

قانون عدد 122 لسنة 1993 مؤرخ في 27 ديسمبر 1993 يتعلق بتنقيح القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 والمتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحللات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل 1: تقحت أحكام الفصول 2 و 3 و 4 و 5 و 6 و 7 و 11 و 16 و 22 و 24 من القانون عدد 35 لسنة 1976 المؤرخ في 18 فيفري 1976 المتعلق بضبط العلاقات بين المالكين والمكترين لمحللات معدة للسكنى أو الحرفة أو الإدارة العمومية على النحو التالي :

الفصل 2 (جديد) : يتمتع بحق البقاء قانونا و بدون تحديد للمدة ولا القيام بأي إجراء كل شخص طبيعي أو معنوي يشغل بوجه الكراء عند صدور هذا القانون محلا داخلا في التحديد الوارد بالفصل السابق وذلك بدون إعتبار لكل شرط وارد بالعقد مخالف لهذا القانون أو حكم قاض بالإخراج لإنهاء المدة.

الفصل 3 (جديد) : إذا توفي المكترى أو ترك المحل المكري فإن حق البقاء في المحلات المعدة للسكنى ينتقل إلى قرينه و أبنائه القصر حتى بلوغهم سن الرشد و أبنائه المعوقين ، كما ينتقل إلى أصوله بشرط أن يثبتوا أنهم مساكنون له لمدة تزيد عن ستة و لا يملكون محل سكنى كانوا بدائرة لا يتعدى شعاعها ثلاثين كيلومترا حول المحل المكري .

الفصل 4 (جديد) : لا يتمتع بحق البقاء .

1) المكترى الذي لم يشغل بصورة فعلية المحل المكري سواء بنفسه أو من قبل قرينه أو فروعه أو أصوله الذين يعيشون عادة معه و ذلك طيلة ثمانية أشهر على الأقل بالنسبة لكل عام كراء إلا إذا كانت مقتضيات مهنته أو وظيفته من شأنها أن تبرر إشغال المحل مدة أقل من المدة المشار إليها .

2) المكترى لأكثر من مسكن واحد بإستثناء السكن انعتبر مقره الأصلي إلا إذا تعذر على الزوج التحصيل على نقلة تمكنه من مساكنة روجه .
3) المكترى الذي ثبتت ملكيته لمحل سكنى كائن بدائرة لا يتعدى شعاعها ثلاثين كيلومترا حول المحل المكري .

ولملاك المحل المكري توجيه تنبيه بواسطة عدل منقذ يطالب فيه المكترى بالإدلاء بتصريح على الشرف يؤكد فيه عدم ملكيته هو أو قرينه أو أبنائه القصر لمسكن كائن ضمن الحدود المشار إليها اعلاه .

و ينقضي حق البقاء إذا إمتنع المكترى عن الإدلاء بهذا التصريح خلال أجل الشهر من تاريخ التنبيه أو إعترف بملكيتة لمحل سكنى

4) المكترى لمحل صدر في شأنه تحجير بالسكنى به أو صدرت في شأنه تدابير تقضي بإصلاح أو هدم العقار المتداعي للإنهيار الذي تقع به تلك المحلات.

لكن يجوز للمكترى السابق أن يتمسك بأحكام هذا القانون لإستعادة المحل المكري إذا كان التحجير بصفة مؤقتة أو حصل الرجوع في التدابير القاضية بالإصلاح أو الهدم .

5) المكترى لمحل كائن بعقار إنتزاع للمصلحة العمومية على أن تدفع له الإدارة المنتفعة بالإنتزاع مسبقا تعويضا يعادل معين كراء أربع سنوات تحدد قيمته على أساس معين كراء آخر شهر قبل تاريخ إخلاء المحل .

الفصل 5 (جديد) : لا يعارض المالك بحق البقاء إذا تحصل من السلطة الإدارية المكلفة بمنح رخص البناء على رخصة في هدم العقار الذي يقع به المحل المكري لبناء عقار جديد على عين المكان .

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 20 ديسمبر 1993.

ولا تسلم رخصة الهدم إلا بناء على موافقة مبدئية من الوزير المكلف بالإسكان تتخذ بعد إستشارة لجنة خاصة بضبط تركيبها وطرق عملها بقرار من الوزير المذكور.

وعلى المالك بعد تسلمه الرخصة إعلام المكترى بها بواسطة عدل منقذ مع التنبيه عليه بإخلاء المحل خلال أجل 6 أشهر من تاريخ التنبيه وإلا جاز للمالك رفع دعوى إستعجالية في الإخلاء.

