

Loi n° 95-10 du 23 janvier 1995, modifiant et complétant certaines dispositions du code des droits réels (1) .

Au nom du peuple,

La Chambre des Députés ayant adoptés ,

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

Article premier. - Les dispositions des articles 311, 322, 323, 325, 332, 337, 352,353, 364, et 388 et du dernier alinéa de l'article 391 du code des droits réels sont abrogées et remplacées par les dispositions suivantes:

Article 311 (nouveau):

Le collège du tribunal immobilier est composé de trois magistrats.

Article 322 (nouveau):

Le greffier fait insérer au journal officiel de la République Tunisienne un extrait de la réquisition dans les dix jours qui suivent son dépôt.

Il envoie à l'office de la topographie et de la cartographie, au juge cantonal et au délégué territorialement compétents, un placard extrait du journal officiel de la République Tunisienne reproduisant l'insertion.

Dans les quarante huit heures, le juge cantonal et le délégué procéderont à l'affichage, chacun en ce qui le concerne, à l'entrée

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 17 janvier 1995.

de la justice cantonale et au hall du siège de la délégation, de l'extrait de la réquisition, où il reste jusqu'à l'expiration des délais fixés par l'article 324 .

Chacun de ces derniers doit notifier au greffier du tribunal immobilier, dans les quarante huit heures l'accomplissement de cette formalité.

Article 323 (nouveau):

Dans les quarante cinq jours qui suivent l'insertion de l'extrait au journal officiel, et après avoir prévenu l'Omda territorialement compétent, l'office de la topographie et de la cartographie délègue un géomètre assermenté pour procéder au bornage provisoire de l'immeuble en présence de la personne qui requiert l'immatriculation ou après avoir été dûment convoquée, sans s'arrêter aux protestations qui peuvent se produire et qui sont toujours consignées au procès-verbal. Les revendications qui se manifestent au cours des opérations sont bornées sur le terrain.

Le géomètre doit toujours et même d'office procéder au bornage des voies qui ont une certaine importance et notamment celles qui figurent sur les cartes d'état major ou celles créées ou classées dans le domaine public conformément à la législation en vigueur, et suivant le tracé général et avec la largeur moyenne existante au moment du bornage

Cependant si le propriétaire y consent ou si un décret d'expropriation ayant pour objet l'élargissement ou le déplacement du chemin est intervenu, le bornage sera fait suivant les directives du ministère chargé de l'équipement.

Lorsque la demande d'immatriculation porte sur un immeuble urbain, le géomètre assermenté pourrait sur ordonnance du président du tribunal immobilier être assisté par un expert judiciaire.

A l'exception des locaux à usage d'habitation le géomètre pourrait se faire assister par la force publique, en vertu d'une ordonnance du procureur de la République.

La date fixée pour le bornage est portée à la connaissance du public par insertion au journal officiel de la République Tunisienne au moins vingt jours à l'avance, et le procès-verbal de bornage constate les diligences faites à cet effet.

En cas d'empêchement ou du renvoi du bornage à une date ultérieure, un procès-verbal y sera dressé, en se limitant uniquement à assigner le requérant et les opposants par la voie administrative.

La date de la clôture des opérations du bornage est publiée sommairement au journal officiel de la République Tunisienne.

L'office de la topographie et de la cartographie remet le procès-verbal de bornage au greffier du tribunal immobilier dans un délai maximum de trois mois à dater du jour du bornage provisoire, après perception des frais complémentaires s'il y a lieu, et doit en informer le tribunal en cas de non paiement.

Article 325 (nouveau):

L'opposition formée après le délai fixé par l'article précédent, ou qui n'est pas accompagnée des pièces justificatives est rejetée. Toutefois l'Etat et les collectivités locales peuvent présenter leurs moyens durant un délai ne dépassant pas les trois mois à partir de la date de la formulation de l'opposition.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, l'opposition formée par l'une des parties d'une action pétitoire introduite avant la réquisition d'immatriculation ayant le même objet, est acceptée et ce dans un délai de deux mois à partir de la date du jugement de désistement.

Article 332 (nouveau):

Les décisions du tribunal immobilier ne sont susceptibles d'aucune opposition, appel ou recours quelconque.

Cependant la révision des jugements du tribunal immobilier peut être demandée par l'une des parties dans un délai de deux mois à partir de la date de leur prononcé dans les cas suivants :

1- Si le jugement est fondé sur un texte devenu inapplicable en raison de son abrogation ou de sa modification.

2- L'existence d'un jugement civil ayant acquis l'autorité de la chose jugée , en contradiction avec le jugement du tribunal immobilier, et ayant été précédemment versé au dossier de la réquisition de l'immatriculation.

3- Si le jugement n'a pas pris en considération des pièces précédemment versées au dossier et ayant une incidence directe et déterminante quant à la solution du litige.

4- L'existence préalable d'un jugement d'immatriculation en contradiction avec le jugement objet de la demande de révision ; dans ce cas le tribunal immobilier peut procéder à la révision d'office, sans contrainte de délai.

