



## قرار تعقيبي

### باسم الشعب التونسي

أصدرت الدائرة التعقيبية الرابعة بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:

المعقبة: الإدارة العامة للأداءات في شخص ممثلها القانوني بمكاتبها الكائنة

من جهة،

نائبتها الأستاذة

القاطنة

والمعقب ضدها:

الكائن مكتبها

من جهة أخرى.

بعد الاطلاع على مطلب التعقيب المقدم من المعقبة والمرسمة بكتابة المحكمة بتاريخ 7 مارس 2013 تحت عدد 313499 طعنا في الحكم الإستئنافي الصادر عن محكمة الإستئناف بسوسة تحت عدد 1312 بتاريخ 12 أفريل 2011 والقاضي نهائيا بقبول الإستئناف شكلا وفي الأصل بنقض الحكم الابتدائي والقضاء من جديد بإبطال قرار التوظيف الإجباري للأداء وإلغاء مفعوله وإعفاء المستأنفة من الخطية وإرجاع المال المؤمن إليها.

وبعد الاطلاع على الحكم المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أنّ المعقب ضدها خضعت، على إثر إقتنائها لعقار متمثل في شقة بعمارة كائنة بسيدي عبد الحميد بسوسة طريق المنستير، إلى مراقبة أولية لوضعيتها الجبائية في مادة معالم التسجيل المستوجبة على ذلك العقد تبين من خلالها أن المعنية بالأمر إنتفعت بالتسجيل بالمعلوم القار في غياب توفر الشروط المنصوص عليها بالقانون أفضت إلى صدور

قرار في التوظيف الإجباري للأداء تحت عدد 2008/274 بتاريخ 27 سبتمبر 2008 يقضي بمطالبتها بأداء مبلغ جملي لفائدة الخزينة قدره 4.583،750 د أصلا وخطايا، فإعترضت عليه المعقب ضدها أمام المحكمة الابتدائية بسوسة التي تعهدت بالقضية وأصدرت حكمها تحت عدد 1442 بتاريخ 1 أكتوبر 2009 والقاضي بقبول الاعتراض شكلا ورفضه أصلا وإقرار قرار التوظيف الإجباري للأداء وإجراء العمل به طبق نصه وحمل المصاريف القانونية على المعارضة فتولت المعنية بالأمر إستئنافه أمام محكمة الإستئناف بسوسة التي تعهدت بالقضية وأصدرت الحكم المضمن بالطالع موضوع الطعن المائل.

وبعد الاطلاع على المذكورة في بيان أسباب الطعن المدلى بها من المعقب بتاريخ 1 أبريل 2013 والمتضمنة طلب الحكم بقبول مطلب التعقيب شكلا وفي الأصل بنقض قرار محكمة الإستئناف عدد 1312 بتاريخ 12 أبريل 2011 وإحالة القضية إلى محكمة الإستئناف المختصة ليعاد النظر فيها بهيئة حكومية جديدة وحمل المصاريف القانونية على المعقب ضدها إستنادا إلى مخالفة محكمة الإستئناف للفصلين 14 و 23 مكرر من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري ضرورة أن نقل ملكية العقار لفائدة المعقب ضدها لم تكن مستوفية للشروط المنصوص عليها بالفصل 14 سالف الذكر على غرار حصول المشتري من الباعث العقاري على نسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من رخصة الأشغال منجزة من طرف المصالح البلدية ونسخة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال محررة من طرف مهندس معماري أو مكتب دراسات أو مكتب مراقبة وهو ما يترتب عن عدم الإستظهار بتلك الوثائق أو بأحدها حرمان المشتري من الإنتفاع بالنظام التفاضلي للتسجيل مما حدا بالإدارة إلى توظيف معلوم التسجيل النسبي على المطالبة بالأداء غير أن المحكمة المنتقد حكمها إعتبرت بأن لا شيء يحول دون تمتيع المشتري بذلك الإعفاء في صورة تحقق شروطه ولو بتاريخ لاحق لتاريخ تسجيل العقد طالما وأن المشرع لم يشترط أجلا معيناً للإدلاء بالوثائق المطلوبة والحال أن التسجيل بالمعلوم النسبي يعتبر القاعدة العامة ولا يمكن إستثناءه إلا بموجب نص صريح وأن التسجيل بالمعلوم القار يعد نظاما إستثنائيا يتم تطبيقه وفق القواعد والشروط المتعلقة به على النحو الذي تضمنه الفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري وأن عدم التنصيص صلب هذا الفصل على آجال محددة للإدلاء بتلك الوثائق للإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار لا يقصد منه منح المطالبين بالأداء أجلا مفتوحا لتقدم تلك الوثائق لتعارض ذلك مع كنهه حق تدارك الأخطاء

