

منشور عدد 4.4

من الوزير الأول

إلى

السيدات والسادة الوزراء وكتاب الدولة والولاة

الموضوع : حول إعفاء الأجانب من رخصة الوالي في العمليات العقارية الإستثمارية.

المرجع : - أمر 4 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية كما تم تنقيحه واتممه بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 40 لسنة 2005 المؤرخ في 11 ماي 2005،

- مرسوم عدد 14 لسنة 1961 المؤرخ في 30 أوت 1961 المتعلق ببيان شروط مباشرة بعض أنواع من النشاط التجاري،

- القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية في تونس،

- القانون عدد 18 لسنة 1976 المتعلق بمراجعة وتدوين التشريع الخاص بالصرف وبالتجارة الخارجية والمنظم للعلاقات بين البلاد التونسية والبلدان الأجنبية،

- القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية،

- القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية كما تم تنقيحه بالنصوص اللاحقة،

- القانون عدد 37 لسنة 1991 المؤرخ في 8 جوان 1991 المتعلق بالوكالة العقارية الصناعية كما تم تنقيحه بالقانون عدد 31 لسنة 1997،

- القانون عدد 81 لسنة 1992 المؤرخ في 3 أوت 1992 المتعلق بالمناطق الحرة،

- القانون عدد 16 لسنة 1994 المؤرخ في 31 جانفي 1994 المتعلق بتهيئة وصيانة المناطق الصناعية،

- القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 المتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية و التعمير،

— مجلة الشركات التجارية الصادرة بمقتضى القانون عدد 93 لسنة 2000 المؤرخ في 3 نوفمبر 2000،
— القانون عدد 50 لسنة 2001 المؤرخ في 3 ماي 2001 المتعلق بمؤسسات الأقطاب التكنولوجية،
— الأمر عدد 216 لسنة 1973 المؤرخ في 15 ماي 1973 المتعلق بتنظيم وتسيير الوكالة العقارية السياحية كما تم تنقيحه بالنصوص اللاحقة.

لقد صدر القانون عدد 40 لسنة 2005 القاضي بإعفاء الأجانب من الحصول على رخصة الوالي بالنسبة لبعض العمليات العقارية داخل المناطق الصناعية و السياحية بغاية إنجاز مشاريع اقتصادية.

ويأتي هذا المنشور لتوضيح الأحكام الواردة بهذا القانون.

أ — العمليات العقارية المعفاة من الترخيص المسبق :

يشمل إعفاء الأجانب من الترخيص المسبق حسب مقتضيات هذا القانون العمليات العقارية التالية :

- 1- عمليات اقتناء وتسوغ الأراضي والمحلات الكائنة داخل المناطق الصناعية،
- 2- عمليات اقتناء وتسوغ الأراضي الكائنة داخل المناطق السياحية،
- 3- عملية انتقال ملكية الأراضي والمحلات المبنية بالمناطق الصناعية والأراضي بالمناطق السياحية المترتبة عن عملية اندماج أو انقسام أو تجمع أو تغيير الشكل القانوني أو إحالة إلى الغير للشركات أو فروع الشركات ذات أغلبية رأس مال أجنبي.

وعلى هذا الأساس فإن عمليات الاقتناء والتسوغ معفية من ترخيص الوالي سواء قام بها أشخاص طبيعيون أو معنويون شريطة أن تكون في إطار بعث مشروع اقتصادي، ويعفى الطرف الأجنبي من الرخصة عندما يكون مشتريا للعقار أو متسوغا له ولا ينطبق عليه الإعفاء إذا كان بائعا أو مسوغا.

ويشمل الإعفاء بالنسبة للمناطق السياحية الأراضي غير المبنية فقط وذلك على خلاف المناطق الصناعية التي يشمل فيها الإعفاء الأراضي غير المبنية والمحلات.

وتبقى خاضعة للترخيص جميع العمليات العقارية الأخرى التي ينص عليها الفصل الأول من أمر 4 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية مثلما وقع تنقيحه و إتمامه بمقتضى النصوص اللاحقة.

ب- الشروط الخاصة بالعقارات المعنية بالإعفاء :

اشترط القانون عدد 40 لسنة 2005 في العمليات العقارية المعنية بالإعفاء والمذكورة أعلاه ما يلي :

1-/- وجود العقار المعني بمنطقة صناعية أو سياحية:

يشمل الإعفاء العقارات الكائنة داخل المناطق التي تم إعطاؤها الصبغة الصناعية أو السياحية طبقا للتشريع الجاري به العمل المتعلق بتهيئة المناطق الصناعية وتهيئة المناطق السياحية و خاصة منه النصوص القانونية المذكورة بالمرجع أعلاه والتشريع المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية.

