مبادرة تشريعية لتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة

واردات عدد .....
21 أفريل 2025 B
مجلس نواب الشعب
مكتب الضبط المركزي

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول

يضبط هذا القانون تنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.

الفصل (2)

يخضع نشاط استغلال الشقق والمساكن المفروشة إلى نظام **كراس شروط** تتمّ المصادقة عليه بقرار من الوزير المكلّف بالسياحة، يكون متضمّنا بيانات المؤجّر على أن يكون خاليا من كل مانع قانوني لممارسة مهنة تجارية طبقا للتشريع الجاري به العمل، ومحل إقامته وموقع الشقة أو المسكن موضوع الاستغلال ومحتوياته والأجر المحدّد له وفق جدول تقييم مضبوط تشرف الوزارة على إعداده.

الفصل (3)

لا تخضع عقود الانتفاع بحق الإقامة بالشقق والمساكن المفروشة، للتشريع المتعلق بالعمليات العقارية.

الفصل (4)

يتعين على المؤجّر **مسك دفتر مرقم ومؤشر عليه من طرف مصالح الجباية** حيث تسجل به المقابيض والمصاريف وتقيد العقود تباعا بكل تفاصيلها بدون ترك أي بياض كان في الدفتر المذكور وبدون كتب أي كلمة بين سطوره.
يصرّح لدى مصالح الأمن الوطني أو الحرس الوطني حسب الاختصاص الترابي، بعقد الإحالة مباشرة بعد إبرامه مع المنتفع، **مقابل إمضاء مصادقة في خانة مخصوصة على الدفتر.**
هذا ويلتزم المؤجر بالتصريح بالدخل حسب كشوفات هذا الدفتر.

الفصل (5)

هذا التصريح لا يعفي أصحاب الشقق أو المساكن المفروشة وكذلك المؤجرين لها من وجوب الخضوع والانضباط للقرارات التنظيمية الصادرة من طرف الجماعات المحلية والمتعلقة بإجراءات وشروط استغلال المحلات والأماكن المفتوحة في وجه العموم.

الفصل (6)

تبرم كل عملية إحالة لحق الانتفاع بالإقامة بشقة أو مسكن مفروش بمقتضى **كتب طبقا لعقد نموذجي** يتضمن خاصة العناصر التالية:

- هوية المؤجّر: بيان كونه مالكا لوحدة الإيواء أو مكتريا، فإن كان مكتريا فيذكر تاريخ تصرفه فيها ومجموع مبلغ كرائها السنوي.

-هوية المنتفع والمرافقين له في السكن.

- مرجع نص الموافقة على كراس الشروط،

- وصفا دقيقا للإقامة أو الشقة موضوع العقد،

- الحقوق والالتزامات المترتبة للطرفين عن العقد على معنى هذا القانون.

يتعين تحرير الكتب وجوبا باللغة العربية وبلغة ثانية حسب اختيار الحريف في أربعة نظائر على الأقل.

تتم المصادقة على العقد النموذجي بمقتضى قرار من الوزير المكلف بالسياحة.

الفصل (7)

يسلّم المؤجر للمنتفع وجوبا نظيرا من العقد بعد إمضائه. ويحدّد فيه خاصيات وحدة الإيواء والمرافق المشتركة التابعة لها والشروط العامة لاستغلالها.

الفصل (8)

تخضع وحدات الإيواء التي يتم استغلالها طبقا لهذا القانون للتشريع والتراتيب الجاري بها العمل المتعلقة بمراقبة التصرف في المؤسسات السياحية.

الفصل (9)

يلتزم المنتفع بحق الإقامة باستعمال وحدة الإيواء للسكن واستخدامها الاستخدام الهادئ المعتاد ويتعهد باحترام واجبات الراحة والسكينة للأجوار.

الفصل (10)

يجوز للمنتفع مبادلة حقه في الانتفاع بالإقامة مع منتفع أخر في ذات الوحدة شرط موافقة المؤجر والتزامه بتجديد العقد وإعلام السلط المعنية بالتغيير الطارئ على العقد.

الفصل (11)

تتم معاينة كل مخالفة لأحكام هذا القانون بواسطة محاضر يتم تحريرها طبقا لأحكام مجلة الإجراءات الجزائية من قبل مأموري الضابطة العدلية المبينين بالفقرة 3 و4 من الفصل 10 من المجلة المذكورة وأعوان إدارة السياحة المحلفين والمكلفين بمراقبة المؤسسات السياحية أو غيرهم من الأعوان المؤهلين قانونا لهذا الغرض. تحال المحاضر مباشرة إلى الوزير المكلف بالسياحة الذي يتولى إحالتها إلى وكيل الجمهورية لدى المحكمة الابتدائية المختصة.

