

التسوين

قانون عدد 37 لسنة 1977

ومع هذا فان احكام هذا القانون لا تنطبق على رخص
الاشغال الوقتية التي تمنحها الادارة والمجموعات
العمومية

مؤرخ في 25 ماي 1977 يتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوين
والمسوين فيما يخص تجديد كراء العقارات او المحلات ذات
الاستعمال التجاري او الصناعي او المستعملة في الحرف (1)

العنوان الثاني

في تجديد التسوين

الفصل 3 - لا يمكن ان يطلب الحق في تجديد التسوين
الا المسوين او الذين احوالوا الكراء او اصحاب الحق
الذين يشبثون انهم يتصرفون في ملك تجاري شخصيا
او بواسطة نوابهم وذلك منذ عامين متتابعين
ويمكن للمسوين الذي يشبث بسبب شرعي او الذي
اعطى ملكه التجاري لوكالة حرة ان يتمسك بالتصرف
الموجود

وفي صورة احالة ملك تجاري يمكن للمحال له ان
يتمسك بالحقوق المكتسبة من طرف المحيل لاتمام مدة
التصرف الشخصي المنصوص عليه بالفقرة السابقة
وذلك عند الاقتضاء

وتنتهي هذه المدة في تاريخ موفى عقدة الكراء او عند
الاقتضاء عند تجديدها كما نص على ذلك الفصل الرابع
من هذا القانون وهذا التاريخ الاخير هو اما تاريخ
التنبيه بالخروج او انتهاء الاجل الاعتيادي الذي يتبع
طلب تجديد الكراء ان صدر مطلب فيه

الفصل 4 - خلافا لمقتضيات الفصلين 791 و 792 من
مجلة العقود والالتزامات لا تنتهي اكرية المحلات الخاضعة
لهذا القانون الا بالتنبيه بالخروج يقدم في اجل معين وهو
سنة اشهر من قبل

وعند عدم التنبيه بالخروج يستمر التسوين الذي
جددت مدته بالتنبيه الضمني الى ما بعد الاجل المضبوط
بالعقد من غير مدة معينة ويجب ان يكون التنبيه بالخروج
في الاجل المنصوص عليه بالفقرة السالفة
ولا يمكن ان ينتهي الكراء الذي مدته تتوقف على
حادثة يستطيع من اجلها ان يطلب الفسخ الا باعلام
يقع ستة اشهر من قبل ويجب ان يبين الاعلام وقوع
هذه الحادثة المنصوص عليها بالعقد

وفي صورة كراء يحتوي على مدد عديدة واذا اعلم
المسوين بانتهاء الكراء في موفى مدة من هذه المدد فان
التنبيه بالخروج يقع وجوبا في الاجال المنصوص عليها
بالفقرة الاولى اعلاه

وينبغي ان يقع ذلك الاعلام بواسطة عدل منفذ ويجب
ان تبين الاسباب التي من اجلها وقع التنبيه بالخروج
ويذكر عبارات الفصل 27 والا يقع الغاؤه

الفصل 5 - عند عدم التنبيه بالخروج يجب على
المسوين الذي يريد ان يحصل على تجديد الكراء ان
يقدم مطالبا اما في الستة اشهر السالفة لانتهاء الكراء
او في كل وقت طيلة التجديد وذلك عند الاقتضاء
ويجب ان يقدم مطلب التجديد للمسوين عن طريق
عدل منفذ

باسم الشعب ،
نحن الحبيب بورقيبة ، رئيس الجمهورية التونسية ،
بعد موافقة مجلس الامة ،
اصدرنا القانون الاتي نصه :

العنوان الاول

ميدان التطبيق

الفصل 1 - تنطبق احكام هذا القانون على عقود
تسوين العقارات والمحلات التي يستغل بها ملك تجاري
طيلة عامين متتاليين على الاقل سواء اكان على ملك تاجر
او صاحب صناعة او صاحب حرفة .

