مؤرخ في 12 سبتمبر 2019 يتعلق بالمصادقة على معيار حسابات الدولة الخاص الأصول الثابتة المادية.</p> <p>- الرأى التفسيري عدد 01 لسنة 2023 بتاريخ 09 مارس 2023 المتعلق بمعيار حسابات الدولة عدد 02: "الأصول الثابتة المادية"</p> <p>- قرار السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية المؤرخ في 29 جويلية 1999 المتعلق بالمصادقة على دليل مراقبة التصرف في العقارات الدولية</p>
--	-----------	--	--	--

	<p>المخصّصة للمصالح الوزارية والمؤسسات العمومية.</p> <p>- الأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف والتقويت في أملاك الدولة العقارية الخاصة.</p> <p>- القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق انتزاع من أجل المصلحة العامة.</p>	<p>- الوكالات العقارية</p>	<p>المساحات المغطاة في صورة عدم توفر المثال الهندسي.</p> <p>❖ الوثائق المتعلقة بالتصرف:</p> <p>- محضر تخصيص - مقرر إسناد مسكن إداري - عقد كراء</p> <p>- ما يفيد الوضع على نمة الدولة من طرف نوات أخرى.</p> <p>- ما يفيد الوضع على نمة نوات أخرى من طرف الدولة.</p> <p>- جميع الإجراءات والتدابير والأحكام المتخذة لحماية مباني أو مساكن الدولة من الإعتداء أو الإستيلاء من الغير (قرار إخلاء، حكم، تنبيه، رفع دعوى كف شغب، رفع دعوى استحقاقية ...)</p>		
<p>مذكرة تعيين تصدر عن السيد المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية</p>		<p>- الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p>	<p>تعيين فريق للقيام بالأعمال التالية:</p> <p>- إجراء الأبحاث العقارية - القيام بالرفع الطبوغرافي عند الإقتضاء - إجراء المعاينة الخاصة بعملية التقييم</p>	<p>تعيين فريق مكلف بإجراء المعاينة الميدانية</p>	<p>03</p>

		<p>الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p>	<p>- يتعهد العون المكلف بالجرد بإحالة نسخة من الملف إلى العون المكلف بالتقييم</p>	<p>إحالة الملف إلى العون المكلف بالتقييم</p>	<p>04</p>
		<p>- مختلف الوزارات (الهيكل الإدارية المركزية أو الجهوية المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية).</p>	<p>- طلب تعيين ممثل وتحديد روزنامة عمل مشتركة مع الهيكل المتصرفة. - تتولى الهيكل المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية توفير الوثائق المثبتة للوضعية العقارية ووثائق التصرف للأصل موضوع الجرد.</p>	<p>العمل مع الهيكل المتصرفة</p>	<p>05</p>
<p>أنموذج محضر المعاينة المصاحب</p>		<p>- فريق الجرد والتقييم المكلف بإجراء المعاينة الميدانية - مختلف الوزارات (الهيكل الإدارية المركزية أو الجهوية المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية).</p>	<p>يكلف فريق الجرد والتقييم ب: - معاينة المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى بحضور عون ممثل عن الهيكل الإداري المتصرف. - التثبت من الوضعية المادية والقانونية ومن أوجه استعمال وطرق التصرف في المبنى أو المسكن أو المبنى الآخر الإداري. - تتولى الهيكل الإدارية الجهوية المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية</p>	<p>إجراء المعاينة الميدانية للمباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى</p>	<p>06</p>

