

القوانين

قانون عدد 17 لسنة 1990 مؤرخ في 26 فيفري 1990 يتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري (1)

الفصل 7 - على الباعث العقاري المترشح للحصول على الترخيص أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية والسياسية ولم يسبق الحكم عليه جزائياً من أجل أفعال مخلّة بالشرف والأمانة ولا الحكم بتفليسه وأن يثبت :

- رأس مال كاف .
- كفاءة مهنية مع الالتزام بالاستعانة بأهل الخبرة وباطارات كفاءة لإنجاز مشاريعه .
- تضبط المعايير التي تتوفر بموجبها هذه الشروط بقرار من الوزير المكلف بالإسكان .

باسم الشعب ،
وبعد موافقة مجلس النواب ،
يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه

العنوان الأول

أحكام عامة

الفصل 8 - عدم احترام الباعث العقاري للأحكام التشريعية والترتيبية الجاري بها العمل وخاصة المجلة العمرانية يترتب عنه سحب الترخيص أو توقيف تمتعه بكل أو بعض الإمتيازات التي منحت له في نطاق هذا القانون وذلك دون اعتبار العقوبات المنصوص عليها بالقانون العام .

يقرر الوزير المكلف بالإسكان السحب أو التوقيف المشار إليهما أعلاه بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري .

الفصل الأول - يعد باعثاً عقارياً كل شخص مادي أو معنوي ينجز ، قصد البيع أو الإيجار ، بصفة اعتيادية أو من قبيل المهنة طبقاً للتشريع الجاري به العمل عمليات :

- تقسيم وتهيئة أراضي مخصصة أساساً للسكنى .
- بناء وتجديد عقارات فردية أو نصف جماعية أو جماعية معدة للسكنى أو التجارة أو المهنة أو الإدارة .

العنوان الثالث

واجبات الباعث العقاري والمشتري

الفصل 9 - لا يمكن بيع عقار في نطاق مشروع عقاري قبل انجازه إلا من طرف باعث عقاري كما عرفه الفصل الأول من هذا القانون ويبرم في الغرض وعد بالبيع يحدد حقوق وواجبات الطرفين .

الفصل 10 - يجب أن يحتوي الوعد بالبيع على مصدر ملكية الأرض وعلى عدد الرسم العقاري في صورة وجوده وعلى تاريخ قرار الموافقة على التقسيم بالنسبة للأراضي المعدة للتهيئة أو تاريخ وعدد قرار الترخيص في البناء بالنسبة لبيع العقارات المعدة للبناء .

الفصل 2 - يمكن للباعثين العقاريين المرخص لهم طبق مقتضيات الفصلين 5 و 7 من هذا القانون أن يتمتعوا بامتيازات وتشجيعات الدولة الواردة بالفصلين 18 و 19 من هذا القانون .

الفصل 3 - يمكن للباعثين العقاريين المرخص لهم الذين ينجزون مشاريع تقسيم وتهيئة أراضي أو بناء أو تجديد مساكن معتبرة ذات أولوية أو ذات صبغة اجتماعية ، أن يتمتعوا بزيادة على الإمتيازات المنصوص عليها بالفصل الثاني أعلاه بامتيازات وتشجيعات خصوصية .
تحدد الصيغة الاجتماعية والأولوية بواسطة قرار صادر عن الوزير المكلف بالإسكان .

الفصل 4 - تخضع للقانون العام عمليات البيع المنجزة من طرف الباعثين العقاريين في نطاق النشاطات المحددة بالفصل الأول من هذا القانون والخاصة بالعقارات المبنية أو الأراضي المهيأة .

الفصل 5 - تحدد وجوباً شروط بيع العقارات المبنية أو المعدة للبناء أو الأراضي المقسمة والمهيأة أو المعدة للتقسيم والتهيئة بواسطة عقد مكتوب يبرم بين الباعث العقاري والمشتري

العنوان الثاني

الترخيص

الفصل 11 - يوضح الوعد بالبيع وجوباً ما يلي :

- أ - وصف العقار الموعود بالبيع .
- ب - الثمن وطرق الخلاص .
- ج - أجل التسليم .
- د - قاعدة مراجعة الأسعار .
- هـ - عقوبات التأخير .
- و - ضمان حسن التنفيذ .