الفصل 2 - تنطبق احكام هذا القانون ايضا مع مراعاة
مدة الاستغلال المنصوص عليها بالفصل السابق على :

1 - عقود تسوين المحلات او العقارات اذا كان
استعمالها لا يد منه لاستغلال الملك التجاري وعندما
تكون على ملك مالك المحل او العقار الذي به المحل
الاصلي

في صورة تعدد المالكين فان المحلات التابعة يجب ان
تكون قد موغت بمرأى ومسمع من مسوين او من احد
المسوين للمحلات التابعة قصد استعمالها مع المحل
الاصلي

2 - عقود تسوين الاراضي البيضاء التي اقيمت عليها
بعد التسوين بناءات لاستعمال تجاري او صناعي او
لحرفة بشرط ان تكون هاته البناءات قد اقيمت او
استعملت بموافقة المالك موافقة صريحة او ضمنية

3 - عقود تسوين المحلات او العقارات التي بها
مؤسسات تعليم خاص

4 - عقود التسوين الواقعة للبلديات فيما يخص
عقارات او محلات اعدت وقت التسوين او بعده وبموافقة
صريحة او ضمنية من المالك لمصالح مستقلة فرعيا
طيلة عامين على اقل تقدير

5 - بطمخ النظر على احكام الفصلين 16 و 17 من هذا
القانون فان احكام هذا القانون تنطبق ايضا على عقود
تسوين العقارات او المحلات التي هي على ملك الدولة او
البلديات او المؤسسات العمومية او التي هي ذات
مصلحة عمومية وعلى عقود تسوين العقارات المعدة من
طرف المجموعات لاشغال ذات مصلحة عمومية في صورة
ما اذا كانت هاته العقارات او المحلات تتوفر فيها الاحكام
السابقة

(2) الاعمال التوضيرية :
مداولة مجلس الامة وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 17 ماي 1977

ويمكن ان يوجه مطلب التجديد للوكيل او لاحد
الثالثين عند تعددهم ما لم توجد شروط او اعلانات
معاكسة من طرف المسوغ

ويجب ان ينص المطلب على مضمون الفقرة اسفله والا
يقع الغاؤه

وينبغي على المسوغ ان يعلم الطالب حسب نفس
الصيغ بامتناعه او بقبوله للتجديد او بقبوله حسب
شروط جديدة مع بيان اسباب الرفض او الشروط
المطلوبة وذلك في بحر الثلاثة اشهر من الاعلام بالتجديد
وان لم يعلم بنواياه في هذا الاجل يعد المسوغ قابلا
لتجديد الكراء بنفس الشروط ولنفس المدة

ويجب ان يبين الاعلام المذكور بالفقرة السالفة نص
الفصل 27 والا يقع الغاؤه

الفصل 6 - يبدأ مفعول الكراء الجديد من يوم انتهاء
الكراء السالف او من يوم تجديده عند الاقتضاء وهذا
التاريخ الاخير هو اما تاريخ التنبية بالخروج او انتهاء
اجل الثلاثة اشهر من تاريخ الاعلام بمطلب التجديد في
صورة تقديم مطلب في ذلك

العنوان الثالث

في رفض التجديد

الفصل 7 - يمكن للمسوغ ان يرفض تجديد التسويغ
ومع ذلك فان المسوغ يجب عليه فيما عدا الاستثناءات
المنصوص عليها بالفصل الثامن والفصول التابعة له ان
يسلم للمسوغ المحروم من التجديد منحة تعرف بمنحة
الحرمان تساوي الضرر الحاصل بسبب عدم التجديد

وتشمل هاته المنحة بالخصوص قيمة الاصل التجاري
منه التعامل وتضبط القيمة المذكورة حسب تقاليد
المهنة وتضاف اليها المصاريف العادية للنقل والانتصاب
من جديد وكذلك المصاريف ومعالم التسجيل الواجب
دفعها في صورة شراء اصل تجاري له نفس القيمة

الفصل 8 - يمكن للمسوغ ان يرفض تجديد التسويغ
بدون ان يكون مطالبا بدفع اي منحة وذلك

1 - ان اثبت وجود سبب خطير وشرعي ضد
المسوغ الخارج

2 - ان اتضح ان العقار يجب هدمه كلياً او جزئياً
حيث صار هضراً بالصحة اضراراً اثبتته السلطة
الادارية او اذا اتضح انه صار لا يمكن شغله بدون
خطر بسبب الحالة التي هو عليها وفي صورة تجديد
البناء من طرف المالك او المستحق لعقار جديد يحتوي
على محلات تجارية فان المسوغ له حق اولوية الكراء
بالعقار المجدد بناؤه حسب الشروط المنصوص عليها
بالفصاين 10 و 11 من هذا القانون