			<p>أو المباني الأخرى توفير الوثائق المثبتة للوضع العقارية ووثائق التصرف للأصل موضع الجرد.</p> <p>- إعداد محضر في الغرض حسب الأنموذج المصاحب ممضى من قبل فريق المعاينة (العون المكلف بالبحث العقاري وممثل الهيكل المتصرف والعون المكلف بالرفع الطبوغرافي عند الإقتضاء).</p> <p>- معاينة عناصر التقييم</p>		
	<p>- قرار من وزير المالية مؤرخ في 12 سبتمبر 2019 يتعلق بالمصادقة على معيار حسابات الدولة الخاص الأصول الثابتة المادية.</p> <p>- الرأى التفسيري عدد 01 لسنة 2023 بتاريخ 09 مارس 2023 المتعلق بمعيار حسابات الدولة عدد 02: "الأصول الثابتة المادية"</p>	<p>- الإدارات الجهوية لأموال الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>- الإدارة العامة للاختبارات</p>	<p>■ تقدير قيمة السوق للأرض المشيد عليها المبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر:</p> <p>■ دراسة وثائق الملف ومدى تطابقها مع واقع العقار عند المعاينة.</p> <p>■ تقدير القيمة الصحيحة حسب مقتضيات معيار حسابات الدولة عدد 2 المنصوص عليها بقرار وزير المالية المؤرخ في 12 سبتمبر 2019 المتعلق بالمصادقة على معيار حسابات الدولة الخاص بالأصول الثابتة المادية والرأى التفسيري عدد 01 لسنة 2023</p>	<p>تقدير قيمة المبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر والأرض المشيد عليها</p>	07

تفاضليا.

نقترح ما يلي:

تقدير القيمة الصحيحة حسب المنهجية المنصوص عليها ضمن معيار حسابات الدولة عدد 02: "الأصول الثابتة المادية" الصادر بقرار وزير المالية المؤرخ في 12 سبتمبر 2019 والرأي التفسيري عدد 01 لسنة 2023 ويتم تقدير القيمة الصحيحة بالنسبة للأرض المشيد عليها عن طريق قيمة السوق حيث:

1- تقدر قيمة السوق للأرض بسعر أصل مادي ثابت مطابق له نفس الخصائص الفنية بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في سوق نشطة وسائل.

2- تقدر قيمة السوق للأرض بسعر أصول مادية ثابتة مماثلة لها ذات خصائص فنية مماثلة وفي ظروف ومواقع مماثلة في سوق نشطة وسائل.

■ تقدير قيمة السوق بالاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو بعروض البيع أو مراسلة مصالح المالية (مكاتب مراقبة الأداءات) أو الرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة.

■ في حال عدم التمكن من تقدير قيمة السوق باعتماد إحدى الطرق المذكورة في الفقرات السابقة يتم التظير بسعر أصل ثابت مماثل يتم تحيينه باعتماد تطور مؤشر أسعار الأراضي المعد من المعهد الوطني الإحصاء على ألا يتجاوز تاريخ سعر الأصل المنظر به فترة معقولة (اقصاها 5 سنوات) مع الحرص على اعتماد القيمة الأحدث تاريخا.

■ تقدير القيمة الصحيحة (قيمة

السوق أو تكلفة الاستبدال)

للمبنى أو المسكن الإداري أو

المبنى الآخر:

■ دراسة وثائق الملف ومدى تطابقها مع

واقع العقار عند المعاينة.

■ تقدير القيمة الصحيحة حسب المنهجية المنصوص عليها ضمن معيار حسابات الدولة عدد 02: "الأصول الثابتة المادية" الصادر بقرار وزير المالية المؤرخ في 12 سبتمبر 2019 والرأي التفسيري عدد 01 لسنة 2023 ويتم تقدير القيمة الصحيحة بالنسبة للمبنى أو المسكن أو المبنى الآخر عن طريق قيمة السوق حيث:

1. تقدر قيمة السوق للمبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر المشيد بسعر أصل مادي ثابت مطابق له نفس الخصائص الفنية بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في سوق نشطة وسائله.

2. تقدر قيمة السوق للمبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر المشيد بسعر أصول مادية ثابتة مماثلة لها ذات خصائص فنية مماثلة وفي ظروف ومواقع مماثلة في سوق

نشطة وسائلة.

3. يتم اعتماد تكلفة الاستبدال للمبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر في صورة عدم وجود قيمة سوق للأصل أو لأصل مماثل ويتم تحديد تكلفة الاستبدال للمبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر عن طريق إحدى منهجيات تكلفة الاستبدال (تكلفة الاستبدال الصافية من الاستهلاك أو تكلفة إعادة الحالة...) وذلك طبقاً للفقرات من 101 إلى 114 من الرأي التفسيري.

■ تقدير قيمة السوق بالاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو بعروض البيع أو مراسلة مصالح المالية (مكاتب مراقبة الأداءات) أو الرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة.

