

الجمهورية التونسية

مجلة
الحقوق العينية
2019

منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية

تم الإنتهاء من المراجعة والتحيين يوم 01 نوفمبر 2018
المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية
العنوان : شارع فرحات حشاد . رادس المدينة 2098 . تونس
الهاتف : 216 71 43 42 11 . فاكس : 216 71 43 42 34 . 216 71 42 96 35
موقع واب : www.iort.gov.tn
للتواصل مباشرة مع :
• مصلحة النشر : edition@iort.gov.tn
• المصلحة التجارية : commercial@iort.gov.tn

جميع الحقوق محفوظة للمطبعة الرسمية للجمهورية التونسية

المحتوى

مجلة الحقوق العينية :

5	قانون الاصدار
7	نص المجلة

الملاحق :

91	التسجيل العقاري الإجباري
97	تحيين الرسوم العقارية
111	تطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية
113	تنظيم العمليات العقارية
115	العمليات العقارية
117	شهادة الحوز
121	نظام العقارات الدولية الفلاحية
135	سند الملكية
139	تسوية وضعيات عقارية
143	معاليم
159	الفهرس

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

قانون عدد 5 لسنة 1965 مؤرخ في 11 شوال 1384 (12 فيفري 1965)
يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية⁽¹⁾.

(الرائد الرسمي عدد 10 بتاريخ 19 و 23 فيفري 1965 صفحة 200)

باسم الشعب،

نحن الحبيب بورقيبة، رئيس الجمهورية التونسية،

بعد موافقة مجلس الأمة،

أصدرنا القانون الآتي نصه :

الفصل الأول.- النصوص المنشورة فيما بعد المتعلقة بالحقوق العينية جمعت
في تأليف واحد باسم "مجلة الحقوق العينية".

الفصل 2.- بداية من تاريخ إجراء العمل بالمجلة المشار إليها تلغى جميع
النصوص المخالفة لها وعلى الأخص :

- القانون المؤرخ في 19 رمضان 1302 (أول جويلية 1885) المتعلق بالملكية
العقارية حسبما وقع تنقيحه أو إكماله بالنصوص الصادرة بعده باستثناء الفصول 55
و 55 مكرر و 55 مكرر ثالثا المشار إليها بمجلة المرافعات المدنية والتجارية.

- والأمر المؤرخ في 26 رمضان 1303 (28 جوان 1886) المتعلق بتطبيق
قانون الملكية العقارية بكامل تراب الإيالة.

- والأمر المؤرخ في 23 رمضان 1314 (25 فيفري 1897) المتعلق بإصلاح
الغلطات المادية وما يقع السهو عنه في إجراءات التسجيل وتحرير رسوم الملك.

- والأمر المؤرخ في 15 شوال 1314 (19 مارس 1897) المتعلق بتنقيح
السهو والأغلاط المادية في أعمال تسجيل العقارات وفي تحرير رسوم الملك.

(1) الأعمال التحضيرية

مداولة مجلس الأمة وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 9 شوال 1384 (10 فيفري 1965).

- والأمر المؤرخ في 7 ربيع الأول 1317 (16 جويلية 1899) المتعلق بما يجب ترسيمه بالسجل العقاري من أعمال واتفاقات تتوجد بعد تقديم مطلب التسجيل.

- والفصول 110 إلى 113 و1227 إلى 1248 و1351 إلى 1364 و1532 إلى 1612 و1623 إلى 1632 من مجلة الالتزامات والعقود.

- والأمر المؤرخ في 25 ذي الحجة 1375 (3 أوت 1956) المتعلق بتنقيح بعض فصول من مجلة المرافعات المدنية.

- والفصول 10 إلى 29 (البابان الثاني والثالث) من الأمر المؤرخ في 19 رجب 1376 (19 فيفري 1957) الخاص بتنظيم القانون الأساسي المتعلق بالملكية المشتركة للمعارات المنقسمة إلى طوابق.

- والفصول 5 و6 و9 و10 من الأمر المؤرخ في 19 رجب 1376 (19 فيفري 1957) المتعلق بإعادة تنظيم المحكمة العقارية بالبلاد التونسية.

الفصل 3.- أحكام الفصول 131 إلى 141 بدخول الغاية من مجلة الحقوق العينية المتعلقة بقسمة التركات تطبيق على التركات التي لم تتم تصفيها قبل إجراء العمل بالمجلة المذكورة إلا إذا كانت القضية منشورة لدى محكمة الاستئناف أو محكمة التعقيب.

الفصل 4.- يبقى العمل جاريا بالمرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 7 شوال 1383 (20 فيفري 1964) المتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري حسيما وقعت المصادقة عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 9 ذي الحجة 1383 (21 أفريل 1964).

الفصل 5.- حقوق الإجارة الطويلة (الامفيتوز) والهواء والإنزال والكردار الموجودة في تاريخ ابتداء العمل بهذا القانون تبقى خاضعة للتشريع المعمول به في ذلك التاريخ.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

وصدر بتونس في 11 شوال 1384 (12 فيفري 1965).

رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب بورقيبة

مجلة الحقوق العينية

الكتاب الأول

الحقوق العينية بوجه عام

العنوان الأول

المال بوجه عام

الفصل الأول.- المال هو كل شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون ومن شأنه أن يكون موضوع حق ذي قيمة نقدية.

الفصل 2.- ينقسم المال إلى عقار ومنقول.

الباب الأول

العقارات

الفصل 3.- العقار هو كل شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله منه دون تلف.

الفصل 4.- العقارات إما أن تكون عقارات طبيعية أو حكومية أو تبعية.

الفصل 5.- الأراضي والمباني والنباتات ما دامت متصلة بالأرض عقارات طبيعية.

الفصل 6.- الأجهزة والأنابيب اللاصقة بالأراضي والمباني والمتممة لها عقارات طبيعية.

الفصل 7.- الصابة على سوقها والثمار في أصولها أيضا من العقارات، فإن جذت صارت من المنقولات ولو لم تنقل.

الفصل 8.- حطب الأشجار لا يصير منقولا إلا بالنسبة إلى ما وقع قطعه.

الفصل 9.- يعد عقارات حكمية ما يضعه المالك في أرضه من الأدوات والحيوانات وغيرها من الأشياء رسدا على خدمتها واستغلالها.

الفصل 10.- يعد عقارات حكمية ما يضعه المالك بعقاره من الأشياء المنقولة الملتحمة بالعقار بشكل يتعذر معه فصلها عنه دون إفسادها أو إفساد ما هي متصلة

الفصل 11.- تعد عقارات تبعية الحقوق العينية العقارية والدعاوى المتعلقة بها.

الفصل 12.- الحقوق العينية العقارية هي :

. الملكية

. الإنزال والكرار ودخلهما

. حق الانتفاع

. حق الاستعمال

. حق السكنى

. حق الهواء

. الإجارة الطويلة (الامفيتيز)

. حق الارتفاق

. الامتياز

. الرهن العقاري.

الباب الثاني

المنقولات

الفصل 13.- المنقول إما أن يكون منقولا بطبيعته أو بحكم القانون.

الفصل 14.- تعد منقولات بطبيعتها الأجسام التي يمكن انتقالها من مكان لآخر سواء انتقلت بنفسها أو بمفعول قوة أجنبية عنها.

الفصل 15.- تعد منقولات بحكم القانون الالتزامات والحقوق العينية والدعاوى المتعلقة بالمنقول والحصص والأسهم والرقاع في مختلف الشركات وإن كانت هذه الشركات مالكة لعقارات.

الباب الثالث

الأموال الراجعة للدولة وللجماعات المحلية

الفصل 16.- تخضع الأموال العامة أو الخاصة الراجعة للدولة وللجماعات المحلية إلى القوانين الواردة في شأنها.

العنوان الثاني

حق الملكية

الفصل 17.- الملكية هو الحق الذي يخول صاحب الشيء وحده استعماله واستغلاله والتفويت فيه.

الفصل 18.- ملكية الأرض تشمل ما فوقها وما تحتها إلا ما استثناه القانون أو الاتفاق.

الفصل 19.- لمالك الشيء الحق في كل ثماره ومنتجاته وفيما التصق به ما لم يوجد نص أو اتفاق يخالف ذلك.

الفصل 20.- لا يجبر أحد على التنازل على ملكه إلا في الأحوال التي يقررها القانون وفي مقابل تعويض عادل.

الفصل 21.- على المالك أن يراعي في استعمال حقه ما تقتضيه النصوص التشريعية المتعلقة بالمصلحة العامة أو بالمصلحة الخاصة.

الجزء الأول

أسباب اكتساب الملكية

الفصل 22.- تكتسب الملكية بالعقد والميراث والتقديم والاتصاف ومفعول القانون وفي المنقول بالاستيلاء أيضا.

الباب الأول

الاستيلاء

الفصل 23.- العقارات التي لا مالك لها ملك للدولة.

الفصل 24.- من وضع يده بنية التملك على منقول لا مالك له صار مالكا له.

ويصبح المنقول لا مالك له إذا تخلى عنه مالكه بقصد التنازل عن ملكيته.

الفصل 25- الكنز أو الشيء المخبوء الذي لا يستطيع أحد أن يثبت ملكيته له يكون ثلاثة أخماسه لمالك ما وجد فيه ذلك الكنز أو ذلك الشيء وخمسه لمكتشفه والخمس الأخير للدولة.

الفصل 26- الحق في صيد البر والبحر واللقطة والأشياء الأثرية تنظمه قوانين خاصة.

الباب الثاني

الالتصاق

الفصل 27- ما أضيف إلى عقار أو منقول واتصل به كان ملكا لصاحب الأصل بطريق الالتصاق.

والالتصاق يكون طبيعيا أو بفعل الإنسان.

القسم الأول

الالتصاق الطبيعي

الفصل 28- التراب والرواسب المجروقة التي تتجمع بطريقة تدريجية غير محسوسة على أرض مجاورة لأحد الأودية والأنهار تصبح ملكا لمالك هذه الأرض بشرط أن يبقى طريقا بالصفة على نحو ما تقتضيه القوانين.

الفصل 29- الأراضي التي تتحول من مكانها بسبب حادث وقع بقوة قاهرة إلى أرض أوطأ منها يجوز لمالكها إذا كان من الممكن معرفتها أن يطالب بها في أثناء السنة التي تلي الحادث وإذا انقضت السنة ولم يطالب بها سقط حقه في الإدعاء إلا إذا لم يضع يده على ذلك صاحب الأرض المتحول إليها.

الفصل 30- ما تغمره مياه البحر أو البحيرات أو الغدران أو المستنقعات من الأملاك الخاصة تعود لأصحابها إذا انحسرت عنها تلك المياه.

الفصل 31- إذا تحول واد عن مجراه الأصلي واتخذ مجرى جديدا يجوز لأصحاب العقارات المجاورة اكتساب ملكية هذا المجرى القديم كل واحد في المساحة الممتدة أمام أرضه لغاية خط يفترض وقوعه في وسط الوادي ويقدر ثمن المجرى القديم بواسطة خبراء يعينهم رئيس محكمة المكان بطلب من والي الجهة.

وإذا لم يعرب أصحاب العقارات المجاورة خلال الثلاثة أشهر الموالية للإعلام الصادر لهم من طرف الوالي عن رغبتهم في اكتساب الملكية بالثمن الذي حدده الخبراء فإن المجرى القديم يباع حسب الإجراءات المتعلقة ببيع أملاك الدولة.

ويوزع الثمن الحاصل من البيع بعنوان تعويض على أصحاب الأراضي التي يشغلها المجرى الجديد على نسبة قيمة الأرض التي يكون خسرهما كل منهم.

الفصل 32.- إذا تفرع الوادي وأحاط بأرض صيرها جزيرة تبقى لمالكها.

الفصل 33.- حمام البروج وأرانب الأوجرة وسمك البرك إذا انتقلت من نفسها وبدون تكيل أو تغيير في استجلابها إلى محل آخر تصير ملكا لصاحب هذا الأخير.

القسم الثاني

الالتصاق بفعل الإنسان

الفصل 34.- البناءات أو المغروسات أو المنشآت على الأرض أو في باطنها تعتبر أن مالك الأرض قد أقامها على نفقته وأنها ملك له ما لم يقيم الدليل على خلاف ذلك.

الفصل 35.- إذا أحدث صاحب الأرض بناءات أو مغروسات أو منشآت بمواد على ملك غيره لزمته قيمتها وإذا نتج عن ذلك ضرر غرم قيمته ولا يجوز لصاحب المواد أن يرفعها من محل وضعها.

الفصل 36.- إذا أحدث شخص بأرض غيره وبدون رضاه بناءات ومغروسات ومنشآت مستعملا لذلك مواد خاصة به فالمالك مخير بين إبقاء تلك الأشياء بأرضه وبين إلزام محدثها بإزالتها.

فإن طلب صاحب الأرض إزالة الأشياء تكون مصاريف إزالتها على محدثها ولا حق له في أي تعويض على أنه يضمن لصاحب الأرض ما عسى أن يلحقه من ضرر.

وإن طلب صاحب الأرض إبقاء تلك الأشياء يلزمه ترجيع ثمن المواد وأجرة اليد العاملة بدون التفتات لما قد يحصل من الزيادة في قيمة الرقبة بسبب تلك الأحداث.

وإذا كانت البناءات والمغروسات والمنشآت محدثة من طرف شخص رفعت يده عن الأرض وكان حائزا بشبهة فلا يحق للمالك أن يطلب إزالة ما ذكر وإنما له الخيار بين ترجيع ثمن المواد وأجرة اليد العاملة وبين دفع مبلغ يساوي ما زاد في قيمة الأرض بسبب تلك الأحداث.

الفصل 37- إذا أحدث مالك الأرض بناءات أو منشآت بأرضه وتجاوز عن حسن نية إلى جزء يسير بأرض ملاصقة فللمحكمة أن تملكه بهذا الجزء مقابل قيمة عادلة.

الباب الثالث

التقادم

القسم الأول

الحوز

الفصل 38- الحوز سيطرة فعلية لشخص بنفسه أو بواسطة على حق أو شيء.

الفصل 39- لا يقوم الحوز على عمل مبني على مجرد رخصة أو عمل يتحمله الغير على سبيل التسامح.

الفصل 40- للحائز أن يضم إلى حوزة حوز ما انجر منه الحق بجميع صفاته.

الفصل 41- يبقى الحوز بالصفة التي بدأ بها وقت كسبه ما لم يقدّم الدليل على عكس ذلك.

الفصل 42- على الغاصب أن يرد عين ما غصبه مع جميع ما حصل عليه من الغلة والدخل أو ما كان يمكنه أن يحصل عليه لو أدار المغصوب بالوجه المعتاد وذلك منذ وضع يده على الشيء وليس له إلا القيام بالمصاريف اللازمة لحفظ الشيء واجتناء غلته وعليه مصروف الرد.

الفصل 43- الغاصب ضامن لما غصب إذا تلف أو هلك ولو بأمر طارئ أو قوة قاهرة وعليه أداء قيمته في تاريخ اتصاله به فإن كان من المثليات رد بمقداره.

وإن تعيب فقط رد الفرق بين الحالتين وعليه كامل القيمة إن انعدم النفع به نظراً لما أعد له.

الفصل 44- من حاز مال غيره بشبهة فليس عليه أن يرد من الغلة إلا ما كان موجوداً منها وقت القيام عليه من مستحقها وما حصل له منها من ذلك التاريخ.

وعليه مصروف الحفظ والاستغلال.

والحائز بشبهة هو الحائز بوجه لا يعلم عيبه.

القسم الثاني

آثار الحوز

التقادم المكسب

الفصل 45- من حاز عقارا أو حقا عينيا على عقار مدة خمسة عشر عاما بصفة مالك حوزا بدون شغب مشاهدا مستمرا وبدون انقطاع ولا التباس كانت له ملكية العقار أو الحق العيني بوجه التقادم.

والحوز المغيب لا تأثير له إلا من وقت زوال الغيب.

الفصل 46- تخفض مدة التقادم إلى عشر سنوات إذا انجر الحوز بحسن نية وبمقتضى عمل قانوني من شأنه أن تنتقل به الملكية لو صدر ممن له الحق. والعبرة في حسن النية بوقت تلقي الحق.

الفصل 47- ترفع مدة التقادم إلى ثلاثين عاما فيما بين الورثة والشركاء.

الفصل 48- الحوز الحاضر مع الحوز السابق قرينة على الحوز في المدة التي بينهما ما لم يثبت خلاف ذلك.

الفصل 49- ليس لأحد أن يكسب بالتقادم خلافا للسند الذي حاز بمقتضاه فليس له حينئذ أن يغير بنفسه لفائده مبنى حوزة.

إلا أنه يمكنه أن يكسب بالتقادم إذا تغيرت صفة حوزة إما بفعل الغير أو بمعارضة منه للمالك وفي هذه الحالة لا يبدأ سريان التقادم إلا من تاريخ هذا التغيير.

الفصل 50- تسقط دعوى المطالبة بالملكية بحصول التقادم المكسب.

الفصل 51- تسري قواعد سقوط الدعوى بمرور الزمان المنصوص عليها بمجلة الالتزامات والعقود على التقادم المكسب فيما يخص حساب المدة وتعليق التقادم والتمسك به أمام القضاء والتنازل عنه.

الفصل 52- لا تنقطع مدة التقادم المكسب إلا :

أولا : بالقيام لدى المحكمة المختصة ولا تأثير للانقطاع إذا رفضت الدعوى شكلا أو أصلا أو وقع الرجوع فيها أو حكم بسقوط الخصومة.

ثانيا : أو بإقرار الحائز بحق من كان التقادم جاريا ضده.

القسم الثالث

حوز المنقول

الفصل 53- من حاز شيئاً منقولاً أو صبرة من المنقولات شبهة حمل على أنه ملك ذلك بالوجه الصحيح وعلى من يدعي خلاف ذلك أن يثبتته.

ولا يحمل على الشبهة من علم أو كان من حقه أن يعلم عند توصله بالشيء المنقول أن المتوصل منه ليس له التصرف في ذلك.

الفصل 54- يجوز لمالك المنقول أو السند للحامل إذا فقدته أو سرق منه أن يسترده ممن يكون حائزاً له.

وإذا كان الحائز حسن النية وقت حوزة فدعوى الاسترداد تسقط بمرور ثلاث سنوات من وقت الضياع أو السرقة.

وإذا كان من يوجد الشيء المسروق أو الضائع في حوزة قد اشتراه بحسن نية في سوق أو مزاد علني أو اشتراه ممن يتجر في مثله فإن له أن يطلب ممن يسترد هذا الشيء أن يؤدي له الثمن الذي دفعه.

الفصل 55- للحائز ولو كان غاصباً إذا فعل بالمنقول ما غير حاله وزاد في قيمته زيادة معتبرة بالنسبة لجوهره حسن الشيء على أن يغرم قيمة المادة الأصلية مع مبلغ يوكل تقديره لاجتهاد المحكمة وعلى المحكمة والحالة هاته أن تعتبر ما لصاحبه الأول من المصالح المعتبرة ولو كانت معنوية وللمستحق الخيار في استرداد الشيء على الحالة التي صار عليها بعد العمل بشرط أن يؤدي للحائز ما زاد في القيمة بعمله ويقدم في الصورتين على بقية الدائنين.

الجزء الثاني

الشيوع

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل 56- الشيوع هو اشتراك شخصين فأكثر في ملكية عين أو حق عيني غير مفرزة حصة كل منهم.

الفصل 57- إذا لم يعين مناب كل من الشركاء يحمل على التساوي بينهم.

الفصل 58- لكل من الشركاء أن ينتفع بالشيء المشترك بقدر حصته بشرط أن لا يستعمله خلافا لطبيعته أو لما أعد له وأن لا يكون استعماله مضرا بمصالح الشركاء أو مانعا لهم من التصرف بقدر ما لهم من الحق.

الفصل 59- لكل من الشركاء بيع منابه وإحالاته ورهنه والتفويت فيه بعوض أو بدونه إلا إذا كان حقه مختصا بذاته.

الفصل 60- إذا كان المشترك غير قابل للقسمة بطبيعته فيقتصر حق كل شريك على الغلة بقدر منابه ويكرى المشترك باسم جميع الشركاء رغما عن كل معارضة.

الفصل 61- على كل شريك محاسبة شركائه عما قبض من غلة الشيء المشترك فيما زاد على حصته.

الفصل 62- ليس لأحد الشركاء أن يحدث شيئا في المشترك إلا برضى الباقين صراحة أو دلالة فإن خالف تنطبق القواعد التالية :

1 . إذا كان المشترك قابلا للقسمة يقسم فإن لم يقع المحدث في مناب من أحدثه خير الشريك بين الزام شريكه بإزالة ما أحدثه على نفقة هذا الأخير مع غرم الضرر إن اقتضى الحال وبين أداء ثمن المواد وأجرة اليد العاملة بدون التفات لما قد يحصل من الزيادة في قيمة الرقبة بسبب المحدثات.

2 . وإذا كان المشترك غير قابل للقسمة فليقية الشركاء نفس الخيار فإذا اختاروا أداء ثمن المواد وأجرة اليد العاملة فإن كل منهم يدفع قدر نصيبه في المشترك وإذا اختلف بقية الشركاء فالقول لأغلبية الجميع على أساس قيمة الأنصاء.

الفصل 63- على كل من الشركاء الاعتناء بحفظ المشترك كاعتنائه بملكه الخاص وإلا فعليه ما ينشأ عن تقصيره.

الفصل 64- لكل شريك أن يلزم شركاءه بالمساهمة على قدر منابهم في المصاريف الضرورية لحفظ المشترك أو لبقائه صالحا لما أعد له.

الفصل 65- كل شريك ملزوم على قدر منابه بأداء التكاليف المحملة على الشيء المشترك وكذلك مصاريف الإدارة والاستغلال.

الفصل 66- لا يلزم الشريك بأداء منابه من المصاريف النافعة أو التحسينية التي صرفها شريكه إلا إذا أذنه بصرفها صراحة أو دلالة.

الفصل 67- للشركاء أن يتفقوا على الانتفاع بالمشترك على وجه المهايأة وفي هذه الحالة يجوز لكل منهم أن يتصرف بعوض أو بدونه في حقه الخاص الذي ينتفع به طيلة المدة المعيّنة له وليس عليه حينئذ أن يقدم لشركائه حسابا عما قبضه على أنه لا يمكن له أن يفعل ما من شأنه أن يكون مانعا أو منقصا لحقوق بقية شركائه في المدة المعيّنة لانتفاعهم.

الفصل 68- ما يستقر عليه رأي أغلبية الشركاء يلزم الباقيين فيما يتعلق بإدارة المشترك واستغلاله على شرط أن تبلغ الأغلبية الثلاثة أرباع من قيمة الأنصبة.

وإذا لم تبلغ الأغلبية النسبة المذكورة فلكل شريك عرض الخلاف على المحكمة.

الفصل 69- لا تجبر الأقلية على قبول قرارات الأغلبية إذا كانت تتعلق :

أولا : بالتفويت في المشترك

ثانيا : بإدخال تعديلات على المشترك

ثالثا : بإبرام التزامات جديدة

الفصل 70- ينقضي الشيوخ :

أولا : بهلاك المشترك

ثانيا : بخروج الملكية من أيدي كامل الشركاء

ثالثا : بانحصار جميع الأنصبة بيد أحد الشركاء

رابعا : بالقسمة

خامسا : بالمزاد فيما لا ينقسم.

الفصل 71- لا يجبر أحد على البقاء في الشيوخ فلكل شريك الحق في طلب القسمة وكل شرط يخالف ذلك يعد لاغيا.

على أن للشركاء أن يتفقوا كتابة على عدم القسمة مدة معينة وللمحكمة الحق في الحكم بفسخ الاتفاق وإجراء القسمة متى وجد سبب معتبر.

ولا تتجاوز مدة الاتفاق خمسة أعوام وإن تجاوزتها ردت إليها ولا تجدد تلك المدة عند انتهائها إلا بكتب آخر.

الباب الثاني

الحائط المشترك والخندق المشترك

الفصل 72.- كل حائط في مدينة أو ريف فاصل بين بنائين إلى حد اتصالهما

أو بين بنائين أو بستانين أو بين مزرعتين مسيجتين يعد حدا مشتركا ما لم يقيم عرف أو دليل على خلافه.

الفصل 73.- أعلى النهج يعتبر ملكا عموميا ما لم يقيم سند أو علامة على خلافه.

فمن علامة الملك الخاص أن يكون على النهج بناء أو على الأقل أقواس رابطة بين الحيطان المقامة على طرفيه.

وإذا انهدم البناء أو الأقواس المبنية على النهج بسبب القدم أو حادث أو بغيرها من الأسباب لا يجوز للمالك إعادتها إلا برخصة خاصة.

وملكية أعلى النهج ملكية خاصة تفيد الاشتراك في ملكية الحائط المقام عليه القوس أو البناء ما لم يقيم سند على خلافه.

الفصل 74.- ما يصرف على إصلاح الحيطان المشتركة أو على إعادة بنائها يوزع على الشركاء بحسب حصة كل منهم.

الفصل 75.- يعفى الشريك من دفع حصته من مصاريف إصلاح الحائط المشترك أو إعادة بنائه بتركه حقه فيه ما لم يكن له بناء مرتكز على ذلك الحائط.

الفصل 76.- لكل شريك حق إقامة بناء على الجهة الموالية لعقاره في الحائط المشترك أو غرز أخشاب فيه وذلك إلى حد نصف سمكه ولا يجوز له أن يتجاوزه إلا برخصة كتابية من شريكه.

الفصل 77.- لكل شريك أن يعلي الحائط المشترك وعليه وحده مصاريف ما أنشأه مع مصاريف حفظه كما عليه في مقابل ذلك تعويض جاره عن تكاليف الثقل الواقع على الجدار.

الفصل 78.- إذا كان الحائط المشترك لا يتحمل ما يراد إنشاؤه فوقه من البناء فعلى من يريد إعلاءه أن يعيد بناءه كاملا من ماله وما يلزمه من زيادة في السمك يؤخذ من عقاره.

الفصل 79- يمكن للشريك الذي لم يساهم في مصاريف إعلاء الحائط المشترك أن يكسب حق الاشتراك في الإعلاء مقابل دفع نصف المصاريف ويضاف إليها عند الاقتضاء نصف قيمة الأرض المستعملة للزيادة في سمك الحائط.

الفصل 80- لا يجوز للشريك أن يحدث ثقبا في الحائط المشترك ولا أن يسند عليه غير البناءات الخفيفة من المنشآت إلا برضاء الشريك الآخر فإن لم يوافق هذا الأخير على ذلك يرفع الأمر إلى المحكمة.

الفصل 81- إذا أعيد بناء دار أو حائط مشترك وكان لهما أو عليهما حق ارتفاقي يستمر هذا الحق على حالته بدون زيادة فيه مع مراعاة قواعد التقادم في خصوص الملك غير المسجل.

الفصل 82- كل سياج أو خندق فاصل بين الأرضين لمالكين مختلفين يعتبر مشتركا ما لم يقيم عرف أو دليل على خلافه.

الفصل 83- مصاريف حفظ السياج أو الخندق توزع على الشركاء ويعفى الشريك من دفع حصته من المصاريف بترك حقه في الاشتراك.

إلا أنه لا يمكنه الترك إذا كان الخندق يستعمل عادة لسيلان المياه.

الفصل 84- الشريك في سياج من شجر أو شوك أو هشيم له أن يزيل منه ما كان من جهته إلى حد ملكه بشرط أن يعوضه بحائط.

وكذلك الحكم في ردم الخندق الذي لا يستعمل إلا كفاصل بين أرضين.

الباب الثالث

ملكية الطبقات

الفصل 85 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997).- إذا كانت العمارة أو مجموعة العمارات ملكا لعدة أشخاص ومشملة على عدة طبقات أو شقق أو محلات تجارية أو مهنية أو غيرها ويملك كلا منها شخص واحد أو أكثر، عدوا شركاء في ملكية الأرض المقام عليها البناء وهي أجزائه المشتركة غير المعدة للاستعمال الخاص لأحدهم أو لمنفعته.

وتعتبر مشتركة أجزاء المباني وكذلك الأراضي والمساحات والفضاءات والممرات والمعابر والتجهيزات والقنوات وبيوت الحراسة والمصاعد والمدرجات والسطوح والصحون وغيرها من الأجزاء والعناصر المخصصة لاستعمال أو لمنفعة كافة الشركاء أو بعضهم ما لم ينص على خلاف ذلك بسند التملك.

والحواجز الفاصلة بين شقتين أو محلين تكون ملكيتها مشتركة بين مالكيها.

وتنطبق هذه الأحكام والتي تليها على المركبات العقارية التي تكون وحدة معمارية متكاملة تختص بأجزاء ومرافق مشتركة على معنى الفقرة الثانية من هذا الفصل.

الفصل 86- تخضع ملكية الطبقات إلى أحكام الملكية الشائعة وقواعد الحائط المشترك مع مراعاة القواعد التالية.

الفصل 87- لكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على أن لا يحول دون استعمال باقي المالكين لحقوقهم.

وتقدر حقوقه في الأجزاء المشتركة بنسبة الجزء المفروز الذي له في العمارة ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك.

الفصل 88- على كل مالك أن يساهم في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وترميمها وإدارتها ويكون نصيبه في هذه التكاليف بنسبة الجزء المفروز الذي له في العمارة ما لم يوجد اتفاق على غير ذلك.

الفصل 89 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997). - تكون وجوبا وبحكم هذا القانون مجموعة المالكين المشار إليهم بالفقرة الأولى من الفصل 85 من هذه المجلة نقابة مالكين تتمتع بالشخصية المدنية ولها رئيس يعتبر الوكيل الرسمي المكلف بالنقابة عن نقابة المالكين لدى القضاء سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، وكذلك لدى مختلف الإدارات والمنشآت العمومية.

ويقع اختيار رئيس النقابة وفقا لأحكام الفصل 97 من هذه المجلة.

ويمكن أن تساعد رئيس النقابة هيئة تتركب من ثلاثة إلى تسعة مالكين يقع اختيارهم من بينهم بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة.

وتتولى نقابة المالكين بالأساس الحفاظ على العمارة أو مجموعة العمارات أو المركب العقاري، وإدارة الأجزاء المشتركة وصيانتها طبق أحكام هذه المجلة، وطبق نظام الاشتراك في الملكية المنصوص عليه بالفصل 90.

ويمكن لنقابة المالكين أن تبرم مع المؤسسات المحترفة جميع العقود الضرورية لضمان صيانة العقار وحراسته وتعهده.

كما تتولى القيام في حق المالكين بإجراءات التسجيل والتسوية العقارية عند الاقتضاء ومتابعتها.

الفصل 90 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997). - على نقابة المالكين أن تعتمد نظاما يطلق عليه "نظام الاشتراك في الملكية" يتضمن تفصيل وتحديد وتشخيص الأجزاء المشتركة، ويضمن حسن الانتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته.

وهذا النظام يلزم جميع المالكين وكل من انجر له حق منهم في العقار، وذلك طبق نظام نموذجي يصادق عليه بأمر بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالشؤون العقارية. ويمكن أن تضاف إلى نظام الاشتراك في الملكية قواعد خصوصية تستجيب إلى خصائص العقار المشترك، تتم المصادقة عليها من قبل مجموعة المالكين بالأغلبية المنصوص عليها في الفصل 91 من هذه المجلة والإجراءات المحددة بنظام الاشتراك في الملكية.

وتودع نسخة من نظام الاشتراك في الملكية بمقر الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار. كما تودع نسخة أخرى منه لدى إدارة الملكية العقارية إذا تعلق الأمر بعقار مسجل للتنصيص عليه بالرسوم العقارية المعنية.

ويجوز اشتراط التحكيم فيما يتعلق بالنزاعات الناتجة عن تطبيق هذا النظام.

الفصل 91 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997). - لا يتم وضع أو تعديل القواعد الخصوصية لنظام الاشتراك في الملكية إلا بأغلبية المالكين الحاضرين أو الممثلين، ولكل واحد منهم عدد من الأصوات يقابل نسبة ملكيته في الأجزاء المشتركة والمشاعة.

غير أنه إن تجاوزت نسبة اشتراك أحد المالكين النصف، فإن عدد أصوات هذا المالك يخفض إلى مجموع أصوات بقية المالكين.

وفي هاته الصورة وكذلك في بقية صور تعادل الأصوات ترجح الكفة التي بها صوت رئيس النقابة.

الفصل 92 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997). - يمكن لرئيس النقابة بمبادرة منه أو بطلب من ثلث المالكين على الأقل الدعوة لجلسة عامة وذلك للنظر في المواضيع المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة أو كلما دعت المصلحة لذلك.

وتكون الدعوة بمقتضى مكاتيب مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بمقتضى استدعاءات كتابية تبلغ مباشرة إلى المعنيين مقابل إمضاءهم على وصولات.

لا تكون الجلسة العامة قانونية إلا إذا حضرها نصف المالكين بأنفسهم أو بطريق التمثيل.

وتتخذ القرارات بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة وإن تعذر التمام الجلسة بالأغلبية المشار إليها توجه دعوة ثانية خلال الخمسة عشر يوما من التاريخ المحدد للجلسة العامة الأولى.

وتتخذ القرارات خلال الجلسة العامة الثانية بأغلبية الحاضرين مهما كان عددهم ونسب تمثيلهم لبقية المالكين.

وتقرر الجلسة العامة تفويض ما تراه من صلاحيات إلى رئيس النقابة لإدارة العقار بمقتضى نظام الاشتراك المنصوص عليه بالفصل 90 من هذه المجلة.

كما يمكن لرئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار أن يأذن رئيس النقابة أو الرئيس الوقتي المعين وفقا لأحكام الفقرة الثالثة من الفصل 97 من هذه المجلة، بدعوة الجلسة العامة للمالكين للانعقاد كلما دعت الحاجة لذلك.

الفصل 93- إذا كن جزء من العمارة موضوع حق انتفاع فإن صاحبه يكون قانونا عضوا في "نقابة المالكين"⁽¹⁾ بنفس العنوان والشروط التي يكون بها مالك الرقبة عضوا فيه.

وإذا اختلف المنتفع ومالك الرقبة فإنه لا يعتد إلا بصوت من كان منهما ملزما بالمساهمة فعلا في التكاليف.

الفصل 94

إذا أصبح جزء من العمارة ملكا شائعا لعدة أشخاص وجب عليهم تعيين أحدهم وكيل عنهم ليمثلهم داخل "نقابة المالكين"⁽¹⁾.

الفصل 95- "لنقابة المالكين"⁽¹⁾ بأغلبية الأصوات أن تفرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء في مجموعهم.

الفصل 96- "لنقابة المالكين"⁽¹⁾ أيضا أن تأذن في إجراء أية أشغال أو أي تجهيز من شأنه ألا يترتب عليه إلا زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه ويكون ذلك على نفقة من يطلبه من المالكين وبما تضعه "النقابة"⁽²⁾ من شروط لمصلحة الشركاء.

(1) عوّضت عبارة "اتحاد المالكين" بعبارة "نقابة المالكين" بمقتضى أحكام الفصل 3 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

(2) عوّضت عبارة "الاتحاد" بعبارة "النقابة" بمقتضى أحكام الفصل 3 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

الفصل 97 (نقح بالفصل الأول من القانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005). - يتم اختيار رئيس نقابة المالكين وتعويضه عند الاقتضاء بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة وطبق الإجراءات المحددة بنظام الاشتراك في الملكية المشار إليه بالفصل 90 من نفس المجلة.

وتضبط مهمته بأحكام هذه المجلة ونظام الاشتراك في الملكية.

ويمكن لنقابة المالكين أن تسند جزء أو كلا من مهام رئيس النقابة بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة إلى نقيب عقاري محترف يتولاها طبق أحكام هذه المجلة ونظام الاشتراك في الملكية المشار إليها بالفصل 90 منها.

ويقصد بالنقيب العقاري المحترف المذكور أعلاه كل شخص طبيعي أو معنوي يتولى على وجه الاحتراف وبمقابل إدارة الأجزاء المشتركة لعمارة أو لمجموعة عمارات أو لمركب عقاري، ويخضع عند ممارسته لنشاطه لكراس شروط تتم المصادقة عليه بقرار من وزير الداخلية والتنمية المحلية.

وإن لم يتم اختيار رئيس نقابة المالكين أو لم يتم تعويضه عند عزله أو حدوث مانع له أو لم يتم إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف، يتعين على رئيس الجماعة المحلية الكائن بدانرتها العقار، بعد توجيه إنذار في الغرض للمالكين بمقتضى رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبقائه بدون مفعول مدة شهرين اتخاذ قرار في تعيين رئيس مؤقت لنقابة المالكين من بينهم أو من بين النقباء العقاريين المحترفين لمدة لا تقل عن ستة أشهر تتواصل إلى حد حصول اختيار رئيس للنقابة أو إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف من قبل نقابة المالكين بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة.

