

Loi n° 65-5 du 12 février 1965 (11 chaoual 1384), portant promulgation du code des droits réels⁽¹⁾.

(JORT n° 10 des 19 - 23 février 1965, p. 176).

Au nom du Peuple,

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,

L'Assemblée Nationale ayant adopté ;

Promulguons la loi dont la teneur suit :

Article premier.- Les textes publiés ci-après et relatifs aux droits réels sont réunis en un seul corps sous le titre de "Code des Droits Réels".

Article 2.- Sont abrogées à compter de la mise en vigueur dudit code, toutes dispositions contraires et notamment :

- La loi du 1er juillet 1885 (19 ramadan 1302) sur la propriété foncière telle qu'elle a été modifiée ou complétée par les textes subséquents, à l'exception des articles 55, 55 bis et 55 ter, visés au code de procédure civile et commerciale;

- Le décret du 28 juin 1886 (26 ramadan 1303) sur la mise à exécution de la loi sur la propriété foncière sur toute l'étendue de la régence;

- Le décret du 25 février 1897 (23 ramadan 1314) relatif à la rectification des erreurs matérielles et des omissions qui se sont produites au cours de la procédure d'immatriculation ou dans l'établissement du titre de propriété,

- Le décret du 19 mars 1897 (15 chaoual 1314) précisant la nature des rectifications que le tribunal mixte peut admettre,

.....
(1) Travaux préparatoires : Discussion et adoption par l'assemblée nationale dans sa séance du 10 février 1965 (9 chaoual 1384).

- Le décret du 16 juillet 1899 (7 rabia I 1317) relatif à l'inscription sur titre foncier des faits et conventions intervenus depuis le dépôt de la réquisition,

- Les articles 110 à 113, 1227 à 1248, 1351 à 1364, 1532 à 1612 et 1623 à 1632 du code des obligations et des contrats,

- Le décret du 3 août 1956 (25 dhou elhaja 1375) portant modification de certains articles du code de procédure civile et commerciale⁽¹⁾,

- Les articles 10 à 16 (chapitres II et III) du décret du 19 février 1957 (19 rejeb 1376) tendant à régler le statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements⁽²⁾;

- Les articles 5, 6, 9 et 10 du décret du 19 février 1957 (19 rejeb 1376) portant réorganisation du tribunal immobilier de Tunisie.

Article 3.- Les dispositions des articles 131 à 141 inclus du code des droits réels, relatives au partage des biens héréditaires, sont applicables aux successions non encore liquidées avant l'entrée en vigueur dudit code, sauf si le litige est pendant devant la cour d'appel ou la cour de cassation.

Article 4.- Demeure expressément en vigueur, le décret-loi n° 64-3 du 20 février 1964 (7 chaoual 1383), relatif à l'immatriculation foncière obligatoire, tel qu'il a été ratifié par la loi n° 64-3 du 21 avril 1964 (9 doul hijja 1383).

Article 5.- Les droits d'emphytéose, de superficie, d'enzel et de kirdar, existants à la date de la présente loi, demeurent soumis à la législation en vigueur à cette date.

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

Fait à Tunis, le 12 février 1965 (11 chaoual 1384)

Le Président de la République
Tunisienne

HABIB BOURGUIBA

.....
(1) Ajouté en conformité avec le texte arabe.

(2) Lire : les articles 10 à 29... en conformité avec le texte arabe.

CODE DES DROITS REELS

LIVRE PREMIER DES DROITS REELS EN GENERAL

Titre Premier Des biens en général

Article Premier.- Les biens sont toutes choses qui ne sont pas hors du commerce par leur nature ou par disposition de la loi et qui peuvent faire l'objet d'un droit ayant une valeur pécuniaire.

Article 2.- Les biens sont meubles ou immeubles.

Chapitre Premier Des immeubles

Article 3.- Est immeuble, toute chose fixe qu'on ne peut déplacer sans dommages.

Article 4.- Les biens sont immeubles ou par leur nature ou par leur destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

Article 5.- Sont immeubles par nature les fonds de terre, les bâtiments et les plantes tant qu'elles ne sont pas détachées du sol.

Article 6.- Sont immeubles par nature les installations et canalisations qui font partie intégrante du fonds ou du bâtiment auxquels elles sont attachées.

Article 7.- Les récoltes pendantes par les racines et les fruits non encore cueillis sont également immeubles. Dès que les épis sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils deviennent meubles.

Article 8.- Les arbres et les branches ne deviennent meubles que lorsqu'ils sont coupés.

Article 9.- Sont immeubles par destination, les animaux, le matériel et autres objets que le propriétaire du fonds a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds.

Article 10.- Sont immeubles par destination, les objets mobiliers que le propriétaire attache à son fonds de telle sorte qu'on ne saurait les en détacher sans les détériorer, ou sans détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

Article 11.- Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, les droits réels immobiliers et les actions fondées sur ces droits.

Article 12.- Les droits réels immobiliers sont :

- la propriété;
- l'enzel, le kirdar, la rente d'enzel et la rente du kirdar;
- l'usufruit;
- le droit d'usage;
- le droit d'habitation;
- le droit de superficie;
- l'emphytéose;
- les servitudes;
- les privilèges;
- les hypothèques.

Chapitre II

Des meubles

Article 13.- Les biens sont meubles soit par leur nature soit par détermination de la loi.

Article 14.- Sont meubles par nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit par eux-mêmes, soit par l'effet d'une force étrangère.

Article 15.- Sont meubles par détermination de la loi, les créances, les droits réels et les actions portant sur des meubles ainsi que les parts

sociales, les actions et les obligations émises par toutes sociétés, encore que ces sociétés soient propriétaires d'immeubles.

Chapitre III

Des biens de l'Etat et des collectivités locales

Article 16.- Les biens dépendants du domaine public ou du domaine privé de l'Etat et des collectivités locales sont soumis aux règles qui leur sont particulières.

Titre Deuxième

Du droit de propriété

Article 17.- La propriété confère à son titulaire le droit exclusif d'user de sa chose, d'en jouir et d'en disposer.

Article 18.- La propriété du sol emporte, sauf disposition légale ou conventionnelle contraire, la propriété du dessus et du dessous.

Article 19.- Le propriétaire de la chose a droit à tous les fruits et produits de cette chose et à ce qui s'y incorpore, sauf disposition légale ou conventionnelle contraire.

Article 20.- Nul ne peut être contraint de céder sa propriété sauf dans les cas prévus par la loi et moyennant une juste indemnité.

Article 21.- Le propriétaire doit, dans l'exercice de son droit, se conformer aux lois relatives à l'intérêt général ou à l'intérêt des particuliers.

Sous-Titre Premier

Des modes d'acquisition de la propriété

Article 22.- La propriété s'acquiert par contrat, succession, prescription, accession et par l'effet de la loi. La propriété des meubles s'acquiert, en outre, par occupation.

Chapitre Premier

De l'occupation

Article 23.- Les immeubles vacants et sans maître sont la propriété de l'Etat.

Article 24.- Quiconque prend possession d'un meuble vacant et sans maître avec l'intention de se l'approprier en acquiert la propriété.

Le meuble devient vacant et sans maître lorsque son propriétaire l'abandonne avec l'intention de renoncer à sa propriété.

Article 25.- Le trésor ou la chose cachée, dont la propriété ne peut être établie au profit de personne, appartient pour trois cinquièmes au propriétaire du bien où a été découvert ce trésor ou cette chose, pour un cinquième à celui qui l'a découvert et pour un cinquième à l'Etat.

Article 26.- L'appropriation du gibier, des produits de la mer, des épaves terrestres et maritimes et des antiquités est régie par des lois particulières.

Chapitre II

De l'accession

Article 27.- Tout ce qui s'unit et s'incorpore à un bien immeuble ou meuble appartient au propriétaire du bien par voie d'accession.

L'accession est naturelle ou artificielle.

Section première

De l'accession naturelle

Article 28.- Les atterrissements et accroissements, qui se forment successivement et imperceptiblement au fonds riverain d'un cours d'eau profitent au propriétaire du fonds à charge de laisser le marchepied ou chemin de halage conformément aux règlements.

Article 29.- Les terrains déplacés par cas de force majeure d'un fonds riverain vers un fonds inférieur peuvent, s'ils sont reconnaissables, être réclamés par leur propriétaire; mais celui-ci est tenu de former sa demande dans l'année qui suit, passé ce délai, il n'y sera plus recevable, sauf si le propriétaire du fonds auquel la partie enlevée a été unie, n'en a pas encore pris possession.

Article 30.- Les propriétés privées recouvertes par les eaux de mer, des lacs, des marais et des étangs retournent à leurs propriétaires, une fois les eaux retirées.

Article 31.- Si une rivière se forme un nouveau cours en abandonnant son ancien lit, chaque riverain peut acquérir la propriété de la partie de cet ancien lit prolongeant son propre fonds, jusqu'à une ligne fictive marquant le milieu de la rivière. Le prix en est fixé par des experts nommés par le Président du tribunal de la situation des lieux, à la requête du gouverneur de la région.

A défaut par les propriétaires riverains de déclarer, dans les trois mois de la notification qui leur serait faite par le gouverneur, l'intention de faire l'acquisition au prix fixé par les experts, il est procédé à l'aliénation de l'ancien lit selon les règles propres aux aliénations du domaine de l'Etat.

Le prix provenant de la vente est distribué aux propriétaires des fonds occupés par le nouveau cours, à titre d'indemnité, dans la proportion de la valeur du terrain enlevé à chacun d'eux.

Article 32.- Lorsqu'une rivière, en se formant un bras nouveau, entoure un fonds et en fait une île, le propriétaire de ce fonds en conserve la propriété.

Article 33.- Les pigeons des colombiers, les lapins des garennes et les poissons des étangs qui changent spontanément de gîte, appartiennent au propriétaire du nouveau gîte à moins qu'ils n'y aient été attirés par fraude ou artifice.

Section II

De l'accession artificielle

Article 34.- Toutes constructions, plantations ou ouvrages, effectués à la surface d'un fonds ou dans le sol, sont présumés avoir été faits par le propriétaire à ses frais et lui appartenir, si le contraire n'est prouvé.

Article 35.- Le propriétaire du sol qui a fait des constructions, plantations et ouvrages avec des matériaux qui ne lui appartenient pas, doit en payer la valeur; il peut aussi être condamné à des dommages-intérêts, s'il y a lieu; mais le propriétaire des matériaux n'a pas le droit de les enlever.

Article 36.- Lorsque des constructions, plantations et ouvrages ont été faits par un tiers et avec ses matériaux mais sans le consentement

du propriétaire du fonds, ce dernier a le droit; soit de les conserver, soit de contraindre leur auteur à les enlever.

Si le propriétaire du fonds en demande la suppression, celle-ci est faite aux frais de leur auteur, sans aucune indemnité; il peut, en outre, être condamné à des dommages-intérêts pour le préjudice que peut avoir subi le propriétaire du fonds.

Si, au contraire, le propriétaire du fonds demande à les conserver, il doit rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre, sans égard à la plus-value que le fonds a pu acquérir.

Toutefois, si les constructions, plantations ou ouvrages ont été faits par un possesseur de bonne foi évincé, le propriétaire du fonds ne peut en demander la suppression mais il a le choix ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre ou de rembourser une somme égale à la plus-value acquise par le fonds.

Article 37.- Lorsque le propriétaire, en faisant des constructions et ouvrages sur son fonds, empiète de bonne foi sur une petite portion du fonds voisin, le tribunal pourra le déclarer propriétaire de cette portion moyennant une indemnité équitable.

Chapitre III

De la prescription

Section Première

De la possession

Article 38.- La possession est le pouvoir de fait exercé par une personne sur un droit ou sur une chose soit par elle-même, soit par l'intermédiaire d'autrui.

Article 39.- Les actes de pure faculté et ceux de simple tolérance ne peuvent asseoir la possession.

Article 40.- On peut joindre à sa possession celle de son auteur, avec tous ses caractères.

Article 41.- Toute possession se poursuit avec les caractères qu'elle avait à l'origine, sauf preuve contraire.

Article 42.- Le possesseur de mauvaise foi est tenu de restituer avec la chose, tous les fruits naturels et civils qu'il a perçus ou qu'il aurait pu

percevoir, s'il avait administré d'une manière normale depuis le moment où la chose lui est parvenue, il n'a droit qu'au remboursement des dépenses nécessaires à la conservation de la chose et à la perception des fruits. Les frais de restitution de la chose sont à sa charge.

Article 43.- Le possesseur de mauvaise foi a les risques de la chose, si elle est perdue ou détruite, même par cas fortuit ou de force majeure; il est tenu d'en payer la valeur, estimée au jour où la chose lui est parvenue. S'il s'agit de choses fongibles, il devra restituer une quantité équivalente.

Lorsque la chose a été seulement détériorée, il devra la différence entre la valeur de la chose à l'état sain et sa valeur à l'état où elle se trouve. Il devra la valeur entière, lorsque la détérioration est de telle nature que la chose ne peut plus servir à sa destination.

Article 44.- Le possesseur de bonne foi fait les fruits siens, et il n'est tenu de restituer que ceux qui existent encore au moment où il est assigné en restitution de la chose, et ceux qu'il a perçus depuis ce moment.

Il doit, d'autre part, supporter les frais d'entretien et ceux de perception des fruits.

Le possesseur de bonne foi est celui qui possède en vertu d'un titre dont il ignore les vices.

Section II

Des effets de la possession, la prescription acquisitive ou l'usucapion

Article 45.- Devient propriétaire par prescription, celui qui exerce sur un immeuble ou un droit réel immobilier, pendant quinze ans et à titre de propriétaire, une possession paisible, publique, continue, non interrompue et non équivoque.

La possession entachée d'un vice ne produit d'effets que lorsque le vice a cessé.

Article 46.- La durée de la prescription est réduite à dix ans, lorsque la possession est acquise de bonne foi, et en vertu d'un acte juridique qui aurait transféré la propriété s'il était émané du véritable propriétaire.

La bonne foi s'apprécie au moment où la possession a été acquise.

Article 47.- Entre héritiers et copropriétaires, la durée de la prescription est élevée à trente ans.

Article 48.- La possession actuelle jointe à la possession ancienne fait présumer la possession dans le temps intermédiaire, sauf preuve contraire.

Article 49.- On ne peut pas prescrire contre son titre en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même le fondement de sa possession.

Toutefois, on peut prescrire s'il y a interversion du titre, soit par le fait d'un tiers, soit par suite de la contradiction opposée par le possesseur au droit du propriétaire; dans ce cas, la prescription ne court qu'à partir de l'intervention du titre.

Article 50.- La prescription acquisitive éteint l'action en revendication.

Article 51.- Les dispositions du code des obligations et des contrats relatives au calcul et à la suspension des délais de la prescription extinctive, au moyen tiré de la prescription et à la renonciation à celle-ci, s'appliquent à la prescription acquisitive.

Article 52.- La prescription ne peut être interrompue que :

1) par une demande faite devant le tribunal compétent; l'interruption est non avenue, si la demande est rejetée en la forme ou au fond, si le demandeur se désiste ou s'il est rendu un jugement de péremption d'instance;

2) ou par la reconnaissance que le possesseur fait du droit de celui contre lequel il prescrivait.

Section III

De la possession des meubles

Article 53.- Celui qui possède de bonne foi une chose mobilière ou un ensemble de meubles est présumé avoir acquis cette chose régulièrement, sauf à celui qui allègue le contraire à le prouver.

N'est pas présumé de bonne foi, celui qui savait ou devait savoir, au moment où il a reçu la chose, que celui dont il l'a reçue n'avait pas le droit d'en disposer.

Article 54.- Le propriétaire de meubles ou de titres au porteur perdus ou volés, peut les revendiquer entre les mains du possesseur.

Si le possesseur est de bonne foi au moment de la possession, l'action en restitution se prescrit par trois ans à dater du jour de la perte ou du vol.

Lorsque le possesseur de la chose perdue ou volée l'a achetée, de bonne foi, dans une foire, au cours d'une vente aux enchères publiques ou chez un marchand de choses semblables, il peut exiger de celui qui la revendique le remboursement du prix par lui payé.

Article 55.- Si le possesseur, même de mauvaise foi, d'un meuble l'avait, par son travail, transformé de manière à lui donner une plus-value considérable par rapport à la matière première, il pourrait le retenir à charge de rembourser la valeur de la matière première et une indemnité à arbitrer par le tribunal, lequel devra tenir compte de tout intérêt légitime du possesseur primitif, fût-il moral. Cependant, le possesseur primitif aura la faculté de prendre la chose transformée en remboursant au possesseur la plus-value qu'il lui a donnée. Dans les deux cas, il aura privilège sur tout autre créancier.

Sous-Titre Deuxième

De l'indivision

Chapitre Premier

Des dispositions générales

Article 56.- Lorsque deux ou plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien ou titulaires d'un même droit réel et que le droit de chacune d'elles porte sur l'ensemble et non sur une portion déterminée de la chose commune, elles se trouvent en état d'indivision.

Article 57.- Les quotes-parts des coindivisaires sont présumées égales sauf preuve contraire.

Article 58.- Chaque coindivisaire peut se servir de la chose commune à proportion de son droit, pourvu qu'il n'en fasse pas un usage contraire à sa nature ou à sa destination et qu'il ne s'en serve pas contre l'intérêt des autres coindivisaires, ou de manière à les empêcher de s'en servir suivant leur droit.

Article 59.- Chaque coindivisaire peut aliéner sa quote-part, la céder, la constituer en nantissement et en disposer à titre onéreux ou gratuit, à moins qu'il n'ait qu'un droit personnel.

Article 60.- Lorsque la chose est impartageable par nature, chacun des coindivisaires n'a droit qu'aux produits de la chose, en proportion de sa quote-part; elle sera donnée en location pour le compte commun nonobstant toute opposition.

Article 61.- Chacun des coindivisaires doit rendre compte aux autres des produits de la chose commune par lui perçus pour ce qui excède sa quote-part.

Article 62.- Aucun des coindivisaires ne peut faire d'innovations à la chose commune sans le consentement, exprès ou tacite, des autres. En cas de contravention, « on suivra »⁽¹⁾ les règles ci-après :

1) Lorsque le partage en nature est possible, il y sera procédé. Si la partie sur laquelle l'innovation a été faite tombe dans le lot d'un autre coindivisaire, celui-ci peut, soit contraindre son coindivisaire, à remettre, à ses frais, les choses en l'état et, le cas échéant, à réparer le préjudice qu'il peut avoir éprouvé, soit rembourser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre sans égard à la plus-value que la chose a pu acquérir;

2) Lorsque la chose est impartageable, les autres coindivisaires ont le même choix; s'ils préfèrent le remboursement de la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, chacun d'eux sera tenu en proportion de sa quote-part. En cas de désaccord sur le parti à prendre, l'avis de la majorité des coindivisaires oblige la minorité, la majorité étant déterminée par la somme des quotes-parts dépassant la moitié de la valeur de la chose commune.

Article 63.- Chacun des coindivisaires est tenu à peine de dommages-intérêts, de veiller à la conservation de la chose commune avec la même diligence qu'il apporte à la conservation de ses biens propres.

Article 64.- Chaque coindivisaire a le droit de contraindre les autres à contribuer avec lui, en proportion de leur quote-part, aux

.....
(1) Paru au JORT : « on suivant ».

dépenses nécessaires pour conserver la chose commune et l'entretenir en état de servir à l'usage auquel elle est destinée.

Article 65.- Chaque coindivisaire est tenu, en proportion de sa quote-part, de supporter les charges afférentes à la chose commune ainsi que les frais d'administration et d'exploitation.

Article 66.- Le coindivisaire ne peut être contraint à contribuer aux dépenses utiles et voluptuaires que s'il les a expressément ou tacitement autorisées.

Article 67.- Les coindivisaires peuvent convenir qu'ils jouiront privativement à tour de rôle de la chose commune. Dans ce cas, chacun d'eux peut disposer, à titre gratuit ou onéreux, du droit privatif dont il jouit, pour le temps de sa jouissance, et ne doit aucun compte à ses coindivisaires de ce qu'il a perçu. Toutefois, il ne peut rien faire qui empêche ou diminue le droit des autres coindivisaires, lorsque leur tour de jouissance sera venu.

Article 68.- Les décisions de la majorité des coindivisaires obligent la minorité pour ce qui a trait à l'administration et à la jouissance de la chose commune, à condition que cette majorité représente les trois quarts des intérêts qui forment l'objet de l'indivision.

Si la majorité n'atteint pas les trois quarts, chaque coindivisaire peut saisir le tribunal.

Article 69.- Les décisions de la majorité n'obligent pas la minorité :

- 1) lorsqu'il s'agit d'actes de disposition;
- 2) lorsqu'il s'agit d'innover à la chose commune;
- 3) dans les cas où il s'agit de contracter des obligations nouvelles.

Article 70.- L'indivision prend fin :

- 1) par la perte totale de la chose commune;
- 2) lorsque les coindivisaires n'ont plus de droits sur la chose commune;
- 3) par la réunion de toutes les quotes-parts sur la tête d'un seul coindivisaire;
- 4) par le partage;
- 5) par la licitation.

Article 71.- Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision, chacun des coindivisaires peut toujours provoquer le partage, nonobstant toute clause contraire.

Toutefois, les coindivisaires peuvent convenir par écrit de ne pas demander le partage pendant un délai déterminé. Le tribunal pourra, cependant, ordonner la résiliation de la convention et le partage, s'il y a juste motif.

Le délai fixé par la convention ne peut pas dépasser cinq années. Si les coindivisaires conviennent d'un délai supérieur, il est ramené à cette durée. Le délai ne peut être prorogé, lorsqu'il est expiré, que par un nouvel écrit.

Chapitre II

Du mur et du fossé mitoyens

Article 72.- Dans les villes et les campagnes, tout mur servant de séparation entre bâtiments jusqu'à l'héberge, ou entre cours et jardins et même entre enclos dans les champs, est présumé mitoyen, s'il n'y a coutume ou marque du contraire.

Article 73.- Le dessus d'une rue est présumé dépendance du domaine public, s'il n'y a titre ou marque du contraire.

Il y a marque de propriété privée lorsqu'il existe des constructions au-dessus de la rue ou au moins des arceaux joignant les murs élevés de chaque côté de la rue.

Si la construction ou l'arceau placé au-dessus de la rue est détruit par vétusté, accident ou autrement, le propriétaire ne pourra les reconstruire à moins d'une autorisation spéciale.

La propriété privée du dessus d'une rue a pour conséquence la mitoyenneté du mur sur lequel s'appuie l'arceau ou la construction, à moins de titre établissant le contraire.

Article 74.- La réparation et la reconstruction du mur mitoyen sont à la charge des copropriétaires et proportionnellement au droit de chacun d'eux.

Article 75.- Tout copropriétaire d'un mur mitoyen peut ne pas contribuer aux réparations et reconstructions en abandonnant le droit

de mitoyenneté, pourvu que le mur mitoyen ne soutienne pas un bâtiment lui appartenant.

Article 76.- Tout copropriétaire peut faire bâtir contre un mur mitoyen et y faire placer des poutres jusqu'à la moitié de son épaisseur; il ne peut dépasser cette épaisseur qu'avec l'autorisation écrite de son voisin.

Article 77.- Tout copropriétaire peut faire exhausser le mur mitoyen; mais il doit payer seul la dépense de l'exhaussement, les réparations d'entretien au-dessus de la hauteur de la clôture commune, et, en outre, l'indemnité de la surcharge en raison de l'exhaussement.

Article 78.- Si le mur mitoyen n'est pas en état de supporter l'exhaussement, celui qui veut l'exhausser doit le faire reconstruire en entier à ses frais, et l'excédent d'épaisseur doit se prendre de son immeuble.

Article 79.- Le voisin qui n'a pas contribué à l'exhaussement d'un mur mitoyen, peut en acquérir la mitoyenneté en payant la moitié de la dépense qu'a coûté l'exhaussement, et la valeur de la moitié du sol fourni pour l'excédent d'épaisseur, s'il y en a.

Article 80.- L'un des voisins ne peut pratiquer dans le corps d'un mur mitoyen aucun enfoncement, ni y appliquer ou appuyer aucun ouvrage autre qu'une construction légère sans le consentement de l'autre; il doit, en cas de refus de ce dernier, saisir le tribunal.

Article 81.- Lorsqu'on reconstruit un mur mitoyen ou une maison, les servitudes actives et passives se continuent à l'égard du nouveau mur ou de la nouvelle maison sans, toutefois, qu'elles puissent être aggravées et sous réserve des règles de la prescription en matière de propriété non immatriculée.

Article 82.- Toute clôture ou fossé qui sépare des fonds de terre appartenant à divers propriétaires est réputé mitoyen s'il n'y a coutume ou marque contraire.

Article 83.- La clôture et le fossé mitoyens doivent être entretenus à frais communs, mais le voisin peut se soustraire à cette obligation en renonçant à la mitoyenneté.

Cette faculté cesse si le fossé sert habituellement à l'écoulement des eaux.

Article 84.- Le copropriétaire d'une haie mitoyenne peut la détruire jusqu'à la limite de sa propriété, à la charge de construire un mur sur cette limite.

La même règle est applicable au copropriétaire d'un fossé mitoyen qui ne sert qu'à la clôture.

Chapitre III

De la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements

Article 85 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- Lorsque l'immeuble construit ou le groupe d'immeubles construits est propriété de plusieurs personnes et comporte plusieurs étages ou appartements ou locaux commerciaux ou professionnels ou autres appartenant privativement à une seule personne ou plusieurs personnes, celles-ci sont présumées copropriétaires du terrain sur lequel est édifié l'immeuble, ainsi que de ses parties communes qui ne sont pas destinées à l'usage exclusif, ou à l'intérêt de l'une d'elles.

Sont considérées communes les parties des constructions, ainsi que les terrains, superficies, espaces, couloirs, passages, équipements, canalisations, locaux de gardiennage, ascenseurs, escaliers, terrasses, patios et autres parties et composantes destinées à l'utilisation ou à la jouissance de tous les propriétaires ou de certains d'entre eux, tant que le contraire n'a pas été spécifié dans le titre de propriété.

Les séparations mitoyennes entre deux appartements ou locaux sont propriété commune entre leurs propriétaires.

Ces dispositions ainsi que les dispositions suivantes s'appliquent aux ensembles immobiliers qui constituent une unité architecturale intégrée comportant des parties et des commodités communes au sens du deuxième paragraphe du présent article.

Article 86.- La copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements est régie par les mêmes règles que l'indivision et le mur mitoyen sous réserve des dispositions suivantes.

Article 87.- Chacun des propriétaires peut user librement des parties communes de l'immeuble suivant leur destination et sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires.

A défaut de convention contraire, il a, dans les parties communes, des droits proportionnels à sa part divise dans l'immeuble.

Article 88.- Tout propriétaire doit participer aux charges de conservation, d'entretien, de réparation et d'administration des parties communes. Sa contribution aux charges est, sauf convention contraire, proportionnelle à sa part divise dans l'immeuble.

Article 89 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- L'ensemble des propriétaires visés au paragraphe premier de l'article 85 du présent code sont constitués de plein droit et en vertu de la présente loi en syndicat de propriétaires doté de la personnalité civile, et d'un président qui en est le mandataire légal, chargé de « le »⁽¹⁾ représenter en justice en tant que « demandeur »⁽¹⁾ ou « défendeur »⁽¹⁾, ainsi qu'auprès des diverses administrations et entreprises publiques.

Le président du syndicat est choisi conformément aux dispositions de l'article 97 du présent code.

Le président du syndicat peut être assisté d'un comité composé de trois à neuf propriétaires choisis parmi eux à la majorité fixée à l'article 91 du présent code.

Le syndicat des propriétaires est chargé notamment de la conservation de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier, de la gestion et de l'entretien des parties communes, conformément aux dispositions du présent code, et du règlement de copropriété visé à l'article 90.

