

Loi n° 2008-67 du 3 novembre 2008, modifiant et complétant certaines dispositions du code des droits réels ⁽¹⁾.

Au nom du peuple,

La chambre des députés et la chambre des conseillers ayant adopté,

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

Article premier – Sont abrogées les dispositions des articles 319, 332, 343 paragraphe 2 et 351 du code des droits réels, et remplacées par ce qui suit :

Article 319 (nouveau) - Le ministère d'avocat est obligatoire en matière d'immatriculation foncière facultative.

La réquisition comprend ce qui suit :

1. le nom et le prénom de la personne pour le compte de laquelle l'immatriculation est demandée, sa profession, sa qualité, sa nationalité, son domicile réel et son domicile élu en Tunisie,

2. l'indication du droit dont l'immatriculation est demandée,

3. la description de l'immeuble et l'indication :

a- du nom sous lequel il est connu,

b- du nom sous lequel il sera immatriculé,

c- de sa situation, à savoir le ressort de justice cantonale, le gouvernorat, la délégation, la commune ou l'Imada et, s'il s'agit d'un immeuble urbain, la rue et le numéro,

d- de sa contenance,

e- de ses tenants et aboutissements en spécifiant les noms, prénoms et adresses de tous les riverains actuels,

f- des constructions, plantations, puits et bassins qui s'y trouvent,

g- des voies ferrées, routes ou pistes publiques le traversant.

Si l'immeuble est constitué de plusieurs parcelles séparées, les indications ci-dessus devront être fournies pour chaque parcelle.

4. le détail des droits réels existants sur l'immeuble avec la désignation des ayants-droit.

Article 332 (nouveau) - Les jugements du tribunal immobilier ordonnant l'immatriculation ou l'inscription suite à une décision d'immatriculation, sont rendus en dernier ressort et peuvent faire l'objet d'un recours en cassation auprès de la cour de cassation.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 21 octobre 2008.

Discussion et adoption par la chambre des conseillers dans sa séance du 28 octobre 2008.

Le pourvoi en cassation suspend l'exécution du jugement attaqué.

Article 343 (paragraphe 2 nouveau) - Après le rapport qui est fait sur l'affaire par un membre du tribunal, les parties peuvent présenter par ministère d'avocat, leurs observations écrites ou verbales.

Article 351 (nouveau) - A défaut de pourvoi en cassation et à l'expiration du délai dudit recours, le dossier est envoyé au conservateur de la propriété foncière qui procède à l'établissement d'un titre pour l'immeuble immatriculé sur le vu de l'expédition qui lui est délivrée par le greffier après avoir été contresignée par le président du tribunal immobilier.

Art. 2 - Il est inséré au code des droits réels, un chapitre VI comportant les articles 357 bis à 357 quater, comme suit :

CHAPITRE VI

De la cassation des jugements d'immatriculation foncière

Article 357 bis - Les jugements du tribunal immobilier ordonnant l'immatriculation ou l'inscription suite à une décision d'immatriculation, peuvent faire l'objet d'un recours en cassation auprès de la cour de cassation dans les cas suivants :

1- si le jugement contient une violation de la loi ou s'il a été rendu à la suite d'une erreur dans l'application ou l'interprétation de la loi,

2- si le tribunal qui l'a rendu était incompétent,

3- s'il y a eu excès de pouvoir,

4- si les formes prescrites à peine de nullité ou de déchéance, au cours de la procédure ou dans le jugement, n'ont pas été respectées,

5- si deux ou plusieurs jugements ont ordonné l'immatriculation du même immeuble,

6- si un incapable a été condamné sans qu'il fût régulièrement représenté, s'il a été manifestement mal défendu et que cela ait été la cause principale ou unique du jugement ainsi rendu, compte tenu des dispositions des articles 329 et 330 du présent code,

7- si le jugement attaqué est fondé sur des preuves dont leur faux ou leur falsification ont été pénalement établi par un jugement définitif. Le recours en cassation est irrecevable s'il est établi qu'une tierce personne a acquis de bonne foi l'immeuble.

Article 357 ter - Peuvent se pourvoir en cassation, ceux qui ont été parties aux jugements attaqué ou leurs ayants cause.

Celui qui entend se pourvoir en cassation doit, à peine de déchéance, former son recours dans un délai ne dépassant pas soixante jours à partir de la date du prononcé du jugement.

Le ministère public peut, dans le cinquième cas cité à l'article précédent, se pourvoir en cassation suite à une demande qui lui est adressée par l'office de la topographie et de la cartographie ou par l'intéressé, et ce sans délai.

Toute personne ayant un intérêt, peut dans le septième cas cité à l'article précédent, se pourvoir en cassation dans un délai de soixante jours à partir de la date du prononcé du jugement pénal définitif.

