

عقد كراء محلّ معدّ للسكنى

خاضع لأحكام مجلة الالتزامات والعقود

بين الممضين أسفله:

المسوّغ: السيد(ة) المولود(ة)
في الجنسية صاحب(ة)
بطاقة التعريف الوطنية عدد الصادرة في القاطن(ة)
.....
الهاتف البريد الإلكتروني
بصفته
ويُشار إليه فيما يلي بـ «المسوّغ»، من جهة،

والمستوّغ: السيد(ة) المولود(ة)
في الجنسية صاحب(ة)
بطاقة التعريف الوطنية / جواز السفر عدد الصادر(ة) في
القاطن(ة) حاليًا بـ
المهنة الهاتف البريد الإلكتروني
ويُشار إليه فيما يلي بـ «المستوّغ»، من جهة أخرى.

يصرّح كلّ طرف بأنه يتمتع بكامل الأهلية القانونية للتعاقد. وإذا أمضى هذا العقد أكثر من متسوّغ واحد، فهم ملزمون بالتضامن بجميع الالتزامات المترتبة عنه.

وقع الاتفاق والتراضي على ما يلي:

الفصل 1 - موضوع العقد وتعيين المحلّ

يُسوّغ المسوّغ للمستوّغ الذي قِيل المحلّ الكائن

بـ
ولاية الترقيم البريدي وهو
بالمطابق مساحته التقريبية م² ويحتوي على غرف رئيسية ومطبخ و
بيت أو بيوت استحمام، مع التوابع
التالية:

الرسم العقاري أو مرجع الملكية: عدّاد الشركة التونسية
لل كهرباء والغاز عدد عدّاد الشركة الوطنية لاستغلال وتوزيع المياه
عدد

يُسوّغ المحلّ: ☐ فارغًا ☐ مؤثّقًا حسب قائمة المنقولات الملحقة.

الفصل 2 - وجهة الاستعمال

يُسَوَّغُ المحلّ لاستعماله حصريًا مسكنًا رئيسيًا للمتسوّغ ولأفراد عائلته المقيمين معه، وعددهم
أشخاص. ويُمنع تعاظمي أيّ نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي أو مهني، وكذلك تسويق المحلّ للغير
لفترات قصيرة، دون موافقة مسبقة وكتابية من المتسوّغ.

الفصل 3 - المدة

أُبرم هذا العقد لمدة، تبدأ في وتنتهي
في

ما لم يوجّه أحد الطرفين تنبيهًا بعدم التجديد قبل حلول الأجل بشهرين (2) على الأقلّ، يتجدّد العقد
ضمنيًا لمدد متتالية قدر كلّ منها سنة واحدة وبنفس الشروط، مع مراعاة مراجعة معيّن الكراء
المنصوص عليها بالفصل 5.

الفصل 4 - سريان العقد وتسليم المفاتيح

يسري هذا العقد ابتداءً من ويسلم المتسوّغ للمتسوّغ في هذا التاريخ
مفتاحًا (مفاتيح) و.....

الفصل 5 - معيّن الكراء

حُدّد معيّن الكراء الشهري بمبلغ دينارًا تونسيًا (بلسان
القلم: دينارًا)،
دون اعتبار الاستهلاكات والأعباء.
يُرفع في معيّن الكراء بنسبة % عند كلّ ذكرى سنوية لسريان العقد دون حاجة إلى أيّ إجراء
آخر.

الفصل 6 - خلاص معيّن الكراء

يُدفع معيّن الكراء مسبقًا في أجل أقصاه اليوم من كلّ شهر، عن طريق ☐ تحويل بنكي إلى
الحساب عدد ☐ صكّ ☐ دفع نقدي مقابل
وصل.
يسلم المتسوّغ للمتسوّغ وصلًا عن كلّ دفعة. ويدفع المتسوّغ عند إمضاء هذا العقد معيّن كراء الشهر
الأول، أي دينارًا.

الفصل 7 - مبلغ الضمان

يدفع المتسوّغ عند الإمضاء إلى المتسوّغ، الذي يقبّله بتسلّمه، مبلغ ضمان قدره
دينارًا، أي ما يعادل أشهر كراء. ويضمن هذا المبلغ تنفيذ التزامات المتسوّغ، ولا ينتج فوائد،
ولا يجوز للمتسوّغ استعماله لخلاص الأشهر الأخيرة من الكراء.

الفصل 8 - الأعباء والاستهلاكات

يتحمّل المتسوّغ معاليم استهلاك الكهرباء والغاز والماء والهاتف والإنترنت، وكذلك الأعباء الجارية للعمارة أو للملكية المشتركة، أي دينارًا شهريًا. وتبقى الأداءات والمعاليم المستوجبة بصفة المالك على كاهل المتسوّغ.