■ في حال عدم التمكن من تقدير القيمة الصحيحة باعتماد إحدى الطرق المذكورة في الفقرات السابقة يتم التظهير بسعر

			أصل ثابت مماثل يتم تحيينه باعتماد تطور مؤشر الأسعار المعد من المعهد الوطني الإحصاء على ألا يتجاوز تاريخ سعر الأصل المنظر به فترة معقولة (أقصاها 5 سنوات) مع الحرص على اعتماد القيمة الأحدث تاريخا.	
	<p>- مجلة المحاسبة العمومية. - التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975. (Budget/11 SG/75/186)</p>	<p>- الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية. - مختلف الوزارات (الهيكل الإدارية المركزية أو الجهوية المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية أو المبنى الآخر).</p> <p>جميع الهياكل المركزية لوزارة أملك الدولة والشؤون العقارية</p>	<p>❖ بالنسبة لعملية الجرد: على ضوء المعطيات المضمنة بمحضر المعاينة، يتولى العون المكلف بالجرد: - إجراء مقارنة بين المعطيات المكتتبية والمعطيات الميدانية من خلال: * مطابقة البيانات المضمنة بالوثائق القانونية مع الوضعية المادية والواقعية. * مراقبة أوجه الإستعمال وطرق التصرف في المباني أو المساكن الإدارية أو المبنى الآخر، مثال: التأكد من أن الإدارة المخصص لها المبنى تستعمله لفائدة مصالحها ولم تحله كليا أو جزئيا إلى مصالح أخرى. في حالة التطابق: الإنتقال إلى الإجراء عدد 10.</p>	<p>08 إجراء مقارنة بين المعطيات المكتتبية والمعطيات الميدانية</p>

← في حالة عدم التطابق: مزيد البحث والتحري في الغرض بالتنسيق مع الهياكل المتصرفة لمعالجة الفوارق وفق الوثائق المثبتة لذلك ثم الانتقال إلى العملية رقم 09.

❖ بالنسبة لعملية التقييم:

- تحرير تقرير اختبار مفصل يحتوي على كل العناصر المكونة للتقرير باعتماد المعطيات التي تم توصل إليها بعد المعاينات ودراسة الملف الفني:
 - الموضوع: إطار وموضوع الاختبار.
 - الموقع الجغرافي: تحديد الموقع وحدود العقار بكل دقة وإدراج صورة من برمجية (Google Earth).
 - الوضعية العقارية.
 - الوصف الفني الدقيق للمبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر وللأرض المشيد عليها.
 - تقدير القيمة الصحيحة للمبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر

	<p>مذكرة العمل الخاصة بتحديد السقف</p>		<p>وللأرض المشيد عليها مع بيان المنهجية المعتمدة لتقدير هذه القيم.</p> <p>○ ملحق يحتوي على الصور الملتقطة إن وجدت عند القيام بالمعاينات</p> <p>▪ عرض التقرير على مصادقة الإدارة العامة للاختبارات طبقا لإجراءات مذكرة العمل الخاصة بتحديد السقف على أن تتم المصادقة في أجل أقصاه أسبوع من تاريخ تضمين التقرير بمكتب الضبط الخاص بالإدارة العامة للاختبارات</p>		
	<p>مذكرة عدد 6 بتاريخ 22 جويلية 2019 صادرة عن الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية حول الإدراج بالأبحاث العقارية</p>		<p>❖ بالنسبة لعملية الجرد: القيام بالإدراجات أو التحيينات الضرورية (إدراج أو تحيين وضعية العقارات (الأرض وما عليها من مباني أو مساكن إدارية) ومعطيات التصرف التي على ملك للدولة بمنظومة التصرف المندمج في أملاك الدولة).</p> <p>❖ بالنسبة لعملية التقييم: ▪ إحالة التقرير المنجز بالجهات إلى الإدارة العامة للاختبارات باستعمال</p>	<p>تحيين سجلات أملاك الدولة والمصادقة على تقرير الإختبار</p>	<p>09</p>