وللمكترى عند الإخلاء الحق في تعويض يعادل معين كراء أربع سنوات تحدد قيمته على أساس معين كراء آخر شهر قبل تاريخ إخلاء المحل .

ويجب الشروع في إنجاز الأشغال المرخص فيها خلال أجل 6 أشهر من تاريخ خروج آخر مكتة

الفصل 6 (جديد) : لا يعارض المالك بحق البقاء إذا تحصل على رخصة في القيام بأشغال لترميم العقار الذي يقع به المحل المكري أو الزيادة على البناء القائم أفقيا أو عموديا المقصد منها الصيانة أو الزيادة في المساحة المدة للسكنى أو في عدد المساكن أو في مرافق العقار و يترتب عن هذه الأشغال جعل ما هو ضروري لسكنى المكترى أو عائلته غير صالح لذلك.

وتطبق في هذه الحالة الإجراءات المنصوص عليها بالفقرات 2 و 3 و 4 و 5 من الفصل الخامس.

الفصل 7 (جديد) : لا يجوز للمكترى أن يمنع المالك من القيام بأشغال مرخص فيها لترميم العقار الذي يقع به المحل المكري أو الزيادة في البناء عموديا أو أفقيا المقصد منها الصيانة أو الزيادة في المساحة القابلة للسكنى أو في عدد المساكن أو في مرافق العقار ولا يترتب عن هذه الأشغال جعل ما هو ضروري لسكنى المكترى أو عائلته غير صالح لذلك.

وعلى المكترى إخلاء الجزء من المحل المكري الذي أصبح غير صالح للسكنى بسبب إنجاز الأشغال وذلك حتى الإنتهاء منها ، وإلا جاز للمالك رفع دعوى إستعجالية في الإخلاء

وللمالك عند إنتهاء الأشغال مطالبة المكترى الذي إنتفع من تلك الأشغال الجديدة مباشرة بالترفع في معين الكراء في حدود هذا الإنتفاع.

الفصل 11 (جديد) : على المالك الذي يريد إستعمال حق الإسترجاع طبقا لأحكام الفصل العاشر من هذا القانون أن يتنبه بواسطة عدل منقذ على المكترى قبل ستة أشهر على الأقل و يجب أن يتضمن التنبيه ، تاريخ و طريقة إقتناء العقار وإسسم و عنوان المستفيد بالإسترجاع و درجة قرابته بالمالك و بصفة عامة كل البيانات المفيدة التي تمكن المكترى من التثبت من صحة الطلب.

وعلى المكترى الذي يريد المنازعة في صحة الطلب شكلا أو مضمونا أن يرفع دعوى لدى المحكمة المختصة خلال الثلاثة أشهر التالية لتاريخ التنبيه وإلا عد قابلا لطلب الإخلاء.

والمحكمة تقضي بالإخلاء عند توامر شروط الإسترجاع أو بعد فوات أجل الثلاثة أشهر دون أن يبادر المكترى برفع دعواه خلالها طبقا لأحكام الفقرة السابقة

وعلى المالك الذي يستفيد من مقتضيات الفصل العاشر من هذا القانون دفع تعويض للمكترى يساوي معين كراء سنتين تحدد قيمته على أساس معين كراء آخر شهر قبل تاريخ الإخلاء

الفصل 16 (جديد) : يقع الترفع في معين الكراء للمحللات المعدة للإدارة العمومية أو الحرفة المشار إليها بالفصل الأول من هذا القانون بنسبة عشرة لمانئة (10 /) سنويا

الفصل 22 (جديد) : لا يجوز للمالك أو للمكترى تغيير محل معد للسكنى إلى محل حرفة أو إدارة أو تجارة إلا بتخصيص مسبق من الجهة الإدارية المختصة بتسليم رخص البناء.

الفصل 24 (جديد) : يعاقب بخطية يتراوح مقدارها بين خمسمائة دينار و خمسة آلاف دينار :

(1) كل مالك يسترجع عن سوء نية و بالإعتماد على مقتضيات هذا القانون ، عقارا لا يستعمله فيما أسترجع من أجله ،

(2) كل مالك يعمد بإستعمال وسائل التفرير إلى الترفيع في معين الكراء بنسبة تتجاوز النسبة القانونية المحددة بالفصلين 16 و 17 من هذا القانون .

(3) كل مكثري يدلي بتصريح على الشرف يتضمن بيانات مغلوبة لحرمان المالك من إسترجاع محله المكثري ، و تقضي المحكمة في هذه الحالة بفسخ العقد و إخلاء المحل.

الفصل 2 : يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من غرة جانفي 1994 وينسحب على القضايا التي مازالت منشورة أمام القضاء.

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

تونس في 27 ديسمبر 1993.

زين العابدين بن علي