الفصل (12)

يعاقب بخطية قدرها عشرون ألف دينار كل من يمارس نشاط استغلال الشقق أو المساكن المفروشة دون الحصول على الترخيص المسبق المنصوص عليه بالفصل 2 من هذا القانون.

ويمكن للمحكمة الإذن بنشر مضمون الحكم بالصحف اليومية على نفقة المحكوم عليه.

الفصل (13)

يعاقب بخطية قدرها خمسة آلاف دينار المؤجر الذي لا يبرم عقد إحالة لحق الانتفاع بالإقامة بنظام اقتسام الوقت بمقتضى كتب طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالفصل 6 من هذا القانون.

في صورة العود تضاعف الخطية.

الفصل (14)

يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها بالفصل 291 من المجلة الجزائية كل شخص قدّم صورا لوحدة إيواء لا أساس لها في الواقع أو استعمل حيلا أو خزعبلات لجلب الحرفاء.

الفصل (15)

يمكن للوزير المكلف بالسياحة، بعد سماع المؤجر المخالف، إيقافه عن النشاط بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز سنة، وذلك في الحالات التالية:

- مخالفة الأحكام الخاصة بعقود الإحالة المنصوص عليها بالفصول 6 و7 و8 من هذا القانون.

- انعدام أحد الشروط المتعلقة باستغلال وحدات الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت المنصوص عليها بالفصلين 8 و11 من هذا القانون.

- الإخلال بواجب الصيانة.

الفصل (16)

في صورة الغلق المؤقت لوحدة الإيواء يتحمل المؤجر مصاريف إقامة المنتفعين خلال مدة الغلق بنزل أو إقامة من نفس الصنف كائنة بنفس الجهة ما لم يتفق الطرفان على خلافه.

الفصل (17)

في صورة ثبوت إخلالات خطيرة يمكن للمحكمة أن تقضي بغلق وحدة الإيواء بصورة نهائية وفي هذه الحالة تنفسخ العقود المبرمة مع المؤجر بصفة آلية ويجوز للمنتفعين المطالبة باسترجاع المبالغ المستحقة دون أن ينتفعوا بما يقابلها وذلك بقطع النظر عن حقهم في طلب التعويض عن الأضرار الناجمة عن عملية الغلق.

الفصل (18)

يتعين على كل من قام بتسويق منتوج الإيواء بالشقق أو المساكن المفروشة قبل صدور هذا القانون تسوية وضعيته وفق أحكامه في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ دخوله حيز التنفيذ.

الفصل (19)

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

واردات عدد .....
21 أفريل 2025 B
مجلس نواب الشعب
مكتب الضبط المركزي

شرح الأسباب:

لقد أصبح موضوع الشقق المفروشة في تونس من أكثر المواضيع تعقيدا وإثارة للقلق لدى جميع المواطنين، وذلك لعدم وجود قانون ينظم المسائل ذات العلاقة، مما أدى إلى نشوب جملة من المشاكل، أهمها:

- تحكم مالكي تلك الشقق بشروط التعاقد، الأمر الذي يعكس عدم اهتمامهم بأدنى مقومات النظافة والعناية بالشقق ومدى ملاءمتها وقابليتها لاستقبال المستأجرين من جهة، كما يعكس حالة الجشع المادي التي تعتري بعضهم من جهة أخرى. هذا بالإضافة إلى إلزام المستأجرين بدفع مبالغ إضافية لقاء الحراسة، أو غسل وتعقيم الأغطية والملاحف عند مغادرتهم للسكن، رغم أن بعض مالكي تلك الشقق لا يقومون بتغيير الأغطية وغسلها عند تسليمها للمستأجر الجديد.

- إهمال المؤجر متابعة حالة الأثاث وصلاحيته قبل تأجير الشقة.

- تحول عدد من الشقق السكنية، خلال العقد الأخير، إلى شقق مفروشة معدة للكراء اليومي والشهري، وسط الإقامات السكنية العائلية، مما تسبب في حوادث وجرائم، ضحاياها سكان الإقامة وزوارها، وأرغمهم في حالات كثيرة على بيع منازلهم أو كرائها، والبحث عن أحياء سكنية أخرى، من أجل تفادي الوقوع في مشاكل يومية، مع المكترين، وما يخلفه ذلك من فوضى وصراع داخل العمارات التي تتواجد بها مثل هذه الشقق.

- خطر استغلال العناصر الإجرامية والإرهابية للوحدات السكنية المفروشة لغياب ضوابط تنظم تأجير العقارات كخطوة استباقية للوقاية من خطر الإرهاب.

- الارتفاع المشط في أجرة كراء الشقق المفروشة، من منطقة لأخرى حسب الموقع والمدة الزمنية، حيث بلغ ثمن كراء الشقة في الليلة الواحدة بين 300 و500 دينارا للشقة المفروشة، التي لا تتعدى مساحتها 70 متر، فيما يرتفع الثمن حسب المساحة والمنطقة السكنية، وغرض الكراء.