ويتضمن قرار تعيين الرئيس المؤقت لنقابة المالكين أو إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف تحديد أعمال الإصلاح والترميم والصيانة والتعهد التي تكتسي صبغة التأكد طبق ما تقتضيه تراتيب الصحة والسلامة والوقاية الجاري بها العمل وكذلك ضبط مقدار المساهمة المالية الواجب على كل شريك أو على من يقوم مقامه كالمصرف في المحل بوجه التسويغ وغيره دفعها لتغطية هذه المصاريف.

وفي حالة تأخر أو ماطلة أحد المالكين أو المتصرفين المذكورين في دفع الأقساط والمساهمات المحمولة عليه طبق أحكام هذه المجلة ونظام الاشتراك في الملكية، يجوز لرئيس النقابة أن يطالبه بدفع ما تخلد بذمته عن طريق إجراءات الأمر بالدفع وللمتصرف في العقار أن يرجع على المالك بما دفعه في هذا النطاق.

وينفذ الأمر بالدفع بعد أربع وعشرين ساعة من الإعلام به وفقا للإجراءات المنصوص عليها بمجلة المرافعات المدنية والتجارية والاستئناف لا يوقف التنفيذ.

الفصل 97 مكرر (أضيف بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997). - لرئيس الجماعة المحلية المعنية أن يأذن بإنجاز أعمال الصيانة والإصلاح التي تقتضيها القوانين والتراتيب الجاري بها العمل على نفقة المالكين المعنيين أو من حل محلهم.

وتستخرج النفقات التي تكون الجماعة المحلية قد سبقتها وفقا للتشريع والتراتيب المتعلقة باستخلاص ديون الجماعات المحلية.

الفصل 97 ثالثا (أضيف بالفصل 2 من القانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005). - بصرف النظر عن التتبعات الجزائية، يترتب عن عدم احترام النقيب العقاري المحترف لأحكام هذا القانون أو لكراس الشروط المتعلقة بممارسة النشاط، تسليط إحدى العقوبات التالية :

. الإنذار،

. التوقيف الوقتي عن العمل كنقيب عقاري محترف من ستة أشهر إلى سنة،

. التوقيف النهائي عن ممارسة نشاط نقيب عقاري محترف.

يوجه الإنذار من قبل رئيس الجماعة المحلية المعنية عند حصول تقصير متكرر وملحوظ للنقيب العقاري المحترف في تنفيذ المهام الموكولة له وذلك بعد التنبيه عليه وعدم تدارك التقصير في أجل أقصاه عشرة أيام.

تسلط عقوبة التوقيف الوقتي عن ممارسة النشاط بقرار من والي الجهة المعنية بناء على شكاية ترفع إلى رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار من قبل ثلث المالكين على الأقل أو من يقوم مقامهم كالمترشحين في المحل بوجه التسويغ وذلك بعد مطالبة النقيب العقاري المحترف المعني بتقديم ملحوظاته خلال عشرة أيام.

كما تسلط عقوبة التوقيف الوقتي عن العمل عند توجيه أكثر من إنذارين إلى النقيب العقاري المحترف.

وتسلط عقوبة التوقيف النهائي عن ممارسة النشاط بقرار من والي الجهة المعنية على النقيب العقاري المحترف الذي صدرت ضده ثلاثة قرارات في التوقيف الوقتي عن العمل خلال خمس سنوات.

ويتم إعلام المعني بالأمر بالعقوبة المسلطة عليه في أجل أقصاه خمسة عشر يوما بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

كما يتم في نفس أجل المشار إليه بالفقرة السابقة إعلام رئيس الجماعة المحلية ونقابة المالكين بقرار تسليط العقوبة على النقيب العقاري المحترف.

يتولى رئيس الجماعة المحلية المعنية تعيين نقيب عقاري محترف مؤقت لنيابة ذلك عند التوقيف الوقتي أو تصفية مكتبه عند التوقيف النهائي عن ممارسة النشاط.

الفصل 97 رابعا (أضيف بالقانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005): - يعاقب بالسجن من ستة عشر يوما إلى شهرين وبخطية من ثلاثمائة إلى ثلاثة آلاف دينار أو بإحدى العقوبتين كل من يمارس مهنة النقيب العقاري المحترف خلافا لأحكام الفقرة الرابعة من الفصل 97 (جديد) من هذه المجلة.

وتنطبق نفس العقوبة على كل من لا يمثل لقرار التوقيف الوقتي أو النهائي عن العمل المشار إليه بالفصل 97 (ثالثا) من هذه المجلة.

الفصل 98.- إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر ولم يوجد شرط مخالف كان المالكون ملزمين من حيث إعلانهم بما تقرره "نقابة المالكين"⁽¹⁾ بالأغلبية المزدوجة المنصوص عليها بالفصل 91.

فإذا قررت "نقابة المالكين"⁽¹⁾ إعادة البناء خصص التعويض المستحق بسبب هلاك العقار لأعمال الإعادة مع مراعاة حقوق أصحاب الديون التي تم ترسيمها.

الفصل 99 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997): - إذا كانت العمارة مشتملة على طوابق أو شقق وكانت اثنتان منها على الأقل ملكا لمالكين مختلفين فأكثر، فإنه يستخرج من الرسم العقاري الأصلي، أو من الرسم العقاري الموحد رسوم عقارية على عدد الأجزاء المقرزة اعتمادا على أمثلة هندسية معدة من قبل ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو من قبل مهندس مساح مصادق عليه طبق الصيغ القانونية المعمول بها.

وتحدد نسبة الاستحقاق في الأجزاء المشاعة لكل جزء مفرز بسند التملك وطبق القواعد الفنية الجاري بها العمل.

والرسم الأصلي للعمارة المقسمة يبقى بعد إخراج الأجزاء المفزة مشتملا على الأجزاء المشتركة.

(1) عوضت عبارة "اتحاد المالكين" بعبارة "نقابة المالكين" بمقتضى أحكام الفصل 3 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

الفصل 100.- كل تفويت أو قسمة أو إنشاء حق عيني يتعلق بموضوع الرسم المفرز يشمل قانونا ما يتبعه من حقوق على الأجزاء المشتركة.
ولا يجوز أصلا طلب قسمة الأجزاء المشتركة أو بيعها صفقة وكل شرط مخالف لذلك يعد لاغيا.

الفصل 101.- لا شفعة في ملكية الطبقات.

الفصل 102 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997). لا يمكن تقسيم الجزء الواحد المفرز إلا بترخيص من نقابة المالكين بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 ومع مراعاة القوانين والتراتب العمرائية الجارى بها العمل.

ولا يمكن تغيير صبغة هذه الأجزاء إلا برخصة مسبقة من السلطة الإدارية المختصة وفقا لأحكام الفصل 75 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، ويعد تغييرا لصبغة العقار على معنى هذا الفصل تحويل هذه الأجزاء إلى محل حرفة أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية أو امتهان كرائها شققا مؤثثة لمدد قصيرة لا تتجاوز الشهر.

وكل مخالفة لأحكام الفقرة المتقدمة تستوجب العقوبات المقررة بالفصل 84 (مكرر) من مجلة التهيئة الترابية والتعمير
(أضيفت الفقرتان الثانية والثالثة بالقانون عدد 78 لسنة 2005 المؤرخ في 4 أوت 2005).

الباب الرابع

الشفعة

القسم الأول

شروط الشفعة

الفصل 103.- الشفعة حلول الشريك محل المشتري في التملك ببيع شريكه في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في الفصول الآتية.

الفصل 104.- يعد شريكا على معنى الفصل السابق :

أولا : كل مالك أو وارث لحصة مشاعة من عقار مشترك.

ثانيا : مالك الهواء بالنسبة للأرض المبيعة.

ثالثا : مالك الأرض بالنسبة لهوائها المبيع.

رابعاً : كل شريك في دار معدة للسكنى غير خاضعة لأحكام ملكية الطبقات
استقل بجزء منها دون بقيتها.

الفصل 105.- الشفعة في المناب المبيع تنسحب على الحقوق التابعة له وإذا
بيعت الحقوق التابعة دون الأصل جازت الشفعة فيها خاصة.

الفصل 106.- لا شفعة للجار على جاره.

الفصل 107.- لا شفعة للشريك على شريكه.

الفصل 108.- لا تجوز الشفعة :

أولاً : إذا حصل البيع بالمزاد العلني طبق القانون.

ثانياً : إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين.

الفصل 109.- إذا تعدد الشفعاء بالنسبة لعقار واحد تعينت مراتبهم على الوجه
الآتي :

أولاً : مالك الأرض بالنسبة لمالك هوائها والعكس بالعكس.

ثانياً : الورثة المشتركون في ميراث.

ثالثاً : المشتركون في الملك الشائع أو في الدار في الصورة المنصوص عليها
بالفصل 104.

وبالنسبة للصنفين الأخيرين يقدم صاحب النصيب الأوفر في العقار.

وإذا تساوت الأنصبة تعين الترتيب بالقرعة.

الفصل 110.- حق القيام بالشفعة يمتد إلى ورثة الشفع.

القسم الثاني

إجراءات الشفعة

الفصل 111.- على القائم بالشفعة أن يقدم دعواه مصحوبة بما يفيد أنه عرض
على المشتري كامل ثمن المبيع ومصاريف العقد أو أنه عند امتناع المشفوع عليه
أمن ذلك بصندوق "الأمان والودائع"⁽¹⁾ ولا يتوقف هذا التأمين على إذن المحكمة.
وكل شرط يرمي إلى جعل الثمن مجهولاً يعد لاغياً.

(1) نص الفصل 17 من المرسوم عدد 85 لسنة 2011 المؤرخ في 13 سبتمبر 2011 المتعلق
بإحداث صندوق الودائع والأمانات على ما يلي : "تعوّض عبارة صندوق الودائع والأمان أينما
وردت بالنصوص التشريعية والترتيبية الجاري بها العمل بعبارة الخزينة العامة للبلاد التونسية من
تاريخ دخول هذا المرسوم حيز النفاذ".

القسم الثالث

آثار الشفعة

الفصل 112.- يحل الشفيع إزاء البائع محل المشتري في جميع حقوقه والتزاماته.

الفصل 113.- غلة المشفوع فيه للمشتري إلى وقت القيام بدعوى الشفعة وعلى الشفيع المصاريف الضرورية والتحسينية التي بذلها المشتري.

الفصل 114.- لا تمضي على الشفيع عمليات التفويت التي قام بها المشتري قبل انقضاء أجل القيام بالشفعة.

القسم الرابع

سقوط الشفعة

الفصل 115 (نقح بالقانون عدد 29 لسنة 2006 المؤرخ في 15 ماي 2006). - يجب على المشتري إعلام الشفيع بالشراء بواسطة عدل تنفيذ مع بيان الثمن والمصاريف.

ويسقط حق القيام بدعوى الشفعة بعد مضي شهر من تاريخ محضر إعلامه. وفي صورة تعذر الإعلام فإن القيام بدعوى الشفعة يسقط بمضي ستة أشهر من يوم ترسيم العقد بالسجل العقاري بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم ومن يوم تسجيل العقد بالقباضة المالية بالنسبة للعقارات المسجلة غير الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم أو العقارات غير المسجلة.

الباب الخامس

انقضاء الشيوخ بالقسمة

القسم الأول

أحكام مشتركة

الفصل 116.- تتم القسمة بالمرضاة على حسب ما يتفق عليه الشركاء الذين لهم أهلية التصرف في حقوقهم ولا تثبت إلا بكتب.

الفصل 117.- تجري القسمة القضائية لدى المحكمة الابتدائية.

وإذا كان في الدعوى مولى عليه أو غائب سواء كان طالبا أو مطلوبا فلا يتوقف نائبه على إذن خاص.

الفصل 118- إذا اختلفت مصالح المولى عليه أو الغائب مع مصالح من يمثلهما قانونا عين مقدم وقتي بإذن على العريضة لإتمام القسمة.

الفصل 119- تتولى المحكمة ضبط نصيب كل شريك وفرز ما يمكن أن يمتاز به من الأعيان المشتركة مراعية في ذلك مصلحة المشترك والشركاء وإمكانية استغلال كل مناب وفرز بأكثر منفعة.

وإن تعذر تمييز كل شريك بكامل منابه عينا فيقدر له مبلغ من النقود لتعديل القسمة.

الفصل 120- إذا لم تمكن القسمة عينا أو كان من شأنها إحداث نقص كبير في قيمة المشترك المراءى قسمته بيع هذا المشترك صفقة بالمزاد.

ويجري البيع على مقتضى القواعد المقررة لبيع المنقول أو تثبتت العقار بمجلة المرافعات المدنية والتجارية بقدر ما لا تتنافى مع أحكام هذا الباب وطبيعة القسمة.

وإذا أجمع الشركاء الذين لهم أهلية التصرف في حقوقهم على حصر المزايدة فيما بينهم فإنها تجري بدون لزوم للإشهار.

ويوزع الثمن على الشركاء كل حسب نصيبه.

الفصل 121- يجوز للدائنين أن يعارضوا في إجراء القسمة أو بيع الصفقة بدون حضورهم ولهم طلب نقضهما إذا تمّا رغم معارضتهم.

إلا أنه يجوز للشركاء أو لأحدهم أن يوقف طلب نقض القسمة أو بيع الصفقة بخلاص الدين أو تأمين القدر المطلوب تأميناً قانونياً.

الفصل 122- إن الدائنين الذين وقع استدعاؤهم كما يجب ولم يحضروا إلا بعد الفراغ من القسمة أو بيع الصفقة ليس لهم أن يطلبوا نقضها على أنه إن لم يترك مبلغ كاف لخلاص ديونهم كان لهم الحق في أن يستوفوا حقوقهم من المشترك إذا بقي منه جزء لم تجر عليه القسمة أو الصفقة وإلا جاز لهم مقاضاة الشركاء.

الفصل 123- يعتبر كل من المتقاسمين مالكا للحصة التي آلت إليه أو لها حصل له من بيع الصفقة منذ أن كان مالكا من أول الشيوخ وأنه لم يملك غيرها من بقية الحصص.

الفصل 124.- يضمن المتقاسمون بعضهم لبعض ما قد يقع من شغب أو استحقاق لسبب سابق عن القسمة كل على قدر حصته والعبرة في تقدير الشيء بقيمته وقت القسمة.

وإذا كان أحد المتقاسمين معسرا وزع القدر الذي يلزمه على مستحق الضمان وجميع المتقاسمين الآخرين.

ولا وجه للضمان إذا كان نوع الشغب أو الاستحقاق الحاصل مستثنى بالخصوص بشرط صريح بعقد القسمة أو كان الشغب أو الاستحقاق راجعا إلى خطأ المتقاسم.

الفصل 125.- القسمة الرضائية أو الحكمية باتة لا رجوع فيها ولا تنقض إلا بسبب الإكراه أو الغلط أو التغيرير.

كما تنقض بسبب الغبن إذا تعلق بمناب من ليس له أهلية التصرف وكان الفرق في القيمة الربع.

الفصل 126.- لا يقام بدعوى نقض القسمة إلا في ظرف عام من تاريخ وقوعها.

الفصل 127.- إذا نقضت القسمة رجع كل من المتقاسمين إلى الحالة التي كان عليها حين القسمة إلا إذا ترتب حق للغير بعوض بوجه لا يعلم عيبه.

الفصل 128.- لا يسوغ طلب القسمة فيما يفتوت بها المقصود منه.

الفصل 129.- لا تسقط دعوى القسمة بمرور الزمن.

الفصل 130.- مصاريف القسمة تحمل على المتقاسمين كل بحسب منابه في المشترك.

القسم الثاني

قسمة التركات

الفصل 131.- في مادة التركات القسمة بالقيمة لا قسمة رقاب.

الفصل 132.- للمحكمة عند الاقتضاء تعويض المعدل المشار إليه بالفصلين 119 و140 براتب سنوي عن مدة أقصاها عشر سنوات يشمل الأصل والفائض القانوني مراعية في ذلك دخل المطلوب.

الفصل 133.- إذا تعذر إجراء القسمة على النحو المشار إليه بالفصلين المتقدمين أذنت المحكمة ببيع المشترك صفقة بالمزاد.

الفصل 134.- للورثة الذين لهم أهلية التصرف في حقوقهم أن يتفقوا بالإجماع على بيع المشترك صفقة بغير الطريقة المنصوص عليها بالفصل 120.

الفصل 135.- إذا طلب أحد الورثة تعيين مصف للتركة عين رئيس المحكمة المختص بإذن على عريضة مصفيا يكون من تجمع الورثة على اختياره أو يكون بقدر المستطاع من بين الورثة.

الفصل 136.- يتولى المصفي إقامة حجة الوفاة عند الاقتضاء وكذلك ضبط التركة وإدارتها وقسمتها.

الفصل 137.- على المصفي إذا تعذر إتمام القسمة بتراضي الشركاء بعد مضي ثلاثة أشهر من تعيينه أن يحرر تقريرا في جميع أعماله وما يقترحه في شأن القسمة ينهيها إلى المحكمة للاحتفاظ به بخزيتها تحت طلب الورثة لاستخراج نسخة منه.

الفصل 138.- تستمر إدارة التركة الى إنهاء الشيوع بالقسمة أو اتفاق الورثة على تنظيم الشيوع بينهم.

الفصل 139.- يصدر الرئيس عند الطلب إذنا على عريضة في جبر كل وارث على أداء منابه من المصاريف اللازم تسبيقها لتكوين رصيد بين يدي المصفي كما يمكنه أيضا أن يأذن ببيع البعض من التركة لنفس الغرض.

الفصل 140.- إذا كان بين أموال التركة مستغل فلاحى أو صناعي أو تجاري مما يعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها جاز تخصيصه بأحد الورثة بحسب ما تقتضيه المصلحة.

ويقدر مبلغ من النقود لتعديل نصيب بقية الشركاء.

الفصل 141.- إذا لم يتفق الورثة على قسمة الأوراق العائلية أو الأشياء التي تتصل بعاطفة الورثة نحو المورث قررت المحكمة إما بيع هذه الأشياء أو إعطاؤها لأحد الورثة مع خصم قيمتها من نصيبه في الميراث أو بدون خصم ويراعى في ذلك ما جرى عليه العرف وما يحيط بالورثة من ظروف شخصية.

العنوان الثالث

حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى

الباب الأول

حق الانتفاع

الفصل 142.- الانتفاع هو الحق في استعمال شيء على ملك الغير واستغلاله مثل مالكه لكن بشرط حفظ عينه.

القسم الأول

حقوق المنتفع

الفصل 143.- للمنتفع جميع الغلال الطبيعية والمدنية.

الفصل 144.- الغلال الطبيعية هو ما يغله الشيء تلقائيا أو بفعل الإنسان.

الفصل 145.- الغلال المدنية هي معين الأكرية والمستحق من راتب الإنزال وفوائض الديون ونحوها.

الفصل 146.- الغلال الطبيعية القائمة عند بدء الانتفاع تكون من حق المنتفع.

وعند انقضاء مدة الانتفاع فما وجد قائما من الغلال الطبيعية يكون لمالك العين.

وما بذل من المصاريف في الصورتين لا تقع المطالبة به.

ولا تمس أحكام هذا الفصل بالحقوق التي اكتسبها الغير.

الفصل 147.- الغلال المدنية تحصل يوما فيوما فيكون نصيب المنتفع منها بقدر مدة انتفاعه.

الفصل 148.- إذا شمل المنتفع به أشياء لا يمكن استعمالها بدون استهلاكها

لا يمنع المنتفع من التصرف فيها ولكن يلزمه عند انقضاء مدة الانتفاع المذكور أن يرد مثلها قدرا وصفة أو يدفع ثمنها حسبما يقع تقويمه.

الفصل 149.- إذا كان المنتفع به لا يهلك بمجرد الاستعمال لكنه يبلى تدريجيا

فللمنتفع استعماله فيما أعد له وليس عليه في نهاية الانتفاع أن يرده إلا على الحالة التي صار عليها عدا ما وقع بتغيره أو خطئه.

الفصل 150.- للمنتفع مباشرة حقه في الانتفاع بنفسه أو بجميع أوجه التصرف الأخرى.

الفصل 151.- لا يجوز للمنتفع عند انتهاء مدة الانتفاع أن يطلب تعويضا عن التحسينات التي أحدثها بالأعيان ولو زادت بها قيمتها.

القسم الثاني

واجبات المنتفع

الفصل 152.- يتسلم المنتفع الأشياء على حالتها وعليه قبل تسلمها أن يضبطها بكشف بمحضر مالكها أو بعد استدعائه كما يجب بواسطة عدل أو عدل منفذ.

الفصل 153.- لا يلزم المنتفع إلا بإصلاحات الحفظ.

أما الإصلاحات الجسيمة فهي على مالك الرقبة ما لم يكن سببها تقصير المنتفع في القيام بإصلاحات الحفظ منذ بدء الانتفاع ففي هذه الصورة تكون محمولة عليه.

الفصل 154.- لا يلزم مالك الرقبة ولا المنتفع ببناء ما انهدم بسبب قدمه أو بقوة قاهرة أو بأمر طارئ.

الفصل 155.- على المنتفع جميع ما يفرض على العين المنتفع بها من التكاليف المعتادة.

الفصل 156.- على المنتفع إعلام مالك الرقبة بكل شغب يقع على العين أو يمس بحقوقه وإلا ضمن ما ينتج عن ذلك من أضرار.

القسم الثالث

انقضاء حق الانتفاع

الفصل 157.- ينقضي حق الانتفاع بأحد الأسباب الآتية :

أولا : موت المنتفع

ثانيا : انتهاء مدة الانتفاع

ثالثا : اجتماع حقي الانتفاع والملكية في شخص واحد

رابعا : عدم ممارسة حق الانتفاع مدة خمس سنوات

خامسا : هلاك العين.

الفصل 158.- لمالك العين طلب انقضاء حق الانتفاع لسوء تصرف المنتفع في العين.

ويجوز لداني المنتفع التداخل في الدعوى حفظا لحقوقهم ويمكنهم عرض إصلاح ما تخرب وتقديم ضمانات للمستقبل.

وللمحكمة حسب الظروف أن تحكم إما بانقضاء حق الانتفاع وإما بتسليم العين لمالكها مع فرض جناية عليه يدفعها سنويا للمنتفع أو لمن انتقل إليه حقه وذلك إلى نهاية المدة التي كان ينقضي بها الانتفاع.

الفصل 159.- مدة المنفعة المقررة لذات معنوية لا يمكن أن تتجاوز ثلاثين سنة.

الفصل 160.- إذا كان الأجل المضروب لحق الانتفاع ينتهي ببلوغ طرف ثالث سنا معينة استمر الانتفاع إلى نهاية ذلك الأجل ولو مات الطرف قبل بلوغ السن المعينة.

الباب الثاني

حق الاستعمال أو حق السكنى

الفصل 161.- حق الاستعمال أو حق السكنى يعين في السند المنشئ له فإذا لم يعين يجري العمل بمقتضى الأحكام الآتية.

الفصل 162.- نطاق حق الاستعمال أو حق السكنى يتحدد بمقدار ما يحتاج إليه صاحب الحق هو وأسرته لخاصة أنفسهم.

الفصل 163.- لا يجوز إحالة ولا كراء حق الاستعمال أو حق السكنى.

الفصل 164.- تسري أحكام حق الانتفاع على حق الاستعمال وحق السكنى فيما لا يتعارض مع طبيعة هذين الحقين.

العنوان الرابع

حقوق الارتفاق

الفصل 165.- الارتفاق حق مرتبط على عقار لمنفعة عقار آخر يملكه شخص غير مالك العقار الأول.

الفصل 166- ينشأ الارتفاق إما عن الوضعية الطبيعية للأماكن وإما عن القانون وإما عن اتفاقات بين مالكي العقارات.
وفي الحاليين الأوليين لا يلزم الترسيم.

الباب الأول

حقوق الارتفاق الناشئة عن طبيعة الأماكن

الفصل 167- الأراضي المنخفضة تتحمل إزاء الأراضي المرتفعة عنها سيلان مياهها إذا كانت المياه جارية بنفسها بدون فعل فاعل.

الباب الثاني

حقوق الارتفاق الناشئة عن القانون

القسم الأول

ما يجب احترامه عند غرس بعض الأشجار أو إحداث نوع من المباني

الفصل 168- لا يجوز غرس أشجار ولا شجيرات بقرب أرض الجار إلا على البعد المعين بالقوانين الخاصة بذلك أو بمقتضى العادات فإن لم يكن هناك قوانين ولا عادات يلزم أن تكون المسافة بقدر مترين من الخط الفاصل بين الأرضين في المغروسات التي ترتفع أكثر من مترين وبقدر نصف متر فيما دون ذلك من النباتات.

والأشجار والشجيرات يمكن غرسها والتعريض لها من جانبي الحائط الفاصل بين أرضين دون مراعاة بعد في ذلك لكن لا يجوز الخروج بها عن قمة الحائط المذكور.

الفصل 169- للجار أن يفرض قلع الأشجار والشجيرات المغروسة على غير القواعد المنصوص عليها أعلاه أو قطع ما زاد من طولها على ما تعين بالفصل السابق إلا إذا كان هناك سند أو ترسيم يخالف ذلك.

فإن ماتت الأشجار أو قطعت أو قلعت فلا يمكن لصاحبها أن يعوضها إلا بمراعاة المسافات المبينة بالفصل السابق.

الفصل 170- إذا امتدت أغصان أشجار إلى ملك الجار فله إلزام صاحبها بقطعها إلى حد ملكه وما يسقط في أرضه من ثمرها بطبيعته فهو له.

أما إذا امتدت جذورها إلى أرضه فله أن يقطعها بنفسه إلى حد ملكه.

الفصل 171.- لا يمكن التمسك بالتقادم في الصور المنصوص عليها بالفصلين 169 و 170.

القسم الثاني

الكشف على ملك الجار

الفصل 172.- لا يجوز للجار أن يحدث نافذة أو فتحة في الحائط المشترك على أي صورة كانت إلا بإذن كتابي من جاره ولو وضع عليها زجاجا ثابتا لا يفتح.

الفصل 173.- لا يجوز لمالك حائط غير مشترك ملاصق لملك الغير مباشرة أن يفتح به نوافذ أو كواش إلا إذا وضع عليها زجاجا ثابتا لا يفتح وكانت على ارتفاع مترين ونصف متر من أرض البيت المراد إضاءته إذا كان الطابق سفليا وعلى ارتفاع مترين من أرض البيت إذا كان الطابق علويا.

الفصل 174.- لا يجوز لصاحب عقار أن يكون له مطل مستقيم أو نوافذ أو شرفات أو سوى ذلك من النتوءات على أرض مسيجة أو غير مسيجة للمالك المجاور إلا على مسافة مترين بين الحائط الذي يحدث فيه ما ذكر وبين الأرض المجاورة.

ولا يجوز له أيضا أن يحدث مطلا جانبيا أو منحرفا على أرض مسيجة أو غير مسيجة للمالك المجاور إلا على مسافة نصف متر بين الحائط المحدث فيه المطل وبين الأرض المجاورة.

ولا ينسحب ذلك التحجير على السطوح والمطلات المفتوحة على الطريق العام.

الفصل 175.- يجوز للمالك أن يبني في كل وقت بنهاية حد أرضه من غير توقف على ما أحدثه جاره من النوافذ ما لم يتفقا على خلافه.

وتحسب المسافة المعينة بالفصل السابق ابتداء من ظاهر الحائط الخارجي حيث تكون النوافذ أما بخصوص الشرفات وما سواها من النتوءات فابتداء من خطها الخارجي إلى الخط الفاصل بين العقارين.

والبناء داخل المناطق البلدية تنظمه القوانين الخاصة بذلك.

القسم الثالث

ميازيب السطوح

الفصل 176.- على كل مالك عقار أن يبني سطوحه بصورة تسيل معها مياه الأمطار في أرضه أو في الطريق العام ولا يجوز له أن يجعلها تصب في أرض غيره.

القسم الرابع

حق المرور

الفصل 177.- لمالك العقار المحاط من كل جانب إذا لم يكن له منفذ إلى الطريق العام أو كان منفذه غير كاف لمصلحة عقاره أن يطلب ممرا في العقارات المجاورة مقابل دفعه تعويضا عادلا.

الفصل 178.- يؤخذ الممر من الجهة التي تكون فيها مسافته أقصر ما يمكن.

ويراعى في تعيينه أخف ضرر لمالك العقار المحدث به.

الفصل 179.- إذا جزئ عقار وبقي أحد أجزائه بدون منفذ فإن صاحب هذا الجزء يأخذ ممرا من بقية الأجزاء الأخرى.
ولا يأخذ من الأراضي المجاورة إلا عدد تعذر ذلك.
ففي هذه الصورة يجرى العمل بأحكام الفصلين السابقين.

الباب الثالث

حقوق الارتفاق التي يحدثها الإنسان

الفصل 180.- يجوز لمالكي العقارات أن يحدثوا لها أو عليها ما شاءوا من حقوق الارتفاق.

ولا تكتسب هذه الحقوق بالتقادم ولا تثبت إلا بكتب.

وإذا رتب مالك عقارين منفعة لأحدهما على الآخر تقوم هذه الحالة الواقعية مقام الكتب ويتكون من ذلك حق ارتفاق.

ويجري حكم الفقرة السابقة ولو كان الملك مسجلا.

الفصل 181.- الارتفاق مستمر وغير مستمر.

فالمستمر هو ما يكون استعماله أو يمكن أن يكون استعماله متواصلا بدون حاجة إلى الفعل الحالي للإنسان كمجاري المياه والميازيب والمنافذ وما أشبه ذلك. وغير المستمر هو الذي يكون استعماله في حاجة إلى فعل الإنسان حالا كحق المرور واستقاء المياه وما أشبه ذلك.

الفصل 182.- من أحدث ارتفاعا فقد منح ضمنا ما هو لازم لاستعماله.

فحق الاستقاء من عين يتضمن حتما حق المرور في العقار الذي تقع فيه العين.

الفصل 183.- إذا حمل كتب الارتفاق مالك العقار الموظف عليه حق الارتفاق مصاريف الأعمال اللازمة لاستعمال ذلك الحق وحفظه جاز له أن يتخلص من دفعها بترك عقاره لمالك العقار الموظف له حق الارتفاق.

الباب الرابع

الحقوق والواجبات المشتركة بين أنواع الارتفاق

الفصل 184.- لمالك العقار الموظف له الارتفاق الحق في القيام بجميع الأعمال اللازمة لاستعماله وحفظه.

ومصاريف تلك الأعمال محمولة عليه إن لم يوجد ما يخالف ذلك.

الفصل 185.- إذا جزئ العقار الموظف له الارتفاق يبقى الارتفاق القديم صالحا لكل جزء من أجزائه وذلك بدون زيادة إرهاق للعقار الموظف عليه الحق.

الفصل 186.- لا يجوز لمالك العقار الموظف عليه حق الارتفاق أن يفعل ما من شأنه أن يضيق استعمال حق الارتفاق أو أن يصيره شاقا.

وإذا أصبح بقاء حق الارتفاق في مكانه أشد إرهاقا لمالك العقار الموظف عليه أو كان يمنعه من القيام بإصلاحات مفيدة فله أن يعرض على مالك العقار الموظف لفائدته ذلك الحق مكانا آخر بدون أن يلحق به إرهاقا عما كان عليه وفي هذه الصورة لا يمكن للمتنتفع أن يرفض هذا العرض.

الفصل 187.- لا يجوز لمن له حق ارتفاق أن يحدث في عقاره أو في العقار الموظف عليه حق الارتفاق أي تغيير من شأنه إرهاق ذلك العقار.

الباب الخامس

انقضاء حقوق الارتفاق

الفصل 188.- ينقضي حق الارتفاق :

أولا : بزوال الموجب

ثانيا : باجتماع العقار المرتب له والعقار المرتب عليه في يد مالك واحد.

الفصل 189.- يسقط حق الارتفاق بعدم استعماله مدة خمس عشرة سنة.

الفصل 190.- تحسب بداية مدة السقوط من يوم عدم استعمال الارتفاق

إذا كان الحق غير مستمر ومن يوم القيام بعمل معارض إذا كان الحق مستمرا.

العنوان الخامس

الإجارة الطويلة وحق الهواء والإنزال والكردار

الفصل 191.- يحجر ابتداء من تاريخ إجراء العمل بهذه المجلة إنشاء

الإجارة الطويلة وتجديد عقودها الجارية وكذلك إنشاء حق الهواء أو الإنزال أو الكردار.

العنوان السادس

التأمينات العينية

الجزء الأول

أحكام عامة

الفصل 192.- مكاسب المدين ضمان لدائنيه يتحاصون ثمنها إلا إذا كانت

هناك أسباب قانونية في تفضيل بعضهم على بعض.

الفصل 193.- الأسباب القانونية في تفضيل بعض الدائنين على بعض هي

الامتياز والرهن وحق الحبس.

الجزء الثاني

الامتياز

الباب الأول

الامتياز بوجه عام

الفصل 194.- الامتياز حق عيني يعطيه القانون في تفضيل بعض الدائنين على بعض للخلاص من مكاسب المدين نظرا لصفة ديونهم.

الفصل 195.- الدين الممتاز مفضل على غيره من الديون وحتى على الديون الموثقة برهن عقاري.

وتفضيل بعض الدائنين الممتازين على بعض يعتمد على اختلاف صفات الامتيازات.

الفصل 196.- إذا تساوى الدائنون في رتبة الامتياز فلا أفضلية لأحدهم على الآخر.

ومن انجر له حق من دائن ممتاز حل محله في جميع حقوقه.

الفصل 197.- الامتياز نوعان عام وخاص فالعام يشمل جميع المنقول والعقار والخاص لا يتسلط إلا على أعيان معينة.

الفصل 198.- إذا لم يف ثمن المنقول أو العقار موضوع الامتياز الخاص بخلاص الدائنين الممتازين حاصصوا بالباقي مع الدائنين العاديين.

الباب الثاني

الامتياز العام

الفصل 199.- الديون الممتازة بعموم المنقول والعقار هي ما يأتي حسب الترتيب :

أولا : مصاريف تجهيز الميت.

ثانيا : ديون الأطباء والصيدالة والممرضين المتألفة من أجر العلاج و ثمن الأدوية عن الستة أشهر الأخيرة.

ثالثا : المصاريف القضائية التي صرفت في مصلحة جميع الدائنين لحفظ ما هو ضمان للدائنين وبيعه.

رابعا : المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب وأداءات مختلفة بالشروط المقررة في النصوص الخاصة.

خامسا : أجور الخدمة والعمل وكل أجير آخر وثمان لوازم معاش المدين وعائلته، والنفقة كل ذلك عن الستة أشهر الأخيرة.

الباب الثالث

الامتياز الخاص

الفصل 200- الديون الممتازة ببعض المنقول أو العقار هي ما يأتي :

أولا : بالنسبة للمتخصل من بيع الصابة، الديون المترتبة عن ثمن البذور ومصاريف الأشغال الفلاحية ومصاريف الجني.

ثانيا : بالنسبة لغلة العام والمحصولات ولما هو مستعمل لخدمة الأراضي الزراعية وأثاث البيوت المكترة، الديون المترتبة عن معين كراء الربع والعقار وما شابهها من غلال مدنية لمدة العامين الآخرين والسنة الجارية. ولا يجري الامتياز المذكور إذا خرجت تلك الأشياء من العين وحصل الحق فيها للغير إلا في صورة نقلها مخادعة.

ثالثا : بالنسبة للعقارات التي آلت للوارث إثر القسمة ما تخلد بذمته من معدل أو راتب.

الجزء الثالث

الرهن

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل 201- الرهن عقد يخصص بموجبه المدين أو من يقوم مقامه شيئا منقولا أو عقارا أو حقا مجردا لضمان الوفاء بالتزام ويخول للدائن الحق في استيفاء دينه من ذلك الشيء قبل غيره من الدائنين إذا لم يوف له المدين بما عليه.

الفصل 202- من ليس له على الشيء إلا حق قابل للفسخ أو للإبطال أو معلق على شرط فرهنه للشيء لا يكون إلا بالشرط أو الفسخ نفسه.

الفصل 203- يصح رهن ملك الغير إذا أجازاه المالك أو صار المرهون ملكا للراهن.

الفصل 204- من ليس له شراء ما ذكر بالفصول من 566 إلى 570 من مجلة الالتزامات والعقود ليس له تسلمه على وجه الرهن.

الفصل 205- ما جاز بيعه جاز رهنه.

الفصل 206- يجوز أن يكون الرهن ضمنا لاعتماد مفتوح أو لمجرد فتح حساب جار أو لدين مستقبل أو محتمل أو معلق على شرط على أن يحدد في عقد الرهن مبلغ الدين المضمون أو الحد الأقصى الذي يمكن أن ينتهي إليه هذا الدين.