يقع تحديد طرق تقدير عقوبات التأخير وشروط امكانية تطبيق قاعدة مراجعة الأسعار بكراس الشروط العامة للبعث العقاري المنصوص عليه بالفصل 25 من هذا القانون .

الفصل 12 - لا يمكن للباعث العقاري أو يفرض أو يقبل أي دفع مبلغ مالي أو أي ايداع أو أي اكتتاب أو أية كمبيالة قبل امضاء الوعد بالبيع حسب الشروط المنصوص عليها بالفصل العاشر من هذا القانون .

غير أنه يمكن للمشتري وبعد التوقيع على الوعد بالبيع فقط ، أن يقدم تسبقات للباعث العقاري ، وفي هذه الحالة يجب على هذا الأخير تسليم ضمان بنكي لفائدة المشتري حسب الشروط المنصوص عليها بكراس الشروط .

الفصل 6 - يجب على الباعثين العقاريين الحصول على ترخيص مسبق لكي يتمكنوا من ممارسة الأنشطة المحددة بالفصل الأول من هذا القانون .
يقع الترخيص في ممارسة مهنة الباعث العقاري بقرار صادر عن الوزير المكلف بالإسكان بعد الإطلاع على رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري .
يضبط تكوين وتسيير هذه اللجنة بأمر .

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 20 فيفري 1990 .

القسم الثاني الإمميزات المرتبطة بالتسجيل

الفصل 13 - في صورة عدم احترام أجل دفعيتين متتاليتين من ثمن الشيء الموعود به كما وقع تحديده بعقد الوعد بالبيع من طرف المشتري يمكن للبائع أن يعتبر العقد لاغياً شريطة أن يبقى التنبيه الموجه للمشتري عن طريق عدل منفذ بدون اجابة لمدة شهرين .

الفصل 14 - يجب على البائع العقاري قبل تسليم العقار الموعود بالبيع أن يبلغ المشتري ، نسخة من محضر انتهاء الأشغال ونسخة من رخصة الأشغال منجزة من طرف المصالح 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 .

الفصل 15 - يقع انتقال الملكية عند تاريخ الخلاص التام للثمن النهائي للعقار الموعود بالبيع . ويجب أن يبرم عقد البيع النهائي في أجل أقصاه شهراً ابتداء من ذلك التاريخ .

الفصل 16 - يجب على المشتري أن يعلم البائع العقاري بالعيوب الظاهرة للبناء وذلك في أجل ثلاثة أشهر بداية من تاريخ التسليم .

لا يمكن فسخ عقد البيع أو التخفيض من الثمن في صورة التزام البائع العقاري باصلاح العيوب في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ الاعلام المقدم من طرف المشتري .

الفصل 17 - لا يمكن للمشتري الذي يعدل عن اتمام عملية الشراء استرجاع أية تسبقة من البائع العقاري الا بعد طرح جميع المصاريف وقيمة الاضرار الذي يثبت حصولها وذلك وفق ما يقع الاتفاق عليه في وعد البيع ، وعلى أن لا تتعدى قيمة هذه المصاريف والاضرار نسبة 10٪ من مجمل التسبيقات التي قدمها المشتري

القسم الثالث

الإمميزات المرتبطة بالمشاريع المعتبرة ذات أولوية أو ذات صبغة اجتماعية

الفصل 20 - يمكن تصنيف الاستثمارات التابعة لكل عملية عقارية تدخل في نطاق مقتضيات الفصل الأول من هذا القانون من طرف الوزير المكلف بالإسكان في باب المشاريع ذات الأولوية أو ذات الصبغة الاجتماعية وذلك بطلب من البائع العقاري بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية للبائع العقاري المنصوص عليها بالفصل 6 من هذا القانون .

