

الجمهورية التونسية

مجلة
الحقوق العينية

منشورات المطبعة الرسمية للجمهورية التونسية

2010

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

مجلة الحقوق العينية

ملحق بها النصوص المتعلقة بـ :

- التسجيل العقاري.
- تحيين الرسوم العقارية.
- تطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية.
- تنظيم العمليات العقارية
- شهادة الحوز.
- نظام العقارات الدولية الفلاحية.
- سند الملكية.

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 و23 فيفري 1965 صفحة 200)

باسم الشعب،

نحن الحبيب بورقيبة، رئيس الجمهورية التونسية،
بعد موافقة مجلس الأمة،⁽²⁾

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 و55 مكرر و55 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.

(1) الأعمال التحضيرية

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

(2) مجلس النواب حاليا.

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

- 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 للعمارات 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 تنطبق على التركات التي لم تتم تصفيته 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 حسبما وقعت المصادقة عليه بالقانون عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ في 9 ذي الحجة 1383 (21 أفريل 1964).

الفصل 5

حقوق الإجارة الطويلة (الامفيتيوز) 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

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

بمقتضى أحكام الفصل 4 من القانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997، تعوض مصطلحات « مدير الملكية العقارية » و « حافظ الملكية العقارية » و « المدير الجهوي للملكية العقارية » الوارد ذكرها بمجلة الحقوق العينية بمصطلح « إدارة الملكية العقارية ».

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

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، فإذا جذت صارت من المنقولات ولو لم تنقل.

الفصل 8

حطب الأشجار لا يصير منقولاً إلا بالنسبة إلى ما وقع قطعه.

الفصل 9

يعد عقارات حكومية ما يضعه المالك في أرضه من الأدوات والحيوانات وغيرها من الأشياء رضا على خدمتها واستغلالها.

الفصل 10

يعد عقارات حكومية ما يضعه المالك بعقاره من الأشياء المنقولة الملتحمة بالعقار بشكل يتعذر معه فصلها عنه دون إفسادها أو إفساد ما هي متصلة به.

الفصل 11

تعد عقارات تبعية الحقوق العينية العقارية والدعاوى المتعلقة بها.

الفصل 12

الحقوق العينية العقارية هي :

- الملكية

- الإنزال والكردار ودخلهما

- حق الانتفاع

- حق الاستعمال

- حق السكنى

- حق الهواء

- الإجارة الطويلة (الامفيتيوز)

- حق الارتفاق
- الامتياز
- الرهن العقاري.

الباب الثاني المنقولات

الفصل 13

المنقول إما أن يكون منقولاً 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 والتقادم والاتصاق 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 مالكة 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 المجروفة 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 تضره مياه البحر أو البحيرات أو الغدران أو المستنقعات من الأملاك الخاصة تعود لأصحابها إذا انحسرت عنها تلك المياه.

الفصل 31

إذا تحول وال 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 والي 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 خسرها 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 تحيل أو تغرير في استجلابها إلى محل آخر تصير ملكا لصاحب هذا الأخير.

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 التفات لما قد يحصل من الزيادة في قيمة الرقبة بسبب تلك الإحداثاات.

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 الإحداثاات.

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 يقيم 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 نظرا لما أعد له.

الفصل 44

من حاز مال غيره بشبهة فليس عليه أن يرد من الغلة إلا ما كان موجودا 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 المعيب لا تأثير له إلا من وقت زوال العيب.

الفصل 46

تخفص مدة التقادم إلى عشر سنوات إذا انجر الحوز بحسن نية ولمقتضى 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 لفائدته مبنى حوزه.

إلا أنه يمكنه أن يكسب بالتقادم إذا تغيرت صفة حوزه 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.

الفصل 53

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

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 فقده 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 حبس الشيء على أن يفرغ قيمة المادة الأصلية مع مبلغ يوكل تقديره لاجتهاد المحكمة وعلى المحكمة والحالة هاته أن تعتبر ما لصاحبه الأول من المصالح المعتبرة ولو كانت معنوية والمستحق الخيار في استرداد الشيء على الحالة التي صار عليها بعد العمل بشرط أن يؤدي للحائز ما زاد في القيمة بعمله ويقدم في صورتين 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 والقفويت 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 الباقيين 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 إلزام 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 فلبقية الشركاء نفس الخيار فإذا اختاروا أداء ثمن المواد وأجرة اليد العاملة فإن كلا منهم يدفع قدر نصيبه في المشترك وإذا اختلف بقية الشركاء فالقول لأغلبية الجميع على أساس قيمة الأنصباء.

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 المهياة وفي هذه الحالة يجوز لكل منهم أن يتصرف بعوض أو بدونه في حقه الخاص الذي ينتفع به طيلة المدة المعينة 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 المعينة 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 الشبوع :

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 الشبوع 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 بستانيين أو بين مزرعتين مسيجتين يعد حدا مشتركا ما لم يتم عرف أو دليل على خلافه.

الفصل 73

أعلى النهج يعتبر ملكا عموميا ما لم يتم 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 غيرها 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 يتم 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 إعلاؤه 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 يقم 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 وفي أجزائه المشتركة غير المعدة للاستعمال الخاص لأحدهم أو لمنفعته.

وتعتبر مشتركة أجزاء المباني وكذلك الأراضي والمساحات والفضاءات والممرات والمعابر والتجهيزات والقنوات وبيوت الخواصة والمصاعد والمدرج 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 المفرز 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 المفرز 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 مالكيين تتمتع بالشخصية المدنية ولها رئيس يعتبر الوكيل الرسمي المكلف بالنيابة 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 مالكيين 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 لرئيس النقابة أو الرئيس الوقتي المعين وفقا لأحكام الفقرة الثالثة من الفصل 97 من هذه المجلة، بدعوة الجلسة العامة للمالكين للانعتاق كلما دعت الحاجة لذلك.

الفصل 93

إذا كان 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.

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

وإذا اختلف المنتفع ومالك الرقبة فانه 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 وكيلا عنهم ليمثلهم داخل "نقابة المالكين"⁽¹⁾.

الفصل 95

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

الفصل 96

"نقابة 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" من شروط لمصلحة الشركاء.

الفصل 97 (نقح بالقانون 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 وبنظام الاشتراك في الملكية.

ويمكن لنقابة المالكين أن تسند جزء أو كلاً 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 للعمارة أو

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

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 بدائرتها العقار، بعد توجيه إنذار في الغرض للمالكين بمقتضى رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبقائه بدون معقول 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 لما تقتضيه تراتيب الصحة والسلامة والوقاية الجاري بها العمل وكذلك ضبط مقدار المساهمة المالية الواجب على كل شريك أو على من يقوم مقامه كالمتصرف في المحل بوجه التسويغ وغيره دفعها لتغطية هذه المصاريف.

وفي حالة تأخر أو ممانعة أحد المالكين أو المتصرفين المذكورين في دفع الأقساط والمساهمات المحمولة عليه طبق أحكام هذه المجلة ونظام الإشتراك في الملكية، يجوز لرئيس النقابة أن يطالبه بدفع ما تخلد بدمته 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 والتراتب المتعلّقة باستخلاص ديون الجماعات المحلية.

الفصل 97 ثالثا (أضيف بالقانون 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 المتعلق 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 بدانرتها العقار من قبل ثلث المالكين على الأقل أو من يقوم مقامهم كالمصرفين 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.

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

كما يتم في نفس الجمل 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 وكيله 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).**

الفصل 97 (رابعا) : يعاقب بالسجن من ستة عشر يوما إلى شهرين
وبخطية من ثلاثمائة إلى ثلاثة آلاف دينار أو بإحدى العقوبات 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 المحلة.

الفصل 98

إذا هلك البناء بحريق أو بسبب آخر ولم يوجد شرط مخالف كان
المالكون ملزمين من حيث إعادته 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 افتتان منها على
الأقل ملكا لمالكين مختلفين فأكثر، فإنه يستخرج من الرسم العقاري الأصلي،
أو من الرسم العقاري الموحد رسوم عقارية على عدد الأجزاء المفزة

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

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 المفزرة مستملا على الأجزاء المشتركة.

الفصل 100

كل تفوييت أو قسمة أو إنشاء حق عيني يتعلق بموضوع الرسم المفزر 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 المفزر إلا بترخيص من نقابة المالكين بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 ومع مراعاة القوانين والتراتب العمرانية الجاري 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 بمبيع شريكه في الأحوال وبالشروط المنصوص عليها في الفصول الآتية.

الفصل 104

يعد شريكا على معنى الفصل السابق :

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

ثانيا : مالك الهواء بالنسبة للأرض المبيعة.

