

الحمد لله .



الجمهورية التونسية  
مجلس الدولة  
المحكمة الإدارية

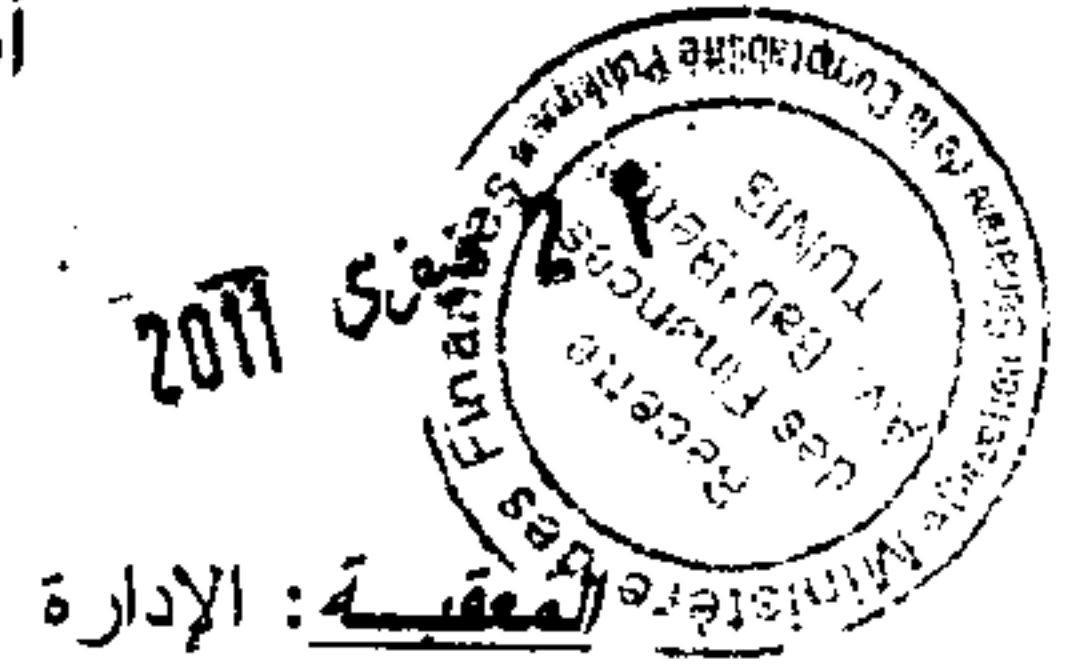
## قرار تعقيبي

القضية عدد: 310975

باسم الشعب التونسي

تاريخ القرار: 1 نوفمبر 2010

أصدرت الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية القرار التالي بين:



الكائن مقرها

المعقبة: الإدارة

من جهة،

نائبها الأستاذ

والمعقب ضدها: الشركة

من جهة أخرى.

بعد الإطلاع على مطلب التعقيب المقدم من الإدارة العامة للأداءات بتاريخ 3 فيفري 2010 والمسجل بكتابة المحكمة تحت عدد 310975 طعنا في الحكم الصادر عن الدائرة السادسة بمحكمة الاستئناف بتونس بتاريخ 29 أكتوبر 2008 تحت عدد 58399 والقاضي بقبول الاعتراض شكلا وفي الأصل بإلغاء بطاقة الجبر المعارض عليها عدد 69 المؤرخة في 2000/8/15 وإعفاء المعارض من الخطية وإرجاع مالها المؤمن إليها وحمل المصاريف القانونية على المعارض ضده.

