

# العيش وممارسة الأعمال التجارية في إيطاليا

دليل كتاب العدل الإيطاليين



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO



## من هو كاتب العدل



كاتب العدل موظف عام منحت له الدولة الإيطالية صلاحية التعامل مع جميع مستندات الأشخاص العائشين وارانتهم الأخيرة ووهيها مصداقية عامة. علاوة على تنظيم العلاقات ضمن الأسر - وهو مجال يعتبر فيه من كبار الخبراء - كما أيضاً بمواضيع التوريث، يهتم كاتب العدل بنشاطات مختلفة وفي مجالات عدة منها: النشاط العقاري (شراء وبيع المنازل، والمكاتب، والأراضي، والمستودعات، والورش، والإفراقات، والرهون العقارية وغيرها) نقل ملكية الشركات، أكان على الصعيد الفردي أم على الصعيد الشكلي للشركات (تأسيس وحل، تعديلات الأنظمة الداخلية المتعلقة ببيع وتأجير الشركات، وما إلى ذلك).

يخضع كاتب العدل الإيطالي إلى رقابة صارمة من قبل الدولة مما يساهم في التعزيز من أمانة ودقة كل مداخلته أمام المواطنين. فكافة المستندات الموثقة من قبل كاتب العدل، تخضع في الواقع إلى التفتيش الدوري والرقابة من قبل وكالة الإيرادات العامة (وذلك مرة كل 4 أشهر) كما أيضاً من قبل وزارة العدل (مرتين في السنة)، وذلك بغية التأكد من صحة تطبيق الضرائب وفقاً للقوانين المتبعة.

هذا في حين تقوم المجالس الإقليمية لكاتب العدل بالإشراف على تصرفات كاتب العدل. وفي حال بروز مخالفات مكشوفة، يتعرض كاتب العدل لإجراءات تأديبية مع الخضوع لعقوبات، يتم التوكيل للتعامل بها إلى لجان إنضباطية إقليمية مستقلة يترأسها قاض من السلك القضائي مما يعطيها عدالة مطلقة في اتخاذ القرارات وإصدار الأحكام.

يقوم كاتب العدل الإيطالي بجباية مجمل الضرائب المتعلقة بالوثائق المعمول بها (ضريبة التسجيل، والرهن العقاري، وضريبة مكتب العقارات، الخ) التي يقوم بتسديدها كل عام، عبر موقع خاص به على الشبكة العنكبوتية، عدة مليارات يورو من الضرائب الغير مباشرة والأرباح المضافة دون أي تقسيط أو تسهيل في تسديدها للدولة، وذلك حتى وإن لم يكن قد استلمها من قبل الزبون.

### وثيقة كاتب العدل العامة

يضي كاتب العدل ثبوتية قانونية ومصداقية عامة لكافة الوثائق التي يقوم باعدادها. لدى على الجميع - بمن فيهم القضاة - افتراض أن ما يفيد به صحيحاً إلا في حال إثبات وقوع جنائية التزوير. لهذا السبب يتوجب على كاتب العدل التأكد شخصياً من جوهر مشيئة الناس الذين يقصدونه، والهدف المرجو التوصل إليه من قبلهم، وذلك بغية إعداد المستند وفقاً للقانون، بشكل أنسب وبأقل كلفة إقتصادية. لهذا الغرض لا يمكن إستقصاء النشاط الإستشاري لكاتب العدل قبل الشروع بالتوقيع على المستند.

### ضمانات المستند

بموجب القانون على كاتب العدل أن يتحلى بالإستقلالية والحياد أثناء قيامه بمهامه: عليه بالتالي حماية مصالح جميع أطراف العقد بشكل متساو، بغض النظر عن مصالح من أوكله. عليه بالتالي، الإمتناع عن القيام بنشاطه سرعان بروز أي تضارب للمصالح (على سبيل المثال، في حال تواجد أقارب له بين الأطراف المعنية).

يقوم كاتب العدل بتأمين رقابة وقائية للقانون: من واجباته تطبيق إحترام القوانين بحيث لا يمكن ولا يجب عليه قبول معاملات محظورة قانونياً. قبل استلامه لأية معاملة، على كاتب العدل التأكد من المعنيين الذين يلجأون إليه والتدقيق من هويتهم الشخصية.

على كاتب العدل من ثم التأكد ما إذا كان يحق للطرفين القيام بالمعاملة. مع إشارة خاصة إلى الأشخاص العاجزين والأفراد الشرعيين، على كاتب العدل التأكد إذاً من أن الشخص المائل أمامه هو فعلاً الشخص الذي يمتلك سلطة التمثيل الشرعية مع تواجد جميع التراخيص الضرورية لإتمام المعاملة.

يتوجب على كاتب العدل التأكد من توافق النية المعلنة له مع كافة أنظمة الإجراءات القانونية وليس فقط تلك الإيطالية منها. في حال تبين وجود بعض المعطيات الغربية فيتوجب على كاتب العدل تحديد القانون المتبع لتلك الحالة الخاصة وفقاً لقواعد القانون الدولي الخاص والتأكد من أن

## مع الشكر لجمعية المصارف الإيطالية على تعاونها

## مسؤولية كاتب العدل

على كاتب العدل، بصفته موظفاً حكومياً التقيد بقواعد صارمة، محددة في القانون والإجراءات الأخلاقية، وذلك أيضاً بغية تأمين ما يلي من أمور أخرى:

- أن يكون المستند الموثق من قبل كاتب العدل مطابقاً لإرادة الطرفين؛
  - أن يكون المستند الموثق من قبل كاتب العدل صالحاً، وبالتالي موافقاً للقانون؛
  - أن لا يكون المستند الموثق من قبل كاتب العدل خاضعاً لقيود أو لحقوق طرف ثالث (على سبيل المثال رهون عقارية، وحبس الرهن أو حق الارتفاق والحقوق الاستباقية، وما شابه ذلك)، دون أن يقوم كاتب العدل بالإعلام عن وجودها للطرفين.
- في حال لم يلتزم كاتب العدل بواجباته المهنية فسوف يكون عرضة للمسائلة بموجب القانون على عدة أصدعة:

- على الصعيد المدني، إن كان قد تسبب بالحاق بعض الأضرار للطرفين جراء عدم أداء واجباته المهنية، وفي تلك الحالة يكون كاتب العدل مجبراً على دفع التعويضات؛
- على الصعيد الجنائي، إن كان قد اقترف جريمة؛
- على الصعيد التأديبي، في حال قام بانتهاك المعايير الأخلاقية لكاتب العدل، يتعرض كاتب العدل، في تلك الحالة، إلى عدة إجراءات ممكنة منها دفع غرامة مالية أو تعليق نشاطه وحظره عن ممارسة عمله لمدة زمنية محددة، وصولاً حتى إلى إقالته نهائياً في الحالات القصوى.

على ضوء هذه المسؤوليات، كان كتاب العدل الموثقين في إيطاليا من أوائل من تزود منذ عام ١٩٩١، بضمان تأميني إلزامي وهب لكل كاتب عدل، بموجب القانون، تغطية تعويضية تجاه المسؤولية المدنية الناجمة عن الخطأ. كما يوجد صندوق ضمان للتعامل مع الأضرار ذات الطابع الجنائي.

يعرف المواطن، الإيطالي أو الأجنبي عند دخوله إلى مكتب كاتب عدل، إذاً، أن بإمكانه الاعتماد على حماية وضمانة كاملة أكان ذلك في حال وقوع الأخطاء أو الخداع، دون أي إستثناء.

## حقوق وواجبات الزبائن

ما هي حقوق الزبون؟

- (١) معرفة تسعيرة المستند الموثق من قبل كاتب العدل، مع تبيان مفصل لكل تعريف فردي بنداً ببند (الضرائب، والرسوم، وضريبة القيمة المضافة)؛
- (٢) أن يلتقى ويتحاور مباشرة مع كاتب العدل قبل إتمام تحرير المستند الموثق، وذلك لإعلامه عن إحتياجات مخصصة أو للحصول على توضيحات من أي نوع كانت؛
- (٣) أن يستعمل إلى قراءة كاملة للمستند الموثق مع التفسيرات اللازمة؛
- (٤) أن يحصل على تفسير بكلمات بسيطة ومفهومة لكل الترتيبات الضريبية للمستند الموثق، بما فيها أيضاً المستقبلية منها؛
- (٥) أن تؤمن له الخصوصية التامة والسرية المهنية لكاتب العدل ومجمل الكادر العامل بمكتبه في كل ما يتعلق بالوثائق المعدة والمعلومات المقدمة؛

هل هناك أيضاً واجبات؟

يمكن أن نقول أنها «تعليمات حول كيفية التصرف» أكثر من كونها واجبات:

- (١) لا يمكن طلب إعداد وثيقة تتعارض مع القانون أو تهدف إلى التلاعب بالقانون؛
- (٢) قم دون تردد بعرض شامل لكل المشاكل المتعلقة بالقبضية المطروحة. غالباً ما تكون المسائل العقارية التي تحل أمام كاتب العدل ناتجة عن أوضاع عائلية أو مواقف شخصية من المستحسن إعلام كاتب العدل بها بغية تجنب عدم الإفلاح في تحقيق الغاية المنشودة. لا تخافوا من توضيح وإبراز كافة معالم وجوانب القضية؛
- (٣) إيلاء اهتمام بالغ أثناء قراءة نص الوثيقة المعدة وتفسيراتها؛ مما يسهل على كاتب العدل

نية الطرفين متوافقة مع القانون المطبق.

## الرقابة لمكافحة غسل الأموال

وفقاً لقانون غسل الأموال، يتوجب على كاتب العدل التحقق من هوية الزبائن، وهوية المالك المستفيد من العملية وأن يرفع تقريراً حول الشبهات عبر إبلاغه السريع بالأمر إلى وحدة التحريات المالية (UIF) التابعة لمصرف إيطاليا بنكا دي إيطاليا.

حسب البيانات الإحصائية المقدمة من قبل وحدة التحريات المالية (UIF)، فإن حوالي الـ ٠.٩٪ من المعاملات المشبوهة التي يقوم المحترفون بالإبلاغ عنها ترد من قبل كتاب العدل. ويشير هذا الجانب أيضاً إلى كيفية كون نشاط كاتب العدل مخصصاً لخدمة المواطنين، رغم بقاءه بنفس الوقت إلى جانب المؤسسات العامة فيما يخص الرقابة القانونية.