ثالثا : مالك الأرض بالنسبة لهوائها المبيع.

رابعا : 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 :

- أولا : إذا حصل البيع بالمزاد العلني طبق القانون.
ثانيا : إذا وقع البيع بين الأصول والفروع أو بين الزوجين.

الفصل 109

إذا تعدد الشفعاء بالنسبة لعقار واحد تعينت مراتبهم على الوجه الآتي :

- أولا : مالك الأرض بالنسبة لمالك هوائها والعكس بالعكس.
ثانيا : الورثة المشتركون في ميراث.
ثالثا : المشتركون في الملك الشائع أو في الدار في الصورة المنصوص عليها بالفصل 104.

وبالنسبة للصنفين الأخيرين يقدم صاحب النصيب الأوفر في العقار.

وإذا تساوت الأنصباء تعين الترتيب بالقرعة.

الفصل 110

حق القيام بالشفعة يمتد إلى ورثة الشفيع.

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 المشتري عليه أمن ذلك بصندوق الأمان والودائع ولا يتوقف هذا التأمين على إذن المحكمة.

وكل شرط يرمي إلى جعل الثمن مجهولا يعد لاغيا.

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 مفرز 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 المراد قسمته بيع هذا المشترك صفقة بالمزاد.

ويجري البيع على مقتضى القواعد المقررة لبيع المنقول أو تبتيت 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 تما 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 إذا 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 لما حصل له من بيع الصفقة منذ أن كان مالكا من أول الشروع 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 يفوت 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 ينهيه إلى المحكمة للاحتفاظ به بخزينتها تحت طلب الورثة لاستخراج نسخة منه.

الفصل 138

تستمر إدارة الشركة إلى إنهاء الشيوخ بالقسمة أو اتفاق الورثة على تنظيم الشيوخ بينهم.

الفصل 139

يصدر الرئيس عند الطلب إزنا على عريضة في جبر كل وارث على أداء منابه من المصاريف اللازم تسييقها لتكوين رصيد بين يدي المصفي كما يمكنه أيضا أن يأذن ببيع البعض من الشركة لنفس الغرض.

الفصل 140

إذا كان بين أموال الشركة مستغل فلاحى أو صناعى أو تجارى مما يعتبر وحدة اقتصادية قائمة بذاتها جاز تخصيصه بأحد الورثة بحسب ما تقتضيه المصلحة.

ويقدر مبلغ من القور 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 إعطاءها 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 فيما وجد قائما من الغلال الطبيعية يكون لمالك العين.

وما بذل من المصاريف في صورتين 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 مالكا 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 :

أولاً : موت المنتفع

ثانياً : انتهاء مدة الانتفاع

ثالثاً : اجتماع حقي الانتفاع والملكية في شخص واحد

رابعاً : عدم ممارسة حق الانتفاع مدة خمس سنوات

خامساً : هلاك العين

الفصل 158

لمالك العين طلب انقضاء حق الانتفاع لسوء تصرف المنتفع في العين.

ويجوز لدائني المنتفع التداخل في الدعوى حفظاً 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 سنوياً 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 سناً 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 إجراء 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 مرتب 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 الحالين 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 عرس 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 والتعريش 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 و170.

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 كوات 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 أحدث 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 يأخذه من الأراضي المجاورة الا عند 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 والمباريب 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 ارتفاقا 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 كما كان عليه وفي هذه الصورة لا يمكن للمنتفع 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 :

أولاً : بزوال الموجب

ثانياً : 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

يجر 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 حاضروا بالباقي مع الدائنين العاديين.

الباب الثاني الامتياز العام

الفصل 199

الديون الممتازة بعموم المنقول والعقار هي ما يأتي حسب الترتيب :
أولا : مصاريف تجهيز الميث.

ثانيا : ديون الأطباء والصيدلة والممرضين المتألفة من أجر العلاج وثمان الأدوية عن الستة أشهر الأخيرة.

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

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

خامسا : أجور الخدمة والعمله 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 للمتحصل من بيع الصابة، الديون المترتبة عن ثمن البذور ومصاريف الأشغال الفلاحية ومصاريف الجني.

ثانيا : بالنسبة لعلة العام وللمحصولات ولما هو مستعمل لخدمة الأراضي الزراعية وأثاث البيوت المكتراة الديون المترتبة عن معين كراء الربع والعقار وما شابهها من غلال مدنية لمدة العامين الأخيرين 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 الت الموارث 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 منقول 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 أجازَه 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 جان رهنه.

الفصل 206

يجوز أن يكون الرهن ضمانا 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 وللداين 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 منقولا 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 لتمام 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 حائزًا 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 مشتركا 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 الفصلين 592 و 593 ثانيا من مجلة الالتزامات والعقود المتعلقة بتسليم المبيع تنطبق على تسليم المرهون.

الفصل 216

يعتبر الدائن حائزا 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 التوثيق.

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 مظهرا 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 مالكا 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 يعيهم 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 تعييبه 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.

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

الفصل 227

ينسحب الرهن قانونا على ما يثمره المرهون وما يلتصق به ومن وجوده بيد الدائن بحيث يكون للدائن حق حبس ذلك مع الأصل ضمانا للدين وإذا كان المرهون قيما 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 تاما ولو كان الرهن قابلا للقسمة كل ذلك ما لم يتفق الطرفان على خلافه.

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

الفصل 229

إذا وفي المدين المتضامن مع غيره أو الشريك في الإرث بمنابه من الدين المشترك فلا يمكن له أن يطلب باسترداد ما يقابل ذلك من الأشياء المرهونة ما دام الدين لم يدفع كاملا.

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.

الفصل 231

إذا أجل الدائن المرتهن بيع المرهون حسب الفصل السابق انتقل الرهن إلى المتحصل من البيع إذا لم يحل أجل الدين أما إذا حل أجل الدين فانه يجوز للمرتهن أن يجري امتيازته على الثمن مع احتفاظه بحق الرجوع بالباقي على المدين إذا لم يبق الثمن بكامل الدين.

الفصل 232

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

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 أوراقاً تجارية ونحوها من السندات التي تحل في أجل معين فعلى الدائن استخلاصها أصلاً وتوابع كلما حل أجلها واتخاذ كل الوسائل التحفظية التي لا يسع المدين اتخاذها شخصياً 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 منتجاته 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 بصندوق 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 ناشئاً عن فعله أو خطئه أو عن فعل أو خطأ الأشخاص المسؤول عنهم.
ولا يسأل عن الأمر الطارئ والقوة القاهرة إلا إذا سبق ذلك مباطلة منه أو خطأ وعليه إثبات الأمر الطارئ والقوة القاهرة. وكل شرط يحمل الدائن ضمان الأمر الطارئ أو القوة القاهرة يكون باطلاً.

الفصل 241

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

الفصل 242

تنتهي مسؤولية الدائن إذا أندر المدين الذي وفى بالدين بتسلم الرهن الموضوع على ذمته من طرف الدائن أو إذا التمس من الدائن إبقاء الرهن تحت يده ففي هاتين الحالتين لا يسأل الدائن إلا بوصفه مؤتمناً.

الفصل 243

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

الفصل 244

يكون باطلاً 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 دعاوى الآتية :

أ. دعوى التعويض التي يقوم بها المدين أو معير الرهن على الدائن بسبب تعيب الرهن أو تغييره،

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

ويسري هذا الاجل 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 تبليغ مجرد إنذار بامتناع عدل منفذ إلى المدين وعند الاقتضاء إلى معير الرهن.

وللمدين أو معير الرهن أن يعارض في ذلك أثناء المدة المذكورة بعريضة تبلغ للدائن وتتضمن استدعاه 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 الإذن 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 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 الراهن أو معير الرهن أن يشاركوا في المزايدة.
ولا تقبل زيادة المدين إلا إذا عرض أداء الثمن نقدا.
فإذا رسا المزاد 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 أصلاً وتوابع.

الفصل 253

متحصل البيع يكون قانوناً 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 رده 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 مسؤولاً عما ينشأ عن تغيره وخطئه الفاحش.

الفصل 254

إذا كان الرهن نقوداً 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 قانوناً 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 تاريخاً وعلى هذا الأخير أن يعلم المدين حالاً بقبض الدين أو بما قام به من تتبعات قضائية.

الفصل 256

يعد باطلاً كل شرط ولو بعد العقد من شأنه أن يخول الدائن تملك الرهن أو التصرف فيه بدون إتمام الشكليات التي أوجبها القانون عند عدم وقاء المدين بالدين.

