

القوانين

قانون عدد 33 لسنة 2008 مؤرخ في 13 ماي 2008 يتعلق بالإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب ومجلس المستشارين،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول - يضبط هذا القانون الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت.

الفصل 2 - الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت هو حق الانتفاع بالإقامة لمدة محددة في وحدة سياحية معدة لهذا الغرض طبقا لمقتضيات هذا القانون.

ويكون هذا الحق قابلا للإحالة والإعارة والكراء والمبادلة والميراث.

الفصل 3 - لا يمكن أن تقل مدة حق الانتفاع بالإقامة بنظام اقتسام الوقت عن أسبوع واحد في السنة وذلك على امتداد فترة لا تقل عن خمس سنوات.

ويمكن باتفاق بين شركة الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت والمنتفع تجديد هذا الحق، كما يمكن تغيير الفترة الزمنية للانتفاع المتفق عليها في حدود إمكانيات الوحدة.

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 6 ماي 2008.

مداولة مجلس المستشارين وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 8 ماي 2008.

الفصل 4 . لا تخضع عقود الانتفاع بحق الإقامة بنظام اقتسام الوقت، للتشريع المتعلق بالعمليات العقارية.

الباب الثاني

أحكام خاصة بشركات الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت

الفصل 5 . يمارس الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت في إطار شركة تجارية تحدث طبقاً لمقتضيات مجلة الشركات التجارية ولأحكام هذا القانون فيما عدا ذلك.

ولا يمكن للشركة أن تسوق أو تباع أسابيع الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت قبل الإنجاز الكلي لمشروع بناء وحدات الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت أو ما لم تكن مالكة لتلك الوحدات. كما يمنع عليها اللجوء إلى المناولة في عمليات التسويق.

الفصل 6 . يتعين على شركات الإيواء السياحي المذكورة بالفصل 5 أعلاه الحصول على ترخيص مسبق من الوزير المكلف بالسياحة.

وتضبط بأمر شروط الحصول على هذا الترخيص.

الفصل 7 . يتعين على هذه الشركات توفير ضمان بنكي قار يضمن مسؤولياتها المهنية تجاه حرفائها.

ويتم ضبط قيمة هذا الضمان وشروط التصرف فيه بقرار من الوزير المكلف بالسياحة والوزير المكلف بالمالية.

الفصل 8 . يمنع على شركات الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت الجمع بين نشاط الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت والنشاط العادي للإيواء.

الفصل 9 . إذا كانت الوحدة السياحية المخصصة للإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت مشيدة على عقار مسجل، يجب على الباعث طلب التنصيص بالسجل العقاري على أن هذا العقار خاضع لنظام الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت.

الباب الثالث

الأحكام الخاصة بعقود الإحالة

الفصل 10 . يجب أن تبرم كل عملية إحالة لحق الانتفاع بالإقامة بنظام اقتسام الوقت بمقتضى كتب طبقاً لعقد نموذجي يتضمن خاصة العناصر التالية :

- هوية الأطراف المتعاقدة،

- مرجع نص موافقة الوزير المكلف بالسياحة على إنجاز المشروع،

- وصفا دقيقا للإقامة والشقة 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 11 . يمنح المنتفع بحق الإقامة بنظام اقتسام الوقت أجلا قدره 15 يوما من تاريخ إمضاء العقد يطلق عليه "أجل التأمل" ويحق للمنتفع خلال أجل التأمل التراجع عن العقد دون قيد أو شرط أو بيان أسباب ذلك ودون تحمل أية مصاريف مهما كانت، على أن يتولى المنتفع إبلاغ تراجعها بواسطة وسيلة تترك أثرا كتابيا.

ويمنع على شركة الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت تسلم أي تسبقات مالية أو تعهدات بالخلاص مهما كان نوعها خلال أجل التأمل.

ويكتب هذا الفصل بالعقد بأحرف بارزة.

الفصل 12 . تسلم الشركة للمنتفع وجوبا نظيرا من النظام الداخلي ومن العقد بعد إمضائه.

ويحدّد النظام الداخلي خاصيات وحدة الإيواء والمرافق المشتركة التابعة لها والشروط العامة لاستغلالها.

الفصل 13 . في صورة إحالة أو كراء لحق الانتفاع بالإقامة بنظام اقتسام الوقت، يتعين على المنتفع الجديد إعلام شركة الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت في أجل شهر من تاريخ إبرام العقد.

ويتمتع المنتفع الجديد بجميع الحقوق والامتيازات الناجمة عن العقد الأصلي، كما يلتزم بنفس الالتزامات المحمولة عليه.

الباب الرابع

استغلال وحدات الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت

الفصل 14 . مع مراعاة التشريع والتراتب المنطبقة في ميدان الصرف والتجارة الخارجية، تتولى الشركات الباعثة لمشاريع الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت، الانخراط بسوق دولية لتبادل العطل باقتسام الوقت وذلك لتسويق منتجها دوليا.

الفصل 15 . يجب أن تسيّر شركات الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت من قبل مدير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالتشريع والتراتب الجاري بها العمل الخاصة بمديري المؤسسات السياحية التي تقدم خدمات إيواء.

الفصل 16 . تخضع المؤسسات التي يتم بعثها طبقاً لهذا القانون للتشريع والتراتب الجاري بها العمل المتعلقة بمراقبة التصرف في المؤسسات السياحية.

الفصل 17 . يلتزم المنتفع بحق الإقامة باستعمال العين للسكن واستخدامها الاستخدام الهادئ المعتاد ويتعهد باحترام واجبات الراحة والسكينة للأجوار.

