

الموضوع: طلب تجديد الإعفاء الممنوح لشركة « Tecno Real Estate » لاستغلال العلامة الإيطالية « Tecnocasa » .

القطاع: الخدمات العقارية.

الرأي عدد 222804
الصادر عن مجلس المنافسة
بتاريخ 31 مارس 2022

إن مجلس المنافسة،

بعد الاطلاع على مكتوب وزيرة التجارة وتنمية الصادرات المرسم بكتابة المجلس بتاريخ 22 أكتوبر 2021 والمتعلق بطلب إبداء الرأي بخصوص مطلب شركة « Tecno Real Estate » الرامي إلى تجديد ترخيصها في استغلال العلامة الأجنبية « Tecnocasa » في قطاع الخدمات العقارية،

وبعد الإطلاع على القانون عدد 36 لسنة 2015 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 المتعلق بإعادة تنظيم المنافسة والأسعار،

وعلى الأمر عدد 477 لسنة 2006 المؤرخ في 15 فيفري 2006 المتعلق بضبط التنظيم الإداري والمالي وسير أعمال مجلس المنافسة،

وبعد الإطلاع على ما يفيد استدعاء أعضاء المجلس وفق الصيغ القانونية لجلسة يوم الخميس 31 مارس 2022،

وبعد التأكد من توفر النصاب القانوني،

وبعد الاستماع إلى المقررة السيّدة إيمان العوني في تلاوة تقريرها الكتابي،

وبعد المداولة استقرّ رأي الجلسة العامة لمجلس المنافسة على ما يلي:

1- تقديم الملف:

1. موضوع الإستشارة :

تطبيقاً لأحكام الفصل 11 من القانون عدد 36 لسنة 2015 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 المتعلّق بإعادة تنظيم المنافسة والأسعار، طلبت وزيرة التجارة من المجلس بتاريخ 22 أكتوبر 2022 إبداء الرأي بخصوص مطلب شركة « Tecno Real Estate » الرامي إلى تجديد الترخيص الممنوح لها لاستغلال العلامة الأجنبية « Tecnocasa » في قطاع الخدمات العقارية.

2. المحتوى المادي للملف الاستشارة:

تضمّنت الاستشارة الراهنة الوثائق التالية :

- ✓ مطلب بإسم الشركة.
- ✓ الملف القانوني للشركة.
- ✓ وثائق ما قبل إبرام العقد.
- ✓ نسخة من عقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية القديم.
- ✓ دراسة حول القطاع التي تنشط فيها الشركة.
- ✓ مخطط الإستثمار والقوائم المالية.
- ✓ رسالة توضيحية.

3. الإجراءات :

بتاريخ 23 نوفمبر 2021 تمّت مطالبة المصالح المعنية لوزارة التجارة وتنمية الصادرات بضرورة قطع الآجال ودعوة طالبة الإعفاء إلى ضرورة تحيين الوثائق المقدّمة والالتزام بما جاء بأحكام الفصل الثالث من الأمر الحكومي عدد 1204 لسنة 2016 المؤرخ في 18 أكتوبر 2016 المتعلّق بضبط إجراءات تقديم الإعفاء ومدّته.

وقد تلقى المجلس بمناسبة تقديم الوثائق المطلوبة بتاريخ 14 فيفري 2022، عقدا جديدا ممضى في 16 أبريل 2021، وطبقا لأحكام الفصل 19 من هذا العقد فإنّه يعوض العقد السابق وجميع الاتفاقات الملحقه به، كما تمّ عقد جلسة عمل مع الممثل القانوني لشركة « Tecno Real Estate » قصد تقديم بعض التوضيحات الإضافية وعلى إثرها تمّت موافاة المجلس بنسخة نهائية من العقد وملاحقه ممضى بتاريخ 16 أبريل 2021 والمخطط الاستثماري للشركة لسنوات 2021-2026 .

II - العقد موضوع الإستشارة:

1- طبيعة وموضوع العقد:

تتعلّق الإستشارة الرأهنة بتجديد الإعفاء الممنوح لشركة « Tecno Real Estate » لاستغلال العلامة الإيطاليّة « Tecnocasa »، وقد احتوى ملف الاستشارة بعد استكمال الإجراءات المشار إليها أعلاه عقد الإستغلال تحت التسمية الأصليّة المتكوّن من 23 فصلا وملحقين يتعلّقان بمخطط التنمية ودليل الإستغلال.