الممنوح للإدارة كما أن الفصل 14 من قانون البعث العقاري وضع على كاهل الباعث العقاري تسليم حرفائه نسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من شهادة مطابقة الأشغال قبل تسليم العقار أو بصفة متزامنة مع تسليمه المفاتيح للعقار موضوع عملية البيع مما يغدو معه الحديث عن آجال مفتوحة للإدلاء بتلك الوثائق في غير طريقه لأن الغاية من التوصل بالوثائق المطلوبة من شأنه أن يسمح بتحديد صبغة العقار والتأكد من توفر صفة الباعث العقاري لدى البائع وهو ما لم يتم إستيفاؤه من قبل المعقب ضده زمن تقديم عقد البيع للتسجيل مع تسجيل تمسك المعقبة بمخالفة المحكمة المنتقد حكمها للفصل 65 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية لما أعفت المطالبة بالأداء من الخضوع إلى نظام التسجيل النسبي رغما عن أنها لم تثبت الشطط فيما وظف عليها ودون أن تدلي بالوثائق المنصوص عليها بالفصلين 14 و 23 مكرر من القانون المتعلق بالبعث العقاري زمن تسجيلها للعقار وليس إثر فترة ناهزت ثلاث سنوات من تاريخ إبرام العقد وهو ما ينهض دليلا على عدم إنتهاء أشغال البناء زمن إبرام عقد البيع بما يحول دون إنتفاعها بنظام التسجيل بالمعلوم القار.

وبعد الإطلاع على تقرير الرد الصادر عن الأستاذة قوتة زين العابدين نيابة عن المعقب ضدها والوارد على كتابة المحكمة بتاريخ 7 جوان 2013 والمتضمن طلب رفض مطلب التعقيب أصلا إستنادا إلى أن المشرع أرسى الإمتياز الجبائي المتعلق بتسجيل العقارات المعدة للسكنى من قبل الباعثين العقاريين قصد مساعدة فئة من المشترين لمساكن معدة للسكنى وأن الإدارة لم تنازع في أي طور من الأطوار بخصوص الصبغة السكنية لعقار التداعي فضلا عن أن الفصل 23 مكرر لم يتضمن آجالا معينة ترتبط بسقوط الحق في الإعفاء كما لم ينص القانون عدد 17 لسنة 1990 على فقدان المشتري للحق في تسجيل العقد بالمعلوم القار في صورة عدم تولى الباعث العقاري تسليمه نسخة من إنتهاء الأشغال وأن غاية المشرع من إشتراط الوثائق المتعلقة بمعاينة إتمام الأشغال ومطابقتها لرخصة البناء للتمتع بالإعفاء يكمن في التحقق من مطابقة الأشغال لرخصة البناء ولا شيء يمنع تمتيع المشتري من ذلك الإعفاء في صورة تحقق شروطه ولو بتاريخ لاحق لعملية التسجيل مضيئة بأنها لم تتول مطالبة المحكمة التخفيض في المبالغ الموظفة على منوبتها بل طلبت إلغاء قرار التوظيف لإستيفاء المعنية بالأمر للشروط الواردة بالفصل 23 مكرر طالما وأنه ثبتت الصبغة السكنية للعقار وهو ما إنتهت إليه المحكمة في إطار إعمالها لولايتها على النزاع برمته مما لا يسوغ معه التمسك بمخالفة المحكمة المنتقد حكمها لأحكام الفصل 65 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وبعد الإطلاع على القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في الأول من جوان 1972 المتعلق بالمحكمة الإدارية وعلى جميع النصوص التي نقحته وتممته وآخرها القانون الأساسي عدد 2 لسنة 2011 المؤرخ في 3 جانفي 2011.