وبعد الإطلاع على القرار المطعون فيه الذي تفيد وقائعه أن المعقب ضدها اقتنت من الوكالة العقارية الصناعية قطعة أرض كائنة بالمنطقة الصناعية برادس بمقتضى عقد محرر بتاريخ 4 جوان 1998 ومسجل بالقباضة المالية برادس في 4 جويلية 1998 بمعلوم التسجيل القار المنصوص عليه بالفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات وفي إطار عملية المراقبة على هذا العقد تبين لمصالح الجباية أن العقد لا ينتفع بمعلوم التسجيل القار وإنما بالمعلوم النسبي المنصوص عليه بالفصل 20-1 من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي فأصدر رئيس

المركز الجهوي لمراقبة الأداءات بين عروس بتاريخ 15 أوت 2000 بطاقة جبر لتتبع استخلاص ذلك المعلوم الذي ضبط بـ 13.396,500 ديناراً أصلاً وخطايا وبتاريخ 24 أوت 2000 تمّ إكساء بطاقة الجبر المشار إليها الصبغة التنفيذية من قبل رئيس المحكمة الابتدائية بين عروس، فاعترضت عليها المعنية بالأمر أمام المحكمة الاستئناف بتونس التي أصدرت الدائرة الأولى بها قراراً مؤرخاً في 11 أبريل 2001 في القضية عدد 77577 يقضي بإقرار بطاقة الجبر فطعن في المطالبة بالأداء بالتعقيب أمام المحكمة الإدارية التي تعهدت بالقضية وأصدرت فيها قرارها عدد 35516 بتاريخ 31 جانفي 2005 القاضي بقبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض الحكم المطعون فيه وإرجاع القضية إلى محكمة الاستئناف بتونس لتعيد النظر فيها بهيئة حكمية جديدة فتعهدت محكمة الإحالة بالقضية وأصدرت فيها حكماً المبيّن منطوقه بالطالع والذي هو محل الطعن الراهن.

وبعد الإطلاع على مذكرة بيان أسباب الطعن المدلى بها بتاريخ 19 فيفري 2010 والرامية إلى قبول مطلب التعقيب شكلاً وأصلاً ونقض القرار الإستئنافي المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الاستئناف المختصة وحمل المصاريف القانونية على المعقّب ضدها وذلك بالاستناد أساساً إلى ما يلي:

**أولاً: خرق أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات،** بمقولة أن محكمة الاستئناف المطعون في حكمها قضت بإلغاء بطاقة الجبر الصادرة في شأن المعقّب ضدها معتبرة أن العقد المبرم بينها وبين الوكالة العقارية الصناعية يخضع للتسجيل بالمعلوم القار المنصوص عليه بالفصل 58 المذكور باعتبار أنه للوكالة صفة الباعث العقاري والحال أن المقصود بعبارة الباعث العقاريين المنصوص عليها بالفصل 58 المذكور أولئك الذين حصلوا على ترخيص مسبق في ممارسة نشاط البعث العقاري طبق أحكام الفصل 6 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وبالنسبة للوكالة العقارية الصناعية فإنه من تاريخ إحداثها إلى تاريخ الترخيص لها في ممارسة نشاط البعث العقاري بمقتضى قرار وزير الإسكان عدد 596 المؤرخ في 26 أكتوبر 1999 تخضع العقود التي أبرمتها مع الغير إلى المعلوم النسبي المنصوص عليه بالفصل 20 (I) من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي، أما العقود المبرمة بعد حصولها على الترخيص فتخضع لنظام التسجيل بالمعلوم القار طبق الفصل 58 من مجلة التشجيع على الإستثمارات وعند إحداثها لم تكن للوكالة العقارية للصناعة صفة باعث عقاري وإنما اكتسبت هذه الصفة بعد الترخيص لها وطالما لم يكن للوكالة في تاريخ إبرام عقد البيع للمعقّب ضدها صفة باعث عقاري لا يمكن أن تنتفع المعقّب ضدها بمعلوم التسجيل القار.

**ثانياً: سوء التكييف،** بمقولة أن الوكالة العقارية الصناعية لم تكتسب صفة باعث عقاري إلا بمقتضى قرار وزير الإسكان عدد 596 المؤرخ في 26 أكتوبر 1999 أي بعد إبرام عقد البيع موضوع بطاقة الجبر الأمر الذي يحول دون إخضاعه إلى التسجيل بالمعلوم القار.