2- مدّة العقد:

يمتد العقد لمدة 5 سنوات غير قابلة للتجديد الضمني من غرة جانفي 2021 وإلى غاية 31 ديسمبر 2025 وفقا لمقتضيات الفصل 9 منه.

3- طرفا العقد:

▪ صاحب العلامة الرئيسي "le master franchiseur": شركة "تكنوكاز" وهي شركة تجارية خاضعة لأحكام القانون الإيطالي، يقدر رأسمالها الإجتماعي بـ 140.000,000 أورو مقرّها بميلانو إيطاليا. وتنشط هذه العلامة منذ أكثر من 40 سنة في العالم ومنذ 10 سنوات بتونس. كما أنّ شبكتها تضم ما يقارب 3500 وكالة وتشغل حوالي 14000 شخص. ويعود افتتاح أوّل وكالة بتونس إلى سنة 2009 بضاف البحيرة .

▪ المنتفع بالامتياز الرئيسي: شركة تكنو ريال اسطات "TECNO REAL ESTATE" وهي شركة تونسيّة ذات مسؤوليّة محدودة تكونت وفقا لأحكام القانون التونسي، يقدر رأس مالها بـ 10.000,000 دينار مقرّها بضاف البحيرة بتونس. وقد تحصّلت شركة "REAL ESTATE S.A.R.L" على الإعفاء لإستغلال العلامة التجارية الإيطالية "Tecnocasa" كمستغل رئيسي بتاريخ 5 أفريل 2016. بموجب القرار الصادر عن وزير التجارة بتاريخ في 5 أفريل 2016 المنشور بالرائد الرسمي تحت عدد 31 بتاريخ 15 أفريل 2016 .

III -دراسة السوق:

تتعلّق السّوق المرجعيّة في استشارة الحال بسوق الخدمات العقاريّة والحاملة لعلامة أجنبية في إطار آلية إستغلال العلامة الأصليّة بصفة خاصّة.

1- الإطار التشريعي والترتيبي المنظّم للقطاع:

– القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرّخ في 23 جوان 1981 المتعلّق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والمتّمّ بالقانون عدد 77 لسنة 2005 المؤرّخ في 4 أوت 2005.

– القانون عدد 69 لسنة 2009 المؤرّخ في 12 أوت 2009 المتعلّق بتجارة التّوزيع.

– الأمر عدد 1814 لسنة 1981 المؤرّخ في 22 ديسمبر 1981 المتعلق بكيفية منح البطاقة المهنية للوكيل العقاري،

– الأمر عدد 1501 لسنة 2010 المؤرّخ في 21 جوان 2010 المتعلّق بضبط الشروط الدنيا الواجب توفرها في عقد الاستغلال تحت التسمية الأصليّة والمعطيات الدنيا المضمّنة بالوثيقة المصاحبة للعقد.

– قرار وزير الاقتصاد الوطني المؤرّخ في 23 أوت 1983 المتعلق بضبط مثال دفاتر التواكيل والخدمات التي يمسكها الوكلاء العقاريين وصيغ تعليق تواكيل السمسرة بالوكالات العقارية،

– قرار وزير التجارة المؤرّخ في 26 جويلية 2001 المتعلق بالمصادقة على كراس شروط لتعاطي مهنة الوكيل العقاري.

– قرار وزير التجارة المؤرّخ في 19 أفريل 2018 المتعلّق بالمصادقة على النظام المنطبق على الوكيل العقاري لترصد العمليات والمعاملات المسترابة والتصريح بها تطبيقا للفصلين 107 و115 من القانون الأساسي عدد 26 لسنة 2015 المؤرّخ في 7 أوت 2015 المتعلّق بمكافحة الإرهاب ومنع غسيل الأموال والمبادئ التوجيهية للجنة التونسية للتحاليل المالية الصادرة بالقرار عدد 7 بتاريخ 5 أفريل 2018.

2- خصوصيات السّوق التونسيّة للخدمات العقارية:

يعدّ وكلاء عقاريّا حسب الفصل الأوّل من القانون عدد 55 لسنة 1981 المؤرّخ في 23 جوان 1981 المتعلّق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري والمتّمّ بالقانون عدد 77 لسنة 2005 المؤرّخ في 4 أوت

2005 كل شخص طبيعي أو ذات معنوية يتوسط على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح في العمليات المتعلقة بـ:

- شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة العقارات.
- شراء أو بيع أو كراء أو معاوضة الأصول التجارية.
- شراء أو بيع الأسهم غير القابلة للتداول في صورة وجود عقار أو أصل تجاري ضمن مال الشركة.