الفصل 9 - للمالك الحق ايضا في رفض تجديد
التسويغ لتجديد بناء العقار بشرط ان يدفع للمسوغ
المحروم قبل خروجه منحة تساوي كراء اربعة اعوام

والمسوغ الحق في البقاء بالمحل حسب القيود
والشروط المنصوص عليها بالعقد المنتهية مدته الى
ابتداء الاشغال بصفة فعلية

الفصل 10 - للمتبع بحق الاولوية المنصوص عليه
اما بالفصل 8 او بالفصل 9 من هذا القانون يجب على
المسوغ عند مبارحته المحل او في الثلاثة اشهر الموالية
لذلك على اكثر تقدير ان يعلم المالك برغبته في التمتع
بذلك عن طريق عدل مفقذ وان يبين له مقره الجديد كما
يجب عليه ان يعلمه بنفس الطريقة بكل تغيير في مقره
والا فانه يسقط حقه في ذلك

ويجب على المالك الذي اتصل بمثل ذلك الاعلام ان
يسلم للمسوغ بنفس الطريقة وقبل تسويغ المحل الجديد
بانه مستعد للتسويغ له من جديد وان لم يقع الاتفاق
بين الطرفين على شروط ذلك التسويغ فان هاتيه
الشروط يقع تعيينها طبق احكام الفصل 28

وللمسوغ اجل قدره ثلاثة اشهر ليقرر ما يراه او
للمالك لدى الحكمة ذات النظر

وهذا الاجل يجب بيانه في الاعلام المشار اليه بالفقرة
السابقة والا فانه لا يعمل به وعند انتهاء هذا الاجل
يمكن للمالك ان يتصرف في محله

والمالك الذي لا يمثل لاحكام الفقرات السابقة يكون
ملزماً بطلب من المسوغ بدفع غرم الضرر لهذا الاخير

الفصل 11 - اذا كان العقار المعاد بناؤه حسب
الشروط المنصوص عليها بالفصاين 8 و 9 من هذا
القانون وله مساحة تفوق مساحة العقار القديم فان
حق الاولوية مقصور على المحلات التي لها مساحة تساوي
مساحة المحلات المشغولة سابقاً او التي من شانها تسديد
نفس الحاجيات التجارية التي سددتها الاخيرة

وإذا كان العقار المعاد بناؤه لا يسمح بارجاع جميع
الشاغليين فان الاولوية للمسوغين اصحاب اقدم عقد
تسويغ اذا اعربوا عن رغبتهم في شغل المحلات

الفصل 12 - يمكن ايضا للمالك ان يرجي تجديد
التسويغ لمدة اقصاها ثلاثة اعوام ان كان يعتمزم تلبية
العقار وان كانت هذه التلبية توجب حرمان المسوغ
مؤقتاً وفي هاتيه الصورة للمسوغ الحق في غرامة
تساوي الضرر الذي لحقه بدون ان تتجاوز مقدار كراء
ثلاثة اعوام

الفصل 13 - يمكن للمالك الامتناع من تجديد
التسويغ ان استرجع المحل ليسكنه بنفسه او ليسكن
به اصوله او فروعه بشرط ان لا يكون للمتبع
بالاسترجاع مسكن يوافق حاجياته العادية او حاجيات
افراد عائلته العائشين عادة معه وبشرط ان تتفق هاتيه
الحاجيات مع استعمال عادي للمحل وبشرط صلوحية
المحل للسكنى بعد مجرد اجراء اشغال تهيئة للسكنى
ولا يجوز الاسترجاع الجزئي الا بشرط ان لا يقصر
بامتثال المسوغ وسكنه

وإذا كان إنشاء العقار ضمن فان المسوغ لا يمكنه التمتع بهذا الحكم الا اذا كان رسم اقتضائه له تاريخ محقق يزيد عن السنة اعوام قبل القيام بهذا الحق ولا يمكن القيام بالاسترجاع حسب الشروط المبينة اعلاه فيما يخص المحلات الملعنة لتستعمل نزلا او لتسوغ مؤثثة

والمسوغ الذي يقوم بحق الاسترجاع المنصوص عليه بهذا الفصل يتحتم عليه ان يدفع للمسوغ او للقائم مقامه غرامة تساوي معلوم الكراء المدفوع فيما يخص المحلات المسترجعة عن الخمسة اعوام الاخيرة واذا كانت مدة التسويغ اقل من ذلك فالغرامة تساوي معلوم كراء السنة الاخيرة مضاعفا خمس مرات

