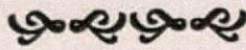




مذكرة عمل عدد 24 لسنة 2018

الموضوع: حول المعاملات العقارية للجزائريين و الليبيين بالبلاد التونسية.
المراجع:- المنشور عدد 34 لسنة 2012.
- مذكرتي العمل عدد 27 و 28 لسنة 2016



وبعد، فلقد شهد التعاطي مع الملفات الخاصة بالمعاملات العقارية التي يكون أحد أطرافها جزائري أو ليبي الجنسية اختلاف في المواقف بخصوص تطبيق المراجع سارية المفعول في علاقة باتفاقيتي الاستيطان المبرمتين بين الجمهورية التونسية و دولتي الجزائر وليبيا.

وللتذكير فإن الجزائريين و في وجود إتفاقية الإستيطان تم إخضاعهم لواجب الحصول على ترخيص الوالي على معنى أمر 4 جوان 1957 ثم صدر المنشور عدد 34 لسنة 2012 يقضي بإعفاء المقيمين منهم بصفة شرعية من الحصول على هذا الترخيص في العمليات العقارية المتعلقة بعقارات غير فلاحية و التي يبرمونها فيما بينهم أو عندما يكون معاقدهم من ذوي الجنسية التونسية.

وعلى هذا الأساس أخضعت معاملات الجزائريين غير المقيمين المتعلقة بعقارات غير فلاحية لشرط الحصول على رخصة الوالي و دأبت إدارة الملكية العقارية على رفض مطلب إشهار تلك العمليات بالسجل العقاري كلما افترقت للترخيص المسبق.

أما بالنسبة لليبيين فقد أخضعت معاملاتهم العقارية بدورها لواجب الحصول على الترخيص على معنى الأمر المذكور في وجود إتفاقية الإستيطان إلى حين صدور مذكرتي العمل عدد 27 و 28 لسنة 2016 القاضيين بإعفاء عمليات اقتنائهم لعقارات غير فلاحية كاتنة بالبلاد التونسية وفق شروط ضبطتها المذكرة عدد 28 لسنة 2016. و ترفض بذلك إدارة الملكية العقارية قبول ترسيم العمليات العقارية التي يكون أحد أطرافها ليبي الجنسية و التي لا تستجيب لشروط المذكرتين للمطالبة بالترخيص المسبق المستوجب على معنى أحكام أمر 04 جوان 1957 بما في ذلك التفويطات الصادرة عنهم لفائدة أشخاص تونسيين.

و حيث أفرز تطبيق هذه المراجع جدلا قانونيا و اختلافا في الآراء خاصة في علاقتها بمدى نفاذ اتفاقيتي الاستيطان أفضى إلى تضارب في المواقف بين إدارة الملكية العقارية التي تمسكت في أداؤها لوظيفتها الإشهارية برفض ترسيم العمليات العقارية التي يكون أحد أطرافها جزائري أو ليبي الجنسية والتي لا تتوفر فيها شروط الإعفاء المقررة صلب المنشور و مذكرتي العمل المشار إليهما و بين المحكمة العقارية التي إستقر فقه قضائها في مادة الطعون على اعتبار قرارات رفض الترخيص هذه غير شرعية لمخالفة الإدارة من خلالها إتفاقيتي الاستيطان التي تعتبرها المحكمة نافذتان.

وفي إطار تصحيح تعاطي إدارة الملكية العقارية مع مطالب ترسيم العمليات العقارية التي يكون أحد أطرافها جزائري أو لبيبي الجنسية باعتماد الموقف القانوني السليم و ذلك بالإستئناس بفقهاء المحكمة العقارية في إطار التكامل بينها وبين إدارة الملكية العقارية كهيكلين مختصين في الإشهار العيني وفي غياب موقف رسمي من الحكومة التونسية يقضي بتعليق تطبيق اتفاقية الاستيطان، فإنه تقرر ما يلي :

(1) تفعيل تطبيق اتفاقية الاستيطان المبرمتين بين الجمهورية التونسية ونظيرتها الجزائرية والليبية. وذلك برفع المطالبة برخصة الوالي في عمليات الاقْتناء أو التفويت التي يقوم بها مواطنو الدولتين المذكورتين على العقارات غير الفلاحية المعروضة للتسجيل.

على أن تراعى الشروط التالية :

- أ- أن تكون عملية الاقْتناء أو التفويت لغير المقيمين، أو غير المالكين لحساب بالدينار التونسي قد تمت طبق قوانين الصرف وذلك بإثبات وقوعها بالعملة الصعبة.
- ب- أن لا تكون عملية الاقْتناء قد تمت على عقار أعد من الدولة في إطار مقاسم ذات طابع اجتماعي أو ضمن سياسة الدولة للإسكان الموجهة للطبقة الوسطى ومحدودة الدخل.
- ج- أن لا تقل المعاملة المطلوبة عن مبلغ 300.000.000 ألف دينار تونسي أو ما يعادلها بسعر الصرف ساعة الاقْتناء، حماية للطبقة الوسطى وضعيفة الدخل.

(2) المطالبة برخصة الوالي إذا كان التفويت ممن ذكر واقعا لغير التونسي أو لغير حاملي جنسيتهما أو الجنسية المغربية.

(3) عدم انطباق هذه المذكرة على العقارات ذات الصبغة الفلاحية التي تبقى خاضعة لأحكام القانون العام.

(4) تشمل هذه المذكرة الوضعيات السابقة عن صدورها. وترسم العقود بغض النظر عن رخصة الوالي ان كانت سابقة عنها ما دامت مشمولة بأحكامها دون اعتبار صدور حكم قضائي فيها من عدمه.

تلغى هذه المذكرة و تعوض مذكرتي العمل عدد 27 و 28 لسنة 2016 المتعلقة بإعفاء الليبيين من رخصة الوالي و تطبق أحكامها على جميع المعاملات العقارية بما فيها المبرمة قبل تاريخ صدورها.

حافظ الملكية العقارية
وديح رحومة