## لغة مستندات كتاب العدل

يشترط القانون على أن تكون الوثائق مكتوبة ومحررة باللغة الإيطالية. ولكن في حين قام الأطراف بالإعلان عن عدم إتقانهم اللغة الإيطالية فيصبح آنذاك من الممكن تحرير المستند بلغة أجنبية، شرط أن تكون لغة إتقانها كاتب العدل.

وفي تلك الحالة يرفق المستند المحرر بلغة أجنبية مع ترجمته الإيطالية. في حال عدم إتقان كاتب العدل اللغة الأجنبية المتداولة من قبل المعنيين بالأمر، يبقى من الممكن تكميل المستند بحضور مترجم يختاره الطرفان.

في هذه الحالة، سوف يتم تحرير المستند باللغة الإيطالية، ويرفق بالترجمة باللغة الأجنبية من إعداد المترجم. وبهذه الطريقة إعطاء الأجانب إمكانية الاستفادة من خدمات إعداد العقود عبر كاتب العدل.

على كاتب العدل قراءة العقد أمام مسمع الطرفين، وبحال ضرورة اللجوء الى لغة أجنبية يكون ذلك عبر الإستعانة بالمترجم. وبهذه الطريقة يتأكد الطرفان من قيام كاتب العدل بنقل إرادتهما الفعلية في مستند عام قبل قيامهما بعد سماعهم للقراءة بالتوقيع عليه أدناه.

## الإعلان العام وتخزين وثائق كتاب العدل

بعيد التوقيع على وثيقة العقد، يقوم كاتب العدل برفع القيد إلى السجلات العقارية العامة، أو إلى سجل الشركات التجارية، أو سجل الأحوال المدنية أو إلى سجل الأشخاص القانونية. تسجيل وثائق وكاتب العدل بالتالي ليس عبئاً على الطرفين، بل هو التزام واضح يقع على عاتق كاتب العدل. بفضل هذه المهمة المناطة بموجب القانون إلى كاتب العدل، تكون السجلات العامة للدولة الإيطالية كاملة وموثوقة ودائمة التحديث بشكل فوري. يعتني كاتب العدل بالحفاظ على المستندات والوثائق التي أعدها، مما يجنبها خطورة الضياع. يمكن لكاتب العدل تسليم النسخ الأصلية إلى الطرفين فقط في حالات محددة نص عليها القانون.

يتوجب على كاتب العدل إصدار نسخ مصدقة لمن يطلب منه ذلك. لتلك النسخ بموجب القانون نفس القيمة الشرعية المعترف بها للمستندات الأصلية.

يتم تأمين الحفاظ على الوثائق حتى بعد إنتهاء نشاط كاتب العدل الذي قام بتحريرها وتحولها إلى التقاعد. وفي الواقع يتم تسليم الوثائق إلى دائرة أرشيف مستندات كتاب العدل، وهي هيكله تابعة لوزارة العدل الإيطالية، تعتني بالحفاظ على المستندات المعدة من قبل كتاب العدل وإصدار نسخ مصدقة عنها.



**منذ أمد طويل،** وهي وثائق ثبوتية يجب إبرازها لكاتب العدل قبل البدء بإجراء عمليات التوثيق المطلوبة منه إتمامها.

بعد التأكد من تواجد الشروط الموضحة اعلاه المانحة للراعايا الأجانب حق إتمام نشاطات توثيق قانونية محددة في إيطاليا، تجدر الإشارة والتوضيح بأن الفيد ورغم كونه موثقاً ومصديقاً من قبل كاتب العدل لن يكون بالضرورة منظماً أيضاً من قبل القانون الإيطالي. فإن نظام القانون الدولي الخاص الإيطالي - أي تلك الأنظمة التي تسمح بتحديد اختصاصات القضاء والقوانين المطبقة في حالات قضائية معينة ذات طابع عابر للدول - متجه، في الواقع، نحو الانفتاح على الأنظمة القانونية الأجنبية التي لديها حالات مماثلة. وفي الواقع فإن القانون الإيطالي، وبعض الأنظمة الأوروبية التي تنظم بشكل متجانس حالات محددة من القانون الدولي الخاص، يحدد سلسلة معايير ربط يكون بموجبها ممكناً، من أن لآخر، تطبيق القانون الإيطالي أو تلك الأنظمة من القانون الأجنبي المحددة من قبل الربط المطبق، أو في بعض الحالات، تلك المختارة من قبل أطراف الوثيقة القانونية.

على سبيل المثال، فيما يتعلق بمواضيع ذات أهمية كبرى، يمكننا تسليط الضوء على أن وفقاً للقانون الإيطالي فإن :

- العلاقات الشخصية بين الزوجين تكون منظمة بموجب القانون الوطني المشترك للزوجين أو في حال تعذر ذلك، تنظم وفقاً للقانون المتبع في دولة وجود الحياة الزوجية.  
- تخضع علاقات الملكية بين الزوجين للقانون الذي ينظم علاقاتهم الشخصية (إلا ما إذا إتفق الزوجان عبر عقد مبرم بتنظيم علاقات ملكيتهما الأساسية أقله وفقاً لقانون دولة جنسية أحدهما أو لقانون دولة إقامة أحدهما).

- إلا أن الالتزامات التعاقدية، تبقى في كافة الأحوال منظمة وفق ما نصت عليه معاهدة روما لعام ٠٨٩١، التي إضافة إلى سماحها الإعتماد على سلسلة معايير من الربط القضائي المعنية تطبيق كل واحدة منها على حدة من أن لآخر، وتسمح للطرفين أيضاً - ما عدا بعض الاستثناءات - التمتع بحرية اختيار القانون المطبق، حتى وإن لم يكن لديه أي معيار ربط مع العقد.

- الشركات والجمعيات والمؤسسات وأي كيانات أخرى، أعمامة كانت أم خاصة، حتى وإن كانت خالية من طابع الجمعيات، تُنظم - كقاعدة عامة - وفق قانون الدولة التي تم إنجاز إجراءات تأسيسها فيها.

وفيما يتعلق بالمتزوجين الأجانب، ربما من جنسيات مختلفة، فمن المناسب التأكد مع كاتب العدل عما هو الحل الأمثل لإرضاء الزوجين حول أمور مستقبلية لها صلة بالإرث في حالات الوفاة أو حول أمور تتعلق باحتياجات الأبناء.

## ما المطلوب بالنسبة للوثائق الوافدة من الخارج أو المرسله إلى الخارج

بشكل عام، للحصول على صلاحية الوثائق المُعدة ببلد أجنبي في إيطاليا يجب عليها بالضرورة أن تخضع، كما هي الحال أيضاً في معظم الأنظمة القانونية، لإجراءات تعريف وتصديق من قبل ممثل عن البعثة الدبلوماسية - الفصلية الإيطالية في الخارج وتُعرف هذه العملية بـ «التصديق» تقوم السلطة المعنية من خلاله بالإفادة بأن الوثيقة المذكورة مشروعة وتم إعدادها من قبل دولة المنشأ وأنها أهلة بالثقة فيما تشهد عليه.

بما أن إجراءات التصديق تتطلب إنفاقاً واسعاً من الوقت والموارد لا يتماشى مع احتياجات الحركة التجارية في عهدنا المعاصر هذا، فإن معظم دول العالم - ومن بينها إيطاليا - قامت بالتوقيع على **معاهدة لاهاي** في ٥ أكتوبر/ تشرين الأول ١٦٩١ المتعلقة بالغاء التصديق للوثائق الأجنبية العامة. بموجب هذه المعاهدة تمكنت الدول المبرمة عليها من السماح باستبدال التصديق فيما يتعلق بالوثائق الصادرة عن دولة متعاقدة أخرى، بإضافة أبوستيل (أو حاشية) على الوثيقة الموجب تحويلها إلى وثيقة صالحة قابلة للتنفيذ في دولة أجنبية. والأبوستيل أو حاشية لاهاي عبارة عن إفادة، محررة وفق نموذج معتمد ومتوافق عليه بموجب معاهدة لاهاي، من قبل

توضيح كافة الجوانب وتصحيح أي أخطاء محتملة، أبسطها تلك الأخطاء المتعلقة بالبيانات الشخصية.

### إختيار كاتب العدل

كاتب العدل شبيه بعض الشيء بالطبيب: فالأول يعتني بحماية الملكية بينما يهتم الثاني بالصحة. يجب أن يتم اختيار كاتب العدل من قبل الطرفين عبر إتفاق متبادل، وفي حال تعذر ذلك، فسوف يتم إختياره من قبل الطرف المتوجب عليه دفع الكلفة. فالخيار شخصي، ولا يمكن أن يفرض من قبل مهنيين آخرين.

وللبحث عن كاتب عدل قريب من مقر الإقامة السكنية، يمكن زيارة الموقع الإلكتروني الرسمي لكاتب العدل على العنوان التالي (www.notariato.it). نصيحتنا أن تختار كاتب العدل على أساس الثقة، مع الأخذ بعين الاعتبار الوقت الذي يمضيه كاتب العدل شخصياً مع الزبائن وقدرته على تقديم المشورة نحو الحل الأفضل تحقيقاً لمصالح الطرفين؛ مع الأخذ بعين الاعتبار أيضاً كيفية ممارسته للمهنة والتزامه بالانظمة القانونية وقواعد أخلاقية المهنة، كفاءته المهنية، واستقامته، كما أيضاً لكيفية تنظيمه لمكتب عمله.

## الوضع القانوني للمواطن الأجنبي في إيطاليا

في حال إعداد مستندات موثقة عامة أو مصدقة خاصة يشارك فيها طرف أو عدة أطراف لا يمتلكون الجنسية الإيطالية، يتبع كاتب العدل تطبيق سلسلة أنظمة - تُعرف بـ **الوضع القانوني للمواطن الأجنبي** - وهي مجموعة قوانين تحتم الحدود والمعايير، وقد أصبحت واسعة النطاق، التي يُسمح للراعايا الأجانب ضمن أطرها إجراء الوثائق القانونية في إيطاليا.