Quiconque ayant un intérêt pourrait demander la révision des jugements fondés sur des preuves dont leur faux ou leur falsification ayant été pénalement établi par un jugement définitif. La demande de révision ne peut être acceptée deux mois après la date du prononcé du jugement définitif ou s'il est prouvé que l'immeuble a été acquis par un tiers de bonne foi

Les chambres réunies du tribunal immobilier qui se composent du président ou du premier vice-président et de quatre vice-présidents n'ayant pas participé auparavant au jugement, connaissent de la demande en révision.

Le recours en révision est intenté devant le président du tribunal immobilier par une requête présentée, par un avocat près la cour de cassation ou par le chef du contentieux de l'Etat dans les procès dont l'Etat fait partie, et mentionnant les causes de la révision accompagnée des pièces justificatives.

Si le président conclut du bien-fondé de la requête, il ordonne son inscription après consignation par le requérant d'une amende de cinquante dinars, et sa notification à la conservation de la propriété foncière qui procède à une prénotation sur le titre foncier s'il a été établi, ou il ordonne la suspension de l'exécution du jugement, cette suspension sera mentionnée aux registres du tribunal conformément aux dispositions de l'article 353 du présent code. Sont dispensés de cette consignation, l'Etat et les collectivités locales.

Le greffe du tribunal procèdera à l'assignation des intéressés à l'audience.

Les chambres réunies statuent sur la requête et s'il y a lieu à révision elles statuent quant au fond. En cas de rejet elles ordonnent la retenue du montant de l'amende et la radiation de la prénotation ou de la mention inscrite sur les registres. Les jugements sont définitifs.

Article 337 (nouveau):

Toute personne dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ou d'une inscription résultant d'un jugement définitif d'immatriculation n'aura jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas d'erreur, une action personnelle en dommages-intérêts contre le bénéficiaire de l'immatriculation.

Article 352 (nouveau):

L'immatriculation n'est ordonnée qu'après rectification du bornage et du plan s'il y a lieu.

Article 353 (nouveau):

Durant la période qui s'écoulera entre le prononcé du jugement d'immatriculation et l'établissement du titre foncier, le jugement prévaut devant les juridictions.

Et jusqu'à l'établissement du titre foncier, le greffier du tribunal reçoit tous les actes et conventions que les parties jugent nécessaire de déposer pour la sauvegarde de leurs droits et les transmet avec le dossier au conservateur de la propriété foncière

qui procède à leur examen et leur inscription s'ils remplissent les conditions légales, suivant l'ordre de leur dépôt près du greffe du tribunal.

Article 364 (nouveau):

Il est remis à tout propriétaire un titre signé et certifié conforme par le conservateur de la propriété foncière, comportant les mentions inscrites au titre foncier.

Si la perte ou la détérioration du titre est établie, le propriétaire publie au journal officiel de la République Tunisienne et dans un journal quotidien un extrait du titre de propriété. Passé le délai d'un mois à partir de la publication, une copie du titre qui en tient lieu est remise au propriétaire, et mention doit en être faite sur le titre.

La forme, le contenu l'extrait et la copie du titre, seront fixés par décret.

Article 388 (nouveau):

Le conservateur de la propriété foncière ne peut sauf empêchement légal ni refuser ni retarder une inscription, radiation, réduction ou rectification d'inscription dument demandée, et ne peut ni refuser ni retarder la délivrance de certificats de propriété aux personnes qui y ont droit ou des certificats d'inscription à toute personne qui les requiert.

La décision de refus ou de retard du conservateur de la propriété foncière est susceptible de recours devant le tribunal immobilier dans un délai d'un mois à partir de la date de la notification de la décision. Passé le délai de quatre mois, le silence du conservateur de la propriété foncière vaut refus, et le tribunal immobilier statue sur le recours après avis du conservateur de la propriété foncière et ordonne le cas échéant de procéder à la mesure demandée. Les jugements sont dispensés de toute notification et sont exécutoires immédiatement tout en préservant les droits des intéressés quant au fond. Le requérant peut demander la pénation de son recours.

Article 391 (dernier alinéa nouveau):

En cas de refus de la part du conservateur de la propriété foncière, le président du tribunal immobilier, en cas de demande, peut prescrire des corrections qui sont faites dans les mêmes conditions. Il peut également ordonner s'il y a lieu la délivrance du titre de propriété ou d'un extrait de son contenu.

Art. 2. - Il est ajouté aux dispositions du code des droits réels les articles 332 bis et 364 bis dont le contenu suit

Article 332 bis:

Le tribunal immobilier connaît des demandes de rectification des erreurs matérielles et celles concernant l'état civil, le calcul ou les chiffres contenues dans le jugement d'immatriculation, ou dans les plans établis par l'office de la topographie et de la cartographie. Le tribunal statue sur ces demandes, ordonne la rectification du jugement ou du plan ou rejette la demande. La demande de rectification ne peut être admise si l'acquisition des droits réels sur l'immeuble par des tiers de bonne foi est établie.

Article 364 bis :

Ne peut être délivré aux personnes autres que les propriétaires qu'un certificat d'inscription.

Art. 3. - Sont abrogées les dispositions de l'article 315 (nouveau) du code des droits réels.

Art. 4. - Les dispositions de l'article 332 (nouveau) sont applicables aux jugements du tribunal immobilier prononcés avant l'entrée en vigueur de la présente loi dans le cas où un jugement pénal est rendu après cette date établissant le faux ou la falsification.

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

Tunis, le 23 janvier 1995.

Zine El Abidine Ben Ali