وبعد الاطلاع على ما يفيد إستدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 27 فيفري 2019، وبما تلا المستشار المقرر السيد ملخصا من تقريره وحضر ممثل المعقبة وتمسك بمستندات التعقيب ولم تحضر الأستاذة نائبة المعقب ضدها وبلغها الإستدعاء.

حجزت القضية للمفاوضة والتصريح بالقرار لجلسة يوم 29 مارس 2019.

وبها وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي:

من جهة الشكل:

حيث قدّم مطلب التعقيب مّمّن له الصفة والمصلحة وفي الآجال القانونية واستوفى بذلك جميع المقومات الشكلية، لذا فقد تعيّن قبوله من هذه الناحية.

من جهة الأصل:

عن المظن المتعلق بمخالفة الفصلين 14 و 23 مكرر من القانون المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري

حيث تمسكت المعقبة بمخالفة محكمة الإستئناف للفصلين 14 و 23 مكرر من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري ضرورة أن نقل ملكية العقار لفائدة المعقبة ضدها لم تكن مستوفية للشروط المنصوص عليها بالفصل 14 سالف الذكر على غرار حصول المشتري من الباعث العقاري على نسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من رخصة الأشغال منجزة من طرف المصالح البلدية ونسخة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال محررة من طرف مهندس معماري أو مكتب دراسات أو مكتب مراقبة وهو ما يترتب عن عدم الإستظهار بتلك الوثائق أو بأحدها حرمان المشتري من الإنتفاع بالنظام التفاضلي للتسجيل مما حدا بالإدارة إلى توظيف معلوم التسجيل النسبي على المطالبة بالأداء غير أن المحكمة المنتقد حكمها إعتبرت

بأن لا شيء يحول دون تمتيع المشتري بذلك الإعفاء في صورة تحقق شروطه ولو بتاريخ لاحق لتاريخ تسجيل العقد طالما وأن المشرع لم يشترط أجلا معيناً للإدلاء بالوثائق المطلوبة والحال أن التسجيل بالمعلوم النسبي يعتبر القاعدة العامة ولا يمكن إستثناءه إلا بموجب نص صريح وأن التسجيل بالمعلوم القار يعد نظاماً إستثنائياً يتم تطبيقه وفق القواعد والشروط المتعلقة به على النحو الذي تضمنه الفصل 23 مكرر من قانون البعث العقاري وأن عدم التنصيص صلب هذا الفصل على آجال محددة للإدلاء بتلك الوثائق للإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار لا يقصد منه منح المطالبين بالأداء أجلا مفتوحاً لتقديم تلك الوثائق لتعارض ذلك مع كنهه حق تدارك الأخطاء الممنوح للإدارة كما أن الفصل 14 من قانون البعث العقاري وضع على كاهل الباعث العقاري واجب تسليم حرفائه نسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من شهادة مطابقة الأشغال قبل تسليم العقار أو بصفة مترامنة مع تسليمه المفاتيح للعقار موضوع عملية البيع، مما يغدو معه الحديث عن آجال مفتوحة للإدلاء بتلك الوثائق في غير طريقه طالما أنّ الغاية من التوصل بالوثائق المطلوبة تكمن في التوصل إلى تحديد صبغة العقار والتأكد من توفر صفة الباعث العقاري لدى البائع وهو ما لم يتم إستيفائه من قبل المعقب ضده زمن تقديم عقد البيع للتسجيل.