يجب على التمتع بالاسترجاع ان يشغل بنفسه المحل في ظرف ستة اشهر من تاريخ مبارحة المسوغ المحروم من البقاء في العقار وطيلة مدة ادائها ستة اعوام ما لم يكن هناك عذر شرعي وفي خلال اجل السنة اعوام لا يمكن اعداد المحل لاستعمال تجاري او صناعي او حرفي مهما كان السبب وفي صورة مخالفة هاته الاحكام فان المسوغ المحروم له حق الغرامة المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون وعلاوة على ذلك فان كل شخص يخالف هاته الاحكام يعاقب بخطية تتراوح بين مائة والى دينار

ويجب على المسوغ الذي يمتنع من التجديد للسبب اعلاه التنبية على المسوغ بالخروج حسب الاجراءات والشروط التي جاء بها الفصل 4 من هذا القانون قبل مضي ستة اشهر على اقل تقدير

الفصل 14 - حق التجديد لا يعارض به المالك الذي حصل على رخصة بناء محل سكني بكامل او بعض احدى الاراضي المشار اليها بالفقرة الثانية من الفصل 2 من هذا القانون

وحق الاسترجاع هذا لا يمكن القيام به مهما كان الامر الا فيما يخص الاجزاء غير المبنية من الاراضي المسوغة واذا كان يترتب عنه وجوبا انقطاع الاستغلال التجاري او الصناعي او مباشرة الحرفة فانه يحتم دفع الغرامة المنصوص عليها بالفصل 9 من هذا القانون

الفصل 15 - لا يمكن للمالك او للمسوغ الاصلي الذي هو في آن واحد مسوغ لمحلات وبائع للملك التجاري المتصرف فيه بالمحلات المذكورة والذي قبل كامل ثمنه ان يرفض تجديد التسويغ الا بشرط دفع غرامة الحرمان المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون ما لم يستدل ضد المسوغ بسبب معترف بخطورته وبشرعيته

الفصل 16 - يمكن الامتناع من تجديد اكرية العقارات او المحلات التي هي على ملك الدولة والبلديات والمؤسسات العمومية او ذات المصلحة العامة واكرية العقارات او المحلات المعدة من طرف جماعات لاشغال ذات مصلحة عامة وذلك لسبب مستمد من المصلحة العامة

وفي هذه الصورة فان المسوغ المحروم الذي يجب ان يوجه اليه تنبيهه قبل مضي ستة اشهر عن طريق عدل تنفيذ يشتم بغرامة الحرمان المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون ولا يطلب دفع هذه الغرامة الا يوم الخروج من المحلات

الفصل 17 - وفي صورة انتزاع للمصلحة العامة يمكن للمجموعة العمومية التي تسعى في الانتزاع ان تمتنع عن دفع غرامة الحرمان المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا القانون بعرضها على التاجر او صاحب الحرفة او صاحب المعمل المحروم عقارا مائلا كائنا بموضع المحل القديم او بجواره

وفي هذه الصورة يقبض المسوغ غرامة تعويضية لعدم تمكنه وقتيا من التصرف وعند الاقتضاء لسقوط قيمة الملك التجاري كما يدفع له أيضا المصاريف الاعتيادية المتعلقة بنقل الاثاث وانتصابها من جديد

الفصل 18 - وفي صورة ما اذا ثبت ضد المسوغ انه لم يستعمل الحقوق التي منحها له الفصل 8 من هذا القانون وما بعده الا حرمان المسوغ بطريق التحيل من حقوقه خصوصا بالقيام بعمليات اكرية واعادة بيع سواء اكانت هذه العمليات ذات صبغة مدنية او تجارية فللمسوغ الحق في غرامة تساوي مقدار ما لحقه من ضرر

الفصل 19 - لا يجوز اجبار اي مسوغ يمكنه ادعاء استحقاقه لغرامة الحرمان او لاحدى الغرامات المنصوص عليها بالفصلين 9 و 16 من هذا القانون على الخروج من المحلات قبل اتصاله بالغرامة الا اذا دفع له المالك غرامة على الحساب يقدرها رئيس المحكمة الابتدائية الذي يرفع اليه الامر ويحكم فيه طبق الشروط المنصوص عليها بالفصل 28 من هذا القانون