كما يعدّ حسب نفس الفصل وكيلا عقاريا كل شخص أو ذات معنوية يتولّى على وجه الاحتراف أو بصورة اعتيادية بنية الربح التصرف في عقارات على ملك الغير. ويخضع الوكيل العقاري عند ممارسته نشاطه إلى نظام كراس الشروط المصادق عليه بمقتضى قرار وزير التجارة المؤرخ في 26 جويلية 2001 .

ويباشر مهنته طبقا لمقتضيات المجلة التجارية في ما يتعلّق بأحكامها المتعلقة بعقد السمسرة وإلى أحكام مجلة الالتزامات والعقود في ما يخصّ عمليات التصرف العقاري. وإلى جانب المهام الأصلية والمتمثلة في مباشرة عمليات التصرف العقاري، يمكن القانون عدد 77 لسنة 2005 المذكور أعلاه الوكيل العقاري من ممارسة مهام نقيب عقاري محترف مثلما تضبطها أحكام الفصل 97 (جديد) من مجلة الحقوق العينية، وتتعلّق تلك المهام بإدارة الأجزاء المشتركة لعمارة أو لمجموعة عمارات أو لمركب عقاري.

وتتميّز السّوق التّونسيّة باختلاف طبيعة العارضين من جهة وتنوّع الطلب من جهة أخرى.

❖ من حيث العرض:

ينبع العرض داخل هذه السّوق من أطراف اقتصاديّة متباينة من حيث الهيكلّة الإقتصاديّة، حيث يمكن تصنيف الناشطين في هذه السّوق إلى ثلاثة أصناف أساسية :

● الوكالات العقارية الوطنية :

تفيد المعطيات المستقاة من وزارة التجارة وتنمية الصادرات الواردة على المجلس بتاريخ 12 فيفري 2021 أنّ العدد الجملي للوكلاء العقاريين بلغ 1016 خلال السداسية الأولى لسنة 2019 يتركّز 55 % منه بتونس الكبرى و 15 % بولاية نابل و 8 % بولاية سوسة و 6.6 % بولاية مدين و ما يزيد عن 5 % بولاية صفاقس وفقا لما يلي:

جدول إحصائي حول عدد الوكلاء العقاريين وتوزيعهم الجغرافي

عدد الوكلاء العقاريين المتحصلين على كراس شروط (السداسية الأولى من سنة 2019)	الإدارات الجهوية للتجارة
454	تونس
80	أريانة
16	بن عروس
11	منوبة
33	بنزرت
150	نابل
00	باجة
01	الكاف
90	سوسة
26	المنستير
7	القيروان
03	القصرين
55	صفاقس
01	قفصة
05	قابس
68	مدنين
02	جندوبة
00	سيدي بوزيد
01	زغوان
02	توزر
02	سليانة
03	المهدية
01	قبلي
00	تطاوين
1016	المجموع

كما تجدر الإشارة إلى أنّ نظام الاستغلال تحت التسمية الأصلية الحاملة لعلامة وطنية في مجال الخدمات العقارية لا يزال ضئيلاً في تونس وذلك في ظل غياب ملحوظ للشبكات الوطنية بالرغم من صدور قرار وزير التجارة والصناعات التقليدية المؤرخ في 28 جويلية 2010 المتعلق بمنح بعض عقود الاستغلال تحت التسمية الأصلية ترخيصاً آلياً على معنى الفصل 6 من القانون عدد 64 لسنة 1991 المؤرخ في 29 جويلية 1991 المتعلق بالمنافسة والأسعار الذي يعفي العلامات الوطنية من الترخيص المسبق.

● السماسرة :

تعتبر مهنة السمسار الأكثر شيوعاً خاصة في الجهات الداخلية وتمثل الجانب الغير منظم من هذه السوق، حيث ارتبطت في الذاكرة الإجتماعية فكرة الوكيل بالسمسار وهي صورة من صور الوكيل العقاري وإحدى مهامه الرئيسية إلى جانب التصرف وتسهيل عملية التعاقد بين شخصين هما مالك العقار والمتعاقد الآخر والسعي إلى إتمام الصفقة المكلف بها لحماية عميله مقابل مبلغ مالي محدد منذ البداية.