Le syndicat des propriétaires peut conclure avec les organismes de professionnels, tous contrats nécessaires à la préservation, au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble.

Il peut au besoin engager et suivre, pour le compte des propriétaires, toutes procédures d'immatriculation ou de régularisation foncière.

Article 90 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- Le syndicat des propriétaires doit adopter un règlement dit « règlement de copropriété » comportant la détermination, la fixation et la description de chaque partie commune, en vue d'assurer la bonne utilisation et la

.....
(1) Paru au JORT : « la » - « demandresse » - « défendresse ».

bonne gestion de l'immeuble, et ce, conformément à un règlement-type approuvé par décret pris sur proposition du ministre chargé des affaires foncières.

Il peut être ajouté à ce règlement de copropriété des règles spécifiques répondant aux caractéristiques de l'immeuble en copropriété, approuvées par l'ensemble des propriétaires à la majorité fixée à l'article 91 du présent code et conformément aux procédures fixées par le règlement de copropriété.

Ce règlement oblige l'ensemble des propriétaires ainsi que ceux qui acquièrent d'eux un droit sur l'immeuble.

Un exemplaire du texte du règlement de copropriété est déposé au siège de la collectivité locale dans le circonscription de laquelle est situé l'immeuble.

Un autre exemplaire est déposé à la conservation de la propriété foncière lorsqu'il s'agit d'un immeuble immatriculé, pour être mentionné sur les titres fonciers concernés.

Il peut être recouru à l'arbitrage pour les litiges résultant de l'application de ce règlement.

Article 91 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- L'insertion ou la modification des règles spécifiques dans le règlement de copropriété ne peut avoir lieu qu'à la majorité des propriétaires présents ou de leurs représentants, et chacun d'entre eux dispose d'un nombre de voix correspondant à la fraction qui lui revient dans les parties communes et indivises.

Toutefois, lorsque la fraction dont dispose un propriétaire dépasse la moitié de l'ensemble des parts dans les parties communes indivises, le nombre de voix dont dispose ce propriétaire est réduit à l'ensemble des voix du reste des propriétaires.

Dans ce cas, ainsi que dans les autres cas de partage égal des voix, celle du président du syndicat est prépondérante.

Article 92 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- Le président du syndicat peut, à son initiative ou à celle du tiers au moins des propriétaires convoquer une assemblée générale pour connaître des questions relatives à la gestion des parties communes et chaque fois qu'il est utile.

La convocation se fait par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par des convocations écrites remises directement aux intéressés contre signature de reçus.

L'assemblée générale des propriétaires n'est régulière qu'en présence de la moitié des propriétaires, en personne ou par représentation.

Les décisions sont prises à la majorité prévue à l'article 91 du présent code et à défaut du quorum susvisé, de nouvelles convocations sont adressées dans les quinze jours suivant la date fixée pour la première assemblée.

Les décisions au cours de la deuxième assemblée générale sont prises à la majorité des présents quel que soit leur nombre ou les quote-parts de ceux qu'ils représentent.

L'assemblée générale décide des pouvoirs qu'elle juge utile de donner au président du syndicat pour gérer l'immeuble, conformément au règlement de copropriété prévu à l'article 90 du présent code.

Le président de la collectivité locale dans le ressort de laquelle est situé l'immeuble peut prescrire au président du syndicat ou au président provisoire désigné en application du paragraphe troisième de l'article 97 du présent code, la convocation de l'assemblée générale des propriétaires chaque fois que de besoin.

Article 93.- Au cas où une fraction d'immeuble fait l'objet d'un usufruit, son titulaire est membre de droit du syndicat au même titre et dans les mêmes conditions que le nu-propriétaire.

En cas de désaccord entre l'usufruitier et le nu-propriétaire, il n'est tenu compte que du vote de celui d'entre eux qui aura à verser effectivement une part contributive.

Article 94.- Si une fraction d'immeuble devient la propriété indivise de plusieurs personnes, celles-ci doivent désigner l'une d'entre elles comme mandataire pour les représenter au sein du syndicat.

Article 95.- A la majorité des voix, le syndicat peut imposer toutes assurances collectives relatives aux risques qui menacent l'immeuble ou les copropriétaires dans leur ensemble.

Article 96.- Le syndicat peut autoriser, aux frais de ceux des copropriétaires qui en font la demande, tous travaux et toutes installations

dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour l'ensemble ou quelque partie de l'immeuble, et ce, dans les conditions qu'il déterminera dans l'intérêt des copropriétaires.

Article 97 (Modifié par la loi n° 2005-78 du 4 août 2005).- Le président du syndicat des propriétaires est choisi ou remplacé, s'il y a lieu, à la majorité prévue à l'article 91 du présent code et conformément à la procédure fixée au règlement de copropriété prévu à l'article 90 du même code.

Sa mission est définie par le présent code et par le règlement de copropriété.

Le syndicat des propriétaires peut attribuer une partie ou la totalité des missions du président du syndicat à la majorité prévue à l'article 91 du présent code à un syndic immobilier professionnel, qui les exerce conformément aux dispositions du présent code et le règlement de copropriété visé à l'article 90 du même code.

En entend par syndic immobilier professionnel, tel que désigné ci-dessus, toute personne physique ou morale qui exerce à titre professionnel moyennant rémunération l'administration des parties communes d'un immeuble ou groupe d'immeubles ou d'un ensemble immobilier. Il est soumis dans l'exercice de son activité à un cahier des charges qui sera approuvé par arrêté du ministre de l'intérieur et du développement local.

Si le président de syndicat de propriétaires n'a pas été choisi ou n'a pas été remplacé à la suite d'une révocation ou d'un empêchement, ou dans le cas où ses missions n'ont pas été confiées à un syndic immobilier professionnel, le président de la collectivité locale dans la circonscription de laquelle est situé l'immeuble doit, après mise en demeure adressée aux propriétaires par lettre recommandée avec accusé de réception et demeurée deux mois sans effet, prendre une décision de désignation d'un président provisoire du syndicat des propriétaires, parmi eux ou parmi les syndics immobiliers professionnels, pour une période qui ne saurait être inférieure à six mois, jusqu'au choix par les propriétaires d'un président du syndicat ou l'attribution de ses missions à un syndic immobilier professionnel par le syndicat des propriétaires à la majorité prévue à l'article 91 du présent code.

La décision de désignation du président provisoire du syndicat des propriétaires ou l'attribution de ses missions à un syndic immobilier professionnel comporte la détermination des travaux de réparation, de restauration, de maintenance et d'entretien qui revêtent un caractère d'urgence résultant des règlements sanitaires, de la sécurité et de la prévention en vigueur, ainsi que le montant de la contribution que chaque copropriétaire ou celui qui agit en lieu et place, tel que le locataire ou autre, doit payer pour couvrir les dépenses et frais.

En cas de retard ou tergiversation de la part d'un propriétaire ou des exploitants précités dans le paiement « des quotes-parts »⁽¹⁾ et participations aux dépenses mises à leur charge conformément aux dispositions du présent code et du règlement de copropriété, le président du syndicat peut le contraindre au paiement des sommes dont il est redevable au moyen de la procédure de l'injonction de payer, l'exploitant du local peut réclamer du propriétaire les sommes qu'il a payées à ce sujet.

L'injonction de payer est exécutoire, vingt quatre heures après sa notification, conformément à la procédure prévue par le code de procédure civile et commerciale. Le recours en appel n'est pas suspensif d'exécution.

Article 97 bis (Ajouté par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).-
Le président de la collectivité locale concernée prescrit les travaux d'entretien et de réparation nécessités en vertu des lois et règlements en vigueur, aux frais des propriétaires intéressés ou de ceux qui sont en leur lieu et place.

Les dépenses qui auraient pu être engagées à cet effet par la collectivité locale en vertu de la législation et de la réglementation en vigueur sont recouvrées suivant la procédure du recouvrement des créances des collectivités locales.

Article 97 ter (Ajouté par la loi n° 2005-78 du 4 août 2005).-
Nonobstant toute poursuite pénale, le non-respect par le syndic immobilier professionnel des dispositions de cette loi ou du cahier des charges relatif à l'exercice de l'activité est passible des peines suivantes :

- l'avertissement,

.....
(1) Paru au JORT : « des quote-parts ».

- la suspension provisoire de l'exercice de la profession en tant que syndic immobilier professionnel pour une durée de six mois à un « an »⁽¹⁾,

- la suspension définitive de l'exercice de l'activité par le syndic immobilier professionnel.

L'avertissement est infligé par le président de la collectivité locale concernée, en cas de manquement répété et constaté de la part du syndic immobilier professionnel dans l'exécution des missions qui lui sont confiées, et ce, après avertissement et l'inobservation du manquement dans un délai maximum de dix jours.

La peine de la suspension provisoire de l'exercice de l'activité est infligée par décision du gouverneur de la région concernée au vu d'une requête adressée au président de la collectivité locale dans la circonscription de laquelle est situé l'immeuble, formulée par le tiers des propriétaires au minimum ou qui agissent en lieu et place, tel que le locataire ou autre, et ce, après invitation du syndic immobilier professionnel concerné à déposer ses conclusions dans un délai de dix jours.

La peine de la suspension provisoire de l'exercice de l'activité est infligée également en cas d'infliction plus de deux avertissements à l'encontre du syndic immobilier professionnel.

La peine de la suspension définitive de l'exercice de l'activité est infligée par décision du gouverneur de la région concernée à l'encontre du syndic immobilier professionnel dont trois décisions « de »⁽²⁾ suspension provisoire de l'exercice de l'activité sont prononcées à son encontre pendant cinq ans.

La peine infligée est notifiée à l'intéressé par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai maximum de quinze jours.

La décision d'infliction de la peine à l'encontre du syndic immobilier professionnel est notifiée également dans le même délai visé au paragraphe précédent au président de la collectivité locale et au syndicat des propriétaires.

.....
(1) Paru au JORT : « ans ».

(2) Paru au JORT : « du ».

Le président de la collectivité locale concernée désigne un syndic immobilier professionnel provisoire en vue de remplacer son collègue suspendu provisoirement ou en vue de la liquidation de ses dossiers en cas de suspension définitive de l'exercice de l'activité.

Article 97 quater (Ajouté par la loi n° 2005-78 du 4 août 2005).- Est passible de la peine d'emprisonnement de 16 jours à 2 mois et d'une amende de trois cents dinars à trois mille dinars ou de l'une des deux peines, toute personne qui exerce la profession du syndic immobilier professionnel contrairement aux dispositions du paragraphe quatre de l'article 97 (nouveau) du présent code.

Est applicable, la même peine à toute personne qui ne se conforme pas à la décision de suspension provisoire ou définitive de l'exercice de l'activité visée à l'article 97 (ter) du présent code.

Article 98.- En cas de destruction par incendie ou autrement, les propriétaires seront tenus, au point de vue de la reconstruction et sauf convention contraire, de se conformer à la décision qui sera prise par le syndicat des copropriétaires à la double majorité fixée à l'article 91.

Dans le cas où le syndicat déciderait la reconstruction, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seraient, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège à la reconstruction.

Article 99 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- Lorsque le bâtiment comporte des étages et des appartements et que deux au moins appartiennent à deux personnes ou plus, il est extrait du titre foncier initial, ou du titre foncier unifié autant de titres fonciers dérivés que de parties privatives, conformément aux plans topographiques établis par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un ingénieur topographe agréé conformément à la législation en vigueur.

La quote-part revenant à chaque partie privative dans les parties communes et indivises est déterminée conformément aux règles techniques en vigueur.

Le titre foncier initial de l'immeuble lûti demeure, après établissement des titres fonciers dérivés, relatif uniquement aux parties communes indivises.

Article 100.- L'aliénation, le partage ou la constitution d'un droit réel quelconque portant sur l'objet du titre individuel, s'étendra de plein droit, aux droits correspondants sur les parties communes.

En aucun cas, le partage des parties communes ou leur licitation ne pourra être demandé.

Toute clause contraire est nulle et de nul effet.

Article 101.- On ne peut se prévaloir du droit de retrait en matière d'immeubles divisés par étages ou par appartements.

Article 102 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- Une partie privative individualisée ne peut être divisée qu'avec l'autorisation du syndicat des propriétaires à la majorité fixée à l'article 91 et compte tenu de la législation et de la réglementation urbanistique en vigueur.

La vocation de ces parties ne peut être changée que par autorisation préalable de l'autorité administrative compétente, conformément à l'article 75 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. La transformation de ces parties en local à usage professionnel, administratif ou commercial ou pour l'exercice d'une autre activité non conforme à sa vocation initiale ou leur destination à titre professionnel à la location en tant qu'appartements meublés pour une courte période n'excédant pas un mois, est « considérée »⁽¹⁾, comme changement de vocation de l'immeuble au sens du présent article.

Toute contravention aux dispositions du paragraphe précédent entraîne l'infliction des peines prévues à l'article 84(bis) du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

(Paragraphe 2 et 3 ajoutés par la loi n° 2005-78 du 4 août 2005).

Chapitre IV

Du retrait ou droit de préemption

Section Première

Des conditions du retrait

Article 103.- Le retrait est l'acte par lequel un indivisaire se substitue, dans les cas et selon les conditions prévues par les articles suivants, à celui qui a acquis d'un autre indivisaire; tout ou partie de sa quote-part.

(1) Paru au JORT : « considéré ».

Article 104.- Est considéré comme indivisaire, au sens de l'article précédent:

- 1) tout copropriétaire indivis d'un immeuble ou tout cohéritier relativement à un immeuble successoral;
- 2) le superficiaire relativement au sol vendu;
- 3) le propriétaire du sol relativement à la superficie vendue;
- 4) le copropriétaire divis d'une maison d'habitation non soumise au statut de la copropriété des immeubles divisés par étages ou par appartements.

Article 105.- Le retrait s'étend de droit, non seulement à la part vendue, mais à ce qui en fait partie à titre d'accessoire, il peut aussi avoir pour objet l'accessoire d'une part indivise; lorsque l'accessoire est vendu indépendamment du principal dont il fait partie.

Article 106.- Le voisin ne peut exercer le droit de préemption à l'encontre de son voisin.

Article 107.- Le copropriétaire ne peut exercer le droit de préemption à l'encontre de son copropriétaire.

Article 108.- Le droit de préemption ne peut pas être exercé :

- 1) lorsque la vente est faite aux enchères publiques conformément à la loi;
- 2) lorsque la vente est passée entre les ascendants et les descendants ou entre les conjoints.

Article 109.- En cas de pluralité de retoyants relativement à un même immeuble, ils exercent leur droit dans l'ordre suivant :

- 1) le propriétaire du sol à l'égard du superficiaire et réciproquement;
- 2) les cohéritiers;
- 3) les copropriétaires indivis et les copropriétaires divis d'une maison d'habitation dans le cas visé par l'article 104.

Pour ces deux dernières catégories, celui qui a la quote-part la plus importante sera préféré à celui qui a une part moindre.

En cas d'égalité des quotes-parts, il y aurait lieu à tirage au sort.

Article 110.- Le droit de retrait se transmet aux héritiers du retoyant.

Section II

De l'exercice du droit de retrait

Article 111.- Celui qui veut exercer la préemption doit présenter sa requête avec les pièces établissant qu'il a offert de rembourser à l'acquéreur son prix d'acquisition et les loyaux coûts du contrat ou, en cas de refus de l'acquéreur, qu'il a consigné ladite somme à « la caisse des dépôts et consignations »⁽¹⁾. Cette consignation n'est pas subordonnée à une autorisation du tribunal.

Toute clause ayant pour but de rendre le prix d'acquisition indéterminé est réputée non écrite.

Section III

Des effets du retrait

Article 112.- Le retrayant est substitué dans tous les droits et obligations du retrayé à l'égard du vendeur.

Article 113.- L'acquéreur fait siens les fruits de l'immeuble retrayé jusqu'au jour de l'exercice de l'action.

Le retrayant doit rembourser au retrayé les impenses nécessaires et les impenses voluptuaires.

Article 114.- Les actes de disposition passés par l'acquéreur avant l'expiration du délai d'exercice du droit de préemption sont inopposables au retrayant.

Section IV

De la déchéance du droit de retrait

Article 115 (Modifié par la loi n° 2006-29 du 15 mai 2006).- L'acquéreur doit notifier l'acquisition au retrayant par voie d'huissier de justice avec indication du prix et des dépenses.

L'exercice du droit de retrait se prescrit par un mois révolu à compter de la date du procès verbal de notification.

.....
(1) L'article 17 du décret-loi n° 2011-85 du 13 septembre 2011 stipule que : « Le terme « caisse des dépôts et consignations » partout dans les textes en vigueur où il a été mentionné sera remplacé par le terme trésorerie générale de la Tunisie à partir de la date d'entrée en vigueur du présent décret-loi ».

Si la notification n'a pas été rendue possible, le droit de retrait se prescrit par six mois à compter du jour de l'inscription de l'acte au registre foncier pour les immeubles immatriculés soumis à l'effet constitutif de l'inscription et du jour de l'enregistrement de l'acte à la recette des finances pour les immeubles immatriculés non soumis à l'effet constitutif de l'inscription ou les immeubles non immatriculés.

Chapitre V

Du partage

Section Première

Dispositions communes

Article 116.- Les coindivisaires, maîtres de leurs droits, peuvent procéder au partage de la chose comme ils l'entendent. Le partage conventionnel ne peut être prouvé que par écrit.

Article 117.- Le partage judiciaire est de la compétence du tribunal de première instance.

Le représentant de l'interdit ou de l'absent, partie dans un partage judiciaire, qu'il soit demandeur ou défendeur est dispensé de produire une autorisation spéciale.

Article 118.- S'il y a opposition d'intérêts entre l'interdit ou l'absent et son représentant, il sera nommé, par ordonnance sur requête, un tuteur "ad hoc".

Article 119.- Le tribunal détermine la part de chaque coindivisaire et procède à la confection des lots en évitant de déprécier la chose commune et en tenant compte des intérêts des coindivisaires et de la possibilité, pour chacun d'eux, d'exploiter son lot dans les meilleures conditions.

Si l'un des coindivisaires ne peut être rempli de tous ses droits en nature, une soulte lui est accordée.

Article 120.- Lorsque le partage en nature n'est pas possible ou s'il doit entraîner une dépréciation considérable de la chose, le juge en ordonne la licitation.

La licitation a lieu, suivant les cas, selon les règles édictées par le code de procédure civile et commerciale en matière de vente de meubles ou d'adjudication d'immeubles, dans la mesure où elles ne

sont pas contraires aux dispositions du présent chapitre et à la nature du partage.

Si les coindivisaires, maîtres de leurs droits sont unanimes pour ne pas appeler les tiers à la licitation, cette dernière a lieu avec dispense de procéder à la publicité légale.

Le prix est réparti entre les coindivisaires en proportion de la part de chacun d'eux.

Article 121.- Les créanciers peuvent s'opposer à ce qu'on procède au partage ou à la licitation hors leur présence; ils peuvent faire annuler le partage ou la licitation auxquels on aurait procédé malgré leur opposition.

Toutefois les copartageants ou colicitants ou l'un d'eux peuvent arrêter la demande d'annulation du partage ou de la licitation en désintéressant le créancier ou en consignait régulièrement la somme par lui réclamée.

Article 122.- Les créanciers, dûment appelés, qui se manifestent après le partage ou la licitation, ne peuvent en demander l'annulation, mais s'il n'a pas été réservé une somme suffisante pour les désintéresser, ils peuvent exercer leurs droits sur la chose commune, au cas où il en resterait une partie qui n'est pas encore partagée ou licitée. Dans le cas contraire, ils peuvent suivre leurs actions contre les copartageants ou colicitants.

Article 123.- Chacun des copartageants est censé avoir eu, dès l'origine, la propriété des effets compris dans son lot ou par lui acquis sur licitation et n'avoir jamais eu la propriété des autres effets.

Article 124.- Les copartageants se doivent mutuellement la garantie de leurs lots, pour les causes de trouble ou d'éviction antérieures au partage, chacun à proportion de sa quote-part, et compte tenu de la valeur de la chose au moment du partage.

Si l'un des copartageants est insolvable, la part qui lui incombe est supportée par le copartageant garanti et tous les autres copartageants.

Il n'y a pas lieu à garantie si l'espèce de trouble ou d'éviction soufferte a été exceptée par une clause particulière et expresse de l'acte de partage ou si elle est due à la faute du copartageant lui-même.

Article 125.- Le partage, soit conventionnel, soit judiciaire, est irrévocable. Il ne peut être rescindé que pour violence, erreur ou dol.

Lorsque le copartageant est un incapable, il peut y avoir lieu à rescision, s'il y a lésion du quart à son préjudice.

Article 126.- L'action en rescision ne peut être intentée que dans l'année qui suit le partage.

Article 127.- La rescision du partage remet chacun des copartageants dans la situation de droit et de fait qu'il avait au moment du partage, sauf les droits régulièrement acquis, à titre onéreux, par les tiers de bonne foi.

Article 128.- Le partage ne peut être demandé, lorsque l'indivision a pour objet des choses qui, partagées, cesseraient de servir à l'usage auquel elles sont destinées.

Article 129.- L'action en partage est imprescriptible.

Article 130.- Les frais du partage sont à la charge des copartageants en proportion des quotes-parts de chacun d'eux.

Section II

Du partage des biens successoraux

Article 131.- En matière de succession, le partage se fait en valeur et non en nature.

Article 132.- Le tribunal peut, le cas échéant substituer à la soulte, visée aux articles 119 et 140, une rente annuelle, à servir pendant une période n'excédant pas dix ans, comprenant principal et intérêts légaux; pour ce faire, le tribunal tient compte des revenus du débiteur.

Article 133.- S'il est difficile de procéder au partage des biens successoraux de la manière indiquée aux articles précédents, le tribunal en ordonne la licitation.

Article 134.- Les héritiers, maîtres de leurs droits, peuvent convenir, à l'unanimité, de faire procéder la licitation des biens successoraux selon une procédure autre que celle qui est indiquée à l'article 120.

Article 135.- A la demande de l'un des héritiers, le président du tribunal compétent nomme, par ordonnance sur requête, un curateur à la succession. A défaut d'unanimité des héritiers sur le choix du curateur, le président le choisit, de préférence, parmi les héritiers.

Article 136.- Le curateur de la succession procède à l'établissement de l'acte de décès et de dévolution, le cas échéant, ainsi qu'à l'inventaire des biens de la succession, à leur gestion et à leur partage.

Article 137.- S'il n'intervient pas de partage amiable trois mois après la nomination du curateur, celui-ci rédige un rapport sur toutes les opérations auxquelles il aura procédé, y annexe un projet de partage et le transmet au greffe du tribunal qui le conservera dans ses archives et en délivrera copie aux héritiers, à leur demande.

Article 138.- Le curateur continue sa gestion jusqu'à la fin de l'indivision ou jusqu'à ce que les héritiers passent une convention à l'effet de l'organiser.

Article 139.- Le Président du tribunal fixe, par ordonnance sur requête, la part contributive de chacun des héritiers dans la provision à tenir au curateur et en ordonne le paiement. Il peut aussi ordonner la vente d'un ou de plusieurs biens successoraux aux fins de constitution de ladite provision.

Article 140.- S'il existe parmi les biens successoraux une exploitation agricole, industrielle, commerciale ou artisanale constituant une unité économique, elle peut être attribuée, par préférence, à l'un des héritiers, compte tenu des intérêts en présence et moyennant une soulte, s'il échet.

Article 141.- Lorsqu'il y a désaccord sur le partage des papiers de famille ou des objets auxquels peuvent tenir les héritiers par affection pour le défunt, le tribunal, compte tenu des usages et des circonstances personnelles propres aux héritiers, ordonne, soit la vente de ces papiers ou objets, soit leur attribution à l'un des héritiers, avec ou sans imputation de leur valeur sur sa part héréditaire.

Titre Troisième De l'usufruit, de l'usage et de l'habitation

Chapitre Premier De l'usufruit

Article 142.- L'usufruit est le droit d'user et de jouir, comme le propriétaire lui-même, d'un bien appartenant à autrui, mais à charge d'en conserver la substance.

Section première

Des droits de l'usufruitier

Article 143.- L'usufruitier a droit aux fruits naturels et civils.

Article 144.- Les fruits naturels sont ceux que la chose produit, soit spontanément, soit par le fait de l'homme.

Article 145.- Les fruits civils sont les loyers, les arrérages de la rente d'enzel, les intérêts des créances et autres fruits similaires.

Article 146.- Les fruits naturels existants au moment où l'usufruit est ouvert, appartiennent à l'usufruitier.

Ceux qui existent au moment où finit l'usufruit appartiennent au nu-propriétaire.

On ne peut dans les deux cas exiger le remboursement des frais exposés.

Les dispositions du présent article ne portent pas atteinte aux droits acquis par les tiers.

Article 147.- Les fruits civils s'acquièrent jour par jour et appartiennent à l'usufruitier à proportion de la durée de son usufruit.

Article 148.- Si l'usufruit comprend des choses dont on ne peut faire usage sans les consommer, l'usufruitier a le droit de s'en servir mais à la charge d'en rendre de pareille en quantité et qualité ou leur estimation à la fin de l'usufruit.

Article 149.- Si l'usufruit comprend des choses qui, sans se consommer tout de suite, se détérioreront peu à peu par l'usage,

l'usufruitier a le droit de s'en servir pour l'usage auquel elles sont destinées, et n'est obligé de les rendre, à la fin de l'usufruit, que dans l'état où elles se trouvent, sauf si elles sont détériorées par son dol ou par sa faute.

Article 150.- L'usufruitier peut jouir par lui-même ou disposer autrement de son droit.

Article 151.- L'usufruitier ne peut, à la cessation de l'usufruit, réclamer aucune indemnité pour les améliorations qu'il aurait faites, encore que la valeur de la chose en fût augmentée.

Section II

Des obligations de l'usufruitier

Article 152.- L'usufruitier prend les biens dans l'état où ils se trouvent; il est tenu, avant son entrée en jouissance, d'en faire dresser un inventaire, en présence du nu-propiétaire ou celui-ci dûment convoqué par notaire ou huissier-notaire.

Article 153.- L'usufruitier n'est tenu qu'aux réparations d'entretien.

Les grosses réparations demeurent à la charge du nu-propiétaire, à moins qu'elles n'aient été occasionnées par le défaut de réparations, d'entretien depuis l'ouverture de l'usufruit, auquel cas l'usufruitier en est aussi tenu.

Article 154.- Ni le nu-propiétaire, ni l'usufruitier, ne sont tenus de reconstruire ce qui est tombé de vétusté, ou ce qui a été détruit par cas fortuit ou de force majeure.

Article 155.- Toutes les charges ordinaires inhérentes à l'immeuble incombent à l'usufruitier.

Article 156.- L'usufruitier est tenu de dénoncer au nu-propiétaire tout trouble causé à la chose ou toute atteinte aux droits de celui-ci, faute de quoi, il est responsable de tout dommage qui peut en résulter.

Section III

De l'extinction de l'usufruit

Article 157.- L'usufruit s'éteint par l'une des causes suivantes :

- 1) la mort de l'usufruitier;

- 2) l'expiration du temps pour lequel il a été accordé;
- 3) la réunion sur la même tête des deux qualités d'usufruitier et de nu-propiétaire;
- 4) le non-usage du droit pendant cinq ans;
- 5) la perte totale de la chose.

Article 158.- Le nu-propiétaire peut demander la cessation de l'usufruit pour cause d'abus de jouissance de l'usufruitier.

Les créanciers de l'usufruitier sont, en ce cas, admis à intervenir à l'instance pour la conservation de leurs droits, ils peuvent offrir la réparation des dégradations commises et des garanties pour l'avenir.