Le pourvoi est formé par requête écrite indiquant la qualité du demandeur, la date, le numéro et le dispositif du jugement foncier attaqué ainsi que ses demandes. La requête est présentée par ministère d'un avocat auprès de la cour de cassation, au greffe du siège principal ou du siège auxiliaire du tribunal immobilier qui a rendu le jugement attaqué. Le greffier qui reçoit la requête doit la viser, y mentionner la date de réception et l'inscrire immédiatement à un registre spécial tenu à cet effet. Il en délivre reçu portant la date de réception et en informe le greffe de la cour de cassation par tout moyen laissant une trace écrite.

Le greffier ne doit accepter la requête que si elle est accompagnée de la quittance de consignation à la recette de l'enregistrement de la somme de trente dinars au titre de l'amende à laquelle le demandeur serait condamné si sa requête était rejetée. Sont dispensés de cette consignation, l'Etat et les bénéficiaires de l'assistance judiciaire.

Si le demandeur au pourvoi se désiste, la cour peut ne pas le condamner à l'amende consignée et ordonne la restitution de son montant à son profit.

Le greffier doit convoquer l'avocat du demandeur conformément aux articles 342 et 343 du présent code et lui délivrer une copie du jugement attaqué, contre un reçu indiquant la date de la délivrance, dont une copie est jointe au dossier de l'affaire, lequel est transmis à la cour de cassation.

Si l'avocat du demandeur au pourvoi ne se présente pas pour recevoir la copie du jugement dans le délai d'un mois à partir de la date de sa convocation dûment faite, le recours est déclaré irrecevable.

Les actes de la procédure postérieurs à la réception de la requête en pourvoi sont effectués auprès du greffe de la cour de cassation, qui procède à l'inscription de l'affaire au registre spécial tenu à cet effet.

L'auteur du pourvoi doit, à peine de déchéance, présenter au greffe de la cour de cassation, dans un délai ne dépassant pas trente jours à partir de la date de la délivrance d'une copie du jugement du tribunal immobilier selon les formes précédemment citées ce qui suit :

1) une copie du jugement attaqué avec une copie du reçu délivré par le greffe du siège principal ou du siège auxiliaire du tribunal immobilier.

2) un mémoire rédigé par son avocat indiquant ses moyens et précisant les irrégularités visées par le pourvoi, ainsi que ses prétentions avec toutes les preuves à l'appui.

3) les pièces attestant la signification par le demandeur au pourvoi de la requête et de ses moyens au défendeur au pourvoi au profit duquel l'immatriculation a été ordonnée ou à ses ayants cause, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier de justice.

Le défendeur au pourvoi doit, dans les trente jours suivant la date de la signification qui lui est faite de la requête et de ses moyens, présenter par ministère d'avocat auprès de la cour de cassation, un mémoire en réponse qu'il déposera avec toutes les preuves à l'appui au greffe de la cour après l'avoir communiqué à l'avocat de son adversaire.

Article 357 quater - La cour de cassation statue dans les limites des moyens soulevés. Elle décide d'admettre ou de rejeter le pourvoi.

Si le pourvoi est admis, la cour casse la décision attaquée en tout ou en partie et renvoie, dans tous les cas, l'affaire au siège principal ou auxiliaire du tribunal immobilier qui a rendu le jugement attaqué pour nouvel examen dans la limite des dispositions cassées, ladite juridiction étant autrement composée.

L'arrêt de cassation remet les parties en l'état où elles étaient avant la décision cassée, et ce, dans la limite des moyens admis.

Si la juridiction de renvoi ne se conforme pas à la décision de la cour de cassation et qu'un deuxième renvoi, soulevant le même moyen, est formé, la cour de cassation, toutes chambres réunies, tranche le conflit l'opposant à la juridiction de renvoi.

Si les chambres réunies décident la cassation, elles renvoient l'affaire devant la juridiction de renvoi et son arrêt s'impose à elle.

S'il y a pourvoi en cassation et que la cour rend une décision de cassation avec renvoi, le greffier de la cour de cassation communique la décision au président de tribunal immobilier qui la transmet à la juridiction de renvoi pour nouvel examen, ladite juridiction étant autrement composée.

Si le pourvoi en cassation est rejeté, le greffier communique ladite décision au président du tribunal immobilier qui l'envoie avec le jugement d'immatriculation à la conservation de la propriété foncière pour l'établissement d'un titre pour l'immeuble immatriculé.

Les dispositions prévues par le code de procédure civile et commerciale relatives aux procédures suivies devant la cour de cassation, sont applicables aux affaires de cassation portant sur les jugements rendus en matière d'immatriculation immobilière, tant qu'elles ne sont pas contraires aux dispositions du chapitre VI du présent code.

Art. 3 - Les procédures prévues par la présente loi relatives au recours en cassation, sont applicables aux pourvois introduits contre les jugements rendus après l'entrée en vigueur de la présente loi.

Toutefois, les chambres réunies du tribunal immobilier poursuivent l'examen des demandes en révision en cours avant l'entrée en vigueur de la présente loi, ainsi que des décisions rendues avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

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

Tunis, le 3 novembre 2008.

Zine El Abidine Ben Ali