الفصل 207- ليس للراهن أن يفعل بالمرهون ما ينقص قيمته بالنسبة لما كان عليه وقت العقد ولا ما يمنع المرتهن من إجراء الحقوق الناشئة له من الرهن.

الفصل 208- الرهن غير قابل للتجزئة ويبقى بكامله على كل جزء من الشيء الذي هو موضوعه ويضمن جملة الدين.

الفصل 209- ينسحب الرهن قانونا إذا تعيب المرهون أو هلك على ما بقي منه أو من توابعه وعلى ما يؤخذ من العوض عن ذلك التعيب أو الهلاك كما ينسحب الرهن على ما يؤخذ من العوض عن انتزاعه للمصلحة العامة وللدائن أن يتخذ الوسائل التي يراها لحفظ حقه في العوض.

الباب الثاني

رهن المنقول

القسم الأول

أحكام عامة

الفصل 210- يصح أن يكون الرهن نقودا أو سندات للحامل أو أشياء من المثليات بشرط أن يقع تسليمها في ظرف مغلق.

وإذا سلمت النقود في ظرف غير مغلق فتطبق قواعد عارية الاستهلاك لكن إذا كان المسلم سندات للحامل لم يغلق ظرفها فليس للدائن أن يتصرف فيها إلا بإذن صريح وكتابي من صاحبها.

الفصل 211- إذا تسلم الدائن على وجه الرهن شيئا منقولاً أو جملة منقولات ممن لا يملك ذلك فإنه لا يكتسب حق الرهن على تلك الأشياء ولو كان على حسن نية.

الفصل 212- يتم الرهن :

(1) بتراضي الطرفين على عقده،
(2) وبتسليم المرهون تسليمًا فعليًا للدائن أو لغيره ممن وقع الاتفاق عليه من الطرفين.

وإذا كان الشيء بيد المرتهن قبل العقد كفى لتتمام الرهن تراضي الطرفين أما إذا كان بيد الغير الذي يتصرف فيه نيابة عن المدين فإنه يكفي أن يعلم به الراهن من بيده الشيء ويصير الغير ابتداءً من ذلك التاريخ حائزاً نيابة عن الدائن ولو لم يلتزم له مباشرة.

الفصل 213- إذا كان موضوع الرهن حصة معينة من شيء منقول فإنه لا يصح إلا بتسليم الشيء كله للدائن.

وإذا كان الشيء مشتركاً بين المدين وغيره فإنه يكفي لصحة الرهن حلول الدائن محل مدينه في حوزة للشيء.

الفصل 214- لا يثبت الامتياز إزاء الغير إلا إذا كان هناك كتب ثابت التاريخ ويتضمن مقدار الدين وتاريخ حلوله أو وجوب أدائه ونوع الأشياء المرهونة وطبيعتها وصفتها ووزنها وقدرها بصورة تمكن من معرفتها بالضبط وهذا الوصف يمكن أن يقع بالكتب نفسه أو بكشف يلحق بالكتب.

الفصل 215- أحكام الفصولين 592 و 593 ثانياً من مجلة الالتزامات والعقود المتعلقة بتسليم المبيع تنطبق على تسليم المرهون.

الفصل 216- يعتبر الدائن حائزاً للرهن إذا كانت الأشياء المرهونة تحت تصرفه بمخازنه أو سفنه أو بمخازن أو سفن عميله أو بمصالح القمارق أو بمستودع عمومي أو إذا تسلم في شأنها وقبل وصولها وثيقة شحن أو تذكرة نقل مظهرة باسمه أو لمن يأذنه.

الفصل 217- رهن البضائع المودعة بمخزن عمومي أو لدى من هو منتصب لحفظها يتم بتسليم التوصيل المأخوذ فيها من المستودع إلى الدائن بعد تظهيره باسمه أو لمن يأذنه على أن ينص في التظهير على أنه على وجه التوثقة.

الفصل 218.- يثبت الامتياز على الديون :

أ - بتسليم رسم الدين.

ب - وبإعلام المدين المرهون دينه بالرهن أو بقبول هذا الأخير لذلك بكتب ثابت التاريخ.

ويجب أن يقع الإعلام من الدائن الأصلي أو من الدائن المرتهن بعد حصوله على إذن في ذلك من الأول.

ولا يصح رهن الدين غير المثبت برسم.

الفصل 219.- يثبت الامتياز على السندات التي للحامل بتمكين الدائن من السندات المرهونة.

الفصل 220.- رهن سندات الإذن يمكن أن يتم بتسليم السند مظهرها باسم الدائن أو لمن يأذنه إذا كان ذلك التظهير ينص على أن السند سلم على وجه التوثقة وإذا اقتصر التظهير على نقل ملكية السند دون التنصيص على أن تسليمه كان على وجه التوثقة فإن المظهر له يصبح مائلا للسند.

الفصل 221.- الأسهم والحصص والرقاع الاسمية للشركات التي تحال بموجب تقييد بدفاتر الشركة يتم رهنها بطريق نقل على وجه التوثقة يقع تقييده بالدفاتر المذكورة.

الفصل 222.- إذا وقع الاتفاق على تسليم الرهن لغير المرتهن ولم يعين الشخص تولت المحكمة تعيينه من بين الأشخاص الذين يعينهم الطرفان إذا لم يتفقا على انتخابه.

الفصل 223.- إذا مات الغير المؤتمن على الرهن فإن ذلك الرهن يودع عند شخص آخر يعينه الطرفان أو المحكمة عند عدم اتفاقهما.

الفصل 224.- إذا تعيب الرهن بسبب لا ينسب للدائن لم يكن له أن يطلب زيادة في التوثقة ما لم يوجد اتفاق يخالفه.

الفصل 225.- إذا كان هلاك الرهن أو تعييه بفعل المدين كان للمرتهن أن يطالبه بأداء الدين حالا وإن كان مؤجلا إذا لم يعرض عليه المدين رهنا آخر يساوي الأول قيمة أو إضافة رهن آخر.

القسم الثاني

ما يترتب على رهن المنقول

الفصل 226.- يضمن الرهن زيادة على أصل الدين ما يلي :

- (1) توابع الدين في صورة استحقاقها.
- (2) المصاريف الضرورية لحفظ الرهن في حدود ما قرره الفصل 245.
- (3) المصاريف اللازمة لبيع الرهن.

وغرم الضرر الذي يمكن أن يستحقه الدائن وكذلك مصاريف القيام على المدين تعتبر ديناً في ذمة هذا الأخير يمكن للدائن أن يطالب به طبق القانون.

الفصل 227.- ينسحب الرهن قانوناً على ما يثمره المرهون وما يلتصق به ومن وجوده بيد الدائن بحيث يكون للدائن حق حبس ذلك مع الأصل ضماناً للمدين وإذا كان المرهون قيماً منقولة حمل الدائن على أنه مأذون باستخلاص فوائضها وأرباحها وبحبسها مثل الأصل.

كل ذلك ما لم يشترط خلافه.

الفصل 228.- لا يلزم الدائن برد الرهن للمدين أو لمعير الرهن إلا بعد تنفيذ الالتزام تنفيذا تاماً ولو كان الرهن قابلاً للتقسمة كل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه.

على أنه إذا وقع رهن عدة أشياء مستقلة بصورة يكون كل منها ضامناً لجزء من الدين فإن للمدين الذي يوفي بجزء من الدين حق استرداد ما يقابله من الأشياء المرهونة.

الفصل 229.- إذا وفى المدين المتضامن مع غيره أو الشريك في الإرث بمنابه من الدين المشترك فلا يمكن له أن "يطالب"⁽¹⁾ باسترداد ما يقابل ذلك من الأشياء المرهونة ما دام الدين لم يدفع كاملاً.

كما أنه لا يمكن للدائن المتضامن مع غيره أو الشريك في الإرث الذي قبض منابه من الدين أن يرد المرهون فيعرض للضرر بقية الدائنين أو الشركاء في الإرث الذين لم يستوفوا مناباتهم.

الفصل 230.- من رهن شيئاً لم يعدم حقه في بيعه إلا أن البيع الصادر عن المدين أو معير الرهن يتوقف على الوفاء بالدين أصلاً وتوابع ما لم يرض الدائن بإجازة ذلك البيع.

(1) وردت بالنص الأصلي : " يطلب ".

الفصل 231- إذا أجاز الدائن المرتهن بيع المرهون حسب الفصل السابق انتقل الرهن إلى المتحصل من البيع إذا لم يحل أجل الدين أما إذا حل أجل الدين فإنه يجوز للمرتهن أن يجري امتياز على الثمن مع احتفاظه بحق الرجوع بالباقي على المدين إذا لم يف الثمن بكامل الدين.

الفصل 232- ليس للدائن الحق في حبس الرهن من أجل ديون أخرى تخلدت بجهة المدين قبل الرهن أو بعده إلا إذا كان هناك اتفاق ينص على أن الرهن يكون توثقة لتلك الديون أيضا.

القسم الثالث

ما يجب على الدائن

الفصل 233- على الدائن أن يعتني بحفظ وصيانة الشيء أو الحق المرهون عنايته بالأشياء التي هي على ملكه.

الفصل 234- إذا كان الرهن أوراقا تجارية ونحوها من السندات التي تحل في أجل معين فعلى الدائن استخلاصها أصلا وتوابع كلما حل أجلها واتخاذ كل الوسائل التحفظية التي لا يسع المدين اتخاذها شخصيا لعدم مسكه للسند.

وينتقل الامتياز إلى المال المستخلص أو إلى الشيء المعطى بمجرد تسليمه فإذا كان هذا الشيء عقارا أو حقا عقاريا أصبح للدائن المرتهن رهن على ذلك العقار أو الحق العقاري.

الفصل 235- إذا خيف على الرهن أو على منجاته الفساد أو الهلاك فعلى الدائن إعلام المدين بذلك حالا ولهذا الأخير أن يسترجع الرهن ويعوضه بأخر يساويه قيمة.

وعلى الدائن في صورة التأكد أن يستأذن من السلطة القضائية بالمكان في بيع الرهن بعد التحقق من حاله وتقويمه بواسطة خبير يعين لذلك وتقرر السلطة القضائية ما تراه من الوسائل اللازمة لصالح الطرفين.

وما يحصل من البيع يحل محل الرهن غير أن للمدين طلب تأمينه بضدوق عمومي أو استرجاعه بعد أن يسلم للدائن رهنا آخر يساوي الأول قيمة.

الفصل 236- ليس للدائن أن يستعمل الرهن ولا أن يرهنه للغير ولا أن يتصرف فيه بأي وجه من الوجوه الأخرى في صالحه ما لم يكن مأذونا في ذلك صراحة.

وان خالف ذلك كان مسؤولا ولو في صورة الأمر الطارئ بدون أن يمنع ذلك من غرم الضرر الحاصل للمدين أو لمعير الرهن.

الفصل 237- في الصورة المقررة بالفصل السابق وكذلك في جميع الصور الأخرى التي يسيء فيها الدائن استعمال الرهن أو يهمله أو يعرضه للخطر يكون المدين مخيرا بين أحد أمور ثلاثة :

أ - إما طلب وضع الرهن تحت يد حارس مع احتفاظه بحق الرجوع على الدائن،

ب - أو جبر الدائن على إرجاع الحالة إلى ما كانت عليه زمن إنشاء الرهن،

ج - أو استرجاع الرهن بعد أداء الدين ولو قبل حلول أجله.

الفصل 238- على الدائن بمجرد انقضاء عقد الرهن أن يرجع الرهن وجميع توابعه مع اعتبار ما قبضه من الغلة إلى المدين أو إلى معير الرهن.

الفصل 239- تحمل مصاريف رد الرهن على المدين ما لم يشترط خلافه.

الفصل 240- يسأل الدائن عن تلف الرهن وتعيبه إذا كان ذلك ناشئا عن فعله أو خطئه أو عن فعل أو خطأ الأشخاص المسؤول عنهم.

ولا يسأل عن الأمر الطارئ والقوة القاهرة إلا إذا سبق ذلك مماطلة منه أو خطأ وعليه إثبات الأمر الطارئ والقوة القاهرة. وكل شرط يحمل الدائن ضمان الأمر الطارئ أو القوة القاهرة يكون باطلا.

الفصل 241- يسأل الدائن عن الرهن حسب قيمته يوم تسلمه إياه مع غرم الضرر إن حصل.

الفصل 242- تنتهي مسؤولية الدائن إذا أُنذر المدين الذي وفى بالدين بتسليم الرهن الموضوع على ذمته من طرف الدائن أو إذا التمس من الدائن إبقاء الرهن تحت يده ففي هاتين الحالتين لا يسأل الدائن إلا بوصفه مؤتمنا.

الفصل 243- إذا سلم الرهن للغير باتفاق الطرفين فإن تلفه يحمل على المدين وله الرجوع على الغير المؤتمن حسبما يقتضيه القانون.

الفصل 244- يكون باطلا الشرط الذي يعفي الدائن من مسؤوليته إزاء الرهن

وفسخ الالتزام الأصلي أو إبطاله لا يحرر الدائن من التزاماته المتعلقة بحفظ وصيانة الشيء المسلم له على وجه الرهن.

الفصل 245- على المدين عند تسلمه الرهن أن يؤدي للدائن ما يلي :

(1) المصاريف الضرورية التي بذلت لحفظ الرهن وكذلك الأداءات والتكاليف العمومية التي دفعها الدائن ولهذا الأخير أن يزيل التحسينات التي أدخلها على الرهن بشرط أن لا يترتب على ذلك ضرر.

(2) الأضرار الحاصلة للدائن من الشيء المرهون ما لم تكن نتيجة خطئه.

الفصل 246- تسقط بمضي ستة أشهر الدعاوى الآتية :

أ- دعاوى التعويض التي يقوم بها المدين أو معير الرهن على الدائن بسبب تعيب الرهن أو تعييره.

ب - دعاوى الدائن على المدين لمطالبته بالمصاريف الضرورية التي استلزمها الرهن وكذلك لإزالة التحسينات التي له الحق في رفعها.

ويسري هذا الأجل بالنسبة للمدين من يوم تسلمه للرهن وبالنسبة للدائن المرتهن من يوم انقضاء العقد.

القسم الرابع

بيع الرهن

الفصل 247- إذا لم يوف المدين بما عليه ولو في البعض كان للدائن طلب بيع الرهن بالإشهار بعد مضي ثمانية أيام على تلبية مجرد إنذار بواسطة عدل منفذ إلى المدين وعند الاقتضاء إلى معير الرهن.

وللمدين أو معير الرهن أن يعارض في ذلك أثناء المدة المذكورة بعريضة تبلغ للدائن وتتضمن استدعاءه للحضور لدى المحكمة المختصة ويتوقف البيع بسبب تلك المعارضة.

فإذا مضى الأجل ولم تقع معارضة كان للدائن طلب إذن على عريضة في بيع الرهن.

وإذا رفضت المعارضة كان للدائن بيع الرهن بدون لزوم إلى طلب الإنان في ذلك. ويجري البيع حسب الإجراءات الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية في مادة بيع المنقولات المعقولة.

الفصل 248- لمعير الرهن أن يتمسك ضد الدائن بما للمدين من وسائل المعارضة ولو لم يوافق على ذلك المدين أو عدل عن التمسك بها باستثناء ما كان منها متعلقا بشخصه.

الفصل 249

من له على الرهن حق قد ينقضي بالبيع كان له تحرير الرهن بخلاص الدائن أو بتأمين الدين في الصور التي يباح فيها ذلك للمدين ويحل الغير الذي وفي بالدين للدائن محل هذا الأخير فيما له من الحقوق على المدين حسب الشروط المقررة بالفصلين 226 و 227 من مجلة الالتزامات والعقود.

الفصل 250. - إذا كان الرهن أشياء مختلفة كان للدائن بيع ما يختاره المدين إن كان كافيا للوفاء بالدين وإلا كان على الدائن أن يبدأ ببيع ما يترتب عن حفظه مصاريف ثم ما فيه أقل فائدة للمدين بقدر ما يفي بخلاص الدين وليس له أن يبيع إلا ما هو ضروري للوفاء بالدين ويكون بيع الزائد باطلا علاوة على غرم ما حصل للمدين من الضرر.

وعلى الدائن المرتهن أن يعلم المدين على الأقل في الثماني والأربعين ساعة قبل الوقت المعين باليوم والساعة والمكان المعين فيها البيع وكذلك بالثمن الافتتاحي وإلا يكون البيع باطلا.

الفصل 251. - للمرتهن أو الرهن أو معير الرهن أن يشاركوا في المزايدة.

ولا تقبل زيادة المدين إلا إذا عرض أداء الثمن نقدا.

فإذا رسا المزداد على الدائن اعتبر كأنه قبض بنفسه الثمن الذي عرضه.

الفصل 252. - للمدين أن يوقف إجراءات البيع ولو بعد الشروع في المزايدة إذا عرض أداء الدين أصلا وتواع.

الفصل 253. - متحصل البيع يكون قانونا من حق الدائن بقدر ما يفي بخلاص دينه وله الرجوع على المدين بالباقي إن لم يف المتحصل بالخلاص.

فإذا كان المتحصل أوفر من مقدار الدين فعلى الدائن رداه للمدين أو لمعير الرهن مع مراعاة حقوق غيره من المرتهنين المتأخرين في الرتبة.

وعليه في جميع الصور أن يجري الحساب مع المدين ويسلم له الحجج المؤيدة لذلك ويكون مسؤولا عما ينشأ عن تغييره وخطئه الفاحش.

الفصل 254. - إذا كان الرهن نقودا كان للدائن استعمالها في خلاص دينه وليس عليه أن يحاسب المدين إلا بما زاد على دينه.

الفصل 255. - إذا كان الرهن ديناً على الغير كان للدائن ما لم يقع الاتفاق على خلافه استخلاص مبلغ الدين المرهون بقدر ما يفي بدينه والقيام مباشرة على الغير

عند الاقتضاء ولا تبرأ ذمة هذا الغير قانونا إلا بأداء الدين للدائن المرتهن ويترتب على هذا الأداء ما يترتب على الأداء الواقع من طرف المدين الأصلي.

وإذا تعدد الدائنون المرتهنون كان الحق في استخلاص الدين المرهون لمن هو أسبق تاريخا وعلى هذا الأخير أن يعلم المدين حالا بقبض الدين أو بما قام به من تتبعات قضائية.

الفصل 256- يعد باطلا كل شرط ولو بعد العقد من شأنه أن يخول الدائن تملك الرهن أو التصرف فيه بدون إتمام الشكليات التي أوجبها القانون عند عدم وفاء المدين بالدين.

كما يعد باطلا كل شرط ولو بعد العقد من شأنه أن يخول الغير المؤتمن تصفية الرهن وخلاص الدائن بدون إتمام الشكليات التي أوجبها القانون عند عدم وفاء المدين بالدين.

الفصل 257- تحمل مصاريف بيع الرهن على المدين.

وتحمل على الدائن المصاريف المترتبة عن خطئه أو تغريره.

القسم الخامس

ما يترتب على الرهن بين الغرماء

الفصل 258- من رهن شيئا فله أن يوظف عليه رهنا آخر من رتبة ثانية وفي هذه الصورة يبقى الرهن تحت يد الدائن الأول في حقه وحق الدائن الثاني بمجرد إعلامه على الوجه المطلوب من طرف المدين أو الدائن الثاني القائم بإذن من هذا الأخير بوجود الرهن الثاني ولا يلزم لصحة الرهن الثاني رضاء الدائن الأول.

ويجري هذا الحكم في صورة ما إذا سلم الرهن للغير المؤتمن.

الفصل 259- تحدد الرتبة بين الدائنين المرتهنين حسب تاريخ العقد المنشئ

للرهن.

فإذا تساوا في الرتبة تحاصصوا الثمن على نسبة ديونهم كل ذلك ما لم يقع الاتفاق على خلافه.

الفصل 260- الرهن المسلم توثقة في التزام مستقبل أو محتمل أو معلق على أجل أو شرط تكون رتبته من يوم إتمامه بتسليم المرهون طبقا للعقد ولو لم يتحقق الالتزام إلا بعد ذلك التاريخ.

ويجري هذا الحكم على الرهن المعلق على أجل أو شرط وعلى رهن مال الغير إن صح.

الفصل 261- ليس للدائن المرتهن أن يعارض في حجز الرهن أو بيعه بيعا جبريا من طرف غيره من الدائنين.

لكن يجوز إجراء عقلة تحت يد الدائنين العاقلين بقدر ما يفي بخلاص دينه حتى يتمكن من إجراء امتيازته على المتحصل من البيع.

وله أيضا أن يعارض في الحجز أو البيع إذا كانت قيمة الرهن غير كافية من أصلها أو أصبحت كذلك فيما بعد لخلاص الدائن المرتهن.

الفصل 262- إذا خرج الرهن من حوز الدائن المرتهن بدون اختياره كان له استرداده من المدين أو من غيره حسب الشروط المقررة بالفصل 316 من مجلة الالتزامات والعقود.

القسم السادس

بطلان الرهن وانقضاؤه

الفصل 263- أسباب بطلان الالتزام الأصلي أو انقضائه يترتب عنها بطلان الرهن أو انقضائه.

وما يترتب عن تقادم الالتزام يكون خاضعا للفصل 390 من مجلة الالتزامات والعقود.

الفصل 264- ينقضي الرهن بقطع النظر عن انقضاء الالتزام الأصلي بما يلي :

- (1) إسقاط الدائن حقه في الرهن.
- (2) هلاك الشيء المرهون أو تلفه.
- (3) اجتماع حق الرهن وحق الملكية في شخص واحد.
- (4) فسخ حق الراهن على الرهن.
- (5) انقضاء الأجل أو تحقق الشرط المعلق عليه فسخ الرهن.
- (6) إحالة الدين دون الرهن.
- (7) بيع الرهن بيعا صحيحا من طرف دائن أسبق تاريخا.

الفصل 265- إسقاط المرتهن حقه في الرهن يمكن أن يكون ضمنيا فينتج عن كل عمل بمقتضاه يتخلّى الدائن اختيارا منه عن الرهن للمدين أو لمعير الرهن أو للغير الذي عينه المدين.

على أن تسليم الرهن للمدين مؤقتا ليتمكن من إجراء عملية معينة في صالح الطرفين لا يكفي وحده للدلالة على إسقاط الدائن.

الفصل 266- ينقضي الرهن إذا اجتمع حق الرهن وحق الملكية في شخص واحد على أن اتحاد الذمة لا ينقضي به الرهن ويحتفظ الدائن الذي أصبح مالكا بامتيازته إذا وجد مع دائنين آخرين مطالبين ببيع المرهون لخلاص ديونهم.

وإذا لم يكتسب الدائن إلا جزءا من الرهن فإن الرهن يبقى قائما بالنسبة للباقي وإزاء كامل الدين.

الفصل 267- إذا لم يكن للراهن على الرهن إلا حق قابل للفسخ فإن ذلك الرهن ينقضي بفسخ حقوق الراهن.

على أن تخلي الراهن بمحض اختياره عن الحق أو الشيء الذي كان له عليه حق قابل للفسخ لا يضر بالدائنين الموثقين.

الفصل 268- يعود الرهن مع الدين في جميع الصور التي يصرح فيها ببطلان الأداء الواقع للدائن مع مراعاة الحقوق التي يكتسبها أثناء ذلك وبوجه صحيح الغير حسن النية.

الفصل 269- بيع الرهن على الوجه الصحيح من طرف الدائن الأسبق تاريخا تنقضي به حقوق الرهن المترتبة على الشيء لفائدة دائنين آخرين باستثناء ما لهم من الحق فيما يتبقى من متحصل البيع.

الباب الثالث

الرهن العقاري

القسم الأول

أحكام عامة

الفصل 270- الرهن المرتب على عقار يتبع العقار في أية يد ينتقل إليها.

الفصل 271- لا تقبل الرهن العقاري إلا الحقوق العينية التالية :

(1) الملكية القابلة للبيع والشراء.

(2) حق الانتفاع مدة قيامه.

(3) الإنزال.

(4) الأمفيتيز مدة قيامه.

(5) حق الهواء.

الفصل 272.- يشمل الرهن جميع ملحقات العقار المرهون وما زيد فيه من تحسينات.

ويضمن الترسيم فوائض ثلاث سنين بامتياز له نفس المرتبة التي لأصل الدين بشرط أن تكون نسبة الفائض مبينة بالعقد وبالترسيم.

والفوائض والملحقات المختلفة التي تحاصص بالامتياز على غيرها عند توزيع ثمن التثبيت في صورة عقلة العقار عقلة تنفيذية لا يمكن أن تتجاوز المقدار القانوني.

الفصل 273.- إذا لم يثمن العقار المرهون بخلاص الدائنين المرتهنيين حاصصوا بالباقي مع الدائنين العاريين.

القسم الثاني

الرهن الاتفاقي

الفصل 274.- الكتب المحرر ببلد أجنبي لا يمكن أن يرهن به عقار كائن بالبلاد التونسية أو أن يعتمد لتسليط رهن عليه.

الفصل 275.- لا يصح الرهن العقاري إلا بكتب تعيينه ذات العقار المرهون ومبلغ الدين.

الفصل 276.- إذا هلكت العقارات المرهونة أو تعطلت بحيث أصبحت غير كافية لضمان الدين كان للدائن الحق في طلب الوفاء بالدين.

على أنه إذا كان الهالك أو العطب بغير فعل المدين جاز لهذا الأخير أن يعرض لدائنه رهنا عقاريا إضافيا.

الفصل 277.- يصح رهن العقار توثيقا لاعتماد مفتوح محدد المقدار وتكون رتبته من يوم ترسيمه بسجل الملكية العقارية وذلك بدون اعتبار تواريخ الدفعات المتوالية.

القسم الثالث

مراتب الرهون العقارية

الفصل 278 (نقح بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992).- لا يتكون الرهن العقاري إلا بعد ترسيمه ويرتب بين الرهون العقارية حسب القواعد المنصوص عليها بهذه المجلة.

والرهون التي ترسم في يوم واحد تكون متساوية في المرتبة ويدوم الترسيم مدة دوام الرهن.

الفصل 279.- بالنسبة للعقار غير المسجل فإن الترسيم بسجل الملكية العقارية يعوض بالتنصيص على الرهن برسم الملكية بواسطة عدلين.

القسم الرابع

ما يجب على حائز العقار

الفصل 280.- للدائنين الذين رسم رهنهم على عقار أن يتتبعوه أيا كانت اليد التي انتقل إليها للمحاصصة بديونهم واستخلاصها بحسب درجة ترسيماتهم.

الفصل 281.- إذا لم يرق من وضع يده على العقار المرهون بالإجراءات المبينة فيما بعد قصد تطهير ملكيته فإنه يكون بموجب الترسيم ملزما بأداء الديون الموثق فيها ذلك العقار ويستمتع بنفس الأجال الممنوحة للمدين الأصلي.

ويعتبر واضعا يده على العقار كل من انتقلت إليه بأي سبب من الأسباب ملكية هذا العقار أو أي حق عيني آخر عليه قابل للرهن.

الفصل 282.- يكون واضع اليد ملزما في تلك الحالة بإدفع الدين أصلا وفوائد مهما بلغ مقداره أو بالتخلي عن العقار المرهون بدون أي احتراز.

الفصل 283.- إذا لم يرق واضع اليد بأي شيء مما ذكر بالفصلين المتقدمين جاز لكل من الدائنين طلب بيع العقار المرهون بعد إعلام المدين الأصلي وإنذار واضع اليد بدفع الدين الحال أو بالتخلي عن العقار وبعد مضي ثلاثين يوما عن ذلك.

الفصل 284.- يمكن لواضع اليد إن لم يكن مطلوبا شخصيا أن يتخلى عن العقار.

ويجوز له إلى حين التثبيت العدول عن التخلي بخلاص كامل الدين والمصاريف.

الفصل 285- يقع التخلي بكتابة المحكمة التي بدائرتها الأعيان وعلى كاتب المحكمة أن يسلم وصلا في ذلك.

وإذا كان العقار مسجلا فإن على كاتب المحكمة أن يعلم بالتخلي فوراً "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ التي تتولى التنصيب على ذلك برسم الملكية.

ويقع بطلب من أحرص الطرفين تعيين مؤتمن يباع عليه العقار طبق الإجراءات المتبعة في البيوعات الجبرية.

الفصل 286- واضع اليد يكون ملزماً للدائنين المرتهنيين بتعويض ما حصل في العقار من التعيب سواء كان بفعله أو بإهماله لكنه لا يطالب بما صرفه في سبيل العقار إلا بقدر ما زاد في قيمته.

الفصل 287- غلة العقار المرهون لا تلزم واضع اليد إلا ابتداء من يوم إنذاره بدفع الدين أو بالتخلي عن العقار، وإذا وقع القيام عليه بدعوى ثم تركت مدة ثلاث سنوات فتلزمه الغلة ابتداء من الإنذار الجديد الذي يصدر له.

الفصل 288- الحقوق العينية العقارية التي تتعلق بالعقار المتخلي عنه أو المباع يباعا جبريا بموجب تطهير من رهن والتي كان واضع اليد قبل انتقال العقار إليه متمتعا بها أو متحملا لها تعود بعد التخلي أو التبتيت كما كانت.

وفي الملك المسجل إذا وقع التشطيب على الترسيم بموجب اختلاط الذمة فإن الحقوق لا تعود لما كانت عليه إلا بترسيم جديد وعلى من يهمة الأمر أن يطالب به.

الفصل 289- لواضع اليد الذي أدى الدين أو تخلى عن العقار المرهون أو بيع عليه حق الرجوع على المدين الأصلي في الحدود التي يرجع فيها الخلف على السلف في العقود بعوض أو في التبرعات.

القسم الخامس

التشطيب على الرهون العقارية وانقضاؤها

الفصل 290- يقع التشطيب على الرهون بتقديم كتب ممضى من الدائن في رفع اليد أو بحكم أحرز على قوة ما اتصل به القضاء.

أما التنقيص منها فلا يقع إلا بموجب اتفاق.

(1) عوضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

الفصل 291.- تنقضي الرهون :

- (1) بانقضاء الالتزام الأصلي
- (2) بتنازل الدائن عنها
- (3) بإتمام الإجراءات والشروط التي يفرضها القانون على واضع اليد لتطهير العقارات مما عليها من رهون.

القسم السادس

تطهير العقارات من الرهون

الفصل 292.- على المالك الجديد الذي يريد تطهير ما على العقار من رهون

مرسمة أن يوجه في ظرف عام من تاريخ ترسيم سنده أو خلال شهر من تاريخ أول إنذار يصدر له طبق الفصل 283 إعلاما إلى جميع الدائنين المرسمين يشتمل على :

- (1) مضمون من سند الملكية يبين به تاريخه وطبيعته وأسماء الطرفين وتاريخ ترسيمه.

- (2) بيان الثمن والتكاليف التابعة له وقيمتها وكذلك قيمة العقار إذا كان انتقاله بغير البيع.

- (3) شهادة فيما على العقار من رهون مرسمة إذا كان العقار مسجلا.

- (4) اختيار مقر بدائرة المحكمة الابتدائية لمكان العقار.

الفصل 293.- إذا اتضح أنه سبق ترسيم اعتراض تحفظي فإنه خلافا لما

تقتضيه قواعد هذا الاعتراض يمكن للمالك الجديد ترسيم ملكيته بعد أن يقوم بتوجيه الإعلام المنصوص عليه بالفصل السابق إلى صاحب الاعتراض بمقره المختار وإلى الدائنين الآخرين المرسمين.

ولا يتم أي ترسيم آخر قبل إتمام إجراءات التطهير أو رفع اليد عن الاعتراض.

الفصل 294.- يصرح المالك الجديد في الإعلام بأنه مستعد لخلاص الديون

الموثقة برهن والتكاليف التابعة لها بقدر الثمن أو القيمة المصرح بها بدون خصم أي مبلغ من ذلك لصالح البائع أو أي شخص آخر.

ويتمتع المالك الجديد بالأجل الممنوحة للمدين الأصلي ويحترم الأجل المشروطة على هذا الأخير إلا إذا نصت سندات الدين على خلاف ذلك.

والديون التي لم يحل أجلها والتي لا يعتبر إلا جزء منها في محاسبة الدائنين تصبح واجبة الأداء حالا إلى حد ذلك الجزء بالنسبة إلى المالك الجديد وبأكملها بالنسبة إلى المدين.

الفصل 295- إذا وجد ضمن الدائنين المرسمين دائن له حق القيام بدعوى الفسخ ورأى القيام بها فإن عليه أن يرفع دعواه خلال عشرين يوما من الإعلام مع إدخال جميع الدائنين المشار إليهم وإلا سقط حقه في القيام.

وتتعلق إجراءات التطهير ابتداء من قيام الدائن بدعوى الفسخ ولا يمكن استئنافها إلا بعد رجوع الدائن في دعوى الفسخ أو بعد رفضها.

الفصل 296- لكل دائن مرسوم أو صاحب اعتراض تحفظي أن يطلب في أجل قدره أربعون يوما من تاريخ الإعلام الواقع بطلب من المالك الجديد بيع العقار بالمزاد العلني لدى المحكمة وذلك بأن يعرض الزيادة في الثمن بقدر لا يقل عن السدس إما بنفسه وإما بواسطة شخص يقدمه يكون متضامنا معه وأن يقدم ضامنا لدفع الثمن والتكاليف وإلا كانت الإجراءات باطلة.

الفصل 297- طلب البيع يجب أن يعلم به عن طريق العدل المنفذ كل من المشتري والدائنين المرسمين أو أصحاب الاعتراض التحفظي قبل نهاية أجل الأربعين يوما المشار إليه بالفصل السابق وإلا سقط الطلب ويتضمن الطلب الاستدعاء للحضور لدى المحكمة الابتدائية بمكان العقار للحكم بإجراء المزاد العلني المطلوب.

الفصل 298- يجري البيع حسب الإجراءات المقررة في البيوعات العقارية الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية.

الفصل 299- إذا لم يطلب أحد الدائنين الذين لهم الصفة للقيام بذلك بيع العقار بالمزاد العلني في الأجل وحسب الصيغ القانونية فإن قيمة العقار تبقى مقدرة بصفة نهائية بالثمن المشروط في العقد أو المصرح به من طرف المالك الجديد.

وما لم يبلغ مرتبة صالحة للمحاصصة في الثمن من الترسيمات يتطوب عليه بالنسبة إلى ما زاد على ذلك الثمن إثر ترتيب الدائنين الذي وقع إعداده بالتراضي أو بالتقاضي وفقا لمجلة المرافعات المدنية والتجارية.

ويتحرر المالك الجديد من الرهون إما بدفع الديون التي أصبحت واجبة الأداء أو التي هو مخير في خلاصها إلى الدائنين الذين لهم مرتبة صالحة وإما بتأمين ما يفي بتلك الديون.

ويبقى خاضعا للرهن التي لها مرتبة صالحة للمحاصصة في الديون التي لم تصبح واجبة الأداء والتي لا يريد أو لا يمكنه الوفاء بها.

الفصل 300- على المبتت له أن يرجع زيادة على ثمن التثبيت إلى المشتري أو الموهوب له المنتزع منه العقار ما أنفقه من المصاريف الحقيقية على العقد وكذلك مصاريف الترسيم ومصاريف الإعلام ومصاريف إعادة البيع.

الفصل 301- إذا رجع طالب البيع في طلبه ولو بعد دفع الثمن المعروض فلا يمكن توقيف الإشهار إلا إذا رضي بذلك بقية الدائنين المرسم رهنهم أو اعتراضهم التحفظي أو انزروا من طرفه بمقراتهم المختارة بواسطة عدل منفذ بوجوب إتمام الإشهار في ظرف خمسة عشر يوما ولم يجيبوا عن ذلك.

الفصل 302- للمالك الجديد الراسي عليه المزاد بثمان يفوق الثمن الذي كان اشترى به أن يرجع على البائع بالمقدار الزائد وبفائضه من تاريخ الدفع.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الكتاب الثاني

العقارات المسجلة وإجراءات التسجيل

العنوان الأول

أحكام عامة

الفصل 303.- تخضع العقارات المسجلة للقواعد الواردة بالكتاب الأول وكذلك للأحكام التالية.

الفصل 304.- لا تقبل التسجيل إلا الأراضي والمباني.

الفصل 305 (نقح بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992). كل حق عيني لا يتكون إلا برسميه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم.

وإبطال الترسيم لا يمكن أن يعارض به الغيب الذي اكتسب حقوقا على العقار عن حسن نية واعتمادا على الترسيمات الواردة بالسجل.

الفصل 306.- تتولى "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ قبل قيامها بأية عملية مباشرة التحقيقات التي تقتضيها هذه المجلة.