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

الفصل 257

تحمل مصاريف بيع الرهن على المدين.
وتحمل على الدائن المصاريف المترتبة عن خطئه أو تغيره.

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 المؤمن.

الفصل 259

تحدد الرتبة بين الدائنين المرتهنيين 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 امتيازاه 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 الرهن 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 يتخلى 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 جزء 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 المرتهنين.

الفصل 268

يعود الرهن مع الدين في جميع الصور التي يصرح فيها ببطان 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) الأمفيتيوز 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 يف ثمن العقار المرهون بخلاص الدائنين المرتهنين حاصص بالباقي مع الدائنين العاديين.

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 تعين به 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 يتبعوه أيا كانت اليد التي انتقل إليها للمحاصصة بديونهم واستخلاصها بحسب درجة ترسيماتهم.

الفصل 281

إذا لم يقم من وضع يده على العقار المرهون بالإجراءات المبينة فيما بعد قصد تطهير ملكيته فإنه يكون بموجب الترسيم ملزما بأداء الديون الموثق فيها ذلك العقار وينتفع 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 بدفع الدين أصلا وفوائد مهما بلغ مقداره أو بالتخلي عن العقار المرهون بدون أي احتراز.

الفصل 283

إذا لم يقم 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 فورا مدير الملكية العقارية الذي يتولى 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 ملزما للدائنين المرتهنين 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 المتخلى عنه أو المباع يباع جبريا بموجب تطهير من رهن والتي كان واضع اليد قبل انتقال العقار إليه متمتعا بها أو متحملا لها تعود بعد التخلي أو التثبيت 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.

الفصل 291

تنقضي الرهون :

- (1) بانقضاء الالتزام الأصلي
- (2) بتنازل الدائن عنها
- (3) بإتمام الإجراءات والشروط التي يفرضها القانون على واضع اليد تطهير 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 انتقله بغير البيع.

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

4) اختيار مقر بدائرة المحكمة الابتدائية لمكان العقار.

الفصل 293

ألا «أتضح أنه سبق ترسيم اعتراض تحفظي فانه 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 لخلص 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 بالأجال الممنوحة للمدين الأصلي ويحترم الأجال 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.

وتعلق 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 وان 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 يشطب عليه بالنسبة إلى ما زاد على ذلك الثمن اثر 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 للرهون 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 أنذروا 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 بثمن يفوق الثمن الذي كان اشترى به أن يرجع على البائع بالمقدار الزائد وبفائضه من تاريخ الدفع.

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 بترسيمه بالسجل العقاري وابتداءً من تاريخ ذلك الترسيم.

وإبطال الترسيم لا يمكن أن يعارض به الغير الذي اكتسب حقوقاً على العقار عن حسن نية واعتماداً على الترسيمات الواردة بالسجل.

الفصل 306

يتولى مدير الملكية العقارية قبل قيامه 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 طالت مدته.

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

الفصل 308

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

والحق غير المرسم يعين 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 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 تنفيذاً للأحكام الصادرة بالتسجيل.

ثانياً بحفظ الوثائق المتعلقة بالعقارات المسجلة.

ثالثاً بترسيم الحقوق والتحملات المتعلقة بالعقارات المذكورة

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

رابعاً بتسليم سندات الملكية والشهادات والوثائق الأخرى.

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

يمكن لحافظ الملكية العقارية أن يفوض إمضاه 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 مطالبته 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 وببهو 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 الموجوب 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 بربع فللمهندس المحلف أن يستعين بخبير عدلي بإذن من رئيس المحكمة العقارية.

وللمهندس فيما عدا محلات السكنى الاستنجاد 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 يحرر محضر في ذلك ويقتصر على استدعاء طالب التسجيل والمعترضين 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 لمستحقته 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 يحزر محضرا في ذلك يحضيه 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 المعارض 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 ثم 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 الإعلام المتعلق بختم عمليات التحديد بالرأى الرسمي للجمهورية التونسية مثالا للعقار مقاما حسب ذلك التحديد من طرف مهندس محلف.

الفصل 327

الأجال المعينة 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.

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 بيانه.

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 وبياسر لهذا الغرض جميع التحقيقات والأبحاث اللازمة وله سلطة مطلقة لقيامه بهذه المهمة.

ويطلب 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 مطلقا في التسجيل وان 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 بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل نهائية الدرجة ويقبل 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 المطلب 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 المعترضين شركاء في الملك.

الفصل 334

الأحكام الصادرة عن المحكمة العقارية بالتسجيل تحلى بالصيغة التنفيذية الواردة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية.

الفصل 335

تأذن المحكمة العقارية في صورة الحكم بالتسجيل بترسيم الحقوق العينية التي ثبت وجودها لديها.

وفي صورة رفض مطالب التسجيل فإن المحكمة تعرف الخصوم للقيام بما يرونها 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 وللطالب 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

يُمد 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 قراراً 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 لإحالاته على الجلسة.

الفصل 342

الإعلامات الموجهة للخصوم المعنيين تقع بواسطة أعوان السلطة الإدارية الذين يقتطعون وصلاً منها يوجهونه إلى الصادر 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 الملحوظات 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 يقدر 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 بدونها.

وآجال 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 الرسومات الواجب ذكرها برسم الملكية.

الفصل 347

كل حكم يقع إمضاه 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 بالترسيم بالسجل العقاري.

وهذا الحكم يأذن بترسيم الحقوق الحاصلة بعد تقديم مطلب التسجيل.

والحقوق الحاصلة بعد تقديم مطلب التسجيل والتي لم تودع طبق أحكام الفقرة الأولى لا تتكون إلا بترسيمها بسجل الملكية العقارية وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم.

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 والمثال 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 حافظ الملكية العقارية ليتولى درسها وترسيمها عند توفر الشروط القانونية فيها، حسب ترتيب إيداعها لدى كتابة المحكمة.

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

يتولى مدير الملكية العقارية في نفس الوقت الذي يباشر فيه التسجيل ترسيم الحقوق العينية المرتبة على العقار حسبما يقرها حكم المحكمة العقارية.

الفصل 356

أجزاء الملك العام المشمولة في عقار مسجل لا يتسلط عليها التسجيل والحقوق المتعلقة بها تبقى رغما عن كل ترسيم.

الفصل 357

المعتراض الذي ترفض معارضته يتحمل المصاريف المشيئة عن اعتراضه ويعطي كاتب المحكمة رقما تنفيذيا فيها بعد تعيين مقدارها من طرف رئيس المحكمة.

وتوزع مصاريف التسجيل بنفس الطريقة على الصادر لهم الحكم بالتسجيل.

الباب السادس⁽¹⁾

في تعقيب أحكام التسجيل العقاري⁽²⁾

الفصل 357 مكرر

يمكن الطعن بالتعقيب في الأحكام القاضية بالتسجيل أو بالترسيم الناتج عن حكم التسجيل لدى محكمة التعقيب في الحالات التالية :

أولاً : إذا كان الحكم مبنياً 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 المجلة.

(1) أضيف الباب السادس بمقتضى الفصل 2 من القانون عدد 67 لسنة 2008 المؤرخ في 3 نوفمبر 2008.

(2) 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.

سابعاً : إذا انبنى 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 كلفائه.

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 يطلب في الغرض يوجه إليها من ديوان قيس الأراضي ورسم الخرائط أو ممن يهيمه 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 ونص 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 وال كاتب الذي يتلقاها يوقعها وينص على تاريخ تقديمها ويقيدها حالاً بدفتر خاص معد 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 وصلاً من قابض التسجيل يفيد تأمينه ثلاثين ديناراً 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 طبقاً 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 رفاعه 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 أولاً 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 بالرفض 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 أفريل 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 المثل 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 تصيد كل جزء منه على حده بواسطة مهندس محلف ينص على هذه العملية بنظير من المثل.

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

على أنه إذا وقعت إحالة جزء من العقار فلا لزوم لإقامة رسم جديد للجزء الذي لم تشمله الإحالة واحتفظ به المالك ويجوز الاحتفاظ بالرسم الذي سبق تسليمه والمثل المضاف إليه بعد التنصيص بهما على ما يلزم التنصيص عليه.

الفصل 361

رسم الملكية والترسيم يحفظان الحق موضوعهما ما لم يقع إبطالهما أو التشطيب عليهما أو تعديلهما.

الفصل 362

رسم الملكية المحرر باسم المحجور للصغر أو لغيره من الأسباب يبين به سن الصغير وسبب التحجير.

والمحجور للصغر أو لغيره من الأسباب أن يطلب تعديل رسمه بعد رفع سبب التحجير.