الفصل 9 - محضر معاينة حالة المحلّ

يُحرَّر حضوريًا محضر معاينة لحالة المحلّ عند الدخول ويُمضيه الطرفان عند تسليم المفاتيح. ويُحرَّر محضر معاينة عند الخروج بنفس الشروط عند إرجاع المفاتيح. وللمتسوّغ أجل عشرة (10) أيام من تاريخ دخوله للإعلام كتابيًا بكلّ عيب لم يكن ظاهرًا عند تحرير محضر الدخول.

الفصل 10 - الصيانة والإصلاحات

يتحمّل المتسوّغ الإصلاحات الكبرى وتلك الناتجة عن القِدم أو عيب في البناء أو قوّة قاهرة، ومنها الهيكل والسطح وعزل المياه والقنوات المدمجة والتجهيزات العامة للماء والكهرباء. ويتحمّل المتسوّغ الصيانة الجارية والإصلاحات البسيطة (الحنفيات، الجوانات، المقابس، المفاتيح الكهربائية، المصابيح، الأقفال، تسريح القنوات، البلّور المكسور)، وكذلك كلّ إصلاح استوجبه خطؤه أو خطأ من يأوبهم. ويُعلم المتسوّغ كتابيًا ودون تأخير بكلّ إصلاح محمول على هذا الأخير.

الفصل 11 - الأشغال والتغييرات

لا يجوز للمتسوّغ إجراء أيّ تحويل أو تغيير في المحلّ أو في تجهيزاته أو في الواجهة دون موافقة مسبقة وكتابية من المتسوّغ. وتبقى التهيئات المرخّص فيها مكتسبة للمتسوّغ عند انتهاء العقد دون تعويض، ما لم يُتفق كتابيًا على خلاف ذلك. ويتعيّن على المتسوّغ أن يمكّن من إنجاز الإصلاحات المتأكّدة أو الضرورية المحمولة على المتسوّغ.

الفصل 12 - التزامات المتسوّغ

يلتزم المتسوّغ بتسليم المحلّ وتوابعه في حالة صالحة للاستعمال، وضمان انتفاع المتسوّغ انتفاعًا هادئًا طيلة مدّة العقد، وضمان العيوب الخفية والاستحقاق، وإنجاز الإصلاحات المحمولة عليه، وتسليم وصل عن كلّ دفعة.

الفصل 13 - التزامات المتسوّغ

يلتزم المتسوّغ بخلاص معيّن الكراء والأعباء في آجالها، واستعمال المحلّ بعناية ووفق وجهته، واحترام نظام العمارة وراحة الجوار، وإعلام المتسوّغ دون تأخير بكلّ حادث أو تلف، وتحمل مسؤولية التلف الحاصل أثناء الكراء باستثناء الاستهلاك العادي أو القِدم أو القوّة القاهرة، وإرجاع المحلّ عند انتهاء العقد.

الفصل 14 - التأمين

يلتزم المتسوّغ باكتتاب تأمين على المسكن يغطّي على الأقلّ الحريق وتسرب المياه ومسؤوليته المدنية، ويتقديم شهادة في ذلك إلى المسوّغ عند أول طلب.

الفصل 15 - التسويغ من الباطن والإحالة

يُمنع كلّ تسويغ من الباطن، كليًا أو جزئيًا ولو بدون مقابل، وكلّ إحالة لهذا العقد دون موافقة مسبقة وكتابة من المسوّغ.

الفصل 16 - دخول المسوّغ إلى المحلّ

لا يجوز للمسوّغ الدخول إلى المحلّ إلا بموافقة المتسوّغ. وله أن يعاينه للوقوف على حالته أو لإنجاز أشغال، بموجب موعد يُضبط قبل ثمان وأربعين (48) ساعة على الأقلّ وفي أوقات معقولة. وخلال الشهر الأخير من العقد، يمكن المتسوّغ الراغبين في الكراء أو الشراء من زيارة المحلّ بموجب موعد. وفي حالة التأكد التي تهدّد الأشخاص أو البناية، يمكن الدخول دون أجل مع إعلام المتسوّغ بكلّ وسيلة.

الفصل 17 - التأخير في الخلاص

عند عدم الخلاص في الأجل، يوجّه المسوّغ إلى المتسوّغ تنبيهًا كتابيًا بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منقّد، يمنحه فيه أجل خمسة عشر (15) يومًا للخلاص. وتنتج المبالغ المستحقّة فوائض بالنسبة القانونية ابتداءً من تاريخ هذا التنبيه. ويمتنع المسوّغ عن كلّ وسيلة ضغط شخصية، ومنها تغيير الأقفال أو قطع الماء أو الكهرباء أو الغاز أو حبس أمتعة المتسوّغ. ولا يمكن إجراء الاستخلاص الجبري أو الإخراج إلا بمقتضى حكم قضائي.