كما يشمل الإعفاء التقسيمات المهيأة التي اكتسبت صبغتها الصناعية أو السياحية في إطار أمثلة التهيئة العمرانية المصادق عليها .

واستنادا إلى ذلك فإن الإعفاء من رخصة الوالي لا يهم العمليات العقارية التي يكون فيها الأجنبي :

- بائعا لعقار فلاحي

- بائعا أو مشتريا لعقار سكني.

أما فيما يخص اقتناء الأجنبي لعقار فلاحي فإن هذه العملية تستوجب استصدار أمر في تغيير صبغة العقار.

2-/- إنجاز مشروع اقتصادي :

نص القانون صراحة على أن تكون الغاية من العمليات المعنية بالإعفاء إنجاز مشاريع اقتصادية.

إن المشاريع الاقتصادية المعنية يجب أن تتعلق بأنشطة يمكن ممارستها داخل هذه المناطق وذلك بالرجوع إلى التشريع المتعلق بها. و تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للمشاريع المنجزة داخل المناطق السياحية فإنها تنحصر في الفنادق والمطاعم والمنتزهات الترفيهية.

وعلى المستفيد من الإعفاء إثبات هذه الغاية من خلال الاستظهار بما يفيد أن العملية متممة في إطار إنجاز مشروع اقتصادي.

وعلى الهياكل الإدارية المعنية التحقق من هذه الغاية والمطالبة بوسائل الإثبات اللازمة بحسب طبيعة عملها (المطالبة بما يفيد المصادقة على المشروع من طرف الهياكل المختصة أو بشهادة إيداع تصريح في الإستثمار من إحدى الوكالتين الصناعية أو السياحية).

3-/- عمليات اندماج أو انقسام أو تغيير الشكل القانوني أو تجمع أو إحالة إلى الغير للشركات أو فروع الشركات :

تتمتع بالإعفاء عمليات انتقال ملكية الأراضي والمحلات المبنية داخل المناطق الصناعية والأراضي الكائنة داخل المناطق السياحية والتي تتم على اثر عمليات اندماج أو انقسام أو تغيير الشكل القانوني أو تجمع أو إحالة إلى الغير للشركات أو فروع الشركات ذات أغلبية رأس مال أجنبي، أي التي تفوق المساهمة الأجنبية في رأس مالها نسبة 50% ، وذلك بشرط الإبقاء على نشاطها الاقتصادي .

ويراجع بالنسبة لعمليات الاندماج والانقسام والتجمع وتغيير الشكل القانوني والإحالة للشركات القواعد القانونية التي تنظمها والواردة صلب مجلة الشركات التجارية المذكورة أعلاه والقانون عدد 34 لسنة 1995 المذكور أعلاه.

ويتم التثبت من ذلك من خلال الوثائق التي يتم تقديمها إثباتا لمواصلة النشاط أثناء عملية الاندماج والانقسام والتجمع وغيرها.

على أن شرط الإبقاء على النشاط الاقتصادي للشركة لا يعني مواصلة نفس النشاط إذ يمكن تغيير نشاط الشركة بشرط أن يكون النشاط الجديد من بين الأنشطة التي يجوز ممارستها داخل المناطق الصناعية والسياحية.

ت - تاريخ سريان مفعول القانون الجديد :

بالنسبة لتاريخ سريان مفعول القانون عدد 40 لسنة 2005 فإنه ينطبق على العقود المحررة بعد دخوله حيز التنفيذ كما أنه ينطبق على الوعود بالبيع التي تتوفر فيها شروط الانتفاع بالإعفاء والتي أبرمت قبل دخوله حيز التنفيذ وتوجد بشأنها ملفات طلب رخصة مسجلة بالمصالح المختصة بالولايات في تاريخ صدوره.

ونظرا لأهمية الموضوع، فالمرغوب من السيدات والسادة الوزراء وكتاب الدولة والولاية اتخاذ التدابير اللازمة لتطبيق ما جاء بهذا المنشور من قبل المصالح الراجعة لهم بالنظر.

والسلام

الأمين العام
محمد الغانوشي