الفصل 363

إذا تولى مدير الملكية العقارية إقامة رسم ملكية جديد فإنه يبطل الرسم السابق بوضع عبارة خاصة عليه تقضي بإبطاله مضافة من طرفه مع وضع طابع إدارة الملكية العقارية. كما يتولى 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 حافظ الملكية العقارية.

وإذا ثبت ضياع السند أو تلفه يتولى المالك نشر مضمون سند الملكية بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وبصحيفة يومية ويعد مضي شهر من تاريخ النشر يسلم المالك نسخة من السند تقوم مقامه. وتجب الإشارة بالرسم العقاري إلى تسليم النسخة.

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 قيادا احتياطيا برسم الملكية :

(1) الدعوى الرامية إلى استصدار حكم ببطان 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) الدعوى 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 قيادا احتياطيا كذلك :

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

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

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

الفصل 367

قيد الدعاوي قيادا احتياطيا لا يجري إلا بإذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية بمكان العقار بناء على عريضة تحال على مدير الملكية العقارية لإبداء رأيه فيها.

الفصل 368

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

الفصل 369

قيد الدعاوي 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 بدأرتها العقار.

الفصل 371

لرئيس المحكمة الابتدائية التي بدأرتها العقار أن يصدر إنفا على عريضة بالتشطيب على القيود الاحتياطية المتعلقة بالدعاوي وعقود المغارسة.

الفصل 372

نشر الحكم الصادر باستدعاء الدائنين للمفاهمة في مقترحات المدين بشأن الصلح الاحتياطي أو الصادر بإمضاء الصلح الاحتياطي أو الحكم بالتفليس بالسجل العقاري يحول دون ترسيم جميع الصكوك التي تبرم قبل أو بعد التوقف عن دفع الديون من طرف المدين المفلس أو الممتوح له صلح احتياطي ويمكن إجراء جميع الترسيمات إلى تاريخ هذا النشر 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).

الأمر 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 القاضية بإحالة حق الاشتراك في الملكية الجوار. 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 يمكن الاحتجاج بها على الغير :

أولا : عقود تسويق العقارات التي تتجاوز مدتها ثلاثة أعوام وكذلك عقود التسويق التي تقل مدتها عن ذلك أو عقود تجديدها 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 الجارية 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 الحلول 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 الحلول أو التشطيب الصادر عن الدائن المرسم يمكن أن يعارض به الدائن الذي اشتغل 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 أ و لورثتهم أو لمن انجر له حق منهم في كل وقت وبطلب 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 للتسجيل على ما يلي :

أولا : في ما يتعلق بأطراف الصك يبين :

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

- بالنسبة إلى الشخص المعنوي : اسمه ومقره الاجتماعي وشكله القانوني وجنسيته وهوية ممثله القانوني وعدد التسجيل 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 مجزأ ونسب الملكية إذا كان مشاعا.

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

- موضوع التسجيل والتحملات والاتفاقات الموظفة له أو عليه ومراجع إيداعها بالرسم العقاري وذلك ببيان تاريخ التسجيل 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 بالسجل العقاري من يلي :

1. حافظ الملكية العقارية والمديرون الجهويون وكذلك أعوان إدارة الملكية العقارية المكلفون بمهمة التحرير.

2. عدول الإشهاد.

ويمكن أيضا للمحامين المباشرين، غير المتمرنين، ان 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.

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

خامسا : أن يتولى تقديم الصك ومؤيداته بما في ذلك سند الملكية المسلم لصاحب الحق إلى قابض التسجيل ويقوم بالإجراءات اللازمة للتسجيل.

ويكون مسؤولا عن مخالفته لأحكام 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

إمضاءات الأطراف الموضوعة أسفل الكتاب غير الحجج الرسمية يجب أن تكون معرّفا بها قبل تقديمها من طرف إحدى السلط التالية :

رؤساء المحاكم الابتدائية وحكام النواحي.

- الولاية ومعتديهم.

- رؤساء البلديات.

- مدير الملكية العقارية.

وإذا كان الأطراف غير قادرين على الإمضاء أو لا يحسنونه تجب تلاوة الكتب عليهم لدى إحدى السلط المذكورة بمحضر شاهد يحسن الإمضاء ويتمتع بأهلية التعاقد وتشهد السلطة المتعده بأنها تعرف الأطراف أو أن هويتهم ثبتت 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 (ألغي بالقانون عدد 46 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992).

الفصل 380 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997).

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 تنقيص أو تشطيب،

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

وتتولى إدارة الملكية العقارية ختم سجلي التضمين والإيداع كل يوم.

الفصل 381 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997).

يمسك سجلا التضمين والإيداع في نظيرين ويودع أحدهما بمحكمة الاستئناف التي بدائرتها مقر الإدارة الجهوية خلال 30 يوما الموالية لتاريخ ختم السجل.

الفصل 382

يسلم مدير الملكية العقارية وصلا لكل من يطلب منه ذلك في كل وثيقة تقدم له تنقل به بتصويبات سجل الإيداع مع بيان العدد الرتبي الذي منح لتلك التصويبات.

الفصل 383

يمسك مدير الملكية العقارية أيضا :

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

(2) فهرسا هجائيا في رسوم الملكية.

الفصل 384 (نقح بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997).

جميع السجلات التي تمسكها إدارة الملكية العقارية يجب أن يكون بصفحاتها عدد رتبي وأن يوقع صفحتها الأولى والأخيرة رئيس المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها مقر الإدارة الجهوية، كما يتولى التخصيص أيضا بالصفحة الأولى على عدد صفحات السجل ويمضي على ذلك.

الفصل 385

يجب على كل شخص يقع باسمه ترسيم بسجلات الملكية العقارية أن يختار مقرا له بالجمهورية التونسية و إلا فإن جميع الإعلانات توجه إليه بمركز معتمدة 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 والحط من الترسيم

القسم الأول

واجبات مدير الملكية العقارية

الفصل 386

الترسيمات والتسجيلات المتعلقة بالعقل تتم ويشطب عليها ويحط منها وتعديل من طرف مدير الملكية العقارية 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 الإطلاع على الرسم العقاري.

وكل طلب يجب أن يكون مؤرخا وممضى من صاحبه.

وإذا كان الطالب لا يحسن الكتابة فإن إدارة الملكية العقارية تتولى تعميم المطلب مجانا.

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 تشطيبا 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 أفريل 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 للتنفيذ حالا مع بقاء حقوق المعنيين محفوظة فيما يتعلق بالأصل.

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

الفصل 389

يتحقق مدير الملكية العقارية 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 مدير الملكية العقارية زيادة على ذلك أن يتحقق من كون الترسيم أو القيد الاحتياطي أو التشطيب المطلوب لا يتعارض قط مع البيانات الواردة برسم الملكية وان لا شيء يمنع المعني من التصرف في الحق الذي تمت إحالته أو إنشاؤه وان الوثائق المدلى بها تبيح 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.

ولحافظ الملكية العقارية أيضا أن يتولى من تلقاء نفسه إصلاح الخلل الصادر عنه وتدارك الأخطاء المادية الحاصلة في العقود المحررة من طرفه 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 حافظ الملكية العقارية 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 مدير الملكية العقارية 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 منجزا 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 للصغر 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.

الفصل 394 (نقح على التوالي بالقانون عدد 68 لسنة 1997 المؤرخ في 27 أكتوبر 1997 وبالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001).

يجب على كل من يطلب ترسيما أو تشطيبا على ترسيم أو تعديلا لترسيم أو حطا من ترسيم أن يقدم لقابض التسجيل، مقابل وصل، الصك بالعدد المستوجب من النظائر والمؤيدات اللازمة مع سند الملكية إن سيق تسليمه.

وعلى قابض التسجيل القيام بإجراءات التسجيل طبقا لأحكام مجلة التسجيل والطابع الجبائي واستخلاص معلوم إدارة الملكية العقارية وإحالة الوثائق المذكورة في أجل أقصاه سبعة أيام من تاريخ تلقيها على الإدارة الجهوية للملكية العقارية تراجع لها بالنظر الرسم العقاري.

ويجب على قابض التسجيل أن يراعي في توجيه الوثائق المشار إليها ترتيب تقديمها لقباضة التسجيل.

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 إجراءها 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 الشركة بناء على تقديم حجة الوفاة ليس إلا.

