

باردو في 12 مارس 2019

إلى السيد رئيس مجلس نواب الشعب

الموضوع : سؤال كتابي لوزير التجهيز على معنى الفصل 145 من النظام الداخلي لمجلس نواب الشعب بخصوص استفحال التحيل والغش وعدم احترام القانون في مجال البعث العقاري والاسباب الموافقة وراء عدم سحب التراخيص الممنوحة للباعثين العقاريين الخارجين عن القانون

سيدي،

إتضح خلال السنوات الأخيرة أن ضحايا التحيل والغش في مجال البعث العقاري في تزايد كبير نتيجة لاستثراء الفساد الإداري والمالي واصرار الفاسدين على عدم تحويل وتفعيل احكام القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وبالاخص الفصل 8 منه والقانون عدد 11 لسنة 2009 المؤرخ في 2 مارس 2009 المتعلق باصدار مجلة السلامة والوقاية من اخطار الحريق والانفجار والفرع بالبنائيات ومجلة التهيئة الترابية والتعمير. فالدارس لذلك القانون الذي نعى التحيل والغش يصاب بالدهشة حين يعلم أن أحكامه لم تجرم الغش والتحيل وعدم احترام الباعث العقاري لإلتزاماته. وللدلالة على ان القانون عدد 17 لسنة 1990 صيغ على مقاس مافيات وعصابات الغش والتحيل، يكفي معرفة ان العقوبة المتعلقة بجريمة التحيل المشار اليها بالفصلين 15 و19 من القانون المنسوخ عدد 47 لسنة 1977 متعلق بتنظيم مهنة البعث العقاري قد تم حذفها سنة 1990.

نص ذاك القانون على انه لا يمكن بيع عقار في نطاق مشروع عقاري قبل إنجازه إلا من طرف باعث عقاري شريطة أن يبرم في الغرض وعدا بالبيع يحدد حقوق وواجبات الطرفين. ويجب أن ينص وعد البيع على الضمانات الكفيلة بتنفيذ الأشغال على الوجه الأكمل وخاصة :

- ضمان حسن التنفيذ،

- وصف العقار الموعود بالبيع وأجل التسليم،

- عقوبات التأخير،

- مراقبة الأشغال من طرف مهندس معماري أو مهندس مستشار أو مكتب دراسات أو مكتب مراقبة مصادق عليه للغرض،

- ضمان تسديد التسبقات التي دفعها المشتري في حالة تقاعس الباعث العقاري.

كما يجب ان يلحق بوعد البيع خاصة مثال للعقار موضوع البيع ووصف للعقار يبين خصائصه الهندسية والفنية ونوعية المواد المزمع إستعمالها ومثال للأجزاء المشتركة. وتكون كل الوثائق الملحقة بوعد البيع مؤشرا عليها من الأطراف المتعاقدة ومشهود بمطابقتها للأصل.

لا يمكن للباعث العقاري أن يتسلم مبلغا ماليا أو كمبيالة أو أن يطلب إيداع أو إكتتاب قسط من ثمن البيع قبل إمضاء كتب الوعد بالبيع. وبعد إمضاء كتب الوعد بالبيع من قبل الطرفين، يمكن للمشتري أن يقدم تسبقات للباعث العقاري مقابل ضمان بنكي أو ضمان مسلم من مؤسسة تأمين لفائدة المشتري حسب مقتضيات كراس الشروط العامة للبعث العقاري المصادق عليه بمقتضى الأمر عدد 1330 لسنة 1991 مؤرخ في 26 أوت 1991. في بعض الاحيان تستعمل التسبقات مشاريع اخرى ولذلك حرص مشروع 1977 على تصنيف ذلك في خانة التحيل وهذا ما اغلقله قانون 1990.

يجب على الباعث العقاري قبل تسليم العقار الموعود بالبيع أن يبلغ المشتري نسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من محضر إنتهاء الأشغال ونسخة من رخصة الأشغال محررة من قبل المصالح البلدية ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال محررة من قبل المهندس المعماري أو مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع. يقع إنتقال الملكية في تاريخ الخلاص التام للثمن النهائي للعقار الموعود بالبيع ويجب أن يبرم عقد البيع النهائي في أجل أقصاه شهرا من ذلك التاريخ.

خلافًا لما ورد بالنصوص التشريعية والترتيبية المتعلقة بالبعث العقاري، يتذمر المستهلكون من بعض الباعثين العقاريين المحترفين للغش والتحيل الذين لا يسلمونهم الضمانات المتعلقة بالتسبقات والوعود بالبيع والملاحق المتعلقة بنوعية المواد والأمثلة والمحاضر والرخص وبصفة عامة كل الوثائق المشار إليها بكراس الشروط العامة للبعث العقاري مثلما هو الشأن بالنسبة لشركة الثبات للبعث العقاري. التي خرقت ولا زالت التشريع المتعلق بالبعث العقاري والسلامة والتهيئة الترابية كما يمكنكم الوقوف على ذلك من خلال معاينة بناية دائرة المكاتب الكائنة بالمركز العمراني الشمالي وكذلك من خلال العرائض المرفوعة من قبل بعض الضحايا.

