

القوانين

قانون عدد 35 لسنة 2001 مؤرخ في 17 أفريل 2001 يتعلق بتنقيح بعض الفصول من مجلة الحقوق العينية (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول - تلغى الفصول 316، 354، 358، 374، 375، 377، 377، 387 والفقرة الأولى من الفصل 388 والفصول 394، 398، 401، 402 والفقرة الأولى من الفصل 403 والفقرة الثانية من الفصل 405 وتعوّض بالأحكام التالية :

الفصل 316 (جديد) - لإدارة الملكية العقارية إدارة مركزية بتونس العاصمة وإدارات جهوية وهي مكلفة :

أولا : بإقامة الرسوم العقارية تنفيذا للأحكام الصادرة بالتسجيل.

ثانيا : بحفظ الوثائق المتعلقة بالعقارات المسجلة.

ثالثا : بترسيم الحقوق والتحملات المتعلقة بالعقارات المذكورة.

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

رابعا : بتسليم سندات الملكية والشهادات والوثائق الأخرى.

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

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

الفصل 354 (جديد) - 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 358 (جديد) - تتولى إدارة الملكية العقارية إقامة رسم عقاري لكل عقار مسجل.

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

ويبقى المثال مضافا إلى الرسم العقاري.

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

(1) الأعمال التحضيرية

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 19 مارس 2001.

الفصل 374 (جديد) - يجب التنصيص على نقل الرهن العقاري الواقع بطريقة الحلول أو غيرها 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 انتقل إليه الدين الموثق.

الفصل 375 (جديد) - 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 377 (جديد) - يجب أن يحتوي الصك المقدم للترسيم على ما يلي :

أولا : في ما يتعلق بأطراف الصك يبين :

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

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

ثانيا : في ما يتعلق بموضوع الصك يبين :

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

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

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

الفصل 377 ثالثا (جديد) - مع مراعاة أحكام الفصل 377 جديد يجب على محرر الصكوك الخاضعة للترسيم 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 387 (جديد) . على إدارة الملكية العقارية أن تسلم لكل طالب نسخة من الرسم العقاري أو شهادة ملكية تثبت الحالة القانونية للرسم في تاريخ تلقي المطلب أو شهادة في عدم ملكية وأن تمكنه من الاطلاع على الرسم العقاري.

وكل طلب يجب أن يكون مؤرخا وممضى من صاحبه. وإذا كان الطالب لا يحسن الكتابة فإن إدارة الملكية العقارية تتولى تعمير المطلب مجانا.

الفصل 388 (الفقرة الأولى) . لا يمكن لإدارة الملكية العقارية إلا إذا كان هناك مانع قانوني أن ترفض بصفة نهائية أو تؤجل ترسيما أو تشطبا 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.

الفصل 394 (جديد) . يجب على كل من يطلب ترسيما أو تشطبا 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 سبق 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 الراجع 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 398 (جديد) : يتم الترسيم بالرسم العقاري على التعاقب ويبين به ما يلي :

. الصك وتاريخه ومراجع تسجيله بالقباضة المالية ونوع العملية المقبولة.

. هوية الطرف المتعلق الترسيم 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 401 (جديد) : إذا سلم 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.

الفصل 402 (جديد) . 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 جديد 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 (جديد) الفقرة الأولى :

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.

الفصل 405 (جديد) الفقرة الثانية :

أولا : 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.

الفصل 2 . تلغى أحكام الفصل 364 مكرر من مجلة الحقوق العينية. ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 17 أبريل 2001.

زين العابدين بن علي