إحتوى الدستور الإيطالي في بنوده على أول تشريع أساسي للوضع القانوني للمواطنين الأجانب في إيطاليا، بحيث نص على أن يُنظم وفقاً للقوانين والمعاهدات الدولية.

مع إيلاء اهتمام خاص إلى المصادر ذات الطابع الدولي، وعضوية إيطاليا في الاتحاد الأوروبي يتمتع كافة مواطني الدول الأعضاء للوحدة الأوروبية في إيطاليا بالحريات الأساسية التي نصت عليها الأنظمة الأوروبية، ما معناه حرية حركة رؤوس الأموال وحرية حركة السلع، وحرية إقامة أنشطة اقتصادية في إيطاليا وتقديم الخدمات في إيطاليا وحرية حركة العمال. بناءً على الحريات المشار إليها التي يتمتع بها المواطنون الأوروبيون، يجوز لمواطني الدول الأعضاء للاتحاد الأوروبي إبرام كافة الوثائق القانونية، بنفس الظروف المسموحة للمواطنين الإيطاليين ومنها على صعيد المثال، شراء عقار أو شركة، وإبرام عقد قرض أو تأسيس شركة.

أما الراعايا الغير تابعين للاتحاد الأوروبي - وبإستثناء ما سيتم مناقشته لاحقاً لغير مواطني الاتحاد الأوروبي المقيمين بشكل قانوني في الأراضي الإيطالية - فيجوز لهم إتمام الوثائق القانونية المعتمدة الصلاحية داخل الأراضي الإيطالية في حالات **المعاملة بالمثل فقط**، أي فقط بالقدر الذي يسمح من خلاله للمواطن الإيطالي إتمام نفس تلك الوثائق القانونية المعترف بها كوثائق قانونية في دولة المواطن الأجنبي الراغب بالتعامل في إيطاليا. يمكن لشروط المعاملة بالمثل أن تتواجد ضمن إحدى المعاهدات الدولية العديدة المبرمة من قبل إيطاليا مع كثير من الدول الأجنبية لحماية الإستثمارات المتبادلة من قبل مواطني الدول المتعاقدة. دليل تواجدهم أو إنعدام مبدأ المعاملة بالمثل المشروط للمعاملات الموثقة التي تتطلب تدخل كاتب العدل لإنجازها، هي صلاحية تم توكيلها إلى كاتب العدل ويجب أن تتم بالضرورة على أساس كل حالة على حدة - مع إمكانية إستشارة وزارة الشؤون الخارجية الإيطالية - لأن النتائج في هذه الحالة تعتمد ليس فقط على نوعية الوثيقة القانونية المعنية المعترف أعدادها بل أيضاً على القانون الوطني المعتمد في دولة الشخص الذي ينوي بذلك.

بغض النظر عن تواجدهم أو إنعدام شروط المعاملة بالمثل، يمكن لكل الراعايا الغير تابعين لدول الاتحاد الأوروبي والمقيمين بصفة شرعية في إيطاليا، إتمام عمليات التوثيق القضائية في حال توافق تواجدهم داخل الأراضي الإيطالية مع الأنظمة الوطنية السائدة. هذا الأمر يتم التأكد منه من خلال إبتلاك الأجنبي لوثيقة الإقامة، ضمن مهلة صلاحيتها، أو ورقة الإقامة لأفراد مقيمين





بسبب مثلاً إكتشاف وجود حل أكثر صواباً أو أنسب من الناحية المالية.

يكفي التفكير إلى الحالة التي لا يتم فيها دفع الثمن الكامل عند إبرام عقد البيع والشراء، أو أن يكون جزءاً منه مقسماً عبر الزمن. في هذه الحالة من المهم أن تطلب نصيحة كاتب العدل حول أشكال الضمانات التي يمكن أن تقدم للبائع ومقدار تكلفتها. فهناك في الواقع أشكال مختلفة من الحماية: من الكمبيالة، مروراً بالرهن قانوني، ووصولاً إلى البيع مع التحفظ على الملكية، في هذه الحالة يتم نقل ملكية العقار بشكل نهائي بعد دفع القسط الأخير من الثمن المتبقي فقط. وأخيراً، فقد أدت الأزمة الاقتصادية الأخيرة إلى خلق أوجه تعاقدية جديدة مثل الشراء عبر الإيجار حيث تسبق عملية البيع مرحلة من التمتع بالملكية عبر تسديد رسم إيجار يخصص قسماً منه كجزء مدفوع من مبلغ الشراء الكامل.

بعد تحديد نوعية العقد الموجب إعداده، على كاتب العدل القيام بسلسلة تحقيقات وقائية للقانون، لتأمين عقد صالح غير قابل للطعن في المستقبل.

يمكن شراء المسكن من قبل فرد أو شركة أو من قبل شركة إعمار وبناء.

في كافة الأحوال، فسوف يقوم كاتب العدل بالتأكد مما يلي:

• بأن البائع هو المالك الحقيقي وصاحب حق بيع العقار:

يدقق كاتب العدل في الواقع بالهويات الثبوتية الشخصية للأطراف المتدخلين في العقد وقدرتهم على إتمامه عبر التحقق من الممتلكات الزوجية المشتركة بين الزوجين، ومن وجود كافة ملزمات حقوقية التعاقد. التحقق من هوية الأطراف من قبل كاتب العدل ضروري لتجنب خطر إنتحال للشخصية، وهي ظاهرة منتشرة للغاية في الأنظمة التي ليس لديها كتاب عدل مثل الأنظمة القانونية في أمريكا الجنوبية مثلاً.

• ألا يكون العقار خاضعاً لرهن عقاري: يتأكد كاتب العدل في الواقع وفق القانون من عدم وجود رهن عقارية سابقة، أو قيود أو حجز لدى وكالة الإيرادات والضرائب المحلية. يجب على كاتب العدل أن يتأكد أيضاً أن العقار المعروض للبيع غير خاضع لضوابط محددة مثل مسائل متعلقة بالإعمار في إطار الإسكان العام (ضمان تمتع المشتري بالشروط الذاتية المطلوبة، أو تواجد قيود على السعر)، أو حق الشفعة لصالح أشخاص معينين أو في حال كان العقار مصنفاً ضمن لائحة إهتمامات خاصة تاريخية كانت أم فنية أو أثرية.

• أن يكون المالك السابق قد سدد كافة رسوم خدمات السيادة السكنية المشتركة (كوندومينيوم): من المناسب ساعة إستلام ملكية العقار التزود بكتاب خطي من إعداد مسؤول الخدمات السكنية المشتركة تثبت بأن البائع قام بتسديد كافة رسوم الخدمات بانتظام، لأن المشتري مسؤول عن دفع رسوم الخدمات المستحقة للعام السابق في حال لم تكن مسدودة.

• أن تكون الخطة المساحية العقارية متوافقة لواقع الدار الفعلي: يتوجب على كاتب العدل في الواقع التأكد من تواجد الخطة المساحية العقارية وعليه عرضها أمام الأطراف كما على البائع أن يعلن ويضمن بأن البيانات العقارية الواردة في الخطة المساحية هي نفسها وتطابقية مع واقع حال العقار.

• أن يكون قد تم التأكد بعد البحث والتحقيق بتمتع العقار بالشرعية التامة من الناحية الإعمارية/ والتخطيط المدني:

• أن يتم تقييم صحة النظام الضريبي من قبل الطرفين: يحدد كاتب العدل النظام المالي المطابق للحالة ويقترحه على الطرفين، كما يتأكد وفق توجيهات الطرفين من احتمال وجود الشروط اللازمة للتمتع ببعض المزايا الضريبية (على سبيل المثال، مزايا وحوافز لمن يشتري أول منزل سكني، أو الإلتزام الضرائبي أو الإعفاء من الضرائب في حالات نقل تنفيذ عقود الانفصال أو الطلاق). فيمكن لكاتب العدل بفضل كفاءته الخاصة في المسائل الضريبية اقتراح حلول تسمح بالتوفير في تسديد الضرائب بموجب القانون. كاتب العدل ملزم بجمع المبالغ الضرورية لدفع الضرائب والرسوم وتسجيل القيد وكلها ضرائب يقوم بتسديدها إلى وكالة الإيرادات والضرائب.

• تقييم الامتثال بالأنظمة الهادفة خصيصاً إلى حماية من يشتري عقاراً ما يزال قيد الإعمار (على سبيل المثال: الإفراج عن الكفالة لضمان دفعات تقسيطية مقدمة)

• التأكد، عبر إفادة عن أن أداء الطاقة في العقار مطابق للقوانين الوطنية والإقليمية المعتمدة في

مسؤول عام من السلك القانوني (أو موظف حكومي) يقوم بالتوقيع على الوثيقة بإمضاءه وختمه الأصليين. وتكمن خصوصية هذا الإجراء في أن المواطن الأجنبي الحامل لوثيقة يريد أن يجعلها فعالة في إيطاليا أصبح قادراً على التوجه إلى سلطات الدولة التي أصدرتها والتي يتم تعيين من يمثلها من قبل كل دولة متعاقدة – وهي محددة بالنسبة لكل دولة في نص الإلتزام للمعاهدة نفسها – بغية الحصول على الأيوستيل أو ما يعرف بحاشية لاهأي وتحويل الوثيقة إلى مستند قانوني معترف به في إيطاليا.

السلطة الوطنية المعنية في إيطاليا بوضع الأيوستيل أو حاشية لاهأي على الوثائق الإيطالية هي النيابة العامة للجمهورية فيما يتعلق بالمستندات الموثقة من قبل كاتب العدل، والمستندات القضائية، ومستندات الأحوال الشخصية، بينما فيما يتعلق بالمستندات الإدارية فإن الجهة المختصة هي مكتب الولاية (لا بريفيوتورا) أي (مكتب الحكومة المحلية) الخاص بالمنطقة التي تم فيها إصدار الوثيقة.

## شراء عقار في إيطاليا

شراء أو بيع عقار (مسكن، أومكتب، أومتجر، أومختبر، أو أرض) يشكل إحدى أهم مراحل حياة الأشخاص، أكان ذلك لغايات إستثمارية أو خاصة إن كان هدف الشراء يرمي مثلاً إلى تكوين بيت أسري خاص.