● الوكالات العقارية الناشطة بالسوق الوطنية والحاملة لعلامات تجارية عالمية:

إن عقود الاستغلال الحاملة لعلامات أجنبية والخاصة بقطاع الخدمات العقارية لا تخضع إلى مبدأ الترخيص الآلي من المنع العام للاتفاقات أو الممارسات المنصوص عليها بالفصل 5 من قانون إعادة تنظيم المنافسة والأسعار، طبقاً لأحكام قرار وزير التجارة والصناعات التقليدية المؤرخ في 28 جويلية 2010 والمتعلق بمنح بعض عقود الاستغلال تحت التسمية الأصلية ترخيصاً آلياً على معنى الفصل 6 من القانون عدد 36 لسنة 2015 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 والمتعلق بإعادة تنظيم المنافسة والأسعار.

وتنشط بالسوق الوطنية للخدمات العقارية شركات حاملة لعلامات عالمية متحصلة على ترخيص الوزير المكلف بالتجارة على غرار :

● علامة تكنوكازا (Tecnocasa): تعدّ من أوّل المؤسسات الناشطة بالسوق الوطنية في مجال الخدمات العقارية وقد تحصّلت شركة "REAL ESTATE S.A.R.L" على الإعفاء لاستغلال العلامة التجارية الإيطالية "Tecnocasa" كمستغل رئيسي. وتنشط هذه المؤسسة بمقتضى قرار وزير التجارة المؤرخ في 5 أفريل 2016 وقد سبق للمجلس أن أبدى رأيه بشأنها تحت عدد 142516 بتاريخ 11 سبتمبر 2014.

• علامة ريماكس "RE/MAX": تحصلت الشركة التونسية للفرانشيز العقاري على ترخيص لإستغلال العلامة التجارية الأمريكية "RE/MAX" وبدأت نشاطها بالسوق التونسية في سنة 2014. وقد أبدى المجلس رأيه بخصوص هذه العلامة في الملف المضمّن تحت عدد 112413 بتاريخ 09 فيفري 2012 .

وصدر في هذا الإطار قرار وزير التجارة بتاريخ 16 جانفي 2015 يتعلق بالإعفاء المذكور (غير منشور بالرائد الرسمي).

• علامة "Century 21": وهي علامة عقارية أمريكية تأسست سنة 1971، وهي من أهم العلامات العقارية الرائدة في العالم، وقد تمّ منح الإعفاء المقدم من ممثّل شركة عقارية IMMO21 21 والترخيص له لاستغلال علامة CENTURY 21 في إطار عقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية بمقتضى قرار وزير التجارة المؤرخ في 1 أكتوبر 2021 وبناء على رأي مجلس المنافسة عدد 212764 الصادر بتاريخ 10 مارس 2021.

هذا ، وتجدر الإشارة إلى وجود علامات أجنبية ناشطة بالسوق التونسية دون الحصول على الترخيص المسبق من وزير التجارة على غرار علامة " SWIXIM " وهي علامة سويسرية تمّ إنشاؤها بجنيف سنة 2005 موجودة في عدد من بلدان العالم وتنشط بالسوق التونسية منذ سنة 2010.

- نصيب الوكالات العقارية ذات العلامات الأجنبية من السوق المرجعية:

يقدّر عدد الوكالات العقارية الناشطة فعليا أو المبرجة حسب المخططات الاستثمارية لكل من " Tecnocasa " و "RE/MAX" و " CENTURY 21 " (50 و 15 و 16) بالسوق التونسية بـ 81 وكالة عقارية.

وتبعا لدراسة السوق، فإنّ نصيب الوكالات العقارية الحاملة لعلامات أجنبية بالسوق المرجعية لا يتجاوز 7% استنادا إلى المعطيات الواردة من مصالح وزارة التجارة وتنمية الصادرات وهي نسبة ضعيفة مما يجعل من هذه السوق قابلة للانفتاح وتمثّل فضاء مناسباً للمنافسة ولدخول فاعلين جدد .