Le tribunal peut, suivant la gravité des circonstances, ou prononcer l'extinction de l'usufruit, ou n'ordonner la remise de la chose au nu-propiétaire que sous la charge de payer annuellement à l'usufruitier ou à ses ayants cause une somme déterminée jusqu'à l'époque fixée pour la cessation de l'usufruit.

Article 159.- La durée de l'usufruit constitué au profit d'une personne morale ne peut excéder trente ans.

Article 160.- L'usufruit accordé jusqu'à ce qu'un tiers ait atteint un âge fixé, dure jusqu'à cette date, encore que le tiers soit mort avant l'âge fixé.

Chapitre II

De l'usage et de l'habitation

Article 161.- Les droits d'usage et d'habitation se règlent par leurs titres constitutifs ou, à défaut, par les dispositions suivantes.

Article 162.- Les droits d'usage et d'habitation sont restreints aux besoins indispensables du bénéficiaire et de sa famille.

Article 163.- Les droits d'usage et d'habitation ne peuvent être ni cédés ni loués.

Article 164.- Sont applicables aux droits d'usage et d'habitation les dispositions relatives à l'usufruit, dans la mesure où elles ne sont pas contraires à la nature de ces droits.

Titre Quatrième

Des servitudes

Article 165.- Une servitude est un droit établi sur un immeuble pour l'utilité d'un immeuble appartenant à un autre propriétaire.

Article 166

La servitude dérive de la situation naturelle des lieux, des obligations imposées par la loi ou des conventions entre les propriétaires.

Dans les deux premiers cas, elle n'est pas assujettie à l'inscription.

Chapitre Premier

Des servitudes qui dérivent de la situation des lieux

Article 167.- Les fonds inférieurs sont assujettis, envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Chapitre II

Des servitudes établies par la loi

Section Première

De la distance requise pour planter certains arbres ou élever certains édifices

Article 168.- Il n'est permis d'avoir des arbres et arbustes près de la limite du fonds voisin qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers ou par les usages et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux fonds pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations.

Les arbres et arbustes peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur.

Article 169.- Le voisin peut exiger que les arbres et arbustes non plantés suivant les règles ci-dessus édictées, soient arrachés ou réduits à la hauteur déterminée dans l'article précédent, à moins qu'il n'y ait titre ou inscription contraire.

Si les arbres meurent ou s'ils sont coupés ou arrachés, le voisin ne peut les remplacer qu'en observant les hauteurs et distances fixées à l'article précédent.

Article 170.- Celui sur le fonds duquel avancent les branches des arbres du voisin peut contraindre celui-ci à les couper. Les fruits tombés naturellement de ces branches lui appartiennent.

Si ce sont les racines qui avancent sur son fonds, il a le droit de les y couper lui-même.

Article 171.- On ne peut invoquer la prescription dans les cas prévus par les articles 169 et 170.

Section II

Des vues sur la propriété de son voisin

Article 172.- L'un des voisins ne peut, sans l'autorisation écrite de l'autre, pratiquer dans le mur mitoyen aucune fenêtre ou ouverture, en quelque manière que ce soit, même à verre dormant.

Article 173.- Le propriétaire d'un mur non mitoyen, joignant immédiatement le fonds d'autrui, ne peut pratiquer dans ce mur des jours ou fenêtres qu'à verre dormant et à deux mètres et demi au-dessus du sol de la chambre qu'on veut éclairer quand elle est au rez-de-chaussée et à deux mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

Article 174.- On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur le fonds clos ou non de son voisin, s'il n'y a deux mètres de distance entre le mur où on les pratique et ledit fonds.

On ne peut avoir de vues par côté ou obliques sur le même fonds s'il n'y a cinquante centimètres de distance à compter du bord de l'ouverture la plus rapprochée du fonds voisin.

L'interdiction résultant des deux alinéas ci-dessus est inapplicable aux terrasses et aux vues ouvertes sur la voie publique.

Article 175.- A défaut de convention contraire, le propriétaire peut, à toute époque, construire à la limite extrême de son terrain, sans se préoccuper des ouvertures existantes chez le voisin.

La distance dont il est parlé à l'article précédent se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait et, s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés.

L'élévation des constructions urbaines sera déterminée par des règlements particuliers.

Section III

De l'égout des toits

Article 176.- Tout propriétaire doit établir ses toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique, il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.

Section IV

Du droit de passage

Article 177.- Le propriétaire, dont le fonds est enclavé et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante pour l'exploitation de sa propriété, peut réclamer un passage sur les fonds de ses voisins, moyennant une juste indemnité.

Article 178.- Le passage doit être pris du côté où le trajet, entre le fonds enclavé et la voie publique, est le plus court possible.

Toutefois, il doit être tracé dans l'endroit le moins dommageable pour le fonds traversé.

Article 179.- Si à la suite de la division d'un fonds, l'une de ses parties se trouve enclavée, le passage doit être pris sur les autres parties.

Le passage ne pourrait être pris sur les fonds des voisins que dans le cas où il s'avère impossible de le prendre sur les fonds divisés.

Dans ce cas, il sera fait application des deux articles précédents.

Chapitre III

Des servitudes établies par le fait de l'homme

Article 180.- Il est permis aux propriétaires de consentir sur leurs immeubles ou en faveur de leurs immeubles, telles servitudes que bon leur semble.

Ces servitudes ne peuvent s'acquérir par la prescription et ne se prouvent que par écrit.

Le fait par le propriétaire de deux fonds, d'établir un droit sur l'un d'eux au profit de l'autre, vaut titre et constitue une servitude.

L'alinéa précédent s'applique même en matière de propriété immatriculée.

Article 181.- Les servitudes sont ou continues ou discontinues.

Les servitudes continues sont celles dont l'usage est ou peut être continuels sans avoir besoin du fait actuel de l'homme, tels que les conduites d'eau, les égouts des toits, les vues et autres servitudes de cette espèce.

Les servitudes discontinues sont celles qui ont besoin du fait actuel de l'homme pour être exercées, telles que les droits de passage, de puisage et autres semblables.

Article 182.- Quand on établit une servitude, on est censé accorder tout ce qui est nécessaire pour en user.

Ainsi la servitude de puiser de l'eau à la fontaine d'autrui emporte nécessairement le droit de passage.

Article 183.- Dans le cas où le propriétaire du fonds assujéti est tenu, en vertu du titre, de faire, à ses frais, les travaux nécessaires pour l'usage ou la conservation de la servitude, il peut toujours se décharger de cette obligation, en abandonnant le fonds servant au propriétaire du fonds dominant.

Chapitre IV

Des droits et obligations communes aux diverses espèces de servitudes

Article 184.- Celui, auquel est due une servitude, a droit de faire tous les ouvrages nécessaires pour en user et pour la conserver.

Les frais de ces ouvrages sont à sa charge, sauf preuve du contraire.

Article 185.- Si le fonds pour lequel la servitude a été établie vient à être divisé, la servitude reste due pour chaque portion, sans néanmoins, que la condition du fonds assujéti soit aggravée.

Article 186.- Le propriétaire du fonds débiteur de la servitude ne peut rien faire qui tende à en restreindre l'usage ou à le rendre plus incommode.

Si l'emplacement assigné primitivement à la servitude était devenu plus onéreux au propriétaire du fonds assujetti ou s'il l'empêchait d'y faire des réparations avantageuses, il pourrait offrir au propriétaire de l'autre fonds un endroit aussi commode pour l'exercice de ses droits et celui-ci ne pourrait pas le refuser.

Article 187.- Celui qui a un droit de servitude ne peut faire, ni dans son propre fonds ni dans celui qui doit la servitude, de changement qui aggrave la condition de ce dernier.

Chapitre V

De l'extinction des servitudes

Article 188.- La servitude est éteinte :

- 1) par la disparition de sa cause,
- 2) par la réunion dans la même main du fonds servant et du fonds dominant.

Article 189.- Le droit de servitude s'éteint par le non-usage pendant quinze ans.

Article 190.- Le délai de prescription commence à courir du jour où l'on a cessé de jouir de la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes discontinues ou du jour où il a été fait un acte contraire à la servitude, lorsqu'il s'agit de servitudes continues.

Titre Cinquième

De l'emphytéose, du droit de superficie, de l'enzel et du kirdar

Article 191.- Sont interdits, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent code, toute constitution d'emphytéose, tout renouvellement des baux emphytéotiques en cours et toute constitution d'un droit de superficie, d'enzel ou de kirdar.

Titre Sixième Des sûretés réelles

Sous-Titre Premier Dispositions générales

Article 192.- Les biens du débiteur sont le gage commun de ses créanciers et le prix s'en distribue entre eux par contribution, à moins qu'il n'y ait entre les créanciers des causes légitimes de préférence.

Article 193.- Les causes légitimes de préférence sont les privilèges, le nantissement et le droit de rétention.

Sous-Titre Deuxième Des privilèges

Chapitre Premier Des privilèges en général

Article 194.- Le privilège est un droit réel de préférence que la loi accorde sur les biens du débiteur à raison de la cause de la créance.

Article 195.- La créance privilégiée est préférée à toutes autres créances, même hypothécaires.

Entre les créances privilégiées, la préférence se règle par les différentes qualités des privilèges.

Article 196.- Les créanciers privilégiés qui ont le même rang sont payés par concurrence.

Les ayants - cause des créanciers privilégiés exercent les mêmes droits que leurs auteurs, en leurs lieux et places.

Article 197.- Les privilèges sont généraux ou spéciaux.

Les premiers comprennent tous les biens meubles et immeubles du débiteur, les seconds ne s'appliquent qu'à certains meubles ou immeubles.

Article 198.- Si le prix des meubles et immeubles soumis à un privilège spécial ne suffit pas à payer les créanciers privilégiés, ceux-ci viendront à contribution, pour le surplus, avec les créanciers chirographaires.

Chapitre II

Des privilèges généraux

Article 199.- Les créances privilégiées sur la généralité des meubles et immeubles sont celles ci-après exprimées et s'exercent dans l'ordre suivant :

- 1) les frais funéraires,
- 2) les créances des médecins, pharmaciens, gardes-malades pour leur soins et fournitures dans les six derniers mois,
- 3) les frais de justice faits dans l'intérêt commun de tous les créanciers pour la conservation et la réalisation du gage commun,
- 4) les sommes dues au trésor public pour impôts, taxes et autres droits de toute nature, dans les conditions prévues par la législation en vigueur,
- 5) les salaires dues aux gens de service, ouvriers et à tous les autres salariés, les sommes dues pour fournitures de subsistance faites au débiteur et à sa famille ainsi que la pension alimentaire due par le débiteur, le tout pour les six derniers mois.

Chapitre III

Des privilèges spéciaux

Article 200.- Les créances privilégiées sur certains meubles ou immeubles sont celles ci-après exprimées :

- 1) les sommes dues pour les semences, les travaux de culture et ceux de la récolte sur le produit de la récolte,
- 2) les fermages, loyers et autres fruits civils des immeubles pour les deux dernières années et l'année courante, sur les fruits de la récolte de l'année et sur les produits provenant du fonds et sur ce qui sert à l'exploitation de la ferme et à garnir les lieux loués. Ce privilège ne s'étend pas aux biens enlevés des lieux loués, lorsqu'il y a droit acquis en faveur des tiers, sauf le cas de distraction frauduleuse,
- 3) la soulte ou rente due par un cohéritier copartageant sur les immeubles échus dans son lot.

Sous-Titre Troisième

Du nantissement

Chapitre Premier

Dispositions générales

Article 201.- Le nantissement est un contrat par lequel le débiteur, ou un tiers agissant dans son intérêt, affecte une chose mobilière ou immobilière ou un droit incorporel à la garantie d'une obligation, et confère au créancier le droit de se payer sur cette chose, par préférence à tous autres créanciers, au cas où le débiteur manquerait à le désintéresser.

Article 202.- Ceux qui n'ont sur la chose qu'un droit résoluble, conditionnel ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'un nantissement soumis à la même condition.

Article 203.- Le nantissement de la chose d'autrui est valable si le maître y consent ou si le constituant acquiert postérieurement la propriété de la chose.

Article 204.- Tous ceux qui, aux termes des articles 566 à 570 du code des obligations et des contrats, ne peuvent se rendre acquéreurs de certains biens, ne peuvent non plus les recevoir en nantissement.

Article 205.- Tout ce qui peut être valablement vendu peut être objet de nantissement.

Article 206.- Le nantissement peut être constitué pour sûreté d'un crédit ouvert ou d'une simple ouverture de compte courant, d'une obligation future, éventuelle ou assortie d'une condition, pourvu que le montant de la dette assurée ou le maximum qu'elle pourra atteindre soit déterminé dans l'acte constitutif.

Article 207.-Celui qui a constitué un nantissement ne peut rien faire qui diminue la valeur de la chose eu égard à l'état où elle se trouvait au moment du contrat, ni qui empêche l'exercice des droits résultant du nantissement au profit du créancier.

Article 208.- Le nantissement est indivisible, il subsiste en entier sur chaque partie de la chose qui en est l'objet et garantit la totalité de la dette.

Article 209.- Le nantissement s'étend de droit, en cas de détérioration ou de perte de la chose qui en fait l'objet, à ce qui reste de la chose ou de ses accessoires et aux indemnités qui pourraient être dues par les tiers à raison de cette détérioration ou perte. Il s'étend également aux indemnités dues à raison de l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le créancier est autorisé à prendre toutes mesures conservatoires de son droit sur le montant des indemnités.

Chapitre II

Du nantissement mobilier ou gage

Section Première

Dispositions générales

Article 210.- On peut donner en gage du numéraire, des titres au porteur, des choses fongibles pourvu qu'ils soient remis dans un contenant fermé.

Si le contenant est remis ouvert, on appliquera, pour le numéraire, les règles du prêt de consommation mais lorsqu'il s'agit de titres au porteur, le créancier ne peut en disposer que s'il y est expressément autorisé par écrit.

Article 211.- Le créancier qui reçoit, à titre de gage, une chose mobilière, un ensemble de meubles, de celui qui n'en est pas le propriétaire, n'acquiert pas le droit de gage sur ces objets, même s'il était de bonne foi.

Article 212.- Le gage est parfait :

- 1) par le consentement des parties sur la constitution du gage,
- 2) et, en outre, par la remise effective de la chose, qui en est l'objet, au créancier ou à un tiers convenu entre les parties.

Lorsque la chose se trouvait déjà entre les mains du créancier, le consentement des parties est seul requis, si un tiers la possède pour le débiteur, il suffit que ce dernier notifie la constitution du gage au tiers détenteur, à partir de cette notification, le tiers détenteur est censé posséder pour le créancier, même s'il ne s'est pas obligé directement envers ce dernier.

Article 213.- Le gage qui a pour objet une partie indivise d'une chose mobilière ne s'établit que par la remise de la chose tout entière au créancier.

Lorsque la chose est commune entre le débiteur et d'autres personnes, il suffit que le créancier soit substitué en la possession qu'avait son auteur.

Article 214.- A l'égard des tiers, le privilège ne s'établit que s'il y a un acte écrit, ayant date certaine, énonçant la somme due, l'époque de l'échéance ou de l'exigibilité, l'espèce et la nature des choses mises en gage, leurs qualité, poids et mesure, de manière qu'on puisse les reconnaître exactement : cette description peut être faite, soit dans l'acte même, soit dans un état annexé à l'acte.

Article 215.- Les dispositions des articles 592 et 593 - 2°) du code des obligations et des contrats, relatives à la délivrance de la chose vendue, s'appliquent à la délivrance du gage.

Article 216.- Le créancier est censé avoir le gage en sa possession, lorsque les choses qui constituent le gage sont à sa disposition, dans ses magasins et navires, ou dans ceux de son commissionnaire, à la douane ou dans un dépôt public, ou si avant qu'elles soient arrivées, il en est saisi par un connaissement ou par un titre de transport endossé au nom du créancier ou à son ordre.

Article 217.- Le gage des marchandises déposées dans un magasin général ou chez un entrepreneur d'entrepôt est constitué par la remise du warrant ou du récépissé de dépôt, endossé pour garantie au nom du créancier ou à son ordre.

Article 218.- Le privilège s'établit sur les créances :

- a) par la remise du titre constitutif de la créance,
- b) et, en outre, par la signification du nantissement au débiteur de la créance donnée en gage ou par l'acceptation de ce dernier, par acte ayant date certaine.

La signification doit être faite par le créancier primitif ou par le créancier nanti, dûment autorisé par ce dernier.

La créance qui n'est pas établie par un titre ne peut faire l'objet d'un gage.

Article 219.- Le privilège s'établit sur les titres au porteur par la tradition au créancier des titres donnés en gage.

Article 220.- Le gage des titres à ordre peut être constitué par la remise du titre endossé au nom du créancier ou à son ordre; lorsque l'endossement exprime que le titre a été remis en garantie. Lorsque l'endossement transmet simplement la propriété du titre, sans énoncer qu'il a été remis en garantie, l'endossataire est saisi de la propriété du titre.

Article 221.- A l'égard des actions, parts d'intérêts et obligations nominatives des sociétés dont la transmission s'opère par un transfert sur leurs registres, le gage peut également être constitué par un transfert à titre de garantie, inscrit sur ces registres.

Article 222.- Lorsqu'il a été convenu que le gage sera remis à un tiers dépositaire, sans indication d'une personne, le tribunal sera appelé à choisir entre les personnes désignées par les parties, au cas où celles-ci ne pourraient s'accorder sur le choix.

Article 223.- En cas de mort du tiers dépositaire, le gage sera déposé chez une autre personne choisie par les parties, ou en cas de désaccord, par le tribunal.

Article 224.- Si la chose, objet du gage, est détériorée par une cause non imputable au créancier, celui-ci n'a pas le droit d'exiger un supplément de sûreté s'il n'y a convention contraire.

Article 225.- Si la perte ou la détérioration provient du fait du débiteur le créancier aura le droit d'exiger le paiement immédiat de la créance, bien qu'elle soit à terme, si le débiteur n'offre de lui remettre une autre garantie équivalente ou un supplément de sûreté.

Section II

Des effets du gage

Article 226.- Le gage garantit non seulement le principal de la dette mais aussi:

- 1) les accessoires de la dette au cas où ils seraient dus,
- 2) les dépenses nécessaires faites pour la conservation du gage, dans la mesure établie à l'article 245,
- 3) les frais nécessaires pour parvenir à la réalisation du gage.

Les dommages-intérêts, qui pourraient être dus au créancier, et les frais des poursuites exercées contre le débiteur, constituent une obligation personnelle de ce dernier, pour laquelle le créancier peut exercer un recours tel que de droit.

Article 227.- Le gage s'étend de plein droit aux fruits et accessoires qui surviennent à la chose pendant qu'elle est entre les mains du créancier; ce dernier a le droit de les retenir, avec la chose principale, pour sûreté de sa créance. Lorsque le gage porte sur des valeurs mobilières, le créancier est censé autorisé à toucher les intérêts et les dividendes y afférents et à les retenir au même titre que le gage principal.

Le tout, sauf stipulation contraire.

Article 228.- Le créancier n'est tenu de restituer le gage au débiteur, ou au tiers bailleur du gage, qu'après parfaite exécution de l'obligation, quand même le gage serait divisible.

Le tout sauf convention contraire.

Cependant, lorsque le gage comprend plusieurs choses séparées, chacune d'elles garantissant une partie de la dette, le débiteur qui a payé une fraction de la dette a le droit de retirer la partie du gage correspondante à cette fraction.

Article 229.- Le débiteur solidaire ou le cohéritier, qui a payé sa portion de la dette commune, ne peut exiger la restitution du gage pour sa part, tant que la dette n'est pas entièrement acquittée.

Le créancier solidaire, ou le cohéritier, qui a reçu sa portion de la créance, ne peut restituer le gage au préjudice des créanciers ou cohéritiers qui ne sont pas encore désintéressés.

Article 230.- Celui qui a constitué un nantissement ne perd point le droit d'aliéner la chose qui en est l'objet, mais toute aliénation consentie par le débiteur ou par le tiers bailleur du gage est subordonnée à la condition que la dette soit payée en principal et accessoires à moins que le créancier ne consente à ratifier l'aliénation.

Article 231.- Si le créancier ratifie l'aliénation, comme il est prévu à l'article précédent, le nantissement se transporte sur le prix, si la dette n'est pas échue. Lorsqu'elle est échue, le créancier exerce son privilège sur le prix, sauf son recours contre le débiteur pour le surplus, si le prix ne suffit pas à le désintéresser.

Article 232.- Le créancier n'a pas le droit de retenir le gage du chef de ses autres créances contre le débiteur, qu'elles soient postérieures ou antérieures à la constitution du gage à moins qu'il n'ait été convenu que le gage devait aussi garantir ces créances.

Section III

Des obligations du créancier

Article 233.- Le créancier doit veiller à la garde et à la conservation de la chose ou du droit dont il est nanti avec la même diligence qu'il met à conserver les choses qui lui appartiennent.

Article 234.- Lorsque le gage consiste en effets de commerce, ou autres titres à échéance fixe, le créancier est tenu de les recouvrer en principal et accessoires, au fur et à mesure des échéances, et de prendre toutes mesures conservatoires que le débiteur ne pourrait prendre lui-même, faute de possession du titre.

Le privilège se transporte sur la somme recouvrée, ou sur l'objet de la prestation dès qu'elle est accomplie. Lorsque cette prestation consiste en la délivrance d'un immeuble ou d'un droit immobilier, le créancier gagiste acquiert, sur cet immeuble ou sur ce droit immobilier, un droit d'hypothèque.

Article 235.- Si la chose ou ses produits menacent de se détériorer ou de périr, le créancier doit en avertir aussitôt le débiteur. Celui-ci peut retirer le gage et lui substituer un autre d'égale valeur.

S'il y a péril en la demeure, le créancier est tenu de se faire autoriser par l'autorité judiciaire du lieu à vendre le gage, après en avoir fait vérifier l'état et estimer la valeur, par experts à ce commis, l'autorité judiciaire prescrira toutes autres mesures qu'elle croira nécessaires dans l'intérêt de toutes les parties.

Le produit de la vente remplacera le gage. Pourra, toutefois, le débiteur en demander le dépôt dans une caisse publique, ou bien le retirer lui-même en remettant dans ce dernier cas, au créancier, un gage de valeur équivalente à celle du premier gage.

Article 236.- Le créancier ne peut faire usage du gage, ni constituer un sous-gage sur la chose, ni en disposer d'aucune autre manière dans son intérêt personnel, s'il n'y est expressément autorisé.

En cas de contravention, il répond même du cas fortuit, sans préjudice des dommages-intérêts du débiteur ou du tiers bailleur du gage.

Article 237.- Dans le cas prévu à l'article précédent, et dans tous les autres cas où le créancier abuse du gage, le néglige, ou le met en péril, le débiteur a le choix :

a) ou de demander que le gage soit remis dans les mains d'un tiers dépositaire, sauf son recours contre le créancier,

b) ou de contraindre le créancier à remettre les choses en l'état où elles se trouvaient au moment où le gage a été constitué,

c) ou d'exiger la restitution du gage, en remboursant la dette, encore que l'échéance ne soit pas arrivée.

Article 238.- Dès que le contrat de nantissement a pris fin, le créancier est tenu de restituer le gage avec tous les accessoires et de faire raison des fruits qu'il a perçus, soit au débiteur, soit au tiers bailleur du gage.

Article 239.- Les frais de la restitution du gage sont à la charge du débiteur s'il n'en est autrement convenu.

Article 240.- Le créancier répond de la perte et de la détérioration du gage, provenant de son fait, de sa faute ou de ceux des personnes dont il est responsable.

Il ne répond pas du cas fortuit et de la force majeure à moins qu'ils n'aient été précédés de sa demeure ou de sa faute. La preuve du cas fortuit et de la force majeure est à sa charge.

Est nulle, la stipulation qui chargerait le créancier des cas fortuits et de force majeure.

Article 241.- Le créancier répond du gage à concurrence de la valeur qu'il avait au moment où il lui a été remis, sauf de plus amples dommages-intérêts, s'il échet.

Article 242.- La responsabilité du créancier cesse si le débiteur, qui a acquitté la dette, est en demeure de recevoir le gage que le créancier a mis à sa disposition, ou s'il a prié le créancier de garder encore le gage, dans ces cas, le créancier ne répond plus que comme simple dépositaire.

Article 243.- Lorsque le gage a été remis à un tiers dépositaire convenu entre les parties, la perte du gage est à la charge du débiteur, sauf son recours tel que de droit contre le tiers dépositaire.

Article 244- Est nulle la stipulation qui déchargerait le créancier de toute responsabilité à l'égard du gage.

La rescision ou la nullité de l'obligation principale ne libèrent pas le créancier de ses obligations quant à la garde et à la conservation de la chose qui lui a été remise à titre de gage.

Article 245.- Le débiteur est tenu, en recevant le gage, de faire raison au créancier :

1) des dépenses nécessaires faites pour la conservation du gage, ainsi que des contributions et charges publiques que le créancier aurait acquittées. Le créancier pourra enlever les améliorations par lui faites, pourvu que ce soit sans dommages;

2) des dommages produits au créancier par la chose, s'ils ne sont imputables à la faute de ce dernier.

Article 246.- Se prescrivent par six mois :

a) l'action en indemnité du débiteur ou du tiers bailleur du gage contre le créancier à raison de la détérioration ou de la transformation de la chose;

b) l'action du créancier contre le débiteur à raison des dépenses nécessaires faites à la chose, et des améliorations qu'il a le droit d'enlever.

Ce délai commence, pour le débiteur, du moment où le gage lui a été restitué, et pour le créancier gagiste, du moment où le contrat a pris fin.

Section IV

De la liquidation du gage

Article 247.- En cas d'inexécution, même partielle, de l'obligation, le créancier a la faculté, huit jours après une simple mise en demeure signifiée par huissier-notaire au débiteur et au tiers bailleur du gage s'il y en a un, de faire procéder à la vente publique des objets donnés en gage.

Le débiteur ou le tiers bailleur du gage peuvent faire opposition dans ce délai, en assignant le créancier devant la juridiction compétente; l'opposition arrête la vente.

Passé le délai et à défaut d'opposition; le créancier peut se faire autoriser, par ordonnance sur requête, à faire vendre les objets donnés en gage.

Au cas de rejet de l'opposition, le créancier peut faire vendre les objets donnés en gage, sans avoir à solliciter l'autorisation.

La vente a lieu conformément aux règles édictées par le code de procédure civile et commerciale en matière de vente sur saisie des meubles.

Article 248.- Le tiers bailleur du gage peut opposer, au créancier, toutes les exceptions qui appartiennent au débiteur, encore que le débiteur s'y oppose ou renonce à s'en prévaloir, et sauf celles qui sont exclusivement personnelles à ce dernier.

Article 249.- Celui qui a sur la chose un droit qui serait éteint par la vente, a le droit de libérer le gage en désintéressant le créancier, ou en consignat ce qui lui est dû, dans les mêmes cas où le débiteur serait autorisé à ce faire. Le tiers qui a désintéressé le créancier est subrogé dans ses droits contre le débiteur, dans les conditions établies aux articles 226 et 227 du code des obligations et des contrats.

Article 250.- Lorsque le gage consiste en plusieurs choses distinctes, le créancier a la faculté de faire vendre celui ou ceux des objets qui seront choisis par le débiteur pourvu qu'ils suffisent au paiement de la dette. Dans le cas contraire, le créancier devra commencer par faire vendre les choses qui entraînent des dépenses d'entretien, ensuite celles qui représentent le moins d'utilité pour le débiteur et enfin, les autres, jusqu'à concurrence de la créance. Il ne peut faire vendre que ce qui est nécessaire pour acquitter l'obligation, à peine de nullité pour le surplus et de dommages-intérêts.

Le créancier est tenu de notifier au débiteur, le jour, l'heure et le lieu fixés pour la vente ainsi que la mise à prix s'il y en a une, au moins quarante huit heures à l'avance, le tout à peine de nullité de la vente.