بغية تأمين أفضل حماية للمواطنين، إيطاليين كانوا أم أجنبان، أرادت الدولة الإيطالية أن يقوم بذلك موظف عام محايد ومتخصص بإتمام إجراءات عقد البيع والشراء: إلا وهو كاتب العدل.

في الواقع يتدخل كاتب العدل قانونياً كطرف ثالث ومستقل بين البائع والمشتري، وكضامن لإتمام عملية بيع وشراء العقار بشكل يتم فيها احترام كل الأنظمة القانونية وفقاً لمصالح الطرفين المشتركة مع إيلاء اهتمام خاص للمشتري.

في هذه الحالة يبرز دور كاتب العدل بكل ما فيه من أهمية، أكان ذلك بسبب تعقيدات العملية، أم بسبب ضرورة حماية الطرفين، إبتداءً من لحظة التوصل إلى الإتفاق حتى إبرام الصفقة: لهذا السبب ننصح المشتري (وهو غالباً ما يكون الطرف الأضعف في عملية البيع والشراء) بأن يتوجه إلى كاتب عدل يتمتع بتفقتة منذ اللحظة الأولى لبدا المفاوضات، أي قبل التوقيع على مقترحات الشراء والعقود الأولية، والتي تعتبر بحد ذاتها ملزمة ومقيدة، حتى يتمكن معه من النظر إلى كل جوانب المعاملة التي يتعين إتمامها. لذلك لا يجب عليك أن تردد أبداً في اللجوء إلى كاتب العدل.

اختيار كاتب العدل خيار مطلق الحرية (أي لا يمكن أن يفرض من قبل مكتب بيع وشراء العقارات، أو من قبل المصرف الذي طلب منه تقديم القرض أو الإكتتاب، ولا من قبل البائع أيضاً)، والأمر متروك للمشتري، كون هذا الأخير هو من سيحدد الرسوم، إلا في حال تم الإتفاق على خلاف ذلك مسبقاً مع البائع.

لذلك، يجب أن تكون عملية إختيار كاتب العدل مبنية على ثقة الزبون به، كما يجب أن تكون مبنية أيضاً على كمية الوقت المخصصة من قبل كاتب العدل للزبون والمشورة المقدمة لضمان شراء آمن. إذا لم يكن لديك كاتب عدل يتمتع بتفقتك، يمكنك اللجوء إلى أقرب كاتب عدل لمكان سكنك.

التأكد من أن كل شيء موافق للقانون قبل التوقيع على أي وثيقة ملزمة والإستشارة المطلوبة من كاتب العدل قبل إبرام الصفقة، مهمة للغاية ولا يترتب عليها تكاليف إضافية. للطرفين الحق في اللجوء إلى كاتب العدل شخصياً والطلب منه إعطائهما كل التوضيحات والتفسيرات المفيدة لفهم العواقب والآثار القانونية المترتبة على القيد.

عديدة هي الأنشطة التي يقوم بها كاتب العدل لإعداد جميع الوثائق اللازمة قبل البدا بالمعاملة. فيقوم كاتب العدل أولاً بالتحقيق في إرادة الطرفين بغية تحديد نوع العقد الأكثر تلائماً ضمن الأطر القانونية مع الهدف المرجو تحقيقه من قبل الزبون. لذلك، يجب على كاتب العدل أن يطلب من الطرفين كافة المعلومات التي تمكنه من فهم النتيجة التي يرغب التوصل إليها الطرفان بشكل تام. كثيراً ما تؤول الأمور، أثناء التشاور مع كاتب العدل إلى العدول عما كانت الفكرة في الأساس



تكميلات، خلال فترة زمنية قصيرة، تهدف إلى تأمين تلقي الدولة للضرائب من جهة، والإبلاغ العام لأطراف ثالثة عن سلامة العملية لصالح جميع المواطنين من جهة أخرى الأخرى.

#### فكاتب العدل مجبر بالقيام، وعلى المدى القصير:

أ) بتسجيل العقد في سجلات وكالة الإيرادات والضرائب ودفع الضرائب المترتبة نيابة عن الزبون.

ب) بإيداع العقد - كضمانة للمشتري وللمجتمع برتمته - في السجلات العامة وجعله فعالاً ومعروفاً للجميع (وهم من يعرفون تقنياً بالطرف الثالث). إيداع وثيقة العقد في أرشيف السجل العقاري المختص الإزامي بموجب القانون كي يُسمح للجميع بمعرفة هوية مالك العقار وإذا ما كان هذا الأخير خاضعاً لرهون عقارية أو قيود أخرى.

ج) تبديل الملكية في السجل العقاري وذلك أيضاً بغية تحديث بيانات السجل العقاري.

كم هي تعريفة كاتب العدل؟

لا توجد تعريفات مفروضة أو محددة سلفاً فالتعرفة متروكة للتفاوض الحر بين المشتري وكاتب العدل. كاتب العدل ملزم بتقديم تقدير مكتوب بالتعرفة في حال طلب منه ذلك، مع ذكر تفصيلي للتعرفة والضرائب الموجب تسديدها. كمجرد مؤشر لا غير فإن التعرفة المطبقة لشراء عقار بقيمة ٠٠٠,٠٠٠,٠٠٢ يورو لا تتجاوز الـ ١٪.

ما هي التكاليف الأخرى المرتبطة بعملية الشراء؟

في حال وجود سمسار أو وسيط بيع للعقار (ما يعرف بمكتب بيع وشراء العقارات)، فعلى المشتري أن يدفع بنفسه التكلفة الخاصة بهم. كمجرد مؤشر لا غير فإن التعرفة المطبقة لشراء العقار بقيمة المذكورة أعلاه لن تتجاوز الـ ٣٪.

كمؤشر فقط لا غير، فالرسوم المفروضة على شراء عقار بقيمة المذكورة أعلاه تكون عادة بنسبة الـ ٣٪.

شراء منزل للسكن : والعوامل الضريبية

أ) الشراء من شركات البناء / والترميم

تخضع عملية البيع والشراء من شركات البناء أو إعادة الهيكلة والترميم ، ما عدا بعض الحالات الاستثنائية الخاصة، لنظام ضريبة القيمة المضافة، والتي تدفع مباشرة إلى الشركة البائعة. يكون معدل ضريبة القيمة المضافة الموجب تطبيقها على سعر البيع على النحو التالي:

- ما يعادل نسبة الـ ٠.١ ٪ من القيمة ، في حال عدم وجود حوافز دعم ممنوحة للمنزل السكني الأول.

- ما يعادل نسبة الـ ٤٪ في حال تم تقديم طلب للحصول على حوافز الدعم الممنوحة للمنزل السكني الأول.

يتم تطبيق نفس المعادلة الضريبية للمنازل المخصصة لأعضاء تعاونية الإعمار والإسكان. في حالات الشراء الخاضعة لضريبة القيمة المضافة، فسوف تُدفع أيضاً ضرائب إضافية إلى كاتب العدل، يقوم بدوره بتسديدها إلى وكالة الإيرادات والضرائب، والضرائب الإضافية الموجب دفعها هي التالية:

• ضريبة التسجيل: ٠.٢ يورو

• ضريبة الرهن العقاري: ٠.٢ يورو

• ضريبة سجل العقارات: ٠.٢ يورو

يتم تطبيق المعدلات وفقاً لسعر البيع المُعلن في وثيقة عقد الشراء والبيع المحررة من قبل كاتب العدل.

ب) الشراء من القطاع الخاص

تخضع عملية البيع والشراء بين الأفراد لرسوم التسجيل والرهن العقاري وسجل العقارات التي تُدفع من قبل المشتري إلى كاتب العدل الذي يقوم بدوره، بتسديدها إلى وكالة الإيرادات والضرائب أثناء قيامه بعملية التسجيل.

هذه المضمار:التزود بإفادة عن إداء الطاقة (APE) إجبارية لبيع المباني، ويجب عليها أن تُعد من قبل نقابة محترفة يتم فيها ذكر جوهر وفئة الطاقة المستهلكة للتدفئة في العقار المذكور.

• التأكد من أنه تم احترام كافة القوانين المتعلقة بمكافحة غسل الأموال، وتتبع حركة العملات، والمبالغ المسددة كوساطة وسمسرة، هذا في حال تمت الصفقة عبر مكتب وسيط متخصص لبيع وشراء العقارات. تنتهي كافة عمليات التدقيق التي يقوم بها كاتب العدل مع إعداد القيد الموثق، وكقاعدة عامة يتم تسليم العقار عند التوقيع على عقد البيع. ومع ذلك فمن الممكن على الطرفين أن يتعاقدوا على خلاف ذلك عبر الاتفاق على:

• تسليم العقار في وقت مبكر، شريطة أن يبقى البائع مالك العقار الحقيقي، وبالتالي المسؤول الوحيد عنه أمام القانون؛

• تسليم مؤخر، تلبية لإحتياجات البائع، عن طريق إدراج مهلة زمنية محددة للتسليم ضمن بنود عقد الشراء، مع ترتب غرامة مالية في حال تأخر التسليم إلى ما بعد المهلة المتعاقد عليها. ولهدف حماية المواطنين، ينص القانون على ضرورة إتباع قواعد محددة عند إعداد عقد البيع والشراء منها على وجه الخصوص أن:

أ) على كاتب العدل أن يفسر كل محتويات ومضامين العقد بشكل كامل للطرفين، كما أيضاً للشهود في حال تواجدوا، وفي بعض الحالات يكون تواجد الشهود إزامياً بموجب القانون ( مثلأ عندما يكون أحد الطرفين غير قادر على التوقيع أو يعاني من إعاقة حسية)، وعلى كاتب العدل أن يتأكد من أن الأطراف قد فهموا محتويات العقد مع كافة الترتيبات القانونية. وفي حال عدم قيامه بذلك فسوف يتعرض كاتب العدل إلى الملاحقة القضائية بتهمته جنابة التزوير في إعداد وثيقة عامة.

أ) بعد قراءة العقد والتوافق على مضمونه عليه أن يُوقع من قبل الطرفين والشهود المحتملين بحضور وإشراف كاتب العدل الذي يقوم بدوره بالتوقيع عليه بنفسه.