			<p>منظومة علية للمصادقة عليه في حال بلوغ القيمة الصحيحة للمبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر والأرض المشيد عليها السقف المالي المحدد بذاكرة العمل المتعلقة بصلاحيات الإدارات الجهوية</p> <p>إحالة التقرير المنجز بالجهات إلى المدير الجهوي للمصادقة عليه في حال عدم بلوغ القيمة الصحيحة للمبنى أو المسكن الإداري أو المبنى الآخر والأرض المشيد عليها السقف المالي المحدد بذاكرة العمل المتعلقة بصلاحيات الإدارات الجهوية باستعمال منظومة علية.</p>		
<p>ذاكرة التعيين الصادرة عن المدير الجهوي لأملك الدولة والشؤون العقارية</p>		<p>- الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية. - مختلف الوزارات (الهياكل الإدارية المركزية أو الجهوية المتصرفة في المباني أو المساكن الإدارية).</p>	<p>■ يتولى العون المكلف بالجرد تعميم الجزء الخاص بالجرد ويتولى العون المكلف بالتقييم تعميم الجزء الخاص بالتقييم من بطاقة الخاصة بالمباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى حسب مقتضيات معيار حسابات الدولة بالدقة المطلوبة.</p>	<p>10 تعمير بطاقة الجرد الخاصة بالمباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى</p>	

			<p>■ تمضى بطاقة الجرد من طرف العون المكلف بالجرد والعون المكلف بإجراء التقييم ويتولى المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية التثبيت من مطابقة المعطيات المضمنة ببطاقة الجرد مع المعطيات المتوفرة بالملف المصاحب ثم الإمضاء والمصادقة عليها.</p>		
		<p>- الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p>	<p>تحال بطاقة جرد المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى مع نسخة من كامل الملف (وثائق الملكية، وثائق التصرف، تقرير الإختبار، محضر المعاينة، الأمثلة الهندسية، ...) على الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية.</p>	<p>11</p>	<p>إحالة ملف جرد المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى</p>
	<p>- مذكرة عدد 6 بتاريخ 22 جويلية 2019 صادرة عن الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية حول الإدراج بالأبحاث العقارية</p> <p>- الأمر الحكومي عدد 357 لسنة</p>	<p>- الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية</p>	<p>تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية المصادقة على الإدراجات الجديدة والتحيينات والقيام بما يتعين في المسائل ذات العلاقة بسجلات أملاك الدولة.</p>	<p>12</p>	<p>التضمين بسجلات أملاك الدولة</p>

	<p>2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية. - مجلة المحاسبة العمومية. - التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975. (Budget/11 SG/75/186)</p>				
		<p>- وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</p>	<p>تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية اسناد رمز الجرد الخاص بها لكل بطاقة جرد</p>	<p>اسناد رمز لجرد المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى</p>	<p>13</p>
			<p>تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية إحالة بطاقة الجرد المبنى أو المبنى الآخر والأرض المشيد عليها أو المسكن الإداري والأرض المشيد عليها مرفقة بالوثائق المثبتة والمنصوص عليها ضمن البطاقة لمصالح وزارة المالية</p>	<p>إحالة ملف جرد المباني أو المساكن الإدارية أو المباني الأخرى لمصالح وزارة المالية</p>	<p>14</p>

دليل جرد أرض فلاحية والمباني المشيئة عليها

يخص هذا الدليل جرد الأراضي الفلاحية والمباني المشيئة عليها:

رقم العملية	تعريف العملية	وصف العملية	الأطراف المتداخلة	المرجع القانوني	الوثائق أو القرارات التي تنتجها الإدارة
01	جرد مكثبي	إعداد قائمة في الأراضي الفلاحية والمباني المشيئة عليها بالجهة من قبل إدارة العمليات العقارية بإدارة الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية استنادا إلى المعطيات المتوفرة لديها والمعطيات المدرجة بمنظومة التصرف المندمج في أملك الدولة (SAIBE) المتعلقة بسجلات أملك الدولة وكذلك المعطيات المتوفرة لدى كل من الإدارة العامة لضبط الأملك العمومية، الإدارة العامة للتصرف والبيوعات، الإدارة العامة للعقارات الفلاحية، الإدارة العامة لأملك الأجانب والإدارة العامة للاقتناء والتحديد.	الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية الإدارة العامة لضبط الأملك العمومية الإدارة العامة للعقارات الفلاحية الإدارة العامة للتصرف والبيوعات الإدارة العامة للاقتناء والتحديد الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية مختلف الوزارات الهياكل الإدارية الجهوية أو غيرها (الشركة التونسية للكهرباء	- الأمر الحكومي عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملك الدولة والشؤون العقارية. - الأمر عدد 1017 لسنة 2011 المؤرخ في 21 جويلية 2011 المتعلق بضبط مشمولات وتنظيم الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية. _ قانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية	أنموذج الجدول المصاحب