Article 251.- Le créancier gagiste, le débiteur ou le tiers bailleur du gage peuvent prendre part aux enchères.

L'enchère du débiteur est non avenue, s'il n'offre de payer au comptant.

Si le créancier demeure adjudicataire, il est réputé avoir reçu lui-même le prix qu'il a offert.

Article 252.- Le débiteur pourra toujours arrêter la vente, même après les enchères commencées, en offrant de payer le principal de la dette et les accessoires.

Article 253.- Le produit de la vente appartient de droit au créancier, à concurrence de ce qui lui est dû. Il exerce ses droits pour le surplus contre le débiteur, si le produit de la vente ne suffit pas à le désintéresser.

S'il y a un excédent, le créancier doit en faire raison au débiteur, ou au tiers bailleur du gage, sauf les droits des créanciers gagistes postérieurs en rang.

Il est tenu, dans tous les cas, de rendre compte de la liquidation au débiteur, et de remettre les pièces justificatives. Il répond de son dol et de sa faute lourde.

Article 254.- Lorsque le gage consiste en numéraire, le créancier est autorisé à appliquer cette somme au paiement de ce qui lui est dû, et ne doit compte au débiteur que de ce qui excède sa créance.

Article 255.- Lorsque le gage consiste en une créance contre un tiers, le créancier est autorisé, sauf convention contraire, à recouvrer le montant de la créance engagée jusqu'à concurrence de ce qui lui est dû, et le cas échéant, à poursuivre directement le tiers; ce dernier ne se libère valablement qu'entre les mains du créancier gagiste, et le paiement par lui fait a les effets du paiement effectué par le débiteur principal.

Lorsqu'il y a plusieurs créanciers gagistes, le droit de recouvrer la créance engagée appartient au créancier antérieur en date. Celui-ci est tenu de notifier immédiatement au débiteur le recouvrement de la créance, ou les poursuites judiciaires par lui engagées.

Article 256.- Est nulle et non avenue toute stipulation, même postérieure au contrat, qui autoriserait le créancier, faute de paiement, à s'approprier le gage ou à en disposer, sans les formalités prescrites par la loi.

Est également nulle, toute stipulation, même postérieure au contrat, qui autoriserait le tiers dépositaire, à défaut de paiement par le débiteur, à liquider le gage et à payer le créancier, sans les formalités prescrites par la loi.

Article 257.- Les frais de la réalisation du gage sont à la charge du débiteur.

Les frais imputables à la faute ou au dol du créancier sont à la charge de ce dernier.

Section V

De l'effet du gage entre les créanciers

Article 258.- Celui qui a constitué un gage peut valablement consentir un gage de second rang sur ce même objet, dans ce cas, le premier créancier gagiste détient le gage pour le compte du second créancier, aussi bien que pour le sien propre, dès qu'il a été régulièrement averti par le débiteur ou par le second créancier, agissant avec l'autorisation de ce dernier, de l'existence du second droit de gage. Son consentement n'est pas requis pour la validité du second gage.

Cette disposition s'applique également au cas où le gage a été remis à un tiers dépositaire.

Article 259.- Entre créanciers gagistes, le rang est déterminé par la date de l'acte constitutif du nantissement.

Les créanciers gagistes de même rang viennent par égales parties sur le prix.

Le tout, sauf convention contraire.

Article 260.- Le gage délivré pour sûreté d'une obligation future, éventuelle, conditionnelle ou à terme, a rang à partir du jour où il est devenu parfait par la remise de la chose en vertu du contrat, même si l'obligation ne se réalise que plus tard.

La même disposition s'applique au gage à terme ou conditionnel et au nantissement de la chose d'autrui, s'il est validé.

Article 261.- Le créancier nanti du gage ne peut s'opposer à la saisie ni à la vente forcée du gage par d'autres créanciers.

Il peut, toutefois, former opposition entre les mains des créanciers saisissants, à concurrence de la somme qui lui est due, afin d'exercer son privilège sur le produit de la vente.

Il peut aussi s'opposer à la saisie ou à la vente, lorsque la valeur du gage est insuffisante dès l'origine, ou est devenue insuffisante par la suite pour payer le créancier nanti.

Article 262.- Le créancier nanti du gage, qui en a été dépossédé involontairement peut le revendiquer entre les mains du débiteur et de tous tiers, dans les conditions établies à l'article 316 du code des obligations et des contrats.

Section VI

De la nullité et de l'extinction du gage

Article 263.- Les causes de nullité ou d'extinction de l'obligation principale entraînent la nullité ou l'extinction du gage.

Les effets de la prescription de l'obligation sont réglés par l'article 390 du code des obligations et des contrats.

Article 264.- Le gage s'éteint aussi, indépendamment de l'obligation principale :

- 1) par la renonciation du créancier au gage;
- 2) par la destruction ou la perte totale de la chose donnée en gage;
- 3) par confusion;
- 4) par la résolution du droit de la partie qui a constitué le gage;
- 5) par l'expiration du terme ou l'avènement de la condition résolutoire sous laquelle il a été constitué;
- 6) dans le cas de cession de la dette sans le gage;
- 7) par la vente du gage, régulièrement faite par un créancier antérieur en date.

Article 265.- La renonciation du créancier peut être tacite et résulte de tout acte par lequel le créancier se dessaisit volontairement du gage entre les mains du débiteur, du tiers bailleur du gage, ou d'un tiers indiqué par le débiteur.

Toutefois, la remise momentanée du gage au débiteur, afin de lui permettre d'accomplir une opération déterminée dans l'intérêt des deux parties, ne suffit pas pour faire présumer la renonciation du créancier.

Article 266.- Le gage s'éteint lorsque le droit de gage et le droit de propriété se réunissent dans la même personne. Cependant la confusion n'éteint pas le gage et le créancier devenu propriétaire conserve son privilège lorsqu'il se trouve en concours avec d'autres créanciers de son auteur qui poursuivent le paiement de leurs créances sur la chose dont il est nanti.

Si le créancier n'acquiert le gage que pour partie, le gage subsiste sur le reste et pour la totalité de la créance.

Article 267.- Le gage constitué par celui qui n'avait sur la chose qu'un droit résoluble, s'éteint par la résolution des droits du constituant.

Cependant le délaissement volontaire, par le constituant du droit ou de la chose sur laquelle il avait un droit résoluble, ne nuit pas aux créanciers nantis.

Article 268.- Le gage renaît avec la créance, dans tous les cas où le paiement fait au créancier est déclaré nul, sauf les droits acquis régulièrement dans l'intervalle par les tiers de bonne foi.

Article 269.- La vente du gage régulièrement faite par le créancier antérieur en date éteint les droits de gage constitués sur cet objet au profit d'autres créanciers, sauf leur droit sur le produit de la vente au cas où il resterait un excédent.

Chapitre III

Des hypothèques

Section Première

Dispositions générales

Article 270.- L'hypothèque suit les immeubles affectés dans quelques mains qu'ils passent.

Article 271.- Sont seuls susceptibles d'hypothèque :

- 1) les biens immobiliers qui sont dans le commerce;
- 2) l'usufruit des immeubles pour le temps de sa durée;
- 3) l'enzei;
- 4) l'emphytéose pour le temps de sa durée;

5) le droit de superficie.

Article 272.- L'hypothèque s'étend aux accessoires réputés immeubles et aux améliorations apportées à l'immeuble hypothéqué.

L'inscription garantit, au même rang que le capital, trois années d'intérêt, à la condition, toutefois, que le taux d'intérêts soit indiqué dans l'acte et l'inscription.

Les intérêts et accessoires divers à colloquer, par préférence sur le prix d'adjudication en matière de saisie immobilière, ne peuvent excéder le taux légal.

Article 273.- Si le prix de l'immeuble hypothéqué ne suffit pas à payer les créanciers hypothécaires, ceux-ci viendront à contribuer pour le surplus, avec les créanciers chirographaires.

Section II

De l'hypothèque conventionnelle

Article 274.- Les écrits faits en pays étrangers ne peuvent ni être la cause d'affectation hypothécaire, ni conférer d'hypothèque sur les biens situés en Tunisie.

Article 275.- L'hypothèque ne peut être valablement consentie que par écrit. L'immeuble sur lequel l'hypothèque est consentie ainsi que le montant de la créance doivent être déterminés dans l'acte.

Article 276.- Si les immeubles affectés à l'hypothèque ont péri ou se sont détériorés de manière qu'ils soient devenus insuffisants pour la sûreté du créancier, celui-ci a le droit de réclamer le remboursement de sa créance.

Néanmoins, le débiteur sera admis à offrir un supplément d'hypothèque si la perte ou les détériorations ne lui sont pas imputables.

Article 277.- L'hypothèque consentie pour sûreté d'un crédit, à concurrence d'une somme déterminée, est valable et prend rang à la date de son inscription au registre de la conservation de la propriété foncière, sans égard aux époques successives de la délivrance des fonds.

Section III

Du rang des hypothèques entre elles

Article 278 (Modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).- L'hypothèque ne se constitue qu'après son inscription. Elle prend rang entre les créanciers dans la forme et de la manière prescrites par le présent code.

Les créanciers inscrits le même jour exercent en concurrence une hypothèque de la même date.

Les inscriptions prises ont la même durée que l'hypothèque.

Article 279.- Pour les immeubles non immatriculés, l'inscription sur les registres de la conservation de la propriété foncière est remplacée par la mention de l'hypothèque sur le titre de propriété portée par deux notaires.

Section IV

De l'effet des hypothèques contre les tiers détenteurs

Article 280.- Les créanciers ayant une hypothèque inscrite sur un immeuble, le suivent en quelques mains où il passe pour être colloqués et payés suivant l'ordre de leur inscription.

Article 281.- Si le tiers détenteur ne remplit pas les formalités prévues ci-après pour purger sa propriété, il demeure par l'effet des inscriptions, obligé à toutes les dettes hypothécaires; il jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire.

Le tiers détenteur est celui qui acquiert, à quelque titre que ce soit, la propriété de l'immeuble hypothéqué ou tout autre droit réel susceptible d'hypothèque et grevant ledit immeuble.

Article 282.- Le tiers détenteur est tenu, dans le même cas, ou de payer tous les intérêts et capitaux exigibles, à quelque somme qu'ils puissent s'élever, ou de délaisser l'immeuble hypothéqué, sans aucune réserve.

Article 283.- Faute par le tiers détenteur de satisfaire pleinement à l'une des obligations énumérées aux deux articles précédents, chaque créancier hypothécaire a droit de poursuivre contre lui la vente de l'immeuble hypothéqué, trente jours après commandement fait au

débiteur originaire et sommation faite au tiers détenteur de payer la dette exigible ou de délaisser l'immeuble.

Article 284.- Le délaissement peut être fait par tous les tiers détenteurs qui ne sont pas personnellement obligés à la dette.

Le délaissement n'empêche pas que, jusqu'à l'adjudication, le tiers détenteur ne puisse reprendre l'immeuble, en payant toute la dette et les frais.

Article 285.- Le délaissement se fait au greffe du tribunal de la situation des biens et il en est donné acte par le greffier.

Lorsque le délaissement porte sur un immeuble immatriculé, le greffier doit en prévenir immédiatement « la conservation »⁽¹⁾ qui en fera mention sur le titre de propriété.

A la requête de la partie la plus diligente, l'immeuble délaissé est pourvu d'un curateur contre lequel la vente de l'immeuble est poursuivie dans les formes prescrites pour les ventes forcées.

Article 286.- Les détériorations qui procèdent du fait ou de la négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypothécaires, donnent lieu contre lui à une action en indemnité; mais il ne peut répéter ses impenses que jusqu'à concurrence de la plus-value en résultant.

Article 287.- Les fruits de l'immeuble hypothéqué ne sont dus par le tiers détenteur qu'à compter du jour de la sommation de payer ou de délaisser, et, si les poursuites commencées ont été abandonnées pendant trois ans, à compter de la nouvelle sommation qui sera faite.

Article 288.- Les droits réels immobiliers dont le tiers détenteur avait le bénéfice ou qu'il subissait avant sa possession sur un immeuble délaissé ou adjugé à la suite d'une purge d'hypothèque, renaissent après le délaissement ou après l'adjudication poursuivie contre lui.

Dans le cas où l'immeuble est immatriculé et où l'inscription aurait été radiée à la suite de la confusion, une nouvelle inscription serait nécessaire pour faire revivre le droit; toutefois l'intéressé doit la requérir.

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

Article 289.- Le tiers détenteur, qui a payé la dette hypothécaire ou délaissé l'immeuble hypothéqué ou subi l'expropriation de cet immeuble, a contre le débiteur principal, le recours en garantie reconnu à l'ayant cause dans les contrats à titre onéreux ou à titre gratuit.

Section V

De la radiation des inscriptions et de l'extinction des hypothèques

Article 290.- Les inscriptions sont rayées par la production d'une main-levée signée du créancier ou en vertu d'une décision de justice ayant acquis force de chose jugée.

Les inscriptions ne sont réduites que du consentement des parties intéressées.

Article 291.- Les hypothèques s'éteignent :

- 1) par l'extinction de l'obligation principale;
- 2) par la renonciation du créancier;
- 3) par l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers détenteurs pour purger les immeubles par eux acquis.

Section VI

De la purge des immeubles hypothéqués

Article 292.- Le nouveau propriétaire, qui voudra obtenir la radiation des inscriptions hypothécaires prises sur l'immeuble, devra, dans le délai d'un an à compter de l'inscription de son titre ou dans le délai d'un mois à compter de la première sommation qui lui est faite conformément à l'article 283, notifier à tous les créanciers inscrits :

- 1) un extrait de son titre contenant sa date et sa nature, la désignation des parties à l'acte et la date de son inscription,
- 2) le prix de l'acquisition et les charges faisant partie du prix; l'évaluation de ces charges ainsi que l'évaluation de l'immeuble s'il a été donné ou cédé à tout autre titre que celui de vente;
- 3) un certificat d'inscription de toutes les hypothèques pouvant grever l'immeuble immatriculé;
- 4) une élection de domicile dans le ressort du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble.

Article 293.- L'inscription du droit du nouveau propriétaire pourra être faite nonobstant l'existence d'une opposition sur le titre. Dans ce cas, elle devra être précédée de la notification prescrite par l'article précédent qui sera adressée au créancier dont l'opposition est inscrite, au domicile par lui élu et aux autres créanciers inscrits.

Aucune inscription ultérieure ne sera effectuée sur le titre jusqu'à règlement de la purge ou main-levée de l'opposition.

Article 294.- Le nouveau propriétaire déclare dans l'acte de notification qu'il acquittera les dettes et charges hypothécaires jusqu'à concurrence du prix ou de la valeur déclarée, sans déduction aucune au profit du vendeur ou de toute autre personne.

Sauf disposition contraire dans les titres de créance, il jouit des termes et délais accordés au débiteur originaire et il observe ceux stipulés contre ce dernier.

Les créances non échues qui ne viennent que pour partie en ordre utile, sont immédiatement exigibles vis-à-vis du nouveau propriétaire, jusqu'à cette concurrence et pour le tout, à l'égard du débiteur.

Article 295.- Si, parmi les créanciers inscrits, se trouve un créancier ayant l'action résolutoire et qu'il entende exercer cette action, il est tenu, à peine de déchéance, d'introduire son action dans les vingt jours de la notification en mettant en cause tous les créanciers susvisés.

A partir du jour où le créancier a exercé l'action résolutoire, la purge est suspendue et ne peut être reprise qu'après la renonciation du créancier à l'action résolutoire ou après le rejet de cette action.

Article 296.- Dans les quarante jours de la notification faite à la requête du nouveau propriétaire, tout créancier dont l'hypothèque ou l'opposition est inscrite peut demander la vente de l'immeuble, aux enchères publiques et à la barre du tribunal, en offrant de porter le prix soit personnellement, soit par une personne présentée par lui et dont il se portera solidaire, à un sixième au moins en sus et de donner caution pour le paiement du prix et des charges, le tout à peine de nullité.

Article 297.- Cette demande doit, à peine de déchéance, être signifiée par huissier-notaire à l'acquéreur et aux créanciers dont l'hypothèque ou l'opposition est inscrite avant l'expiration du délai de

quarante jours susvisé. Elle contient assignation devant le tribunal de première instance de la situation de l'immeuble à l'effet de voir ordonner qu'il sera procédé aux enchères requises.

Article 298.- La vente aux enchères a lieu selon la procédure d'adjudication des immeubles prévue par le code de procédure civile et commerciale.

Article 299.- A défaut par l'un des créanciers, qualifiés pour ce faire, d'avoir requis la vente de l'immeuble aux enchères dans le délai et les formes prescrites, la valeur de l'immeuble demeure définitivement fixée au prix stipulé au contrat ou déclaré par le nouveau propriétaire.

Les inscriptions qui ne viennent pas en ordre utile sur le prix seront rayées pour la partie qui l'excédera, en suite de l'ordre amiable ou judiciaire dressé en application du code de procédure civile et commerciale.

Le nouveau propriétaire se libérera des hypothèques, soit en payant aux créanciers inscrits en ordre utile les créances exigibles ou dont l'acquittement lui est facultatif, soit en consignat le prix jusqu'à concurrence de ces créances.

Il reste soumis aux hypothèques venant en ordre utile, à raison des créances non exigibles dont il ne voudrait ou ne pourrait se libérer.

Article 300.- L'adjudicataire est tenu, en sus du prix d'adjudication, de restituer à l'acquéreur ou au donataire dépossédé, les frais et loyaux coûts du contrat, d'inscription, de notification et ceux qu'il a exposés pour parvenir à la revente.

Article 301.- Le désistement du créancier requérant la mise aux enchères ne peut, même quand le créancier paierait le montant de la soumission, empêcher l'adjudication publique, si ce n'est du consentement exprès de tous les autres créanciers dont l'hypothèque ou l'opposition est inscrite ou si ces créanciers, sommés par huissier-notaire, au domicile par eux élu, de poursuivre l'adjudication dans la quinzaine, n'y donnent point de suite.

Article 302.- L'acquéreur qui se sera rendu adjudicataire aura son recours contre le vendeur, pour le remboursement de ce qui excède le prix stipulé par son titre et pour les intérêts de cet excédent à compter du jour du paiement.

LIVRE DEUXIEME

DES IMMEUBLES IMMATRICULES ET DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

Titre Premier

Dispositions générales

Article 303.- Les immeubles immatriculés sont soumis aux règles établies au livre premier et, en outre, aux dispositions suivantes.

Article 304.- Sont seuls susceptibles d'être immatriculés les fonds de terre et les bâtiments.

Article 305 (Modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).- Tout droit réel ne se constitue que par le fait et du jour de son inscription sur le Livre Foncier.

L'annulation d'une inscription ne peut être opposable aux tiers acquéreurs de droits sur l'immeuble de bonne foi et en vertu des inscriptions portées sur le livre.

Article 306.- Préalablement à l'accomplissement des formalités, « la conservation de la propriété foncière »⁽¹⁾ procède aux vérifications prescrites par le présent code.

Article 307 (Modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).- Le droit inscrit ne se prescrit pas.

Nul ne peut se prévaloir d'une possession si longue soit-elle.

Le juge cantonal est compétent pour ordonner la cessation de tout trouble apporté à la jouissance d'un immeuble immatriculé.

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

Article 308.- Tous les droits réels existant sur l'immeuble au moment de l'immatriculation sont inscrits sur le titre de propriété.

Le droit non inscrit est réputé non avenu.

Article 309.- En cas de contestation sur les limites ou les servitudes d'immeubles contigus, lorsque l'un d'eux est immatriculé et que l'autre ne l'est pas, les dispositions du présent livre sont applicables.

Article 310.- Le tribunal immobilier statue sur les demandes d'immatriculation.

Il comporte un siège principal à Tunis et des sièges auxiliaires.

Article 311 (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).- Le collège du tribunal immobilier est composé de trois magistrats.

Article 312.- Les juges rapporteurs ont le droit de siéger au tribunal immobilier mais, seulement dans les affaires qu'ils n'ont pas instruites.

Article 313.- Lorsque le président du tribunal immobilier est empêché, il est remplacé, tant dans ses fonctions d'audience que dans ses autres attributions, par le vice-président le plus ancien.

Article 314.- Lorsqu'un juge rapporteur se trouve empêché, le président peut, par ordonnance, confier ses fonctions, pour une ou plusieurs affaires déterminées, à un juge du siège. Ce magistrat ne peut, dès lors prendre part aux décisions du tribunal relatives aux procédures qu'il a instruites.

Article 315 (Abrogé par l'article 3 de la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).

Article 316 (Modifié successivement par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992 et par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).- La conservation de la propriété foncière comprend une administration centrale à Tunis et des directions régionales. Elle est chargée :

- 1) D'établir les titres fonciers en exécution des jugements ordonnant l'immatriculation.
- 2) De conserver les documents relatifs aux immeubles immatriculés;

3) D'inscrire les droits et charges afférents à ces immeubles.

En outre, elle veille à la mise à jour des titres fonciers;

4) De délivrer les titres de propriété, les certificats et autres documents.

5) De rédiger les actes relatifs aux immeubles immatriculés conformément aux dispositions de l'article 377 bis du présent code.

Le conservateur de la propriété foncière peut déléguer sa signature à des agents relevant de l'administration centrale ou de la direction régionale de la propriété foncière.

Article 317.- L'immatriculation est facultative.

Article 318.- Peut requérir l'immatriculation, tout titulaire d'un droit réel immobilier.

Titre Deuxième De la procédure d'immatriculation

Chapitre Premier

De la réquisition

Article 319 (Modifié par la loi n°2008-67 du 3 novembre 2008).- 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 320.- Le requérant dépose, en même temps que la déclaration, tous les titres de propriété, contrats, actes publics ou privés et documents quelconques de nature à faire connaître les droits réels portant sur l'immeuble.

Les tiers détenteurs des titres et documents dont il est question ci-dessus sont tenus, sous peine de tous dommages-intérêts, de les déposer, dans les huit jours qui suivent la sommation à eux faite par la personne qui requiert l'immatriculation, entre les mains du greffier qui leur en délivre un récépissé sans frais.

Article 321.- Le requérant dépose également une somme égale au montant présumé des frais d'immatriculation.

Chapitre II

Des publications, du bornage et du plan

Article 322 (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).- Le greffier fait insérer au Journal Officiel de la République Tunisienne un extrait de la réquisition dans les dix jours qui suivent son dépôt.

Il envoie à l'office de la topographie et de la cartographie, au juge cantonal et au délégué territorialement compétents, un placard extrait du Journal Officiel de la République Tunisienne reproduisant l'insertion.

Dans les quarante huit heures, le juge cantonal et le délégué procéderont à l'affichage, chacun en ce qui le concerne, à l'entrée de la justice cantonale et au hall du siège de la délégation, de l'extrait de la réquisition, où il reste jusqu'à l'expiration des délais fixés par l'article 324.

Chacun de ces derniers doit notifier au greffier du tribunal immobilier, dans les quarante huit heures, l'accomplissement de cette formalité.

Article 323 (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).- Dans les quarante cinq jours qui suivent l'insertion de l'extrait au Journal Officiel de la République Tunisienne, et après avoir prévenu l'Omda territorialement compétent, l'office de la topographie et de la cartographie délègue un géomètre assermenté pour procéder au bornage provisoire de l'immeuble en présence de la personne qui requiert l'immatriculation ou après avoir été dûment convoquée, sans s'arrêter aux protestations qui peuvent se produire et qui sont toujours consignées au procès-verbal. Les revendications qui se manifestent au cours des opérations sont bornées sur le terrain.

Le géomètre doit toujours et même d'office procéder au bornage des voies qui ont une certaine importance et notamment celles qui figurent sur les cartes d'état major ou celles créées ou classées dans le domaine public conformément à la législation en vigueur, et suivant le tracé général et avec la largeur moyenne existante au moment du bornage.

Cependant si le propriétaire y consent ou si un décret d'expropriation ayant pour objet l'élargissement ou le déplacement du chemin est intervenu, le bornage sera fait suivant les directives du ministère chargé de l'équipement.

Lorsque la demande d'immatriculation porte sur un immeuble urbain, le géomètre assermenté pourrait sur ordonnance du président du tribunal immobilier être assisté par un expert judiciaire.

A l'exception des locaux à usage d'habitation le géomètre pourrait se faire assister par la force publique, en vertu d'une ordonnance du procureur de la République.

La date fixée pour le bornage est portée à la connaissance du public par insertion au Journal Officiel de la République Tunisienne au moins vingt jours à l'avance, et le procès-verbal de bornage constate les diligences faites à cet effet.

En cas d'empêchement ou du renvoi du bornage à une date ultérieure, un procès-verbal y sera dressé, en se limitant uniquement à assigner le requérant et les opposants par la voie administrative.

La date de la clôture des opérations du bornage est publiée sommairement au Journal Officiel de la République Tunisienne.

L'office de la topographie et de la cartographie remet le procès-verbal de bornage au greffier du tribunal immobilier dans un délai maximum de trois mois à dater du jour du bornage provisoire, après perception des frais complémentaires s'il y a lieu, et doit en informer le tribunal en cas de non paiement.

Article 324.- Le procès-verbal des opérations de bornage mentionne les oppositions formulées par les tiers au cours de ces opérations.

A partir du jour de l'insertion au Journal Officiel de la République Tunisienne de l'extrait de la réquisition et jusqu'à l'expiration d'un délai de deux mois à dater de l'insertion au Journal Officiel de la République Tunisienne de l'avis de clôture du bornage, les oppositions à l'immatriculation sont reçues par le greffier du tribunal immobilier, qui en dresse procès-verbal et le signe avec les intéressés. Si ces derniers ne savent ou ne peuvent signer, mention expresse en est faite au procès-verbal.

L'opposition doit contenir, en plus d'une élection de domicile, tous les moyens invoqués et être accompagnée de toutes pièces justificatives.

Les oppositions peuvent également être formées par lettres missives adressées au greffier du tribunal immobilier.

Les oppositions sont mentionnées à leur date sur un registre coté et paraphé par le Président du tribunal immobilier.

Article 325 (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).- L'opposition formée après le délai fixé par l'article précédent, ou qui n'est pas accompagnée des pièces justificatives est rejetée. Toutefois l'Etat et les collectivités locales peuvent présenter leurs moyens durant un délai ne dépassant pas les trois mois à partir de la date de la formulation de l'opposition.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, l'opposition formée par l'une des parties d'une action pétitoire introduite avant la réquisition d'immatriculation ayant le même objet, est acceptée et ce dans un délai de deux mois à partir de la date du jugement de désistement.

Article 326.- Le chef du service topographique est tenu de remettre au greffier du tribunal immobilier, dans un délai de trois mois à dater de l'insertion au Journal Officiel de la République Tunisienne de l'avis de clôture du bornage, un plan de l'immeuble, dressé conformément à ce bornage par un géomètre assermenté.

Article 327.- Les délais prescrits ci-dessus, soit pour le bornage, soit pour le dépôt du plan, peuvent être prorogés par une ordonnance motivée du Président du tribunal immobilier qui apprécie souverainement les demandes qui lui sont adressées à cet effet.

Chapitre III

Des incapables et des non-présents

Article 328.- Dès le dépôt de la réquisition et des titres et pièces qui y sont joints, le Président du tribunal immobilier désigne un juge pour procéder aux enquêtes et présenter un rapport dans les conditions ci-après déterminées.

Article 329.- Le juge rapporteur a pour mission notamment de veiller, pendant le cours de la procédure d'immatriculation, qu'aucun droit réel immobilier ayant pour titulaire un incapable ou non-présent, ne soit lésé. A cet effet, il procède à toutes vérifications et enquêtes nécessaires. Dans l'accomplissement de cette mission, il bénéficie d'un pouvoir discrétionnaire.

Sur la demande du juge rapporteur, faite dans l'intérêt d'incapables ou de non-présents, le Président du tribunal immobilier peut, par ordonnance motivée et après appréciation souveraine des faits, accorder une prorogation de délai à l'effet de former opposition en leur nom à une réquisition d'immatriculation.