ج) ما يشهد عليه ويفيد عنه كاتب العدل في العقد الموثق يتحول إلى أدلة قاطعة من الناحية القانونية على كافة الأصعدة القضائية - حتى بالنسبة للقاضي أمام المحكمة - إلا في حال تم إثبات إقتراف جريمة التزوير في إعداد الوثيقة العامة.

مراحل عملية البيع كثيرة ومعقدة، ولا تنتهي عادة بشكل تام مع التوقيع على القيد الموثق كونه يتوجب على كاتب العدل الإهتمام بسلسلة إجراءات تكميلية لتدوين الصفقة في السجل العام، كتدوين ونقل للملكية.

#### العقد الأولي (أو اما يعرف باسم التسوية التنازلية)

هو العقد الأول الذي يجب على كل من البائع والمشتري إبرامه. في بعض الأحيان، يكون العقد الأولي مسبقاً بعرض شراء. بالتوقيع على العقد الأولي يلتزم الطرفان بالبيع والشراء، ويتم تحديد سعر العقار الإجمالي، أساليب تسديد المبلغ، والفترة الزمنية لإتمام عملية البيع، ومبلغ الدفعة الأولى المسبقة التي تُسدد للبائع عند التوقيع على العقد الأولي. هذا الاتفاق الأولي (حتى وإن كان معداً على الصعيد الخاص بين الطرفين دون حضور طرف ثالث) ينتج عنه التزامات صالحة على الصعيد القانوني، ويضع قيوداً على كل من البائع والمشتري: فإذا تراجع المشتري عن رأيه مثلاً، بعد تسديده للدفعة الأولى، وقرر عدم شراء المنزل، فيمكن للبائع أن يحتفظ بالدفعة الأولى. ولكن إن تراجع البائع وقرر عدم البيع فيحق للمشتري أن يحصل على ضعف قيمة الدفعة الأولى.

عليك أن تعرف أيضاً أنه من الممكن تسجيل العقد الأولي المبرم إذا ما كان مُعداً من قبل كاتب العدل في السجل العام، وبهذه الطريقة يحصل المشتري على حماية من أي مشكلة قد تنشأ خلال الفترة الزمنية الفاصلة ما بين التسوية والإتمام النهائي لعقد الشراء، مثل الرهون العقارية، والحجز أو إفلاس البائع. تسجيل العقد الأولي مثلاً في حال إفلاس البائع، يعطي المشتري إمكانية إسترجاع كل أو جزء من المبلغ المدفوع. ويُنصح بتتبع هذه الفرضية التي خير ما تصين حقوق المشتري.

نشاطات ما بعد إبرام عقد الشراء

حتى بعد التوقيع على عقد الشراء يبقى كاتب العدل مجبراً بموجب القانون على تنفيذ سلسلة

يُعتبر العامل الزمني في التواصل مع كاتب العدل أمراً حاسماً للغاية، لأن اللجوء إلى كاتب العدل بشكل متأخر يحد من إمكانيات التعامل مع المشاكل التي قد تنشأ خاصة إذا ما كانت بموازاة زوال المهل المحددة لتوقيع العقد بحيث يكون مشتري العقار، مضطراً، تجاوباً مع الإلتزامات المتخذة، إلى الحصول على القرض بأي شكل كان ودون أي تأخير. وينبغي أن نتذكر أيضاً بأن التدخل الوقائي لكاتب العدل في عقود من هذا النوع تشكل فرصة نادرة للحصول على تمثيل قانوني فعال دون أية زيادة في التكلفة الإجمالية للعقد الموثوق.

عادة يتوافق عقد القرض العقاري مقابل رهن مع عقد شراء العقار ( قرض عقاري مرهون يعرف بإسم القرض «المتعلق بالأرض» في حال كان المبلغ لا يزيد عن ٠.٨٪ من القيمة السوقية للعقار المرهون)، لذلك كثيراً ما يتم إبرام عقد الشراء والبيع مع عقد القرض العقاري المرهون أمام كاتب العدل في آن معاً، وفي هذه الحالة أيضاً من المستحسن الاتصال بكاتب العدل قبل فترة زمنية معينة لإعطائه فرصة الحصول على كافة المعلومات المتعلقة بالإجراءات الموجب إتمامها ومتابعتها مع البنك مع إنباه خاص إلى موعد إستلام القرض الذي لا يكون دائماً في نفس يوم التوقيع على عقد القرض العقاري المرهون.

### الحق في الحصول على المعلومات

يتمتع المستهلكون، وفقاً لقانون المستهلك (المرسوم التشريعي ٥٠٠٢/٦٠٢)، بالحق الفعلي في الحصول على المعلومات الوافية - الواضحة والمفهومة - حول كافة جوانب عقد القرض، وهو مبدأ تم تبنيه ابتداء من ١ أكتوبر/ تشرين الأول ٢٠٠٢، بتطبيق قرار صدر عن الـ C.I.C.R. (اللجنة البنية الوزارية من أجل القرض والادخار) تم إدرجه في التشريع الوطني الجديد حول شفافية المعاملات والخدمات المصرفية مع أحكام خاصة صادرة عن مصرف إيطاليا. وبموجب هذا التشريع الأخير، تضع البنوك في مقراتها المخصصة للعموم نشرة للمعلومات تحتوي من بين ما تحتويه، على الشروط الاقتصادية المتعلقة بالمعاملة وبند العقد الأساسية التي تنظمها. هذه الطريقة تمنح الزبون قدرة إضافية على تأدية تقييم أسهل وما هو أهم من ذلك، تعطيه قدرة إجراء مقارنة بين مجمل شروط القروض الممنوحة من قبل البنوك المختلفة وإختيار العرض الأوفر.

بموجب تلك الأحكام يحق للزبون (المقترض)، بعد قيامه بإختيار البنك الممول الحصول منه وذلك قبل إبرام عقد القرض على نسخة عن العقد صالحة للتوقيع (أي مخطط من العقد) وذلك لتقييم محتوياته بشكل حكيم. تسليم مثل هكذا نسخة لا تلزم الطرفين على إبرام العقد. فمن المؤكد أننا نوصي المستهلك بممارسة هذا الحق بشكل فعال وسريع، كي يتمكن، بعد التشاور مع كاتب العدل الموثوق به أو مع جمعيات المستهلكين، من طلب إدخال تعديلات محتملة أو تصحيحات تتواءم مع حالته الخاصة.

يلحق العقد بـ مستند ملخص يهدف إلى تزويد الزبون بملخص وجيز عن أهم شروط العقد. في حال مواجهة صعوبة في فهم هذه الوثائق فسيقوم كل من البنك وكاتب العدل بتقديم المعلومات والإيضاحات المتعلقة بالقضية.

### معدل الفائدة

معدل الفائدة هو دون أدنى شك، أحد العناصر الأهم التي يجب أخذها بعين الاعتبار عند تقييم القرض العقاري.

يمكن لمعدل الفائدة أن يكون ثابتاً، حين يتم الإتفاق على أن يكون هو ذاته خلال كل فترة القرض أو بإمكانه أن يكون متغيراً، عندما يتم تحديده وفق معايير متبدلة يجب أن تكون محددة على أسس موضوعية وحيادية.

الإختيار بين معدل الفائدة المتغيرة أو الثابتة مسألة جوهرية، وهي حرية مطلقة للمقترض يتحمل عبير خياره على مسؤولية مخاطرها بالكامل. عادة ما يكون معدل الفائدة المتغيرة أدنى من معدل الفائدة الثابتة، ولكنه ينطوي على خطورة ارتفاع نسبه مع مرور الزمن.

دون المساس بالانقسام الأساسي بين القروض ذات معدل الفائدة الثابتة ومعدل الفائدة المتغيرة، هناك أنواع مختلفة من العقود التي يمكن ضمنها دمج أو تناوب المعايير الموضحة أعلاه: على سبيل المثال، فإن مصطلح القرض بـ معدل الفائدة المختلطة يشير إلى الحالة التي يكون فيها

- (١) في حالة عدم وجود حوافز الدعم
  - تكون ضريبة التسجيل بنسبة: ٩٪
  - ضريبة الرهن العقاري: ٥ يورو
  - ضريبة سجل العقارات: ٥ يورو
- (٢) في حال وجود حوافز دعم لشراء المنزل السكني الأول
  - تكون ضريبة التسجيل بنسبة: ٢٪
  - ضريبة الرهن العقاري: ٥ يورو
  - ضريبة سجل العقارات: ٥ يورو

في حال تبديل استخدام العقار إلى أهداف سكنية للأفراد يمكن للطرف المشتري أن يطلب تطبيق معدل التسجيل على «القيمة العقارية» (سعر - القيمة) للعقار (أي القيمة الناتجة عن ضرب قيمة الدخل العقاري بمعدل الفئة القانونية المعادلة لـ ٥,٥١١)، وذلك بغض النظر عن حجم سعر البيع الفعلي، حتى وإن كان أعلى من القيمة ذاتها. أما ضريبة الحد الأدنى فهي ٠٠٠١ يورو دائماً.

## معاملة الحصول على قرض عقاري في إيطاليا

القرض العقاري، عقد نموذجي للحصول على قرض بموجب القانون، ودائماً ما يكون الطرف المانح مكون من أحد البنوك.

للحصول على القرض العقاري يكفي التوجه إلى أحد البنوك وتسليم الوثائق المطلوبة منه. يمكن لمن يطلب قرضاً عقارياً ويود الحصول على بعض التوضيحات أن يتشاور مع البنك، كما أيضاً مع جمعيات المستهلكين ومع كاتب العدل الذي يتمتع بثقته والقادر على تقديم كل النصائح والمعلومات اللازمة ذات الصلة بالمعاملة برمتها.

اللجوء إلى وسيط إئتماني (مثل سمسار الائتمان أو وكيل النشاطات المالية) ليس ضرورياً: في حال التوجه إلى وسيط للحصول على القرض فإن كلفة المعاملة سترتفع، بحيث سيتوجب أيضاً تسديد مترتبات الوسيط نفسه، والتي تُحسب أحياناً وفق نسبة مئوية لقيمة القرض الممنوح.

من الواجب التزود بالحس السليم والحذر عند طلب الحصول على القرض العقاري أو على أي تمويل كان بشكل عام.