	<p>المنقح والمتمم بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996 وبالقانون عدد 11 لسنة 1998 المؤرخ في 10 فيفري 1998 وبالقانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001 .</p> <p>- الأمر عدد 999 لسنة 1990 المؤرخ في 11 جوان 1990 المتعلق بضبط مشمولات وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.</p>	<p>والغاز، شركات الاتصال،..(المتصرفية فيالأراضي الفلاحية والمباني المشيدة عليها .</p>	<p>-حصر قائمة أولية محينة في الأراضي الفلاحية والمباني المشيدة عليها -- طلب قوائم في الأراضي الفلاحية و المباني المشيدة عليها من الهياكل الجهوية المتصرفة.</p> <p>-حصر قائمة أولية محينة في الأراضي الفلاحية و المباني المشيدة عليها التي:</p> <p>* على ملك الدولة</p> <p>* على ملك نوات أخرى (خواص، بلديات، مجالس جهوية،) وفي تصرف الدولة.</p>		
	<p>- مجلة المحاسبة العمومية.</p> <p>- التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975.</p> <p>(Budget/11 SG/75/186)</p> <p>- قرار من وزير المالية مؤرخ في 12 سبتمبر 2019 يتعلق بالمصادقة على معيار حسابات الدولة الخاص بالأصول الثابتة المادية</p>	<p>الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>الإدارة العامة للتصرف والبيوعات</p> <p>الإدارة العامة للإقتناء والتحديد</p> <p>الإدارة العامة لأملك الأجانب</p> <p>الإدارة العامة لنزاعات الدولة</p> <p>مختلف الوزارات (جميع الهياكل المركزية أو الجهوية المتصرفة في الأراضي الفلاحية و المباني</p>	<p>فتح ملف يحتوي وجوبا على الوثائق التالية:</p> <p>❖ الوثائق المتعلقة بالوضعية العقارية:</p> <p>- مرجعية الدولة للأراضي الفلاحية(سند ملكية، عقد شراء، عقد هبة، عقد معاوضة، أمر مصادقة على التقارير الإختتامية للجان إستقصاء وتحديد الأراضي التابعة لملك الدولة الخاص، قرار اسقاط حق بعد الرجوع في البيع، حكم...)</p>	<p>تكوين ملف</p>	<p>02</p>

- مثال هندسي ضبط مساحة وموقع وحدود الأراضي الفلاحية والمباني المشيدة عليها (مثال أشغال خصوصية ومختلفة، مثال تقسيمي عقاري، مثال معد من طرف القائم بالرفع الطبوغرافي...).

❖ الوثائق المتعلقة بالتصرف:

- محضر تخصيص
- _ مقرر تخصيص
- _ محضر إنهاء تخصيص
- مقرر إنهاء تخصيص
- اتفاقيات (حق ارتفاق والمرور والأشغال الوقتي)
- _ عقد فسخ الإتفاقية
- عقد كراء
- عقد التوضيحي
- _ عقد تكميلي
- عقد حق الانتفاع
- _ عقد فسخ عقد حق الانتفاع
- عقد المعاوضة
- محضر تحويل ديوان الأراضي الدولية بالعقار موضوع الاسترجاع أو إسقاط الحق.
- جميع الإجراءات والتدابير المتخذة

المشيدة عليها)
الديوان الوطني للملكية العقارية
ديوان قيس الأراضي والمسح
العقاري
الشركة الوطنية العقارية للبلاد
التونسية
الوكالات العقارية
ديوان الأراضي الدولية
شركات الإتصال.....