وهذه الغرامة تخصم من مقدار الغرامة التي تقدر بصفة نهائية اما بالتراضي او بواسطة المحكمة ان كانت هذه الغرامة تفوق الاولى والا فانه يجب على المسوغ ارجاع الفرق للمالك

وللمسوغ الذي استعمل الحق المنصوص عليه بالفقرة الاولى ان يبقى بالمحل حسب القيود والشروط المذكورة بعقده الكراء التي انتهى امدها وذلك الى ان يقع دفع الغرامة على الحساب

العنوان الرابع

في الاكرية الثانية

الفصل 20 - يحجر كل كراء ثان كامل او جزئي الا اذا تضمنت عقدة الكراء شرطا مخالفا او باتفاق مع المسوغ

وفي صورة كراء ثان مرخص فيه يطلب من المالك المشاركة في العملية

واذا كان مبلغ الكراء الثاني يفوق ثمن الكراء الاصلي فان للمالك الخيار في طلب زيادة موافقة لكراء العقدة الاصلية وفي صورة عدم الاتفاق بين الطرفين تضبط هذه الزيادة حسب الفصل 28 من هذا القانون

يجب على المتسوغ ان يشعر المالك بعزمه على ابرام كراء ثان بواسطة عدل منفذ ويجب على المالك أن يعرف في اجل خمسة عشر يوما من تاريخ الاعلام بما اذا كان يعتزم المشاركة في انجاز العملية المذكورة

وإذا امتنع المتسوغ من المشاركة أو غفل عن الجواب بالرغم عن الترخيص المنصوص عليه بالمادة الاولى فانه يستغنى عنه

الفصل 21 - يمكن للمتسوغ الثاني أن يطلب تجديد عقدة تسويغه من المتسوغ الاصلي في حدود الحقوق التي تحصل عليها هذا الاخير من المالك ويدعى المتسوغ للمشاركة في العقد طبق ما هو منصوص عليه بالفصل 20 من هذا القانون

وعند انتهاء مدة التسويغ الاصلي لا يكون المالك ملزما بالتجديد الا اذا رخص أو قبل التسويغ الثاني صراحة أو ضمنيا أو في صورة تسويغ ثان جزئي اذا كانت الاماكن موضوع التسويغ الاصلي لا يتألف منها بصفة مادية أو في نظر جميع الاطراف كل لا يتجزأ

العنوان الخامس

معين الكراء

الفصل 22 - ان معين الكراء يعقود التسويغ المراد تجديدها أو مراجعتها ينبغي أن يكون مطابقا لقيمة كرائية عادلة وهذه القيمة يمكن تعيينها بالخصوص بناء على ما يلي :

I - كامل المساحة الحقيقية المخصصة لاستقبال العموم أو للاستغلال مع اعتبار حالة القدم والتجهيز التي عليها المحلات الموضوعة من طرف المالك تحت تصرف المستغل من جهة ومن جهة أخرى نوع المحلات والغرض المعدة له تلك المحلات وتوابعها وعامة مرافقها ويمكن اعتبار مساحة الابواب والنوافذ على الشارع بالنسبة لكامل مساحة المحل

2 - كامل المساحة الحقيقية للمحلات الفرعية المعدة عند الاقتضاء لسكنى المستغل أو لسكنى أعوانه

3 - العناصر التجارية أو الصناعية مع مراعاة أهمية المدينة والحي والنهج والموقع من جهة ومن أخرى نوع الاستغلال والمرافق المعروضة لمباشرة ما ذكر كما يجب اعتبار التكاليف المفروضة على المتسوغ

الفصل 23 - يفسخ عقد الكراء عند عدم الخلاص لمعين الكراء في الاجال المتفق عليها وذلك بعد مضي ثلاثة أشهر على صدور تنبيهه بالدفع بواسطة عدل منفذ ولم يأت بنتيجة

ويجب أن ينص التنبيه على الاجل المشار اليه والا يكون ملغى

ولا يمكن التمديد في الاجل المذكور ويكون الفسخ حتميا

الفصل 24 - يمكن تعديل معين كراء العقارات والمحلات الخاضعة لاحكام هذا القانون سواء أكانت مجددة ام لا يطلب من احد الطرفين مع مراعاة الاحتياطات المنصوص عليها بالفصلين 25 و 26 من هذا القانون .

ويجب ان يقدم المطلب بواسطة عدل منفذ وفي صورة عدم الاتفاق بين الطرفين خلال الثلاثة اشهر الموالية فان مطلب التعديل يقع الحكم في شأنه طبق احكام الفصلين 28 و 29 من هذا القانون .