❖ من حيث الطلب:

يتميّز الطلب على الخدمات العقارية بالسوق الوطنية بالأهمية ويصدر هذا الطلب من مختلف الفئات الاجتماعية وكذلك من المواطنين الأجانب الراغبين في الإقامة بالبلاد التونسية ، ومع ذلك فإنّ القطاع يشهد نوعا من الركود خلال السنوات الأخيرة بسبب ارتفاع أسعار المساكن الجاهزة

والأراضي المهيئة ومع تراجع المقدرة الشرائية للطبقة المتوسطة ، وتفيد بعض الإحصائيات الإجمالية ما يلي :

- قرابة **65.000** مسكن يتم إنجازها سنويا.
- قرابة **635.308** مسكن جديد تم بنائها خلال السنوات العشرة الأخيرة.
- عدد الباعثين العقاريين المرخص لهم إلى موفى سنة 2018 حوالي : 3159 باعث عقاري.
- القروض السكنية تمثل 60% من نسبة القروض الموجهة للعموم وتشير المعطيات إلى أن القروض المخصصة لشراء منازل أو شقق جديد هي في تنام مستمر.

المجلس :

من حيث الشكل:

بالنسبة لآجال تقديم مطلب التجديد :

حيث جاء بالفصل 4 من الأمر عدد 1204 لسنة 2016 المؤرخ في 18 أكتوبر 2016 المتعلق بضبط إجراءات تقديم الإعفاء ومدته أنه " يسند الإعفاء لمدة أقصاها خمس سنوات قابلة للتجديد ويقدم المعني بالإعفاء مطلبا في التجديد يتضمن تحيينا للمعطيات المكونة للملف كما تم بيانها بالفصل الثاني أعلاه، وذلك في أجل ثلاثة أشهر قبل تاريخ نهاية مدة الإعفاء. ويتولى الوزير المكلف بالتجارة بعد استشارة مجلس المنافسة، الرد على مطلب التجديد قبل نهاية مدة الإعفاء."

وبالرجوع إلى قرار وزير التجارة المؤرخ في 5 أبريل 2016 المتعلق بإسناد الإعفاء فقد نصّ على أن مدة الترخيص هي 5 سنوات بداية من تاريخ نشره قابلة للتجديد، مما يعني أنه كان على شركة « Tecno Real Estate » تقديم طلب التجديد في أجل أقصاه 5 جانفي 2021 في حين أنها تقدمت بطلبها في 10 فيفري 2021 وأرجعت هذا التأخير إلى الوضع الصحي وجائحة كورونا وهو ما اعتبرته من قبيل القوة القاهرة .

وتجدر الإشارة أيضا إلى أن المجلس لم يتوصل بالملف لأول مرة إلا بتاريخ 22 أكتوبر 2021 .

من حيث العقد موضوع التجديد :

تحصلت شركة "REAL ESTATE S.A.R.L" على الإعفاء لإستغلال العلامة التجارية الإيطالية "Tecnocasa" كمستغل رئيسي بتاريخ 5 أبريل 2016. وقد صدر في هذا الإطار قرار عن وزير التجارة المؤرخ في 5 أبريل 2016 وقد تضمن هذا القرار مجموعة من الشروط تمثلت أساسا في مايلي :

✓ فتح 50 محلا تحت علامة "TECNOCASA" بصفة مباشرة أو غير مباشرة.

✓ ضرورة استيفاء الشروط القانونية والترتيبية لممارسة هذا النشاط،

✓مدة الترخيص 5 سنوات بداية من تاريخ نشره قابلة للتجديد،

✓تقديم تقييم للعمل بعقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية كمستغل رئيسي خلال السنة الرابعة للنشاط وتقارير سنوية حول النشاط ،

✓تشغيل يد عاملة تونسية،

✓إعلام الوزارة المكلفة بالتجارة بكل تغيير في المعطيات المضمنة بوثائق مطلب الإعفاء وفي صورة الإخلال بالالتزامات المضمنة بقرار الإعفاء يتم سحب الترخيص من قبل الوزير المكلف بالتجارة.

وحيث يمثل طلب تجديد إعفاء عقد الاستغلال تحت التسمية الأصلية موضوع الاستشارة الراهنة اتفاقا عموديا للاستغلال الحصري لعلامة تجارية أجنبية بالسوق التونسية، وهو يعدّ بذلك اتفاقا مخالفا للفصل 5 من قانون إعادة تنظيم المنافسة والأسعار الذي ينصّ على أنه: " تمنع الأعمال المتفق عليها والتحالفات والإتفاقيات الصريحة أو الضمنية التي يكون موضوعها أو أثرها مخلا بالمنافسة والتي تقول إلى:

1- عرقلة تحديد الأسعار حسب السير الطبيعي لقاعدة العرض والطلب،

2- الحدّ من دخول مؤسسات أخرى للسوق أو الحدّ من المنافسة الحرة فيها،

3- تحديد أو مراقبة الإنتاج أو التسويق أو الإستثمار أو التقدّم التقني،

4- تقاسم الأسواق أو مراكز التموين."