			لحماية الأراضي الفلاحية والمباني المشيدة عليها من الاعتداء والاستيلاء من الغير (قرار إخلاء، حكم، تنبيه، رفع دعوى كف شغب، رفع دعوى استحقاقية ...).		
مذكرة تعيين تصدر عن المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية		الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.	تعيين فريق للقيام بالأعمال التالية: - إجراء الأبحاث العقارية - القيام بالرفع الطبوغرافي عند الإقتضاء - إجراء المعاينة الخاصة بعملية التقييم	03	تعيين فريق مكلف بإجراء المعاينة الميدانية
		الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.	- يتعهد العون المكلف بالجرد بإحالة نسخة من الملف إلى العون المكلف بالتقييم	04	إحالة الملف إلى العون المكلف بالتقييم
		مختلف الوزارات (جميع الهياكل المركزية أو الجهوية المتصرفة في الفلاحية و المباني المشيدة عليها)	- طلب تعيين ممثل وتحديد روزنامة عمل مشتركة مع الهياكل المتصرفة. - تتولى الهياكل المتصرفة في الأراضي الفلاحية والمباني المشيدة عليها توفير الوثائق المثبتة للوضعية العقارية ووثائق التصرف للأصل موضوع الجرد.	05	العمل مع الهياكل المتصرفة
أنموذج محضر المعاينة المصاحب		الفريق المكلف بإجراء المعاينة الميدانية مختلف الأطراف المتصرفة (هياكل إدارية، مختلف	يكلف فريق المعاينة ب: - معاينة قطعة الأرض الفلاحية والمباني المشيدة عليها. - التثبت من الوضعية الميدانية والعقارية بالتنسيق مع مختلف الأطراف المتصرفة	06	إجراء المعاينة الميدانية

		<p>المؤسسات العمومية والخاصة، مختلف أصناف المتسوغين) في الأراضي الفلاحية والمباني المشيّدة عليها .</p>	<p>(هياكل إدارية، مختلف المؤسسات العمومية والخاصة، مختلف أصناف المتسوغين) في الأراضي الفلاحية والمباني المشيّدة عليها . - إعداد محضر في الغرض حسب الأنموذج المصاحب ممضى من قبل فريق المعاينة(العون المكلف بالبحث العقاري وممثل الهيكل المتصرف والعون المكلف بالرفع الطبوغرافي عند الإقتضاء). - معاينة عناصر التقييم</p>		
			<ul style="list-style-type: none"> ■ دراسة وثائق الملف ومدى تطابقها مع واقع العقار عند المعاينة ■ تقدير القيمة الصحيحة أو قيمة السوق حسب مقتضيات معيار حسابات الدولة عدد 2 المنصوص عليها بقرار وزير المالية المؤرخ في 12 سبتمبر 2019 المتعلق بالمصادقة على معيار حسابات الدولة الخاص بالأصول الثابتة المادية تفاضليا: 1. تقدر القيمة الصحيحة أو قيمة السوق للأرض الفلاحية بسعر 	<p>تقدير قيمة الأرض الفلاحية والمباني المشيّدة عليها</p>	<p>07</p>

أصل مادي ثابت مطابق له نفس الخصائص الفنية بالرجوع إلى الأسعار المتداولة في سوق نشطة وسائلة.

2. تقدر القيمة الصحيحة أو قيمة السوق للأرض الفلاحية بسعر أصول مادية ثابتة مماثلة لها ذات خصائص فنية مماثلة وفي ظروف ومواقع مماثلة في سوق نشطة وسائلة

■ تقدير قيمة الصحيحة أو قيمة السوق بالاستئناس بالأثمان المتداولة بالمنطقة أو بعروض البيع أو مراسلة مصالح المالية (مكاتب مراقبة الأداءات) أو الرجوع إلى قاعدة بيانات الإدارة.

■ عند الاقتضاء أية طريقة أخرى معمول بها في مجال الاختبارات يرى أنها مناسبة على أن يتم تعليل الاعتماد على هذه الطريقة المذكورة.