صنف آخر من المتحيلين يسلمون ضحاياهم الأمثلة والوثائق المتعلقة بالخصائص الفنية ونوعية المواد المستعملة تحمل ختمهم وغير ممضاة ومشهود بمطابقتها للأصل وهذا بالإمكان التأكد منه لدى الضحايا إذا ما قمتم بمهامكم الرقابية المشار إليها بالفصل 8 من القانون عدد 17 لسنة 1990 والفصل 6 من الأمر عدد 1330 لسنة 1991 متعلق بالمصادقة على كراس الشروط العامة للبعث العقاري.

صنف آخر من المتحيلين يبتزون ضحاياهم من خلال إجبارهم على التنازل عن المطالبة بحقهم في جبر الضرر الناجم عن التأخير في التسليم وهذا يعد جريمة خطيرة على معنى الفصل 283 من المجلة الجزائية.

أما الفصل 15 من كراس الشروط العامة للبعث العقاري المتعلق بغرامة التأخير فقد صيغ على مقياس اللوبيات حين نص على أن تلك الغرامة يجب أن لا تتجاوز 15 بالمائة من التسبقة مهما طالت فترة التأخير.

صنف آخر من المتحيلين يضمنون بعقود البيع بنودا تسمح لهم بالتصرف التجاري في الأجزاء المشتركة وهذا يعد جريمة على معنى الفصل 284 من المجلة الجزائية. صنف آخر من المتحيلين ينجزون مشاريعهم بمواد ذات جودة أقل بكثير من تلك المضمنة بالوثائق الملحقة بالوعد بالبيع والمشار إليها بالفصلين 8 و9 من كراس الشروط العامة (صنف 2 و3) وهذا يندرج ضمن أعمال التحيل المشار إليها بالفصل 294 من المجلة الجزائية وهنا نتساءل عن المسؤولية الجزائية للأطراف التي سلمت الشهادة المتعلقة بالمطابقة وحسن إنجاز الأشغال التي تم إهمالها صلب التشريع المتعلق بالبعث العقاري مثلما هو الشأن بالنسبة لمراقب الحسابات الذي يعاقب بالسجن عندما يشهد بصحة محاسبة مؤسسة غير مطابقة للواقع.

صنف آخر من الضحايا تفتنوا بعد إبرام العقد النهائي أنهم لم يتسلموا إلا جزءا من المساحة التي اشتروها بعد أن دفعوا كامل الثمن. صنف آخر من المتحيلين يدفعون ضحاياهم لفسخ الوعد بالبيع جراء التأخير المتعمد في التسليم ليتولوا فيما بعد بيع العقار بسعر مرتفع مع السعي لابتزازهم بمحاولة خصم 10 بالمائة من التسبقة. صنف آخر من المتحيلين يتعمد عدم اصلاح العيوب بصفة مخالفة للفصل 16 من القانون عدد 17 لسنة 1990 بغاية دفع ضحاياهم لفسخ العقد حتى يتمكنوا فيما بعد من بيع العقار باثمان مرتفعة.

صنف آخر من المتحيلين يقبضون بصفتهم نقابة وقتية مقابل خدمات التنظيف والحراسة ولا يقدمون الخدمات المطلوبة في خرق للفصل 298 من المجلة الجزائية دون الحديث عن الطريقة الاعتباطية التي يحددون بها ذاك المقابل وعن رفضهم مد ضحاياهم بفواتير طبق ما تقتضيه احكام القانون

الجبائي وقانون المنافسة والاسعار. هذه عينة صغيرة من الجرائم المرتكبة في حق مستهلكي خدمات البعث العقاري الذين تركوا لمصيرهم نتيجة إستشراء الفساد الإداري وغياب الرقابة وتحصين المتحيلين صلب قانون البعث العقاري الذي لم يتضمن أحكاما جزائية صارمة. ونظرا الى ان وزارة التجهيز لم تخول لنفسها مراقبة هامش الربح فان البعض عمل على الترفيع في الاسعار بصفة اصطناعية وهذا من شأنه تنمية المضاربات في مجال استراتيجي كان من المفروض ان يكون للدولة حق تاطير الاسعار المتداولة في اطاره. اما القانون عدد 9 لسنة 1994 متعلق بالمسؤولية والمراقبة الفنية في ميدان البناء فقد مكن البعض من ممارسي الغش والمهملين من الافلات من المسؤولية باعتبار ان العيوب والاطعاء المهنية ظهرت بعد عشر سنوات مثلما هو الشأن بالنسبة للمستهلك الذي سقط سقف منزله اخيرا دون الحديث عن اهماله للمسؤولية الجزائية للاطراف المتدخلة في عملية البناء.

