

Loi n° 92-39 du 27 avril 1992 portant mise à jour et dégel des titres fonciers (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. - Il est créé dans chaque gouvernorat une commission dénommée commission régionale de mise à jour et de dégel des titres fonciers. La durée de sa compétence est fixée à 3 ans à compter de la date de parution de la présente loi.

Art. 2. - La commission de mise à jour et de dégel des titres fonciers se compose des membres suivants.

- Le gouverneur ou le secrétaire général du gouvernorat, le cas échéant, Président

- Le conservateur de la propriété foncière ou le directeur régional de la propriété foncière, Membre

- Un magistrat du tribunal immobilier, Membre.

La commission s'assure pour les questions d'ordre topographique le concours d'un ingénieur de l'office de topographie et de cartographie ou d'un ingénieur agréé selon les formes légales en vigueur, elle peut également faire appel à toute autre personne dont elle juge la présence utile.

Le secrétariat de la commission est assuré par un fonctionnaire de la direction régionale de la propriété foncière.

Les membres de la commission sont désignés par arrêté des ministres de la justice et des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Art. 3. - La commission siège sur convocation de son président. Ses travaux ne sont valables qu'en présence de tous ses membres. Elle prend ses décisions à la majorité des voix.

Art. 4. - La commission régionale de mise à jour et de dégel des titres fonciers examine les demandes de dégel ou de mise à jour des titres fonciers ou de rectification des documents présentés à l'inscription ou celles tendant à faciliter l'accomplissement de l'opération requise qui lui sont transmises par le conservateur de la propriété foncière ou qui lui sont adressées par toute personne physique ou morale ayant qualité et intérêt pour agir.

Art. 5. - La commission est investie de pouvoirs d'enquête et d'investigation les plus étendus. Elle peut convoquer et entendre toute personne ou témoin se déplacer sur les lieux, se faire assister par des experts, demander aux administrations, établissements publics ou privés, et à toute personne physique, tout document qu'elle juge utile, et accomplir les formalités légales requises en vue de la mise à jour des titres fonciers.

Art. 6. - La commission ne peut examiner les demandes de mise à jour et de dégel des titres fonciers dans les cas suivants :

1) Lorsque les titres fonciers ou les droits réels concernés font l'objet de litiges pendants devant les tribunaux, ou de prénotations, en cours de validité sur le registre foncier.

2) Lorsque les demandes sus-indiquées sont contraires à des jugements définitifs dont la commission a eu connaissance avant de statuer sur l'objet de ces demandes.

3) Lorsque la régularisation requises concernent des affaires pététoires, la dissolution des habous, les radiations judiciaires d'hypothèque, l'établissement des fridhas et de partages, qui nécessitent des procédures judiciaires.

Art. 7. - La commission prend ses décisions compte tenu de l'accomplissement à son initiative, des procédures requises pour la régularisation, ou compte tenu de la possibilité de passer outre ces

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 22 avril 1992.

procédures sans risque de léser les droits des tiers, de mineurs ou d'incapables.

Les décisions de la commission sont motivées et notifiées à toute les parties concernées, par lettre recommandée avec accusé de réception. Elles sont transmises pour exécution au conservateur de la propriété foncière après expiration des délais de recours prévus par la présente loi, le cas échéant.

La commission peut corriger toute erreur matérielle qui s'est glissée dans ses décisions.

Art. 8. - Les décisions de la commission sont définitives et ne peuvent faire l'objet de recours que si elles sont contraires aux dispositions des articles 6 et 7 de la présente loi, et ce, dans un délai d'un mois à partir de la date de la notification légale.

Le recours est porté devant le tribunal immobilier, le requérant doit en informer la conservation de la propriété foncière.

Art. 9. - Toute personne dont les droits auraient été lésés par suite d'une décision rendue par la commission de mise à jour et de dégel des titres fonciers n'aura pas de recours sur l'immeuble. Cependant en cas de dol elle peut intenter une action personnelle en dommages-intérêts contre l'auteur du dol.

Art. 10. - La commission transmet au tribunal immobilier toutes les demandes sur lesquelles elle n'est pas parvenue à prononcer de décision d'inscription les concernant et ce, dans un délai d'un mois à compter de la date où cette impossibilité est établie.

Art. 11. - Le conservateur de la propriété foncière ne peut, tant qu'il n'y a pas de recours en application de l'article 8 ci-dessus, refuser ou différer l'insertion d'une régularisation décidée par la commission de mise à jour et de dégel des titres fonciers.

Art. 12. - A chaque insertion d'une régularisation effectuée par le conservateur de la propriété foncière, il est fait obligatoirement mention de la décision de la commission la prescrivant.

Art. 13. - A titre transitoire et pour une période de trois ans à compter de la date de publication de la présente loi, le tribunal immobilier, ordonne à la demande des personnes concernées ou de la commission régionale de mise à jour et de dégel de titres fonciers, l'inscription sur les titres fonciers de la dernière modification qui leur a été apportée. De même il examine la situation juridique et matérielle des immeubles immatriculés à la date d'entrée en vigueur de la présente loi. Il ordonne aussi l'inscription de la chaîne des mutations successives qui ont affecté les immeubles sus-indiqués ainsi que les apurements nécessaires, et effectue toute publicité et enquête qu'il juge nécessaires.

Art. 14. - Pour l'application de la présente loi, les transferts successifs de propriété sont exonérés des droits de mutation sauf pour le dernier transfert.

Les frais de procédures prévus par la présente loi et visant la mise à jour et le dégel des titres fonciers sont à la charge du bénéficiaire de l'inscription de la dernière opération de mutation de propriété.

A défaut de paiement, l'Etat avance les sommes sus-visées et le titre est grévé d'une hypothèque légale, pour leur recouvrement. L'inscription de cette hypothèque sera radiée dès la production des justifications de paiement de ces frais.

Le recouvrement de ces frais peut être également effectué au moyens d'états de liquidation, après au moins six mois à compter de la date d'inscription.

Art. 15. - Sont abrogées les dispositions de l'article 16 du décret -loi n° 64-4 du 21 février 1964 ratifié par la loi n° 64-6 du 21 mai 1964 et le dernier paragraphe de l'article 3 de la loi n° 88-60 du 2 juin 1988 portant loi de finances complémentaires pour l'année 1988.

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

Tunis, le 27 avril 1992.

Zine El Abidine ben Ali