الفصل 21 - تحظى الاستثمارات المصنفة والخاصة بمشاريع سكن معتبرة ذات أولوية أو ذات صبغة اجتماعية وفقاً لمقتضيات هذا القانون بالإمميزات التالية :

1 - التسجيل بالأداء القار بالنسبة لعقود شراء :

- الأراضي البيضاء المعدة للتقسيم أو التهيئة أو الأراضي المحتوية على بنايات مقرر هدمها ومعدة لبناء مساكن اجتماعية .

- الأراضي المهيأة للسكن الاجتماعي .

ب - تسجيل العقود المتعلقة بتمويل المشروع بالأداء القار وذلك بالنسبة لعمليات الاقتراض ورفع اليد والترسيم وشطب الرهنات وكل التحملات الأخرى .

الفصل 22 - تعفى مرابيح الأشخاص المعنوية الخاضعة للأداء والمتأتية من الأنشطة في الإسكان المعتبر ذي أولوية من الأداء على المرابيح بنسبة 25٪ من قيمتها .

الفصل 23 - تعفى مرابيح الأشخاص المعنوية الخاضعة للأداء والمتأتية من الأنشطة في السكن الاجتماعي من الأداء على المرابيح وذلك بنسبة 50 بالمائة من قيمتها .

الباب الرابع

التشجيعات والإمميزات الممنوحة للباعثين العقاريين

القسم الأول

الإمميزات المرتبطة بتكوين الشركة

الفصل 18 - يمكن للباعثين العقاريين أن ينتفعوا بالإمميزات التالية :

1 - تسجيل العقود المكونة للشركة بالأداء القار وكذلك بالنسبة للعقود التي حققت أو سجلت زيادات في رأس المال وكذلك التحويلات في القوانين الأساسية والادماج والمساهمات .

2 - تعفى المداخل والمرابيح التي وقعت إعادة استثمارها في الإكتتاب أو في الزيادة في رأس المال الاجتماعي للشركة من خلاص الأداء في حدود 35٪ وذلك بالنسبة لما يلي :

- المداخل السنوية الخاضعة للضريبة على الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات .

- المرابيح الخاضعة للضريبة على الأشخاص الطبيعيين والضريبة على الشركات .

العنوان الخامس أحكام مختلفة

الفصل 24 - للأجانب المقيمين أو غير المقيمين الحرية في المساهمة بالأقلية في رأس مال شركة تونسية للبعث العقاري مرخص لها وفق مقتضيات الفصلين 6 و 7 من هذا القانون وتخضع هذه المساهمة لموافقة لجنة الاستثمارات إن كانت تساوي أو تتعدى 50 في المائة من رأس المال .

يتمتع المستثمرون غير المقيمين بضمان التحويل بالعملة الصعبة الموردة لرأس المال المستثمر والمداخيل المترتبة عنه .

يشمل ضمان تحويل رأس المال المورد بالعملة الصعبة المنتوج الحقيقي الصافي من البيع أو التصفية حتى لو كان مبلغ المنتوج هذا أكثر من رأس المال المستثمر أصلاً .

الفصل 25 - تحدد كراس الشروط العامة للبعث العقاري التي تتم المصادقة عليها بأمر ما يلي :

- اجراءات تقديم المشاريع وشروط ترتيب الاستثمارات .
- التزامات الباعث العقاري والمشتري والمتعلقة خاصة بعقود البيع .

الفصل 26 - تلغى جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا القانون وخاصة القانون عدد 47 لسنة 1977 المؤرخ في 2 جويلية 1977 والمتعلق بتنظيم مهنة الباعث العقاري والفقرة قبل الأخيرة من الفصل 41 من المجلة العمرانية .

الفصل 27 - تبقى التراخيص المسلمة تطبيقاً للقانون عدد 47 لسنة 1977 المؤرخ في 2 جويلية 1977 سارية المفعول شريطة تطابقها مع مقتضيات هذا القانون وخاصة الفصل 7 منه .

الإميازات الممنوحة للمشاريع التي وقع ترتيب استثماراتها طبقاً لمقتضيات القانون عدد 47 لسنة 1977 المؤرخ في 2 جويلية 1977 تبقى سارية المفعول .

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

تونس في 26 فيفري 1990 .

زين العابدين بن علي