الفصل 18 - فسخ العقد

- 18.1 في صورة عدم خلاص قسط من معيّن الكراء أو من الأعباء في أجله، وبعد مضيّ خمسة عشر (15) يومًا من تنبيه بقي دون جدوى ويذكر بهذا الشرط، يفسخ العقد بقوة القانون. وإذا رفض المتسوّغ مغادرة المحلّ، فلا يمكن الإذن بإخراجه إلا من قبل المحكمة المختصة.
- 18.2 يمكن أن يكون كلّ إخلال جسيم آخر من أحد الطرفين بالتزاماته سببًا لفسخ العقد بحكم قضائي مع غرم الضرر.
- 18.3 يمكن للمتسوّغ إنهاء العقد قبل أجله مع احترام أجل التنبيه المنصوص عليه بالفصل 19.
- 18.4 للطرفين في كلّ وقت إنهاء العقد باتفاقهما المثبت كتابيًا.

الفصل 19 - التنبيه

يقع كلّ تنبيه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منقّد أو بتسليمه مباشرة مقابل وصل مؤرّخ وممضى. ويسري الأجل من تاريخ البلوغ.

أجل تنبيه المتسوّغ شهر (أشهر). ويجب أن يوجّه المسوّغ تنبيهه بعدم التجديد قبل حلول الأجل بشهرين (2) على الأقلّ. ويبقى معيّن الكراء مستحقاً إلى انقضاء أجل التنبيه.

الفصل 20 - إرجاع المحلّ

عند انتهاء العقد، يُرجع المتسوّغ المحلّ خالياً ونظيفاً وفي حالة حسنة، مع مراعاة الاستهلاك العادي، وبجميع مفاتيحه. ويُثبت خلاص آخر فواتير الكهرباء والغاز والماء والاتصالات. وإذا بقي المتسوّغ بالمحلّ دون موجب بعد انتهاء العقد، يكون ملزماً بأداء معيّن إشغال يساوي آخر معيّن كراء عن كلّ شهر بدأ.

الفصل 21 - إرجاع مبلغ الضمان

يُرجع مبلغ الضمان إلى المتسوّغ في أجل ثلاثين (30) يوماً من تاريخ إرجاع المفاتيح وتحرير محضر معاينة الخروج، بعد طرح المبالغ المستحقّة والمبرّرة فقط: معيّنات الكراء والأعباء غير المدفوعة، الفواتير المتبقّية، كلفة الإصلاحات الكرائية المثبتة بتقدير أو فاتورة. ويسلم المتسوّغ للمتسوّغ كشفاً كتابياً في ذلك.

الفصل 22 - المراسلات واختيار المقرّ

لتنفيذ هذا العقد، يختار المتسوّغ مقرّه بالعنوان المبيّن أعلاه، ويختار المتسوّغ مقرّه بالمحلّ المُسوّغ. ويمكن توجيه المراسلات العادية بالبريد الإلكتروني أو بالرسائل الإلكترونية. أمّا التنبيهات فتقع بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منقّذ. ويجب إعلام الطرف الآخر بكلّ تغيير للعنوان.

الفصل 23 - النزاعات والقانون المنطبق

يخضع هذا العقد للقانون التونسي، وخاصة لمجلة الالتزامات والعقود. ويسعى الطرفان إلى فضّ كلّ نزاع بالتراضي، وعند التعذّر يُرفع النزاع إلى المحكمة المختصّة بمكان وجود المحلّ.

الفصل 24 - الملاحق

تُرفق بهذا العقد وتُعدّ جزءاً لا يتجزأ منه: محضر معاينة حالة المحلّ عند الدخول، قائمة المنقولات (إن كان المحلّ مؤثّقاً)، نسخ من وثائق هوية الطرفين،

الفصل 25 - التسجيل والمصاريف

يلتزم الطرفان بالتعريف بإمضاءاتهما وتسجيل هذا العقد لدى القبضة المالية المختصة. وتكون مصاريف التعريف بالإمضاء ومعالم التسجيل على كاهل

حُرّر بـ..... في في ثلاثة (3) نظائر أصلية.

المسوّغ الإمضاء مسبقًا بعبارة «قرأت ووافقت»	المتسوّغ الإمضاء مسبقًا بعبارة «قرأت ووافقت»
---	--