Article 330.- Les tuteurs, représentants légaux, parents ou amis, le procureur de la République, les juges cantonaux et les gouverneurs sont habilités à faire directement opposition dans les délais ci-dessus au nom des incapables ou non présents.

Chapitre IV

De la compétence du tribunal immobilier

Article 331.- Toute personne citée devant une juridiction de droit commun peut, avant toute défense au fond, lui demander de se

dessaisir à condition d'avoir déposé régulièrement une demande en immatriculation et de la diligenter.

Article 332 (Modifié par la loi n°2008-67 du 3 novembre 2008).- 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.

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

Article 332 bis (Ajouté par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995)..- Le tribunal immobilier connaît des demandes de rectification des erreurs matérielles et celles concernant l'état civil, de calcul ou les chiffres contenues dans le jugement d'immatriculation, ou dans les plans établis par l'office de la topographie et de la cartographie. Le tribunal statue sur ces demandes, ordonne la rectification du jugement ou du plan ou rejette la demande. La demande de rectification ne peut être admise si l'acquisition des droits réels sur l'immeuble par des tiers de bonne foi est établie.

Article 333.- Le tribunal prononce l'admission ou le rejet en tout ou partie de la demande d'immatriculation. Toutefois, il peut ordonner l'immatriculation en tout ou en partie de l'immeuble borné au nom du ou des opposants lorsque ceux-ci en font la demande et que leurs droits sont établis. En ce cas, une publicité complémentaire est toujours ordonnée, avec ou sans récolement de bornage, à moins que les opposants n'aient déjà été dénoncés comme copropriétaires dans la réquisition.

Article 334.- Les jugements du tribunal immobilier ordonnant l'immatriculation sont revêtus de la formule exécutoire prévue par le code de procédure civile et commerciale.

Article 335.- Le tribunal immobilier ordonne, en cas d'immatriculation, l'inscription des droits réels dont il a reconnu l'existence.

En cas de rejet, le tribunal renvoie les parties à mieux se pourvoir.

Article 336.- Les décisions de rejet du tribunal immobilier ont un caractère provisoire. Elles n'ont pas l'autorité de la chose jugée et laissent intacts les droits des parties. Notamment, le requérant peut reprendre la procédure sur de nouvelles preuves de ses droits.

Un jugement de rejet ne peut, en aucun cas, être invoqué dans un litige devant une juridiction de droit commun.

Article 337 (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).- Toute personne dont les droits auraient été lésés par suite d'une immatriculation ou d'une inscription résultant d'un jugement définitif d'immatriculation n'aura jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas d'erreur, une action personnelle en dommages-intérêts contre le bénéficiaire de l'immatriculation.

Chapitre V

De la procédure devant le tribunal immobilier

Article 338.- Le juge rapporteur fournit au service topographique tous les renseignements nécessaires pour le mettre à même de procéder au bornage et lui communique au besoin les titres de propriété qu'il serait utile de consulter.

Article 339.- Le juge rapporteur invite la personne qui requiert l'immatriculation à prendre connaissance de l'opposition sans déplacement au greffe du tribunal et à répondre par écrit dans un délai déterminé.

Article 340.- Si le juge rapporteur estime qu'une enquête sur les lieux est indispensable, il en informe par un rapport spécial le Président du tribunal immobilier qui rend, s'il y a lieu, une ordonnance désignant le magistrat enquêteur et fixant le montant approximatif des frais à verser par le requérant.

Article 341.- Une fois l'instruction de l'affaire terminée, le juge rapporteur remet le dossier au greffe en vue de son renvoi à l'audience.

Article 342.- Les notifications aux parties intéressées sont faites par l'intermédiaire des agents de l'autorité administrative qui retirent un récépissé de la notification et l'adressent à son auteur. Une minute de cette notification et l'accusé de réception sont joints au dossier de chaque immeuble.

Article 343.- Les parties sont averties, dans les formes prévues à l'article précédent et au moins huit jours à l'avance, du jour où l'affaire sera appelée en audience publique.

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. (Paragraphe 2 modifié par la loi n°2008-67 du 3 novembre 2008).

Article 344.- Lorsque le tribunal immobilier ordonne une mesure avant dire droit, telle qu'expertise, enquête, transport sur les lieux, de nature à occasionner des frais, le Président en fait une évaluation approximative. Le montant des frais doit être déposé, préalablement à l'accomplissement de la mesure ordonnée, entre les mains du greffier par la personne qui requiert l'immatriculation.

Article 345.- Si la demande d'immatriculation ne peut être admise pour la totalité de l'immeuble ou si la réquisition ne mentionne pas exactement la situation juridique, le tribunal immobilier ordonne la rectification du bornage et du plan ou l'exécution d'une nouvelle mesure de publicité avec ou sans récolement de bornage.

Cette publicité donne ouverture, du jour de son insertion au Journal Officiel de la République Tunisienne ou de celui de la clôture du récolement de bornage s'il a été ordonné, aux délais d'opposition.

Article 346.- Le jugement ordonnant l'immatriculation relate toutes les inscriptions à porter sur le titre de propriété.

Article 347.- Tout jugement est signé par tous les membres du tribunal qui y ont participé et classé aux minutes du greffe.

Article 348.- Tout jugement du tribunal immobilier est rendu en audience publique.

Article 349.- Les parties reçoivent du greffe avis de la décision du tribunal immobilier.

Article 350 (Modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).- Sont déposés au greffe du tribunal immobilier les actes et conventions produits dans l'intervalle qui s'écoule depuis le dépôt de la réquisition jusqu'au jugement sur le fond, si le droit réel visé par ces actes et conventions ne se constitue que par son inscription sur le Livre Foncier.

Ce jugement ordonne l'inscription des droits postérieurs.

Les droits postérieurs qui n'ont pas fait l'objet d'un dépôt conformément aux dispositions de l'alinéa premier ne se constituent que par le fait et du jour de leur inscription sur le Livre Foncier.

Article 351 (Modifié par la loi n°2008-67 du 3 novembre 2008).- 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.

Article 352 (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).- L'immatriculation n'est ordonnée qu'après rectification du bornage et du plan s'il y a lieu.

Article 353 (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).- Durant la période qui s'écoulera entre le prononcé du jugement d'immatriculation et l'établissement du titre foncier, le jugement prévaut devant les juridictions.

Et jusqu'à l'établissement du titre foncier, le greffier du tribunal reçoit tous les actes et conventions que les parties jugent nécessaire de déposer pour la sauvegarde de leurs droits et les transmet avec le dossier « à la conservation de la propriété foncière »⁽¹⁾ qui procède à leur examen et leur inscription s'ils remplissent les conditions légales, suivant l'ordre de leur dépôt près du greffe du tribunal.

Article 354 (Modifié par la loi n°2001-35 du 17 avril 2001).- La conservation de la propriété foncière procède à l'apposition de l'expression « annulation » sur les actes produits à l'appui de la réquisition d'immatriculation et les conserve à ses archives.

Toutefois, si ces actes concernent, outre l'immeuble immatriculé, un autre immeuble qui en est distinct, la conservation de la propriété foncière appose sur l'acte commun une mention d'annulation relative à l'immeuble immatriculé en se référant au jugement d'immatriculation et le délivre aux intéressés.

Article 355.- En même temps qu'elle procède à l'immatriculation d'un immeuble, la « conservation »⁽²⁾ inscrit les droits réels existant sur cet immeuble, tels qu'ils résultent de la décision du tribunal immobilier.

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

(2) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

Article 356.- Les parties du domaine public, comprises dans un immeuble immatriculé ne sont pas assujetties à l'immatriculation et les droits qui s'y appliquent subsistent, indépendamment de toute inscription.

Article 357.- L'opposant, qui succombe, supporte les frais causés par son opposition. Le greffier délivre un exécutoire des frais sur le vu de la taxe du Président du tribunal.

Les frais d'immatriculation sont répartis, dans les mêmes conditions, entre les différents bénéficiaires.

Chapitre VI⁽¹⁾

De la cassation des jugements d'immatriculation foncière⁽²⁾

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,

.....
(1) Le chapitre VI a été ajouté par l'article 4 de la loi n° 2008-67 du 3 novembre 2008.

(2) L'article 3 de la loi n°2008-67 du 3 novembre 2008 dispose que : 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.

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 »⁽¹⁾ 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.

.....
(1) Paru au JORT : clans ».

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 »⁽¹⁾ 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.

Titre Troisième Du titre de propriété

Chapitre Premier De l'établissement du titre de propriété

Article 358 (Modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).- La conservation de la propriété foncière procède à l'établissement d'un titre foncier pour tout immeuble immatriculé.

.....
(1) Paru au JORT : avant ».

Ce titre doit comprendre le nom de l'immeuble, sa situation, sa contenance et sa consistance et sur lequel sont consignés tous les droits qui y sont afférents et soumis à publicité par le présent code.

Le plan reste annexé au titre foncier.

Chaque titre foncier porte un identifiant composé d'un numéro d'ordre et du nom du gouvernorat où est situé l'immeuble.

Article 359.- Les titres de propriété sont établis sur des registres dont la forme est réglée par l'Administration.

Article 360.- Lorsqu'un immeuble est divisé, soit par suite d'un démembrement, soit par suite de partage, il est procédé au bornage de chaque lot par un géomètre assermenté qui rapporte cette opération sur une expédition du plan.

Il est établi un titre et un plan distincts pour chaque portion divisée de l'immeuble.

Toutefois, en cas de mutations partielles, il n'est pas nécessaire d'établir un nouveau titre pour la partie de l'immeuble qui, ne faisant pas l'objet d'une transmission, est conservée par le propriétaire. Le titre déjà délivré et le plan qui y est joint peuvent être gardés après avoir été revêtus des mentions utiles.

Article 361.- Le titre de propriété et les inscriptions conservent le droit qu'ils relatent tant qu'ils n'ont pas été annulés, rayés ou modifiés.

Article 362.- Lorsque le titre de propriété est établi au nom d'un interdit pour minorité ou pour toute autre cause, l'âge du mineur et la cause de l'interdiction sont indiqués sur le titre.

L'interdit pour minorité ou pour toute autre cause peut obtenir, après la disparition de la cause d'interdiction, la rectification de son titre.

Article 363.- Lorsque la « conservation »⁽¹⁾ établit un nouveau titre de propriété, elle annule le précédent en y apposant une mention spéciale d'annulation signée d'elle avec le timbre de la conservation et une griffe d'annulation apposée sur toutes les pages.

Article 364 (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).- Il est remis à tout propriétaire un titre signé et certifié conforme par

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

« la conservation de la propriété foncière »⁽¹⁾, comportant les mentions inscrites au titre foncier.

Si la perte ou la détérioration du titre est établie, le propriétaire publie au Journal Officiel de la République Tunisienne et dans un journal quotidien un extrait du titre de propriété. Passé le délai d'un mois à partir de la publication, une copie du titre qui en tient lieu est remise au propriétaire, et mention doit en être faite sur le titre.

La forme, le contenu l'extrait et la copie du titre, seront fixés par décret.

Article 364 bis (Abrogé par la loi n°2001-35 du 17 avril 2001).

Chapitre II

Des oppositions conservatoires

Article 365.- Peuvent être prénotés sur le titre de propriété :

1) les demandes en justice tendant à faire prononcer la nullité, l'annulation, la résolution ou la révocation des droits réels inscrits ou à modifier les inscriptions des mutations par décès, annuler les radiations, exercer le droit de retrait, rectifier les inscriptions ou radiations,

2) les demandes en justice tendant à faire inscrire tous actes portant aliénation ou attribution d'immeubles,

3) les recours extraordinaires formés contre les décisions judiciaires inscrites.

Article 366.- Peuvent également être prénotés :

1) les constitutions et cessions de droits réels consenties sous condition suspensive, ainsi que les promesses de vente autres que le droit consenti au locataire ou à l'emphytéote d'acheter l'immeuble,

2) les aliénations et attributions de parcelles à distraire d'un titre de propriété, ainsi que les servitudes constituées sur les parcelles non bornées à la condition qu'il soit justifié d'une demande de lotissement,

3) les contrats de mogharsa et les demandes en justice tendant à la reconnaissance du droit du mogharsi ou au partage de la plantation.

(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

Article 367.- Les prénotations de demandes en justice doivent être autorisées par ordonnance du Président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble, rendue sur requête communiquée pour avis au « à laconservation de la propriété foncière⁽¹⁾.

Article 368.- Si la demande en justice n'est pas prénotée, le jugement n'a effet à l'égard des tiers qu'à dater du jour de son inscription.

Article 369.- Les prénotations de demandes en justice et de contrats de mogharsa peuvent être faites sur le registre foncier nonobstant l'existence d'une opposition ou d'une saisie.

Les autres prénotations ne peuvent être faites que si le titre n'est pas grevé d'une opposition ou d'une saisie.

Article 370.- Les inscriptions ultérieures ne peuvent être opposées aux bénéficiaires des prénotations qui prennent rang à leur date.

Toutefois, celles-ci sont périmées et cessent de produire effet, sauf le cas de renouvellement autorisé par ordonnance sur requête, rendue par le Président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble, à l'expiration d'un délai de dix-huit ans pour les contrats de mogharsa et de trois ans dans tous les autres cas.

Article 371.- La radiation des prénotations de demandes en justice et de contrats de mogharsa peut être autorisée par ordonnance sur requête, rendue par le Président du tribunal de première instance du lieu de la situation de l'immeuble.

Article 372.- (Modifié par la loi n°2016-36 du 29 avril 2016). L'inscription sur le livre foncier des décisions interdisant tout acte de disposition, prononcées dans le cadre d'un règlement judiciaire fait obstacle à l'inscription des actes passés par le débiteur postérieurement à la date de l'interdiction.

L'inscription sur le livre foncier du jugement de mise en faillite fait également obstacle à l'inscription des actes passés antérieurement ou postérieurement à la cessation de paiement du débiteur.

Toutes les inscriptions peuvent être faites jusqu'à la date des inscriptions sus-indiquées nonobstant toute disposition contraire.

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

Titre Quatre

De l'inscription des droits réels immobiliers

Chapitre Premier

Du dépôt et de la conservation des actes

Article 373 (Modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).-
Doivent être rendus publics par l'inscription sur le titre de propriété :

1) tous actes et conventions entre vifs à titre gratuit ou à titre onéreux, tous jugements ayant acquis force de chose jugée et ayant pour effet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel, de le rendre indisponible, d'en restreindre la libre circulation ou de modifier toute autre condition de son inscription,

2) les actes et jugements portant cession de mitoyenneté.

Cette disposition s'applique à la partition de l'immeuble, y compris le lotissement et le partage, même si son objet est un héritage. Les héritiers et les légataires ne peuvent disposer légalement d'un droit réel faisant partie de l'héritage ou du legs, selon le cas, avant l'inscription du transfert de propriété par le décès.

Il résulte du défaut de publicité des actes, conventions et jugements visés aux deux paragraphes précédents que les droits réels y mentionnés ne produisent aucun effet à l'égard des intéressés eux-mêmes. Les actes, conventions et jugements non inscrits n'ont pour effet que des obligations personnelles.

Doivent être rendus publics par l'inscription sur le titre de propriété, pour être opposables aux tiers intéressés :

1) les baux d'immeubles excédant trois années ainsi que les baux de moindre durée ou leur renouvellement lorsqu'ils impliquent la jouissance de l'immeuble pour une période dont le terme dépasse l'expiration de la troisième année, à compter de la date à la quelle ils sont consentis. Toutefois, les baux de plus de trois années, non inscrits, sont opposables aux tiers jusqu'à la fin de la période de trois années en cours au jour de l'inscription de l'acte ou du jugement par lequel il a été disposé de la jouissance de l'immeuble :

2) les actes et jugements constatant la libération ou cession d'une somme supérieure à une année de loyers non échus.

3) les actes et jugements constatant la libération ou cession d'une somme supérieure à une année d'arrérages non échus de la rente d'enzel.

Article 374 (Modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).- La transmission d'une hypothèque par subrogation ou tout autre mode doit être mentionnée dans le titre foncier.

Cette mention emporte, au profit du cessionnaire ou subrogé le droit de disposer de l'inscription et d'en donner mainlevée.

A défaut de mention, la subrogation ou la radiation consenties par le créancier inscrit sont opposables au cessionnaire nanti de la créance.

Article 375 (Modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).- Les actes authentiques et décisions judiciaires présentés à l'inscription sont déposés soit en original, soit en expédition, à la conservation de la propriété foncière.

S'il s'agit d'acte sous seing privé, une copie originale doit être présentée.

La conservation de la propriété foncière conserve les actes et les justificatifs relatifs aux demandes acceptées et remet les documents relatifs aux demandes refusées au déposant.

Article 376.- Des copies des actes faisant foi de leur contenu et de la date du dépôt sont délivrées à toute époque aux parties contractantes, à leurs héritiers ou ayants - cause, sur leur réquisition.

Toutes autres personnes justifiant d'un intérêt légitime, peuvent également obtenir des copies sur autorisation du président du tribunal de première instance, délivrée sur simple requête.

Article 377 (Modifié successivement par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992 et par la loi n°2001-35 du 17 avril 2001).- L'acte présenté à l'inscription doit indiquer ce qui suit :

- 1- Concernant les parties à l'acte, il est précisé :
 - Pour la personne physique :

Sont identifiés conformément à l'extrait de l'état civil ou à la carte d'identité nationale, sa profession, son domicile et sa nationalité.

- Pour la personne morale :

Sa dénomination, son siège social, sa forme juridique, sa nationalité, son représentant légal, le numéro de son inscription sur le registre de commerce s'il s'agit d'une société, la date de la déclaration de constitution, le numéro de son visa légal et toute autre indication facilitant son identification s'il s'agit d'une association.

2- Concernant l'objet de l'acte, il est précisé :

- Le nom de l'immeuble, sa contenance, sa consistance, le nombre de parcelles privatives, communes et indivises le constituant s'il est morcelé et les « quotes-parts »⁽¹⁾ s'il est dans l'indivision.

- L'identifiant du titre foncier, le numéro du titre de propriété et sa date s'il a été délivré.

- L'objet de l'inscription, les charges, les servitudes qui le grèvent ou qui en bénéficient, leurs références de dépôt dans le titre foncier, et ce, en précisant la date de l'inscription, le dépôt, le volume et le numéro.

Article 377 bis (Ajouté par la loi n° 92-46 et modifié par la loi n° 92-84 du 6 août 1992).- Sont exclusivement habilités à rédiger les actes et conventions soumis à l'inscription sur le livre foncier^(*) :

- 1) « la conservation de la propriété foncière »⁽²⁾, ainsi que les agents de la conservation de la propriété foncière chargés de la mission de rédaction,

- 2) les notaires.

Les avocats en exercice, non stagiaires, peuvent également rédiger lesdits actes et conventions.

Sont frappés de nullité absolue, tous actes et conventions rédigés par une personne autre que celles indiquées ci-dessus.

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent article :

- les contrats conclus par l'Etat et les collectivités locales,

.....

(1) Paru au JORT : « quote-parts ».

(*) L'article 2 de la loi n° 92-84 du 6 août 1992 stipule que le montant à payer en contre partie de la rédaction des contrats par la conservation de la propriété foncière est fixé par décret.

(2) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

- les hypothèques conclues par les établissements bancaires et financiers,
- les contrats de location et leurs renouvellements, dont l'inscription sur le livre foncier est obligatoire pour leur opposabilité aux tiers,
- la mainlevée d'hypothèque.

Article 377 ter (Ajouté par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992 et modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).- Sous réserve des dispositions de l'article 377, le rédacteur des actes soumis à l'inscription sur le titre foncier doit :

1) Tenir compte, dans la rédaction, des indications portées sur le titre foncier.

2) Se référer dans la rédaction aux données indiquées dans un contrat-type qui sera fixé par décret.

3) Mentionner dans l'acte ou convention qu'il a pris connaissance du titre foncier et qu'il a informé les parties de la situation juridique mentionnée sur le titre foncier et qu'il n'existe aucun empêchement légal à la rédaction.

4) Apposer sa signature sur l'acte et y préciser ses nom, prénom, profession, adresse et le numéro de sa carte d'identité nationale.

5) (nouveau) - Procéder à l'enregistrement de l'acte auprès du receveur des finances, au frais de la partie redevable du paiement des droits d'enregistrement. Il n'est dispensé de cette obligation que s'il prouve avoir prévenu, par écrit, la partie concernée des conséquences du non-respect de cette formalité. Il doit présenter à la direction régionale de la conservation de la propriété foncière compétente l'acte et ses justificatifs, y compris le titre de propriété délivré au titulaire du droit, et accomplir les formalités requises pour l'inscription. (Modifié par la loi n°2010-34 du 29 juin 2010).

Il est responsable de tout manquement aux dispositions du présent article et aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'inscription. Toute stipulation contraire est sans effet.

Toute personne, dont les droits auraient subi un dommage par l'inobservation des dispositions du paragraphe précité, peut intenter une action en dommages-intérêts à l'encontre du rédacteur.

Article 378.- Les signatures des parties, apposées au bas des écrits autres que les actes authentiques doivent être, avant le dépôt, légalisées par l'une des autorités suivantes :

- les présidents des tribunaux de première instance et les juges cantonaux;
- les gouverneurs et leurs délégués;
- les présidents des municipalités;
- « la conservation de la propriété foncière »⁽¹⁾.

Si les parties ne savent ou ne peuvent signer, il leur est donné lecture de l'acte devant l'une des autorités susvisées en présence d'un témoin sachant signer et ayant la capacité nécessaire pour contracter. L'autorité saisie certifie que les parties sont connues d'elle ou que leur identité lui a été attestée conformément à la législation en vigueur et elle certifie que ces parties ont déclaré auprès d'elle avoir bien compris le contenu de l'acte et en accepter les stipulations. Elle signe le procès-verbal de lecture avec le témoin. Les parties comparantes apposent leurs empreintes digitales, sauf impossibilité dûment constatée. (Paragraphe 2 modifié par la loi n° 2008-66 du 3 novembre 2008).

Article 379 (Abrogé par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).

Article 380 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- La conservation de la propriété foncière tient, outre le registre des titres fonciers :

1- Un registre des demandes d'inscriptions et radiations établissant leur ordre chronologique suivant la date du dépôt de ces demandes ou la date de réception des jugements d'immatriculation rendus par le tribunal immobilier, ainsi que les documents présentés à l'inscription et d'une façon générale, toutes pièces et écrits nécessaires à une inscription, à une mention ou à une radiation.

2- Un registre de dépôt établissant le résumé des opérations, dont l'inscription est acceptée ainsi que la date de l'inscription.

La conservation de la propriété foncière doit clôturer quotidiennement le registre des demandes d'inscription et le registre de dépôt.

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

«Tous les registres précités peuvent être tenus électroniquement s'ils sont conservés dans leur forme définitive par un procédé fiable et sont renforcés par une signature électronique.» (Ajouté par la loi n°2010-34 du 29 juin 2010)

Article 381 (Modifié par la loi n° 2010-34 du 26 juin 2010).- La conservation de la propriété foncière procède quotidiennement à la clôture du registre des demandes d'inscription et du registre de dépôt. Elle transmet une copie des registres tenus manuellement au tribunal immobilier dans le ressort duquel se trouve le siège de la direction régionale, dans un délai de trente jours à compter de la date de leur clôture. Cependant, une copie des registres tenus électroniquement est transmise quotidiennement audit tribunal.

Article 382.- « La conservation »⁽¹⁾ donne au déposant, s'il le demande, pour chaque document déposé, une reconnaissance qui reproduit la mention du registre de dépôt et rappelle le numéro d'ordre sous lequel cette mention a été portée.

Article 383.- « La conservation »⁽¹⁾ tient également :

- 1) une table alphabétique des titulaires des droits réels et des baux inscrits à la conservation de la propriété foncière,
- 2) une table alphabétique des titres de propriété.

Article 384 (Modifié par la loi n° 2010-34 du 29 juin 2010).- Le registre de dépôt, tenu matériellement par la conservation de la propriété foncière, doit être coté et signé en première et dernière pages par le président du tribunal immobilier ou par son substitut. Celui-ci doit également mentionner, en première page et sous sa signature, le nombre de pages du registre.

Les feuillets des titres fonciers doivent être numérotés, et les inscriptions qui y sont contenues doivent être conformes aux données du registre de dépôt.

Article 385.- Toute personne, au nom de laquelle une inscription est prise à la conservation de la propriété foncière, doit faire élection de domicile en Tunisie. Faute de quoi, toutes significations lui sont valablement faites au siège de la délégation dans le ressort de laquelle sont situés les immeubles.

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

Il est loisible à celui, au nom duquel une inscription a été prise ou à ses représentants, de changer de domicile par lui élu, à la charge d'en choisir un autre en Tunisie.

Chapitre II

Du mode d'opérer les inscriptions et les radiations ou réductions d'inscriptions

Section Première

Des obligations« de la conservation »⁽¹⁾

Article 386.- Les inscriptions et transcriptions de saisies sont portées, rayées, réduites ou rectifiées par «la conservation de la propriété foncière »⁽¹⁾ au moyen de mentions sommaires sur le registre des titres de propriété.

Article 387 (Modifié par la loi n°2001-35 du 17 avril 2001).- La conservation de la propriété foncière est tenue de délivrer, à celui qui le requiert, une copie du titre foncier ou un certificat de propriété prouvant la situation juridique du titre à la date de réception de la demande, ou un certificat de non-propriété et de lui permettre de consulter le titre foncier.

Toute demande doit être datée et signée par le requérant.

Si le requérant ne sait pas écrire, la réquisition est remplie gratuitement par la conservation de la propriété foncière.

Article 388 (Modifié par la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997).- La conservation de la propriété foncière ne peut, sauf empêchement légal, ni refuser, ni retarder une inscription, radiation, réduction ou rectification d'inscription dûment demandée et ne peut ni refuser, ni retarder la délivrance de titre de propriété ou documents qu'elle conserve aux personnes qui y ont droit ou des certificats ou des copies des titres à toute personne qui les requiert. (1^{er} paragraphe Modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).

La décision de la conservation de la propriété foncière de refuser ou de différer peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal immobilier

(1) Remplacés par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

dans un délai d'un mois à compter de sa notification, et le silence gardé par la conservation de la propriété foncière à l'expiration d'un délai de quatre mois est considéré comme décision implicite de refus. Le tribunal immobilier statue sur le recours après avoir pris l'avis de la conservation de la propriété foncière, et ordonne, s'il y a lieu, l'accomplissement de la formalité demandée, et ses décisions, dispensées de toute notification, « sont immédiatement exécutoires »⁽¹⁾, les droits des intéressés étant préservés quant au fond.

Le requérant peut demander au président du tribunal immobilier ou à son remplaçant d'ordonner la prénotation de son recours qui est communiqué pour avis à la conservation de la propriété foncière. Le tribunal immobilier ordonne s'il y a lieu la radiation de la prénotation du recours.

Article 389.- « La conservation »⁽²⁾ vérifie l'identité et la capacité des parties et la régularité des pièces produites à l'appui de la réquisition d'inscrire.

Article 390.- Il n'est procédé à la formalité que si le droit à inscrire ou à prénoter est un de ceux qui sont consacrés par le présent code et si ce droit est soumis à publicité.

« La conservation »⁽²⁾ doit, en outre, s'assurer que l'inscription, prénotation ou radiation requise n'est point en opposition avec les énonciations du titre de propriété, que le droit transmis ou constitué est disponible entre les mains du disposant et les pièces produites autorisent la formalité.

Article 391 (Modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).- Lorsque des omissions ou des erreurs ont été commises dans le titre de propriété ou dans les inscriptions, les parties intéressées peuvent en demander la rectification.