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

الفصل 397

يتولى مدير الملكية العقارية الترسيم الاسمي لحقوق عينية ناتجة عن حلول تركة بعد اطلاقه على حجة الوفاة والمضمون من رسم الوفاة الموجهين إليه من طرف وكيل الجمهورية أو حاكم الناحية وفقا للقانون الصايط 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.
- هوية الطرف المتعلق بالترسيم بحقوقه.
- هوية الطرف المستفيد من الترسيم.
- موضوع الترسيم ومراجعته بالرسم العقاري.
- التحملات والارتفاقات الموظفة لفائدة العقار أو عليه.
- الثمن أو قيمة المعاملة ونسبة الفائض ومدته بالنسبة إلى الرهن.
- مراجع إيداع الترسيم المقبول وعدد وتاريخ سند الملكية الملغى والمسلم.

الفصل 399

الترسيم أو التشطيب عليه أو الحظ منه يكون باطلا إذا لم ينص به على تاريخه.

الفصل 400

الحق الممنوح للمكتري أو صاحب الامفيتيوز في شراء العقار أو في تجديد عقدة التسويغ ومدة الكراء وكذلك ما سبق أدائه من معين الكراء يجب ذكره بالترسيم ليتمكن الاحتجاج به على الغير.

الفصل 401 (نقح بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001).

إذا علم سند الملكية في الرسوم المحينة فلا يتم الترسيم 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 الترسيم 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 :

أولا : عن عدم إحالة الوثائق من قبل قابض التسجيل أو التأخير في ذلك أو عدم مراعاة ترتيبها في إحالتها على إدارة الملكية العقارية طبق مقتضيات الفصل 394 من هذه المجلة.

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

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

رابعا : 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 ناشئا 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 قانونا فإن العقار المعني يظل بيد المالك الجديد محررا من تلك الحقوق وتحمل المسؤولية عند الاقتضاء على الدولة. (نقحت الفقرة بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 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 مدير الملكية العقارية أن ينص بالدفاتر وعلى التعاقب على جميع ما يقع إيداعه بدون بياض ولا إقحام وإلا استهدف لخطية قدرها مائة دينار.

العنوان الخامس أحكام جزائية

الفصل 405

أحكام الفصلين 175 و 177 من المجلة الجنائية 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 مدلسة أو مقلدة أو مغيرة كيفما ذكر. (نقحت هذه الفقرة بالقانون عدد 35 لسنة 2001 المؤرخ في 17 أفريل 2001).

ثانياً : على من يتولى تزوير الكتاب المقدمة للتسجيل سواء أكان ذلك بتقليد أو بتغيير كتابة أو إمضاء أو بإبدال شخص بأخر 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.

ثالثاً : على من يستعمل كتاب مزورة.

رابعاً : على من يعتمد الانتصاب كشاهد في الأحوال المنصوص عليها بالفصلين 373 و 374 قصد الاعتراف بكتاب ثبت زورها.

الملاحق

- * التسجيل العقاري الإجباري
- * تحيين الرسوم العقارية
- * تطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية
- * تنظيم العمليات العقارية
- * شهادة الحوز
- * نظام العقارات الدولية الفلاحية
- * سند الملكية

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 تممته،

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 تممته،

وعلى المجلة الجنائية،

وعلى الأمر المؤرخ في 19 شوال 1353 (23 جانفي 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 تممته،

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

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

وعلى رأي كتاب الدولة للرناسة وللعدل وللداخلية وللتصميم والمالية وللصلاح وللأشغال العمومية والإسكان،

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.

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 والتحملات 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 المحكمة 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 كتابة 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 انعقادها بثمانية أيام على الأقل.

وتتولى المحكمة المترتبة 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 ويعلم 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 فلاحية 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 لفائدة لجنة المسح ويوجه إليها الملف على ما هو عليه.

ولا تطبق أحكام الفقرة السابقة على لجان تصفية الأعباس المحدثة 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 تولا 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 أوجبه 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 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 المبلغ المساهمة كما يلي:

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

- 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 التحملات 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

ابطل 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

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

تحيين الرسوم العقارية

قانون عدد 34 لسنة 2001 مؤرخ في 10 أفريل 2001 يتعلق بتحيين الرسوم العقارية⁽¹⁾.

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 أبريل 1998 المتعلق بالتمديد في مفعول الأحكام القانونية المرتبطة بتحيين الرسوم العقارية و عدا 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 المطلب 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 تنصيب 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 للترسيم 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 مطلباً 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 شخصاً طبيعياً 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 والمعتمدية الكائن بدائرتهما العقار.

- بيان نوع الحقوق والعمليات المطلوب إدراجها.

- بيان أسباب رفض العمليات المطلوبة وعند الاقتضاء بيان الصعوبات أو الاخلالات 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 الإحالات السابقة من معلوم نقل الملكية ومعلوم التسجيل.

الفصل 11

يجوز لإدارة الملكية العقارية بصفة استثنائية وبمناسبة نظرها في طلبات الترسيم 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 الشيوخ 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 الأحيين

الفصل 12

يتولى كاتب المحكمة العقارية توجيه نظير من المطلبين ومضمون منه مع نسخ من المؤيدات المقدمة إلى الإدارة الجهوية للملكية العقارية الواقع بدانرتها العقار ويوجه في نفس الوقت إلى مركزي محكمة القاحية والمعتمدية الكائن بدانرتهما 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 نمة العموم بقصد الإطلاع عليها دون مقابل.

ويجب أن يتضمن ذلك التنصيص تاريخ إجرائه والمحكمة المتعهددة 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 المسطمة 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 الاستثنائية 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 التنصيب على مضمون المطلب بالرسم العقاري أو تعليقه بمركزي محكمة الناحية والمعتمدية 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 التنصيب 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 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 يأذنها 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 تآذن للطالب باستدعاء المطلوب بملف 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 المثال 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 المعارض 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 المناوبات 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 الإلغاء 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 تخليص الرسم العقاري من الجمود وفي إطار مجاري الشهر

⁽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 حيز التنفيذ خاضعا للأحكام المنظمة لإعادة النظر".

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 التنسيصات الواردة بشأن الطلبات بالرسم العقاري.

الفصل 23

إنما 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.

وتنص إدارة الملكية العقارية تبعا لذلك على قرار الختم بالرسم 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 الإدلاء 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 بصدور 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 بالحالة 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 بتعهدهما وتأذن حسب الحال بإيقاف تنفيذ الحكم أو بالتنصيص بالرسم العقاري على نشر مطلب الإصلاح.

وتصدر المحكمة إذنا 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 غرم 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 متداخلا 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.

⁽¹⁾ نقح عنوان القسم السابع بالفصل الثاني من القانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009.

الفصل 29 (نقح القانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009)

يرفع الاستئناف لدى دائرة استئنافية بالمركز الأصلي للمحكمة العقارية بتونس متألّفة 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 أو بواسطة المكلف العام بنزاعات الدولة. وتتضمن عريضة الاستئناف هوية الطرف المستأنف وصفته إن كان طالبا في الأصل أو معارضا أو متداخلا أو طرفا جديدا وعدد الحكم المستأنف وتاريخه ونصه والمحكمة التي أصدرته.

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 العدمية.

الفصل 31 (نقح بالقانون عدد 67 لسنة 2009 المؤرخ في 12 أوت 2009)

يتلقى كاتب المحكمة عريضة الاستئناف ويقيدها بالدفتر المعد لذلك ويكاتب 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 و343 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 باية 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 تطبيقا لأحكام القانون عدد 39 لسنة 1992 المؤرخ في 27 أبريل 1992 والمتعلق بتحيين الرسوم العقارية وتخليصها من الجمود.

الفصل 34

يستمر النظر على مقتضى الإجراءات الواردة بهذا القانون في المطالب المحالة على المحكمة العقارية تطبيقا 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

تُلغى 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 للترسيم على بعض الرسوم العقارية

قانون عدد 91 لسنة 2000 مؤرخ في 31 أكتوبر 2000 يتعلق بتطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية⁽¹⁾.

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 المحدثة تنفيذا للأحكام الصادرة بالتسجيل ابتداء من دخول القانون عدد 30 لسنة 1998 المؤرخ في 20 أبريل 1998 المتعلق بالتمديد في مفعول الأحكام الانتقالية المرتبطة بتعيين 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 وموافقته 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 تممته،
وعلى المرسوم عدد 13 لسنة 1961 المؤرخ في 8 أوت 1961 المتعلق
بالعمليات العقارية،

وباقتراح من وزير الداخلية،

أصدرنا المرسوم الآتي نصه :

الفصل الأول

أعفيت من الرخصة السابقة للعقد المسلمة من طرف الوالي العمليات
المجراة بين الأشخاص التونسيين والذوات المعنوية التونسية والمنصوص
عليها بالفصل الأول من الأمر المؤرخ في 4 جوان 1957 المنقح بالقانون

(1) صودق عليه بالقانون عدد 64 لسنة 1977 المؤرخ في 26 أكتوبر 1977.