وبدراسة العقد موضوع الاستشارة تبين أنه حافظ على نفس التضيقات التي تضمنها العقد الأصلي والذي تمّ على ضوئه إسناد الإعفاء على غرار حقّ الاستغلال الترابي الحصري (المشار إليه بالفقرة الرابعة من الفصل 3 من العقد) والالتزام بعدم المنافسة (المشار إليه بالفقرة الثانية من الفصل 12.1 من العقد) ، والتي اعتبر المجلس بمقتضى رأيه المشار إليه أنها من قبيل التضيقات التي يمكن القبول بها وأن تكون محل إعفاء على معنى الفصل 6 من القانون عدد 36 لسنة 2015 المؤرخ في 15 سبتمبر 2015 والمتعلّق بإعادة تنظيم المنافسة والأسعار .

من حيث النظر في إمكانية تحديد إعفاء للاتفاق موضوع الاستشارة الراهنة على معنى الفصل 6 من

قانون المنافسة والأسعار:

استثناء لما جاء بالفصل 5 من القانون عدد 36 لسنة 2015 المذكور، اقتضى الفصل 6 من ذات القانون أنّه: " تعفى من تطبيق أحكام الفصل الخامس من هذا القانون الاتّفاقات أو الممارسات أو أصناف من العقود التي يثبت أصحابها أنّها ضرورية لضمان تقدّم تقني أو إقتصادي وأنّها تدرّ على المستعملين قسطا عادلا من فوائدها شريطة ألاّ تؤدي إلى:

✓ فرض تضيقات تتجاوز ما هو ضروري لتحقيق ما ترمي إليه من أهداف،

✓ الإقصاء التام للمنافسة في السوق المعنية أو في جزء منها....."

➤ البحث عن توفر التّقدم التقني أو الإقتصادي في مطلب التجديد :

بالرجوع إلى أحكام الفصل 6 من القانون عدد 36 لسنة 2015 ، فإنّ المشرع لم يعرف مفهوم " التّقدم التقني أو الإقتصادي " أو مضمونه، وأمام هذا الفراغ التشريعي ، يعرف الفقه " التّقدم التقني أو الإقتصادي " في مفهومه الموسّع من خلال ما يتضمّنه المشروع من تجديّات وتطويرات وابتكارات صناعيّة وعلميّة من شأنها إعادة تنظيم التّوزيع والتّزويد، " وهو ما دأب على تبنيه فقه قضاء مجلس المنافسة .

وبالرجوع إلى خصوصيات السوق المرجعية في الملف موضوع الاستشارة ، فإنّ مفهوم التّقدم التقني أو الإقتصادي يمكن أن يتجسّد في مدى مساهمة النشاط موضوع طلب التجديد في ارتفاع القيمة المضافة ، وذلك بالنسبة لقطاع الوكلاء العقاريين .

وقد جاء في ملف التجديد أن قيمة الاستثمارات المحققة خلال فترة الإعفاء بلغت 8.3 مليون دينار توزعت بين 1.5 مليون دينار للمستغل الرئيسي و 7.3 مليون دينار للمستغلين الفرعيين في حين تقدّر الاستثمارات المزمع القيام بها خلال فترة التجديد 6.4 مليون دينار.

وبدراسة الملف تبين أنّ دخول علامة "Tecnocasa" قد ساهم في تطور وإعادة هيكلة السوق التقليدية للوكلاء العقاريين وتحفيز الناشطين المحليين على التنظيم وذلك في إطار شبكات عقارية وطنية جديدة ومهيكلّة وهو ما انعكس على نوعيّة الخدمات المقدّمة للمستهلك وجودتها وإعادة الثقة في هذا القطاع وذلك بالتوجه نحو إرساء معاملات عقارية موثقة وأكثر شفافية والتخلّص تدريجيا من السوق الغير مهيكلّة .

وبدراسة الملف موضوع الاستشارة تبين أنّ للشركة طالبة تجديد الإعفاء 50 وكالة بتونس موزعة كما يلي : 25 بتونس الكبرى ناشطة فعليا ، 9 وكالات جهوية ناشطة بكل من نابل وسوسة والمنستير والمهدية، 16 وكالة بصدد الإعداد لافتتاحها (10 بتونس الكبرى و 5 بالجهات) .