- عدم هيكلة هذا القطاع ودخول سماسرة غير قانونيين على الخط يُضيع على الدولة حصيلة ضريبية كبيرة تتعلق بعمليات الإيجار بصرف النظر عن الخضوع للضريبة العقارية أو ما يسمى ب"الزبلة والخروبة".

بناء على ما سبق، ومن خلال الاستفادة من تجارب الدول السياحية فى هذا الشأن مثل فرنسا وأسبانيا واليونان وتركيا، نرى ضرورة تنظيم هذا الأمر بشكل يضمن عدم قيام المالكين (المؤجرين) باستغلال المستأجرين من جهة، وما يضمن تمتع المستأجرين بشروط إقامة طبيعية دون منغصات نتيجة إهمال بعض المؤجرين بتجهيز السكن للمستأجر الجديد بعد مغادرة المستأجر الأسبق، خصوصاً ما يتعلق بنظافة السكن والأغطية والملاحف، والأثاث الموجود. ونرى أيضاً ضرورة وجود رقابة فاعلة من قبل الجهات المختصة كافة مع ما يستلزم ذلك من القيام بزيارات دورية لتلك الشقق من اجل ضمان التزام المؤجرين بأحكام القانون الناظم والأنظمة ذات العلاقة.

2025/31

2025/31.

واردات عدد .....
21 أفريل 2025 B
مجلس نواب الشعب
مكتب الضبط المركزي

الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب

قائمة إمضاءات السادة النواب حول

مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة

ع/ر	الإسم واللقب	الإمضاء
1	ألفة المروانيي	
2	[illegible] بنّور	
3	خوزي دقاس	
4	مختار عيفاوي	
5	أيمن المرعوي	
6	[illegible] حسيني	
7	النوري حبيبي	
8	مخ الدين فضلون	
9	سيرين مرابط	
10	سوسن ميلاد	
11	زينة حبيب الله	
12	هالة حبيب الله	
13	كلاء الدّميني	
14	ماديس سالجاوي	
15	منير الكثيري	
16		

2025/31

2025/31

الجمهورية التونسية

مجلس نواب الشعب

باردو في 2025.04.21

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، ..... حسونة المناعي .....

عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب،

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــام العلم بمضمونه وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء

الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب

2025/31

باردو في 2025.04.21

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، ألفة المرواني
عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب،

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــام العلم بمضمونه وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضاء

2025/31

الجمهورية التونسية

مجلس نواب الشعب

باردو في.....

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، محمد بنور .....

عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب،

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــام العلم بمضمونه وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء

2025/31

الجمهورية التونسية

مجلس نواب الشعب

باردو في،.....

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، .....فوزي علي.....

عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب،

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــام العلم **بمضمونه** وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء

2025/31

الجمهورية التونسية

مجلس نواب الشعب

باردو في.....

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، ..محسن وسيلمي.....

عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب.

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــــام العلم بمضمونه وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء

2025/31

الجمهورية التونسية

مجلس نواب الشعب

باردو في، 2026.04.21

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، ابراهيم حسينة .....

عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب،

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــــام العلم **بمضمونه** وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء

الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب

2025/31.

باردو في.....

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، ..... النوري جريبي .....
عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب،

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــــام العلم بمضمونه وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء

الجمهورية التونسية 2025/31

مجلس نواب الشعب

باردو في.....

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، ..... أيمن المرسيي .....

عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب،

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــــام العلم بمضمونه وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء

2025/31.

الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب

باردو في 25/04/21

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، فخر الدين قصلون
عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب.

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	**مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.**
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــام العلم بمضمونه وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء

الجمهورية التونسية
مجلس نواب الشعب

2025/31.

باردو في.....

تصـــريح

بتبنّي مقترح قانون

إنّي الممضي (ة) أسفله، .....سيرين مرابط.....
عضو مجلس نوّاب الشّعب،

وعملا بأحكام الفصل 68 من أحكام دستور الجمهوريّة التّونسيّة لسنة 2022 والفصل 122 من النّظام الدّاخلي لمجلس نوّاب الشّعب،

أصرّح وأنّي أتبنّى عرض مقترح القانون حسب البيانات التّالية:

عنوان مقترح القانون	مقترح قانون يتعلّق بتنظيم استغلال الشقق والمساكن المفروشة.
عدد الفصول المضمّنة بمقترح القانون	**19 فصلا**

وإنّي على تمـــام العلم بمضمونه وأطلب عرضه وفق الشّروط القانونيّة قصد النّظر في إمكانيّة المصادقة عليه.

الإمضـاء