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.

وتبقى العمليات العقارية في مناطق الشفعة خاضعة لأحكام القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 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.

وصدر بقصر قرطاج في 21 سبتمبر 1977.

رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب بورقيبة

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 ماديين كانوا أو ذوات 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 شعب 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.

- تصريح على الشرف يثبت أنه مالك للعقار الذي يطلب شهادة الحوز من أجله ويؤكد أنه اطلع على الفصل السادس من هذا القانون.

الأعمال التحضيرية

(1) مداولة مجلس الأمة ومصادقته في جلسته المنعقدة في 4 جوان 1974.

الفصل 3 (نقح بالقانون عدد 13 لسنة 1981 المؤرخ في 2 مارس 1981).

يجب أن يوجه كل مطلب للحصول على شهادة الحوز إلى والي الجهة التي يوجد بها العقار ضمن رسالة مضمونة الوصول ويكون المطلب مرفوقاً بالأوراق التالية :

- نسخة مصورة مطابقة للأصل من بطاقة التعريف القومية،

- 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 ملكيته.

- 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 طالبيها بإقامة مشروع إحياء أو عملية تنمية على الأرض موضوع طلب شهادة الحوز.

- ويتعين إرفاق كل مطلب نيل شهادة حوز إضافة إلى الوثائق المنصوص عليها بالفصل 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 يوماً 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 المادي 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 الرهون العقارية التي يمكن توظيفها 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 الرتبي.

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 التنصيب 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 متوصلا 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

أبطل 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

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

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.

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 7 فيفري 1995.

الفصل 2

لا يمكن التفويت في العقارات الدولية الفلاحية، إلا في حالات التسوية والمعاوضة المنصوص عليهما بالبايين الثالث والرابع من هذا القانون.

الفصل 3

يتم استغلال العقارات الدولية الفلاحية عن طريق :

التخصيص

الكراء

- حق الانتفاع

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 الموكول 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 بأملك 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 الهياكل المخصص لها العقار وموضوع استعماله.
لا يمكن استعمال العقار المخصص إلا من طرف المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهياكل التي خصص لها.
ولا يمكن استعمال العقار إلا في ما خصص له.

الفصل 6

يتعين على المصالح والمؤسسات العمومية والمنشآت العمومية والهياكل المخصص لها العقار أن ترجعه إلى الوزير المكلف بأمالك الدولة، عند الاستغناء عنه، أو إذا طلب منها ذلك لتخصيصه إلى مؤسسة أخرى حاجتها إليه أوكد، أو استغلاله لاستغلاله حسب صيغ أخرى.
إذا بقي العقار غير مستغل يتولى الوزير المكلف بأمالك الدولة استرجاعه بمقرر، ويعلم بذلك المصلحة أو المؤسسة العمومية أو المنشأة العمومية أو الهياكل 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 بأمالك الدولة.

الفصل 8

يعلن عن الكراء بالمزاد العلني، بعد أن يحدد السعر الافتتاحي على أساس القيمة التي يقدرها خبيران من وزارتي الفلاحة وأمالك 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 وبأملك الدولة.

كما يمكن الكراء بالمراكنة في صورة ما إذا لم يفض المزاد العلني أو طلب العروض إلى أية نتيجة بعد إعادتها مرة ثانية بشروط جديدة.

الفصل 10

بالنسبة للكراء بالمراكنة والكراء لشركات الإحياء والتنمية الفلاحية، وللغنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان، والمتعاضدين السابقين بتعاضديات فلاحية منحلة، والعملة القارين بها أو بالضيعات الدولية التي تمت إعادة هيكلتها، يقع تحديد القيمة الكرائية بمقرر من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأملك 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 للغنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان.

الفصل 12

في جميع الحالات يتم الكراء حسب كراس شروط يضبط من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأملك الدولة.

وبالنسبة للغنيين المذكورين يضمن بكراس الشروط التواهم بالتفرغ لاستغلال العقار المسوغ فلاحيا.

الفصل 13

يدفع معلوم الكراء السنوي مسبقا. لكن بالنسبة للغنيين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي، والفلاحين الشبان، والمتعاضدين السابقين بتعاضديات منحلة، والعملة 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 :

المنشآت العمومية المناط بعهدتها مهام الإنتاج الفلاحي.

. المجالع المهنية المشتركة في القطاع الفلاحي والتعاضديات المركزية وغيرها من الهياكل والمنظمات التي يكتسي نشاطها صبغة المصلحة العامة في حدود ما تتطلبه برامجها المصادق عليها من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأملك الدولة.

الفصل 15 (نقح بالقانون عدد 11 لسنة 1998 المؤرخ في 10 فيفري 1998).

يحجر على المكتري أو وارثه أن يسوغ 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 يحزر محضر في المخالفة من طرف عونين محلّفين من وزارتي الفلاحة وأملك الدولة والشؤون العقارية، وينبه عليه بأن يتلافى خلال عشرة أيام من تاريخ بلوغ التنبيه إليه، في مقره بواسطة رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالملوغ أو بالطرق الإدارية مقابل إمضائه أو إمضاء أجيره أو مساكنه الرشيد.

وإن لم يصحح الوضع يسقط حقه بقرار مشترك من وزير الفلاحة وأملك الدولة والشؤون العقارية.

كما يسقط حق المتسوغ أو وارثه الذي يخل بأحد شروط تنفيذ برنامج الأحياء والتنمية الفلاحية ويتمادي على ذلك مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التنبيه عليه حسب الإجراءات المنصوص عليها بالفقرة الثانية من هذا الفصل.

ويجب التنصيص في عقد التسوية 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 تسوية ذلك الفائض مؤقتاً عن طريق "العشابة" لفائدة مربي 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 الفئتين المتخرجين من مدارس التكوين الفلاحي والفلاحين الشبان المكثرين لأرض دولية فلاحية.

ويمنح حق الانتفاع بمقتضى عقد يمضى من الوزير المكلف بأعمال 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 وبقية الالتزامات الهادفة لإحياء وتنمية الأرض الدولية الفلاحية المسلمة على وجه الانتفاع.

لا يمكن أن تتجاوز مدة الانتفاع بقية المدة المتفق عليها في عقد التسوية.

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 بكراس 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 العقار 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 عل وجه حق الانتفاع أو جزء منها ضروريا لإنجاز مشروع مصرح بأنه ذو مصلحة

عمومية، مما يفرضي 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 أولاً 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 و 16 سادسا من هذا القانون، إلا بعد الإلءاء 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 دولية 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 السيليين والأراضي الراجعة للدولة من تصفية الأحباس العامة وأحباس الروايا، للهانزين لها من أبناء المحبس أو غيرهم ممن يستغلونها عن حسن نية وذلك حسب قيمة خاصة تضبط بأمر.

الفصل 18

تعد قائمات المعنيين بتسوية وضعية العقارات الدولية الفلاحية عن طريق البيع بالمراكنة من طرف لجان استشارية جهوية. وتراجع هذه القائمات من طرف لجنة وطنية استشارية.

مع مراعاة أحكام الفقرة الثانية من الفصل 17 من هذا القانون، تضبط تلك القائمات وأثمان هاته العقارات من طرف الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأموال الدولة.

ويصادق عليها بأمر.

الفصل 19

يضبط بأمر تركيب اللجنة الوطنية واللجان الجهوية المذكورة في الفصل 18 من هذا القانون وكيفية سيرها.

الفصل 20

خلافًا لأحكام هذا القسم يمكن الترخيص في البيع بمقتضى أمر، طبقًا 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 الفاضل 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 وبأمالك 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 كفوه 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، كلياً أو جزئياً، 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 تسلّم من الوزيرين المكلفين بالفلاحة وبأمالك الدولة.

وكذلك الشأن بالنسبة للأراضي التي فقدت صبغتها الفلاحية، لكن في هذه الصورة تسلّم 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.

ويعفى 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 لل فقرات 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 وبأملك 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 أدخل بأحد الشروط المذكورة في الفصل 23 من هذا القانون. وتطبق في هذا الإسقاط الإجراءات المبينة في الفصل 15 من هذا القانون.

ويعلم المشتري أو ورثته المعروفون عند الاقتضاء، وكذلك الدائنون 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 - د - 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 صبغته 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 الصبغة الفلاحية للعقار أو تقسيمه أو تجزئته وبيعه أو الوعد ببيعه أو كرائه كليا أو جزئيا 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 يوما إلى عامين أو بإحدى العقوبات فقط.