وبعد الإطلاع على التقرير المدلى به من الأستاذ نائب المعقب ضدها بتاريخ 22 أبريل 2010 في الرد على مستندات التعقيب والذي ضمنه بالخصوص طلب رفض التعقيب أصلاً بالاستناد إلى أن مهمة الوكالة العقارية الصناعية تتمثل بمقتضى القانون في القيام بجميع أنواع العمليات المتعلقة بالمنقولات والعقارات وأشغال البنية الأساسية التي تسمح لها بإحداث مناطق صناعية طبق الشروط المنصوص عليها بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 والخاص بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والعمرانية وعبارة الباعثين الواردة بالفصل 2 من القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 يقصد بها باعثي المشاريع، كما تعدّ الوكالة العقارية الصناعية من الباعثين العقاريين على نحو ما تضمنه الفصل 30 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير ومهامها من صميم البعث العقاري دون حاجة لترخيص إداري.

وبعد الإطلاع على بقية الأوراق المظروفة بالملف.

وعلى القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 و المتعلق بالمحكمة الإدارية كما تمّ تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون الأساسي عدد 63 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009. وعلى مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي. وعلى مجلة تشجيع الإستثمارات. وعلى القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري.

وعلى القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية

وبعد الاطلاع على ما يفيد استدعاء الطرفين بالطريقة القانونية لجلسة المرافعة المعينة ليوم 18 أكتوبر 2010 وبها تمّ الاستماع إلى المستشار المقرر السيد هـ الز في تلاوة ملخص من تقريره الكتابي وحضر ممثل الإدارة وتمسك بمطلب التعقيب وبلغ الإستدعاء إلى الأستاذ نائب الشركة المعقب ضدها ولم يحضر.

قررت المحكمة حجز ملف القضية للمفاوضة والتصريح بالحكم لجلسة يوم 1 نوفمبر 2010.

**وبما وبعد المفاوضة القانونية صرح بما يلي :**

**من جهة الشكل :**

حيث قدّم مطلب التعقيب في ميعاده القانوني ممن له الصفة والمصلحة مستوفيا بذلك شروطه الشكلية الجوهرية، لذا تعين قبوله من هذه الناحية.

### من جهة الأصل :

1- عن المطعنين المتعلقين بخرق أحكام الفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات و سوء التكييف لوحدة القول فيهما :

حيث تعيب المعقبة على محكمة الإستئناف المطعون في حكمها القضاء بإلغاء بطاقة الجبر الصادرة في شأن المعقّب ضدها على أساس أنّ الوكالة العقارية الصناعية باعث عقاري والعقد موضوع بطاقة الجبر يخضع للتسجيل بالمعلوم القار المنصوص عليه بالفصل 58 المذكور والحال أنّ المقصود بعبارة الباعثين العقاريين المنصوص عليها بالفصل 58 المذكور أولئك الذين حصلوا على ترخيص مسبق في ممارسة نشاط البعث العقاري طبق أحكام الفصل 6 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وطالما أنّ الترخيص للوكالة العقارية الصناعية في ممارسة نشاط البعث العقاري تمّ بمقتضى قرار وزير الإسكان عدد 596 المؤرخ في 26 أكتوبر 1999 فإنّ العقود التي أبرمتها قبل هذا التاريخ على غرار العقد موضوع بطاقة الجبر المطعون فيها تخضع إلى المعلوم النسبي المنصوص عليه بالفصل 20 (I) من مجلة معالم التسجيل والطابع الجبائي.

وحيث يتبين بالرجوع إلى القرار الصادر عن الدائرة التعقيببة الثانية بالمحكمة الإدارية تحت عدد 35516 بتاريخ 31 جانفي 2005 والقاضي بنقض الحكم المطعون فيه وإحالة القضية على محكمة الإستئناف بتونس لتعيد النظر فيها بهيئة حكومية جديدة أنه تأسس على توافر صفة الباعث العقاري في الوكالة العقارية الصناعية وخضوع تسجيل العقد المبرم بين المعقّب ضدها والوكالة للمعلوم القار.