الفصل 307 (نقح بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992). لا يسري مرور الزمن على الحق المرسم. وليس لأي كان أن يتمسك بالحوز مهما طاللت مدته.

ويختص قاضي الناحية بالحكم بكف الشغب الحاصل في الانتفاع بالعقار المسجل.

(1) عوضت عبارة "مدير الملكية العقارية" بعبارة "إدارة الملكية العقارية" بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

الفصل 308.- جميع الحقوق العينية المرتبة على العقار في تاريخ التسجيل ترسم برسم الملكية.

والحق غير المرسم يعتبر لاغيا.

الفصل 309.- إذا حصل نزاع بشأن حدود أو حقوق ارتفاع عقارين متلاصقين وكان أحدهما مسجلا والآخر غير مسجل فإنه يقع تطبيق أحكام هذا الكتاب.

الفصل 310.- تنظر المحكمة العقارية في مطالب التسجيل ولها مركز أصلي بتونس ومراكز فرعية.

الفصل 311 (نقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995). - تتركب هيئة المحكمة العقارية من ثلاثة أعضاء.

الفصل 312.- من حق الحكام المقررين أن يجلسوا بالمحكمة العقارية على شرط أن لا يشاركوا في الحكم في القضايا التي كلفوا بتقريرها.

الفصل 313.- عند تخلف رئيس المحكمة العقارية ينوبه أقدم وكلائه سواء في وظائفه المجلسية أو في اختصاصاته الأخرى.

الفصل 314.- للرئيس عند تخلف حاكم مقرر أن يعين بقرار أحد الحكام الجالسين للقيام بوظائف ذلك الحاكم في قضية أو قضايا معينة وحينئذ فلا يمكن للحاكم الواقع تعيينه كيف ذكر أن يشارك في الحكم في القضايا التي باشر تقريرها.

الفصل 315 (ألغي بالفصل 3 من القانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995).

الفصل 316 (نقح على التوالي بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 و بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001). - لإدارة الملكية العقارية إدارة مركزية بتونس العاصمة وإدارات جهوية وهي مكلفة :

أولا : بإقامة الرسوم العقارية تنفيذا للأحكام الصادرة بالتسجيل.

ثانيا : حفظ الوثائق المتعلقة بالعقارات المسجلة.

ثالثا : بترسيم الحقوق والتحملات المتعلقة بالعقارات المذكورة.

وهي علاوة على ذلك تسهر على التنصيص بالرسوم على كل تعديل يطرأ عليها.

رابعا : بتسليم سندات الملكية والشهادات والوثائق الأخرى.

خامسا : بتحرير الصكوك المتعلقة بالعقارات المسجلة حسب الفصل 377 مكرر من هذه المجلة.

يمكن لحافظ الملكية العقارية أن يفوض إمضاءه لأعوان تابعين للإدارة المركزية أو الإدارة الجهوية للملكية العقارية.

الفصل 317.- التسجيل اختياري.

الفصل 318.- يمكن أن يطلب التسجيل كل صاحب حق عيني عقاري.

العنوان الثاني

إجراءات التسجيل

الباب الأول

مطلب التسجيل

الفصل 319 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008). - إنابة المحامي وجوبية في مادة التسجيل الاختياري.

يتضمن مطلب التسجيل ما يلي :

(1) اسم ولقب المطلوب في حقه التسجيل وحرفته وصفته وجنسيته ومقره الحقيقي ومقره المختار بالبلاد التونسية،

(2) بيان الحق المطلوب تسجيله،

(3) تشخيص العقار وبيان :

(أ) الاسم المعروف به،

(ب) الاسم الذي سيسجل به،

(ج) موقعه أي دائرة محكمة الناحية والولاية والمعتمدية والبلدية أو العمادة وإن كان الأمر يهم ربعا يبين النهج والعدد،

(د) مساحته،

(هـ) الأملاك الملاصقة له مع بيان أسماء وألقاب وعناوين جميع المجاورين الحاليين،

(و) البناءات والغروس والآبار والأحواض الموجودة به،

(ز) السكك الحديدية والطرق أو المسارب العمومية التي تخترقه.

وإن كان العقار متكونا من عدة قطع متفرقة فإن البيانات أعلاه يجب أن تعطى في شأن كل قطعة.

(4) تفصيل الحقوق العينية الموظفة على العقار مع تعيين المستحقين.

الفصل 320.- يقدم طالب التسجيل مع التصريح جميع رسوم الملكية والعقود والصكوك العامة أو الخاصة وغير ذلك من الوثائق التي من شأنها أن تعرف بالحقوق العينية الموظفة على العقار.

وعلى الغير الذي يكون ماسكا للرسوم أو الوثائق المشار إليها أن يقدمها إلى كاتب المحكمة خلال الثمانية أيام الموالية للإنذار الموجه إليه من طرف طالب التسجيل وإلا جازت مطالبة بغرم الضرر وكاتب المحكمة يسلم له وصلا في ذلك بدون أي مصروف.

الفصل 321.- يؤمن طالب التسجيل في نفس الوقت مبلغا من المال يساوي مصاريف التسجيل المتوقعة.

الباب الثاني

الإشهار والتحديد والمثال

الفصل 322 (نقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995). - يتولى كاتب المحكمة خلال العشرة أيام الموالية لتقديم مطلب التسجيل إدراج مضمون منه بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

ويوجه إلى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وإلى قاضي الناحية وإلى المعتمد المختصين ترابيا إعلانا مستخرجا من الرائد الرسمي للجمهورية التونسية المدرج به المضمون.

ويتولى قاضي الناحية والمعتمد كل في ما يخصه خلال الثماني والأربعين ساعة الموالية لاتصالهما بذلك تعليق الوثيقة المشار إليها بمدخل محكمة الناحية وبهي المعتمدية حيث يلزم بقاؤها إلى انتهاء الأجل المعينة بالفصل 324.

وعلى كل منهما إعلام كاتب المحكمة العقارية بوقوع ذلك في ظرف ثمان وأربعين ساعة.

الفصل 323 (نقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995). - يتولى ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط في بحر الخمسة والأربعين يوما الموالية لإدراج المضمون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وبعد التنبيه على العمدة المختص ترابيا تعيين مهندس محلف ليباشر تحديد العقار تحديدا وقتيا بمحضر طالب التسجيل أو بعد استدعائه كما يجب وبدون توقف عما عسى أن يقدم من المعارضات التي تضمن دوما بالمحضر ومطالب الاستحقاق التي تظهر أثناء العمليات يقع تحديدها على العين.

ويتولى المهندس دائما ولو من تلقاء نفسه تحديد الطرقات التي لها نوع من الأهمية ولا سيما تلك الموجودة بخرائط أركان الحرب أو التي وقع إحداثها أو ترتيبها بالملك العمومي وفق التشريع الجاري به العمل وحسب الأمثلة العامة وبالعرض المتوسط الموجود في تاريخ التحديد.

على أنه إذا رضي المالك بذلك أو إذا صدر أمر انتزاع يرمي إلى توسيع الطريق أو نقلته فإن التحديد يتم حسب تعليمات الوزارة المكلفة بالتجهيز.

وإذا كان مطلب التسجيل متعلقا برقع فللمهندس المحلف أن يستعين بخبير عدلي بإذن من رئيس المحكمة العقارية.

وللمهندس فيما عدا محلات السكنى الاستنجاذ بالقوة العامة بمقتضى إذن من وكيل الجمهورية.

ويقع إعلام العموم بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية بالتاريخ المعين للتحديد قبل عشرين يوما على الأقل ويضمن بمحضر التحديد ما تم إجراؤه بشأن ذلك.

وإذا تعذر إتمام التحديد أو تأجيل العمل ليوم آخر يحضر محضر في ذلك ويقتصر على استدعاء طالب التسجيل والمعتضين بالطريقة الإدارية.

وينشر بإيجاز تاريخ ختم عمليات التحديد بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

ويسلم ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط محضر التحديد الوقتي إلى كاتب المحكمة العقارية في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ التحديد الوقتي بعد استيفائه لمستحقاته الإضافية إن وجدت وعليه إعلام المحكمة إن لم يقع تسديدها.

الفصل 324. - يتضمن محضر عمليات التحديد الاعتراضات التي قام بها الغير أثناء هذه العمليات.

وابتداء من يوم إدراج مضمون مطلب التسجيل بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وإلى انتهاء أجل قدره شهران ابتداء من تاريخ إدراج الإعلام المتعلق بختم

عمليات التحديد بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية فإن الاعتراضات على التسجيل يتولى قبولها كاتب المحكمة العقارية الذي يحرر محضرا في ذلك يمضيه مع الأطراف المعنية وإذا كان هؤلاء غير قادرين على الإمضاء أو لا يحسنونه فإنه ينص على ذلك صراحة بالمحضر.

ويجب أن يحتوي الاعتراض زيادة على اختيار مقر على جميع مستندات المعتوض وأن يكون مصحوبا بجميع الوثائق المؤيدة له.

ويمكن القيام بالاعتراضات أيضا بواسطة رسائل توجه إلى كاتب المحكمة العقارية.

وتضمن الاعتراضات في تاريخها بدفتر تعطى له أعداد رتبية ويختتم من طرف رئيس المحكمة العقارية.

الفصل 325 (نقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995). - يرفض الاعتراض وجوبا إذا قدم بعد الأجل المضروب بالفصل السابق أو لم يكن مرفوقا بالوثائق المستند إليها على أنه يمكن للدولة والجماعات المحلية أن تقدم مستنداتها خلال أجل لا يتجاوز الثلاثة أشهر من تاريخ تقديم اعتراضها.

وخلافا لمقتضيات الفقرة السابقة يمكن قبول الاعتراض ممن كان طرفا في قضية استحقاقية "تم"⁽¹⁾ نشرها قبل تقديم مطلب تسجيل في موضوعها إلى نهاية شهرين من تاريخ الحكم بالتخلي.

الفصل 326. - يجب على رئيس مصلحة قيس الأراضي أن يسلم إلى كاتب المحكمة العقارية في ظرف ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ إدراج الإعلان المتعلق بختم عمليات التحديد بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية مثالا للعقل مقاما حسب ذلك التحديد من طرف مهندس محلف.

الفصل 327. - الآجال المعنية أعلاه سواء للتحديد أو لتسليم المثال يمكن التمديد فيها بقرار معلل من رئيس المحكمة العقارية الذي له الاجتهاد المطلق في قبول أو رفض المطالب التي تقدم إليه في هذا الغرض.

(1) وردت بالنص الأصلي : "ثم".

الباب الثالث

القصر والغائبون

الفصل 328.- بمجرد تقديم مطلب التسجيل والرسوم والوثائق المضافة إليه يعين رئيس المحكمة العقارية حاكما لإجراء الأبحاث وتقديم تقرير على النحو الآتي بجانته.

الفصل 329.- الحاكم المقرر مكلف على الخصوص بالسهر أثناء إجراءات التسجيل على أن لا يقع النيل من أي حق عيني عقاري راجع لقاصر أو غائب ويباشر لهذا الغرض جميع التحقيقات والأبحاث اللازمة وله سلطة مطلقة لقيامه بهذه المهمة. وبطلب من الحاكم المقرر صادر في صالح القصر أو الغائبين يمكن لرئيس المحكمة العقارية بقرار معلل وبعد تقدير الوقائع حسب اجتهاده المطلق أن يمدد في الأجل قصد القيام نيابة عنهم بالاعتراض على مطلب التسجيل.

الفصل 330.- للمقدمين والممثلين القانونيين والأقارب أو الأصدقاء ووكيل الجمهورية وحكام النواحي والولاة صفة القيام مباشرة بالاعتراض نيابة عن القصر والغائبين في الأجل المبينة أعلاه.

الباب الرابع

مرجع نظر المحكمة العقارية

الفصل 331.- لكل شخص استدعي لدى إحدى محاكم الحق العام أن يطلب منها قبل الخوض في الأصل التخلي عن القضية بشرط أن يكون قد قدم بصفة قانونية مطالبا في التسجيل وأن يسعى باستمرار في القيام بما يستلزمه النظر في ذلك المطلب.

الفصل 332 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008). أحكام المحكمة العقارية القاضية بالتسجيل أو بالتسجيل الناتج عن حكم التسجيل نهائية الدرجة وتقبل الطعن بالتعقيب لدى محكمة التعقيب.

الطعن بالتعقيب يوقف تنفيذ الحكم المطعون فيه.

الفصل 332 مكرر (أضيف بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995). - تنظر المحكمة العقارية في مطلب إصلاح الغلطات المادية والمتعلقة بالحالة المدنية أو الحساب أو الأرقام الحاصلة في حكم التسجيل أو في

الأمثلة الهندسية المعدة من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط وتبت في هذه المطالب وتصدر إنزنا في إصلاح الحكم أو المثال أو ترفض المطالب ولا يقبل مطلب الإصلاح إذا ثبت اكتساب حقوق عينية على العقار من قبل الغير عن حسن نية.

الفصل 333.- تصرح المحكمة بقبول مطلب التسجيل أو رفضه كلا أو بعضا لكن يمكنها الإذن بتسجيل كامل العقار المحدود أو بعضه باسم المعارض أو المعارضين إذا طلب هؤلاء ذلك وكانت حقوقهم ثابتة.

وفي هذه الحالة يقع الإذن دائما بإجراء إشهار تكميلي مع مقابلة التحديد أو بدونها إلا إذا وقع التصريح بمطلب التسجيل بأن المعارضين شركاء في الملك.

الفصل 334.- الأحكام الصادرة عن المحكمة العقارية بالتسجيل تحلى بالصيغة التنفيذية الواردة في مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

الفصل 335.- تأن المحكمة العقارية في صورة الحكم بالتسجيل بترسيم الحقوق العينية التي ثبت وجودها لديها.

وفي صورة رفض مطلب التسجيل فإن المحكمة تعرف الخصوم للقيام بما يروونه صالحا.

الفصل 336.- الأحكام الصادرة عن المحكمة العقارية برفض مطالب التسجيل تكتسي صبغة وقتية فهي لا تصطبغ بقوة اتصال القضاء ولا تنال من حقوق الطرفين وللمطالب على الخصوص أن يطلب التسجيل من جديد بناء على أدلة جديدة مثبتة لحقوقه.

ولا يمكن بحال التمسك بحكم صادر بالرفض في قضية منشورة لدى إحدى محاكم الحق العام.

الفصل 337 (نقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995).- كل شخص تضررت حقوقه من تسجيل أو ترسيم ناتج عن حكم بات بالتسجيل لا يمكن له أصلا أن يرجع على العقار وإنما له في صورة الخطأ الحق في القيام على المستفيد من التسجيل بدعوى شخصية في غرم الضرر.

الباب الخامس

الإجراءات لدى المحكمة العقارية

الفصل 338.- يمد الحاكم المقرر مصلحة قيس الأراضي بجميع الإرشادات اللازمة لتمكينها من إجراء التحديد ويحيل لها عند الاقتضاء رسوم الملكية التي يكون من المفيد الاطلاع عليها.

الفصل 339.- يطلب الحاكم المقرر من طالب التسجيل الاطلاع على الاعتراض بكتابة المحكمة بدون نقله والجواب عنه كتابة في أجل معين.

الفصل 340.- إذا رأى الحاكم المقرر ضرورة إجراء بحث على العين فإنه يعلم بذلك رئيس المحكمة العقارية بتقرير خاص ويصدر الرئيس عند الاقتضاء قرارا في تعيين حاكم يتولى البحث وفي تقدير المبلغ التقريبي للمصاريف الواجب دفعها من طرف طالب التسجيل.

الفصل 341.- بعد إتمام البحث في القضية يوجه الحاكم المقرر الملف إلى كتابة المحكمة لإحالته على الجلسة.

الفصل 342.- الإعلانات الموجهة للخصوم المعنيين تقع بواسطة أعوان السلطة الإدارية الذين يقتطعون وصلا منها يوجهونه إلى المصادر منه الإعلام وتضاف إلى ملف كل عقار نسخة من ذلك الإعلام مع الإعلام بالبلوغ.

الفصل 343.- يقع إعلام الخصوم حسب الصيغ المقررة بالفصل السابق باليوم الذي تنشر فيه القضية بجلسة عمومية وذلك ثمانية أيام على الأقل قبل اليوم المشار إليه.

وبعد تلاوة التقرير من طرف أحد أعضاء المحكمة يمكن للخصوم أن يقدموا بواسطة محام ما لهم من الملاحظات كتابة أو مشافهة. (نقحت الفقرة الثانية بالقانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008)

الفصل 344.- إذا أذنت المحكمة العقارية بوسيلة تحضيرية تستلزم مصاريف كالاختبار والبحث والتوجه على العين فإن الرئيس يقدّر تلك المصاريف على الوجه التقريبي وعلى طالب التسجيل أن يودعها بين يدي كاتب المحكمة قبل إجراء الوسيلة المأذون بها.

الفصل 345.- إذا كان مطلب التسجيل غير مقبول بالنسبة لكامل العقار أو لم يتضمن مطلب التسجيل الحالة القانونية بالضبط فإن المحكمة العقارية تأذن بتعديل التحديد والمثال أو بالقيام بعملية إشهار جديدة مع مقابلة التحديد أو بلوغها.

وأجال الاعتراض تفتح من جديد بموجب هذا الإشهار وابتداء من تاريخ إدراجه بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية أو إدراج ختم عمليات مقابلة التحديد إن صدر الحكم بها.

الفصل 346.- الحكم الصادر بالتسجيل ينص على جميع الترسيمات الواجب ذكرها برسم الملكية.

الفصل 347- كل حكم يقع إمضاءه من طرف جميع أعضاء المحكمة الذين شاركوا في إصداره ويحفظ بسجل المسودات بكتابة المحكمة.

الفصل 348- جميع أحكام المحكمة العقارية يقع صدورها بجلسة عمومية.

الفصل 349- يتصل الخصوم من كاتب المحكمة بإعلام بحكم المحكمة العقارية.

الفصل 350 (نقح بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992).- تودع بكتابة المحكمة العقارية الصكوك والاتفاقات التي تقع في المدة الجارية بين تقديم مطلب التسجيل والحكم في الأصل إذا كان الحق العيني المضمن بها لا يتكون إلا بالتسجيل بالسجل العقاري.

وهذا الحكم يأذن بتسجيل الحقوق الحاصلة بعد تقديم مطلب التسجيل. والحقوق الحاصلة بعد تقديم مطلب التسجيل والتي لم تودع طبق أحكام الفقرة الأولى لا تتكون إلا بتسجيلها بسجل الملكية العقارية وابتداء من تاريخ ذلك التسجيل.

الفصل 351 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008).- إذا لم يقع الطعن بالتعقيب وانقضى أجله يوجه ملف القضية إلى حافظ الملكية العقارية الذي يتولى إحداث رسم للعقار المسجل بمقتضى نسخة الحكم المسلمة إليه من طرف كاتب المحكمة موقعا عليها من طرف رئيس المحكمة العقارية.

الفصل 352 (نقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995).- لا يحكم بالتسجيل إلا بعد تعديل التحديد والمقال عند الاقتضاء.

الفصل 353 (نقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995).- في المدة التي تمضي بين صدور الحكم بالتسجيل وإقامة الرسم العقاري يمكن أن يحتج بالحكم أمام المحاكم.

ولحد إقامة الرسم العقاري يتولى كاتب المحكمة قبول جميع الصكوك والاتفاقات التي يرى الأطراف ضرورة تقديمها لحفظ حقوقهم ثم يحيلها مع الملف إلى "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ لتتولى درسها وترسيمها عند توفر الشروط القانونية فيها، حسب ترتيب إيداعها لدى كتابة المحكمة.

(1) عوّضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

الفصل 354 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أبريل 2001). - تتولى إدارة الملكية العقارية وضع عبارة "إبطال" على الصكوك المدلى بها تأييدا لمطلب التسجيل وتحفظها لديها.

على أنه إذا كانت هذه الصكوك تتعلق بزيادة على العقار المسجل بعقار آخر منفصل عنه فإن إدارة الملكية العقارية تنص بالصك المشترك على عبارة إبطال تخص العقار المسجل استنادا إلى الحكم الصادر بالتسجيل. وإدارة الملكية العقارية تسلمه للمعنيين.

الفصل 355. - تتولى "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ في نفس الوقت الذي تبأشر فيه التسجيل ترسيم الحقوق العينية المرتبة على العقار حسبما يقرها حكم المحكمة العقارية.

الفصل 356. - إجزاء الملك العام المشمولة في عقار مسجل لا يتسلط عليها التسجيل والحقوق المتعلقة بها تبقى رغبما عن كل ترسيم.

الفصل 357. - المعترض الذي ترفض معارضته يتحمل المصاريف المتسببة عن اعتراضه ويعطي كاتب المحكمة رقيبما تنفيذا فيها بعد تعيين مقدارها من طرف رئيس المحكمة.

وتوزع مصاريف التسجيل بنفس الطريقة على الصادر لهم الحكم بالتسجيل.

الباب السادس

في تعقيب أحكام التسجيل العقاري⁽³⁾

الفصل 357 مكرر .- يمكن الطعن بالتعقيب في الأحكام القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل لدى محكمة التعقيب في الحالات التالية :

(1) عوّضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.
(2) أضيف الباب السادس بمقتضى الفصل 2 من القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008.

(3) نص الفصل الثالث من القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008 على ما يلي : تطبق الإجراءات المعينة بهذا القانون والمتعلقة بالتعقيب على الطعون الواقعة على الأحكام الصادرة بعد دخول هذا القانون حيز التنفيذ.
إلا أن الدوائر المجتمعة بالمحكمة العقارية تواصل النظر في مطالب المراجعة سواء المنشورة لديها قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ أو في الأحكام الصادرة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

أولاً : إذا كان الحكم مبنيًا على مخالفة القانون أو خطأ في تطبيقه أو تأويله.

ثانياً : إذا كان الحكم صادراً فيما يتجاوز اختصاص المحكمة التي أصدرته.

ثالثاً : إذا كان هناك إفراط في السلطة.

رابعاً : إذا لم تراعى في الإجراءات أو في الحكم الصيغ الشكلية التي رتب القانون على عدم مراعاتها البطلان أو السقوط.

خامساً : إذا صدر حكمان أو أكثر بالتسجيل في ذات العقار.

سادساً : إذا صدر الحكم على فاقد الأهلية دون أن يقع تمثيله في القضية تمثيلاً صحيحاً أو وقع تقصير واضح في الدفاع عنه وكان ذلك هو السبب الأصلي أو الوحيد في صدور الحكم المطعون فيه وذلك مع مراعاة مقتضيات الفصلين 329 و330 من هذه المحلة.

سابعاً : إذا اتبني الحكم المطعون فيه على أدلة ثبت جزائياً زورها أو تدليسها بحكم نهائي، ولا يقبل التعقيب إذا ثبت اكتساب ملكية العقار من الغير حسن النية.

الفصل 357 ثالثاً.- يمكن الطعن بالتعقيب ممن كان طرفاً في الحكم المطعون فيه أو من خلفائه.

يجب على من يريد الطعن بالتعقيب أن يرفع طعنه في أجل لا يتجاوز الستين يوماً من تاريخ صدور الحكم ويسقط الطعن بمضي هذا الأجل.

ويمكن للنيابة العمومية في الحالة الخامسة المذكورة بالفصل المتقدم الطعن بالتعقيب بطلب في الغرض يوجه إليها من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو ممن يهمل الأمر، وذلك دون أجل.

ويمكن لكل من له مصلحة الطعن بالتعقيب في الحالة السابعة المذكورة بالفصل المتقدم وذلك في أجل ستين يوماً من تاريخ صدور الحكم الجزائي النهائي.

يرفع الطعن بعريضة كتابية تتضمن صفة الطالب وتاريخ وعدد ونوع الحكم العقاري المطعون فيه وطلباته يقدمها نيابة عن الطاعن محام لدى التعقيب إلى كتابة المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية الذي أصدر الحكم المطعون فيه والكتاب الذي يتلقاها يوقعها وينص على تاريخ تقديمها ويقيدها حالاً بدفتر خاص معاً للغرض ويسلم وصلاً فيها متضمناً تاريخ تقديمها ويعلم بها فوراً كتابة محكمة التعقيب بأي وسيلة تترك أثراً كتابياً.

ولا يقبل كاتب المحكمة عريضة الطعن إلا إذا قدم له الطاعن وصلا من قابض التسجيل يفيد تأمينه ثلاثين دينارا بعنوان الخطية الواجب تسليطها عليه إن لم يكسب دعواه ويعفى من هذا التأمين الدولة والمسعفون بالإعانة العدلية.

وإذا وقع الرجوع في التعقيب أمكن للمحكمة إعفاء المعقب من الخطية وإرجاعها إليه.

وعلى كاتب المحكمة استدعاء محامي المعقب طبقا للفصلين 342 و343 من هذه المجلة وتسليمه نسخة من الحكم المطعون فيه مقابل وصل يتضمن تاريخ التسليم ويضيف نسخة منه إلى ملف القضية الذي يوجهه إلى محكمة التعقيب.

وإذا لم يحضر محامي الطاعن لتسلم نسخة الحكم في أجل شهر من تاريخ استدعائه كما يجب يسقط طعنه.

تتم مباشرة الإجراءات اللاحقة لتلقي عريضة الطعن لدى كتابة محكمة التعقيب التي تتولى تقييد القضية لديها بالدفتر المعد للغرض.

على الطاعن خلال أجل لا يتجاوز ثلاثين يوما من تاريخ تسليم نسخة الحكم العقاري على الوجه المذكور أن يقدم لكتابة محكمة التعقيب ما يأتي وإلا سقط طعنه :

أولا : نسخة من الحكم المطعون فيه مع صورة من الوصل في تسلمه من كتابة المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة العقارية.

ثانيا : مذكرة من محاميه في بيان أسباب الطعن بصورة توضح نوع الخلل المقصود من الطعن وتحديد مرماه مع ما له من مؤيدات.

ثالثا : ما يفيد تبليغ المعقب عريضة الطعن وأسبابه إلى المعقب ضده المحكوم له بالتسجيل أو خلفائه بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منفذ.

على المعقب ضده إذا أراد الجواب أن يقدم بواسطة محام لدى التعقيب إلى كتابة المحكمة مذكرة في دفاعه ومؤيداته بعد اطلاع محامي الطاعن عليها وذلك خلال مدة لا تتجاوز الثلاثين يوما من تاريخ تبليغه عريضة الطعن وأسبابه.

الفصل 357 رابعا- تقتصر محكمة التعقيب على النظر في خصوص موضوع الطعن وتقرر قبوله أو رفضه وفي صورة القبول تقرر نقض الحكم كليا أو جزئيا وتصرح في كل الحالات بإرجاع القضية إلى المركز الأصلي أو الفرعي للمحكمة

العقارية الذي أصدر الحكم المطعون فيه لإعادة النظر فيما تسلط عليه النقض بواسطة هيئة أخرى.

والقرار الذي تصدره محكمة التعقيب بالنقض يرجع الطرفين للحالة التي كانا عليها قبل الحكم الواقع نقضه في خصوص ما تسلط عليه النقض.

وإذا حكمت محكمة الإحالة بما يخالف ذلك ووقع الطعن في هذا الحكم بنفس السبب الذي وقع النقض من أجله أولا فإن محكمة التعقيب متألّفة من دوائرها المجتمعة تتولى النظر في خصوص المسألة القانونية الواقع مخالفتها من دائرة الإحالة.

وإذا رأت الدوائر المجتمعة وجها للنقض تحيل القضية على محكمة الإحالة ويكون قرارها واجب الاتباع.

وإذا تم الطعن في الحكم بالتعقيب وأصدرت المحكمة قرارها بالنقض والإحالة فإن كاتب محكمة التعقيب يوجه القرار إلى رئيس المحكمة العقارية الذي يحيله على دائرة الإحالة للنظر فيه من جديد بواسطة هيئة أخرى.

أما إذا أصدرت قرارها بالإرفض فإن الكاتب يحيل القرار المذكور إلى رئيس المحكمة العقارية الذي يوجهه مع حكم التسجيل إلى إدارة الملكية العقارية لإحداث رسم للعقار المسجل.

تنطبق القواعد المقررة للإجراءات لدى محكمة التعقيب الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية على قضايا تعقيب الأحكام الصادرة في مادة التسجيل العقاري بقدر ما لا تتعارض مع أحكام الباب السادس من هذه المجلة.

العنوان الثالث

رسم الملكية

الباب الأول

إقامة رسم الملكية

الفصل 358 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أبريل 2001). - تتولى إدارة الملكية العقارية إقامة رسم عقاري لكل عقار مسجل.

ويحتوي هذا الرسم على بيان اسم العقار وموقعه ومساحته ومحتواه وينص به على جميع الحقوق المتعلقة بالعقار والخاضعة للإشهار بمقتضى هذه المجلة.

ويبقى المثال مضافا إلى الرسم العقاري.

ولكل رسم عقاري معرف يتكون من عدد رتبي واسم الولاية مرجع النظر الترابي.

الفصل 359.- تحرر رسوم الملكية بسجلات تتولى الإدارة تعيين شكلها.

الفصل 360.- إذا جزئ عقار إثر عملية تقسيم أو قسمة فإنه يقع تحديد كل

جزء منه على حده بواسطة مهندس محلف ينص على هذه العملية بنظير من المثال.

ويقام رسم خاص ومثال مستقل لكل جزء مفرز من أجزاء العقار.

على أنه إذا وقعت إحالة جزء من العقار فلا لزوم لإقامة رسم جديد للجزء الذي

لم تشملته الإحالة واحتفظ به المالك ويجوز الاحتفاظ بالرسم الذي سبق تسليمه

والمثال المضاف إليه بعد التنصيص بهما على ما يلزم التنصيص عليه.

الفصل 361.- رسم الملكية والترسيم يحفظان الحق موضوعهما ما لم يقع

إبطالهما أو التشطيط عليهما أو تعديلهما.

الفصل 362.- رسم الملكية المحرر باسم المحجور للصغر أو لغيره من الأسباب

يبين به سن الصغير وسبب التحجير.

وللمحجور للصغر أو لغيره من الأسباب أن يطلب تعديل رسمه بعد رفع سبب

التحجير.

الفصل 363.- إذا تولت "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ إقامة رسم ملكية جديد فإنه

يبطل الرسم السابق بوضع عبارة خاصة عليه تقضي بإبطاله مضافة من طرفها مع وضع

طابع إدارة الملكية العقارية. كما تتولى وضع طابع إبطال على جميع الصفحات.

الفصل 364 (نقح بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي

1995).- يسلم لكل مالك سند مطابق للبيانات الثابتة بالرسم العقاري ممضى

ومصادق على صحته من "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾.

وإذا ثبت ضياع السند أو تلفه يتولى المالك نشر مضمون سند الملكية بالرائد

الرسمي للجمهورية التونسية وبصحيفة يومية وبعد مضي شهر من تاريخ النشر يسلم

المالك نسخة من السند تقوم مقامه. وتجب الإشارة بالرسم العقاري إلى تسليم

النسخة.

(1) عوّضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

ويضبط شكل، ومحتوى السند، ومضمونه ونسخته بأمر.

الفصل 364 مكرر (ألغى بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001).

الباب الثاني

الاعتراضات التحفظية

الفصل 365.- يمكن أن تقيد قيда احتياطيا برسم الملكية :

(1) الدعاوى الرامية إلى استصدار حكم ببطلان الحقوق العينية المرسمة أو إبطالها أو فسخها أو الرجوع فيها أو إدخال تعديلات على الترسيمات الواقعة بموجب نقل بالوفاة أو إبطال التشطيب أو القيام بالشفعة أو إصلاح الترسيم أو التشطيب.

(2) الدعاوى الرامية إلى ترسيم جميع الأعمال التي تقتضي التفويت في عقار أو التخصيص به.

(3) طرق الطعن غير الاعتيادية في الأحكام المرسمة.

الفصل 366.- يمكن أن تقيد قيда احتياطيا كذلك :

(1) ما يتم إنشاؤه وإحالاته من حقوق عينية ويكون مقترنا بشرط تعليقي وكذلك الوعود بالبيع ما عدا الحق الممنوح للمكتري أو صاحب الامفيتيوز في شراء العقار.

(2) التفويت في قطع مستخرجة من رسم ملكية والتخصيص بها وكذلك حقوق الارتفاق الموظفة على قطع غير محددة بشرط الإلء بما يثبت تقديم مطلب في التقسيم.

(3) عقود المغارسة والدعاوى الرامية إلى الاعتراف بحق المغارس أو قسمة الأرض المغروسة.

الفصل 367.- قيد الدعاوى قيда احتياطيا لا يجري إلا بإذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية بمكان العقار بناء على عريضة تحال على "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ لإبداء رأيها فيها.

الفصل 368.- إذا لم يسبق قيد الدعوى قيда احتياطيا فإن الحكم لا يكون له مفعول إزاء الغير إلا من تاريخ ترسيمه.

(1) عوّضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

الفصل 369.- قيد الدعاوى وعقود المغارسة بالسجل العقاري قيда احتياطيا يمكن أن يتم بقطع النظر عن وجود اعتراض أو عقلة.

أما قيد غيرها قيда احتياطيا فلا يمكن أن يتم إلا إذا كان الرسم خاليا من كل اعتراض أو عقلة.

الفصل 370.- الترسيمات الحاصلة بعد ذلك لا يمكن أن يعارض بها المستفيد من القيود الاحتياطية التي ترتب حسب تواريخها.

ويسقط القيد الاحتياطي ويصبح غير ذي مفعول بمضي ثمانية عشر عاما بالنسبة لعقود المغارسة وثلاثة أعوام في جميع الصور الأخرى إلا إذا وقع تجديده بإذن على عريضة يصدره رئيس المحكمة الابتدائية التي بدانرتها العقار.

الفصل 371.- لرئيس المحكمة الابتدائية التي بدانرتها العقار أن يصدر إذنا على عريضة بالتشطيب على القيود الاحتياطية المتعلقة بالدعاوى وعقود المغارسة.

الفصل 372 (نقح بالقانون عدد 36 لسنة 2016 المؤرخ في 29 أفريل 2016). - يحول ترسيم قرارات المنع من التفويت الصادرة في إطار التسوية القضائية بالسجل العقاري دون ترسيم جميع الصكوك التي تبرم من المدين بعد تاريخ المنع.

كما يحول ترسيم الحكم بالتفليس بالسجل العقاري دون ترسيم جميع الصكوك التي تبرم قبل أو بعد التوقف عن دفع الديون من المدين.

ويمكن إجراء جميع الترسيمات إلى تاريخ هذا الترسيم رغما عن جميع الأحكام المخالفة لهذا.

العنوان الرابع

ترسيم الحقوق العينية العقارية

الباب الأول

إيداع الصكوك وحفظها

الفصل 373 (نقح بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992). - الأمور الآتية يجب إشهارها بطريق الترسيم برسم الملكية :

أولا : جميع الصكوك والاتفاقات فيما بين الأحياء مجانية كانت أو بعوض وجميع الأحكام التي أحرزت قوة ما اتصل به القضاء سواء تعلقت تلك الصكوك والاتفاقات والأحكام بإنشاء حق عيني أو بنقله أو بالتصريح به أو بتعديله

أو بانقضائه أو بجعله غير قابل للتفويت أو بالتقييد من حرية جولانه أو بتغيير أي شرط آخر من شروط ترسيمه.

ثانيا : الصكوك والأحكام القضائية بإحالة حق الاشتراك في الملكية بالجوار. ويسري هذا الحكم على تجزئة العقار بما في ذلك التقسيم والقسمة ولو كان موضوعها إرثا. ولا يجوز للورثة أو الموصى لهم التصرف القانوني في حق عيني مشمول بالتركة أو بالوصية حسب الحال قبل ترسيم انتقال الملكية بالوفاة.

ويترتب عن عدم إشهار الأمور الواردة بالفقرتين المذكورتين أن الحقوق العينية الواردة بها لا تكون حجة فيما بين المعنيين بالأمر أنفسهم ولا يترتب عن تلك الأمور غير المرسمة سوى الالتزامات الشخصية.

والأمور الآتية يجب إشهارها بطريق الترسيم برسم الملكية ليتمكن الاحتجاج بها على الغير :

أولا : عقود تسويق العقارات التي تتجاوز مدتها ثلاثة أعوام وكذلك عقود التسويغ التي تقل مدتها عن ذلك أو عقود تجديده إذا كانت تخول الانتفاع بالعقار مدة تتجاوز نهايتها انقضاء السنة الثالثة من التاريخ الذي أبرمت فيه على أن عقود التسويغ التي تتجاوز مدتها ثلاثة أعوام والتي لم يقع ترسيمها يمكن الاحتجاج بها على الغير إلى انتهاء مدة الثلاثة أعوام الحارية في يوم ترسيم الصك أو الحكم الذي تم بمقتضاه الانتفاع بالعقار.