أصبح اللجوء إلى الائتمان شائعاً في أيامنا هذه، لشراء السيارات أو السلع الغير مستدامة الأخرى وحتى أيضاً للسلع الأثنية الإستهلاك. علاوة على أن استخدام وسائل الدفع الإلكترونية في كثير من الأحيان تحجب الإنتباه عن التقييم الكامل لخطورة تقلص المدخرات.

لذلك يجب البقاء على إدراك تام بأن تراكم الأقساط الغير محسوبة بشكل واع ساعة تبني الإلتزامات بإمكانها أن تؤدي إلى إسئالة في القيام بتسديد الأقساط الدورية تناسباً مع دخل الأسرة الحقيقي، مما يؤدي في نهاية المطاف إلى خلق صعوبات يمكنها في بعض الحالات أن تؤول إلى نشوب تخبطات مالية مع نتائج لا تحسب عقابها.

في بعض الأحيان من الأكثر حكمة إذاً، التخلي عن، أو الحد من أو القيام بتأجيل قرار الشراء بكل بساطة. نصيحة جيدة، هي أن تقوموا بتبادل وجهات النظر مع خبير يمكنه أن يساعدكم على تجنب احتمالية فقدان طمأنينتكم المستقبلية.

دور كاتب العدل في معاملات القرض العقاري مقابل رهن مهم للغاية. يتم تسجيل البيانات التابعة للقرض العقاري المرهون في السجلات العقارية لذلك نص القانون على ضرورة مشاركة كاتب العدل في تحرير الوثيقة.

يقوم كاتب العدل، بالتحقق من صحة العقد ويتحمل المسؤولية تجاه البنك عن عدم وجود أي رهن على العقار الموضوع كضمانة، كما يقوم أيضاً بالتأكد من عدم وجود بنود غير منصفة بحق الزبون، ويعيق إمكانية حدوث عملية إحتيال على البنك والزبون على حد سواء، وبموجب خبراته يمكنه تقديم المشورة للزبون وإقتراح الحلول الأنسب دون إدراج بنود قد تشكل خللاً في موازين المساومة.

## مبلغ الرهن العقاري

الرهن العقاري هو عبارة عن الضمانة التي يكتسبها البنك على عقار ما، من أجل تسهيل الإستراداد القسري لمبلغ القرض في حال عدم قيام المقترض بتسديده. ويقال عنه رهنأ أولياً عندما لا يكون مسبقاً برهون عقارية أخرى.

لتحديد قيمة الرهن العقاري نسبة إلى مبلغ القرض (رأس المال)، يجب زيادة معدلات الفوائد الأخرى المتعاقد عليها أي تلك الفوائد المطبقة على التأخير في الدفع، والنفقات القضائية المحتملة إلخ... لهذا السبب، وكما ذكرنا أعلاه، يتم تحديد الرهن العقاري بقيمة مبلغ أكبر بكثير من القرض العقاري الممنوح.

في حال عدم تسديد القرض العقاري، يحق للبنك بيع الممتلكات الخاضعة للرهن العقاري بسوق المزاد العلني.

## ضمانات إضافية مطلوبة من قبل البنك

عند منح القرض العقاري لا يكتفي البنك بالإستناد إلى قيمة العقار المقدم كضمان، بل يجب عليه أيضاً التأكد من القدرات الاقتصادية للمقترض، وقدراته في تسديد أقساط القرض (تضمن إحدى معايير التقييم في مراجعة حجم ضرائب الدخل التي أعلن عنها طالب القرض للدولة). لهذا السبب، في بعض الأحيان، يتم طلب ضمانة رهن إضافي من طرف ثالث (مثل أحد الوالدين بالنسبة للأبناء)، يلتزم بدفع المبلغ المستحق من المدين في حال فشلته بالقيام بذلك. يجب في ضمانة الرهن الإضافي تحديد سقف كل من المبلغ والفترة الزمنية.

## إغلاق مسبق للقرض

في عقود القروض المتعلقة بالأرض، يسمح القانون للمقترض إمكانية إعادة القرض بشكل مسبق. يمكن للمقترض أن يقرر، في فترة ما من فترات التسديد، إنهاء العقد عبر تسديد رأس مال القرض المتبقي الذي يوقف طبيعته الحال إستمرارية دفع الفوائد.

ومقابل هذه الخسارة في المدخول يمكن للبنك، بصفة عامة، وإذا كان الأمر منصوفاً عليه في العقد، طلب رسوم (تسمى أيضاً بالحصة أو الجزاء في بعض الأحيان).

لا توجد عمولات أو فوائد أخرى في حالة التسديد المبكر، أو التسديد الجزئي المبكر للقرض المبرمة (أو المترتبة عن الحصر والتقسيم) إن كانت للأهداف التالية: «شراء أو إعادة ترميم الوحدات العقارية المستخدمة لأغراض السكن أو لأداء نشاط إقتصادي أو مهني لأفراد شخصيين».

إعادة التفاوض، و«النقل» (أو الإستبدال بأخر)، و«تعديل» القرض العقاري (استبدال القرض) التغييرات في مسار سعر العملة والإحداثيات المعروضة في السوق بإمكانها أن تبعث، في بعض الحالات، إلى ظهور منفعة في تغيير شروط القرض «أثناء سريان مفعول العملية»: يمكن إجراء هذه التغييرات عبر عدة أساليب.

إعادة التفاوض (في بعض الأحيان من الأفضل إبرام عقد جديد) وهو مرتبط بتوافق جديد بين الطرفين (البنك - والزبون)، ومن الصعب أن يكون موضوع مطالبة أحادية الجانب من قبل المقترض.

تنص المادة ٢٢١ من النص الوحيد لقانون المصارف على طريقة جديدة تسمح للمقترضين بالتوفير: وهي «النقل» (أو الإستبدال بأخر). فيمكن للمقترض أن يجري ترتيبات مع بنك آخر جديد بغية الحصول على قرض آخر معادل لمبلغ القرض السابق يقوم عبره بتسديد قرضه مع البنك الأصلي والذي لا يمكن له الإمتناع؛ ويتم تضمين القرض الجديد بنفس ضمانات الرهن العقاري الضامنة للقرض الأصلي؛ ويتحمل البنك الجديد تكاليف تلك المعاملة.

من أجل الاستفادة من الظروف المالية الأكثر ملاءمة، وربما أيضاً للحصول على سيولة تلبية احتياجات مالية طارئة، يمكن إغلاق أو إنهاء القرض القديم عبر الحصول على قرض آخر من نفس البنك أو من بنك آخر (إستبدال القرض).

في هذه الحالة، يجب أن تؤخذ بعين الاعتبار التكاليف الناجمة عن فتح ملف لعقد قرض جديد.

ممكناً، دائماً وفقاً لخيار المقترض، تغير معدلات الفائدة من ثابتة إلى متغيرة والعكس بالعكس على أسس يتم الإتفاق حولها في عقد القرض المبرم؛ وهناك القرض المعروف باسم الـ cap أي السقف فيكون بمعدل الفائدة المتغيرة دون إمكانية تجاوزه لسقف محدد سابقاً، أما القروض ذات معدلات الفائدة المتغيرة بقسط غير متغير فهي تلك التي تنقص أو تتزايد فيها أعداد أقساط العقد مع زيادة أو نقصان المؤشرات وتتعاكس على مدة أمد العقد الذي يمتد أو يختزل وفق تغييرات سعر الفوائد في الأسواق المالية؛ وهناك أيضاً العديد من الحالات أخرى.

من أجل الحصول على صورة واضحة للإلتزامات التي من الضروري مواجهتها، يضع البنك تحت تصرف الزبون ما يُعرف بـ الجدول الزمني لتعويض القرض. تتكون هذه الوثيقة من جدول يحتوي على تفاصيل جميع الأقساط الواجب دفعها (يكون القسط فيها منقسماً بين المبلغ المخصص منه لتعويض القرض وما يخص منه من مبلغ لدفع الفائدة) والمهل المحددة لتسديدها: مما يسمح للمقترض بإدارة ميزانية أسرته عبر تخطيط واضح.

وتعرف تحت إسم فترة ما قبل التعويض تلك الفترة الزمنية - وعادة ما تكون فترة زمنية قصيرة - التي يكون المقترض خلالها ملزماً بتسديد أقساط تستخدم كل مبالغها لتسديد الفائدة دون رأس مال القرض.

## نفقات جانبية أخرى

إضافة إلى الفائدة تساهم في زيادة التكلفة الإجمالية للقرض نفقات أخرى يجب معرفة ماهيتها في الوقت المناسب، منها على سبيل المثال، نفقات الاستشارة والتحقق وأي بند آخر للنفقات، كنفقة التأمين الضامن للعقار المرهون ضد خطر نشوب الحرائق / وحوادث الانفجارات.

هذه الإنفاقات تزيد من وطأة التكلفة الإجمالية للقرض. من أجل التوضيح، توفر البنوك إلى زبائنها - ويحق للزبون الحصول عليها قبل إبرام العقد - ما يعرف بـ T.A.E.G. (معدل نسبة الفائدة السنوية العامة)، والتي تقدم النسب المئوية لتكلفة القرض الفعلية، أي المعدل الذي يأخذ بعين الاعتبار ليس فقط معدلات الفائدة الإسمية، بل أيضاً النفقات التي يتم صرفها لاستخدام القرض. عبر هذا المؤشر يمكن للزبون مقارنة التكلفة الحقيقية للقرض المقترحة من قبل البنوك المختلفة بشكل متجانس.

ينبغي أيضاً الاستفسار مسبقاً لدى البنك، وكاتب العدل الموثوق، أو لدى جمعيات المستهلكين، عن وطأة الأعباء الضرائبية على القرض وعن تكاليف كاتب العدل. تخضع المعاملة الضريبية للقرض المصرفية للمادة ٥١ وما يليها من مرسوم رئيس الجمهورية رقم ٣٧٩١/١٠٦ : في حالات الضرائب العادية، شريطة أن تتخطى مدة القرض فترة الثمانية عشر شهراً، يتم تطبيق نظام الضريبة البديلة. تساوي الضريبة ٥٢,٠٪ من المبلغ المقترض، باستثناء الأموال المقترضة لشراء أو بناء أو ترميم المنازل المستخدمة كمنازل ثانٍ، ففي هذه الحالة تُضاف على الضريبة المذكورة زيادة أخرى تُعادل الـ ٢٪.