« La conservation »⁽²⁾ peut, en outre, rectifier d'office les irrégularités provenant de son chef, et rectifier les erreurs matérielles affectant les actes rédigés par elle-même ou par les agents de la conservation de la propriété foncière affectés à cet effet.

(1) Paru au JORT : « est immédiatement exécutoire ».

(2) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

Dans tous les cas, les premières inscriptions doivent être laissées intactes et les rectifications sont inscrites à la date courante.

En cas de refus de la part « de la conservation de la propriété foncière »⁽¹⁾, le président du tribunal immobilier, en cas de demande, peut prescrire des corrections qui sont faites dans les mêmes conditions. Il peut également ordonner s'il y a lieu la délivrance du titre de propriété ou d'un extrait de son contenu. (Modifié par la loi n° 95-10 du 23 janvier 1995).

Section II

De la réquisition d'inscription

Article 392.- Toute personne intéressée peut, en produisant les pièces dont le dépôt est prescrit par le présent code, requérir « de la conservation »⁽¹⁾ l'inscription, la radiation, la réduction ou la rectification de l'inscription d'un droit réel.

Toutefois, pour être inscrit, ce droit doit être tenu directement du titulaire de l'inscription précédemment prise et dans le cas où un droit réel a fait l'objet de plusieurs mutations ou conventions successives, la dernière mutation ou convention ne peut être inscrite avant les précédentes.

Article 393.- L'inscription des droits des interdits pour minorité ou pour toute autre cause est faite à la requête de leurs tuteurs et, à défaut, à la requête du ministère public, du juge cantonal, des parents, des amis des interdits et des interdits eux-mêmes.

Section III

Des obligations de celui qui requiert une inscription

Article 394 (Modifié successivement par la loi n°97-68 du 27 octobre 1997 et par la loi n°2001-35 du 17 avril 2001).- Toute personne qui requiert une inscription, une radiation, une rectification ou une réduction d'inscription, doit présenter à la conservation de la propriété foncière, contre reçu, l'acte et ses justificatifs après l'accomplissement des procédures d'enregistrement à la recette des finances et le paiement des droits d'inscription. (Paragraphe premier modifié par la loi n°2010-34 du 29 juin 2010)

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

(Paragraphe 2 et 3 sont abrogés par la loi n°2010-34 du 29 juin 2010).

En toute hypothèse, la formalité de l'inscription ne prend date qu'à la réception des documents par la conservation de la propriété foncière.

Sont exemptes des droits de la conservation de la propriété foncière, toutes les opérations d'inscription, radiation, rectification ou réduction requises par l'Etat pour son propre compte sur les immeubles et droits réels qui lui appartiennent.

Article 395.- Les inscriptions à faire sur les biens d'une personne décédée peuvent être faites sous la simple désignation du défunt.

Article 396.- En cas de décès d'un titulaire d'un droit réel non inscrit, l'inscription peut, avant liquidation ou partage, être prise au nom de la succession sur la seule production de l'acte de décès.

Article 397.- L'inscription nominative de droits réels résultant de l'ouverture d'une succession est faite par « la conservation »⁽¹⁾ au vu de l'acte de notoriété de décès et d'un extrait de l'acte de décès qui lui sont adressés par le procureur de la République ou le juge cantonal conformément à la loi réglementant l'état civil.

Cette inscription est exemptée de tous droits et de tous frais.

Section IV

De la forme des inscriptions

Article 398 (Modifié par la loi n°2001-35 du 17 avril 2001).- L'inscription sur le titre foncier se fait successivement et indique :

- L'acte, sa date, les références de son enregistrement à la recette des finances et la nature de l'opération acceptée.
- L'identité de la partie dont les droits sont concernés par l'inscription.
- L'identité de la partie bénéficiaire de l'inscription.
- L'objet de l'inscription et ses références sur le titre foncier.
- Les charges et les servitudes que grèvent l'immeuble ou qui en bénéficie.

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

- Le prix ou la valeur de l'opération, le taux d'intérêt et sa durée en ce qui concerne l'hypothèque.

- Les références du dépôt de l'inscription acceptée, le numéro et la date du titre de propriété annulé et remis.

Article 399.- L'inscription, la radiation et la réduction d'inscription mentionnent, à peine de nullité, la date à laquelle elles sont faites.

Article 400.- Le droit accordé au preneur ou à l'emphytéote d'acheter le fonds ou de renouveler le bail, la durée et les anticipations du paiement du loyer doivent être mentionnés dans l'inscription pour être opposables aux tiers.

Article 401 (Modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).- Si le titre de propriété, concernant les titres mis à jour a été délivré, l'inscription n'aura lieu qu'après sa présentation.

Cette disposition ne s'applique pas aux jugements et actes administratifs à l'exception des actes conventionnels. La conservation de la propriété foncière procède à l'insertion desdits jugements et actes dans le titre foncier, mentionne sur ce dernier l'annulation de l'ancien titre et avise le propriétaire détenteur du titre par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'accomplissement de l'inscription tout en le convoquant pour remettre le titre en sa possession.

Le propriétaire qui ne répond pas à la demande de la conservation de la propriété foncière dans un délai d'un mois à partir de la date de sa réception de l'avis sera condamné à une amende de 1000 dinars sur rapport établi par la conservation de la propriété foncière et transmis au procureur de la République relevant du tribunal du lieu du défendeur.

La remise du titre de propriété à la conservation de la propriété foncière suspend toute poursuite ou exécution d'un jugement non-définitif.

Chapitre III

De la responsabilité de l'Etat

Article 402 (Modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).- L'Etat est responsable du préjudice résultant :

1) (Abrogé par la loi n°2010-34 du 29 juin 2010).

2) de l'omission sur les registres de la conservation de la propriété foncière des inscriptions régulièrement requises.

3) de l'omission sur les titres de propriété des mentions inscrites sur le titre foncier.

4) du défaut de mention sur les titres fonciers des inscriptions affectant directement la propriété ou l'enzel et, dans les états ou certificats, d'une ou de plusieurs des inscriptions existantes, à moins que la conservation de la propriété foncière ne se soit conformée exactement aux réquisitions des parties ou que le défaut de mention ne provienne de désignations insuffisantes qui ne pourraient lui être imputées.

Article 403.- L'immeuble, à l'égard duquel la conservation de la propriété foncière aurait omis dans le titre foncier un ou plusieurs des droits inscrits qui devaient y figurer légalement, en demeure affranchi dans les mains du nouveau possesseur, sauf la responsabilité de l'Etat s'il y a lieu. (1^{er} paragraphe Modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).

Néanmoins, les dispositions de l'alinéa précédent ne préjudicient pas au droit des créanciers hypothécaires de se faire colloquer suivant l'ordre qui leur appartient, tant que le prix n'a pas été payé par l'acquéreur ou tant que l'ordre ouvert entre les créanciers n'est pas devenu définitif.

Article 404.- Les mentions de dépôt sont faites sur les registres de suite, sans aucun blanc ni interligne, à peine, contre « la conservation »⁽¹⁾, d'une amende de cent dinars.

Titre Cinquième

Dispositions pénales

Article 405.- Les dispositions des articles 175 et 177 du code pénal sont applicables :

1) à toutes personnes qui auront falsifié, contrefait ou altéré les titres fonciers, les titres de propriété, états ou certificats délivrés par la

.....
(1) Remplacé par l'article 4 de la loi n° 97-68 du 27 octobre 1997.

conservation de la propriété foncière ou fait usage de documents ainsi falsifiés, contrefaits ou altérés. (Modifié par la loi n° 2001-35 du 17 avril 2001).

2) à celles qui, dans les écrits présentés à l'inscription, auront commis un faux, soit par contrefaçon ou altération d'écritures ou de signatures, soit par supposition de personnes ou contrefaçon de conventions, dispositions ou décharges ou par leur insertion dans ces écrits postérieurement à leur rédaction, soit par addition ou altération de clauses, de déclarations ou de faits que ces écrits avaient pour objet de recevoir ou de constater,

3) à celles qui auront fait usage des écrits faux,

4) à celles qui, sciemment, auront servi de témoins pour la reconnaissance, dans les cas prévus par les articles 373 et 374, d'écrits reconnus faux.

IMMATRICULATION FONCIERE OBLIGATOIRE

Décret-loi n° 64-3 du 20 février 1964 (7 chaoual 1383), relatif à l'immatriculation foncière obligatoire ⁽¹⁾.

(JORT n° 9 du 21 février 1964, p. 196)

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne;

Vu l'article 31 de la constitution;

Vu le décret du 28 juin 1886 (26 ramadan 1303), portant promulgation de la loi foncière ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété;

Vu le décret du 3 juin 1891 (25 chaoual 1308), relatif à l'installation à la conservation des signaux géodésiques ou topographiques et des bornes d'immatriculation ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété;

Vu le code Pénal;

Vu le décret du 23 janvier 1935 (19 chaoual 1353), relatif au régime de la propriété foncière non immatriculée;

Vu le décret du 9 mars 1939 (17 moharrem 1358), relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété;

Vu le décret du 18 juillet 1957 (20 doul hijja 1376), relatif à la liquidation des biens habous;

Vu l'avis des secrétaires d'Etat à la Présidence, à la Justice, à l'Intérieur, au Plan et aux Finances, à l'Agriculture et aux Travaux Publics et à l'Habitat;

Avons pris le décret-loi suivant :

.....
(1) Ratifié par la loi n° 64-3 du 21 avril 1964.

Article premier.- Il sera procédé à l'immatriculation obligatoire et progressive de tous les immeubles conformément aux dispositions de la loi foncière et aux modalités particulières prévues par le présent décret-loi.

Titre Premier

Du cadastre des immeubles ruraux

Article 2 (Modifié par la loi n° 79-28 du 11 mai 1979).- Il sera procédé au recensement cadastral de tous les immeubles non immatriculés sur toutes l'étendue du territoire de la République et au remplacement obligatoire de tous les titres traditionnels par des titres fonciers, à l'exception des immeubles bâtis situés dans les périmètres communaux.

Toutefois, les immeubles bâtis dans les périmètres communaux prioritaires, peuvent être soumis à l'immatriculation foncière obligatoire. Lesdits périmètres sont fixés par décret gouvernemental sur la base du principe de l'inégalité compensatrice. En ce cas, les frais relatifs aux opérations d'immatriculation foncière obligatoire sont imputés sur le fonds de soutien de la délimitation du patrimoine foncier.(Ajouté par la loi n° 2017-6 du 6 février 2017).

Article 3 (Modifié par la loi n° 79-28 du 11 mai 1979).- La zone du recensement et la date d'ouverture des opérations cadastrales seront fixées par arrêté du ministre de la justice qui sera porté à la connaissance du public, par voie de publication au Journal Officiel de la République Tunisienne et par affichage aux sièges de la justice cantonale, de la délégation et du gouvernorat ainsi que par voie de presse et de la radio et ce, deux mois au minimum avant la date d'ouverture des opérations.

Article 4.- Le président du tribunal immobilier désignera par ordonnance, parmi les magistrats de cette juridiction, le président de la commission cadastrale de chaque cheikhate.

Par la même voie, il répartira le territoire du cheikhate après étude topographique préalable des lieux, en autant de secteurs qu'il le faudra et désignera pour chacun d'eux un juge-commissaire.

Le juge-commissaire, assisté d'un secrétaire greffier et d'un technicien assermenté du service topographique, procède, en présence du cheikh de la circonscription ou de son délégué et de deux propriétaires à la délimitation de son secteur.

Il procède ensuite, pour chaque immeuble, à une enquête, il délimite l'immeuble, applique les titres et certificats de possession, examine les possessions, dresse l'état juridique de l'immeuble et concilie, autant que possible, les différentes prétentions dont il est saisi. Il fait ensuite remplir au propriétaire présumé de chaque immeuble une déclaration de propriété dûment datée et signée, précisant l'origine des droits, l'identité du déclarant, les limites de l'immeuble et les charges le grevant. En cas de copropriété, la déclaration peut émaner d'un seul copropriétaire.

Article 5.- Il est établi par immeuble ou ensemble d'immeubles contigus appartenant au même propriétaire un procès-verbal d'enquête et de délimitation dans lequel sont consignées toutes les prétentions et revendications. Au cours de cette délimitation, il est procédé à l'établissement d'un croquis visuel devant servir ultérieurement à la confection du plan.

Article 6.- Lorsque le juge-commissaire a terminé les opérations de délimitation de son secteur, il dresse un état général des immeubles recensés par lui avec le nom des possesseurs ou des propriétaires présumés et, le cas échéant, celui des opposants. Cet état est tenu à la disposition du public au siège de la justice cantonale et au siège de la délégation. Son dépôt est annoncé par avis inséré au Journal Officiel de la République Tunisienne par voie de presse et par la radio. Dans le mois qui suit l'insertion de l'avis au Journal Officiel de la République Tunisienne, il est loisible à tout intéressé de faire opposition par écrit au greffe de la justice cantonale.

Passé ce délai, le président de la commission cadastrale prononcera par simple ordonnance l'immatriculation des immeubles qui n'auront fait l'objet d'aucune opposition.

Article 7.- "Lorsqu'un immeuble aura fait l'objet d'une ou plusieurs oppositions que le président de la commission cadastrale ⁽¹⁾ aura estimé que la situation juridique n'a pas été déterminée de façon suffisamment précise pour pouvoir prononcer lui-même l'immatriculation, il transmettra le dossier au tribunal immobilier. La cause sera appelée en audience foraine à la justice cantonale, les parties dûment convoquées au moins huit jours à l'avance.

.....
(1) Rectificatif paru au JORT du 6 mars 1964, p. 268.

Le tribunal, composé de trois membres, statuera en audience publique. Il s'efforcera de déterminer le véritable propriétaire au profit duquel il prononcera l'immatriculation, après avoir, au besoin, ordonné, toute mesure d'instruction qui lui aura semblé utile.

Les juges-commissaires peuvent participer au jugement des affaires de leur secteur.

Article 8.- Lorsqu'il aura été statué sur tous les immeubles du cheikhat intéressé, la clôture des opérations cadastrales sera prononcée par ordonnance du président du tribunal immobilier et portée à la connaissance du public par insertion au Journal Officiel de la République Tunisienne, affichage au siège de la Délégation et au siège de la Justice Cantonale par voie de presse et par la radio.

A compter de cette publicité, les titres traditionnels afférents à des immeubles ruraux sis dans le cheikhat intéressé seront annulés.

Toutefois, lorsque les titres traditionnels concernent des immeubles autres que ceux qui ont fait l'objet des opérations cadastrales, ils ne sont annulés que dans leurs dispositions relatives aux immeubles ayant fait l'objet des dites opérations.

Titre II

Dispositions diverses

Article 9.- Seront réservées après accord des départements intéressés, les zones qui font l'objet d'une procédure administrative d'apurement foncier ou d'aménagement agricole, jusqu'à l'achèvement de cette procédure.

Article 10 (abrogé par l'article 2 de la loi n° 79-28 du 11 mai 1979).

Article 11.- Nonobstant les dispositions du présent décret-loi, les particuliers conservent le droit de saisir le tribunal immobilier, par voie de réquisition normale, de toute demande d'immatriculation, à condition qu'elle soit afférente soit à un immeuble urbain, soit à un immeuble rural sis en dehors d'un périmètre ayant fait l'objet d'un arrêté d'ouverture des opérations cadastrales.

Article 12.- Les réquisitions d'immatriculation portant sur les immeubles ruraux et pendantes au jour de l'arrêté d'ouverture des opérations cadastrales du ckeikhat dans le ressort duquel sont situés les dits immeubles seront instruites selon la procédure cadastrale.

Article 13.- Les litiges possessoires ou pétitoires portant sur un immeuble compris dans une zone cadastrale sont, postérieurement à la publication de l'arrêté d'ouverture des opérations cadastrales de la compétence de la commission cadastrale.

Tous les litiges possessoires ou pétitoires portant sur un immeuble compris dans une zone cadastrale et encore pendants devant les juridictions de droit commun au jour de la publication de l'arrêté d'ouverture des opérations cadastrales feront l'objet d'une décision de dessaisissement au profit de la commission cadastrale à laquelle les dossiers seront transmis en l'état.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux commissions de liquidation des biens habous instituées par le décret du 18 juillet 1957 (20 doul hajja 1376).

Article 14.- Lorsqu'un immeuble compris dans une zone cadastrale est frappé d'expropriation pour cause d'utilité publique, la collectivité publique expropriante doit en requérir l'immatriculation immédiate à son profit par une simple requête indiquant les références du décret d'expropriation. Cette requête est adressée au président du Tribunal Immobilier avec une copie certifiée conforme du plan parcellaire d'expropriation et la justification de l'accomplissement des formalités exigées par le décret du 9 mars 1939 (17 moharrem 1358) sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment de celles qui sont prévues par l'article 2, alinéa 2 dudit décret.

Le président du tribunal immobilier transmet les documents précités dans un délai de huit jours à dater de leur réception au président de la commission cadastrale compétente aux fins de bornage et de délimitation de l'emprise d'expropriation. Ces opérations doivent être effectuées dans un délai d'un mois, à l'expiration duquel le président de la commission cadastrale prononce l'immatriculation au profit de la collectivité publique expropriante.

L'immatriculation prononcée dans ces conditions annule les effets de toutes déclarations de propriété ou oppositions antérieures à la requête de la collectivité publique expropriante. Les droits ou prétentions que ces actes de procédure impliquent, sont reportés sur l'indemnité d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article 2, 3^{ème} alinéa du décret du 9 mars 1939 (17 moharrem 1358), relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 15 (Modifié par l'article 82 de la loi n° 81-100 du 31 décembre 1981 et l'article 40 de la loi n°99-101 du 31 décembre 1999 portant loi de finances pour la gestion 2000).- Il est institué au profit du «fonds de soutien de la délimitation du patrimoine foncier » une contribution aux frais des opérations de l'immatriculation foncière obligatoire à la charge des propriétaires bénéficiaires de ces opérations.

Le montant de cette contribution est fixé comme suit :

- 20 millimes par mètre carré pour les terrains situés dans les plans d'aménagement urbain et les périmètres d'intervention foncière à l'exception des zones vertes ;
- 10 dinars par hectare pour les autres terrains.

Les conditions et les modalités de recouvrement de ladite contribution sont fixées par décret.

Article 16.- Tout individu qui fera sciemment une fausse déclaration de propriété, soit en donnant une fausse origine à ses droits, soit en omettant de dénoncer ses copropriétaires ou les charges grevant l'immeuble sera passible des peines prévues à l'article 291 du code pénal.

Article 17.- Quiconque aura frauduleusement déplacé les repères utilisés par les agents de la commission cadastrale sera passible des peines prévues à l'article 2 du décret du 3 juin 1891 (25 chaoual 1308).

L'opposition aux opérations cadastrales est passible des peines prévues à l'article 3 du décret du 3 juin 1891 (25 chaoual 1308).

Article 18.- Il sera procédé, dès la promulgation du présent décret-loi, à la révision des titres possessoires délivrés à la suite des cadastres antérieurs et à leur remplacement par des titres fonciers conformément à la procédure instituée au titre 1^{er} du présent décret-loi.

Article 19.- Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires et notamment le décret du 23 janvier 1935 (19 chaoual 1353), relatif au régime de la propriété foncière non immatriculée.

Article 20.- Les secrétaires d'Etat à la Présidence, à la justice, au plan et aux Finances, à l'Agriculture et aux Travaux Publics et à l'Habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret-loi qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Fait à Tunis, le 20 février 1964 (7 chaoual 1383).

Le Président de la République Tunisienne
HABIB BOURGUIBA

MISE A JOUR DES TITRES FONCIERS

Loi n° 2001-34 du 10 avril 2001, portant mise à jour des titres fonciers ⁽¹⁾.

(JORT n°30 du 13 avril 2001)

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

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

Section première

Dispositions générales

Article premier .- Il sera procédé à la mise à jour des titres fonciers conformément aux dispositions prévues par la présente loi et suivant les procédures prescrites par le code des droits réels.

Article 2.- Le tribunal immobilier est seul compétent pour appliquer les procédures tendant à la mise à jour des titres fonciers et continue à en connaître après l'expiration de l'effet de la loi n° 98-30 du 20 avril 1998, portant prorogation de l'effet des dispositions transitoires légales afférentes à la mise à jour des titres fonciers, et ce, jusqu'à l'entrée en vigueur des dispositions afférentes à la mise à jour des titres fonciers cités à l'article 2 de la loi n° 92-46 du 4 mai 1992 modifiant et complétant certains articles du code des droits réels, à l'article 2 de la loi n° 92-47 du 4 mai 1992 modifiant l'article 581 du code des obligations et des contrats et à l'article 2 de la loi n° 92-48 du 4 mai 1992 modifiant l'article 204 du code du statut personnel.

.....
(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 19 mars 2001.

Article 3.- Sont soumis aux procédures de la mise à jour, tous les titres fonciers à l'exception de ceux créés en exécution des jugements ordonnant l'immatriculation après l'entrée en vigueur de la loi n° 98-30 du 20 avril 1998 portant prorogation de l'effet des dispositions légales afférentes à la mise à jour des titres fonciers et à l'exception des titres fonciers mis à jour en application des dispositions de la présente loi.

Article 4.- Le tribunal immobilier connaît soit par l'intermédiaire de la chambre des titres gelés soit par l'intermédiaire du juge du livre foncier, chacun dans la limite de sa compétence, des demandes de mise à jour des titres fonciers introduites par toute personne ayant intérêt pour agir.

La demande est portée devant le siège du tribunal immobilier dans le ressort duquel l'immeuble est situé par le ministère d'un avocat près la cour de cassation ou près les cours d'appel ou par le Chef du contentieux de l'Etat. (Alinéa 2 modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009)

Le président du tribunal immobilier chargera par ordonnance l'un des juges rapporteurs de ce tribunal pour remplir les fonctions de juge du livre foncier.

Les juges peuvent dans tous les cas prendre part aux décisions relatives aux affaires dont ils ont été chargés d'instruire.

Section II

De la compétence d'attribution

Article 5.- Le tribunal immobilier connaît, aux fins de la mise à jour des titres fonciers, de la situation juridique et matérielle des immeubles immatriculés.

Il connaît aussi de toutes les difficultés résultant du défaut d'accomplissement des formalités légales requises auprès de la conservation de la propriété foncière et des demandes tendant à passer outre ces formalités ou faciliter l'accomplissement des opérations requises.

Il ordonne qu'il soit fait mention aux titres fonciers de la chaîne des mutations et des dernières modifications affectant les immeubles sus-indiqués.

Article 6.- La chambre des titres gelés connaît, aux fins d'opérer les apurements nécessaires des titres fonciers, des demandes tendant à obtenir une inscription, une mention, une radiation d'inscription, une annulation de radiation, une modification d'inscription, une réduction d'inscription, une rectification d'inscription ou la détermination des quotes-parts.

Elle connaît aussi :

- des demandes d'attribution d'une ou plusieurs parcelles à distraire du titre foncier.
- des demandes tendant à la reconnaissance du droit du Mogharsi ou au partage de la plantation.
- des demandes nées par suite de la dissolution des Habous à moins que l'objet de la liquidation ne soit, à la date du dépôt de la demande, soumis à l'examen du tribunal compétent ou de la commission régionale de liquidation des Habous privés et mixtes.

Article 7.- Le juge du livre foncier ne connaît que :

- des demandes tendant à la régularisation des documents présentés à l'inscription et notamment à réparer toute omission, insuffisance, erreur, irrégularité ou non concordance dans les énonciations, mentions, renseignements ou signatures qui doivent figurer aux documents sus-indiqués.
- des demandes tendant à établir les fridhas suivant les énonciations du titre foncier.

Il prend à cet effet toutes mesures et procédures en vue de faciliter l'accomplissement de l'opération requise.

Article 8.- Il ne peut être statué sur la demande dont l'objet porte sur une prénotation en cours sur le titre foncier, qu'après s'être informé de sa suite sous réserve de la connaissance de la prénotation concernant la Mogharsa dans les conditions prévues à l'article 6 de la présente loi.

Il peut être connu, dans ce cas, de la radiation de la prénotation sur la demande de tous les intéressés ou en vertu d'une convention entre eux ou d'un jugement ayant acquis force de chose jugée ou après constatation des causes de radiation de plein droit.

Article 9.- Toute personne citée devant une juridiction de droit commun ou devant la commission régionale de liquidation des Habous privés et mixtes peut, avant toute défense au fond, lui demander de se dessaisir de l'affaire ou de la demande à condition d'avoir déposé régulièrement une demande auprès du tribunal immobilier dans les limites de sa compétence prévue aux articles précédents et d'exercer une diligence pour qu'il soit statué sur cette demande.

Section III

De la demande de mise à jour

Article 10.- La demande doit être rédigée en double exemplaire et doit contenir ce qui suit :

- les nom, prénom, date de naissance, profession, qualité, nationalité, régime de propriété entre époux, domicile réel et domicile élu du demandeur s'il est une personne physique; ses siège social, forme juridique, nationalité, identité de son représentant légal, les références de son immatriculation au registre du commerce s'il s'agit d'une société, la date de déclaration de sa création, son numéro de visa légal ainsi que toute autre information permettant de l'identifier s'il s'agit d'une association. (Premier tiret modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009)

- numéro du titre foncier ou des titres fonciers, siège de la justice cantonale et siège de la délégation dans le ressort desquels es situé l'immeuble.

- l'indication de la nature des droits et des opérations dont l'insertion est requise.

- l'indication des motifs du rejet des opérations requises et, le cas échéant, l'indication des difficultés ou des irrégularités relatives aux documents présentés à l'inscription.

Le demandeur doit déposer deux copies de toutes les pièces justificatives et une copie du titre foncier et, le cas échéant, ce qui peut servir à prouver la situation juridique à la date du dépôt de la demande.

Il doit soumettre l'acte ou la dernière convention portant mutation de propriété aux procédures d'enregistrement et au timbre fiscal. Les

autres mutations antérieures sont exonérées des droits de mutation de propriété et des droits d'inscription.

Article 11.- La conservation de la propriété foncière peut, à titre exceptionnel et à l'occasion de son examen des réquisitions d'inscription ou de radiation après l'entrée en vigueur de la présente loi, demander du président du tribunal immobilier, sans qu'il soit nécessaire d'avertir les propriétaires concernés, de transmettre un titre foncier à la chambre compétente s'il s'avère que sa situation juridique est devenue incertaine à cause de l'état d'extrême indivision ou du défaut de mention des quotes-parts originaires ou du dépassement par les ayants droits de ces quotes-parts ou pour d'autres motifs nécessitant le dégel du titre foncier.

Le président du tribunal immobilier ordonne, sur le vu des observations présentées par la conservation de la propriété foncière, de transmettre la demande à la chambre des titres gelés ou la rejette par une ordonnance motivée.

La chambre statuera sur la demande après citation des ayants droits inscrits et des parties concernées afin de présenter leurs observations ou leurs pièces justificatives, elle pourra ordonner l'arrêt provisoire du traitement sur le titre foncier et statuera, le cas échéant, sur les dossiers relatifs aux réquisitions déposées à la conservation de la propriété portant sur l'objet du titre foncier.

Section IV

De la publication de la demande de mise à jour

Article 12.- Le greffier du tribunal immobilier envoie à la direction régionale de la conservation de la propriété foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble un exemplaire et un extrait de la demande avec des copies des pièces justificatives déjà déposées et envoie en même temps aux sièges de la justice cantonale et de la délégation dans le ressort desquels est situé l'immeuble un extrait de la demande sus-indiquée.

La direction régionale de la conservation de la propriété foncière procède, dans la semaine qui suit cette réception, à la mention de l'extrait de la demande sur le titre ou les titres fonciers concernés et au dépôt de la demande et de ses pièces justificatives à la disposition du public pour consultation gratuite.