ثانيا : الصكوك والأحكام المثبتة لخلاص أو إحالة مبلغ يتجاوز معين كراء عام لم يحل أجل أدائه.

ثالثا : الصكوك والأحكام المثبتة لخلاص أو إحالة مبلغ يتجاوز معين إنزال عام لم يحل أجل أدائه.

الفصل 374 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001). - يجب التنصيص على نقل الرهن العقاري الواقع بطريقة الحل أو بغيرها من الطرق بالرسم العقاري.

ويخول هذا التنصيص للمحال له أو لمن حل محل غيره حق التصرف في الترسيم ورفع اليد عنه.

وإذا لم يقع التنصيص فإن الحل أو التشطيب الصادر عن الدائن المرسوم يمكن أن يعارض به الدائن الذي انتقل إليه الدين الموثق.

الفصل 375 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001). - تكون الصكوك من صنف الحجج الرسمية والأحكام المقدمة للترسيم لإدارة الملكية العقارية أصولا أو نسخا.

وإذا كانت تلك الصكوك من صنف الحجج غير الرسمية يجب تقديمها أصولا. وتحتفظ إدارة الملكية العقارية بالصكوك والمؤيدات المتعلقة بالمطالب المقبولة وترجع الوثائق المتعلقة بالمطالب المرفوضة إلى من قدمها.

الفصل 376. - تسلم للمتعاقدين أو لورثتهم أو لمن انجر له حق منهم في كل وقت ويطلب منهم نسخ من الصكوك مشهود بمطابقتها للأصل وبصحة تاريخ إيداعها.

ولكل من يثبت أن له مصلحة في ذلك أن يتسلم أيضا نسخا بعد الحصول على إذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية بناء على مجرد مطلب.

الفصل 377 (نقح على التوالي بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 وبالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001). - يجب أن يحتوي الصك المقدم للترسيم على ما يلي :

أولا : في ما يتعلق بأطراف الصك يبين :

- بالنسبة إلى الشخص الطبيعي : هويته كما وردت بمضمون حالته المدنية أو بطاقة تعريفه الوطنية وحرفته ومقره وجنسيته.

- بالنسبة إلى الشخص المعنوي : اسمه ومقره الاجتماعي وشكله القانوني وجنسيته وهوية ممثله القانوني وعدد الترسيم بالسجل التجاري إن كان شركة وتاريخ التصريح بالتكوين وعدد التأشيرة القانونية وكل بيان آخر يسهل التعرف عليه إن كان جمعية.

ثانيا : في ما يتعلق بموضوع الصك يبين :

- اسم العقار ومساحته ومحتواه وعدد القطع الخاصة والمشاركة المكونة له إذا كان مجزءا ونسب الملكية إذا كان مشاعا.

- معرف الرسم العقاري وعدد سند الملكية وتاريخه إن سبق تسليمه.

- موضوع الترسيم والتحملات والارتفاعات الموظفة له أو عليه ومراجع إيداعها بالرسم العقاري وذلك ببيان تاريخ الترسيم والإيداع والمجلد والعدد.

الفصل 377 مكرر (أضيف بالقانون عدد 46 لسنة 92 المؤرخ في 4 ماي 1992 ونقح بالقانون عدد 84 لسنة 1992 المؤرخ في 6 أوت 1992). يختص بتحرير الصكوك والاتفاقات الخاضعة للتسجيل العقاري من يلي (*) :

1. "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ وكذلك أعوان إدارة الملكية العقارية المكلفون بمهمة التحرير.

2. عدول الإشهاد.

ويمكن أيضا للمحامين المباشرين، غير المتمرنين، أن يتولوا تحرير الصكوك والاتفاقات المذكورة.

وتعتبر الصكوك والاتفاقات المحررة من غير من ذكر باطلة بطلانا مطلقا.

لا تخضع لأحكام هذا الفصل :

. العقود التي تبرمها الدولة والجماعات المحلية.

. الرهون التي تبرمها المؤسسات البنكية والمالية.

. عقود التسويغ التي يجب إشهارها بالتسجيل للاحتجاج به على الغير وكذلك عقود تجديده.

. رفع الرهن.

الفصل 377 ثالثا (أضيف بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 ونقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001). مع مراعاة أحكام الفصل 377 يجب على محرر الصكوك الخاضعة للتسجيل بالسجل العقاري :

أولا : أن يعتمد في التحرير على ما تثبته بيانات الرسم العقاري.

ثانيا : أن يستند في التحرير إلى المعطيات الواردة بنموذج يضبط بأمر.

ثالثا : أن ينص بالصك أنه اطلع على الرسم العقاري وأشعر الأطراف بحالته القانونية وبعدم وجود أي مانع قانوني للتحرير.

(*) ينص الفصل الثاني من القانون عدد 84 لسنة 1992 المؤرخ في 6 أوت 1992 على أنه :
"يضبط بأمر المبلغ الواجب دفعه مقابل تحرير العقود من طرف إدارة الملكية العقارية.

(1) عوضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

رابعاً : أن يمضي بالصك وينص به على اسمه ولقبه ومهنته وعنوانه وعدد بطاقة تعريفه الوطنية.

خامساً (جديد) : أن يتولى تسجيل الصك لدى قابض المالية على نفقة متحملها ولا يعفى من هذا الواجب إلا إذا أثبت إنذار الطرف المعني كتابيا وأن يتولى تقديم الصك ومؤيداته بما في ذلك سند الملكية المسلم لصاحب الحق إلى الإدارة الجهوية للملكية العقارية المعنية ويقوم بالإجراءات اللازمة للتسجيل. (نقح بالقانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010)

ويكون مسؤولاً عن مخالفة أحكام هذا الفصل وللأحكام التشريعية والترتيبية المتعلقة بالتسجيل وكل شرط يخالف ذلك لا عمل به.

ولكل شخص تضررت حقوقه من مخالفة الأحكام الواردة بالفقرة السابقة الحق في القيام على المحرر بدعوى في غرم الضرر.

الفصل 378.- إمضاء الأطراف الموضوعة أسفل الكتائب غير الحجج الرسمية يجب أن تكون معروفاً بها قبل تقديمها من طرف إحدى السلطات التالية :

- رؤساء المحاكم الابتدائية وحكام النواحي.

- الولاة ومعتمديهم.

- رؤساء البلديات.

- "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾.

وإذا كان الأطراف غير قادرين على الإمضاء أو لا يحسنونه تجب تلاوة الكتب عليهم لدى إحدى السلطات المذكورة بمحضر شاهد يحسن الإمضاء ويتمتع بأهلية التعاقد وتشهد السلطة المتعاهدة بأنها تعرف الأطراف أو أن هويتهم تثبت لديها طبق التشريع الجاري به العمل، كما تشهد بأن هؤلاء الأطراف قد صرحوا لديها بأنهم استوعبوا مضمون الكتب وقبلوا شروطه ثم تمضي محضر التلاوة مع الشاهد، كما يضع الأطراف الحاضرون علامة إبهامهم ما لم تثبت كما يجب استحالة ذلك (نقحت الفقرة الثانية بالقانون عدد 66 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008)

الفصل 379 (ألغى بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992).

(1) عوضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

الفصل 380 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997). - تمسك إدارة الملكية العقارية زيادة على سجل رسوم الملكية :

1 . دفتر تضمين مطالب الترسيم أو التشطيب يثبت به حسب تاريخ ورودها وبمجرد تسلمها أحكام المحكمة العقارية الصادرة بالتسجيل والوثائق المقدمة للترسيم وبصفة عامة جميع الصكوك والكتائب المراد بموجبها إتمام ترسيم أو تنصيب أو تشطيب،

2 . سجل إيداع يثبت به ملخص العمليات المقبول ترسيمها وتاريخ الترسيم.

وتتولى إدارة الملكية العقارية ختم سجلي التضمين والإيداع كل يوم.

"ويمكن أن تمسك جميع السجلات المذكورة إلكترونيا على أن تكون محفوظة في شكلها النهائي بطريقة موثوق بها ومدعمة أيضا بإمضاء الكتروني". (أضيفت
بالقانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010)

الفصل 381 (نقح بالقانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010). - تتولى إدارة الملكية العقارية يوميا ختم سجلي التضمين والإيداع وتحيل نسخة من السجلات الممسوكة يدويا في أجل 30 يوما من تاريخ ختمها إلى فرع المحكمة العقارية التي بدانيتها مقر الإدارة الجهوية، فيما تحيل عليها نسخة من السجلات الممسوكة إلكترونيا يوميا.

الفصل 382. - تسلم "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ وصلا لكل من يطلب منها ذلك في كل وثيقة تقدم إليها تنقل به تنسيقات سجل الإيداع مع بيان العدد الرتبي الذي منح لتلك التنسيقات.

الفصل 383. - تمسك "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ أيضا :

(1) فهرسا هجائيا في أسماء أصحاب الحقوق العينية وعقود التسويق المرسمة بسجلات الملكية العقارية.

(2) فهرسا هجائيا في رسوم الملكية.

الفصل 384 (نقح بالقانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010). - يجب أن يكون بصفحات سجل الإيداع الذي تمسكه إدارة الملكية العقارية ماديا عدد رتبي وأن يوقع صفحته الأولى والأخيرة رئيس المحكمة العقارية أو من

(1) عوضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

ينوبه، كما يتولى أيضا التنصيب بالصفحة الأولى على عدد صفحات السجل ويمضي على ذلك.

ويجب أن تكون صفحات سجل رسوم الملكية العقارية مرقمة وأن تكون نصوص الترسيم الواردة بها مطابقة لبيانات سجل الإيداع.

الفصل 385.- يجب على كل شخص يقع باسمه ترسيم بسجلات الملكية العقارية أن يختار مقرا له بالجمهورية التونسية وإلا فإن جميع الإعلانات توجه إليه بمركز معتمدية مكان العقار وتعتبر قانونية.

ولكل من وقع باسمه ترسيم أو نائبه أن يغيروا المقر الذي كان اختاره بشرط اختيار مقر آخر بالبلاد التونسية.

الباب الثاني

طريقة الترسيم والتشطيب والخط من الترسيم

القسم الأول

واجبات "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾

الفصل 386.- الترسيمات والتسجيلات المتعلقة بالعقل تتم ويشطب عليها ويحط منها وتعديل من طرف "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ بتنصيب موجز بسجل رسوم الملكية.

الفصل 387 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001).- على إدارة الملكية العقارية أن تسلم لكل طالب نسخة من الرسم العقاري أو شهادة ملكية تثبت الحالة القانونية للرسم في تاريخ تلقي المطلب أو شهادة في عدم ملكية وأن تمكنه من الاطلاع على الرسم العقاري.

وكل طلب يجب أن يكون مؤرخا وممضى من صاحبه.

وإذا كان الطالب لا يحسن الكتابة فإن إدارة الملكية العقارية تتولى تعمير المطلب مجاناً.

(1) عوّضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

الفصل 388 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997). - لا يمكن لإدارة الملكية العقارية إلا إذا كان هناك مانع قانوني أن ترفض بصفة نهائية أو تؤجل ترسيما أو تشطيا على ترسيم أو حطا من ترسيم أو تعديل ترسيم وقع طلبه بصفة قانونية ولا أن ترفض أو تؤجل تسليم سند الملكية أو الوثائق المحفوظة لديها لمن له الحق فيها ولا أن ترفض أو تؤجل تسليم الشهادات أو نسخ الرسوم لمن يطلبها. (نقحت هذه الفقرة بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أبريل 2001).

وقرار إدارة الملكية العقارية برفض أو تأجيل ذلك يقبل الطعن لدى المحكمة العقارية في أجل شهر من تاريخ الإعلام به ويعتبر سكوت إدارة الملكية العقارية بعد انقضاء أربعة أشهر رفضا وتبت المحكمة العقارية في الطعن بعد أخذ رأي إدارة الملكية العقارية وتأذن عند الاقتضاء بالقيام بالإجراء المطلوب وقراراتها معفاة من كل إعلام وهي قابلة للتفويض حالا مع بقاء حقوق المعنيين محفوظة فيما يتعلق بالأصل.

ويمكن للطاعن أن يطلب الإذن من رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه بتقيد طعنه احتياطيا ويحال المطلب على إمارة الملكية العقارية لإبداء رأيها فيه وتأذن المحكمة العقارية في صورة إجراء القيد الاحتياطي بالتشطيب عليه.

الفصل 389. - تتحقق "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ من هوية الأطراف وأهليتهم ومن صحة الوثائق المدلى بها تأييدا لمطلب الترسيم.

الفصل 390. - لا تقع مباشرة العملية المطلوبة إلا إذا كان الحق المراد ترسيمه أو قيده احتياطيا من الحقوق التي أقرتها هذه المجلة والتي يجب إشهارها.

وعلى "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ زيادة على ذلك أن تتحقق من كون الترسيم أو القيد الاحتياطي أو التشطيب المطلوب لا يتعارض قط مع البيانات الواردة برسم الملكية وأن لا شيء يمنع المعني من التصرف في الحق الذي تمت إكالاته أو إنشاؤه وأن الوثائق المدلى بها تتيح مباشرة العملية المطلوبة.

الفصل 391 (نقح بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992). - إذا وقع سهو أو غلط في رسم الملكية أو في الترسيمات فإن للمعنيين أن يطلبوا إصلاحه.

(1) عوضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

"ولإدارة الملكية العقارية⁽¹⁾ أيضا أن تتولى من تلقاء نفسها إصلاح الخلل الصادر عنها وتدارك الأخطاء المادية الحاصلة في العقود المحررة من طرفها أو من طرف أعوان إدارة الملكية العقارية المكلفين بذلك.

ويجب في جميع الحالات إبقاء الترسيمات الأولى على حالها وإتمام الإصلاح في تاريخه.

وفي صورة امتناع "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ فإنه يمكن لرئيس المحكمة العقارية إذا طلب منه ذلك أن يأذن بالإصلاح على نحو ما تقدم وله أيضا عند الاقتضاء أن يأذن بتسليم سند الملكية أو شهادة في مضمونه. (نقحت بالقانون عدد 10 لسنة 1995 المؤرخ في 23 جانفي 1995).

القسم الثاني

مطلب الترسيم

الفصل 392.- لكل شخص أن يطلب من "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ مع تقديمه للوثائق التي توجب هذه المجلة تقديمها ترسيم حق عيني أو تشطيب ترسيم أو الحط منه أو تعديله.

على أنه لا يقع ترسيم هذا الحق إلا إذا كان منجرا مباشرة ممن سبق ترسيمه باسمه. أما إذا كان الحق العيني موضوع عدة نقل أو اتفاقات متوالية فإن النقل أو الاتفاق الأخير لا يقع ترسيمه قبل ترسيم ما سبقه من نقل واتفاقات.

الفصل 393.- ترسيم حقوق المحجورين للصغار أو لغيره من الأسباب يتم بطلب من مقدميهم فإن لم يطلبوا ذلك قام به ممثل النيابة العمومية أو حاكم الناحية أو أقارب المحجورين أو أصدقاؤهم أو المحجورون أنفسهم.

القسم الثالث

واجبات طالب الترسيم

الفصل 394 (نقح على التوالي بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997 وبالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أبريل 2001). - على كل من يطلب ترسيما أو تشطيبا على ترسيم أو تعديلا لترسيم أو حطا من

(1) عوّضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

ترسيم أن يقدم إلى إدارة الملكية العقارية، مقابل وصل، الصك ومؤيداته بعد استيفاء إجراءات تسجيله بالقباضة المالية ودفع معلوم الترسيم. (نقحت الفقرة الأولى بالقانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010)

(ألغيت الفقرتان الثانية والثالثة بالقانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010).

ولا يعتبر تاريخ العملية المطلوبة إلا من تاريخ تلقي إدارة الملكية العقارية لتلك الوثائق. وتعفى من معلوم إدارة الملكية العقارية جميع عمليات الترسيم أو التشطيب أو التعديل أو الحط التي تطلب الدولة إجرائها لفائدتها في العقارات والحقوق العينية التي تملكها.

الفصل 395- ما يراد ترسيمه على مكاسب شخص متوفى يمكن الاكتفاء فيه بتعيين الشخص المتوفى.

الفصل 396- إذا توفي صاحب حق عيني غير مرسوم جاز الترسيم قبل التصفية أو القسمة باسم التركة بناء على تقديم حجة الوفاة ليس إلا.

وهذا الترسيم يعدل بعد القسمة على مقتضى حجة القسمة التي يجب تقديمها.

الفصل 397- تتولى "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ الترسيم الاسمي لحقوق عينية ناتجة عن حلول تركة بعد اطلاعها على حجة الوفاة والمضمون من رسم الوفاة الموجهين إليها من طرف وكيل الجمهورية أو حاكم الناحية وفقا للقانون الضابط للحالة المدنية.

ويعفى هذا الترسيم من كل المعاليم والمصاريف.

القسم الرابع

إجراءات الترسيم

الفصل 398 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001). - يتم الترسيم بالرسم العقاري على التعاقب ويبين به ما يلي :

- الصك وتاريخه ومراجع تسجيله بالقباضة المالية ونوع العملية المقبولة.

(1) عوّضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

- هوية الطرف المتعلق بالتسجيل بحقوقه.
 - هوية الطرف المستفيد من التسجيل.
 - موضوع التسجيل ومراجعته بالرسم العقاري.
 - التحملات والارتفاقات الموظفة لفائدة العقار أو عليه.
 - الثمن أو قيمة المعاملة ونسبة الفائض ومدته بالنسبة إلى الرهن.
 - مراجع إيداع التسجيل المقبول وعدد وتاريخ سند الملكية الملغى والمسلم.
- الفصل 399.-** التسجيل أو التشطيب عليه أو الحط منه يكون باطلا إذا لم ينص به على تاريخه.

الفصل 400.- الحق الممنوح للمكتري أو صاحب الامفيتيوز في شراء العقار أو في تجديد عقدة التسوية ومدة الكراء وكذلك ما سبق أدائه من معين الكراء يجب ذكره بالتسجيل ليتمكن الاحتجاج به على الغير.

الفصل 401 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001). - إذا سلم سند الملكية في الرسوم المحينة فلا يتم التسجيل إلا بتقديمه.

ولا يسري ذلك على الأحكام القضائية والصكوك الإدارية باستثناء الاتفاقية منها. وتتولى إدارة الملكية العقارية إدراج تلك الأحكام والصكوك بالرسم العقاري والتنصيص به على إلغاء السند القديم وإعلام المالك الماسك له بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ بإتمام التسجيل ودعوته لإرجاع السند الذي بحوزته لإدارة الملكية العقارية.

ويعاقب المالك الذي لا يستجيب لطلب إدارة الملكية العقارية في أجل شهر من تاريخ بلوغ الإعلام له بخطية قدرها 1000 دينار بناء على تقرير تحرره إدارة الملكية العقارية في الغرض وتحيله على وكيل الجمهورية لدى المحكمة التي بدانرتها مقر المطلوب.

ويوقف تقديم السند إلى إدارة الملكية العقارية كل تتبع أو تنفيذ لحكم غير بات.

الباب الثالث

مسؤولية الدولة

الفصل 402 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001). - تكون الدولة مسؤولة عن الضرر الناجم :

أولاً : (ألغيت بالقانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010)

ثانياً : عن إهمال التنصيص بسجلات الملكية العقارية على الترسيمات المطلوبة طبق القانون.

ثالثاً : عن إهمال التنصيص بسندات الملكية على البيانات الثابتة بالرسم العقاري.

رابعاً : عن عدم التنصيص بالرسوم العقارية على الترسيمات المرتبة مباشرة على الملكية أو الإنزال وبالكشوف أو الشهادات على ترسيم أو عدة ترسيمات موجودة إلا إذا اقتضت إدارة الملكية العقارية على تنفيذ رغبة الأطراف بالضبط أو كان عدم التنصيص ناشئاً عن نقص في البيانات لا يمكن أن ينسب إليها.

الفصل 403- إذا أهملت إدارة الملكية العقارية التنصيص بالرسم العقاري على حق أو عدة حقوق مرسمة وكان من الواجب التنصيص عليها قانوناً فإن العقار المعني يظل بيد المالك الجديد محرراً من تلك الحقوق وتحمل المسؤولية عند الاقتضاء على الدولة. **نقحت الفقرة الأولى بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أبريل 2001.**

على أن أحكام الفقرة السابقة لا يمكنها أن تنال من حق الدائنين المرتهنين في المحاصة حسب درجاتهم ما لم يدفع المشتري الثمن أو ما لم يختم ترتيب درجات الدائنين بوجه بات.

الفصل 404- على "إدارة الملكية العقارية"⁽¹⁾ أن تنص بالدفاتر وعلى التعاقب على جميع ما يقع إيداعه بدون بياض ولا إقحام وإلا استهدفت لخطية قدرها مائة دينار.

العنوان الخامس

أحكام جزائية

الفصل 405- أحكام الفصلين 175 و 177 من "المجلة الجنائية"⁽²⁾ تنطبق :

أولاً : على كل من يدلس أو يقلد أو يغير الرسوم العقارية أو سندات الملكية أو الكشوف أو الشهادات المسلمة من إدارة الملكية العقارية أو يستعمل وثائق

(1) عوضت العبارة بمقتضى الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997.

(2) أصبحت تسميتها "المجلة الجزائية" بموجب الفصل 3 من القانون عدد 46 لسنة 2005 المؤرخ في 6 جوان 2005.

مدلسة أو مقلدة أو مغيرة كيفما ذكر. (نقحت بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001).

ثانيا : على من يتولى تزوير الكتاب المقدمة للترسيم سواء أكان ذلك بتقليد أو بتغيير كتابة أو إمضاء أو بإبدال شخص بآخر أو بتقليد اتفاقات أو أحكام أو إبراءات أو بإدراج اتفاقات أو أحكام أو إبراءات بتلك الكتاب بعد تحريرها أو بإضافة أو بتغيير شروط أو تصريحات أو وقائع من شأن الكتاب المذكورة أن تتضمنها أو تثبتها.

ثالثا : على من يستعمل كتاب مزورة.

رابعا : على من يعتمد الانتصاب كشاهد في الأحوال المنصوص عليها بالفصلين 373 و374 قصد الاعتراف بكتائب ثبت زورها.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الملاحق

91	التسجيل العقاري الإجباري
97	تحيين الرسوم العقارية
111	تطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية
113	تنظيم العمليات العقارية
115	العمليات العقارية
117	شهادة الحوز
121	نظام العقارات الدولية الفلاحية
135	سند الملكية
139	معاليم

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

التسجيل العقاري الإجباري

مرسوم عدد 3 لسنة 1964 مؤرخ في 7 شوال 1383 (20 فيفري 1964) يتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري⁽¹⁾.

(الرائد الرسمي عدد 9 بتاريخ 21 فيفري 1964 صفحة 223)

نحن الحبيب بورقيبة، رئيس الجمهورية التونسية،

بعد اطلاعنا على الفصل 31 من الدستور،

وعلى الأمر المؤرخ في 26 رمضان 1303 (28 جوان 1886) المتعلق بإصدار القانون العقاري وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تكممته،

وعلى الأمر المؤرخ في 25 شوال 1308 (3 جوان 1891) المتعلق بالتنصيب والمحافظة على العلامات المتعلقة بمساحة وقيس الأراضي وحجارات التسجيل العقاري وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تكممته،

وعلى المجلة الجنائية،

وعلى الأمر المؤرخ في 19 شوال 1353 (23 جاتفي 1935) المتعلق بنظام الملكية العقارية غير المسجلة،

وعلى الأمر المؤرخ في 17 محرم 1358 (9 مارس 1939) المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تكممته،

وعلى الأمر المؤرخ في 20 ذي الحجة 1376 (18 جويلية 1957) المتعلق بتصفية الأحباس،

وعلى رأي كتاب الدولة للرئاسة وللعدل وللداخلية وللتصميم والمالية وللزراعة وللأشغال العمومية والإسكان،

(1) مصادق عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 21 أفريل 1964.

أصدرنا المرسوم الآتي :

الفصل الأول

يجرى التسجيل الإجباري لجميع العقارات بصفة تدرجية وفقا لأحكام القانون العقاري وحسب الطرق الخاصة المنصوص عليها بهذا المرسوم.

العنوان الأول

في مسح العقارات الفلاحية

الفصل 2 (نقح بالقانون عدد 28 لسنة 1979 المؤرخ في 11 ماي 1979).- يجري مسح جميع العقارات غير المسجلة بكامل تراب الجمهورية باستثناء العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلدية ويقع تعويض جميع رسومها التقليدية وجوبا برسوم عقارية.

على أنه يمكن داخل المناطق البلدية ذات الأولوية إخضاع العقارات المبنية للتسجيل العقاري الإجباري. وتحدد هذه المناطق بأمر حكومي اعتمادا على مبدأ التمييز الإيجابي. وفي هذه الحالة تحمل تكاليف عمليات التسجيل العقاري الإجباري على صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري. (أضيفت بالقانون عدد 6 لسنة 2017 المؤرخ في 6 فيفري 2017).

الفصل 3 (نقح بالقانون عدد 28 لسنة 1979 المؤرخ في 11 ماي 1979).- يضبط وزير العدل منطقة المسح وتاريخ ابتداء العمليات بقرار يبلغ إلى العموم بواسطة النشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية والتعليق بمركز محكمة الناحية ومركز المعتمدية ومركز الولاية وعن طريق الصحافة والإذاعة وذلك قبل افتتاح العمليات بشهرين على الأقل.

الفصل 4.- يعين رئيس المحكمة العقارية بقرار أحد أعضائها رئيسا للجنة المسح الخاصة بكل مشيخة كما يتولى بنفس الطريقة تقسيم تراب المشيخة إلى ما يلزم من المناطق الفرعية بعد درس هذا التراب من طرف مصلحة قيس الأراضي ويعين على رأس كل منطقة منها حاكما مكلفا.

ويباشر الحاكم المكلف بمساعدة كاتب وعون فني محلف تابع لمصلحة قيس الأراضي وبمحضر الشيخ أو نائبه ومالكين اثنين تحديد المنطقة التي عهدت إليه.

ثم يجري بعد ذلك بحثا بالنسبة لكل عقار فيحدد العقار ويطبق الرسوم وشهادات الحوز وينظر في الحوز ويحرر الحالة الاستحقاقية للعقار وينتدب الخصوم بقدر الإمكان إلى الصلح ويدعو زيادة على ذلك المالك المحتمل لكل عقار إلى تقديم تصريح بالملكية مؤرخ وممضى كما يجب ومبين لأصل الحقوق وهوية القائم بالتصريح وحدود العقار

والتحاملات الموظفة عليه ويجوز في صورة الاشتراك في الملكية أن يصدر التصريح عن أحد الشركاء.

الفصل 5- يحرر في شأن كل عقار أو مجموعة من العقارات المتلاصقة والتي يملكها شخص واحد محضر بحث وتحديد تضمن به جميع الادعاءات والمعارضات ويقام أثناء هذا التحديد مثال تقريبي يكون مبنى فيما بعد لإقامة المثال النهائي.

الفصل 6- بعد انتهاء الحاكم المكلف من عمليات التحديد الخاصة بمنطقته يحرر قائمة عامة في العقارات التي أحصاها مع بيان أسماء الحائزين أو المالكين المحتملين لها وعند الاقتضاء المعارضين فيها، وتوضع تلك القائمة تحت طلب العموم بمركز محكمة الناحية ومركز المعتمدية ويعلن عن إيداعها بواسطة الرائد الرسمي للجمهورية التونسية والصحافة والإذاعة وخلال الشهر الموالي لنشر الإعلان بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية يكون في وسع كل من يهمه الأمر الاعتراض كتابة لدى محكمة الناحية.

وبعد انقضاء الأجل المذكور يصدر رئيس لجنة المسح العقاري حكما بتسجيل العقارات التي لا اعتراض فيها.

الفصل 7- إذا كان العقار موضوع اعتراض فأكثر أو رأى رئيس لجنة المسح أن الحالة الاستحقاقية لم يقع ضبطها ضبطا كافيا يمكنه من الحكم بالتسجيل فانه يحيل الملف إلى المحكمة العقارية وتنشر القضية بجلسة دورية تعقد بمحكمة الناحية بعد استدعاء الخصوم إليها استدعاء قانونيا قبل انقضاء ثمانية أيام على الأقل.

وتتولى المحكمة المتركة من ثلاثة أعضاء النظر في القضايا بجلسة عمومية كما تتولى تعيين المالك الحقيقي فتحكم لفائده بالتسجيل بعد الإذن عند الاقتضاء بإجراء ما تراه صالحا من الأبحاث.

ويجوز للحكام المكلفين المشاركة في أحكام القضايا التابعة لمنطقتهم.

الفصل 8- عندما يتم النظر في جميع العقارات التابعة للمشيخة المعنية بالأمر يصدر رئيس المحكمة العقارية قرارا في ختم أعمال المسح ويعلن به العموم عن طريق النشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية والمعلقات بمركز المعتمدية ومركز محكمة الناحية وبواسطة الصحافة والإذاعة.

وابتداء من هذا الإشهار فإن الرسوم التقليدية المتعلقة بالعقارات الفلاحية الكائنة بالمشيخة المعنية بالأمر يقع إبطالها.

على أنه إذا كانت الرسوم التقليدية تتعلق أيضا بعقارات أخرى غير التي وقعت في شأنها عمليات المسح العقاري فإن إبطال العمل بها لا يتم إلا في خصوص ما يهم منها العقارات موضوع تلك العمليات.

العنوان الثاني

أحكام مختلفة

الفصل 9- لا تنسحب أحكام هذا المرسوم بعد موافقة المصالح المعنية بالأمر على المناطق التي هي موضوع إجراءات إدارية بقصد تطهير عقاري أو إعداد فلاحي وذلك إلى انتهاء تلك الإجراءات.

الفصل 10 (ألغى بالفصل 2 من القانون عدد 28 لسنة 1979 المؤرخ في 11 ماي 1979).

الفصل 11- بصرف النظر عن أحكام هذا المرسوم يستمر الحق في تقديم مطالب التسجيل إلى المحكمة العقارية على الطريقة الاعتيادية بالنسبة للرباع أما بالنسبة للعقارات الفلاحية فيشترط أن تكون خارج المناطق التي صدر في شأنها قرار بفتح عمليات المسح.

الفصل 12- إذا سبق تقديم مطالب تسجيل تتعلق بعقارات فلاحية كائنة داخل المشيخة التي صدر في شأنها قرار بفتح عمليات المسح وكانت تلك المطالب ما تزال على بساط النشر إلى يوم صدور ذلك القرار فإن التحقيق فيها يجرى على مقتضى إجراءات المسح العقاري.

الفصل 13- النزاعات الحوزية أو الاستحقاقية المتعلقة بعقار فلاحي مشمول في منطقة مسح عقاري تصبح بعد نشر القرار القاضي بفتح عمليات المسح من أنظار لجنة المسح.

وجميع النزاعات الحوزية أو الاستحقاقية المتعلقة بعقار فلاحي مشمول في منطقة مسح عقاري والتي ما تزال على بساط النشر أمام محاكم الحق العام إلى يوم نشر القرار القاضي بفتح عمليات المسح يقع التخلي عنها لقائدة لجنة المسح ويوجه إليها الملف على ما هو عليه.

ولا تطبق أحكام الفقرة السابقة على لجان تصفية الأعباس المحلثة بالأمر المؤرخ في 20 ذي الحجة 1376 (18 جويلية 1957).

الفصل 14- إذا كان العقار المشمول بمنطقة مسح عقاري موضوع انتزاع للمصلحة العامة فعلى الجماعة العمومية المنتزعة أن تطلب تسجيله توا لفائدتها بمجرد مطلب يتضمن جميع الإرشادات عن أمر الانتزاع ويقدم المطلب إلى رئيس المحكمة العقارية رفقة نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من مثال المساحة المنتزعة

وما يفيد وقوع القيام بالإجراءات التي أوجبها الأمر المؤرخ في 17 محرم 1358 (9 مارس 1939) المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة وخاصة منها الإجراءات التي نص عليها الفصل 2 من الأمر المشار إليه.

ويحيل رئيس المحكمة العقارية الوثائق المذكورة في ظرف ثمانية أيام من تاريخ بلوغها على رئيس لجنة المسح المختصة قصد وضع الحجر وتحديد المساحة المنتزعة ويجب أن تتم هذه الأعمال في ظرف شهر يأذن عند انقضائه رئيس لجنة المسح بالتسجيل لفائدة الجماعة العمومية المنتزعة.

ويترتب عن الحكم بالتسجيل كيف ذكر محو آثار جميع التصاريح بالملكية أو الاعتراضات السابقة عن مطلب الجماعة العمومية المنتزعة والحقوق والدعاوى التي تقتضيها تلك الأعمال الإجرائية تحمل على غرامة الانتزاع طبق أحكام الفقرة الثالثة من الفصل الثاني من الأمر المؤرخ في 17 محرم 1358 (9 مارس 1939) والمتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة.

الفصل 15 (نقح بالفصل 82 من القانون عدد 100 لسنة 1981 المؤرخ في 31 ديسمبر 1981 وبالفصل 40 من القانون عدد 101 لسنة 1999 المؤرخ في 31 ديسمبر 1999 والمتعلق بقانون المالية لسنة 2000). - أحدثت مساهمة في مصاريف عمليات التسجيل العقاري الإجباري يتحملها المالكون المنتفعون بهذه العمليات توظف لفائدة "صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري".

يحدد مبلغ المساهمة كما يلي :

- 20 مليما على كل متر مربع بالنسبة إلى الأراضي الواردة في أمثلة التهيئة العمرانية ودوائر التدخل العقاري باستثناء المناطق الحضرية.

- 10 دنانير على كل هكتار بالنسبة إلى الأراضي الأخرى.

تضبط بأمر شروط وطرق استخلاص هذه المساهمة.

الفصل 16- كل من تعمد تقديم تصريح بالملكية مخالف للحقيقة سواء بإعطاء بيان كاذب عن أصل حقوقه أو بعدم ذكر شركائه أو الترحيلات الموظفة على العقار يستوجب العقاب المنصوص عليه بالفصل 291 من المجلة الجنائية.

الفصل 17- كل من تعمد عن سوء نية نقل علامات التحديد التي يستعملها أعوان لجنة المسح من مواضعها يستوجب العقاب المنصوص عليه بالفصل 2 من الأمر المؤرخ في 25 شوال 1308 (3 جوان 1891).

وكل من تعرض لعمليات المسح العقاري يستوجب العقاب المنصوص عليه بالفصل 3 من الأمر المؤرخ في 25 شوال 1308 (3 جوان 1891).

الفصل 18.- تقع بمجرد صدور هذا المرسوم مراجعة الرسوم الحوزية المسلمة على إثر عمليات المسح السابقة وتعويضها برسوم عقارية وفقا للإجراءات المنصوص عليها بالعنوان الأول من هذا المرسوم.

الفصل 19.- أبطل العمل بجميع الأحكام السابقة والمخالفة لهذا المرسوم وخاصة الأمر المؤرخ في 19 شوال 1353 (23 جانفي 1935) المتعلق بنظام الملكية العقارية غير المسجلة.

الفصل 20.- كتاب الدولة للرئاسة وللعدل وللداخلية وللتصميم والمالية وللزراعة وللأشغال العمومية والإسكان مكلفون كل فيما يخصه بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

وصدر بتونس في 7 شوال 1383 (20 فيفري 1964).

رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب بورقيبة

تحيين الرسوم العقارية

قانون عدد 34 لسنة 2001 مؤرخ في 10 أفريل 2001 يتعلق بتحيين الرسوم العقارية⁽¹⁾

(الرائد الرسمي عدد 30 بتاريخ 13 أفريل 2001)

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية الأمر الآتي نصه :

القسم الأول

أحكام عامة

الفصل الأول.- يجري تحيين الرسوم العقارية وفقا للأحكام المنصوص عليها بهذا القانون وحسب الإجراءات الواردة بمجلة الحقوق العينية.

الفصل 2.- تختص المحكمة العقارية بتطبيق الإجراءات الرامية لتحيين الرسوم العقارية وتواصل النظر في ذلك بعد انتهاء مفعول القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أفريل 1998 المتعلق بالتمديد في مفعول الأحكام الانتقالية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية وذلك إلى حين إجراء العمل بالأحكام المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية والواردة بالفصل 2 من القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية وبالفصل 2 من القانون عدد 47 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح الفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود وبالفصل 2 من القانون عدد 48 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح الفصل 204 من مجلة الأحوال الشخصية.

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 19 مارس 2001.