- ويعتبر المتعاقد معه في كل هذه الحالات شريكا له وتسلط 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 والبنائات التي أحدثتها. ويضبط قيمة هذه الغرامة خبيران من وزارتي الفلاحة وأملاك 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 العقد من طرف خبيرين من وزارتي الفلاحة وأملاك الدولة والشؤون العقارية.
وإذا كان العقاران متفاوتين في القيمة فإن الفارق يدفع نقدا من الخزينة العامة للدولة أو لها حسب الحالة.

الفصل 31

يضمن العقار المعوض به للدولة في سجلات ملك الدولة، وإن كان العقار مسجلا 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 طبقا لأحكام الفصل 15 من هذا القانون.

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 نونبر 1995.

زين العابدين بن علي

سند الملكية

أمر عدد 462 لسنة 1998 مؤرخ في 23 فيفري 1998 يتعلق بسند الملكية.

(الرائد الرسمي عدد 18 بتاريخ 3 مارس 1998 صفحة 426، 427 و 428)

إن رئيس الجمهورية،

باقتراح من وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية،

بعد الإطلاع على مجلة الحقوق العينية وعلى جميع النصوص المنقحة والمتمة 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 تحوير أو استخراج قطعة منه،
- اسم المالك ولقبه وحرفته ومقر إقامته وجنسيته وتاريخ ومكان ولادته وعدد 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،

الاتفاقات المتعلقة بال عقار 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

يعوض سند الملكية العقارية بأخر صحيح 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

يحدد المعلوم المستوجب لتسليم أصل السند طبقا 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 RÉGIONALE DE LA PROPRIÉTÉ
 FONCIÈRE

سند ملكية
Titre de Propriété
 للرسم العقاري
 Du Titre Foncier

الجمهورية التونسية
 وزارة الملاك والتمويل 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° / de
 relatif au Titre de Propriété.

Vu les indications inscrites au Titre Foncier.

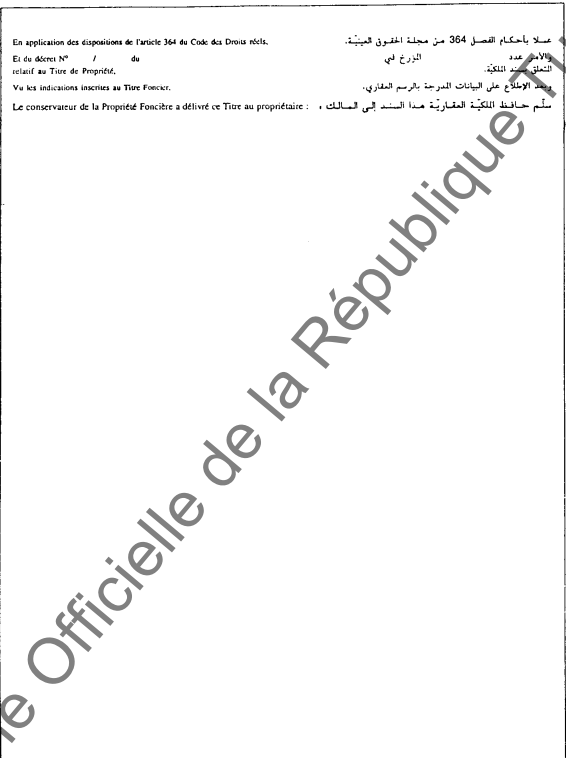
Le conservateur de la Propriété Foncière a délivré ce Titre au propriétaire :

عملا بأحكام الفصل 364 من مجلة الحقوق الحقيقية.

والاقرار عدد
 الترخيص الملكي
 النوع لي

موجدا للإطلاع على البيانات المبرمة برسم العقاري.

سلم حافظة الملكية العقارية هذا السند إلى المالك :



N° de l'imprimé :

عدد الملوقة :

Imprimerie Officielle de la République Tunisienne

Imprimerie officielle de la République Tunisienne

| | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Le titre de Propriété est temporaire, lors de l'inscription de toute opération immobilière; - Le titre est délivré en un seul exemplaire original au propriétaire en cas de perte ou de dénonciation il est obtenu uniquement une copie; - Les transactions portant sur les immeubles inmatriculés et inscrits nécessitant la consultation du titre foncier; - Toute personne ayant fabriqué, contrefait ou émis les titres de propriété, états ou certificats délivrés par le Conservateur encourt les sanctions prévues aux articles 175 à 177 du code pénal. | <ul style="list-style-type: none"> - يعوض سند الملكية عند ابراج أية عملية عقارية. - يتسلم السند في نظير أصلي واحد للمالك وفي صورة التالف أو الضياع لا تستلم سوى نسخة. - إن التعامل على العقارات المسجلة والمرسمة يتطلب إخلاء على الرسم العقاري. - كل من يقدس أو يفتق أو يغير رسوم الملكية أو المكشوف أو السندات أو الشهادات الممنوعة من طرف حافظ الملكية العقارية، يعاقب طبقا للمواد 175 و 177 من البنية الجنائية. |
| N° de l'imprimé : | عدد المطبوعة . |

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 |
| 5 | 1 إلى 5 | الحقوق العينية |
| 11 | 302 إلى 1 | الكتاب الأول . الحقوق العينية بوجه عام |
| 11 | 1 إلى 16 | العنوان الأول . المال بوجه عام |
| 11 | 3 إلى 12 | الباب الأول . العقارات |
| 13 | 15 إلى 13 | الباب الثاني . المنقولات |
| | | الباب الثالث . الأموال الراجعة للدولة وللجماعات |
| 13 | 16 | المحلية |
| 13 | 17 إلى 141 | العنوان الثاني . حق الملكية |
| 14 | 22 إلى 55 | الجزء الأول . أسباب اكتساب الملكية |
| 14 | 26 إلى 23 | الباب الأول . الاستيلاء |
| 15 | 37 إلى 27 | الباب الثاني . الالتصاق |
| 15 | 33 إلى 28 | القسم الأول . الالتصاق الطبيعي |
| 17 | 37 إلى 34 | القسم الثاني . الالتصاق بفعل الإنسان |
| 18 | 38 إلى 55 | الباب الثالث . التقادم |
| 18 | 44 إلى 38 | القسم الأول . الحوز |
| 19 | 52 إلى 45 | القسم الثاني . آثار الحوز : التقادم المكسب. |
| 21 | 53 إلى 55 | القسم الثالث . حوز المنقول |
| 22 | 141 إلى 56 | الجزء الثاني . الشيوع |
| 22 | 71 إلى 56 | الباب الأول . أحكام عامة |
| | | الباب الثاني . الحائظ المشترك والخندق |
| 25 | 84 إلى 72 | المشترك |

| صفحة | الفصول | الموضوع |
|------|-------------|---|
| 27 | 102 إلى 85 | الباب الثالث . ملكية الطبقات |
| 36 | 115 إلى 103 | الباب الرابع . الشفعة |
| 36 | 110 إلى 103 | القسم الأول . شروط الشفعة |
| 37 | 111 | القسم الثاني . إجراءات الشفعة |
| 38 | 114 إلى 112 | القسم الثالث . آثار الشفعة |
| 38 | 115 | القسم الرابع . سقوط الشفعة |
| 39 | 141 إلى 116 | الباب الخامس . انقضاء الشيوخ بالقسمة..... |
| 39 | 130 إلى 116 | القسم الأول . أحكام مشتركة..... |
| 42 | 141 إلى 131 | القسم الثاني . قسمة التركات |
| | | العنوان الثالث . حق الانتفاع وحق الاستعمال |
| 43 | 164 إلى 142 | وحق السكنى |
| 43 | 160 إلى 142 | الباب الأول . حق الانتفاع |
| 44 | 151 إلى 143 | القسم الأول . حقوق المنتفع |
| 45 | 156 إلى 152 | القسم الثاني . واجبات المنتفع |
| 46 | 160 إلى 157 | القسم الثالث . انقضاء حق الانتفاع |
| 47 | 164 إلى 161 | الباب الثاني . حق الاستعمال أو حق السكنى..... |
| 47 | 190 إلى 165 | العنوان الرابع . حقوق الارتفاق |
| | | الباب الأول . حقوق الارتفاق الناشئة عن طبيعة |
| 48 | 167 | الأماكن |
| 48 | 179 إلى 168 | الباب الثاني . حقوق الارتفاق الناشئة عن القانون . |
| | | القسم الأول . ما يجب احترامه عند غرس بعض |
| 48 | 171 إلى 168 | الأشجار أو إحداث نوع من المباني |
| 49 | 175 إلى 172 | القسم الثاني . الكشف على ملك الجار |
| 50 | 176 | القسم الثالث . ميازيب السطوح |
| 50 | 179 إلى 177 | القسم الرابع . حق المرور |
| 51 | 183 إلى 180 | الباب الثالث . حقوق الارتفاق التي يحدثها الإنسان |