الفصل 18 . يجوز للمنتفع مبادلة حقه في الانتفاع بالإقامة مع منتفع آخر في ذات الوحدة أو في وحدات ماثلة في مؤسسات أخرى سواء داخل الجمهورية أو خارجها.

الفصل 19 . تقوم شركة الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت بإيداع نسخة من عقد الإحالة المبرم بينها وبين المنتفع لدى المصالح المختصة التابعة للوزارة المكلفة بالسياحة مقابل وصل في الغرض وذلك في أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ إمضاء العقد.

الفصل 20 . يتحمل المنتفع بحق الإقامة سنويا المصاريف المشتركة اللازمة لحفظ وحدات الإيواء السياحي وصيانتها وتعهدها.

يتم تحديد مبالغ هذه المصاريف وطريقة استخلاصها صلب النظام الداخلي في شكل مبلغ تقديري سنوي قابل للمراجعة كل سنتين حسب نسبة التضخم.

في صورة تخلف المنتفع بحق الإقامة عن دفع المصاريف المشتركة لمدة سنتين متتاليتين يعلق حقه في الانتفاع إلى تاريخ الوفاء.

وإذا تخلف عن دفع المصاريف في السنة الموالية لتعليق حقه بإمكان شركة الإيواء السياحي المطالبة بفسخ العقد وذلك بعد إعلام المنتفع بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ وتمكينه من أجل ثلاثة أشهر على الأقل لتسوية وضعيته.

الفصل 27 . يمكن للوزير المكلف بالسياحة إيقاف نشاط المؤسسة المخالفة بصفة مؤقتة لمدة لا تتجاوز ستة أشهر، بعد سماع ممثلها القانوني، وذلك في الحالات التالية :

. مخالفة الأحكام الخاصة بعقود الإحالة المنصوص عليها بالفصول 10 و 11 و 12 من هذا القانون،

. انعدام أحد الشروط المتعلقة باستغلال وحدات الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت المنصوص عليها بالفصلين 14 و 15 من هذا القانون،

. الإخلال بواجب الصيانة،

. الجمع بين نشاط الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت والنشاط العادي للإيواء،

. عدم إيداع نسخة من عقد الإحالة المنصوص عليه بالفصل 19 من هذا القانون.

الفصل 28 . في صورة الغلق المؤقت للمؤسسة يتحمل الباعث مصاريف إقامة المنتفعين خلال مدة الغلق بنزل أو إقامة من نفس الصنف كائنة بنفس الجهة ما لم يتفق الطرفان على خلافه.

الفصل 29 . في صورة ثبوت إخلالات خطيرة يمكن للمحكمة أن تقضي بغلاق المؤسسة بصورة نهائية وفي هذه الحالة تنفسح العقود المبرمة مع شركة الإيواء المعنية 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.

الباب السادس

أحكام انتقالية

الفصل 30 . يتعين على كل من قام بتسويق منتوج الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت قبل صدور هذا القانون تسوية وضعيته وفق أحكامه في أجل سنة من تاريخ دخوله حيز التنفيذ مع احترام مقتضيات العقود المبرمة بين المنتفعين وشركات الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت.

تلغى أليا جميع التراخيص التي تم منحها قبل صدور هذا القانون بعد أجل السنة المذكور أعلاه وفي هذه الحالة يجوز 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 31 . تلغى جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا القانون وخاصة القانون عدد 46 لسنة 1997 المؤرخ في 14 جويلية 1997 المتعلق بالإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت.

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

تونس في 13 ماي 2008.

زين العابدين بن علي

الفصل 21 . تتم معاينة كل مخالفة لأحكام هذا القانون بواسطة محاضر يتم تحريرها طبقا لأحكام مجلة الإجراءات الجزائية من قبل مأموري الضابطة العدلية المبيينين بالفقرة 3 و 4 من الفصل 10 من المجلة المذكورة وأعاون 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 22 . يعاقب بخفية قدرها عشرون ألف دينار والغلق الفوري لمؤسسته كل من يمارس الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت دون الحصول على الترخيص المسبق المنصوص عليه بالفصل 6 من هذا القانون. ويمكن للمحكمة الإذن بنشر مضمون الحكم بالصحف اليومية على نفقة المحكوم عليه.

الفصل 23 . تعاقب بخفية قدرها خمسة عشر ألف دينار شركة الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت التي :

. تجمع بين نشاط الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت والنشاط العادي للإيواء،

. أو التي لا يتم تسييرها من قبل مدير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها بالتشريع والتراتبين الجاري بها العمل الخاصة بمديري المؤسسات السياحية التي تقدم خدمات إيواء،

. أو التي لم تقم بإيداع نسخة من عقد الإحالة المنصوص عليه بالفصل 19 من هذا القانون لدى المصالح المختصة التابعة للوزارة المكلفة بالسياحة.

الفصل 24 . تعاقب بخفية قدرها عشرة آلاف دينار شركة الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت التي :

. لا تبرم عقد إحالة لحق الانتفاع بالإقامة بنظام اقتسام الوقت بمقتضى كتب طبقا للعقد النموذجي المنصوص عليه بالفصل 10 من هذا القانون،

. أو التي تتسلم تسبقات مالية أو تعهدات بالخلاص خلال أجل التأمل.

الفصل 25 . في صورة العود تضاعف الخطايا المنصوص عليها بالفصول 22 و 23 و 24 من هذا القانون.

الفصل 26 . يعاقب بالعقوبات المنصوص عليها بالفصل 291 من المجلة الجزائية كل شخص قدم وعودا بعطايا أو هدايا لا أساس لها في الواقع أو استعمل حيلة أو خزعبلات لجلب الحرفاء.