وتضمّن مطلب التجديد إحداث 70 وكالة جديدة منتشرة على كامل تراب الجمهورية كالتالي :

✓ الشمال الشرقي : 24 وكالة

✓ الشمال الغربي : 8 بكل من باجة وسليانة والكاف وجندوبة .

✓ الوسط : 18 وكالة بكل من القيروان والقصرين وسيدي بوزيد وسوسة والمنستير والمهدية.

✓ الجنوب الشرقي : 15 وكالة بولايات صفاقس وقابس ومدنين.

✓ الشمال الشرقي 5 وكالات بقفصة وتوزر وقبلي وتطاوين.

ليصبح بالتالي عدد الوكالات الناشطة بالسوق 120 وكالة تغطي كامل تراب الجمهورية، وهو ما من شأنه أن يجعل من هذه السوق سوقا متطورة وتشهد منافسة حادة بين مختلف المتدخلين والناشطين فيها محليين كانوا أو أجنيين .

كما ساهم دخول العلامة في إحداث مؤسسات خاصة بالمستغلّ الرئيسي للعلامة على غرار مركز للتكوين الذي يتولى تقديم التكوين والتقنيات اللازمين للعاملين بها في مرحلة أولى لتمكينهم من الانتصاب لحسابهم الخاص في مرحلة ثانية عبر إحداثهم لوكالات عقارية خاصة بهم ، هذا فضلا على ما أضفاه دخول العلامة من حركية على سوق التزوّد بخدمات الديكور والتصميم والتهيئة للوكالات العقارية الحاملة للعلامة ، وتجهيزها بمستلزمات التزويق والإضاءة والتكييف ومختلف مجالات التهيئة وتأثيث الشبكة وتهيأتها بمعدات تونسية ومزوّدين محليين .

كما أصبح مستغلّ العلامة الرئيس بتونس مرجعا في تصميم الأدوات والوسائل التسويقية والترويجية الموجهة للتصدير في شبكة "Tecnocasa" حول العالم .

◀ فيما تعلق بمدى انتفاع المستعملين بقسط عادل من الفوائد :

اشترط الفصل 6 من القانون عدد 36 لسنة 2015 سالف الذكر ، تقديم المشروع الرّاجب في الانتفاع بإعفاء من تطبيق الفصل الخامس من نفس القانون لقسط عادل من الفوائد على المستعملين ، وقد وردت عبارة " المستعملين " عامّة، ورأى جانب من الفقه شمولها لكل من المستهلكين لمنتوج المشروع، من جهة ، والعاملين به باعتبارهم يد عاملة تحدث بإحداث المشروع من جهة ثانية .

فبالنسبة لعموم المستهلكين ، فإنّ من أهمّ المبادئ التي كرّسها القانون المنظم للمنافسة، هو تحقيق الرّفاه لفائدة المستهلك ، وقد كان لدخول العلامة الأثر الإيجابي على قطاع الخدمات العقارية من حيث النوع والكم وهو ما ساهم في إعادة الثقة في القطاع وذلك بتأهيل وتشغيل حاملي الشهادات العليا وتكوينهم التكويني والقانوني والاقتصادي اللازمين لأداء مهامهم على أحسن وجه .

وتتجه الإشارة إلى أنّ متوسط العمر للوكيل العقاري أصبح 32 سنة في حين كان في حدود 49 سنة قبل 2010 ، وهو ما ساعد الحرفاء على التعامل مع فئة عمرية شابة متشبّعة بالتكوين في المجال العقاري ومتقنة لتقنيات التفاوض وبالتالي سهولة الحصول على المعلومة .

كما تعتمد العلامة على إرضاء حرفائها وذلك عبر إرساء مصلحة للحرفاء قصد مراقبة مدى رضا الحرفاء والعمل على الأخذ بعين الاعتبار بملاحظاتهم قصد تطوير خدماتها .

كما ساهم دخول الشبكة في إرساء ثقافة جديدة لدى المؤسسات الناشطة في القطاع وذلك بمساهمتها في الأعمال الاجتماعية التضامنية والثقافية .