الفصل 3.- تشمل إجراءات التحيين جميع الرسوم العقارية عدا ما أحدث منها تنفيذا للأحكام الصادرة بالتسجيل بعد إجراء العمل بالقانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أفريل 1998 المتعلق بالتمديد في مفعول الأحكام القانونية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية وعدا ما تم تحيينه من الرسوم العقارية تطبيقا لأحكام هذا القانون.

الفصل 4.- تنظر المحكمة العقارية سواء بواسطة دائرة الرسوم المجمدة أو بواسطة قاضي السجل العقاري كل حسب اختصاصه في مطالب تحيين الرسوم العقارية المقدمة من كل ذي مصلحة.

ويرفع المطالب إلى مركز المحكمة العقارية الكائن بدائرته العقار بواسطة محام لدى التعقيب أو لدى الاستئناف أو المكلف بنزاعات الدولة. (نقحت الفقرة الثانية بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009)

ويكلف رئيس المحكمة العقارية بقرار أحد القضاة المقررين بها للقيام بوظائف قاضي السجل العقاري.

ويجوز للقضاة في كل الحالات المشاركة في فصل القضايا التي كلفوا بتقريرها.

القسم الثاني

مرجع النظر الحكمي

الفصل 5.- تنظر المحكمة العقارية لغاية تحيين الرسوم العقارية في الحالة القانونية والمادية للعقارات المسجلة.

وتنظر أيضا في جميع الصعوبات الناشئة عن عدم إتمام الإجراءات القانونية المطلوبة لدى إدارة الملكية العقارية وفي المطالب الرامية لتجاوز تلك الإجراءات أو تسهيل القيام بالعمليات المطلوبة.

وتأذن بالتنصيص بالرسوم العقارية على سلسلة الانتقالات وعلى آخر التعديلات الطارئة على العقارات المذكورة.

الفصل 6.- تنظر دائرة الرسوم المجمدة بقصد إجراء التخليصات اللازمة للرسوم العقارية في المطالب الرامية للحصول على ترسيم أو تنصيص أو تشطيب على ترسيم أو إبطال تشطيب أو تعديل ترسيم أو حط من ترسيم أو إصلاح ترسيم أو ضبط المناوبات الاستحقاقية.

وتنظر أيضا :

- في طلبات التخصيص بقطعة أو قطع يتم استخراجها من الرسم العقاري.
- في طلبات الاعتراف بحق المغارسي أو قسمة الأرض المغروسة.
- في الطلبات الناشئة عن حل الأحباس بشرط أن لا يكون موضوع التصفية محل نظر في تاريخ تقديم المطلب أمام المحكمة المختصة أو اللجنة الجهوية لتصفية الأحباس الخاصة والمشاركة.

الفصل 7- لا ينظر قاضي السجل العقاري إلا :

- في المطالب الرامية إلى تصحيح الوثائق المقدمة للتسجيل وعلى الأخص تدارك كل سهو أو نقص أو غلط أو خلل أو عدم تطابق في البيانات أو التنصيصات أو الإرشادات أو الإمضاءات الواجب تضمينها بالوثائق المذكورة.
- في المطالب الرامية إلى تحرير الفرائض على مقتضى البيانات الواردة بالرسم العقاري.
- ويتخذ في ذلك الوسائل والإجراءات لتسهيل القيام بالعملية المطلوبة.

الفصل 8- لا يجوز النظر في المطلب إذا كان موضوعه محل قيد احتياطي مدرج بالرسم العقاري لم تنته مدته إلا بعد الوقوف على مآله مع مراعاة النظر في القيد الاحتياطي المتعلق بالمغارسة حسب الشروط المبينة بالفصل السادس من هذا القانون. ويمكن النظر في تشطيب القيد الاحتياطي في هذه الصورة بطلب من جميع المعنيين أو استنادا إلى اتفاق بينهم أو إلى حكم أحرز قوة ما اتصل به القضاء أو بعد الوقوف على موجبات التشطيب التلقائي.

الفصل 9- لكل شخص استدعي لدى إحدى محاكم الحق العام أو لدى اللجنة الجهوية لتصفية الأحباس الخاصة والمشاركة أن يطلب منها قبل الخوض في الأصل التخلي عن القضية أو المطلب بشرط أن يكون قد قدم بصفة قانونية مطالبا لدى المحكمة العقارية في حدود نظرها المبين بالفصول السابقة وأن يسعى باستمرار في القيام بما يستلزمه النظر في ذلك المطلب.

القسم الثالث

مطلب التحيين

الفصل 10- يجب أن يحرر مطلب التحيين في نظيرين وأن يتضمن ما يلي :

- اسم الطالب ولقبه وتاريخ ولادته وحرفته وصفته وجنسيته ونظام الملكية بين الزوجين ومقره الأصلي ومقره المختار إن كان شخصا طبيعيا وتسميته ومقره الاجتماعي وشكله القانوني وجنسيته وهوية ممثله القانوني ومراجع ترسيمه بالسجل التجاري إن كان شركة وتاريخ التصريح بتكوينه وعدد تأشيرته القانونية وكل بيان آخر يسهل التعرف عليه إن كان جمعية. (نقحت المطة الأولى بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009)

- عدد الرسم العقاري أو الرسوم العقارية ومركزي محكمة الناحية والمعمدية الكائن ببلدتهما العقار.

- بيان نوع الحقوق والعمليات المطلوب إدراجها.

- بيان أسباب رفض العمليات المطلوبة وعند الاقتضاء بيان الصعوبات أو الاخلاطات المتعلقة بالوثائق المقدمة للتسجيل.

وعلى الطالب أن يقدم نسختين من جميع الوثائق المستند إليها ونسخة من الرسم العقاري وعند الاقتضاء ما يمكن اعتماده لثبوت حالته القانونية في تاريخ تقديم المطلب.

وعليه أن يخضع الصك أو الاتفاق الأخير المتضمن لنقل الملكية لإجراءات التسجيل طبق أحكام القانون المتعلق بالتسجيل والطابع الجبائي وتعفى بقية الحالات السابقة من معلوم نقل الملكية ومعلوم التسجيل.

الفصل 11.- يجوز لإدارة الملكية العقارية بصفة استثنائية وبمناسبة نظرها في طلبات التسجيل أو التشطيب المقدمة بعد دخول هذا القانون حيز التنفيذ أن تطلب من رئيس المحكمة العقارية، دون ضرورة إعلام المالكين المعنيين، إحالة رسم عقاري على نظر الدائرة المختصة إذا اتضح أن حالته الاستحقاقية أصبحت غير ثابتة بسبب حالة الشيعو اللامتناهية أو عدم التنصيص على المنابات الاستحقاقية الأصلية أو تجاوز المستحقين لتلك المنابات أو غير ذلك من الأسباب الموجبة لتخليص الرسم العقاري من الجمود.

ويأذن رئيس المحكمة العقارية في ضوء الملحوظات المقدمة من إدارة الملكية العقارية إما بإحالة المطلب على دائرة الرسوم المجمدة أو برفضه بموجب قرار معلل.

وتنظر الدائرة في المطلب بعد استدعاء أصحاب الحقوق المرسمة والأطراف المعنية لتقديم ملحوظاتهم أو مؤيداتهم ويمكن لها أن تأذن بإيقاف التعامل مؤقتا

على الرسم العقاري وتبت عند الاقتضاء في ملفات المطالب المقدمة لدى إدارة الملكية العقارية في موضوع الرسم العقاري.

القسم الرابع

إشهار مطلب التحيين

الفصل 12.- يتولى كاتب المحكمة العقارية توجيه نظير من المطلب ومضمون منه مع نسخ من المؤيدات المقدمة إلى الإدارة الجهوية للملكية العقارية الواقع بدائرتها العقار ويوجه في نفس الوقت إلى مركزي محكمة الناحية والمعتمدية الكائن بدائرتهم العقار مضمونا من المطلب المذكور.

وتتولى الإدارة الجهوية للملكية العقارية خلال الأسبوع الموالي لاتصالها بذلك التنصيص على مضمون المطلب بالرسم العقاري أو الرسوم العقارية المعنية ووضع المطلب ومؤيداته على ذمة العموم بقصد الإطلاع عليها دون مقابل.

ويجب أن يتضمن ذلك التنصيص تاريخ إجرائه والمحكمة المتعدهدة وعدد المطلب وتاريخ تقديمه وموضوعه واسم الطالب ولقبه واسم محاميه ومقره وبيان الحقوق والعمليات المطلوب إدراجها. (نقحت الفقرة الثالثة بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009)

وعلى الإدارة الجهوية للملكية العقارية إعلام المحكمة بإتمام التنصيص المذكور وإفادتها بالحالة القانونية الأخيرة للرسم العقاري.

كما يتولى قاضي الناحية والمعتمد كل فيما يخصه تعليق مضمون المطلب حيث يلزم بقاؤه بمدخل محكمة الناحية وببهو المعتمدية مدة شهرين وعليهما إعلام كاتب المحكمة العقارية بوقوع ذلك في ظرف ثمانية وأربعين ساعة.

الفصل 13.- لا يجوز لإدارة الملكية العقارية ابتداء من تاريخ التنصيص على مضمون المطلب بالرسم العقاري مباشرة أية عملية في موضوعه وعليها أن توجه للمحكمة ملفات المطالب المقدمة إليها في نفس الموضوع مع بيان تاريخ ورودها حسب التنصيصات المثبتة بدفتر مطالب الترسيم أو التشطيب.

ويجب أن تتضمن الشهادات المسلمة من إدارة الملكية العقارية الإشارة إلى التنصيصات المتعلقة بالمطالب المقدمة في موضوع الشهادات المذكورة.

الفصل 14 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009). - استثناء لمقتضيات الفقرة الأولى من الفصل 13 من هذا القانون يمكن

لدائرة الرسوم المجمدة أو لقاضي السجل العقاري أو للدائرة الاستئنافية كل في حدود اختصاصه الإذن بناء على طلب ممن له مصلحة بمواصلة مباشرة العملية المطلوبة لدى إدارة الملكية العقارية بعد التحقق من عدم تعلقها بالمطلب المنشور لدى المحكمة العقارية.

القسم الخامس

إجراءات التحيين

الفصل 15- يمكن ابتداء من تاريخ التنصيص على مضمون المطلب بالرسم العقاري أو تعليقه بمركزي محكمة الناحية والمعمدية الاعتراض عليه أو التداخل في موضوعه لدى المحكمة العقارية.

ويجب أن يتضمن الاعتراض أو التداخل زيادة على البيانات الواردة بالفصل 10 من هذا القانون جميع المستندات وأن يكون مصحوبا بالوثائق المؤيدة له.

الفصل 16- يحيل رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه ملف المطلب على قاضي السجل العقاري أو دائرة الرسوم المجمدة بعد انقضاء أجل شهرين من تاريخ التنصيص على مضمون المطلب بالرسم العقاري.

وإذا كان المطلب موضوع اعتراض أو تبين ارتباطه بمطلب فأكثر منشور لدى دائرة الرسوم المجمدة أو رأى قاضي السجل العقاري أن الطلب لا يدخل في مشمولات نظره أو لم يتضمن البيانات الكافية التي تمكنه من الحكم بالترسيم فإنه يعلم بذلك رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه الذي يأذن بإحالة الملف على الدائرة المذكورة.

وينظر قاضي السجل العقاري في المطلب في ضوء ما يقدمه الأطراف من ملحوظات كتابية أو شفاهية.

الفصل 17- تجري دائرة الرسوم المجمدة وقاضي السجل العقاري التخليصات اللازمة ويأذن كل فيما يخصه بما يراه من الوسائل التحضيرية كالاختبار والبحث والتوجه على العين وأخذ رأي إدارة الملكية العقارية.

ولهما على الأخص أن يأذنهما بإتمام الإشهار الأصلي للمطلب أو إجراء إشهار جديد بناء على تقديم الاعتراضات أو التداخلات طبق الصيغ والإجراءات المبينة بالفصل 12 من هذا القانون أو إجراء إشهار تكميلي إضافة لذلك يتم إدراجه بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وبإحدى الصحف اليومية.

ولهما أن يأذنا بسماع كل من يخشى المساس بحقوقه بموجب الحكم الذي سيصدر عنهما ويمكن الترخيص للغير في الإطلاع على الملف أو نقل صورة منه.

كما يمكن لهما طلب أية وثيقة صالحة من كل الإدارات والمؤسسات العمومية أو الخاصة أو أي شخص مادي.

الفصل 18- يتعين في الطلبات الرامية للتشطيب على ترسيم أو إبطال تشطيب أو تعديل ترسيم أو حط من ترسيم أو للاعتراف بحق المغارسي أو قسمة الأرض المغروسة استدعاء المطلوب للجلسة التي تعينها دائرة الرسوم المجمدة طبق الصيغة المبينة بالفصلين 342 و 343 من مجلة الحقوق العينية.

ويمكن لدائرة الرسوم المجمدة إذا لم يبلغ الاستدعاء حسب الصيغة المذكورة أن تأذن للطالب باستدعاء المطلوب بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بواسطة عدل منفذ.

الفصل 19- في صورة إحالة جزء من العقار أو تقسيمه أو قسمته أو ضم العقارات المسجلة أو غير ذلك من التغييرات الطارئة على العقار، يمكن لدائرة الرسوم المجمدة ولقاضي السجل العقاري أن يأذن كل فيما يخصه بكل تصحيح أو تعديل أو إبطال رسم أو إقامة رسم جديد وذلك بقدر ما تسمح به الحالة المادية والقانونية للرسم العقاري.

ويتم الإذن بإقامة المثل النهائي أو تعديله بواسطة ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو مهندس مساح مصادق عليه طبقا للصيغ القانونية.

الفصل 20- تكون المصاريف الناتجة عن تطبيق هذا القانون محمولة على آخر مستفيد من إجراء العملية المطلوبة، وفي صورة تعدد المستفيدين توزع عليهم بنسبة أنصائبهم أو حسب مصلحة كل منهم في المطلب عند الاقتضاء.

ويسبق الأطراف أو الأحرص منهم المصاريف التي يستلزمها النظر في طلباتهم. ويتحمل المعترض أو المتداخل الذي يرفض طلبه المصاريف التي تسبب فيها.

الفصل 21- تسبق الدولة استثناء من المقتضيات السابقة المصاريف الناتجة عن الإجراءات المأذون بها طبق الفصل 11 من هذا القانون ويتم إدراجها بموجب الحكم كدين ممتاز بالرسم العقاري.

وتسترجع هذه المصاريف من آخر المستفيدين من إجراء العملية المطلوبة عند التفويت في كامل المنابات الراجعة لهم أو في جزء منها.

وتصدر المصلحة المعنية الراجعة بالنظر للدولة عند حصول التفويت إذنا بالدفع باسم المدين يتولى على أساسه قابض المالية المختص استخلاص الدين المطلوب. وتتولى إدارة الملكية العقارية التشطيب على الامتياز المتعلق بالدين المذكور بعد الإدلاء بما يفيد خلاص تلك المصاريف.

القسم السادس

الحكم⁽¹⁾

الفصل 22- تنظر المحكمة العقارية أصلا في المطلب وتبت في جميع النزاعات والتدخلات بعد انقضاء أجل شهرين من تاريخ إدراج التنصيص المتعلق بإتمام الإشهار الأصلي أو إجراء الإشهار الجديد أو التكميلي في صورة الإذن بذلك طبق مقتضيات الفصل 17 من هذا القانون.

وتحكم ولو دون طلب بضم القضايا المرتبطة عند الاقتضاء.

وتبت إضافة إلى ذلك ولو من تلقاء نفسها في المصاريف الناتجة عن الإجراءات المأذون بها طبق الفصل 11 ويطلب من الأطراف في المصاريف الأخرى حسب القواعد المبينة بالفصلين 20 و 21 من هذا القانون.

ويمكن لدائرة الرسوم المجمدة أن تصرح بقبول الطلبات أو رفضها كلا أو بعضا. لكن لا يمكنها أن تحكم بالقسمة أو فسخ العقود أو إبطالها على أن هذا لا يمنعها من التأمل في الكتابات وتقديم بعضها على بعض في حدود ضرورات تخلص الرسم العقاري من الجمود وفي إطار مبادئ الشهر العقاري. (نقحت الفقرة الرابعة بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009)

ويصدر قاضي السجل العقاري حكما بالترسيم وفقا لأحكام الفصل 7 من هذا القانون.

ويأذن كل منهما في حدود اختصاصه وفي جميع الحالات بالتشطيب على التنصيصات الواردة بشأن الطلبات بالرسم العقاري.

الفصل 23- إذا شمل التحيين كامل الرسم العقاري موضوع المطلب أو نشأ عنه إحداث رسم عقاري جديد تقرر المحكمة ولو دون طلب ختم إجراءات التحيين بالنسبة إلى الرسمين المذكورين.

(1) نص الفصل 3 من القانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009 على ما يلي : "يبقى الطعن في أحكام التحيين الصادرة قبل دخول هذا القانون خيز التنفيذ خاضعا للأحكام المنظمة لإعادة النظر".

وتنص إدارة الملكية العقارية تبعا لذلك على قرار الختم بالرسوم العقارية المعنية وعلى خضوعها للأحكام الواردة بالفصل 2 من القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية وبالفصل 2 من القانون عدد 47 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح الفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود وبالفصل 2 من القانون عدد 48 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بتنقيح الفصل 204 من مجلة الأحوال الشخصية.

ويمكن لكل من له مصلحة أن يطلب بعد إدراج الحكم بالرسم العقاري الرجوع في قرار ختم إجراءات التحيين بناء على صكوك جديدة لم يسبق إضافتها بملف المطلب.

ويحيل رئيس المحكمة العقارية أو من ينوبه مطلب الرجوع في ذلك القرار على المحكمة التي أصدرت الحكم بعد أخذ رأي إدارة الملكية العقارية.

وتصدر المحكمة عند الاقتضاء قرارا في مواصلة إجراءات التحيين ما لم ينشأ في الأثناء حق للغير حسن النية وتأذن بالتشطيب على قرار ختم إجراءات التحيين الواردة بالرسم العقاري.

ويقع إعلام إدارة الملكية العقارية بالقرار الصادر بذلك.

ويتم عند الاقتضاء تحيين الرسم العقاري المذكور بناء على الصكوك المقدمة في الغرض طبق الإجراءات الواردة بهذا القانون.

الفصل 24 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009). - يتم تنفيذ الحكم الصادر بالتحيين حالا بعد إعلام الخصوم طبق أحكام الفصل 349 من مجلة الحقوق العينية.

ويجب على إدارة الملكية العقارية التنصيص بالرسم العقاري على الحكم عند إدراج كل عملية يتم الإذن بها بموجبه.

كما يجب عليها التنصيص على أن هذا الحكم قابل للاستئناف من كل من له مصلحة إلى نهاية أجل ستين يوما من تاريخ إدراجه بالرسم العقاري.

ولا يجوز لإدارة الملكية العقارية إجراء أية عملية مطلوبة ما لم يقع الإبلاغ لها بما يفيد عدم استئناف الحكم المطعون فيه.

ولا يجوز للغير التمسك بحسن النية عند اكتسابه حقا على العقار ما دام أجل الاستئناف قائما وإلى حين إدراج قيد احتياطي لمطلب الاستئناف بالرسم العقاري إن تم استئناف الحكم المطعون فيه.

ويقع إعلام إدارة الملكية العقارية بصور الحكم القاضي برفض مطلب التحيين المقدم وفقا لأحكام الفصلين 10 و 11 من هذا القانون.

الفصل 25.- لا يجوز لإدارة الملكية العقارية تأجيل تنفيذ الحكم الصادر بالتحيين إلا في صورة طلب إصلاح الغلطات المادية المتسربة للحكم طبقا للفصل 26 من هذا القانون.

وإذا تعذر تنفيذ الحكم يمكن لدائرة الرسوم المجمدة النظر في الصعوبات التي حالت دون التنفيذ. (نقحت الفقرة الثانية بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009)

وإذا تمت إثارة الصعوبة من قبل إدارة الملكية العقارية تتولى التنصيص على هذا الطلب بالرسم العقاري قبل إرجاع الحكم إلى المحكمة العقارية.

أما إذا قدم الطلب من المستفيد من الحكم فيتم التنصيص عليه بالرسم العقاري بناء على إذن من رئيس دائرة الرسوم المجمدة.

ويترتب عن تقديم المطلب تعليق إدراج أية عملية في موضوعه بالرسم العقاري بناء على إذن صادر من رئيس دائرة الرسوم المجمدة.

وتنظر دائرة الرسوم المجمدة في المطلب طبق الإجراءات المبينة بالفصل 18 من هذا القانون وتأذن عند الاقتضاء بتعديل الحكم أو الترسيمات الواردة بالرسم العقاري مع مراعاة الحقوق المكتسبة من قبل الغير حسن النية.

الفصل 26.- تنظر دائرة الرسوم المجمدة أو قاضي السجل العقاري كل في حدود اختصاصه دون أجل تلقائيا أو بطلب من إدارة الملكية العقارية أو من المعنيين في إصلاح الغلطات المادية المتعلقة بالكتابة أو بالحقوق المدنية أو الحساب أو الأرقام الحاصلة في الأحكام الصادرة بالتحيين أو في الأمثلة المأذون بإقامتها وغير ذلك من الإغفالات والاختلالات المادية.

وفي صورة صدور الطلب عن إدارة الملكية العقارية تنص بالرسم العقاري قبل توجيه الحكم إلى المحكمة العقارية على تاريخ صدوره وتقديم مطلب الإصلاح في موضوعه مع إبقاء التنصيصات المتعلقة بالمطالب على حالها إلى حين البت في مطلب الإصلاح.

وفي الصور الأخرى تعلم المحكمة إدارة الملكية العقارية بتعهداتها وتأذن حسب الحال بإيقاف تنفيذ الحكم أو بالتنصيص بالرسم العقاري على نشر مطلب الإصلاح.

وتصدر المحكمة إنفا في إصلاح الحكم أو المثال أو ترفض المطلب ولا يقبل مطلب الإصلاح إذا ثبت اكتساب الحقوق موضوع الحكم من قبل الغير حسن النية. ويتم إعلام إدارة الملكية العقارية في جميع الحالات بالحكم الصادر في مطلب الإصلاح.

الفصل 27.- كل شخص تضررت حقوقه من جراء حكم صادر عن دائرة الرسوم المجمدة أو قاضي السجل العقاري لا يمكن له أصلا أن يرجع على العقار وإنما له في صورة الخطأ الحق في القيام على المستفيد من العملية المأذون بها بدعوى شخصية في غم الضرر.

القسم السابع

الاستئناف⁽¹⁾

الفصل 28 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009).- الأحكام الصادرة في مادة التحيين تطبيقا لهذا القانون تقبل الطعن بالاستئناف ممن له مصلحة سواء كان طرفا في الحكم المستأنف، طالبا أو معترضا أو متدخلا أو لم يكن طرفا فيه وذلك في أجل يبتدئ من يوم صدور الحكم بالتحيين وينتهي بانتهاء ستين يوما من تاريخ إدراج هذا الحكم بالسجل العقاري.

الفصل 29 (نقح القانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009)

يرفع الاستئناف لدى دائرة استئنافية بالمركز الأصلي للمحكمة العقارية بتونس متألفة من قاض من الرتبة الثالثة رئيس ومن قاضيين اثنين من الرتبة الثانية عضوين ممن لم يسبق لهم المشاركة في الحكم المستأنف ويمكن أن يكون القاضيان من الرتبة الثانية من غير القضاة التابعين للمركز الأصلي لهذه المحكمة عند الاقتضاء. ويقوم بوظائف كاتب جلسة أحد كتبة المحكمة.

الفصل 30 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009).- يرفع الاستئناف بواسطة محام لدى التعقيب أو لدى الاستئناف أي بواسطة المكلف العام بنزاعات الدولة. وتتضمن عريضة الاستئناف هوية الطرف المستأنف وصفته إن كان طالبا في الأصل أو معارضا أو متدخلا أو طرفا جديدا وعدد الحكم المستأنف وتاريخه ونصه والمحكمة التي أصدرته.

(1) نقح عنوان القسم السابع بالفصل الثاني من القانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

وتكون العريضة مشفوعة بما يفيد تأمين مبلغ ثلاثين دينارا بعنوان خطة تسلط على المستأنف إن رفض استئنافه ويعفى من هذا التأمين المكلف العام بنزاعات الدولة والمسعفون بالإعانة العدلية.

الفصل 31 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009). - يتلقى كاتب المحكمة عريضة الاستئناف ويقيدها بالدفتري المعد لذلك ويكتب في جلب الملف وعند وروده يحيله على رئيس المحكمة العقارية الذي يعينه للجلسة وعندما يرد الملف على الدائرة الاستئنافية يعين رئيسها قاضيا مقررا من بين أعضائها ويأذن بإعلام إدارة الملكية العقارية بوقوع الاستئناف لتتولى قيده قيادا احتياطيا بالرسم العقاري كما يأذن باستدعاء الأطراف للجلسة حسب الصيغة المبينة بالفصلين 342 و 343 من مجلة الحقوق العينية.

ويمكن للدائرة أن تأذن للمستأنف باستدعاء بقية الأطراف بواسطة عدل منفذ. وعلى محامي المستأنف أن يقدم إلى كتابة الدائرة الاستئنافية أو إلى الدائرة نفسها بالجلسة المعينة لها القضية مذكرة في بيان مستندات استئنافه مرفوقة بنسخة من الحكم المستأنف.

وعلى المستأنف ضده إذا أراد الجواب أن يقدم بواسطة محام مذكرة في دفاعه ومؤيداته بعد اطلاع محامي الطاعن عليها.

الفصل 32 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009). - تنظر الدائرة الاستئنافية في مطلب الاستئناف وكذلك في الطلبات الجديدة التي يمكن أن يقدمها لها الأطراف بشرط أن تكون مرتبطة بالرسم العقاري موضوع التحيين.

وتأذن الدائرة الاستئنافية بما تراه صالحا من الوسائل التحضيرية كالاختبار والبحث والتوجه على العين والتحرير على الأطراف.

وتبت الدائرة الاستئنافية في المطلب وتأذن في جميع الحالات بالتشطيب على القيد الاحتياطي المتعلق بالاستئناف وتكون أحكامها باتة ولا تقبل الطعن بالتعقيب ولا بأية وسيلة أخرى.

وتنظر الدائرة الاستئنافية في الصعوبات التي تحول دون تنفيذ أحكامها طبقا للإجراءات الواردة بالفصل 25 من هذا القانون كما تنظر في إصلاح الغلطات المادية الواردة بأحكامها أو في الأمثلة المأذون بإقامتها طبقا للإجراءات المنصوص عليها بالفصل 26 من نفس القانون.

القسم الثامن

أحكام انتقالية

الفصل 33. تحيل اللجان الجهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود على المحكمة العقارية في تاريخ إجراء العمل بهذا القانون جميع المطالب المقدمة إليها والتي مازالت تحت نظرها تطبيقاً لأحكام القانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أفريل 1992 والمتعلق بتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود.

الفصل 34. يستمر النظر على مقتضى الإجراءات الواردة بهذا القانون في المطالب المحالة على المحكمة العقارية تطبيقاً للفصل 33 من هذا القانون وفي المطالب التي لازالت منشورة لديها في تاريخ إجراء العمل بهذا القانون.

الفصل 35. تستمر المحكمة العقارية بعد إجراء العمل بهذا القانون في النظر طبق أحكام القانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أفريل 1992 في الطعون المرفوعة ضد القرارات الصادرة عن اللجان الجهوية لتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود.

الفصل 36. تلغى أحكام القانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أفريل 1992 والمتعلق بتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود كيفما تم التمديد في مفعوله بمقتضى القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أفريل 1998 المتعلق بالتمديد في مفعول الأحكام الانتقالية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 10 أفريل 2001.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

تطبيق المفعول المنشئ للتسجيل على بعض الرسوم العقارية

قانون عدد 91 لسنة 2000 مؤرخ في 31 أكتوبر 2000 يتعلق بتطبيق المفعول المنشئ للتسجيل على بعض الرسوم العقارية⁽¹⁾.

(الرائد الرسمي عدد 88 بتاريخ 3 نوفمبر 2000 ص 2881)

باسم الشعب،

بعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

فصل وحيد.- تنطبق الأحكام الواردة بالفصل 2 من القانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 والمتعلق بتنقيح وإتمام بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية، والفصل 2 من القانون عدد 47 لسنة 1992 والمتعلق بتنقيح الفصل 581 من مجلة الالتزامات والعقود والفصل 2 من القانون عدد 48 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 والمتعلق بتنقيح الفصل 204 من مجلة الأحوال الشخصية على الرسوم العقارية المحدثّة تنفيذا للأحكام الصادرة بالتسجيل ابتداء من دخول القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أفريل 1998 المتعلق بالتمديد في مفعول الأحكام الانتقالية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية، حيز التنفيذ وكذلك على الرسوم التي تم تحيينها.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 31 أكتوبر 2000.

زين العابدين بن علي

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقة بجلسته المنعقدة بتاريخ 24 أكتوبر 2000.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

تنظيم العمليات العقارية

مرسوم عدد 4 لسنة 1977 مؤرخ في 21 سبتمبر 1977 يتعلق بالعمليات العقارية⁽¹⁾.

(الرائد الرسمي عدد 63 بتاريخ 30 سبتمبر 1977 ص 2707)

نحن الحبيب بورقيبة، رئيس الجمهورية التونسية،

بعد اطلاعنا على الفصل 31 من الدستور،

وعلى الأمر المؤرخ في 4 جوان 1957 المتعلق بالعمليات العقارية وعلى جميع النصوص التي نقحته أو تكمته،

وعلى المرسوم عدد 13 لسنة 1961 المؤرخ في 8 أوت 1961 المتعلق بالعمليات العقارية،

وبإقتراح من وزير الداخلية،

أصدرنا المرسوم الآتي نصه :

الفصل الأول.- أعفيت من الرخصة السابقة للعقد المسلمة من طرف الوالي العمليات المجرة بين الأشخاص التونسيين والذوات المعنوية التونسية والمنصوص عليها بالفصل الأول من الأمر المؤرخ في 4 جوان 1957 المنقح بالقانون عدد 68 لسنة 1959 المؤرخ في 19 جوان 1959 والقانون عدد 121 لسنة 1959 المؤرخ في 18 سبتمبر 1959 والقانون عدد 25 لسنة 1963 المؤرخ في 15 جويلية 1963 والقانون عدد 115 لسنة 1976 المؤرخ في 31 ديسمبر 1976 وبالفصل الأول من المرسوم عدد 13 لسنة 1961 المؤرخ في 8 أوت 1961 والمتعلقة بعقارات أو حقوق عقارية.

(1) صودق عليه بالقانون عدد 64 لسنة 1977 المؤرخ في 26 أكتوبر 1977.

وتبقى العمليات العقارية في مناطق الشفعة خاضعة لأحكام القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية ولأحكام القانون عدد 17 لسنة 1977 المؤرخ في 16 مارس 1977 المتعلق بإحداث وكالة الإصلاح الزراعي بالمناطق العمومية السقوية.

الفصل 2.- وزير الداخلية مكلف بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

ونسلم بقصر قرطاج في 21 سبتمبر 1977.

رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب بورقيبة

العمليات العقارية

قانون عدد 38 لسنة 1992 مؤرخ في 27 أفريل 1992 يتعلق بالعمليات
العقارية⁽¹⁾

(الرائد الرسمي عدد 27 بتاريخ 5 ماي 1992 صفحة 515)

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

فصل وحيد.- تسري أحكام المرسوم عدد 4 لسنة 1977 المؤرخ في 21
سبتمبر 1977 والمتعلق بالعمليات العقارية والمصادق عليه بالقانون عدد 64 لسنة
1977 المؤرخ في 26 أكتوبر 1977 على العمليات العقارية المجراة بين الأشخاص
التونسيين مابين كانوا أو زوات معنوية قبل تاريخ صدوره والتي لم تصدر في
شأنها أحكام أحرزت قوة ما اتصل به القضاء.
ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين
الدولة.

تونس في 27 أفريل 1992.

زين العابدين بن علي

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 22 أفريل 1992.

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

شهادة الحوز

قانون عدد 53 لسنة 1974 مؤرخ في 10 جوان 1974 يتعلق بشهادة الحوز⁽¹⁾.

(الرائد الرسمي عدد 40 بتاريخ 11 جوان 1974 ص 1387)

باسم الشعب،

نحن الحبيب بورقيبة، رئيس الجمهورية التونسية،

بعد موافقة مجلس الأمة،

أصدرنا القانون الآتي نصه:

الفصل الأول.- يمكن بصفة استثنائية لكل فلاح حاز عقارا مدة خمس سنوات عن حسن نية وبصفة مالك حوزا بدون شغب مشاهدا مستمرا وبدون انقطاع ولا التباس أن يتسلم حسب الشروط المبينة بهذا القانون شهادة يطلق عليها اسم شهادة حوز.

الفصل 2.- مؤسسات القرض مرخص لها أن تمنح استنادا على شهادة الحوز قروضا لصاحبها وإن توظف توثيقا لدينها رهنا عقاريا من المرتبة الأولى على أملاك المدين التي هي موضوع شهادة الحوز.

ويتبع هذا الرهن الموظف على العقار موضوع شهادة الحوز في أية يد ينتقل إليها ويرسم بشهادة الحوز.

الفصل 3 (نقح بالقانون عدد 13 لسنة 1981 المؤرخ في 2 مارس 1981). - يجب أن يوجه كل مطلب للتحويل على شهادة الحوز إلى والي الجهة التي يوجد بها العقار ضمن رسالة مضمونة الوصول ويكون المطلب مرفوقا بالأوراق التالية :

. نسخة مصورة مطابقة للأصل من بطاقة التعريف القومية،

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس الأمة ومصادقته في جلسته المنعقدة في 4 جوان 1974.

. تصريح على الشرف يثبت أنه مالك للعقار الذي يطلب شهادة الحوز من أجله
ويؤكد أنه اطلع على الفصل السادس من هذا القانون.

. شهادة من العمدة تتضمن أكثر ما يمكن من البيانات التي وصلت إلى علمه
بشأن العقار موضوع الطلب.

ويمكن للطالب أن يقدم جميع الوثائق التي من شأنها أن تساعد على إثبات
ملكته.

ويجب أن ينص المطلب على موقع العقار وحدوده ومساحته ونوع وأهمية كل
زراعة وعدد الأشجار الموجودة به بالنسبة لكل صنف مع بيان أعمارها.

الفصل 3 مكرر (أضيف بالقانون عدد 10 لسنة 2000 المؤرخ في 24 جانفي 2000). - يخضع منح شهادة الحوز إلى التزام طالبها بإقامة مشروع إحياء أو عملية
تنمية على الأرض موضوع طلب شهادة الحوز.

ويتعين إرفاق كل مطلب بـنيل شهادة حوز إضافة إلى الوثائق المنصوص عليها
بـالفصل 3 من هذا القانون :

. إما بنسخة من دراسة مشروع الإحياء أو عملية التنمية.

. أو بمحضر معاينة تتولاها المندوبية الجهوية للتنمية الفلاحية بناء على طلب
المعني بالأمر تثبت حصول الإحياء.

الفصل 4 (نقح بالقانون عدد 13 لسنة 1981 المؤرخ في 2 مارس 1981). - بعد التأمل في الأوراق المدلى بها وفي أجل لا يتجاوز خمسة عشر يوما
ابتداء من تاريخ إيداع الوثائق بمركز الولاية أو المعتمدية يأذن الوالي بأن يعلق
بمقر الولاية والمعتمدية والمنطقة الترابية التي توجد بها الأرض ولمدة شهر نص
إعلان يقع فيه إعلام العموم بأن الطالب يرغب في الانتفاع بأحكام هذا القانون قصد
الحصول على شهادة حوز بشأن العقار موضوع الطلب وبأن كل معارضة يجب القيام
بها في مقر الولاية في أجل شهر ونصف ابتداء من تاريخ تعليق الإعلان.

وإن لم يقدم أي اعتراض عند انتهاء الأجل المذكور فإن الوالي يعرض الملف
على لجنة تكون خصيصا لهذا الغرض وتتركب على النحو التالي :

. الوالي أو من يمثله : رئيسا

. حاكم يعينه رئيس المحكمة الابتدائية بمركز الولاية : عضوا

. المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية ممثلا لوزارة الفلاحة : عضوا

. ممثل الاتحاد القومي للفلاحين : عضوا

وتنظر اللجنة في الملفات المعروضة عليها وتبت في منح شهادة الحوز في ظرف خمسة عشر يوما بالنسبة للحالات التي لا تستدعي أبحاثا تكميلية.

ويمكن لها عند الاقتضاء أن تقرر إجراء بحث تكميلي للتثبت في المحتوى الهادي للأرض أو لأي سبب آخر على أن يتم ذلك في ظرف خمسة عشر يوما. وتتخذ اللجنة مقرراتها بالإجماع.