للحد من تبعات هذه الجرائم وتطهير القطاع من المتحيلين وممارسي الغش الذين اثروا بصفة فاحشة على حساب المغبونين من مستهلكي خدمات البعث العقاري، كان لزاما عليكم ان تفتحوا تحقيقا بهذا الخصوص وأن تفعّلوا آلية المراقبة المسبقة وان تفعّلوا على الاقل العقوبات المشار إليها بالفصل 8 من قانون البعث العقاري. كما ان مراجعة كراس الشروط العام للبعث العقاري بغاية الاخذ بعين الاعتبار هذه الجرائم الخطيرة مع التنصيص على سجل للمتحيلين يبقى خطوة اكثر من متاكدة لا تقل اهمية عن تجريم اعمال الغش وايجاد الية مبسطة لجبر ضرر الضحايا بعيدا عن الاجراءات المدنية الثقيلة والمكلفة وغير مضمونة النتائج صلب القانون عدد 17 لسنة 1990 الذي يستلزم مراجعة فورية. كما ان الاسراع بتحويل القانون عدد 17 لسنة 1990 يبقى خطوة اكثر من ملحة. ايضا، عليكم ان تعلموا ان عددا من ممارسي التجاوزات الخطيرة بعثوا باكثر من شركة للبعث العقاري حتى يواصلوا اعمالهم المجرمة قانونا اذا ما قررتم سحب الترخيص لاحداها مثلما هو الشأن بالنسبة لشركاء شركة الثبات للبعث العقاري الذين بعثوا بشركات اخرى للبعث العقاري ليواصلوا تجاوزاتهم الخطيرة. كان عليكم المبادرة بسرعة بتفقد الشركات الاخرى المملوكة من قبل نفس الشركات وسحب التراخيص الممنوحة لها.

بالنظر لخطورة التجاوزات المرتكبة من قبل الباعثين العقاريين الخارجين عن القانون والممارسين للغش والتحيل، لماذا لم تبادروا فورا بتفعيل الية المراقبة الالية بغاية معاينة التجاوزات وسحب التراخيص الممنوحة للمخالفين وكذلك فتح تحقيق بخصوص المتحيلين وممارسي الغش الذين بعثوا باكثر من شركة للبعث العقاري ليواصلوا اعمالهم الاجرامية. ايضا، لماذا لم تبادروا بسحب بقية التراخيص الممنوحة لشركات البعث العقاري الاخرى التي بعث بها شركاء شركة الثبات للبعث العقاري التي تم سحب ترخيصها وكذلك بتحويل القانون المتعلق بالبعث العقاري الذي نمت الغش والتحيل والنصب بغاية منح الضمانات الكافية للمستهلكين وتجريم الاعمال المشار إليها اعلاه وخصها بعقوبات بدنية ومالية كبيرة وكذلك بتحويل كراس الشروط المتعلقة بالبعث العقاري.

تقبلوا، سيدي، فائق عبارات التقدير.

فيصل التبيني
نائب عن حزب صوت الفلاحين



15 أفريل 2019



الجمهورية التونسية
وزارة التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية
ق ب / ن س

237 / 15 / 2019
[Signature]

من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

إلى

السيد رئيس مجلس نواب الشعب

الموضوع: حول الإجابة على سؤال كتابي تقدم به النائب السيد فيصل التينبي يتعلق بالعديد من الإشكاليات القانونية التي يثيرها قانون البعث العقاري.

المرجع: مکتوبكم عدد 876 الوارد علينا في 4 أفريل 2019 .

و بعد، فقد أحلتم علينا ضمن مکتوبكم المشار إليه بالمرجع أعلاه سؤالاً كتابياً تقدم به النائب السيد فيصل التينبي أشار من خلاله إلى العديد من الإشكاليات القانونية والعملية المتعلقة بتطبيق القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلقة بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وخاصة فيما يتعلق باحترام الباعث العقاري للإلتزامات الواردة بالقانون والتراتب الجاري بها العمل.

وجواباً، أتشرف بإعلامكم أن الوزارة شرعت في مراجعة القانون المذكور وتم عرضه على أنظار الوزارات المعنية لإبداء الرأي، كما تمت مراجعة طريقة منح الترخيص للباعث العقاري وتعويضها بكراس شروط بالتنسيق مع الوزارة المكلفة بالإستثمار.

والسلام

عن وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

[Signature]

رئيس الديوان

نبيل السليحي