أمّا فيما تعلق بالصنف الثاني من المستعملين والمقصود منهم اليد العاملة، المتكونة من موظفين و/أو عملة ، فقد تضمن المخطط الاستثماري المدلى به ما يفيد أن مستغل العلامة قد ساهم في تشغيل ما لا يقل عن 250 عوناً خلال الفترة الأولى من الإعفاء الممتدة من سنة 2016 إلى 2021 مع تقديرات لتشغيل 600 موظف خلال فترة التجديد والتي تمتدّ إلى خمس سنوات (2021-2025). وتجدر الإشارة إلى أنّ العلامة تولى تدريب الكفاءات وتطويرها دوراً هاماً حيث قامت بإحداث هيكل تكوين داخلي يعنى بتأهيل وتكوين الإطارات والعاملين بالشبكة قصد الرفع من مستواهم وتمكينهم من مختلف مكونات مجالات تدخلهم وتحقيق تدرجهم المهني كما ساهم هذا المركز في تمكين المتدربين من التقنيات الحديثة للتصرف و الحرفية اللازمة للعاملين بالشبكة مما يساعدهم في مرحلة لاحقة على الإنتصاب لحسابهم الخاص مع توفير الدعم والمساندة اللازميتين من المستغل الرئيسي للعلامة وهو ما من شأنه أن يوفر لهم ظروف النجاح .

وعليه ، وبعد دراسة مختلف بنود العقد الراهن وكافة الوثائق المضمّنة بالملف ، وبالنظر إلى ما للعلامة من شهرة ومن انتشار في مختلف أنحاء العالم فإنه ينتظر أن يكون لتجديد استغلال هذه العلامة بالبلاد التونسية فوائد اقتصادية وفنية هامة من شأنها أن تخلق المعادلة المطلوبة في عقود الاستغلال تحت التسمية الأصلية .وبالإضافة إلى ما تقدّم فإنّ العلامة تعطي أهمية للحرفاء والاستماع إليهم حيث يحتفظ مالك العلامة بحقه في المراقبة المستمرة للالتزام بنظم التشغيل، كما يلتزم مستغلّ العلامة بالتكوين المستمر للعاملين في نقاط البيع على هذه المبادئ وهو ما ساهم في تكوين فرق من الكفاءات الشابة والناشطة في ميدان الوكلاء العقاريين . كما سيساهم عقد التجديد حسب ما ورد بالمخطط الاستثماري في خلق ما يقارب 850 موطن شغل قار بكامل تراب الجمهورية من الكفاءات التونسية التي سيقع تأهيلها للعمل بهذه السوق وهو ما من شأنه أن يخلق مناخاً تنافسياً في سوق الوكلاء العقاريين.

وعليه ، وتبعاً لما سبق ، وطالما أنّ جميع هذه العناصر تؤكّد وجود فوائد اقتصادية وتقنيّة متأتّية من تجديد العقد الراهن تعود بالنفع على المستهلك من جهة ومستغلّ العلامة من جهة أخرى ، فإنه يتجه منح تجديد الإعفاء على معنى أحكام الفصل 6 من قانون إعادة تنظيم المنافسة والأسعار من المنع المنصوص عليه بالفصل 5 من القانون السالف الذكر بالنظر إلى محدوديّة التضييقات التي تضمنها عقد

التجديد من حيث أنها لا تتجاوز ماهو ضروري لتحقيق ما ترمي إليه من أهداف وأنها لا تؤدي إلى الإقصاء التام للمنافسة في سوق الوكلاء العقاريين ومقارنة بأهمية الفوائد الاقتصادية التي يوفرها العقد خاصة فيما يتعلق بخلق مواطن شغل جديدة وخلق مناخ تنافسي جديد في هذه السوق مع حثّ مستغل العلامة على الالتزام بما ورد بمخطط التنمية والاستثمار من حيث توسيع نشاطه بالمناطق الداخلية بالمجال الجغرافي الممنوح له والذي يغطي كافة تراب الجمهورية، وعدم الإقتصار على المدن الكبرى وخاصة تونس الكبرى.

وصدر هذا الرأي عن الجلسة العامة الإستشارية لمجلس المنافسة بتاريخ 31 مارس 2022 برئاسة السيدة أحلام الوسلاطي وعضوية السيدة فتحية حماد والسادة شكري رجب ومراد بن حسين والحبيب الديماسي وتوفيق الوسلاطي وجمال بن يعقوب ، وبحضور المقرر العام السيد محمد شيخ روحه وكاتب الجلسة السيد نبيل السماتي .

الرئيس