ويكون معين الكراء الجديد واجب الدفع ابتداء من تاريخ المطلب اللهم الا اذا اتفق الطرفان سواء قبل او اثناء رفع القضية على تاريخ اقدم او احدث من ذلك .

الفصل 25 - ان مطلب التعديل لا يمكن تقديمه الا بعد مضي ثلاثة اعوام على الاقل من تاريخ استغلال المتسوغ للمحل او بعد الشروع في التسويغ المجدد .

ولا يمكن علاوة على ذلك قبول المطلب الا اذا طرأت تغييرات على الاحوال الاقتصادية بلغت حدا من شأنه ان يدخل تغييرات تتجاوز ربع قيمة كراء الاماكن المسوغة المعينة بوجه التعاقد او بموجب حكم عدلي

ويمكن تقديم مطالب جديدة كل ثلاثة اعوام ابتداء من اليوم الذي يصير فيه معين الكراء الجديد معمولا به شريطة ان يكون الشرط المنصوص عليه بالمادة السالفة قد توفر .

على انه في صورة احالة الملك التجاري فانه يجوز لملك المحل طلب تعديل الكراء .

الفصل 26 - علاوة على ذلك وخلافا لما جاء بالفصل 25 فان عقد التسويغ اذا كان يتضمن شرطا يتعلق بالسلم المتغير فان التعديل يمكن ان يطلب كلما اعترى معين الكراء من جراء الشرط المذكور زيادة او نقص يتجاوزان الربع بالنسبة للثمن المعين سابقا بوجه التعاقد او بموجب حكم عدلي .

وينبغي للحاكم ان ينسق بين مفعول السلم المتغير وبين القيمة الكرائية العادلة الى يوم تقديم المطلب واذا زال عنصر من العناصر المتغيرة في تحديد حساب السلم المتغير المشروط فان التعديل لا يمكن طلبه وتتبع انجازه الا حسب الشروط المشار اليها بالفصل 25 من هذا القانون .

العنوان السادس

الاجراءات

الفصل 27 - يجب على المتسوغ الذي يريد اما النزاع في اسباب الامتناع من التجديد التي ادلى بها المتسوغ واما المطالبة بغرامة الحرمان او الذي يرفض الشروط المعروضة في شأن العقد الجديد ، ان يرفع الامر الى المحكمة ذات النظر في الثلاثة اشهر الموالية لتاريخ ابلاغ الاعلام بالترحول او لجواب صاحب الملك المتنبه عليه بمقتضى الفصل الخامس من هذا القانون .

وبعد مضي هذا الاجل يفقد المتسوغ حق الانتجاع الى المحكمة ويعتبر اما انه عدل عن التجديد او عن التحصيل

على غرامة الحرمان او انه قبل الشروط الجديدة المعروضة عليه .

الفصل 28 - اذا قبل المسوغ التجديد وكان النزاع يتعلق بالثمن او بالمدة او بالشروط الثانوية أو بجملة هذه العناصر فان الطرفين المتعاقدين يحضران مهما كان مبلغ الكراء امام رئيس المحكمة الابتدائية بالجهة الكائن بها العقار او امام الحاكم الذي ينوبه وهو الذي يتعهد بالقضية ويبت فيها حسب الاجراءات المقررة في القضايا الاستيعابية .

على ان اجل الحضور خلافا لمقتضيات الفصلين 203 و 209 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية لا يمكن ان يكون اقل من ثمانية ايام واستئناف القرارات الصادرة طبقا للقانون العام يعطل التنفيذ .

الفصل 29 - يجب على المتسوغ ما دامت القضية منشورة ان يستمر على دفع معالم الكراء التي حل اجلها بحساب المقدار القديم او عند الاقتضاء حسب الثمن الذي يمكن على كل حال تعيينه بصفة وقتية من طرف المحكمة المتمهدة طبق احكام الفصل السابق ما لم يقع الحساب بين المسوغ والمتسوغ بعد تعيين الثمن النهائي للكراء المجدد وفي اجل شهر من تاريخ الاعلام او من تاريخ الحكم النهائي يجرى الطرفان عقدة كراء جديدة حسب الشروط التي عينتها المحكمة اللهم الا اذا خير المتسوغ عدم التجديد او اذا امتنع المسوغ من ذلك ويتحمل احد الطرفين الذي ابدى عدم الموافقة بجميع المصاريف واذا لم يوجه المسوغ في الاجل المذكور مسودة عقدة الكراء مطابقة للحكم المشار اليه ليمضي بها المتسوغ او في صورة عدم حصول الاتفاق في بحر شهر من تاريخ توجيه المسودة فان الحكم او القرار المعين لثمن الكراء ولشروط العقد الجديد يكون بمثابة عقد .