Cette mention doit indiquer la date de son insertion, le tribunal saisi, les numéros, date de dépôt et objet de la demande, les nom et prénom du demandeur, les nom et domicile de son avocat, et l'indication des droits et opérations dont l'insertion est requise. (Alinéa 3 modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009)

La direction régionale de la conservation foncière doit notifier au tribunal l'accomplissement de la mention sus-indiquée et lui communiquer le dernier état de la situation juridique du titre foncier.

Le juge cantonal et le délégué procèderont, chacun en ce qui le concerne, à l'affichage de l'extrait de la demande à l'entrée de la justice cantonale et au hall du siège de la délégation où il doit rester jusqu'à l'expiration de deux mois, chacun d'eux doit notifier au greffier du tribunal immobilier, dans les quarante huit heures l'accomplissement de cette formalité.

Article 13.- La conservation de la propriété foncière ne peut, à partir de la date de la mention de l'extrait de la demande sur le titre foncier, procéder à aucune opération concernant son objet et doit envoyer au tribunal les dossiers relatifs aux réquisitions à elle déposées et portant sur le même objet avec l'indication de la date de leur réception selon les mentions portées au registre des réquisitions d'inscription et de radiation.

Les certificats délivrés par la conservation de la propriété foncière doivent contenir l'indication des mentions relatives aux demandes portant sur l'objet des certificats sus-indiqués.

Article 14 (Modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009).- Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 13 de la présente loi, la chambre des titres gelés, le juge du livre foncier ou la chambre d'appel peuvent, chacun dans la limite de sa compétence, ordonner, à la requête de quiconque ayant intérêt, la poursuite de l'opération requise auprès de la conservation de la propriété foncière après avoir vérifié qu'elle est sans rapport avec la demande en instance auprès du tribunal immobilier.

Section V

De la procédure de mise à jour

Article 15.- A partir de la date de la mention de l'extrait de la demande sur le titre foncier ou de son affichage aux sièges de la

justice cantonale et de la délégation, il peut être fait opposition ou intervention sur son objet auprès du tribunal immobilier.

L'opposition ou l'intervention doit contenir, en plus des indications prévues à l'article 10 de la présente loi, tous les moyens invoqués et être accompagnée de toutes pièces justificatives.

Article 16.- Le président du tribunal immobilier ou son suppléant transmet le dossier de la demande au juge du livre foncier ou à la chambre des titres gelés après l'expiration d'un délai de deux mois à dater de la mention de l'extrait de la demande au titre foncier.

Lorsque la demande aura fait l'objet d'une opposition ou s'avère qu'elle est connexe avec une ou plusieurs demandes en instance devant la chambre des titres gelés ou que le juge du livre foncier aura estimé que la demande n'entre pas dans les limites de sa compétence ou qu'elle ne mentionne pas les indications suffisantes pour pouvoir prononcer lui même l'inscription, il en informera le président du tribunal immobilier ou son suppléant qui ordonnera de transmettre le dossier à la chambre sus-indiquée.

Le juge du livre foncier statue sur la demande au vu des observations écrites ou verbales présentées par les parties.

Article 17.- La chambre des titres gelés et le juge du livre foncier procéderont aux apurements nécessaires et ordonneront, chacun en ce qui le concerne, toutes mesures avant dire droit qu'ils jugent nécessaires tels qu'expertises, enquête, transport sur les lieux, prise de l'avis de la conservation de la propriété foncière.

Ils peuvent, notamment, ordonner un complément à la publicité originaire de la demande ou l'exécution d'une nouvelle publicité par suite d'oppositions ou d'interventions suivant les formes et les procédures prévues à l'article 12 de la présente loi ou l'accomplissement en outre, d'une publicité complémentaire qui sera insérée au Journal Officiel de la République Tunisienne et à l'un des journaux quotidiens.

Ils peuvent ordonner l'audition de quiconque dont les droits risquent d'être affectés par le jugement qui sera rendu par eux. Les tiers peuvent être autorisés à consulter le dossier ou s'en faire délivrer copie.

Ils peuvent également demander tout document qu'ils jugent utile à toutes les administrations et établissements publics ou privés ou à toute personne physique.

Article 18.- Pour les demandes tendant à une radiation d'inscription, annulation de radiation, modification d'inscription, réduction d'inscription ou reconnaissance du droit du Mogharsi ou au partage de la plantation, le défendeur doit être cité à l'audience fixée par la chambre des titres gelés dans la forme prévue aux articles 342 et 343 du code des droits réels.

La chambre des titres gelés peut si la citation n'a pas été reçue dans la forme sus-indiquée ordonner au demandeur de faire citer le défendeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier-notaire.

Article 19.- En cas de mutation partielle, démembrement ou partage de l'immeuble ou fusion d'immeubles immatriculés ou toutes autres modifications affectant l'immeuble, la chambre des titres gelés et le juge du livre foncier peuvent ordonner, chacun en ce qui le concerne, toute correction, rectification, annulation de titre ou établissement de nouveau titre en tant que la situation matérielle et juridique du titre foncier le permette.

A cet effet, l'établissement ou la rectification du plan définitif par l'office de la topographie et de cartographie ou par un ingénieur géomètre agréé dans les formes légales est ordonné.

Article 20.- Les frais engendrés par l'application de la présente loi seront à la charge du dernier bénéficiaire de l'accomplissement de l'opération requise, et en cas de pluralité des bénéficiaires, ils seront répartis proportionnellement à leurs parts respectives ou, le cas échéant, selon l'intérêt de chacun d'eux dans la demande.

Les parties ou le plus diligent d'entre eux avancent les frais nécessaires pour statuer sur leurs demandes.

L'opposant ou l'intervenant qui succombe supporte les frais occasionnés par lui.

Article 21.- Par dérogation aux dispositions précitées, l'Etat avance les frais entraînés par les mesures ordonnées conformément à l'article 11 de la présente loi et seront mentionnés par le jugement en tant que privilège au titre foncier.

Ces frais seront recouverts auprès du dernier bénéficiaire de l'accomplissement de l'opération requise lors de l'aliénation en tout ou en partie de leurs quotes-parts.

Le service concerné relevant de l'Etat émet, lors de la réalisation de l'aliénation, un ordre de versement au nom du débiteur sur la base duquel le receveur des finances compétent procède au recouvrement de la dette requise.

La conservation de la propriété foncière procèdera à la radiation du privilège relatif à la dette sus-indiquée après production de la justification du paiement de ces frais.

Section VI

Du jugement⁽¹⁾

Article 22.- Le tribunal immobilier connaîtra au fond de la demande et statuera sur toutes les contestations et les interventions après l'expiration d'un délai de deux mois à partir de la date de l'insertion de la mention relative à l'accomplissement de la publicité originaire ou l'exécution d'une publicité nouvelle ou complémentaire dans le cas où elle a été ordonnée conformément aux dispositions de l'article 17 de la présente loi.

Il prononcera le cas échéant, même sans demande, la jonction des instances connexes.

Il statuera, en outre, même d'office, sur les frais entraînés par les mesures ordonnées conformément à l'article 11 de la présente loi et à la demande des parties sur les autres frais selon les règles prévues aux articles 20 et 21 de la présent loi.

La chambre des titres gelés peut prononcer l'admission ou le rejet en tout ou partie des demandes. Elle ne peut toutefois ordonner le partage ou la résiliation ou la nullité des contrats, sans pour autant qu'il ne lui soit interdit d'examiner les titres et de faire prévaloir certains sur d'autres dans la limite de ce que l'exige l'apurement du titre foncier et dans le cadre des principes de la publicité foncière. (Alinéa 4 modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009)

(1) L'article 3 de la loi n°2009-67 du 12 août 2009 dispose que : "Le recours à l'encontre des jugements de mise à jour rendus avant l'entrée en vigueur de la présente loi, demeure soumis aux dispositions régissant la demande en révision."

Le juge du livre foncier prononcera un jugement d'inscription conformément aux dispositions de l'article 7 de la présente loi.

Ils ordonneront, chacun dans la limite de sa compétence et dans tous les cas, la radiation des mentions relatives aux demandes portées au titre foncier.

Article 23.- Si la mise à jour a porté sur l'ensemble du titre foncier objet de la demande ou s'il en résulte l'établissement d'un nouveau titre foncier, le tribunal peut décider, même sans demande, de la clôture des procédures de la mise à jour concernant les deux titres sus-indiqués.

Suivant cela, la conservation de la propriété foncière fera mentionner la décision de clôture aux titres fonciers concernés et leur soumission aux dispositions prévues à l'article 2 de la loi n° 92-46 du 4 mai 1992, modifiant et complétant certains articles du code des droits réels, à l'article 2 de la loi n° 92-47 du 4 mai 1992 modifiant l'article 581 du code des obligations et des contrats et à l'article 2 de la loi n° 92-48 du 4 mai 1992 modifiant l'article 204 du code du statut personnel.

Quiconque ayant un intérêt pourrait demander après l'insertion du jugement au titre foncier la rétractation de la décision de clôture des procédures de la mise à jour sur des nouveaux actes qui n'ont été pas précédemment versés au dossier de la demande.

Le président du tribunal immobilier ou son suppléant transmet la demande de rétractation de cette décision au tribunal qui a rendu le jugement après avis de la conservation de la propriété foncière.

Le tribunal rendra, le cas échéant, une décision portant continuation des procédures de la mise à jour, à moins qu'il ne résulterait dans l'intervalle un droit au profit des tiers de bonne foi, et il ordonnera la radiation de la décision de clôture des procédures de la mise à jour mentionnée au titre foncier.

La décision ainsi rendue est notifiée à la conservation de la propriété foncière.

Il est procédé, le cas échéant, à la mise à jour du titre foncier sus-indiqué en se fondant sur les actes déposés à cet effet et suivant les procédures prévues par la présente loi.

Article 24 (Modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009).- Le jugement ordonnant la mise à jour est exécuté sans délai après notification aux parties conformément aux dispositions de l'article 349 du code des droits réels.

La conservation de la propriété foncière doit mentionner le jugement sur le titre lors de l'insertion de toute opération ordonnée par ce jugement.

Elle doit également indiquer que ce jugement est susceptible d'appel par quiconque ayant un intérêt jusqu'à l'expiration d'un délai de soixante jours à compter de la date de son insertion au titre foncier.

La conservation de la propriété foncière ne peut effectuer aucune opération requise à moins que ne lui soit produite la preuve que le jugement attaqué n'a pas fait l'objet d'appel.

Le tiers ne peut se prévaloir de sa bonne foi lors de l'acquisition d'un droit sur l'immeuble tant que le délai d'appel est en cours et jusqu'à l'insertion d'une prénotation de la demande d'appel au titre foncier si le jugement attaqué a fait l'objet d'appel.

Le jugement décidant du rejet de la demande de mise à jour, déposée conformément aux dispositions des articles 10 et 11 de la présente loi, est notifié à la conservation de la propriété foncière.

Article 25.- La conservation de la propriété foncière ne peut différer l'exécution du jugement ordonnant la mise à jour sauf en cas de demande en rectification des erreurs matérielles affectant le jugement conformément à l'article 26 de la présente loi.

Si l'exécution du jugement s'avère impossible, la chambre des titres gelés peut statuer sur les difficultés qui ont empêché l'exécution. (Alinéa 2 modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009)

Si la difficulté a été soulevée par la conservation de la propriété foncière, elle fera mentionner cette demande au titre foncier avant de renvoyer le jugement au tribunal immobilier.

Si la demande émane du bénéficiaire du jugement, elle sera mentionnée au titre foncier par ordonnance du président de la chambre des titres gelés.

Le dépôt de la demande emportera suspension de l'insertion au titre foncier de toute opération sur son objet par ordonnance du président de la chambre des titres gelés.

La chambre des titres gelés statuera sur la demande suivant les procédures prévues à l'article 18 de la présente loi et ordonnera, le cas échéant, la modification du jugement ou des inscriptions portées sur le titre foncier sous réserve des droits acquis par les tiers de bonne foi.

Article 26.- La chambre des titres gelés ou le juge du livre foncier dans la limite de sa compétence, connaît, sans contrainte de délai, d'office ou sur demande de la conservation de la propriété foncière ou des intéressés, des rectifications d'erreurs matérielles concernant l'écriture, l'état civil, le calcul ou les chiffres affectant les jugements ordonnant la mise à jour ou les plans dont l'établissement a été ordonné et autres omissions ou irrégularités matérielles.

Si la demande émane de la conservation de la propriété foncière, elle fera mentionner au titre foncier, avant l'envoi du jugement au tribunal immobilier, la date à laquelle il a été rendu et le dépôt de la demande en rectification sur son objet tout en laissant les mentions relatives aux demandes intactes jusqu'au moment où il sera statué sur la demande en rectification.

Dans les autres cas, le tribunal avisera la conservation de la propriété foncière qu'il est saisi et ordonnera, selon le cas, la suspension de l'exécution du jugement ou de faire mentionner au titre foncier l'enrôlement de la demande en rectification.

Le tribunal ordonnera la rectification du jugement ou du plan ou rejette la demande, la demande en rectification ne peut être admise si l'acquisition des droits objet du jugement par les tiers de bonne foi est établi.

Le jugement statuant sur la demande en rectification est notifié dans tous les cas à la conservation de la propriété foncière.

Article 27.- Toute personne, dont les droits auraient été lésés par suite d'un jugement rendu par la chambre des titres gelés ou le juge du livre foncier, n'aura jamais de recours sur l'immeuble, mais seulement en cas d'erreur, une action personnelle en dommages-intérêts contre le bénéficiaire de l'opération ordonnée.

Section VII

L'appel⁽¹⁾

Article 28 (Modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009).- Les jugements rendus en matière de mise à jour en application de la présente loi, sont susceptibles d'appel par quiconque ayant un intérêt , qu'il soit ou non partie au jugement objet d'appel, demandeur, opposant ou intervenant ou qu'il n'y soit pas partie et ce, dans un délai qui court à compter du jour du prononcé du jugement de mise à jour et expire à la fin des soixante jours à compter de la date d'insertion de ce jugement au registre foncier.

Article 29 (Modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009).- L'appel est interjeté auprès d'une chambre d'appel du siège principal du tribunal immobilier à Tunis, composée d'un juge de troisième grade, président, et de deux juges de deuxième grade, membres, parmi ceux qui n'ont pas participé au jugement objet d'appel. Les deux juges de deuxième grade peuvent, le cas échéant, ne pas être parmi les juges relevant du siège principal de ce tribunal.

Les fonctions de greffier sont assurées par l'un des greffiers du tribunal.

Article 30 (Modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009).- L'appel est formulé par un avocat près la cour de cassation ou près les cours d'appel ou par le chef du contentieux de l'Etat. La requête d'appel indique l'identité de l'appelant et sa qualité de demandeur, d'opposant ou d'intervenant en premier ressort ou, d'une nouvelle partie, les numéro, date, dispositif, et tribunal ayant rendu le jugement objet d'appel.

La requête est accompagnée de la justification de la consignation d'un montant de trente dinars au titre de l'amende infligée à l'appelant si son appel est rejeté. Sont dispensés de cette consignation le chef du contentieux de l'Etat ainsi que les bénéficiaires de l'aide judiciaire.

.....
(1) L'intitulé de la section VII est modifié par l'article 2 de la loi n°2009-67 du 12 août 2009.

Article 31 (Modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009).- Le greffier reçoit la requête d'appel, l'inscrit au registre qui lui est réservé et demande l'expédition du dossier. A la réception de celui-ci, il le transmet au président du tribunal immobilier qui en désigne une audience et lorsque le dossier parvient à la chambre d'appel, son président désigne un juge rapporteur parmi ses membres et ordonne la notification de l'appel à la conservation de la propriété foncière afin qu'elle procède à sa prénotation au titre foncier selon les modalités prévues aux articles 342 et 343 du code des droits réels.

La chambre peut ordonner l'appelant de faire citer les parties par huissier de justice.

L'avocat de l'appelant doit présenter au greffe de la chambre d'appel ou à la chambre elle-même lors de l'audience qui est réservée à l'affaire un mémoire contenant ses moyens d'appel, accompagné d'une copie du jugement objet d'appel.

L'intimé doit, s'il veut répliquer, présenter par le ministère d'un avocat, un mémoire de défense avec ses justificatifs, après l'avoir soumis à l'avocat de l'appelant.

Article 32 (Modifié par la loi n°2009-67 du 12 août 2009).- La chambre d'appel statue sur la demande d'appel ainsi que sur les nouvelles demandes que peuvent lui soumettre les parties à condition qu'elles soient liées au titre foncier objet de la demande de mise à jour.

La chambre d'appel prend les moyens préparatoires qu'elle juge utiles, tels que l'expertise, l'enquête, le déplacement sur les lieux et l'audition des parties.

La chambre d'appel statue sur la demande et ordonne dans tous les cas la radiation de la prénotation relative à l'appel. Ses jugements sont définitifs et non susceptibles de cassation ou d'aucun autre moyen.

La chambre d'appel statue sur les difficultés d'exécution de ses jugements conformément aux procédures prévues à l'article 25 de la présente loi, ainsi que sur la rectification des erreurs matérielles que contiennent ses jugements ou sur les plans dont l'établissement est ordonné conformément aux procédures prévues à l'article 26 de la même loi.

Section VIII

Dispositions transitoires

Article 33.- Les commissions régionales de la mise à jour et du dégel des titres fonciers transmettent à la date d'entrée en vigueur de la présente loi toutes les demandes en cours portées devant elles en application des dispositions de la loi n°92-39 du 27 avril 1992, portant mise à jour et dégel des titres fonciers.

Article 34.- Les demandes transmises au tribunal immobilier en application de l'article 33 de la présente loi et les demandes devant lequel sont pendantes à la date de l'entrée en vigueur de la présente loi continueront d'être soumises aux procédures prévues par la présente loi.

Article 35.- Le tribunal immobilier continuera après l'entrée en vigueur de la présente loi à connaître, conformément aux dispositions de la loi n° 92-39 du 27 avril 1992, des pourvois portés contre les décisions rendues par les commissions régionales de la mise à jour et du dégel des titres fonciers.

Article 36.- Sont abrogées les dispositions de la loi n° 92-39 du 27 avril 1992, portant mise à jour et dégel des titres fonciers, telle qu'elle a été prorogée en vertu de la loi n° 98-30 du 20 avril 1998, portant prorogation de l'effet des dispositions transitoires légales afférentes à la mise à jour des titres fonciers.

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

Tunis, le 10 avril 2001.

Zine El Abidine Ben Ali

APPLICATOIN DE L'EFFET CONSTITUTIF DE L'INSCRIPTION A CERTAINS TITRES FONCIERS

Loi n° 2000-91 du 31 octobre 2000, relative à l'application de l'effet constitutif de l'inscription se rapportant à certains titres fonciers ⁽¹⁾

(JORT n°88 du 3 novembre 2000 page 2689)

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le président de la république promulgue la loi dont la teneur suit :

Article unique.- Sont applicables, les dispositions de l'article 2 de la loi n°92-46 du 4 mai 1992, modifiant et complétant certains articles du code des droits réels et l'article 2 de la loi n°92-47 modifiant l'article 581 du code des obligations et des contrats, et l'article 2 de la loi n°92-48 du 4 mai 1992, modifiant l'article 204 du code du statut personnel, aux titres fonciers créés en exécution des jugements d'immatriculation à partir de l'entrée en vigueur de la loi n°98-30 du 20 avril 1998 portant prorogation de l'effet des dispositions transitoires légales afférentes à la mise à jour des titres fonciers, ainsi qu'aux titres qui ont été mis à jour.

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

Tunis, le 31 octobre 2000.

Zine El Abidine Ben Ali

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 24 octobre 2000.

ORGANISATION DES OPERATIONS IMMOBILIERES

Décret-loi n° 77-4 du 21 septembre 1977, relatif aux opérations immobilières ⁽¹⁾.

(JORT n° 63 du 30 septembre 1977, page 2530).

Nous, Habib Bourguiba, président de la république tunisienne,

Vu l'article 31 de la constitution,

Vu le décret du 4 juin 1957, relatif aux opérations immobilières, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété,

Vu le décret-loi n° 61-13 du 8 août 1961, relatif aux opérations immobilières,

Sur proposition du ministre de l'intérieur,

Avons pris le décret-loi suivant :

Article premier.- Sont dispensées de l'autorisation préalable délivrée par le gouverneur les opérations effectuées entre les personnes physiques ou morales de nationalité tunisienne, visées à l'article premier du décret du 4 juin 1957 modifié par la loi n° 59-68 du 19 juin 1959, la loi n° 59-121 du 18 septembre 1959, la loi n° 63-25 du 15 juillet 1963 et la loi n° 76-115 du 31 décembre 1976 et à l'article premier du décret-loi n° 61-13 du 8 août 1961 et portant sur des immeubles ou des droits immobiliers.

Les opérations immobilières à l'intérieur des périmètres de préemption demeurent régies par les dispositions de la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation et par celles de la loi n° 77-17 du 16 mars

(1) Ratifié par la loi n° 77-64 du 26 octobre 1977.

1977, portant création de l'agence de la réforme agraire des périmètres publics irrigués.

Article 2.- Le ministre de l'intérieur est chargé de l'exécution du présent décret-loi qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Fait au Palais de Carthage, le 21 septembre 1977.

Le Président de la République Tunisienne

Habib Bourguiba

OPERATIONS IMMOBILIÈRES

Loi n° 92-38 du 27 avril 1992, relative aux opérations immobilières⁽¹⁾.

(JORT n° 27 du 5 mai 1992, page 523).

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le président de la république promulgue la loi dont la teneur suit :

Article unique

Les dispositions du décret-loi n° 77-4 du 21 septembre 1977 relatif aux dispositions immobilières et ratifié par la loi n° 77-64 du 26 octobre 1977, sont étendues aux opérations immobilières conclues entre des personnes physiques ou morales tunisiennes antérieurement à la date de sa parution et qui n'ont pas fait l'objet d'un jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

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

(1) Travaux préparatoires :

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

CERTIFICAT DE POSSESSION

Loi n° 74-53 du 10 juin 1974, relative au certificat de possession ⁽¹⁾.

(JORT n° 40 du 11 juin 1974, page 1265)

Au nom du peuple,

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne.

L'assemblée Nationale ayant adopté;

Promulguons la loi dont la teneur suit :

Article Premier.- A titre exceptionnel, tout agriculteur qui exerce sur un immeuble rural pendant cinq années consécutives de bonne foi et à titre de propriétaire une possession paisible, publique, continue non interrompue et non équivoque, peut se faire délivrer dans les conditions prévues par la présente loi, une attestation dénommée «certificat de possession».

Article 2.- Les établissements de crédits sont autorisés, sur le vu du certificat de possession, à accorder des crédits à son titulaire et à prendre en garantie de la créance, une hypothèque du premier rang sur les biens du débiteur, objet du certificat de possession.

Cette hypothèque suivra l'immeuble, objet du certificat de possession, en quelque main qu'il se trouve. Elle est inscrite sur le certificat de possession.

Article 3 (Modifié par la loi n° 81-13 du 2 mars 1981).- Toute demande de certificat de possession doit être adressée sous pli recommandé au gouverneur, dans la circonscription duquel est située la propriété, et accompagnée des pièces suivantes :

.....
(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 4 juin 1974.

- une photocopie de la carte d'identité nationale;
- une affirmation sur l'honneur qu'il est bien propriétaire de l'immeuble pour lequel il demande un certificat de possession et qu'il a pris connaissance de l'article 6 de la présente loi;
- une attestation du chef de secteur, contenant les indications les plus complètes dont il a connaissance, relatives à l'immeuble objet de la requête.

Le requérant peut présenter tous documents de nature à l'aider à établir son droit de propriété.

La demande doit indiquer la situation de la propriété, ses limites, sa contenance, la nature et l'étendue de chaque culture, le nombre d'arbres de chaque espèce y existant, avec leur âge.

Article 3 bis (Ajouté par la loi n° 2000-10 du 24 janvier 2000).- L'octroi du certificat de possession est subordonné à l'engagement de celui qui le demande à réaliser un projet de mise en valeur ou une action de développement sur la terre objet de la demande du certificat de possession.

Toute demande de certificat de possession doit être accompagnée, outre les pièces mentionnées à l'article 3 (nouveau) de la présente loi ;

- soit d'une copie de l'étude du projet de mise en valeur ou de l'opération de développement ;
- soit d'un procès-verbal de constat établi par le commissaire régional au développement agricole sur demande de l'intéressé constatant l'accomplissement de la mise en valeur.

Article 4 (Modifié par la loi n° 81-13 du 2 mars 1981).- Après examen des pièces produites et dans un délai qui ne saurait excéder quinze jours à compter de la date de dépôt des pièces au gouvernorat ou à la délégation, le gouverneur fera afficher pendant un mois au siège du gouvernorat, de la délégation et des secteurs territoriaux un avis portant à la connaissance du public que le requérant entend se prévaloir des dispositions de la présente loi en vue d'obtenir un certificat de possession concernant l'immeuble objet de la requête et que toute opposition doit être faite au siège du gouvernorat dans un délai d'un mois et demi à compter de la date d'affichage.

Si à l'expiration de ce délai, aucune opposition n'a été faite, le gouverneur soumet le dossier à une commission constituée à cet effet et composée comme suit :

- le gouverneur ou son représentant : président
- un juge désigné par le président du tribunal de première instance du siège du gouvernorat : membre
- le commissaire régional au développement agricole représentant le ministère de l'agriculture : membre
- un représentant de l'union nationale des agriculteurs : membre.

La commission examine les dossiers soumis et se prononce dans un délai de quinze jours sur l'octroi de la délivrance du certificat de possession pour les cas ne nécessitant pas des enquêtes complémentaires.

Elle peut, le cas échéant décider un complément d'enquête en vue de vérifier la consistance matérielle du fonds ou pour tout autre motif et ce, dans un délai de quinze jours.

Ses décisions sont prises à l'unanimité de ses membres.

Lorsque la commission décide l'octroi du certificat de possession, celui-ci est délivré par le gouverneur.

Article 5.- Il est institué au siège de chaque gouvernorat un registre spécial côté et paraphé où seront enregistrées des pièces justificatives produites à l'appui de chaque requête, la décision de la commission le numéro et la date du certificat délivré, ainsi que les hypothèques pouvant grever l'immeuble.

Le certificat de possession indique l'état civil complet du requérant, la situation, l'étendue, les limites de la propriété, ainsi que sa distribution culturale, le nombre d'arbres de chaque espèce. Il indiquera en outre, la date de sa délivrance et le numéro sous lequel il a été délivré.

Article 6.- Sera punie d'un emprisonnement d'un à cinq ans, toute personne qui aura sciemment, par fausse déclaration, faux témoignage, ou production de faux papiers, pièces ou actes, ou par l'altération de l'un d'eux, obtenu ou fait obtenir un certificat de possession. Dans ce cas, ledit certificat sera retiré.

« Le certificat est également retiré et son effet sera nul et non avenue, lorsque la réalisation du projet ou de l'opération de mise en valeur n'est pas entamée dans un délai maximum de 2 ans à compter de la date de délivrance du certificat de possession ou de l'abandon de la mise en valeur accomplie pendant la période fixée à cet effet. Mention de ce retrait et de cette nullité sera portée sur le registre spécial mentionné à l'article 5 de la présente loi ». (Ajouté par la loi n° 2000-10 du 24 janvier 2000).

Article 7.- Est assimilée au certificat de possession, pour l'obtention des crédits, l'attestation délivrée par le ministre de l'agriculture aux bénéficiaires de terres domaniales à vocation agricole conformément aux dispositions de la loi n° 70-25 du 19 mai 1970, ainsi que l'attestation délivrée par le ministre de l'agriculture certifiant que son titulaire est attributaire d'un lot obtenu en application de la réforme agraire instituée dans les périmètres publics irrigués dans le cadre de la loi n° 58-63 du 11 juin 1958 modifiée par la loi n° 60-6 du 26 juillet 1960 relative à la réforme agraire dans la basse vallée de la Medjerda et de la loi n° 63-18 du 27 mai 1963 modifiée par la loi n° 71-9 du 16 février 1971 relative à la réforme agraire dans les périmètres publics irrigués.