وعندما تقرر اللجنة منح شهادة الحوز فإنها تسلم من طرف الوالي.

الفصل 5.- أحدث بمركز كل ولاية دفتر خاص صفحاته مرقمة ومؤشر عليه تضمن به حجج الإثبات المقدمة تدعيما لكل مطلب كما يسجل به قرار اللجنة وعدد وتاريخ الشهادة الواقع تسليمها وترسم به أيضا رهون العقارية التي يمكن توزيعها على العقار.

ويجب التنصيص بشهادة الحوز على الحالة المدنية الكاملة للطالب وعلى موقع العقار ومساحته وحدوده وعلى أنواع الزراعات به وعلى عدد كل نوع من أنواع الأشجار كما يضمن بها زيادة على ما ذكر تاريخ تسليم الشهادة وعددها الرتبتي.

الفصل 6.- يعاقب بالسجن من عام إلى خمسة أعوام كل شخص تحصل أو مكن من التحصيل على شهادة حوز عمدا بموجب تصريح كاذب أو شهادة زور أو الإدلاء بأوراق أو وثائق أو عقود مدلسة أو بواسطة تشويه إحدى الوثائق المذكورة مع سحب شهادة الحوز المشار إليها.

"كما تسحب الشهادة ويبطل مفعولها إذا لم يتم الشروع في إنجاز مشروع الإحياء أو عملية التنمية في أجل أقصاه سنتان ابتداء من تاريخ تسليم شهادة الحوز أو التخلي عن الإحياء المنجز أثناء الفترة المحددة لذلك. ويتم التنصيص على السحب والإبطال بالدفتر الخاص المنصوص عليه بالفصل الخامس من هذا القانون" (أضيفت بالقانون عدد 10 لسنة 2000 المؤرخ في 24 جانفي 2000).

الفصل 7.- تعتبر بمثابة شهادة الحوز للتحصيل على القروض الشهادة التي يسلمها وزير الفلاحة للمتفعين بإسناد أراض دولية ذات صبغة فلاحية طبقا لمقتضيات القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 وكذلك الشهادة التي يسلمها وزير الفلاحة والتي تفيد أن صاحبها انتفع بقطعة أرض تطبيقا للإصلاح الزراعي في المناطق العمومية السقوية المؤسس بمقتضى القانون عدد 63 لسنة 1958 المؤرخ في 11 جوان 1958 المنقح بالقانون عدد 6 لسنة 1960

المؤرخ في 26 جويلية 1960 المتعلق بالإصلاح الزراعي بالمنطقة السفلى من سهل وادي مجردة والقانون عدد 18 لسنة 1963 المؤرخ في 27 ماي 1963 المنقح بالقانون عدد 9 لسنة 1971 المؤرخ في 16 فيفري 1971 المتعلق بالإصلاح الزراعي بالمناطق العمومية السقوية.

الفصل 7 مكرر (أضيف بالقانون عدد 10 لسنة 2000 المؤرخ في 24 جانفي 2000). - يمكن لصاحب شهادة الحوز وبعد انقضاء أجل قدره خمس سنوات من تاريخ تسليم الشهادة أن يتقدم بمطلب في تسجيل الأرض موضوعها على شرط أن يكون الإحياء متواصلا طيلة المدة المذكورة.

ويرفق مطلب التسجيل بشهادة الحوز المعنية وبمحضر معاينة يقوم به المندوب الجهوي للتنمية الفلاحية بناء على طلب المعني بالأمر يثبت حصول الإحياء.

الفصل 8. - إطل العمل بالقانون عدد 131 لسنة 1959 المؤرخ في 10 أكتوبر 1959 المنقح بالمرسوم عدد 20 لسنة 1960 المؤرخ في 10 سبتمبر 1960.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

وصدر بقصر قرطاج في 10 جوان 1974.

عن رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب بورقيبة

نظام العقارات الدولية الفلاحية

قانون عدد 21 لسنة 1995 مؤرخ في 13 فيفري 1995 يتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية⁽¹⁾.

(الرائد الرسمي عدد 15 بتاريخ 21 فيفري 1995 صفحة 367)

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الباب الأول

أحكام عامة

الفصل الأول.- يقصد بالعقارات الدولية الفلاحية الأراضي التي تملكها الدولة، والمعدة للإنتاج الفلاحي، أو التي يمكن أن تصبح صالحة لذلك الإنتاج، أو التي وقع ترتيبها كأراض فلاحية طبقا للتشريع الجاري به العمل، مهما كان موقعها، وكذلك المباني التابعة لها.

الفصل 2.- لا يمكن التفويت في العقارات الدولية الفلاحية، إلا في حالات التسوية والمعاوضة المنصوص عليهما بالبابين الثالث والرابع من هذا القانون.

الفصل 3.- يتم استغلال العقارات الدولية الفلاحية عن طريق :

- التخصيص

- الكراء

- حق الانتفاع

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 7 فيفري 1995.

الباب الثاني

في استغلال العقارات الدولية الفلاحية

القسم الأول

التخصيص

الفصل 4- يمكن تخصيص العقارات الدولية الفلاحية لفائدة المؤسسات العمومية المناط بعهدتها مهام التعليم والتكوين، والبحث العلمي والإرشاد الفلاحي والمنشآت العمومية في الحالات التي تكلف فيها بإحدى هذه المهام والهيكل الموكل لها التأهيل في الميدان الفلاحي.

كما يمكن عند الاقتضاء تخصيص العقارات الدولية الفلاحية لفائدة مصالح الدولة.

ويتم هذا التخصيص في حدود حاجيات الهيئات المنتفعة به ووفق متطلبات برامجها.

الفصل 5- التخصيص مجاني ويتم بمقرر من الوزير المكلف بأموال الدولة، بناء على طلب من الوزير الذي توجد تحت سلطته أو إشرافه المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهيكل الراغبة في العقار.

يبين مقرر التخصيص المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهيكل المخصص لها العقار وموضوع استعماله.

لا يمكن استعمال العقار المخصص إلا من طرف المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهيكل التي خصص لها.

ولا يمكن استعمال العقار إلا في ما خصص له.

الفصل 6- يتعين على المصالح والمؤسسات العمومية والمنشآت العمومية والهيكل المخصص لها العقار أن ترجعه إلى الوزير المكلف بأموال الدولة، عند الاستغناء عنه، أو إذا طلب منها ذلك لتخصيصه إلى مؤسسة أخرى حاجتها إليه أوكد، أو لاستغلاله حسب صيف أخرى.

إذا بقي العقار غير مستغل يتولى الوزير المكلف بأموال الدولة استرجاعه بمقرر. ويعلم بذلك المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهيكل التي كان مخصصا لها.

القسم الثاني

الكراء

الفصل 7- يتم كراء الأراضي الدولية الفلاحية والمباني التابعة لها، بالمزاد العلني، أو بطلب عروض، أو بالمراكنة، وذلك لتنميتها وإحيائها.
ويبرم عقد الكراء من طرف الوزير المكلف بأمولاك الدولة.

الفصل 8- يعلن عن الكراء بالمزاد العلني، بعد أن يحدد السعر الافتتاحي على أساس القيمة التي يقدرها خبيران من وزارتي الفلاحة وأمولاك الدولة والشؤون العقارية.

ويمكن الكراء بطلب عروض بعد تقدير القيمة حسبما ذكر في الفقرة السابقة.

الفصل 9- يمكن الكراء بالمراكنة لقطع الأرض الصغرى التي تضبط قائماتها من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة.

كما يمكن الكراء بالمراكنة في صورة ما إذا لم يفرض المزارد العلني أو طلب العروض إلى أية نتيجة بعد إعادتها مرة ثانية بشروط جديدة.

الفصل 10- بالنسبة للكراء بالمراكنة والكراء لشركات الإحياء والتنمية الفلاحية، وللفنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان، والمتعاضدين السابقين بتعاضديات فلاحية محجلة، والعملة القارين بها أو بالضيعات الدولية التي تمت إعادة هيكلتها، يقع تحديد القيمة الكرائية بمقرر من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة. وتراعى في تلك القيمة نوعية الأرض ومقومات الإنتاج بها وموقعها وما فيها من بناءات ومرافق.

الفصل 11- يتم الكراء لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات.
وبالنسبة لشركات الإحياء والتنمية الفلاحية يمكن الكراء لمدة 25 سنة قابلة للتמיד إلى 40 سنة.

كما يمكن أن تكون مدة الكراء 40 سنة بالنسبة للفنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان.

الفصل 12- في جميع الحالات يتم الكراء حسب كراس شروط يضبط من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة.

وبالنسبة للفنيين المذكورين يضمن بكراس الشروط التزامهم بالتفرغ لاستغلال العقار المسوغ فلاحيا.

الفصل 13.- يدفع معلوم الكراء السنوي مسبقا. لكن بالنسبة للفنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان، والمتعاضدين السابقين بتعاضديات منحلّة، والعملّة القارين بها أو بضيعات دولية تمت إعادة هيكلتها، تضبط كيفية دفع معلوم الكراء بكراس الشروط المشار إليه بالفصل السابق. ويمكن أن ينص هذا الكراس على إمهال أو إعفاء من دفع معلوم الكراء لمدة معينة.

الفصل 14.- يمكن في بعض الحالات الترخيص في الكراء بأمر خلافا لأحكام هذا القسم وذلك خاصة لفائدة :

. المشتات العمومية المناط بعهدتها مهام الإنتاج الفلاحي.

. المجامع المهنية المشتركة في القطاع الفلاحي والتعاضديات المركزية وغيرها من الهياكل والمنظمات التي يكتسي نشاطها صبغة المصلحة العامة في حدود ما تتطلبه برامجها المصايق عليها من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة.

الفصل 15 (نقح بالقانون عدد 11 لسنة 1998 المؤرخ في 10 فيفري 1998). - يحجر على المكثري أو وارثه أن يسوّغ أو يعير ولو مؤقتا كامل العقار الذي اكتراه من الدولة أو جزءا منه، أو أن يحدث به بناءات غير مرخص فيها سواء للسكن أو للصناعة أو للخدمات، أو أن يساهم به في أية شركة مهما كان نوعها. وبصفة عامة أن يخل بأحد شروط الكراء غير المتعلقة بتنفيذ بنود برنامج الإحياء والتنمية الفلاحية.

وفي صورة مخالفته هو أو وارثه لأحد هذه الأحكام يحجر محضر في المخالفة من طرف عونين محلفين من وزارتي الفلاحة وأمالك الدولة والشؤون العقارية، وينبه عليه بأن يتلافى خلال عشرة أيام من تاريخ بلوغ التنبيه إليه، في مقره بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ أو بالطرق الإدارية مقابل إمضائه أو إمضاء أجيره أو مساكنه الرشيد.

وإن لم يصحح الوضع يسقط حقه بقرار مشترك من وزيرَي الفلاحة وأمالك الدولة والشؤون العقارية.

كما يسقط حق المتسوّغ أو وارثه الذي يخل بأحد شروط تنفيذ برنامج الأحياء والتنمية الفلاحية ويتمادى على ذلك مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليه حسب الإجراءات المنصوص عليها بالفقرة الثانية من هذا الفصل.

ويجب التنصيص في عقد التسويغ وفي كراس الشروط على موجبات إسقاط الحق في الصورتين المبينتين صلب الفقرتين الثانية والرابعة من هذا الفصل.

كما يجب تعليل القرار الصادر بإسقاط الحق في كلتا هاتين الصورتين.

ويتولى الوالي تنفيذه فوراً بقطع النظر عن كل دعوى قضائية، لكن دون المساس بمقتضيات الفصل 39 (جديد) من القانون عدد 40 لسنة 1972 المؤرخ في 1 جوان 1972 والمتعلق بالمحكمة الإدارية كما تم تنقيحه بالقانون الأساسي عدد 39 لسنة 1996 المؤرخ في 3 جوان 1996. وللوالي استعمال القوة العامة في ذلك عند الاقتضاء.

الفصل 15 مكرر (أضيف بالقانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001). - استثناء لأحكام الفصل 15 من هذا القانون، يمكن الترخيص بمقتضى أمر لشركات الإحياء والتنمية الفلاحية المتسوعة لضيعات دولية والمتوفرة لديها طاقة علفية متأتية من بقايا الحصاد أو مناطق رعوية تفوق حاجيات قطعانها في تسويغ ذلك الفائض مؤقتاً عن طريق "العشابة" لفائدة مربى الماشية.

القسم الثالث

حق الانتفاع

الفصل 16 أولاً (نقح بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - يقع استغلال الأراضي الدولية الفلاحية على وجه الانتفاع من قبل الوحدات التعاقدية للإنتاج الفلاحي طبقاً للشروط المنصوص عليها بالقانون عدد 28 لسنة 1984 المؤرخ في 12 ماي 1984 والمتعلق بتنظيم تلك الوحدات، والشروط المنصوص عليها بهذا القانون.

كما يقع استغلالها على وجه الانتفاع من قبل الفنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي والفلاحين الشبان المكثرين لأرض دولية فلاحية.

ويمنح حق الانتفاع بمقتضى عقد يمس من الوزير المكلف بأموال الدولة، وذلك وفق كراس شروط يضبط في الغرض من قبل هذا الأخير وينص العقد بالخصوص على مساحة الأرض ومدة الانتفاع والمعلوم الواجب دفعه ممن أسند له ذلك الحق وبقيّة الالتزامات الهادفة لإحياء وتنمية الأرض الدولية الفلاحية المسلمة على وجه الانتفاع.

لا يمكن أن تتجاوز مدة الانتفاع بقية المدة المتفق عليها في عقد التسويغ.

ويخضع حق الانتفاع لأحكام مجلة الحقوق العينية ولأحكام القانون عدد 28 لسنة 1984 المؤرخ في 12 ماي 1984 ما لم تقع مخالفتها بأحكام هذا القانون.

الفصل 16 ثانيا (أضيف بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - يتعهد صاحب حق الانتفاع بتنفيذ الالتزامات المنصوص عليها بكراش الشروط والمتعلقة بعمليات التنمية والاستغلال المباشر للأراضي الدولية المسلمة له على وجه الانتفاع.

كما يلتزم بعدم الكراء، والتجزئة، والتقسيم، والإحالة، بأي وجه من الوجوه للأرض الدولية الفلاحية موضوع حق الانتفاع والتي تشكل في كل الحالات وحدة اقتصادية متكاملة.

الفصل 16 ثالثا (أضيف بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - لا يمكن رهن حق الانتفاع إلا بترخيص من الوزير المكلف بأموال الدولة.

وهذا الترخيص لا يمنح إلا لضمان القروض الرامية للاستثمار في الأرض الدولية الفلاحية موضوع حق الانتفاع.

وفي صورة إخلال المقترض بالتزاماته نحو المؤسسة المقترضة أو إسقاط حقه من طرف الدولة لسبب آخر، يحال حق الانتفاع إلى هذه المؤسسة.

وتتم تلك الإحالة لمدة تكفي لاسترجاع الأموال التي أقرضتها بدون أن تتجاوز مدة حق الانتفاع المنصوص عليها بالعقد المبرم مع المقترض.

يمكن للمؤسسة المحال لها حق الانتفاع أن تسوغ العقول في حدود مدة الإحالة وذلك بعد ترخيص من الوزير المكلف بأموال الدولة.

وتخضع كل من المؤسسة المقرضة، ومن تسوغ منها العقار، عند الاقتضاء، إلى شروط الإحياء والتنمية المنطبقة على المقترض.

الفصل 16 رابعا (أضيف بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - في صورة ما إذا أصبحت كل الأرض الدولية الفلاحية المسلمة على وجه حق الانتفاع أو جزء منها ضروريا لإنجاز مشروع مصرح بأنه ذو مصلحة عمومية، مما يفضي إلى الإخلال بجدوى برنامج الإحياء والتنمية يمكن للوزير المكلف بأموال الدولة، تغيير عقد الانتفاع أو فسخه قبل انتهاء أجله.

وفي كلتا الحالتين يمكن لصاحب حق الانتفاع أن يطالب بتعويض مقابل التحسينات العقارية والغراسات المنجزة من طرفه على الأرض الدولية الفلاحية، ويضبط هذا التعويض حسب الشروط التالية :

- أن تكون التحسينات العقارية أو الغراسات التي أنجزت بكامل الأرض أو الجزء المصرح بأنه ذو مصلحة عمومية تخول بمفردها لصاحب الانتفاع الحصول على تعويض من الدولة عند تطبيق أحكام الفقرة الأولى من هذا الفصل.

- لا يدفع التعويض إلا إذا احتفظت التحسينات العقارية أو الغراسات بقيمة الاستعمال والإنتاج زمن الاسترجاع الكلي أو الجزئي للأرض الدولية الفلاحية المسلمة على وجه حق الانتفاع قبل انتهاء مدة العقد.

- يجب التعويض على أساس مبلغ الاستثمارات المنجزة من طرف صاحب حق الانتفاع وذلك بعد طرح قيمة استهلاك رأس المال.

الفصل 16 خامسا (أضيف بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - يسقط حق المستغل على وجه الانتفاع الذي يخل بأحد شروط العقد المشار إليه بالفقرة الثالثة من الفصل 16 أولا من هذا القانون، وذلك وفق نفس الشروط المنصوص عليها بالفصل 15 منه.

الفصل 16 سادسا (أضيف بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - عند انتهاء مدة الاستغلال على وجه الانتفاع يخول لصاحب حق الانتفاع المطالبة بغرامة مقابل القيمة المضافة التي أدخلها على الأرض الدولية.

ولا تدفع هذه الغرامة إلا إذا احتفظت الاستثمارات المنجزة من قبل المنتفع بقيمة فعلية في الاستعمال والإنتاج زمن استرجاع الأرض المسلمة على وجه حق الانتفاع. وتحسب هذه الغرامة على أساس مبلغ الاستثمارات المشار إليها بالفقرة السابقة، وذلك بعد طرح قيمة استهلاك رأس المال.

الفصل 16 سابعاً (أضيف بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - تتولى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية إعلام المؤسسة المقرضة المستفيدة بالرهن المرسم على حق الانتفاع بحالات الاسترجاع الجزئي أو الكلي للأرض أو إسقاط الحق.

وفي صورة رهن حق الانتفاع، لا يدفع التعويض المذكور في الفصلين 16 رابعا و16 سادسا من هذا القانون، إلا بعد الإدلاء برفع اليد من قبل المؤسسة المقرضة.

الباب الثالث

في البيع لتسوية الأوضاع العقارية القديمة

القسم الأول

أحكام عامة

الفصل 17- يتم البيع بالمراكنة لتسوية وضعية المستغلين بصفة قانونية لعقارات بولاية فلاحية في إطار الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية، والمنتفعين بالإسناد طبقا للقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

كما يتم بالمراكنة بيع العقارات الدولية الفلاحية المعروفة بأراضي السيلاليين والأراضي الراجعة للدولة من تصفية الأحباس العامة وأحباس الزوايا، للهانزين لها من أبناء المحبس أو غيرهم ممن يستغلونها عن حسن نية وذلك حسب قيمة خاصة تضبط بأمر.

الفصل 18- تعد قوائم المعنيين بتسوية وضعية العقارات الدولية الفلاحية عن طريق البيع بالمراكنة من طرف لجان استشارية جهوية. وتراجع هذه القوائم من طرف لجنة وطنية استشارية.

مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من الفصل 17 من هذا القانون، تضبط تلك القوائم وأثمان هاته العقارات من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة. ويصادق عليها بأمر.

الفصل 19- يضبط بأمر تركيب اللجنة الوطنية واللجان الجهوية المذكورة في الفصل 18 من هذا القانون وكيفية سيرها.

الفصل 20- خلافا لأحكام هذا القسم يمكن الترخيص في البيع بمقتضى أمر، طبقا للفقرة الأخيرة من الفصل 86 من مجلة المحاسبة العمومية.

القسم الثاني

واجبات وحقوق المنتفعين بالتسوية

الفصل 21- يدفع المشتري عند إبرام العقد كامل الثمن إذا كان البيع بالمعجل، أو القسط الأول منه إذا كان البيع بالمؤجل، على أن لا يتجاوز عدد

الأقساط العشرة، وتكون سنوية، ويوظف على الباقي بالذمة الفاض القانوني المنصوص عليه بالفقرة الثانية من الفصل 1100 من مجلة الالتزامات والعقود والنصوص المنقحة أو المتممة له.

تضاف في حالتي البيع بالمعجل وبالمؤجل النسبة المنصوص عليها بالفصل 86 من مجلة المحاسبة العمومية بعنوان مصاريف البيع. ويكون الدفع بالمعجل بالنسبة للعقارات المذكورة في الفقرة الثانية من الفصل 17 من هذا القانون.

الفصل 22- في صورة البيع بالمؤجل يوظف على العقار رهن ذو رتبة أولى لفائدة الدولة لضمان استخلاص المقدار الباقي من ثمن المبيع ويرسم بإدارة الملكية العقارية إذا كان العقار مسجلا. ولا يمكن للمشتري بالمعجل أو بالمؤجل أن يرهن العقار إلا لغرض الإحياء والتنمية الفلاحية، وبعد موافقة الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة.

وفي هذه الصورة يمكن للدولة أن تتخلى عن حقها في الأولوية المبينة بالفقرة الأولى من هذا الفصل.

الفصل 23- يجب على المشتري :
(أ) دفع ثمن العقار في الأجل المحددة.

(ب) استغلال العقار استغلالا فلاحيا مباشرا بصفة مجدية مدة 20 سنة من تاريخ التحويل.

وفي صورة وفاة المشتري فإن شرط الاستغلال المباشر يحمل على كامل الورثة أو على من كلفوه منهم باستغلال العقار.

(ج) عدم تغيير الصيغة الفلاحية للعقار ولو جزئيا.

(د) عدم تقسيم العقار ولو مع المحافظة على صبغته الفلاحية.

(هـ) عدم التفويت في العقار أو الوعد بالتفويت فيه، كليا أو جزئيا، خلال مدة لا تقل عن 20 سنة من تاريخ التحويل.

وحتى بعد مضي ذلك الأجل فإن التفويت في الأراضي التي حافظت على صبغتها الفلاحية يتوقف على الاستظهار بشهادة في رفع اليد تسلم من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمولاك الدولة.

وكذلك الشأن بالنسبة للأراضي التي فقدت صيغتها الفلاحية، لكن في هذه الصورة تسلم شهادة في رفع اليد وفقا للتشريع المتعلق باستخلاص القيمة الزائدة العقارية.

وفي كل الحالات فإن المشتري مطالب باحترام الشروط المذكورة في هذا الفصل طيلة مدة دفع الثمن، على أن لا تقل مدة الرقابة عن خمس سنوات، ولو تجاوزت مدة الحوز 20 سنة.

ويبقى المشترون للعقارات المذكورة في الفقرة الثانية من الفصل 17 من هذا القانون من الالتزامات المنصوص عليها بهذا الفصل، عدا دفع الثمن.

الفصل 24- تعتبر الأعمال المجراة والكتائب المحررة خلافا للفقرات ج - د - هـ من الفصل 23 من هذا القانون باطلة بطلانا مطلقا.

غير أن التقسيم أو التفويت يمكن أن يتم بترخيص كتابي ومسبق من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة.

والترخيص يمنح بصفة استثنائية ولأسباب ضرورية وإذا تعلق بالتفويت فإنه لا يتم إلا بعد توفر الشرطين التاليين

أ - أن يكون المتعاقد مع الدولة قد قام بجميع الواجبات المفروضة عليه مدة خمس سنوات على الأقل ابتداء من تاريخ التحويز.

ب - أن يلتزم المشتري الجديد بإنجاز الشروط المتفق عليها مع معاهد الدولة وأن يتحمل التزامات هذا الأخير.

لا يتقيد بهذين الشرطين في صورة التفويت لفائدة الوكالات العقارية السياحية أو الصناعية أو السكنية، والجماعات المحلية. وكذلك وكالة الإصلاح الزراعي في المناطق السقوية العمومية إذا كان العقار ضروريا للتعويض في نطاق ذلك الإصلاح.

الفصل 25- يتم التنصيص في العقد على أن الإخلال بأحد الشروط المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون يوجب إسقاط حق المشتري أو من حل محله.

ويضمن ذلك بالرسم أيضا إن كان العقار مسجلا. ولا يفسخ الا بشهادة في رفع اليد تمنح عند الإيفاء بجميع تلك الشروط.

الفصل 26- يسقط حق المشتري، أو من حل محله، الذي أخل بأحد الشروط المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون. وتطبق في هذا الإسقاط الإجراءات المبنية في الفصل 15 من هذا القانون.

ويعلم المشتري أو ورثته المعروفون عند الاقتضاء، وكذلك الدائون الموثقة ديونهم برهن مرسوم بقرار الإسقاط وذلك حسب الطرق المبينة بالفصل 15 المذكور.

ويضمن قرار إسقاط الحق بالرسم العقاري إن كان العقار مسجلا.

الفصل 27 (نقح بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - كل مكرر لعقار دولي فلاحي أو صاحب حق انتفاع به يسوغه كليا أو جزئيا مع المحافظة على صبغته الفلاحية يعاقب بخطية من 200 دينار إلى 500 دينار عن كل هكتار يسوغه ولا يمكن في أية حالة أن تقل عن 200 دينار.

ويكون العقاب بالخطية من 1000 دينار إلى 5000 دينار إذا عمد المستغل على وجه الانتفاع إلى إحالة حق الانتفاع بالعقار أو إلى رهنه وذلك مع اعتبار أحكام الفصل 16 ثالثا.

ويعاقب بخطية من 5000 دينار إلى 10.000 دينار عن كل هكتار يغير صبغته الفلاحية، أو يقوم بتقسيمه أو تجزئته، ولا يمكن في أية حالة أن تقل عن 5000 دينار.

وإذا اقترن تغيير الصبغة الفلاحية للعقار أو تقسيمه أو تجزئته مع كرائه أو إحالته فإن الخطية تكون 10.000 دينار عن كل هكتار يحصل له ما ذكر. وذلك بالإضافة إلى العقاب بالسجن من 16 يوما إلى عام أو بإحدى العقوبات فقط.

ويعتبر المتعاقد مع المتسوغ أو المستغل على وجه الإنتفاع في كل الحالات شريكا ويسلط عليه نفس العقاب.

الفصل 27 مكرر (أضيف بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996). - بالإضافة إلى العقوبات المنصوص عليها بالتشريع الجاري بها العمل وخاصة مجلة التهيئة الترابية والتعمير والقانون المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية تسلط على كل مشتر لعقار دولي ملزم بالشروط المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون يقوم بكرائه كليا أو جزئيا أو يخالف أحكام الفقرات (ج) - (هـ) من ذلك الفصل العقوبات التالية :

- خطية من 200 إلى 500 دينار عن كل هكتار يسوغه.

- خطية من 500 إلى 1000 دينار عن كل هكتار يبيعه مع المحافظة على الصبغة الفلاحية وذلك خلال المدة المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون ولا يمكن في أية حالة أن تقل الخطية عن 500 دينار.

- خطية من 5000 إلى 10.000 دينار عن كل هكتار يغير صيغته الفلاحية أو يقسمه أو يجزئه، خلال المدة المذكورة بالفصل 23 من هذا القانون ولا يمكن في أية حالة أن تقل عن 5000 دينار.

وفي صورة الجمع بين تغيير الصيغة الفلاحية للعقار أو تقسيمه أو تجزئته وبيعه أو الوعد ببيعه أو كرائه كلياً أو جزئياً خلال المدة المذكورة، فإن الخطية تساوي الثمن الذي تم به البيع أو الوعد بالبيع ولا تقل عن 10.000 دينار عن كل هكتار يحصل له ما ذكر. وذلك بالإضافة إلى العقاب بالسجن من 16 يوماً إلى عامين أو بلحدي العقوبتين فقط.

ويعتبر المتعاقد معه في كل هذه الحالات شريكاً له وتسلب عليه نفس العقوبات.

الفصل 28- يجب على المشتري أن يسمح طيلة المدة المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون بالقيام بالأشغال ذات المصلحة العمومية داخل العقار المباع له.

وله أن يطالب المؤسسة المستفيدة من هذه الأشغال بقيمة المساحة اللازمة لإنجازها، وتضبط تلك القيمة على أساس الثمن الذي اشترى به العقار مع الفائض القانوني وغرامة لجبر الأضرار التي حصلت للغراسات والزراعات والبناءات التي أحدثها. ويضبط قيمة هذه الغرامة بخبيران من وزارتي الفلاحة وأماكن الدولة، ويضاف إليهما خبير تعيينه المحكمة بطلب ممن تضرر من هذه الأشغال إن رغب في ذلك.

الباب الرابع

المعاوضة

الفصل 29- يمكن عند الحاجة التفويت في العقارات الدولية الفلاحية عن طريق المعاوضة بالعقارات التابعة للخواص أو للجماعات المحلية أو للمؤسسات العمومية أو المنشآت العمومية سواء كانت فلاحية أو غير فلاحية.

الفصل 30- تتم المعاوضة بعد تقدير قيمة العقارين موضوع العقار من طرف خبيرين من وزارتي الفلاحة وأماكن الدولة والشؤون العقارية.

وإذا كان العقاران متفاوتين في القيمة فإن الفارق يدفع نقداً من الخزينة العامة للدولة أو لها حسب الحالة.

الفصل 31- يضمن العقار المعروض به للدولة في سجلات ملك الدولة، وإن كان العقار مسجلاً ويرسم العقد في إدارة الملكية العقارية.

الباب الخامس

أحكام مشتركة

الفصل 32.- تبقى العقود المتعلقة بالعقارات الدولية الفلاحية، المبرمة قبل صدور هذا القانون خاضعة للشروط القانونية والترتيبية والتعاقدية المنطبقة قبل دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

وتنفذ قرارات إسقاط الحق بخصوصها طبقاً لأحكام الفصل 15 من هذا القانون.

الفصل 32 مكرر (أضيفت بالقانون عدد 52 لسنة 2017 المؤرخ في 4 جويلية 2017). - خلافا لمقتضيات الفصل 17 من هذا القانون يتم تسوية الوضعية العقارية للمتعاضدين السابقين بالوحدات التعاضدية للإنتاج الفلاحي المنحلة قبل صدور هذا القانون ويضبط ثمن التفويت من قبل ثلاثة خبراء.

وتضبط قائمة التعاضديات المعنية بأمر حكومي.

الفصل 33.- ألغيت جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون وخاصة الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 والمتعلق بالتفويت في ملك الدولة الخاص الكائن بالبادية، والقانون عدد 9 لسنة 1967 المؤرخ في 8 مارس 1967 والمتعلق بإعفاء رسوم الإحالة بعوض الخاصة بالعقارات الريفية المعدة للفلاحة من معالم التامبر والتسجيل، والقانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 والمتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية والقانون المنقح له عدد 112 لسنة 1988 المؤرخ في 18 أوت 1988.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 13 فيفري 1995.

زين العابدين بن علي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

سند الملكية

أمر عدم 462 لسنة 1998 مؤرخ في 23 فيفري 1998 يتعلق بسند الملكية.
(الرائد الرسمي عدد 18 بتاريخ 3 مارس 1998 صفحة 426، 427 و428).

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

بعد الإطلاع على مجلة الحقوق العينية وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة لها وخاصة الفصل 364 منها،

وعلى رأي وزير المالية،

وعلى رأي المحكمة الإدارية.

يصدر الأمر الآتي نصه :

الفصل الأول.- يضبط هذا الأمر شكل محتوى ومضمون ونسخة سند الملكية المنصوص عليه بالفصل 364 من مجلة الحقوق العينية.

ويتم إعداد سند الملكية على مطبوعة مطابقة للنموذج الملحق بهذا الأمر.

الفصل 2.- يحتوي سند الملكية على البيانات التالية :

- رقم المطبوعة،

- اسم العقار وعدده الرتبي بالسجل العقاري وموقعه ومحتواه ومساحته وعند الاقتضاء عدد القطع المكونة له وتجزئته.

- تاريخ إقامة الرسم العقاري والمراجع المعتمدة في ذلك : عدد وتاريخ حكم التسجيل، عدد الرسم الأصلي عند تحويل أو استخراج قطعة منه،

- اسم المالك ولقبه وحرفته ومقر إقامته وجنسيته وتاريخ ومكان ولادته وعند بطاقة تعريفه الوطنية أو عدد وثيقة هويته إن كان شخصا طبيعيا وإذا كان شخصا اعتباريا فإنه يتعين ذكر بيان شكله القانوني واسمه ومقره الاجتماعي وممثله القانوني

مع عدد ترسيمه بالدفتر التجاري إن كان شركة تجارية وتاريخ التصريح بتكوينه ومراجع نشر المضمون المتعلق بالتصريح بالرائد الرسمي وأي بيان آخر يسهل التعرف عليه إن كان جمعية،

- نسبة استحقاق المالك عند الاقتضاء مع بيان مراجع إنشاء الحق وتسجيله وترسيمه،

- الارتفاقات المتعلقة بالعقار والتحملات الموظفة عليه.

الفصل 3.- يسلم لكل مالك بناء على طلبه سند مطابق للبيانات الثابتة بالرسم العقاري مؤرخ وممضي ومصادق على صحته من حافظ الملكية العقارية.

الفصل 4.- يعوّض سند الملكية العقارية بآخر محين عند إدراج أية عملية عقارية صادرة عن المالك بالرسم العقاري المعني.

ويتولى حافظ الملكية العقارية إلغاء السند القديم وذلك بوضع عبارة ملغى عليه.

الفصل 5.- تسلم إدارة الملكية العقارية عند ضياع السند أو تلفه، نسخة منه تقوم مقامه يشهد حافظ الملكية العقارية بمطابقتها لأصلها إلى المالك بطلب منه بعد استظهاره بما يفيد قيامه بالإشهارات الواردة بالفقرة الثانية من الفصل 364 من مجلة الحقوق العينية ويجب التنصيص بهامش الرسم العقاري على تسليم السند أو نسخة منه.

الفصل 6.- يحدّد المعلوم المستوجب لتسليم أصل السند طبقاً للأمر المتعلق بضبط مقادير المعاليم والإتاوات المستوجبة بعنوان الخدمات المسداة من قبل إدارة الملكية العقارية.

الفصل 7.- وزير المالية وأملاك الدولة والشؤون العقارية مكلفان كل في ما يخصه بتنفيذ هذا الأمر الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 23 فيفري 1998.

زين العابدين بن علي



RÉPUBLIQUE TUNISIENNE MINISTÈRE DES DOMAINES DE L'ÉTAT ET DES AFFAIRES FONCIÈRES CONSERVATION DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE DIRECTION REGIONALE DE LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE	سند ملكية Titre de Propriété للمرسم العقاري	الجمهورية التونسية وزارة الملاك والبناء والشؤون العقارية إدارة الملكية العقارية الإدارة الجهوية للملكية العقارية بـ
---	--	--

A

En application des dispositions de l'article 364 du Code des Droits réels. Ei du décret N° / du relatif au Titre de Propriété, Vu les indications inscrites au Titre Foncier Le conservateur de la Propriété Foncière a délivré ce Titre au propriétaire :	عسلا بأحكام الفصل 364 من مجلة الحقوق الحقيقية. والأمر عدد الذرع إي المنطق بسند الملكية وبعد الاطلاع على البيانات المدرجة بالمرسم العقاري. سلمت حافظة الملكية العقارية هذا السند إلى المالك :
---	--

N° de l'imprimé : عدد المطبوعة :

أمر حكومي عدد 504 لسنة 2018 مؤرخ في 7 جوان 2018 يتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص.

إن رئيس الحكومة،

باقتراح من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى الأمر المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف والتفويت في أملاك الدولة العقارية الخاصة،

وعلى مجلة المحاسبة العمومية الصادرة بمقتضى القانون عدد 81 لسنة 1973 المؤرخ في 31 ديسمبر 1973 وخاصة الفصل 86 منها وعلى جميع النصوص المنقحة والمتممة لها وآخرها القانون عدد 66 لسنة 2017 المؤرخ في 18 ديسمبر 2017 المتعلق بقانون المالية لسنة 2018 وخاصة الفصل 86 منها،

وعلى القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 المتعلق بحماية الأراضي الفلاحية كما هو منقح ومتمم بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون عدد 67 لسنة 2016 المؤرخ في 15 أوت 2016،

وعلى مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بالقانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 كما هي منقحة ومتممة بالنصوص اللاحقة وخاصة بالقانون عدد 29 لسنة 2009 المؤرخ في 9 جوان 2009،

وعلى القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية كما تم تنقيحه وإتمامه بالنصوص اللاحقة وخاصة القانون عدد 63 لسنة 2001 المؤرخ في 25 جوان 2001،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 107 لسنة 2016 المؤرخ في 27 أوت 2016 المتعلق بتسمية رئيس الحكومة وأعضائها،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 124 لسنة 2017 المؤرخ في 12 سبتمبر 2017
المتعلق بتسمية أعضاء بالحكومة،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 247 لسنة 2017 المؤرخ في 25 نوفمبر 2017
المتعلق بتسمية عضوين بالحكومة،

وعلى رأي المحكمة الإدارية،

وبعد مداولة مجلس الوزراء.