## فترات التحقيق وفترة منح القرض

عندما تلتزم شراء منزل في غضون فترة زمنية معينة، ويتوجب عليك دفع غرامة في حال التأخر، يصبح من الضروري عليك التأكد من فترة التحقيق اللازمة.

كقاعدة عامة، قد تكون فترة الـ ٠٦ يوماً كافية للحصول على قرض عقاري مرهون، ولكن من الضروري التحرك بشكل مبكر مع إستباق حذر للزمن وعبر إعلام البنك بشكل واضح، ومطالبتة بالإلتزام بالمهل الزمنية المترتبة.

## التأخر في الدفع أو عدم تسديد الأقساط : نسبة الغرامة وغيرها من المخاطر

من يتقدم بطلب للحصول على قرض لا يفكر بأن يمكنه الوقوع في وضع لا يسمح له بدفع الأقساط بانتظام في المهل المحددة، كما سبق وذكرنا، من الضروري أخذ هذه الإحتمالية أيضاً بعين الاعتبار كي لا تسمح للظروف الغير مواتية أو الغير مترقبة من خلق تداعيات تراكمية خطيرة. الحالة الأولى، التأخر في تسديد أقساط القرض، تُولد تلقائياً فوائد غرامات مالية يكون معدل فائدة الغرامة فيها أكثر ارتفاعاً من المعدل العادي وهذا بغية عدم تشجيع التأخر في السداد. هذا المعدل بدوره، لا يمكن أن يتجاوز حدوداً معينة لتصبح مفرطة بحق المقترض.



## تأسيس شركة

لإيطاليا مجموعة واسعة من الأشكال القانونية التي يمكن إختيارها لتأسيس الشركات. لذلك، يجب تحديد الشكل القانوني بمساعدة كاتب العدل، وإختيار النوع الأنسب للشركة من الناحية التنظيمية كما أيضاً من ناحية التدابير الموجب اتباعها، على صعيد الرأسمال المخصص، ومستوى المسؤولية المختلفة لكل شكل من الأشكال القانونية، ومختلف الترتيبات الضرائبية وأخيراً، على صعيد التعقيدات الخاصة بالحاسبة والامتثال التنظيمي. تتميز الشركات بين شركات الأفراد الشركات الرأسمالية.

## الشركات الرأسمالية بشكل عام

تتكون الشركات الرأسمالية من مجموعة أشخاص ومعدات ضرورية لإنجاز النشاط الإنتاجي المشترك ومزودة فيما يخص ملكيتها باستقلالية ذاتية تامة. ما معناه أن الشركات الرأسمالية مسؤولة تجاه الالتزامات الاجتماعية وديون الشركة بملكيتها فقط. تتمتع الشركات الرأسمالية بشخصية قانونية، بمعنى أنها بمثابة أفراد قادرين على تبني حقوقهم والزاماتهم الناجمة عن النشاط الإقتصادي ويتمتعون باستقلالية ذاتية تامة لملكيتهم، أي أن ملكية الشركات الرأسمالية مستقلة تماماً عن ممتلكات الشركاء الخاصة والشركة الرأسمالية مسؤولة تجاه الدائنين بممتلكاتها فقط.

هناك:

- شركة مساهمة (S.p.A.)؛
- شركة التوصية بالأسهم (S.a.p.a.)؛
- شركة ذات مسؤولية محدودة (S.r.l.)؛
- شركة ذات مسؤولية محدودة مبسطة (S.r.l.s.).

## شركة ذات مسؤولية محدودة (S.r.l.)

الشركة ذات المسؤولية المحدودة هي بالتأكيد النوع الأكثر استخداماً وإنتشاراً في إيطاليا. والسبب الرئيسي لذلك يكمن في أنها تجمع ما بين المرونة التنظيمية العالية والمسؤولية المحدودة. وإن كانت في الماضي مخصصة للشركات الصغرى، إلا أنها أصبحت الآن مستخدمة أيضاً من قبل الشركات الكبرى، بحيث تتميز بمرونة تنظيمية أكبر مع إمكانية إعطائها دلالات شخصية. الشركاء فيها غير مسؤولين شخصياً عن إلتزامات وديون الشركة، حتى وإن كانوا قد تصرفوا باسم الشركة ونياية عنها.

من أجل استخدام أفضل لمرونة الشركة ذات المسؤولية المحدودة، والسماح للأعضاء من تحقيق أهدافهم المحددة، يتوجب، بمساعدة كاتب العدل، إيلاء اهتمام بالغ عند إعداد كل من الميثاق التأسيسي والنظام الأساسي.

الشركات ذات المسؤولية المحدودة مجبرة على إعداد ميثاق تأسيسها من قبل كاتب العدل الذي يقوم بتدوين بياناتها في سجل الشركات: لا تدخل الشركة حيز الوجود والتنفيذ الفعال إلا بعد تسجيلها في سجل الشركات ذات المسؤولية المحدودة المختصة.

يتمتع التنظيم الإداري أيضاً بمرونة قصوى: بحيث من الممكن أن تُدار من خلال مدير حصري واحد أو عبر مجلس إداري أو حتى عبر نوع من الإدارة المشتركة (حيث على المدراء أن يديروا الشركة بشكل مشترك) أو عبر أشكال من الإدارة المشتركة المختلطة فيما يخص بعض المعاملات و/أو بعض الوثائق وإدارة غير مشتركة لكل المعاملات الأخرى (على غرار شركات الأشخاص).

إحدى الأدوات المفيدة جداً هي تلك التي تُعرف بالحقوق الخاصة التي يمكن عبرها منح الشركاء الفرديين حقوقاً خاصة تتعلق بشؤون إدارة الشركة وتوزيع الأرباح.

الحد الأدنى لرأسمال الشركات ذات المسؤولية المحدودة هو 1 يورو.

في الشركات ذات المسؤولية المحدودة برأسمال يعادل أو يزيد عن 10000 يورو، يجب تسديد ساعة تأسيس الشركة ما لا يقل عن 5% من الرأسمال بالعملة نقداً (على أن يتم دفع ما تبقى من رأس المال في وقت لاحق) وكامل المبلغ من خلال مردود الشركة.

## تأسيس شركة في إيطاليا

في السنوات الأخيرة أصبح تأسيس شركة في إيطاليا أسهل وأسرع بكثير مما كان عليه في الماضي.

وقد أصبح هذا ممكناً أيضاً بفضل إجراءات مبسطة، وسريعة، ومنتظمة، وفعالة يمكن أن يتمتها كاتب العدل الذي يعمل بمثابة « دكان موحّد للتسوق »، الذي يقوم بمنح جميع الضوابط القانونية لتأسيس الشركة ويهتم بالإرسال الرقمي لكافة الوثائق الضرورية إلى سجل الشركات.

وقد سهلت وأسرت إيطاليا مؤخراً إجراءات عملية تأسيس الشركات أكان عبر تخفيض السقف الأدنى للرأس المال المطلوب أم عبر تبسيط إجراءات التسجيل. فتأسيس شركة رأس مالية كان حتى عام 2002 يتطلب ما يقارب الـ 0.5 يوماً من تأسيسها أمام كاتب العدل حتى المباشرة بعملها الفعلي، أما الآن فيبإمكانها أن تباشر بالعمل وتكون فعالة منذ اليوم الأول لإبرام الوثيقة أمام كاتب العدل إذا لاحت الضرورة على ذلك، وفي غضون 3 إلى 4 أيام في الحالات العادية. بالإضافة إلى ذلك، فإن النظام العام يسمح بتواجد مستوى عال من الضمانات الناتجة عن الرقابة المسبقة لكاتب العدل وموثوقية البيانات المدارة بنى تحتية ذات كفاءة وتقنية فائقتين.

في إيطاليا يمكن إدارة الأعمال التجارية عبر منشأة فردية، أو عبر شركة إن كان حجمها أكبر تخضع كلتا المؤسسات إلى القانون المدني الإيطالي.

## رجل أعمال المنشأة الفردية

المنشأة الفردية هي الشكل القانوني الأسهل والأرخص للمباشرة بنشاط خاص تجاري كان أم زراعي.

فالمنشأة الفردية هي الأمثل لكل أولئك الراغبين بإنجاز نشاط زراعي أو تجاري صغير الحجم بتداولات ليست عالية جداً.

يتحمل رجل أعمال المنشأة الخاصة على عاتقه كل المخاطر ذات الصلة بالنشاط العملي بما فيها إمكانية الإفلاس، ولكنه بالمقابل لديه الحرية الذاتية المطلقة في إتخاذ أي قرار يتعلق بإدارة أنشطة العمل مع الإستفادة الكاملة من قدراته الخاصة في هذا الإطار.

يحق لصاحب المنشأة الخاصة تحويل الأموال من صندوق الشركة إلى حسابه المصرفي الخاص. فرجل الأعمال هو من يدير بشكل دائم نشاط إقتصادي عبر استخدام عوامل الإنتاج الضرورية لذلك (رأس المال، والعمل)، بغض النظر عما إذا كانت له أو لغيره.

تتكون ثروة الشركة من كل الممتلكات المستخدمة من قبل رجل الأعمال لإنجاز النشاط العملي ويطلق عليها اسم الشركة. بعد إطلاق الشركة، يمكن لصاحبها أن يبيعها في حال لم يرغب بالاستمرار في العمل وأراد تقييمها مالياً.

رجل أعمال المنشأة الفردية مجبور من حيث المسؤولية، على تلبية ديون الشركة من ثروته الشخصية الخاصة.

لا يمكن أن يكون لرجل أعمال المنشأة الفردية « شركاء »، ولكن يمكنه الاستفادة من معاونين ومن توظيف العمال. في حال كان الموظفين من أفراد أسرة رجل الأعمال يقال عنها أنها شركة عائلية تخضع لنظام مُيسر خاص.

تأسيس منشأة فردية عملية بسيطة يتطلب استكمالها إجراءات محددة.

لإطلاقها يكفي الحصول على رمز الضريبة المضافة على الدخل (partita IVA) وتسجيل الشركة في سجلات غرفة التجارة التابعة لمقر ولاية الإقامة.

