الجمهورية التونسية
وزارة المالية
الإدارة العامة للدراسات
والتشريع الجبائي

جانفي 2014

مذكـــــرة

إلـــى

عناية السيد وزير المالية

الموضوع: حول تسجيل عقود بيع خاصة باقتناء مساكن اجتماعية من الشركة

المرجـــع: مكتوب الشركة الوطنية العقارية للبلاد التونسية للشمال بتاريخ 11 ديسمبر 2013

لقد ورد علينا مكتوب الشركة ا - الذي ذكرت بمقتضاه أنها قامت ببناء مجموعة من المساكن الاجتماعية متمثلة في 33 مسكنا بتقسيم " بجندوبة، فوّتت فيها لفائدة حرفائها بمقتضى عقود بيع.

ولغاية الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار طبقا لأحكام قانون البعث العقاري سلّمت الشركة لحرفائها نسخة من شهادة مطابقة وحسن إنجاز الأشغال و نسخة من محضر القبول الوقتي لأشغال البناء.

إلا أنه عند التقدم لإجراء التسجيل تم رفض مطلب الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار باعتبار عدم توفر نسخة من المحضر النهائي لانتهاء الأشغال.

هذا و باعتبار عدم إمكانية توفر المحضر النهائي لانتهاء الأشغال حاليا فإن الشركة تطلب الإذن لها بالتسجيل بالمعلوم القار مع التعهد بتوفير الوثيقة لاحقا. ويثير طلب الشركة الملاحظات التالية:

عملا بأحكام الفصل 23 مكرر من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمنقح بالقانون عدد 98 لسنة 1991 المؤرخ في 31 ديسمبر 1991 تسجل بالمعلوم القار عمليات النقل الأول للعقارات أو لأجزاء العقارات المعدة للسكنى والمشيدة من طرف الباعثين العقاريين وذلك بتوفر الشروط التالية:

- يجب أن يكون العقد موضوع التسجيل قد تم في إطار عملية نقل أول بمقابل،
- يجب أن يكون العقار مخصصا قصرا للسكن ولفائدة شخص طبيعي،

- يجب أن يكون البائع باعثا عقاريا مرخصا له.

وبالإضافة إلى الشروط المذكورة فإن الانتفاع بالتسجيل بالمعلوم القار لعقد البيع مرتبط بالإدلاء بـ:

- قرار الترخيص في ممارسة نشاط البعث العقاري،
- نسخة من شهادة في مطابقة وحسن انجاز الأشغال،
- نسخة من محضر انتهاء الأشغال مسلم من طرف المصالح المختصة.

وبالتالي يعتبر توفير نسخة من المحضر النهائي لانتهاء الأشغال شرطا للانتفاع بتسجيل عقود البيع بالمعلوم القار وذلك طبقا لأحكام الفصل 23 مكرر المذكور أعلاه.

إلا أنه وباعتبار تعلق عمليات البيع بمساكن اجتماعية وحرصا على دعم تدخلات الشركة، فإنه يمكن الاكتفاء بنسخة من محضر القبول الوقتي لأشغال البناء ومنح امتياز التسجيل بالمعلوم القار لعقود البيع المبرمة من طرف الشركة
لفائدة حرفائها فيما يخص 33 مسكنا بتقسيم " " بجندوبة مع تعهد الشركة بتوفير المحضر النهائي لانتهاء الأشغال لاحقا. علما وأنه قد سبق منح امتياز مماثل لعقود اقتناء أراض من الوكالة العقارية الصناعية دون الإدلاء بنسخة من قرار المصادقة على التقسيم وذلك بمقتضى المذكرة عدد 867 بتاريخ 9 جوان 2011 المتضمنة موافقة السيد وزير المالية والتي تجدون صحبة هذا نسخة منها.

المدير العام للدراسات
والتشريع الجبائي
الإمضاء : حبيبة جراد اللواتي