| صفحة | الفصول | الموضوع |
|------|-------------|---|
| 52 | 184 إلى 187 | الباب الرابع . الحقوق والواجبات المشتركة بين أنواع الارتفاق |
| 53 | 188 إلى 190 | الباب الخامس . انقضاء حقوق الارتفاق |
| 53 | 191 | العنوان الخامس . الإجارة الطويلة وحق الهواء والإنزال والكردار |
| 54 | 192 إلى 302 | العنوان السادس . التأمينات العينية |
| 54 | 192 و 193 | . الجزء الأول . أحكام عامة |
| 54 | 194 إلى 199 | . الجزء الثاني . الامتياز |
| 54 | 194 إلى 198 | الباب الأول . الامتياز بوجه عام |
| 55 | 199 | الباب الثاني . الامتياز العام |
| 56 | 200 | الباب الثالث . الامتياز الخاص |
| 56 | 201 إلى 302 | . الجزء الثالث . الرهن |
| 56 | 201 إلى 209 | الباب الأول . أحكام عامة |
| 58 | 210 إلى 269 | الباب الثاني . رهن المنقول |
| 61 | 210 إلى 225 | القسم الأول . أحكام عامة |
| 61 | 226 إلى 232 | القسم الثاني . ما يترتب على رهن المنقول .. |
| 62 | 233 إلى 246 | القسم الثالث . ما يجب على الدائن |
| 65 | 247 إلى 257 | القسم الرابع . بيع الرهن |
| 68 | 258 إلى 262 | القسم الخامس . ما يترتب على الرهن بين الغرماء |
| 69 | 263 إلى 269 | القسم السادس . بطلان الرهن وانقضاؤه |
| 71 | 270 إلى 302 | الباب الثالث . الرهن العقاري |
| 71 | 270 إلى 273 | القسم الأول . أحكام عامة |
| 72 | 274 إلى 277 | القسم الثاني . الرهن الاتفاقي |
| 72 | 278 و 279 | القسم الثالث . مراتب الرهن العقاري |
| 73 | 280 إلى 289 | القسم الرابع . ما يجب على حائز العقار |

| صفحة | الفصول | الموضوع |
|------|-------------|---|
| 75 | 290 و 291 | القسم الخامس - التشطيب على الرهون العقارية وانقضاؤها |
| 75 | 292 إلى 302 | القسم السادس - تطهير العقارات من الرهون .. |
| | | الكتاب الثاني . العقارات المسجلة وإجراءات التسجيل |
| 79 | 303 إلى 405 | |
| 79 | 303 إلى 318 | العنوان الأول - أحكام عامة |
| 82 | 319 إلى 357 | العنوان الثاني - إجراءات التسجيل |
| 82 | 319 إلى 321 | الباب الأول - مطلب التسجيل |
| 83 | 322 إلى 327 | الباب الثاني - الإشهار والتحديد والمثال |
| 86 | 328 إلى 330 | الباب الثالث - القصر والغائبون |
| 87 | 331 إلى 337 | الباب الرابع - مرجع نظر المحكمة العقارية |
| 89 | 338 إلى 357 | الباب الخامس - الإجراءات التي لدى المحكمة العقارية. |
| | | الباب السادس - في تعقيب أحكام التسجيل |
| 93 | 357 رابعا | العقاري..... |
| 97 | 358 إلى 372 | العنوان الثالث - رسم الملكية |
| 97 | 358 إلى 364 | الباب الأول - اقامة رسم الملكية |
| 99 | 365 إلى 372 | الباب الثاني - الاعتراضات التحفظية |
| 101 | 373 إلى 404 | العنوان الرابع - ترسيم الحقوق العينية العقارية .. |
| 101 | 373 إلى 385 | الباب الأول - ايداع الصكوك وحفظها |
| | | الباب الثاني - طريقة الترسيم والتشطيب والحط من الترسيم..... |
| 107 | 386 إلى 401 | |
| 107 | 386 إلى 391 | القسم الأول - واجبات مدير الملكية العقارية ... |
| 109 | 392 و 393 | القسم الثاني - مطلب الترسيم |
| 110 | 394 إلى 397 | القسم الثالث - واجبات طالب الترسيم |
| 111 | 398 إلى 401 | القسم الرابع - اجراءات الترسيم |
| 113 | 402 إلى 404 | الباب الثالث - مسؤولية الدولة |

| صفحة | الفصول | الموضوع |
|------|-----------|---|
| 114 | 405 | العنوان الخامس - أحكام جزائية |
| 115 | — | الملاحق..... |
| 117 | | التسجيل العقاري الإجباري |
| 117 | 1 إلى 20 | مرسوم عدد 3 لسنة 1964 مؤرخ في 7 شوال 1383 (2007 فيفري 1964) يتعلق بالتسجيل العقاري الإجباري .. |
| 118 | 2 إلى 8 | العنوان الأول في مسح العقارات الفلاحية |
| 120 | 9 إلى 20 | العنوان الثاني - أحكام مختلفة |
| 125 | | تحيين الرسوم العقارية |
| 125 | 1 إلى 36 | قانون عدد 34 لسنة 2001 مؤرخ في 10 أبريل 2001 يتعلق بتحيين الرسوم العقارية |
| 125 | 1 إلى 4 | القسم الأول - أحكام عامة..... |
| 126 | 5 إلى 9 | القسم الثاني - مرجع النظر الحكمي..... |
| 128 | 10 و 11 | القسم الثالث - مطلب التحيين..... |
| 129 | 12 إلى 14 | القسم الرابع - إشهار مطلب التحيين..... |
| 131 | 15 إلى 21 | القسم الخامس - إجراءات التحيين..... |
| 133 | 22 إلى 27 | القسم السادس - الحكم..... |
| 136 | 28 إلى 32 | القسم السابع - طلب إعادة النظر..... |
| 138 | 33 إلى 36 | القسم الثامن - أحكام انتقالية..... |
| 141 | | تطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية |
| 141 | | قانون عدد 91 لسنة 2000 مؤرخ في 31 أكتوبر 2000 يتعلق بتطبيق المفعول المنشئ للترسيم على بعض الرسوم العقارية |
| 141 | 1 | تنظيم العمليات العقارية |
| 143 | | مرسوم عدد 4 لسنة 1977 مؤرخ في 21 سبتمبر 1977 يتعلق بالعمليات العقارية |
| 143 | 1 و 2 | |

| صفحة | الفصول | الموضوع |
|------|---------------|---|
| 145 | 1 | قانون عدد 38 لسنة 1992 مؤرخ في 27 أبريل 1992 يتعلق بالعمليات العقارية |
| 147 | | شهادة الحوز |
| 147 | 1 إلى 8 | قانون عدد 53 لسنة 1974 مؤرخ في 10 جوان 1974 يتعلق بشهادة الحوز |
| 153 | | نظام العقارات الدولية الفلاحية |
| 153 | 1 إلى 33 | قانون عدد 21 لسنة 1995 مؤرخ في 13 فيفري 1995 يتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية |
| 153 | 1 إلى 3 | الباب الأول أحكام عامة |
| 154 | 4 إلى 16 | الباب الثاني . في استغلال العقارات الدولية الفلاحية |
| 154 | 4 إلى 6 | القسم الأول . التخصيص |
| 155 | 7 إلى 15 مكرر | القسم الثاني . الكراء |
| 158 | 1-16 إلى 7-16 | القسم الثالث . حق الانتفاع |
| 161 | 17 إلى 28 | الباب الثالث . في البيع لتسوية الأوضاع العقارية القديمة |
| 161 | 17 إلى 20 | القسم الأول . أحكام عامة |
| 162 | 21 إلى 28 | القسم الثاني . واجبات وحقوق المنتفعين بالتسوية |
| 167 | 29 إلى 31 | الباب الرابع . المعاوضة |
| 167 | 32 و 33 | الباب الخامس . أحكام مشتركة |
| 169 | | سند الملكية |
| 169 | 1 إلى 7 | أمر عدد 462 لسنة 1998 مؤرخ في 23 فيفري 1998 يتعلق بسند الملكية |
| 175 | - | الفهرس |