الفصل 30 - اذا رفض المسوغ تجديد العقد حسب الشروط الوارد بها الفصل 28 من هذا القانون فانه يجب على المتسوغ رفع الامر للمحكمة ذات النظر في خلال الثلاثة اشهر الموالية للاعلام برفض التجديد والا سقط حقه .

يمكن للمالك الذي صدر عليه الحكم وفي ظرف خمسة عشر يوما ابتداء من اليوم الذي يصبح فيه الحكم نهائيا اذا كان الامر يتعلق بحكم ابتدائي او من يوم صدور الحكم اذا كان ذلك الحكم استئنافيا ان يتخلص من دفع الغرامة على ان يتحمل مصاريف القضية ويقبل تجديد التسويغ الذي تعين شروطه في صورة عدم الاتفاق طبق لترتيب الفصل 28 ولا يمكن استعمال هذا الحق الا اذا كان المكتري مستمرا على البقاء بالمحل ولم يسبق له كراء او شراء عقار آخر .

الفصل 31 - ان جميع الدعاوي المقامة بناء على تطبيق هذا القانون غير القضايا المنصوص عليها بالفصول 27 الى 30 من هذا القانون يقع النظر والبت فيها طبق احكام القانون العام .

العنوان السابع احكام مختلفة

الفصل 32 - ان البنود والشروط والاتفاقات التي من شأنها النيل من حق التجديد المحدث بهذا القانون او من

احكام الفصلين 23 و 26 من هذا القانون تكون لاغية ولا حائل بهما مهما كان شكلها .

الفصل 33 - تلغى ايضا الاتفاقيات - مهما كان شكلها - التي ترمي الى التحجير على المكتري احالة تسويغه لشكري ملكه التجاري او مشروعه .

الفصل 34 - ان حالة الافلاس والتصفية العدلية لا يترتب عليهما الحق المطلق في فسخ كراء العقارات المخصصة لتعاطي صناعة المطلوب او تجارته او صناعته اليدوية بما في ذلك العقارات والمحلات التابعة لها المدة لسكناه او لسكنى عائلته .

كل بند مخالف لهذا يعتبر ملغى .

الفصل 35 - اذا كان المسوغ مالكا في آن واحد للعقار المسوغ وللملك التجاري الواقع استغلاله وكان التسويغ يشملهما معا فانه ينبغي للمسوغ ان يدفع للمكتري عند خروجه غرامة مطابقة للغنم الذي يمكن ان يتحصل عليه من جراء الزيادة في قيمة الملك التجاري او في القيمة الكرائية للعقار بسبب التحسينات المادية التي انجزها المكتري بالاتفاق الصريح مع المالك .

العنوان الثامن

احكام انتقالية

الفصل 36 - ان احكام الفصل الثالث من هذا القانون تنطبق على الاكزية الجارية وكذلك على جميع القضايا المقدمة قبل ادراجه والمنشورة في ذلك التاريخ .

الفصل 37 - ان القضايا الجارية قبل ادراج هذا القانون تبقى خاضعة لقواعد الاجراءات المنصوص عليها بالترتيب القديمة المعمول بها .

والاحكام الصادرة في القضايا المشار اليها بالفقرة السابقة او الاحكام الصادرة قبل ادراج هذا القانون تبقى خاضعة للترتيب القديمة فيما يتعلق بطرق التبني والمحكمة ذات النظر .

وان التناهي بالخروج ومطالب استرجاع المحلات ومطالب التجديد وكذلك مطالب دفع غرامة الحرمان والاعلام برفض التجديد لا لزوم لتجديدهما مهما كان التاريخ الذي وقع فيه ابلاغهما .

الفصل 38 - المنيت جميع الاحكام المخالفة لاحكام هذا القانون وخاصة الامر المؤرخ في 27 ديسمبر 1954 .

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة .

وصدر بقصر قرطاج في 25 ماي 1977

رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب بورقيبة