

Art. 278 (nouveau) - L'hypothèque ne se constitue qu'après son inscription. Elle prend rang entre les créanciers dans la forme et de la manière prescrites par le présent code.

Les créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence une hypothèque de la même date.

Les inscriptions prises ont la même durée que l'hypothèque.

Art. 305 (nouveau) - Tout droit réel ne se constitue que par le fait et du jour de son inscription sur le Livre Foncier.

L'annulation d'une inscription ne peut être opposable aux tiers acquéreurs de droits sur l'immeuble de bonne foi et en vertu des inscriptions portées sur le livre.

Art. 307 (nouveau) - Le droit inscrit ne se prescrit pas.

Nul ne peut se prévaloir d'une possession si longue soit-elle.

Le juge cantonal est compétent pour ordonner la cessation de tout trouble apporté à la jouissance d'un immeuble immatriculé.

Art. 315 (nouveau) - Le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, statue sur toutes les difficultés nées postérieurement à l'établissement des titres de propriété. Il est, notamment, habilité à donner toutes autorisations nécessaires en vue de faciliter l'accomplissement des formalités exigées par la loi et tendant à obtenir une inscription, une radiation, une rectification ou réduction d'inscription, les droits des intéressés demeurant réservés quant au fond.

Le Président du Tribunal de Première Instance est saisi de la difficulté par simple requête.

Il statue au vu des mémoires présentés par les parties qui peuvent demander à développer, oralement devant lui, les observations qu'elles ont présentées par écrit. Ses ordonnances sont dispensées de la formalité de l'enregistrement et de toute signification. Elles sont immédiatement exécutoires.

Art. 316 (nouveau) - La conservation de la propriété foncière comprend une administration centrale à Tunis et des directions régionales. Elle est chargée :

1) d'établir les titres de propriété en exécution des jugements ordonnant l'immatriculation.

2) de conserver les actes relatifs aux immeubles immatriculés.

3) d'inscrire les droits et charges afférents à ces immeubles. En outre, elle veille à la mise-à-jour des titres.

4) de rédiger les actes relatifs aux immeubles immatriculés conformément à l'article 377 bis du présent code.

Le conservateur de la propriété foncière peut déléguer sa signature à des agents relevant de l'administration centrale ou de la direction régionale de la propriété foncière.

Art. 350 (nouveau) - Sont déposés au greffe du tribunal immobilier les actes et conventions produits dans l'intervalle qui s'écoule depuis le dépôt de la réquisition jusqu'au jugement sur le fond, si le droit réel visé par ces actes et conventions ne se constitue que par son inscription sur le Livre Foncier.

Ce jugement ordonne l'inscription des droits postérieurs.

Les droits postérieurs qui n'ont pas fait l'objet d'un dépôt conformément aux dispositions de l'alinéa premier ne se constituent que par le fait et du jour de leur inscription sur le Livre Foncier.

Art. 373 (nouveau) - Doivent être rendu publics par l'inscription sur le titre de propriété :

1) tous actes et conventions entre vifs à titre gratuit ou à titre onéreux, tous jugements ayant acquis force de chose jugée et ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel, de le rendre indisponible, d'en restreindre la libre circulation ou de modifier toute autre condition de son inscription.

2) les actes et jugements portant cession de mitoyenneté.

Cette disposition s'applique à la partition de l'immeuble, y compris le lotissement et le partage, même si son objet est un

## Loi n° 92-46 du 4 mai 1992 modifiant et complétant certains articles du code des droits réels (1).

Au nom du peuple;

La chambre des députés ayant adopté;

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article Premier. - Sont abrogés les articles 115 - 278 - 305 - 307 - 315 - 316 - 350 - 373 - 377 et 391 du code des droits réels et remplacés par les dispositions suivantes :

Art. 115 (nouveau) - Le droit de retrait doit, à peine de déchéance, être exercé dans le délai d'un mois à compter de la notification faite au retrayant par l'acquéreur de son acquisition avec l'indication du prix.

A défaut d'une telle notification, il se prescrit par six mois à partir du jour de l'inscription de l'acte sur le Livre Foncier, pour les immeubles immatriculés, et du jour de l'enregistrement de l'acte à la Recette des Finances pour les immeubles non immatriculés.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 28 avril 1992.

héritage. Les héritiers et les légataires ne peuvent disposer légalement d'un droit réel faisant partie de l'héritage ou du legs, selon le cas, avant l'inscription du transfert de propriété par le décès.

Il résulte du défaut de publicité des actes, conventions et jugements visés aux deux paragraphes précédents que les droits réels y mentionnés ne produisent aucun effet à l'égard des intéressés eux-mêmes. Les actes, conventions et jugements non inscrits n'ont pour effet que des obligations personnelles.