لممارسة نشاطها تحتاج الشركة أيضاً إلى الحصول على التراخيص أو التصاريح الإدارية المطلوبة، وفق نوعية النشاط.

لا تتطلب إنطلاقة الشركة إلى حد أدنى من الرأس المال. يتم إيداع رأس المال المخصص من قبل صاحب المنشأة الفردية في حساب مصرفي مخصص لأعمال المنشأة.

وثمة خيار آخر يكمن في شراء منشأة قائمة. من الممكن، على سبيل المثال، أن يكون موضوع الإستحواذ هو شراء منشأة أو فرع منها مع مجموعة ممتلكاتها ( المنقولة والغير منقولة، والمعدات، والعلامات التجارية، وبراءات الاختراع الخ...) المتعلقة بفعالية إنجاز نشاطات المنشأة. وبموجب القانون، لا يمكن لعملية شراء الشركة أن تتم إلا من قبل كاتب العدل أو عبر



دون إمكانية الإتفاق على عكس ذلك. على كل حال، لا يمكن لدائن الشركة أن يطالب بدفع ديون الشركة من أحد الشركاء مباشرة قبل أن يلجأ أولاً إلى إجراءات تنفيذية بحق ممتلكات الشركة. يمكن للشركة بإسم جماعي أن تعلن عن إفلاسها ما يعني أيضاً ترتيب إفلاس جميع شركائها. تقع كل من إدارة وتمثيل الشركة على عاتق كل الشركاء كل منهم على حدة وبشكل منفصل عن الآخرين. غير أنه من المسموح إبرام إتفاقيات مختلفة تُخصص عبرها شؤون الإدارة إلى بعض الشركاء فقط.

#### • شركة التوصية البسيطة (S.a.s).

تميز شركة التوصية البسيطة بوجود فئتين من الشركاء:  
- الشركاء المتضامنين، الذين يحق لهم دون سواهم أن يقوموا بأعمالها الإدارية وهم مسؤولون بصفتهم الشخصية على سبيل التضامن عن إيفاء ديون الشركة.  
- والشركاء الموصيين، الذين لا تقع الإدارة على عاتقهم، فهم ليسوا مسؤولين عن التزامات الشركة إلا بمقدار حصصهم الممنوحة، ما عدا بعض الاستثناءات التي ينظمها القانون.  
يجب أن يحتوي إسم الشركة (عنوان الشركة) على إسم شريك متضامن واحد على الأقل مع الإشارة إلى أنها شركة من شركات التوصية البسيطة (S.a.s). في حال وافق الشريك الموصي على إدراج اسمه في إسم الشركة فقد يصبح مسؤولاً عن ديون والتزامات الشركة تجاه أطراف ثالثة بشكل إفرادي وغير محدود مثله مثل باقي الشركاء المتضامنين.  
لا يجوز للشركاء الموصيين التدخل في إدارة الشركة، أو التفاوض أو إتمام الصفقات بإسم الشركة، إلا بموجب توكيل من الشركة لصفقات منفردة. ويتعرض الشريك الموصي المخالف لهذا الحظر إلى تحمل مسؤولية إلتزامات الشركة بمفرده وبشكل غير محدود تجاه الأطراف الثالثة كما يجوز أيضاً عزله بسبب ذلك عن الشركة.

#### نظام الملكية في المغرب

نظام الملكية المشتركة بين الزوجين في تونس نظام يختاره الزوجان عند إبرام عقد الزواج أو بعد إبرامه، وفي حال عدم وجود إتفاقية حول نظام الملكية فسوف يتم تطبيق نظام فصل الملكية. لتحديد مصير مشتريات مواطن تونسي متزوج في إيطاليا، يجب الأخذ بعين الإعتبار القانون الدولي الإيطالي الخاص الذي ينص على أن تنظيم علاقات الملكية بين الزوجين يتم وفق القانون المطبق على علاقاتهما الشخصية - أي قانونهما الوطني المشترك - أو، إذا كانت لديهما جنسيات مختلفة أو أكثر من جنسية مشتركة، عبر تطبيق قانون تلك الدولة التي إحتضنت في المقام الأول حياتهما الزوجية.

وبموجب القانون ذاته، وفي حال تم استدعاء القانون الأجنبي، فسوف يأخذ بعين الإعتبار ما أحاله القانون الدولي الخاص للأجنبي لقانون دولة أخرى: أ) إذا كان قانون تلك الدولة يقبل بالإحالة ب) وإن كان ذلك معتبراً إحالة إلى القانون الإيطالي.  
لا يسمح القانون الدولي الخاص المطبق في تونس بالإحالة، سواء أكان ذلك بغية تطبيقه في القانون التونسي أو في قوانين دولة أخرى.

بالتالي تنص القاعدة المتبعة لتحديد نظام الملكية بين زوجين كان أحدهما أو كلاهما من الجنسية التونسية على تطبيق القانون التونسي (وهو بالتالي نظام الفصل بين الملكية) في حال كان كلاهما من الجنسية التونسية، في حال إختلاف الجنسيات بين الزوجين فسوف يتم الحكم في نظام الملكية المشتركة بموجب القانون المتبع في دولة «أول مسكن مشترك» إن تواجدهم ذلك أو وفقاً لقانون الدولة التي إبرم فيها عقد الملكية الزوجية (المحتمل).

عندما يتم تحديد رأسمال الشركة بأقل من ١٠٠٠٠ يورو، وما يعادل أقله يورو ١، على الرأسمال أن يُسدد بكامله بالعملة نقداً عند إنجاز الوثيقة التأسيسية.  
على مبلغ الرأسمال أن يُسدد بالكامل حتى وإن نشأت الشركة مع شريك واحد فقط.  
للشركة ذات المسؤولية المحدودة المبسطة رأس مال يقل عن ١٠٠٠٠ يورو وبموجب القانون يتم تثبيت مضامين الوثيقة التأسيسية بشكل ملزم: أي إنه لا يسمح بالتالي بوجود أي نوع من المرونة فيما يتعلق بأنظمة الشركة.

#### شركة مساهمة (S.p.A)

الشركة المساهمة هي بالتأكيد النموذج الأساسي للشركات الرأسمالية وتُشكل النوع الرئيسي للشركة التجارية الأنسب لاستثمارات كبيرة.  
ميزاتها الأساسية إثنين: المسؤولية المحدودة لجميع الشركاء والتوزيع المقسم للرأسمال عبر الأسهم.  
تخضع الشركة المساهمة بالضرورة إلى إشراف هيئة الرقابة: التي تُمنح لها صلاحية مراقبة إدارة الشركة والسهر على ضمان إحترام القانون والميثاق التأسيسي.  
يتم تأسيس الشركة المساهمة بوثيقة عامة عبر كاتب العدل وهو من يقوم بتسجيل الشركة في سجل الشركات المعنية (في سجل الشركات التابع للإقليم الذي يتواجد فيه مقر الشركة).  
يتم تقسيم رأس المال إلى أسهم يمكن أن تصل كل واحدة منها في حدها الأدنى إلى يورو ١ («القيمة الإسمية»). تعتبر الأسهم نسب مشاركة قابلة للتحويل بحرية. تأسيس هذا النوع من الشركات يتطلب رأسمال أدناه ١٠٠,٠٠٠,٠٠٥ يورو، على أن يكون ٥٢٪ (خمسة وعشرون بالمائة) من رأسمال الشركة، أي مبلغ ٥٠,٠٠٥,٠٢١ مدفوعاً لأعضاء مجلس الإدارة الذي يجب عليهم ذكره في وثيقة تأسيس الشركة. في حال تم تأسيس الشركة مع شريك واحد فيجب تسديد مبلغ رأسمال الشركة بالكامل.

#### شركات التوصية بالأسهم (S.a.p.a)

شركة التوصية بالأسهم هي شركة مكونة من فئتين مختلفتين من الشركاء: فئة الشركاء الموصيين المستبعدين عن شؤون الإدارة والمسؤولية المباشرة ولا يلزم كل منهم إلا بنسبة ما قدمه، وفئة الشركاء المتضامنين الذين يحق لهم دون سواهم أن يقوموا بأعمال الإدارة وهم مسؤولون بصفتهم الشخصية بشكل كامل.  
كما هي الحال بالنسبة للشركات المساهمة تتمثل حصص رأس المال عبر الأسهم بينما كما هي الحال بالنسبة لشركات التوصية البسيطة تقع سلطة الإدارة على المدراء الذين يتحملون كافة المسؤولية حول إلتزامات وديون الشركة حتى الفرعية منها.

#### شركات الأشخاص

لا تتمتع شركات الأشخاص بالشخصية المعنوية: ويكون الشركاء فيها مسؤولين عن إلتزامات الشركة، أي يقوم الشركاء أنفسهم بتسديد ديون الشركة (مع بعض الإستثناءات التي ينص عليها القانون)، وأنواعها:

#### • الشركة البسيطة

يكون هدف الشركة البسيطة الوحيد ممارسة نشاط إقتصادي غير تجاري، أي متعلق بشكل رئيسي بممارسة النشاط الزراعي. تأسيس الشركة يتطلب توثيقها بعقد رسمي مكتوب. لا تتطلب رأسمال أدنى ويكون الشركاء فيها مسؤولين بلا حدود عن إلتزامات الشركة إلا في حال تم التوافق على خلاف ذلك. تكون إدارة وتمثيل الشركة عامة ومن واجبات كل شريك على حدة إلا إذا توافق الشركاء على خلاف ذلك.

#### • شركة بإسم جماعي (S.n.c)

على عقد تأسيس شركة بإسم جماعي أن يتم بالضرورة عبر وثيقة عامة أم عقد خاص موثق من قبل كاتب العدل ومسجل لدى سجل الشركات. يجب أن يحتوي اسم الشركة (عنوان الشركة) أقله على اسم واحد من الشركاء مع الإشارة على أنها شركة بإسم جماعي (S.n.c). لا يوجد حد أدنى لرأسمالها ويكون فيها الشركاء مسؤولين على نحو فردي وبلا حدود عن إلتزامات الشركة



CONSIGLIO  
NAZIONALE  
DEL  
NOTARIATO

Versione tunisino