يصدر الأمر الحكومي الآتي نصه :

الفصل الأول.- يضبط هذا الأمر الحكومي الأحكام المتعلقة بتسوية وضعيات التجمعات السكانية القديمة المقامة قبل سنة 2000 على ملك الدولة الخاص وشروط وصيغ وأثمان التفويت فيها.

الفصل 2.- يرخّص بمقتضى هذا الأمر الحكومي وطبقا لأحكامه في التفويت مراكنة، لتسوية وضعيات عقارية قديمة، في المباني ذات الطابع السكني المقامة عن حسن نية قبل سنة 2000 على ملك الدولة الخاص والتي تتلاءم صبغتها مع التسوية المزمع إنجازها.

يستثنى من الانتفاع بأحكام هذا الأمر الحكومي الأشخاص المتحوزين بعقارات بيضاء.

الفصل 3.- يعد حسن النية على معنى أحكام هذا الأمر الحكومي :

. كل من تقوم لفائدته حجة على موافقة الدولة أو السلط المحلية والجهوية على إقامته بالقطع المعنية. ولا يعد الربط بالشبكات العمومية أو الترخيص في البناء موافقة.

. المقتني لعقار رجع للدولة بموجب إسقاط حق المنتفع الأصلي بعقار دولي فلاحي.

. المنتفعين في إطار برامج التنمية الريفية.

. المقيمين بتجمعات سكنية على أجزاء من الأراضي الفاقدة للصبغة الفلاحية والتي لا تزال على ملك الدولة الخاص والمتمثلة في أراضي الأوقاف وأراضي السيليين والعقارات المشمولة بأحكام الأمر المؤرخ في 9 سبتمبر 1948 المتعلق بالتقسيم الريفية القديمة والعقارات المشمولة بأحكام القانون عدد 25 لسنة 1970

المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

. المسكنين بمقتضى قرارات إدارية صادرة عن السلطة المركزية والجهوية.

الفصل 4.- يتم التفويت في المحلات ذات الصبغة السكنية المقامة قبل سنة 2000 طبقا لجدول الأثمان التالي :

صنف المعتمدية الواقع بها العقار حسب مؤشر التنمية	منتفع له عقد مع الغير	منتفع دون عقد	منتفع ضعيف الحال (بعقد أو دون عقد)
الصنف عدد 1	6 دينار للمتر المربع الواحد	10 دينار للمتر المربع الواحد	5 دينار للمتر المربع الواحد
الصنف عدد 2	8 دينار للمتر المربع الواحد	12 دينار للمتر المربع الواحد	5 دينار للمتر المربع الواحد
الصنف عدد 3	15 دينار للمتر المربع الواحد	20 دينار للمتر المربع الواحد	5 دينار للمتر المربع الواحد

الصنف عدد 1 : يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات التي يكون ترتيبها بالثالث الأخير من القائمة الخاصة بمؤشر التنمية الجهوية للمعتمديات.

الصنف عدد 2 : يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات التي يكون ترتيبها بالثالث الثاني من القائمة الخاصة بمؤشر التنمية الجهوية للمعتمديات.

الصنف عدد 3 : يتعلق بالعقارات المتواجدة بالمعتمديات التي يكون ترتيبها بالثالث الأول من القائمة الخاصة بمؤشر التنمية الجهوية للمعتمديات.

يتم الاعتماد على صنف المعتمدية الواقع بها العقار حسب آخر قائمة لمؤشر التنمية الجهوية في تاريخ التسوية.

يقصد بمنتفع ضعيف الحال كل منتفع بمنحة العائلات المعوزة أو المتحصل على دفتر علاج مجاني.

الفصل 5.- يتولى الوزير المكلف بأموال الدولة إبرام عقود البيع مع المواطنين المعنيين بالتسوية بعد خلاص الثمن.

ويمكن دفع الثمن على ثلاثة أقساط مع تطبيق فائض تقسيط قدره 7% سنويا كما يلي :

. 40 % كتسبقة قبل إبرام عقد البيع،
. 30 % بعد سنة من تاريخ إبرام عقد البيع.
. 30 % بعد سنتين من تاريخ إبرام عقد البيع.
مع توظيف رهنية على العقار لضمان خلاص بقية ثمن البيع والتحرير على
المنتفع ببيع العقار خلال مدة خمس سنوات من تاريخ البيع.
ويودع ثمن البيع بالحساب الخاص المفتوح لدى صندوق القروض ومساعدة
الجماعات المحلية.
الفصل 6- وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير المالية ووزير الفلاحة
والموارد المائية والصيد البحري ووزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية ووزير
الشؤون المحلية والبيئة مكلفون، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا الأمر الحكومي الذي
ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 7 جوان 2018

رئيس الحكومة

يوسف الشاهد

الإمضاء المجاور

وزير المالية

محمد رضا شلغوم

وزير الشؤون المحلية والبيئة

رياض المؤخر

وزير الفلاحة والموارد المائية

والصيد البحري

سمير الطيب

وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية

محمد صالح العرفاوي

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

مبروك كرشيد

معاليم

أمر حكومي عدد 1153 لسنة 2016 مؤرخ في 15 أوت 2016 يتعلق بضبط مقادير المعاليم الراجعة لإدارة الملكية العقارية بعنوان الخدمات المسداة من قبل مصالحها.

إن رئيس الحكومة،

باقتراح من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى مجلة الحقوق العينية الصادرة بمقتضى القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965، كما تم تنقيحها وإتمامها بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون عدد 34 لسنة 2010 المؤرخ في 29 جوان 2010،

وعلى مجلة المحاسبة العمومية الصادرة بمقتضى القانون عدد 81 لسنة 1973 المؤرخ في 31 ديسمبر 1973، كما تم تنقيحها وإتمامها بالنصوص اللاحقة وآخرها القانون عدد 53 لسنة 2015 المؤرخ في 25 ديسمبر 2015 المتعلق بقانون المالية لسنة 2016،

وعلى القانون عدد 88 لسنة 1980 المؤرخ في 31 ديسمبر 1980 المتعلق بضبط قانون المالية لتصرف 1981 وخاصة الفصل 26 منه،

وعلى القانون عدد 61 لسنة 1991 المؤرخ في 22 جويلية 1991 المتعلق بإدارة الملكية العقارية،

وعلى الأمر عدد 972 لسنة 1998 المؤرخ في 27 أفريل 1998 المتعلق بضبط مقادير المعاليم الراجعة لإدارة الملكية العقارية بعنوان الخدمات المسداة من قبل مصالحها،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 35 لسنة 2015 المؤرخ في 6 فيفري 2015 المتعلق بتسمية رئيس الحكومة وأعضائها،

وعلى رأي المحكمة الإدارية.

يصدر الأمر الحكومي الآتي نصه :

الفصل الأول.- تضبط مقادير المعاليم الراجعة لإدارة الملكية العقارية بعنوان الخدمات المسداة من قبل مصالحها كما يلي :

مقدار المعلوم	بيان الخدمة	معرف المعلوم
50 ديناراً	إقامة رسم عقاري	1
25 ديناراً	الترسيمات غير الخاضعة للمعلوم النسبي أو التقديري	2
45 ديناراً	تسليم سند الملكية	3
20 ديناراً	تسليم شهادة في الملكية أو الاشتراك في الملكية أو في التنصيب	4
20 ديناراً	تسليم شهادة في عدم الملكية المسجلة والمرسمة	5
20 ديناراً	تسليم جدول حوصلة لحقوق عينية مسجلة ومرسمة بعنوان كل مالك	6
20 ديناراً للصفحة الواحدة	تسليم نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من صك مودع لدى إدارة الملكية العقارية	7
ديناران (2) للصفحة الواحدة	تسليم نسخة من رسم عقاري : . نسخة مجردة	8
ديناران (2) للصفحة الواحدة يضاف لها 30 ديناراً معلوم الإشهاد بالمطابقة للأصل للرسم العقاري	. نسخة مشهود بمطابقتها للأصل	

مقدار المعلوم	بيان الخدمة	معرف المعلوم
20 ديناراً	تسليم شهادة في مراجع تسجيل عقد مرسم ومودع لدى إدارة الملكية العقارية	9
3 دنائير للرسم الواحد	الاطلاع على رسم عقاري	10
500 دينار للملف الواحد	إيداع ملفات الذوات المعنوية : - الذوات المعنوية التي ليس لها نشاط تجاري	11
1200 دينار للملف الواحد	- الذوات المعنوية الأخرى	
30 ديناراً بعنوان كل بيان أو كل وثيقة	تحيين ملفات الذوات المعنوية	12

الفصل 2.- تستخلص إدارة الملكية العقارية المعلوم الموظف على إقامة رسم عقاري جديد سواء تنفيذا لحكم بالتسجيل أو تبنيها لمطلب ترسيم يستوجب ذلك. وفي صورة عدم استخلاصه عند إحداث الرسم يوقع هذا المعلوم بمناسبة أول مطلب خدمة تتلقاه الإدارة في شأن الرسم المحدث باستثناء الخدمة التي تتعلق بالاطلاع، وينص حافظ الملكية العقارية بالرسم العقاري المعنى على مقدار المعلوم المستوجب وكذلك على مراجع استخلاصه عند الدفع.

الفصل 3.- تستخلص إدارة الملكية العقارية معلوم حفظ ملف الترسيم بقدر بعشرة 10 دنائير بعنوان كل عملية ترسيم.

وتعد إدارة الملكية العقارية آليا على إثر كل مطلب ترسيم مقبول شهادة تعكس الحالة الجديدة للرسم العقاري ويستخلص معلوم هذه الشهادة وكذلك مصاريف

إرسالها من طرف قباض المالية عند تسجيل الصك أو من قبل وكلاء المقاييض لإدارة الملكية العقارية عند تلقي مطلب التسجيل.

الفصل 4.- يستخلص وكلاء المقاييض لإدارة الملكية العقارية بعنوان كل مطلب في الحصول على سند ملكية المعلوم المدرج بالجدول الوارد بالفصل الأول من هذا الأمر الحكومي.

حدد المعلوم المستوجب بعنوان إحداث نظير من سند ملكية ثبت ضياعه أو تلفه بمقدار 100 دينار.

الفصل 5.- تسلم شهادات الملكية والاشتراك في الملكية والتنصيب وعدم الملكية والشهائد في مراجع تسجيل صك محفوز لدى إدارة الملكية العقارية وجداول الحوصلة لحقوق عينية مسجلة ومرسمة، مباشرة بشبائيك الإدارة. ويمكن لطالبي هذه الخدمات طلب إرسالها عن طريق البريد، وفي هذه الحالة ترسل مضمونة الوصول مقابل دفع مبلغ خمسة دنانير (5.000) عن كل إرسالية بعنوان مصاريف إرسال، وفي صورة طلب توجيه الإرسالية إلى الخارج يكون هذا المعلوم عشرين (20.000) ديناراً.

الفصل 6.- تسلم لكل من يطلب الإطلاع على رسم عقاري أو يطلب نسخة منه مجردة أو مشهود بمطابقتها للأصل، قائمة في مطالب التسجيل مقابل مبلغ ثلاثة (3) دنانير عن الصفحة الواحدة يضاف للمعايير المستحقة بعنوان الخدمات المذكورة أعلاه.

يمكن لطالب نسخة مشهود بمطابقتها للأصل من رسم عقاري أن يقتصر طلبه على بعض الصفحات من الرسم العقاري المعني.

الفصل 7.- علاوة على معلوم الحفظ تخضع التنسيقات المثبتة عن تحيين ملفات الذوات المعنوية المحفوظة بإدارة الملكية العقارية للمعلوم الوارد بالجدول المنصوص عليه بالفصل الأول من هذا الأمر الحكومي بعنوان التوسيمات غير الخاضعة للمعلوم النسبي أو التقديري. ويستخلص هذا المعلوم بعنوان كل بيان يدرج بالرسم أو بعنوان كل وثيقة تطلب إضافتها للملف المحفوظ بالإدارة.

الفصل 8.- يخضع إسداء الخدمات التي تقدمها إدارة الملكية العقارية إلى الدفع المسبق من طرف طالبي الخدمات لكامل المعايير المستوجبة بعنوانها باستثناء الحالة الواردة بالفصل الثاني أعلاه.

الفصل 9.- ألغيت أحكام الأمر عدد 972 لسنة 1998 المؤرخ في 27 أفريل 1998 المشار إليه أعلاه.

الفصل 10.- وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزير المالية مكلفان، كل فيما يخصه، بتنفيذ هذا الأمر الحكومي الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

تونس في 15 أوت 2016.

رئيس الحكومة
الحبيب الصيد

الأمضاء المجاور

وزير المالية

سليم شاکر

وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

حاتم العشي

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

قرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 1 جوان 2015 يتعلق بضبط تعريفات خدمات ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري.

إن وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية،

بعد الاطلاع على الدستور،

وعلى القانون عدد 100 لسنة 1974 المؤرخ في 25 ديسمبر 1974 المتعلق بإحداث ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط كما تمّ تنقيحه بالقانون عدد 26 لسنة 2009 المؤرخ في 11 ماي 2009،

وعلى الأمر عدد 2247 لسنة 1998 المؤرخ في 16 نوفمبر 1998 المتعلق بضبط قواعد تنظيم وتسيير وطرق تدخل صندوق دعم تحديد الرصيد العقاري،

وعلى الأمر الرئاسي عدد 35 لسنة 2015 المؤرخ في 6 فيفري 2015 المتعلق بتسمية رئيس الحكومة وأعضائها،

وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 16 جانفي 1999 المتعلق بضبط تعريفات خدمات ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط.

قرر ما يلي :

الفصل الأول.- ترتب العقارات موضوع الأشغال الفنية المتعلقة بمطالب التسجيل العقاري الاختياري والتقسيمات والتجزئة في صنفين :

الصنف الأول : العقارات الكائنة خارج المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة عمرانية أو خارج دوائر التدخل العقاري.

الصنف الثاني : العقارات الكائنة داخل المناطق المغطاة بأمثلة تهيئة عمرانية أو داخل دوائر التدخل العقاري.

العنوان الأول

أشغال التسجيل العقاري الاختياري

الفصل 2.- تضبط تعريفات إنجاز الأشغال الفنية للتسجيل العقاري الاختياري

دون اعتبار الأداءات طبقا للجدول التالي :

صنف العقار	المعلوم القار	المعلوم النسبي على المساحة غير المبنية	المعلوم النسبي على المساحة المبنية	المعلوم عن القطعة الزائدة
1	400 د	من 01 م م إلى 5 هكتارات : 110 د عن الهكتار الواحد - ما يفوق 05 هكتارات إلى 100 هكتار : 25 د عن الهكتار الواحد - ما يفوق 100 هكتار : 10 د عن الهكتار الواحد	0,480 د عن المتر المربع الواحد	60 د
2	500 د	من 1 م م إلى 5 هكتارات : 0,070 د عن م م الواحد - ما يفوق 5 هكتارات إلى 20 هكتارا : 0,060 د عن م م الواحد - ما يفوق 20 هكتارا : 0,020 د عن م م الواحد	0,480 د عن المتر المربع الواحد	

يضاف المعلوم القار المبين بالجدول أعلاه عن كل قطعة تبعد عن الأخرى أكثر من كيلومتر واحد يشملها نفس مطلب التسجيل.

تطبق التعريفات الآتية على مطالب تسجيل الغابات وذلك فيما يخص المعلوم النسبي على المساحة غير المبنية :

20 د عن الهكتار الواحد بالنسبة للألف هكتار الأولى،

7 د عن الهكتار الواحد بالنسبة لبقية المساحة.

الفصل 3 - تتمتع الذوات المادية وحدها بمساهمة الدولة في معاليم الأشغال

الفنية لمطالب التسجيل العقاري الاختياري بالنسبة للمساحات غير المبنية طبقا للجدول التالي :

نسبة المساهمة		صنف العقار
الدولة	الذوات المادية	
80 % 70 %	20 % 30 %	الصنف 1 : مساحة تساوي أو تقل عن 20 هكتارا مساحة تفوق 20 هكتارا
50 % 30 %	50 % 70 %	الصنف 2 : مساحة تساوي أو تقل عن 5000 م م مساحة تفوق 5000 م م

ولا يخضع المعلوم النسبي على المساحات المبنية لمساهمة الدولة.

العنوان الثاني

أشغال تجزئة وتقسيم العقارات

الفصل 4.- تضبط تعريفات أشغال التجزئة والتقسيم الأرضي للعقارات الكائنة خارج المناطق المغطاة بأمثلة التهيئة العمرانية أو خارج دوائر التدخل العقاري وذلك دون اعتبار الأدعاءات طبقا للجدول التالي:

نوعية الأشغال	المعلوم القار	المعلوم النسبي على المساحة	المعلوم على كل مقسم محدث
تجزئة وتقسيم العقارات	500 د	من 1 م م إلى 20 هكتارا : 50 د عن الهكتار الواحد ما يفوق 20 هكتارا إلى 100 هكتار :	60 د
تجزئة وتقسيم العقارات بمطالبي تعيين الرسوم العقارية	400 د	20 د عن الهكتار الواحد ما يفوق 100 هكتار إلى 1000 هكتار : 5 د عن الهكتار الواحد ما يفوق ألف هكتار : 1 د عن الهكتار الواحد	

تطبق التعريفات المذكورة بالجدول أعلاه على كل رسم عقاري بمفرده وعلى كل مطلب تحيين رسم عقاري. ويطبق المعلوم النسبي على مساحة القطعة أو القطع المراد تقسيمها.

الفصل 5.- تحدد مصاريف التوتيد بنسبة 15% من الكلفة الجمالية لأشغال التقسيم دون اعتبار الأداءات. وتحدد مصاريف ضبط المساحات والتوتيد معا بنسبة 25% من الكلفة الجمالية لأشغال التقسيم دون اعتبار الأداءات. ولا تنطبق مصاريف ضبط المساحات والتوتيد على مطالب تحيين الرسوم العقارية.

الفصل 6.- تنتفع الذوات المادية وحدها بمساهمة الدولة في تعريفات أشغال التجزئة والتقسيم الأرضي للعقارات الكائنة خارج المناطق المغطاة بأمثلة التهيئة العمرانية أو خارج دوائر التدخل العقاري طبقا للجدول التالي :

نسبة المساهمة		المساحة
الدولة	الذوات المادية	
80 %	20 %	مساحة تساوي أو تقل عن 100 هكتار
70 %	30 %	مساحة تفوق 100 هكتار

الفصل 7.- تضبط تعريفات أشغال التجزئة والتقسيم الأرضي للعقارات الكائنة داخل المناطق المغطاة بأمثلة التهيئة العمرانية أو داخل دوائر التدخل العقاري وذلك دون اعتبار الأداءات طبقا للجدول التالي :

نوعية الأشغال	المعلوم القار	المعلوم النسبي على المساحة	المعلوم على كل مقسم
تجزئة وتقسيم العقارات	500 د	من 1 م م إلى خمسة هكتارات : 0,020 د عن المتر المربع الواحد ما يفوق 5 هكتارات إلى 100 هك : 0,005 د عن المتر المربع	69 د
تجزئة وتقسيم العقارات بمطالب تحيين الرسوم العقارية	400 د	ما يفوق 100 هكتار إلى 1000 هكتار : 5 د عن الهكتار الواحد ما يفوق 1000 هكتار : 1 د عن الهكتار الواحد	

تطبق التعريفات المذكورة بالجدول أعلاه على كل رسم عقاري بمفرده.

تحدد مصاريف التوتيد بنسبة 15% من الكلفة الجمليّة لأشغال التقسيم دون اعتبار الأداءات. وتحدد مصاريف ضبط المساحات والتوتيد معا بنسبة 25% من الكلفة الجمليّة لأشغال التقسيم دون اعتبار الأداءات. ولا تنطبق مصاريف ضبط المساحات والتوتيد على مطالب تحيين الرسوم العقارية.

أشغال تقسيم العمارات

الفصل 8.- تضبط تعريفات أشغال تقسيم العمارات إلى شقق أو محلات حسب نوعيّة التقسيم (تقسيم عمارات فقط أو تقسيم أرضي وتقسيم عمارات) وذلك دون اعتبار الأداءات طبقا للجدول التالي :

نوعية التقسيم	المعلوم القار	المعلوم النسبي على المساحة	المعلوم على كل مقسم محدث
تقسيم أرضي	500 ر	0,020 د عن المتر المربع الواحد	60 ر
تقسيم عمارة أو مجموعة عمارات		0,500 د عن المتر المربع الواحد	

تطبق التعريفات المذكورة بالجدول أعلاه على كل رسم عقاري على حدة وطبقا للمعطيات الفنية والعقارية المضمنة بمطلب التقسيم المودع في الغرض.

يطبق تقسيم عمارة أو مجموعة عمارات دون إجراء التقسيم الأرضي عندما تكون هذه الوحدات مقامة على كامل العقار.

يطبق المعلوم النسبي على المساحة المنصوص عليه بالفصل السابع المذكور أعلاه عند إنجاز تقسيم أرضي وعمودي لعقار تتجاوز مساحته 5 هكتارات.

العنوان الثالث

أشغال لحساب الدولة

الفصل 9.- تضبط تعريفات الأشغال الجيوديزية والمسحية لحساب الدولة وذلك دون اعتبار الأداءات طبقا للجدول التالي :

نوعية الأشغال	الوحدة	سعر الوحدة بالدينار	السعر الجملي بالدينار
الجيوديزيا : 1. الجيوديزيا الأساسية . بناء . رصد . احتساب الإحداثيات	النقطة الجيوديزية	825 1375 550	2750
2. الجيوديزيا الثانوية : . بناء . رصد . احتساب الإحداثيات	النقطة الجيوديزية	230 380 160	770
3. القيس الدقيق للمستويات . بناء . رصد . احتساب الإحداثيات	الكيلومتر (دهايا وإيابا)	54 122 27	203
قيس الجاذبية : 1. الجاذبية الأساسية . مرحلة الاستكشاف والبناء . مرحلة الرصد . مرحلة الاحتساب	النقطة	600 4482 884	5966
2. الجاذبية الثانوية : . مرحلة الاستكشاف والبناء . مرحلة الرصد . مرحلة الاحتساب	النقطة	168 1255 247	1670

نوعية الأشغال	الوحدة	سعر الوحدة بالدينار	السعر الجملي بالدينار
التسجيل العقاري الإجباري (المسح) : 1. التسجيل العقاري الإجباري بالمناطق الريفية : التصوير الجوي والتحديد الرفع إعداد الأمثلة	الهكتار	16 44 08	68
2. التسجيل العقاري الإجباري بالمناطق العمرانية : التصوير الجوي والتحديد الرفع إعداد الأمثلة 3. ⁽¹⁾ التسجيل العقاري الإجباري للعقارات المبنية داخل المناطق البلدية : أشغال التحديد والرفع، إعداد الأمثلة الهندسية،	الهكتار	80 180 20	280
القطعة المثال	القطعة المثال	300 10	300 10
التحديد التكميلي بالمسح	القطعة	150	150

الفصل 10- تضبط تعريفات أشغال صيانة النقاط الجيوديزية وشبكة القيس الدقيق للمستويات وقيس الجاذبية كما يلي :

معاينة ومراقبة : 25 % من التعريف المصبوطة بالجدول أعلاه.

صيانة : 75 % من التعريف المصبوطة بالجدول أعلاه.

(*) أضيفت بالقرار المؤرخ في 16 أكتوبر 2017.

العنوان الرابع صيغ الدفع وأحكام تطبيقية

الفصل 11.- تضبط صيغ الدفع كما يلي :

يتعين على طالب الخدمات أو الأشغال أن يدفع إلى ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري تسبقة تقدر اعتمادا على المعطيات المتوفرة عند إيداع الملف وذلك قبل الشروع في الأشغال الفنية.

ولتغطية مصاريف التحديد السلبي النهائي بمطالب التسجيل العقاري الاختياري صنف I وكذلك بمطالب التقسيمات الريفية صنف I، يضاف إلى معلوم كل مطلب من هذين النوعين من الأشغال مبلغا إضافيا يساوي الفارق بين التسبقة ومعلوم التحديد النهائي السلبي المحدد بمقتضى المقرر المتعلق بتعريفات خدمات الديوان الأخرى المصادق عليه من قبل سلطة الإشراف.

ويضبط المعلوم النهائي وفق كشف حساب يعد إثر انتهاء الأشغال اعتمادا على المعطيات الحقيقية وطبقا للتعريفات الجاري بها العمل في ذلك التاريخ.

الفصل 12.- يضاف إلى التعريفات موضوع هذا القرار معلوم الوثائق المسلمة من قبل ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري.

الفصل 13.- تحمل على طالب الخدمات مصاريف الوثائق المختلفة والأشغال الأخرى التي هي من مهام ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري مثل التحديد التكميلي وإعادة علامات التحديد والتصوير الجوي وإعداد الخرائط الموضوعية وأشغال القيس المختلفة وأشغال الطباعة وغيرها. ويتم تقييم هذه المصاريف اعتمادا على جداول التسعيرة المضبوطة من قبل مجلس إدارة الديوان والمصادق عليها من طرف سلطة الإشراف.

الفصل 14.- تبقى مطالب التسجيل الاختياري والتقسيمات الموقعة قبل دخول هذا القرار حيز التنفيذ خاضعة إلى التعريفات الجاري بها العمل في تاريخ إيداعها وذلك لمدة سنة، ابتداء من دخول هذا القرار حيز التنفيذ.

الفصل 15.- تلغى جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا القرار وخاصة القرار المؤرخ في 16 جانفي 1999 المشار إليه أعلاه.

الفصل 16.- ينشر هذا القرار بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.
تونس في 1 جوان 2015.

وزير التجهيز والإسكان
والتهنية الترابية
محمد صالح العرفاوي

اطلع عليه
رئيس الحكومة
الحبيب الصيد

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

الفهرس

صفحة	الفصول	الموضوع
		قانون عدد 5 لسنة 1965 مؤرخ في 11 شوال 1384 (12 فيفري 1965) يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية.....
5	1 إلى 5	
7	1 إلى 405	نص مجلة الحقوق العينية
7	1 إلى 302	الكتاب الأول . الحقوق العينية بوجه عام
7	1 إلى 16	العنوان الأول . المال بوجه عام
7	3 إلى 12	الباب الأول . العقارات
8	13 إلى 15	الباب الثاني . المنقولات
9	16	الباب الثالث . الأموال الراجعة للدولة وللجماعات المحلية..
9	17 إلى 141	العنوان الثاني . حق الملكية
9	22 إلى 55	الجزء الأول . أسباب اكتساب الملكية
9	23 إلى 26	الباب الأول . الاستيلاء
10	27 إلى 37	الباب الثاني . الالتصاق
10	28 إلى 33	القسم الأول . الالتصاق الطبيعي
11	34 إلى 37	القسم الثاني . الالتصاق بفعل الإنسان
12	38 إلى 55	الباب الثالث . التقادم
12	38 إلى 44	القسم الأول . الحوز
13	45 إلى 52	القسم الثاني . آثار الحوز : التقادم المكسب.....
14	53 إلى 55	القسم الثالث . حوز المنقول
14	56 إلى 141	الجزء الثاني . الشيوع
14	56 إلى 71	الباب الأول . أحكام عامة
17	72 إلى 84	الباب الثاني . الحائط المشترك والخندق المشترك
18	85 إلى 102	الباب الثالث . ملكية الطبقات

صفحة	الفصول	الموضوع
25	103 إلى 115	الباب الرابع - الشفعة
25	103 إلى 110	القسم الأول - شروط الشفعة
26	111	القسم الثاني - إجراءات الشفعة
27	112 إلى 114	القسم الثالث - آثار الشفعة
27	115	القسم الرابع - سقوط الشفعة
27	116 إلى 141	الباب الخامس - انقضاء الشيوع بالقسمة.....
27	116 إلى 130	القسم الأول - أحكام مشتركة.....
29	131 إلى 141	القسم الثاني - قسمة التركات
		العنوان الثالث - حق الانتفاع وحق الاستعمال وحق السكنى
31	142 إلى 164	القسم الأول - حقوق المنتفع
31	142 إلى 160	القسم الثاني - واجبات المنتفع
31	143 إلى 151	الباب الأول - حق الانتفاع
32	152 إلى 156	القسم الثالث - انقضاء حق الانتفاع
32	157 إلى 160	الباب الثاني - حق الاستعمال أو حق السكنى
33	161 إلى 164	العنوان الرابع - حقوق الارتفاق
33	165 إلى 190	الباب الأول - حقوق الارتفاق الناشئة عن طبيعة الأماكن..
34	167	الباب الثاني - حقوق الارتفاق الناشئة عن القانون
34	168 إلى 179	القسم الأول - ما يجب احترامه عند غرس بعض الأشجار أو إحداث نوع من المبانى
34	168 إلى 171	القسم الثاني - الكشف على ملك الجار
35	172 إلى 175	القسم الثالث - ميازيب السطوح
36	176	القسم الرابع - حق المرور
36	177 إلى 179	الباب الثالث - حقوق الارتفاق التي يحدتها الإنسان ...
36	180 إلى 183	الباب الرابع - الحقوق والواجبات المشتركة بين أنواع الارتفاق
37	184 إلى 187	الباب الخامس - انقضاء حقوق الارتفاق
38	188 إلى 190	العنوان الخامس - الإجارة الطويلة وحق الهواء والإنزال والكردار
38	191	العنوان السادس - التأمينات العينية
38	192 إلى 302	الجزء الأول - أحكام عامة
38	192 و 193	

صفحة	الفصول	الموضوع
39	194 إلى 199	الجزء الثاني - الامتياز
39	194 إلى 198	الباب الأول - الامتياز بوجه عام
39	199	الباب الثاني - الامتياز العام
40	200	الباب الثالث - الامتياز الخاص
40	201 إلى 302	الجزء الثالث - الرهن
40	201 إلى 209	الباب الأول - أحكام عامة
41	210 إلى 269	الباب الثاني - رهن المنقول
41	210 إلى 225	القسم الأول - أحكام عامة
44	226 إلى 232	القسم الثاني - ما يترتب على رهن المنقول
45	233 إلى 246	القسم الثالث - ما يجب على الدائن
47	247 إلى 257	القسم الرابع - بيع الرهن
49	258 إلى 262	القسم الخامس - ما يترتب على الرهن بين الغرماء ..
50	263 إلى 269	القسم السادس - بطلان الرهن وانقضاؤه
51	270 إلى 302	الباب الثالث - الرهن العقاري
51	270 إلى 273	القسم الأول - أحكام عامة
52	274 إلى 277	القسم الثاني - الرهن الاتفاقي
53	278 و 279	القسم الثالث - مراتب الرهون العقارية
53	280 إلى 289	القسم الرابع - ما يجب على حائز العقار
54	290 و 291	القسم الخامس - التشطيب على الرهن العقارية وانقضاؤها
55	292 إلى 302	القسم السادس - تطهير العقارات من الرهن
59	303 إلى 405	الكتاب الثاني - العقارات المسجلة وإجراءات التسجيل
59	303 إلى 318	العنوان الأول - أحكام عامة
61	319 إلى 357	العنوان الثاني - إجراءات التسجيل
61	319 إلى 321	الباب الأول - مطلب التسجيل
62	322 إلى 327	الباب الثاني - الإشهار والتحديد والمثال
65	328 إلى 330	الباب الثالث - القصر والغائبون
65	331 إلى 337	الباب الرابع - مرجع نظر المحكمة العقارية
66	338 إلى 357	الباب الخامس - الإجراءات لدى المحكمة العقارية
69	357 مكرر إلى 357 رابعا	الباب السادس - في تعقيب أحكام التسجيل العقاري ...

صفحة	الفصول	الموضوع
72	372 إلى 358	العنوان الثالث - رسم الملكية
72	364 إلى 358	الباب الأول - إقامة رسم الملكية
74	372 إلى 365	الباب الثاني - الاعتراضات التحفظية
75	404 إلى 373	العنوان الرابع - ترسيم الحقوق العينية العقارية
75	385 إلى 373	الباب الأول - إيداع الصكوك وحفظها
81	401 إلى 386	الباب الثاني - طريقة الترسيم والتشطيب والخط من الترسيم
81	391 إلى 386	القسم الأول - واجبات إدارة الملكية العقارية
83	393 و 392	القسم الثاني - مطلب الترسيم
83	397 إلى 394	القسم الثالث - واجبات طالب الترسيم
84	401 إلى 398	القسم الرابع - إجراءات الترسيم
85	404 إلى 402	الباب الثالث - مسؤولية البوالة
86	405	العنوان الخامس - أحكام جرائية
89	-	الملاحق
91	-	التسجيل العقاري الإجباري
91	1 إلى 20	- مرسوم عدد 3 لسنة 1964 مؤرخ في 7 شوال 1383 (20 فيفري 1964) يتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري
92	2 إلى 8	العنوان الأول - فى مسح العقارات الفلاحية
94	9 إلى 20	العنوان الثاني - أحكام مختلفة
97	-	تحيين الرسوم العقارية
97	1 إلى 36	- قانون عدد 34 لسنة 2001 مؤرخ في 10 أفريل 2001 يتعلق بتحيين الرسوم العقارية
97	1 إلى 4	القسم الأول - أحكام عامة
98	5 إلى 9	القسم الثاني - مرجع النظر الحكمي
99	10 و 11	القسم الثالث - مطلب التحيين
101	12 إلى 14	القسم الرابع - إشهار مطلب التحيين
102	15 إلى 21	القسم الخامس - إجراءات التحيين
104	22 إلى 27	القسم السادس - الحكم
107	28 إلى 32	القسم السابع - الاستئناف
109	33 إلى 36	القسم الثامن - أحكام انتقالية

الموضوع	الفصول	صفحة
تطبيق المفعول المنشئ للترسيم		
على بعض الرسوم العقارية	-	111
- قانون عدد 91 لسنة 2000 مؤرخ في 31 أكتوبر 2000		
يتعلق بتطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض		
الرسوم العقارية	1 و 2	111
تنظيم العمليات العقارية	-	113
- مرسوم عدد 4 لسنة 1977 مؤرخ في 21 سبتمبر 1977		
يتعلق بالعمليات العقارية	1 و 2	113
العمليات العقارية	-	115
- قانون عدد 38 لسنة 1992 مؤرخ في 27 أبريل 1992		
يتعلق بالعمليات العقارية	1	115
شهادة الحوز	-	117
- قانون عدد 53 لسنة 1974 مؤرخ في 10 جوان 1974		
يتعلق بشهادة الحوز	1 إلى 8	117
نظام العقارات الدولية الفلاحية	-	121
- قانون عدد 21 لسنة 1995 مؤرخ في 13 فيفري 1995		
يتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية	1 إلى 33	121
الباب الأول . أحكام عامة	1 إلى 3	121
الباب الثاني . في استغلال العقارات الدولية الفلاحية	4 إلى 16 سابعاً	122
القسم الأول . التخصيص	4 إلى 6	122
القسم الثاني . الكراء	7 إلى 15 مكرر	123
القسم الثالث . حق الانتفاع	16 أولاً إلى 16	
الباب الثالث . في البيع لتسوية الأوضاع العقارية القديمة	17 إلى 28	125
القسم الأول . أحكام عامة	17 إلى 20	128
القسم الثاني . واجبات وحقوق المنتفعين بالتسوية	21 إلى 28	128
الباب الرابع . المعاوضة	29 إلى 31	132
الباب الخامس . أحكام مشتركة	32 و 33	133

صفحة	الفصول	الموضوع
135	-	سند الملكية
135	1 إلى 7	- أمر عدد 462 لسنة 1998 مؤرخ في 23 فيفري 1998 يتعلق بسند الملكية.....
139	1 إلى 6	- أمر حكومي عدد 504 لسنة 2018 مؤرخ في 7 جوان 2018 يتعلق بضبط صيغ وشروط تسوية وضعيات التجمعات السكنية القديمة المقامة على ملك الدولة الخاص.....
143	-	معالم
143	1 إلى 10	- أمر حكومي عدد 1153 لسنة 2016 مؤرخ في 15 أوت 2016 يتعلق بضبط مقادير المعالم الراجعة لإدارة الملكية العقارية بعنوان الخدمات المسداة من قبل مصالحها.....
149	1 إلى 16	- قرار من وزير التجهيز والإسكان والتهيئة الترابية مؤرخ في 1 جوان 2015 يتعلق بضبط تعريفات خدمات ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري.....
159		الفهرس.....