Doivent être rendus publics par l'inscription sur le titre de propriété, pour être opposables aux tiers intéressés :

1) les baux d'immeubles excédant trois années ainsi que les baux de moindre durée ou leur renouvellement lorsqu'ils impliquent la jouissance de l'immeuble pour une période dont le terme dépasse l'expiration de la troisième année, à compter de la date à laquelle ils sont consentis. Toutefois, les baux de plus de trois années, non inscrits, sont opposables aux tiers jusqu'à la fin de la période de trois années en cours au jour de l'inscription de l'acte ou du jugement par lequel il a été disposé de la jouissance de l'immeuble.

2) les actes et jugements constatant la libération ou cession d'une somme supérieure à une année de loyers non échus.

3) les actes et jugements constatant la libération ou cession d'une somme supérieure à une année d'arrérages non échus de la rente d'enzel.

Art. 377 (nouveau) - Les actes présentés à l'inscription doivent indiquer les noms, prénom, profession, domicile, nationalité, lieu et date de naissance de toutes les parties si elles sont des personnes physiques et, désigner l'immeuble par son nom, sa contenance et son numéro d'ordre au Livre Foncier.

Si une partie à l'acte présenté à l'inscription est une personne morale, cet acte doit, s'il s'agit d'une société, indiquer sa forme juridique, sa dénomination, son siège social, son représentant légal ainsi que le numéro de son inscription sur le registre de commerce, et s'il s'agit d'une association, la date de sa constitution, le numéro de son visa légal et toute autre indication facilitant son identification.

Si l'acte comporte le morcellement de l'immeuble, il doit contenir les indications propres à permettre l'identification de la parcelle mutée et être accompagné d'un plan établi par l'office de topographie et de cartographie ou par un géomètre agréé dans les formes légales en vigueur.

Art. 391 (nouveau) - Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

Le conservateur peut, en outre, rectifier d'office les irrégularités provenant de son chef, et rectifier les erreurs matérielles affectant les actes rédigés par lui-même ou par les agents de la conservation de la propriété foncière affectés à cet effet.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les rectifications sont inscrites à la date courante.

En cas de refus de la part du conservateur, le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel se trouve la Direction Régionale de la Propriété Foncière peut, s'il en est requis, prescrire des rectifications qui sont faites dans les mêmes conditions. Il peut également ordonner, s'il y a lieu, la délivrance du livret de l'immeuble ou d'un certificat de son contenu.

Art. 2. - Les dispositions des articles 115 - 278 - 305 - 307 - 350 et 373 (nouveaux) entrent en vigueur trois années à partir de la date de la publication de la présente loi.

Art. 3. - Il est ajouté au code des droits réels les articles 377 bis et 377 ter dont la teneur suit :

Art. 377 bis - Sont exclusivement habilités à rédiger les actes et conventions soumis à l'inscription sur le livre foncier :

1) le conservateur de la propriété foncière ou les agents de la conservation de la propriété foncière chargés de la mission de rédaction et dont le statut sera défini par décret.

La rédaction de ces actes et conventions est soumise aux honoraires applicables aux notaires.

2) Les notaires.

Les avocats en exercice, non stagiaires, peuvent également rédiger lesdits actes et conventions.

Est frappé de nullité absolue l'acte rédigé par une personne autre que celles indiquées ci-dessus.

Art. 377 ter - Sous réserve des dispositions de l'article 377 (nouveau), le rédacteur des actes et conventions soumis à l'inscription sur le livre foncier doit apposer sa signature sur l'acte et tenir compte, dans la rédaction, des indications portées sur le titre de propriété dont fait état ledit livre. Il doit également y préciser :

1°) - ses nom, prénom, profession, adresse et le numéro de sa carte d'identité.

2°) - qu'il a pris connaissance du titre de propriété.

3°) - qu'il a informé les parties de la situation juridique mentionnée dans le titre de propriété.

4°) - les mentions du titre de propriété indispensables à la rédaction de l'acte.

Il doit accomplir les formalités nécessaires pour l'inscription.

Il est responsable - vis - à - vis des parties - de tout manquement aux prescriptions du présent article et aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'inscription.

Art. 4. - Sont abrogées les dispositions de l'article 379 du code des droits réels.

Art. 5. - les plans des immeubles immatriculés ou destinés à l'immatriculation sont établis par l'office de topographie et de cartographie, par l'intermédiaire des géomètres relevant de ses services ou par les géomètres agréés dans les formes légales en vigueur.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 4 mai 1992.

Zine El Abidine Ben Ali