وحيث تنصّ أحكام الفصل 2 من القانون عدد 37 المؤرخ في 8 جوان 1991 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية الصناعية أنّ مهمة الوكالة تتمثل في: "إجراء الدراسات المتعلقة بتحديد وتهيئة وتجهيز المناطق الصناعية ومناطق الصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات وذلك في نطاق السياسة المرسومة في هذا الميدان. -القيام بكلّ أنواع العمليات المتعلقة بالمنقولات والعقارات والقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بكلّ أشغال البنية الأساسية وما فوق البنية التي تسمح لها بإحداث مناطق صناعية أو مناطق للصناعات التقليدية أو المهن الصغرى أو الخدمات وتجهيزها قصد بيعها أو كراءها للباعثين طبق الشروط المنصوص عليها بالقانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 والخاص بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والعمرانية.

-إعداد برامج تهيئة المناطق الصناعية والحرفية والخدمات والمهن الصغرى بتنسيق مع السلط الجهوية والمحلية وباعتبار الأهداف والمؤهلات الإقتصادية الخاصة بكلّ جهة وتماشيا مع المخططات الجهوية للتنمية والأمثلة المديرية للتنمية العمرانية والترابية.

وتعتبر ذات صبغة صناعية الأراضي المعدة لإنشاء مستودعات ومخازن وكذلك الأراضي المخصصة لبعث نشاطات في ميدان الخدمات أو نشاطات تكميلية تساهم في تنمية وتنشيط المنطقة...

-وبصفة عامة القيام بكلّ المهام التي من شأنها أن تساهم في تحقيق هدفها والتي تعهد إليها من طرف الدولة".

وحيث طالما أنّ المهام الموكولة للوكالة العقارية الصناعية تتمثل أساسا في تهيئة الأراضي وتجهيزها وتقسيمها للباعثين فإنها تعدّ باعثا عقاريا بحكم القانون المحدث لها ودون حاجة لاستصدار ترخيص على غرار الباعثين العقاريين الخواص.

وحيث ينصّ الفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات على أنه "تسجلّ بالمعلوم القار العقود المتعلقة بالشراء لدى الباعثين العقاريين لبناءات أو أراضي مهياة لتعاطي الأنشطة الاقتصادية أو معدة لبناء عقارات للسكنى ما لم يقع استغلالها من طرف الباعثين أو بيعها سابقا".

وحيث طالما تعلقت بطاقة الجبر بعقد بيع مبرم بين المعقب ضدها والوكالة العقارية الصناعية بصفقتها باعثا عقاريا فإنها تكون محقة في تسجيله بالمعلوم القار طبق الفصل 58 من مجلة تشجيع الإستثمارات.

وحيث في ضوء ما تقدّم فإن محكمة الإستئناف لم تخرق القانون ولم تسيء التكيف وإنما استخلصت النتيجة من القرار الصادر عن الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية تحت عدد 35516 بتاريخ 31 جانفي 2005 وكان قضاؤها في طريقه من الناحية القانونية واتجه لذلك رفض المطعين الراهنين كرفض الطعن برمته.

### ولهذه الأسباب :

#### قررت المحكمة:

أولاً: قبول مطلب التعقيب شكلا ورفضه أصلا.

ثانياً: حمل المصاريف القانونية على المعقبة.

وصدر هذا القرار عن الدائرة التعقيبية الثانية بالمحكمة الإدارية برئاسة السيد محمد فوزي بن حمّاد وعضوية المستشارين السيدة ش بو والسيد = ع

وتلي علنا بجلسة يوم 1 نوفمبر 2010 بحضور كاتبة الجلسة السيدة وسيلة النفزي.

المقرر  
الز

رئيس  
محمد فوزي بن حمّاد

الكاتب العام للمكتب  
المضاه: صباح البرديني