في حال عدم التمكن من تقدير القيمة

			<p>الصحيحة بإعتماد إحدى الطرق المذكورة في الفقرات السابقة يتم التنظير بسعر أصل ثابت مماثل يتم تحيينه باعتماد تطور مؤشر أسعار الأراضي المعد من المعهد الوطني الإحصاء على ألا يتجاوز تاريخ سعر الأصل المنظر به فترة معقولة (اقصاها 5 سنوات) مع الحرص على اعتماد القيمة الأحدث تاريخا.</p>		
	<p>- مجلة المحاسبة العمومية الفصول 195 الى 216.</p> <p>- التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975.</p> <p>(Budget/11 SG/75/186)</p> <p>-مذكرة عدد 6 بتاريخ 22 جويلية 2019 صادرة عن الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية حول الإدراج بالأبحاث العقارية</p>	<p>الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>مختلف الأطراف المتصرفة (هياكل إدارية، مختلف المؤسسات العمومية والخاصة، مختلف أصناف المتسوغين)</p>	<p>❖ بالنسبة لعملية الجرد:</p> <p>على ضوء المعطيات المضمنة بمحضر المعاينة، تتولى مصالح الإدارة الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية:</p> <p>- إجراء مقارنة بين المعطيات المكتتبية والمعطيات الميدانية من خلال مطابقة البيانات المضمنة بالوثائق القانونية مع الوضعية الميدانية وأوجه التصرف في الأرض الفلاحية و المباني المشيدة عليها.</p> <p>* في حالة التطابق: الإنتقال إلى العملية رقم 10</p>	<p>إجراء مقارنة بين المعطيات المكتتبية والمعطيات الميدانية</p>	<p>08</p>

* في حالة عدم التطابق: مزيد البحث والتحري في الغرض بالتنسيق مع الهياكل المتصرفة لمعالجة الفوارق وفق الوثائق المثبتة لذلك ثم الانتقال إلى العملية رقم 09.

❖ بالنسبة لعملية التقييم:

- تحرير تقرير اختبار مفصل يحتوي على العناصر المكونة للتقرير باعتماد المعطيات التي تم توصل إليها بعد المعاينات ودراسة الملف الفني:
- الموضوع: إطار وموضوع الاختبار
- الموقع الجغرافي: تحديد الموقع وحدود العقار بكل دقة وإدراج صورة من برمجية (Google Earth)
- الوضعية العقارية
- الوصف الفني الدقيق للأرض الفلاحية والمباني المشيدة عليها.
- تقدير القيمة الصحيحة مع بيان المنهجية المعتمدة لتقدير هذه القيمة

▪ الإدارات الجهوية لأماكن الدولة والشؤون العقارية حسب مراجع نظرها تراتبيا ومجالات تدخلها الإدارة العامة للاختبارات

	<p>مذكرة العمل الخاصة بتحديد السقف</p>		<p>- ملحق يحتوي على الصور الملتقطة إن وجدت عند القيام بالمعاينات ▪ عرض التقرير على مصادقة الإدارة العامة للاختبارات طبقا لإجراءات مذكرة العمل الخاصة بتحديد السقف على أن تتم المصادقة في أجل أقصاه أسبوع من تاريخ تضمين التقرير بمكتب الضبط الخاص بالإدارة العامة للاختبارات</p>		
	<p>مذكرة عدد 6 بتاريخ 22 جويلية 2019 صادرة عن الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية حول الإدراج بالأبحاث العقارية مذكرة عدد م ع 12-2023 بتاريخ 26 ماي 2023 صادرة عن الإدارة العامة للعقارات الفلاحية حول معالجة وتحسين البيانات المدرجة بمنظومة التصرف في العقارات الفلاحية "صايب فلاحى"</p>	<p>الإدارات الجهوية لأملك الدولة والشؤون العقارية</p>	<p>❖ بالنسبة لعملية الجرد: إجراء الإدراجات أو التحيينات الضرورية (إدراج أو تحيين وضعية العقارات ومعطيات التصرف التي على ملك للدولة بمنظومة التصرف المندمج في أملك الدولة). ❖ بالنسبة لعملية التقييم: ▪ إحالة التقرير المنجز بالجهات إلى الإدارة العامة للاختبارات باستعمال منظومة علية للمصادقة عليه في حال</p>	<p>تحيين سجلات أملك الدولة والمصادقة على تقرير الاختبار</p>	<p>09</p>