وحيث دفعت نائبة المعقب ضدها بأن المشرع أقرّ الإمتياز الجبائي المتعلق بتسجيل العقارات المعدة للسكنى من قبل الباعثين العقاريين قصد مساعدة فئة من المشترين لمساكن معدة للسكنى وأن الإدارة لم تنازع في أي طور من الأطوار بخصوص الصبغة السكنية لعقار التداعي فضلاً عن أن الفصل 23 مكرر لم يتضمن آجالاً معينة ترتبط بسقوط الحق في الإعفاء كما لم يتضمن القانون عدد 17 لسنة 1990 أحكاماً تنص على فقدان المشتري الحق في تسجيل العقد بالمعلوم القار في صورة عدم تولى الباعث العقاري تسليمه نسخة من إنتهاء الأشغال وأن غاية المشرع من إشتراط الوثائق المتعلقة بمعاينة إتمام الأشغال ومطابقتها لرخصة البناء للتمتع بالإعفاء يكمن في التحقق من مطابقة الأشغال لرخصة البناء ولا شيء يمنع تمتيع المشتري من ذلك الإعفاء في صورة تحقق شروطه ولو بتاريخ لاحق لعملية التسجيل.

وحيث إقتضى الفصل 14 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري أنه "يجب على الباعث العقاري قبل تسليم العقار الموعد بالبيع أن يبلغ المشتري، نسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من رخصة الأشغال منجزة

من طرف البلدية أو أي هيكل آخر مؤهل لتسليم هذه الوثائق ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال محررة من طرف المهندس المعماري أو مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع"، كما إقتضى الفصل 23 مكرر ( جديد ) ، قبل تنقيحه بمقتضى قانون المالية لسنة 2014، أنه "تسجل بالمعلوم القار:

- عقود شراء قطع الأراضي المهيئة من طرف الباعثين العقاريين والمعدة لبناء عقارات للسكنى.

- النقل الأول بمقابل بالنسبة للعقارات أو أجزاء العقارات المعدة للسكنى والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين. وللإنتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار يشترط الإدلاء بنسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال المنصوص عليها بالفصل 14 من هذا القانون".

وحيث يخلص من الأحكام سالفة الذكر أن المشرع خوّل للمشتري لعقار معد للسكنى مشيد من قبل الباعثين العقاريين الإنتفاع بإمتياز جبائي يتمثل في خضوع تلك البيوعات لنظام التسجيل بالمعلوم القار بخصوص عقود البيع بعنوان الإنتقال الأول للملكية سواء تعلقت بشراء قطع الأراضي المهيئة والمعدة للسكن أو لوححدات سكنية على النحو الذي نص عليه الفصل 19 من القانون عدد 17 لسنة 1990 سالف الذكر شريطة إستيفاء جملة من الشروط المنصوص عليها بالفصلين 23 مكرر ( جديد) و14 من ذات القانون وخاصة منها المتعلقة منها بضرورة الإدلاء بنسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال.

وحيث أن تقدير إستيفاء تلك الشروط من عدمه يتم في تاريخ إتمام عملية التسجيل وإيداع العقد لدى المصالح المالية المختصة بإعتبار أن الحدث المنشأ لمعاليم التسجيل يتمثل في إيداع عقد البيع لدى مصالح المالية للقيام بعملية التسجيل.

