القـــوانين

قانـــون عـدد 39 لسنـــة 1978

مؤرخ في 7 جوان 1978 يتعلق بمنح حق الاولوية للمتسوغين في الشـــراء (1)

بـاسم الشعب ،

نحن الحبيب بورقيبة ، رئيس الجمهورية التونسية ،

بعد موافقة مجلس الامـة ،

اصدرنا القانون الاتي نصـه :

الفصل 1 ـ ينتفع بحق الاولويـة في الشراء عند التفويت بمقابل في المحل المشغول كـل شخص طبيعـي تونسي الجنسية شاغل عن حسن نية على وجه الكـراء لمحل معد للسكنى مستعمل فعليا لهذا الغرض ولا يملك مسكنا في منطقة الولايـة الكائن بها العقـار .

وينتفع ايضا بحـق الاولوية في الشراء الاشخـاص الطبيعيون الذين تتوفـر فيهم الشروط المنصوص عليها اعـلاه وينتفعون بحق البقاء بعقارات معدة للسكنى طبقا للتشريع المعمول به دون ان تكون لهم صفه المتسوغين .

الفصل 2 ـ ينسحب حق الاولويـة في الشراء هذا وجوبا على العقار المباع وعـلى مـا تفرع عنه من توابـع ، ويمكن ان يشمل توابع العقارات اذا بيعت التوابع بمعزل عن اصل العقار وذلك اذا اشترى المتسوغ اصـل العقار عـلى وجه حق الاولوية في الشراء .

الفصل 3 ـ لا يمكن ممارسة حق الاولوية في الشراء المشار اليه بالفصل الاول من هذا القانون :

1 ـ اذا تم البيع بين الاصول والفروع او بين الزوجين او بين الحواشي الى الدرجة الرابعة بدخول الغايـة ، او بين الشركاء كما حددهم الفصل 104 من مجلـة الحقوق العينيـة .

2 ـ اذا مارس احد الشركاء حقه في الشفعة طبقـا لاحكام مجلة الحقوق العينيـة .

3 ـ اذا تم بيع العقار بالمزاد العلني طبقا للتشريـع المعمول به

الفصل 4 ـ يجب على مالك العقار المكرى ان ينبه على المنتفع بحق الاولوية في الشراء قبل التفويت بواسطـة عدل منفذ بانه عليه ان يقبل شراء العقار وان يدفع او يؤمن ثمنه في ظرف شهر ، او ان يتخلى عن حقـه في اولويـة الشراء .

ويعد عدم الجواب في نفس الصيغة ونفس الاجـل او عدم دفع او تأمين الثمن تخليـا عن ممارسة حـق الاولويـة في الشـراء .

(1) الاعمـال التحضيريـة :

مداولة مجلس الامة وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 30 ماي 1978

الفصل 5 ـ في صورة بيع عمارة معدة اساسا للسكنى صبرة واحدة ، يجب على المالك ان ينبه قبل التفويت بواسطة عدل منفذ على كل المتسوغين وكل المنتفعين بحق البقاء في المحل مهما كان استعمال المحل المشغول بانه عليهم ان يكونوا شركة مدنية تتولى في ظرف شهرين قبول شراء كامل العقار ودفع او تأمين ثمنه او ان يتخلوا عن الشراء .

وتتولى الشركة عندئذ ممارسة حق الاولوية في الشراء بشرط ان تضم على الاقل اغلبية المنتفعين بحق البقاء والمتسوغين للمحلات مهما كان استعمالها وان يشغل هؤلاء نصف مساحة جملة هذه المحلات .

الفصل 6 ـ للمنتفع بحق الاولوية في الشراء في صورة عدم التنبيه عليه او في صورة بيع العقار بثمن دون الثمن المصرح به له ان يحل محل المشتري في ظرف شهر من علمه بالبيع على ان يتم ذلك في بحر الستة اشهر الموالية لتاريخ البيع على اقصى تقدير .

ولشركة المنتفعين بحق الاولوية في الشراء في تلك الحالة ان تمارس هذا الحق في بحر الستة اشهر الموالية لتاريخ البيع .

الفصل 7 ـ للمنتفع بحق الاولوية في الشراء او شركة المنتفعين بهذا الحق في صورة نشوب نزاع ان يطلبوا من المحكمة ذات النظر ان تصرح بانهم المشترون للعقار الممنوح فيه حق الاولوية في الشراء .

وعلى المحكمة ان تنظر مسبقا في صحة عقود الكراء او في حق البقاء بالمحل في تاريخ عقد البيع .

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

وصدر بقصر قرطاج في 7 جوان 1978

رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب بورقيبة