			<p>بلوغ قيمة السوق لأرض فلاحية و المباني المشيدة عليها السقف المالي المحدد بمذكرة العمل المتعلقة بصلاحيات الإدارات الجهوية</p> <p>إحالة التقرير المنجز بالجهات إلى المدير الجهوي للمصادقة عليه في حال عدم بلوغ القيمة الصحيحة للأرض فلاحية و المباني المشيدة عليها السقف المالي المحدد بمذكرة العمل المتعلقة بصلاحيات الإداراتالجهوية باستعمال منظومة علية.</p>		
<p>مذكرة التعيين الصادرة عن المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية</p>		<p>الإدارات الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>مختلف الوزارات (الهياكل المركزية والجهوية المتصرفة في الأراضي الفلاحية و المباني المشيدة عليها).</p>	<p>يتولى العون المكلف بالجرد تعميم الجزء الخاص بالجرد ويتولى العون المكلف بالتقييم تعميم الجزء الخاص بالتقييم من بطاقة الجرد عدد 2 حسب مقتضيات معيار حسابات الدولة بالدقة المطلوبة</p> <p>تمضى بطاقة الجرد من طرف العون المكلف بالجرد والعون المكلف بإجراء التقييم ويتولى المدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية التثبيت من مطابقة المعطيات المضمنة ببطاقة الجرد مع</p>	<p>تعمير بطاقة جرد الأراضي الفلاحية والمباني المشيدة عليها لإعداد الموازنة الافتتاحية للدولة</p>	<p>10</p>

			المعطيات المتوفرة بملف المصاحب الإمضاء والمصادقة عليها.		
		الإدارات الجهوية لأمالك الدولة والشؤون العقارية. الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية.	تحال بطاقة جرد الأراضي الفلاحية والمباني المشيدة عليها مع نسخة من كامل الملف (وثائق الملكية، وثائق التصرف، تقرير الإختبار، محضر المعاينة، الأمثلة الهندسية،) على الإدارة العامة لضبط الأمالك العمومية.	إحالة ملف الجرد	11
	<p>- مذكرة عدد 6 بتاريخ 22 جويلية 2019 صادرة عن الإدارة العامة لتكنولوجيا المعلومات والإدارة الإلكترونية حول الإدراج بالأبحاث العقارية</p> <p>- الأمر الحكومي عدد 357 لسنة 2019 المؤرخ في 21 مارس 2019 المتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.</p> <p>- مجلة المحاسبة العمومية.</p> <p>- التعليمات العامة عدد 186 لسنة 1975 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 02 أوت 1975.</p>	الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية.	تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية المصادقة على الإدراجات الجديدة والتحيينات والقيام بما يتعين في المسائل ذات العلاقة بسجلات أملاك الدولة.	التضامين بسجلات أملاك	12

	(Budget/11 SG/75/186) مذكرة عدد م ع 12-2023 بتاريخ 26 ماي 2023 صادرة عن الإدارة العامة للعقارات الفلاحية حول معالجة وتحيين البيانات المدرجة بمنظومة التصرف في العقارات الفلاحية "صايب فلاحى"				
			تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية اسناد رمز الجرد الخاص بها لكل بطاقة جرد	اسناد رمز جرد الأراضي الفلاحية والمباني المشيّدة عليها	13
		_ الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية _ مصالح وزارة المالية	تتولى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية إحالة بطاقة الجرد الأرض الفلاحية مرفقة بالوثائق المثبتة والمنصوص عليها ضمن البطاقة لمصالح وزارة المالية	إحالة بطاقة الجرد الأرض الفلاحية مرفقة بالوثائق المثبتة لمصالح وزارة المالية	14

محضر معاينة وبحث عقاري

(1) الموقع

الولاية: المعتمدية: العمادة:
 المنطقة البلدية:
 العنوان:
 الإحداثيات الرقمية (مستخرجة من تطبيق Google Earth):

(2) تصنيف العقار بمثال التهيئة

- سكني
 تجهيزات عمومية
 منطقة خضراء
 منطقة صناعية
 منطقة سياحية
 حالات أخرى (أكرها):

(3) الوضعية العقارية

مسجل

عدد الرّسم العقاري	عدد القطعة	المساحة

- مطلب تسجيل
 غير مسجل
 مستقصى ومحدّد
 عدد مثال الأشغال الخصوصية والمختلفة:
 عدد المقسم بالمثال الإداري: من المثال التقسيمي التابع لـ.....
 المساحة الجمالية للعقار (م²):

البرنامج الفرعي:
 كيفية الاستغلال:

أرض بيضاء على ملك الدولة ومسوّغة للغير

.....
.....
.....
.....
.....
.....

5-ملاحظات:

.....
.....
.....
.....

حرر ب في

إمضاء العون الممثل
عن الهيكل المتصرف

إمضاء العون المكلف
بإجراء البحث العقاري

إمضاء العون المكلف
بالرفع الطبوغرافي