وحيث تبين بالإطلاع على أوراق القضية أن المعقب ضدها إشترت العقار موضوع قرار التوظيف من قبل باعث عقاري وتولت تسجيل عقد البيع بالقباضة المالية بنهج فكتور هيقو بسوسة بتاريخ 3 أوت 2004 وفق نظام المعلوم القار دون إستيفاء الشروط المضمنة بالفصل 23 مكرر ( جديد ) بخصوص الإدلاء بالوثائق المستوجبة والمنصوص عليها بالفصل 14 من ذات القانون، وهو ما يحول دون إنتفاعها بنظام التسجيل بالمعلوم القار، بما يكون معه الحكم المنتقد في غير طريقه لما إعتبر أن المطالبة بالأداء إستوفت الوثائق المطلوبة، في تاريخ لاحق لتاريخ تسجيل عقد البيع، لما أدلت بوثيقة صادرة بلدية سوسة بتاريخ 26 جوان 2008 تتمثل في إشهادها بإنتهاء الأشغال وإنجازها وفقا

لرخصة البناء وبما يفتح لها الحق في الإنتفاع بنظام التسجيل بالمعلوم القار، الأمر الذي يتجه معه قبول المطعن المائل.

ثانيا: عن المطعن المتعلق بمخالفة الفصل 65 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية

حيث تمسكت المعقبة بمخالفة المحكمة المنتقد حكمها للفصل 65 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية لما أعفت المطالبة بالأداء من الخضوع إلى نظام التسجيل النسبي رغما عن أنها لم تثبت الشطط فيما وظّف عليها ودون أن تدلي بالوثائق المنصوص عليها بالفصلين 14 و 23 مكرر من القانون المتعلق بالبعث العقاري زمن تسجيلها للعقار بل عمدت إلى إستيفاء الوثائق المستوجبة إثر فترة ناهزت ثلاث سنوات من تاريخ إبرام العقد وهو ما ينهض دليلا على عدم إنتهاء أشغال البناء زمن إبرام عقد البيع مما يحول دون إنتفاع المطالبة بالأداء بنظام التسجيل بالمعلوم القار.

وحيث دفعت نائبة المعقب ضدها بأن منوبتها لم تطلب من المحكمة المنتقد حكمها التخفيض في مبالغ الأداء الموظفة عليها بل تعلق طلبها بإلغاء قرار التوظيف لإستيفاء المعنية بالأمر للشروط الواردة بالفصل 23 مكرر طالما خاصة وأن الصبغة السكنية للعقار ثابتة، وهو ما إنتهت إليه المحكمة في إطار إعمالها لولايتها على النزاع برمته مما لا يسوغ معه التمسك بمخالفة المحكمة المنتقد حكمها لأحكام الفصل 65 من مجلة الحقوق والإجراءات الجبائية.

وحيث يتبين بالإطلاع على الحكم المطعون فيه أن محكمة الإستئناف لم تتول الحط من مبالغ الأداء الموظفة على المعقب ضدها ولا إلى تعديل المبلغ المضمن بقرار التوظيف الإجمالي للأداء وإنما إعتبرت أن المعقب ضدها قد إستوفت الشروط المنصوص عليها بالفصل 23 مكرر ( جديد ) من القانون عدد 17 لسنة 1990 بما يحول لها الإنتفاع بنظام التسجيل بالمعلوم القار، وإنتهت إلى إلغاء الحكم الإبتدائي ونقض قرار التوظيف الإجمالي على ذلك الأساس، الأمر الذي يتجه معه رد المطعن المائل.

ولهذه الأسباب:

قرّرت المحكمة:

أوّلا: قبول التعقيب شكلا وأصلا ونقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية إلى محكمة الإستئناف بسوسة لتعيد النظر فيها بهيئة حكمية جديدة.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقب ضدها.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الرابعة برئاسة السيد حاتم بنخليفة وعضوية المستشارتين السيدتين نادية نويرة وجهان الهرمي.

وتلي علنا بجلسة يوم 29 مارس 2019 بحضور كاتبة الجلسة السيدة حنان عراكي.

المستشار المقرّر

٢٢

مراد بن مولّي

رئيس الدائرة

حاتم بنخليفة

الكاتب العام للمحكمة الإدارية

الإمضاء: لطفى الخالدي