Article 7 bis (Ajouté par la loi n° 2000-10 du 24 janvier 2000).- Le titulaire du certificat de possession pourra, à l'expiration d'un délai de 5 ans à compter de la délivrance du certificat, présenter une demande pour immatriculer la terre objet du certificat de possession à condition que la mise en valeur soit continue durant toute la période considérée.

La demande d'immatriculation est accompagnée du certificat de possession en question et d'un procès-verbal de constat établi par le commissaire régional au développement agricole sur demande de l'intéressé, établissant la mise en valeur.

Article 8.- La loi n° 59-131 du 10 octobre 1959 modifiée par le décret-loi n° 60-20 du 10 septembre 1960 est abrogée.

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

Fait au Palais de Carthage, le 10 juin 1974.

Le Président de la République Tunisienne
Habib Bourguiba

REGIME DES IMMEUBLES DOMANIAUX AGRICOLES

Loi n° 95-21 du 13 février 1995, relative aux immeubles domaniaux agricoles ⁽¹⁾.

(JORT n° 15 du 21 février 1995, page 367).

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le président de la république promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre Premier

Dispositions générales

Article premier.- On entend par immeubles domaniaux agricoles les terres dont l'Etat est propriétaire et qui sont destinées à la production agricole, celles pouvant servir de support à cette production ou celles qui ont été classées comme tels conformément à la législation en vigueur, quelle que soit leur situation, ainsi que les bâtiments qui s'y trouvent.

Article 2.- Les immeubles domaniaux agricoles ne peuvent être aliénés qu'à des fins de régularisation et d'échange prévus aux chapitre III et IV de la présente loi.

Article 3.- L'exploitation des immeubles domaniaux agricoles se fait sous forme :

- d'affectation
- de bail
- d'usufruit

(1) Travaux préparatoires : Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 7 février 1995.

Chapitre II

De l'exploitation des immeubles domaniaux agricoles

Section 1

L'affectation

Article 4.- Les immeubles domaniaux agricoles peuvent être affectés au profit des établissements publics dont les attributions se rapportent à l'enseignement, la formation, la recherche scientifique et la vulgarisation agricole, des entreprises publiques chargées de l'une des ces missions ainsi qu'au profit des structures d'apprentissage dans le secteur agricole.

Les immeubles domaniaux agricoles peuvent être affectés également, le cas échéant, au profit des services de l'Etat.

L'affectation s'effectue dans les limites des besoins de ces entités et conformément aux exigences de leurs programmes.

Article 5.- L'affectation est gratuite et a lieu par décision du ministre chargé des domaines de l'Etat, suite à une demande du ministre sous l'autorité ou la tutelle duquel se trouve le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure intéressée par l'immeuble. La décision d'affectation précise le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire ainsi que l'usage pour lequel est destiné l'immeuble.

L'immeuble affecté ne peut être utilisé que par le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire. L'immeuble ne peut être utilisé qu'aux fins pour lesquelles il a été affecté.

Article 6.- Les services, les établissements publics, les entreprises publiques et les structures affectataires sont tenus de remettre l'immeuble au ministre chargé des domaines de l'Etat lorsqu'il devient inutile pour eux, s'il a été décidé de le réaffecter à une autre entité dont le besoin s'avère plus impérieux ou afin qu'il soit exploité sous d'autres formes.

Au cas où l'immeuble demeure inexploité, le ministre chargé des biens domaniaux procède à sa reprise et en informe le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire.

Section 2

Le bail

Article 7.- Les terres domaniales agricoles et les bâtiments qui s'y trouvent sont loués aux enchères publiques, par voie d'appel d'offres ou par entente directe et ce, à des fins d'exploitation et de mise en valeur.

Le bail est conclu par le ministre chargé des domaines de l'Etat.

Article 8.- La publication de l'avis de location aux enchères publiques se fait après détermination de la mise à prix par deux experts des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Il peut être fait recours à la location par voie d'appel d'offres après détermination de la valeur selon la procédure prévue à l'alinéa précédent.

Article 9.- Peuvent être louées par entente directe les parcelles domaniales agricoles dont les listes sont fixées par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

Il peut également être fait recours à la location par entente directe lorsque les enchères publiques ou l'appel d'offres s'avèrent infructueux et ce, après un nouvel appel à la concurrence avec d'autres conditions.

Article 10.- En ce qui concerne le bail par entente directe et le bail au profit des sociétés de mise en valeur et de développement agricole, des techniciens sortant des établissements de formation agricole, des jeunes agriculteurs, des ex-coopérateurs des coopératives agricoles dissoutes et de ses ouvriers permanents ou ceux des fermes domaniales restructurées, la valeur locative est fixée par décision des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat. Sont pris en considération lors de la détermination de cette valeur la qualité du sol, les moyens de production, sa situation ainsi que les bâtiments et les équipements s'y trouvant.

Article 11.- Le bail ne peut pas être consenti pour une durée inférieure à trois ans.

Pour les sociétés de mise en valeur et de développement agricole, la durée du bail peut être fixée à vingt cinq ans. Elle est susceptible d'être prorogée jusqu'à quarante ans.

La durée du bail peut être fixée à quarante ans pour les techniciens sortant des établissements de formation agricole et les jeunes agriculteurs.

Article 12.- Dans tous les cas, le bail est conclu sur la base d'un cahier des charges établi par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

Pour les techniciens cités ci-dessus, le cahier des charges doit mentionner l'obligation de se consacrer exclusivement à l'exploitation agricole de l'immeuble loué.

Article 13.- Le loyer annuel est payé d'avance. Toutefois, en ce qui concerne les techniciens sortant des établissements de formation agricole, les jeunes agriculteurs, les ex-coopérateurs des coopératives dissoutes et ses ouvriers permanents ou ceux des fermes domaniales restructurées, le mode de règlement du loyer est fixé par le cahier des charges visé à l'article précédent. Ledit cahier peut stipuler des délais de grâce ou des dispenses de paiement du loyer pour une durée déterminée.

Article 14.- Par dérogation aux dispositions de la présente section, le bail peut être autorisé, dans certains cas, par décret, notamment au profit :

- des entreprises publiques chargées de missions de production agricole.
- des groupements interprofessionnels dans le secteur agricole, des coopératives centrales et autres organismes et organisations dont l'activité revêt un caractère d'utilité publique, et ce dans les limites de leurs programmes approuvés par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

Article 15 (Modifié par loi n° 98-11 du 10 février 1998).- Il est interdit au preneur ou à son héritier de sous-louer ou de prêter, même à titre temporaire, la totalité ou une partie de l'immeuble qui lui est donné en location par l'Etat, d'y édifier des bâtiments à usage d'habitation, industriel ou de service non autorisés, d'en faire apport sous forme de participation dans le capital d'une quelconque société quelle que soit sa forme et d'une manière générale de contrevenir à l'une des conditions de bail autre que celles se rapportant à l'exécution des stipulations du programme de mise en valeur et de développement agricole.

Au cas où le preneur ou son héritier contrevient à l'une des dispositions susvisées, un procès-verbal de constat de la contravention sera dressé par deux agents assermentés des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières et une mise en demeure lui sera signifiée à son domicile par lettre recommandée avec accusé de réception ou par les voies administratives contre sa signature, celle de son préposé ou de son cohabitant majeur, afin de remédier au manquement relevé, dans un délai de dix jours de la date de la réception de ladite mise en demeure.

Faute de quoi, il sera déchu de son droit par arrêté conjoint des ministres de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Est également déchu de son droit, le preneur ou son héritier qui contrevient à l'une des conditions se rapportant à l'exécution du programme de mise en valeur et de développement agricole et persiste dans ce manquement durant trois mois de la date de la mise en demeure qui lui a été signifiée selon la procédure décrite à l'alinéa deux du présent article.

Le contrat de location ainsi que le cahier des charges doivent faire mention des deux catégories de manquement génératrices de la déchéance prévues aux alinéas deux et quatre du présent article.

L'arrêté de déchéance pris dans les deux cas susvisés doit être motivé.

Le gouverneur se charge de l'exécution immédiate de l'arrêté en question nonobstant toute action en justice, et sous réserve toutefois des dispositions de l'article 39 (nouveau) de la loi n° 72-40 du 1er juin 1972, relative au tribunal administratif telle que modifiée par la loi organique n° 96-39 du 3 juin 1996.

Pour ce faire le gouverneur peut recourir, le cas échéant, à l'usage de la force publique.

Article 15 bis (Ajouté par la loi n°2001-63 du 25 juin 2001).- Nonobstant les dispositions de l'article 15 de la présente loi, les sociétés de mise en valeur et de développement agricole locataires de fermes domaniales et ayant une capacité de pâture provenant des chaumes et des zones de pâturage supérieure aux besoins de leur propre troupeau, peuvent être autorisées, par décret, à louer temporairement la pâture excédentaire au profit des éleveurs de bétail.

Section 3

L'usufruit

Article 16-1 (Modifié par la loi n° 96-48 du 10 juin 1996).- Les terres domaniales sont exploitées en usufruit par les unités coopératives de production agricole conformément aux conditions prévues par la loi n° 84-28 du 12 mai 1984 organisant lesdites unités ainsi qu'aux conditions édictées par la présente loi.

Elles peuvent, également, être exploitées en usufruit par les techniciens sortant d'établissements de formation agricole et les jeunes agriculteurs qui en sont locataires.

L'usufruit est accordé en vertu d'un contrat signé par le ministre chargé des domaines de l'Etat et ce, conformément au cahier des charges établi à cette fin par ce dernier. Le contrat prévoit notamment la superficie de l'exploitation concernée, la durée de l'usufruit et la redevance due par le bénéficiaire du droit en question, ainsi que toutes les autres obligations visant à assurer la mise en valeur et le développement de la terre domaniale agricole objet de l'usufruit.

La durée de l'usufruit ne peut excéder le reste de la durée du bail.

Le droit d'usufruit est régi par les dispositions du code des droits réels et les dispositions de la loi n°84-28 du 12 mai 1984 dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi.

Article 16-2 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).- Le titulaire du droit d'usufruit s'engage à exécuter les obligations prévues au cahier des charges et relatives aux opérations de mise en valeur, d'exploitation directe de la terre domaniale qui lui a été remise en usufruit.

Il s'engage également à ne pas louer, lotir, partager, céder à quelque titre que ce soit, la terre domaniale agricole objet de l'usufruit et qui constitue dans tous les cas une unité économique.

Article 16-3 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).- L'usufruit ne peut être donné en hypothèque que sur autorisation du ministre chargé des domaines de l'Etat.

L'autorisation ne peut être accordée qu'en vue de garantir des prêts destinés à financer des investissements dans la terre domaniale agricole objet de l'usufruit.

Au cas où l'emprunteur manque à ses engagements vis à vis de l'établissement prêteur ou s'il est déchu de ses droits par l'Etat pour d'autres motifs, l'usufruit est transféré à l'établissement en question.

Ce transfert est effectué pour une durée suffisante pour le recouvrement des fonds prêtés, sans que cette durée n'excède celle prévue pour l'usufruit telle que mentionnée au contrat conclu avec l'emprunteur.

L'établissement bénéficiaire du transfert de l'usufruit peut procéder à la location de l'immeuble dans les limites de la durée du transfert, après autorisation du ministre chargé des domaines de l'Etat.

L'établissement prêteur et, le cas échéant, son locataire, sont soumis aux obligations de mise en valeur et de développement mises à la charge de l'emprunteur.

Article 16-4 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).- Au cas où l'exploitation domaniale agricole donnée en usufruit s'avère nécessaire en totalité ou en partie pour la réalisation d'un projet considéré d'utilité publique, ce qui est de nature à compromettre le programme de mise en valeur et de développement, le ministre chargé des domaines de l'Etat peut modifier le contrat d'usufruit ou le résilier avant l'arrivée de son terme.

Dans les deux cas, le titulaire de l'usufruit peut réclamer une indemnisation pour les améliorations foncières et les plantations réalisées par ses soins sur la terre domaniale agricole. Le montant de l'indemnisation est fixé selon les conditions suivantes :

- que les améliorations foncières ou les plantations réalisées sur la totalité ou une partie de la terre déclarée d'utilité publique permettent au titulaire de l'usufruit de bénéficier d'une indemnisation de la part de l'Etat lors de l'application des dispositions de l'alinéa premier du présent article,

- l'indemnisation n'est payée qu'au cas où les améliorations foncières ou les plantations conservent une valeur effective dans l'utilisation ou la production à la date de la reprise totale ou partielle de la terre domaniale agricole donnée en usufruit, avant l'expiration du terme du contrat,

- l'indemnisation est calculée sur la base du montant des investissements réalisés par le titulaire du droit d'usufruit et après décompte de l'amortissement.

Article 16-5 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).- Le titulaire du droit d'usufruit est déchu en cas de manquement à l'une des stipulations du contrat visé à l'alinéa 3 de l'article 16-1 de la présente loi, et ce, selon la procédure décrite à l'article 15 ci-dessus.

Article 16-6 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).- A l'expiration de la durée d'exploitation en usufruit, le titulaire de ce droit peut prétendre à une indemnisation pour la plus-value que la terre domaniale a acquise par ses soins.

Toutefois cette indemnisation n'est due qu'au cas où les investissements réalisés par le titulaire du droit d'usufruit conserve une valeur effective tant au niveau de l'utilisation qu'au niveau de la production à la date de la reprise de la terre donnée en usufruit.

Cette indemnisation est calculée sur la base du mouvement des investissements visés au précédent alinéa et après décompte de l'amortissement.

Article 16-7 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).- Le ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières se charge d'informer l'établissement prêteur bénéficiaire de l'hypothèque inscrit sur l'usufruit des cas de reprise de la totalité ou d'une partie de la terre, ou de déchéance.

En cas d'hypothèque de l'usufruit, l'indemnité visée aux articles 16-4 et 16-6 de la présente loi ne peut être payée qu'après production d'une attestation de main-levée délivrée par l'établissement prêteur.

Chapitre III

De l'aliénation en vue de la régularisation d'anciennes situations foncières

Section 1

Dispositions générales

Article 17.- Il est procédé à l'aliénation par entente directe afin de régulariser la situation des exploitants d'immeubles domaniaux agricoles dans le cadre du décret du 9 septembre 1948 relatif à l'aliénation du domaine privé rural de l'Etat et celle des attributaires d'immeubles domaniaux agricoles conformément à la loi n° 70-25 du

19 mai 1970 fixant les modalités de cession des terres domaniales à vocation agricole.

Il peut être également procédé à l'aliénation par entente directe des immeubles domaniaux agricoles dites terres sialines et les grands domaines revenant à l'Etat par liquidation des ex-habous publics ou de Zaouia, et ce au profit de leur occupants héritiers du constituant des habous ou autres exploitants de bonne foi, sur la base d'une valeur particulière fixée par décret.

Article 18.- Les listes des concernés par la régularisation de la situation des immeubles domaniaux agricoles par voie d'aliénation par entente directe, sont établies par des commissions régionales consultatives et révisées par une commission nationale consultative.

Sous réserve des dispositions du deuxième aliéna de l'article 17 de la présente loi, les listes en question et les prix de cession de ces immeubles sont arrêtés par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat et approuvés par décret.

Article 19.- La composition de la commission nationale consultative et des commissions régionales consultatives mentionnées à l'article 18 de la présente loi et leur mode de fonctionnement sont fixés par décret.

Article 20.- Par dérogation aux dispositions de la présente section, l'aliénation peut être autorisée par décret conformément au dernier paragraphe de l'article 86 du code de la comptabilité publique.

Section 2

Obligations et droits des bénéficiaires de la régularisation

Article 21.- L'acquéreur règle lors de la signature du contrat la totalité du prix en cas d'aliénation au comptant ou la première échéance en cas de paiement échelonné, à condition que le nombre d'échéances n'excède pas dix annuités. La partie du prix non acquittée sera majorée d'un montant calculé sur la base du taux d'intérêt légal prévu à l'article 1100 du code des obligations et des contrats et les textes qui l'ont modifié ou complété.

Dans les deux cas de vente au comptant et de vente à crédit, le prix est majoré du taux prévu à l'article 86 du code de la comptabilité publique au titre des frais de vente.

Le paiement doit être fait au comptant pour les immeubles visés au deuxième alinéa de l'article 17 de la présente loi.

Article 22.- En cas de vente à crédit, une hypothèque de premier rang est inscrite sur l'immeuble, au profit de l'Etat afin de garantir le paiement du reliquat du prix. Elle est portée sur les registres de la conservation foncière au cas où l'immeuble est immatriculé.

L'acquéreur au comptant ou à crédit ne peut hypothéquer l'immeuble qu'à des fins de mise en valeur et développement agricole, et ce après accord des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

Dans ce cas, l'Etat peut renoncer à son droit de priorité prévu au premier alinéa du présent article.

Article 23 .- L'acquéreur est tenu :

- a) de payer le prix dans les délais impartis.
- b) d'exploiter l'immeuble directement et d'une manière efficiente, à des fins agricoles pendant 20 ans de la date de mise en possession.

En cas de décès de l'acquéreur, la condition de l'exploitation directe est mise à la charge de tous ses héritiers ou de celui qu'ils ont chargé de l'exploitation de l'immeuble.

- c) de ne pas modifier, même partiellement, la vocation agricole de l'immeuble.

- d) de ne pas lotir l'immeuble même si le lotissement permet la préservation de sa vocation agricole.

- e) de ne pas aliéner ou promettre d'aliéner totalement ou partiellement, l'immeuble pendant une période ne pouvant pas être inférieure à 20 ans de la date de mise en possession.

Et même après l'écoulement de ce délai, l'aliénation des terres qui ont conservé leur vocation agricole demeure subordonnée à la production d'une attestation de main-levée délivrée par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat. Il en est de même pour les terres qui ont perdu leur vocation agricole. Toutefois, dans ce cas l'attestation de main-levée est délivrée conformément à la législation relative au paiement de la plus-value immobilière.

Dans tous les cas, l'acquéreur est tenu de respecter les obligations prévues par le présent article pendant toute la période de paiement,

sans toutefois que la durée du contrôle soit inférieure à cinq ans, même au cas où la durée de la possession excède vingt ans.

Sont dispensés des obligations mentionnées au présent article, exceptée celle du paiement du prix, les acquéreurs des immeubles mentionnés au deuxième aliéna de l'article 17 de la présente loi.

Article 24.- Les travaux effectués et les actes établis en violation des paragraphes « c », « d » et « e » de l'article 23 de la présente loi sont considérés comme nuls de nullité absolue.

Toutefois, le lotissement ou la vente peut faire l'objet d'une autorisation écrite préalable des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

L'autorisation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel et pour des considérations impérieuses. Lorsqu'elle concerne la vente, elle ne peut être accordée qu'une fois remplies les deux conditions suivantes :

- a) que le contractant avec l'Etat ait rempli toutes les obligations à sa charge durant cinq ans au moins de la date de mise en possession,
- b) que le nouvel acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues au contrat de vente initial passé entre l'Etat et l'attributaire et de prendre en charge les obligations de celui-ci.

Le respect de ces deux conditions n'est pas exigé en cas de vente au profit des agences foncières touristique, industrielle et d'habitation, des collectivités locales, et de l'agence de la réforme agraire dans les périmètres publics irrigués, au cas où l'immeuble est indispensable pour une opération d'échange dans le cadre du remembrement foncier.

Article 25.- Il est fait mention au contrat de vente que le manquement à l'une des conditions prévues à l'article 23 de la présente loi entraîne la déchéance du droit du propriétaire ou de ses ayants droit.

La clause de déchéance est inscrite sur le titre foncier au cas où l'immeuble est immatriculé et sa radiation ne peut avoir lieu que sur présentation d'une attestation de main-levée qui sera délivrée après que l'acquéreur ait rempli les conditions sus-visées.

Article 26.- L'attributaire, ou son ayant droit est déchu de son droit au cas où il contrevient à l'une des conditions prévues à l'article 23 de la présente loi. La déchéance est prononcée selon la procédure décrite à l'article 15 de la présente loi.

La notification de l'arrêté de déchéance est faite à l'intéressé ou, le cas échéant, à ses héritiers connus ainsi qu'aux créanciers hypothécaires, selon la procédure décrite à l'article 15 de la présente loi.

L'arrêté de déchéance est inscrit sur le titre de propriété au cas où l'immeuble est immatriculé.

Article 27 (Modifié par la loi n° 96-48 du 10 juin 1996).- Tout preneur d'un immeuble domanial agricole ou tout titulaire d'usufruit qui le loue en totalité ou en partie, tout en conservant sa vocation agricole, est passible d'une amende de 200 dinars à 500 dinars par hectare loué. En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 200 dinars.

La peine sera d'une amende de 1000 dinars à 5000 dinars au cas où le titulaire du droit d'usufruit procède à la cession de son droit ou à son hypothèque, sous réserve des dispositions de l'article 16-3 de la présente loi.

Il sera également passible d'une amende de 5000 dinars à 10.000 dinars pour tout hectare dont il modifie la vocation agricole ou procède à son lotissement ou partage. En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 5000 dinars.

Au cas où la modification de la vocation agricole de l'immeuble, son lotissement ou son partage s'accompagne par sa location ou sa cession, l'amende sera de 10.000 dinars par hectare, outre une peine de prison de 16 jours à un an, ou l'une de ces deux peines seulement.

Le co-contractant du locataire ou du titulaire de droit d'usufruit est considéré dans tous les cas comme complice et est passible des mêmes peines.

Article 27 bis (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).- Outre les sanctions prévues par la législation en vigueur et notamment par le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et la loi relative à la protection des terres agricoles, tout acquéreur d'un immeuble domanial soumis aux conditions prévues à l'article 23 de la présente loi, qui procède à sa location en totalité ou en partie ou qui contrevient aux dispositions des paragraphes C, D et E dudit article, est passible des peines suivantes :

- une amende de 200 dinars à 500 dinars pour tout hectare loué,

- une amende de 500 dinars à 1000 dinars pour tout hectare alinéa tout en conservant sa vocation agricole au cours de la période prévue à l'article 23 de la présente loi. En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 500 dinars,

- une amende de 5000 dinars à 10.000 dinars pour tout hectare ayant fait l'objet d'une modification de sa vocation agricole, loti ou partagé au cours de la période prévue à l'article 23 de la présente loi. En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 5000 dinars.

En cas de cumul entre la modification de la vocation agricole de l'immeuble, son lotissement ou son partage d'une part et son aliénation ou promesse de vente ou sa location en totalité ou en partie au cours de la période précitée d'autre part, l'amende sera égale au prix de vente ou au montant figurant dans la promesse de vente et ne peut être inférieure à 10.000 dinars par hectare, outre une peine de prison de 16 jours à 2 ans, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Son co-contractant sera, dans tous les cas, considéré comme complice et sera passible des mêmes peines.

Article 28.- L'acquéreur est tenu, pendant la période prévue à l'article 23 de la présente loi, d'autoriser la réalisation des travaux d'utilité publique sur l'immeuble qui lui est attribué.

Il a le droit de réclamer de l'établissement bénéficiaire de ces travaux la valeur de la superficie nécessaire à leur réalisation, calculée sur la base du prix d'achat majoré du taux d'intérêt légal et d'une indemnisation des dommages causés aux plantes, cultures et bâtiments plantés ou construits par ses soins. Cette valeur est déterminée par deux experts des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat, auxquels peut se joindre un expert que le tribunal désigne si celui qui a subi le dommage, en exprime la demande.

Chapitre IV

L'échange

Article 29.- En cas de besoin, il peut être procédé à la cession d'immeubles domaniaux agricoles contre des immeubles appartenant à des privés, des collectivités locales, des établissements publics ou des entreprises publiques, qu'ils soient agricoles ou non.

Article 30.- L'échange se fait après détermination de la valeur des deux immeubles objet du contrat d'échange par deux experts des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

En cas de différence de valeur des immeubles à échanger, la soulte est supportée par la Trésorerie Générale de l'Etat ou par l'échangiste, selon le cas.

Article 31.- L'immeuble provenant de l'échange est inscrit aux sommiers de consistance du domaine privé de l'Etat. Le contrat d'échange est inscrit sur le titre de propriété au cas où l'immeuble est immatriculé.

Chapitre V

Dispositions communes

Article 32.- Les contrats afférents aux immeubles domaniaux agricoles conclus avant la date de promulgation de la présente loi, demeurent soumis aux conditions légales, réglementaires et contractuelles en vigueur à la date de leur conclusion.

Néanmoins les arrêtés de déchéance qui les concernent sont exécutés conformément à l'article 15 de la présente loi.

Article 32 bis (Ajouté par la loi n° 2017-52 du 4 juillet 2017).- Contrairement aux dispositions de l'article 17 de la présente loi, est régularisée la situation foncière des ex-coopérateurs des unités coopératives de production agricole dissoutes avant la promulgation de la présente loi, Le prix de cession est fixé par trois experts.

La liste des coopératives intéressées est fixée par décret gouvernemental.

Article 33.- Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente loi, notamment le décret du 9 septembre 1948 relatif à l'aliénation du domaine privé rural de l'Etat, la loi n° 67-9 du 8 mars 1967 portant exonération, des droits de timbre et d'enregistrement, des actes des cession à titre onéreux des biens immeubles ruraux à vocation agricole, et la loi n° 70-25 du 19 mai 1970 fixant les modalités de cession des terres domaniales à vocation agricole telle que modifiée par la loi n° 88-112 du 18 août 1988.

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

Tunis, le 13 février 1995.

Zine El Abidine Ben Ali

TITRE DE PROPRIETE

Décret n° 98-462 du 23 février 1998 relatif au titre de propriété.

(JORT n° 18 du 3 mars 1998, page 426).

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu le code des droits réels, l'ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété et notamment son article 364,

Vu l'avis du ministre des finances,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Décète :

Article premier .- Le présent décret fixe la forme, le contenu, l'extrait de la copie du titre de propriété prévu par l'article 364 du code des droits réels. Le titre de propriété est établi sur un imprimé conforme au modèle annexé au présent décret.

Article 2.- Le titre de propriété comporte les mentions suivantes :

- Le numéro de l'imprimé.
- Le nom de l'immeuble, son numéro d'ordre au livre foncier, sa situation, sa consistance, sa contenance et le cas échéant le nombre des parcelles le constituant et son fractionnement.
- La date de l'établissement du titre foncier et les références y afférentes (le numéro et la date du jugement d'immatriculation, le numéro du titre initial lorsqu'il s'agit d'une refonte ou d'une distraction de parcelle).
- Le nom, prénom, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance et numéro de la carte d'identité nationale ou le numéro de toute autre pièce d'identité si le propriétaire est une personne physique.

Lorsqu'il s'agit d'une personne morale il faut indiquer, sa forme juridique, sa dénomination, son siège social, son représentant légal ainsi que le numéro de l'inscription au registre de commerce pour les sociétés commerciales, et s'il s'agit d'une association, la date de sa constitution, ainsi que les références de l'insertion au Journal Officiel de l'extrait relatif à sa constitution.

- La quote-part de chaque propriétaire s'il y a lieu et les références de constitution, d'enregistrement et d'inscription du droit.
- Les servitudes et les charges grevant l'immeuble.

Article 3.- Il est remis à tout propriétaire sur sa demande un titre daté, signé et certifié conforme par le conservateur de la propriété foncière.

Article 4.- Le titre de propriété est remplacé par un autre titre mis à jour lors de l'inscription de toute opération immobilière émanant du propriétaire sur le titre foncier concerné.

Le conservateur de la propriété foncière annule l'ancien titre de propriété en y apposant une mention d'annulation.

Article 5.- La conservation de la propriété foncière délivre en cas de perte ou de détérioration du titre de propriété une copie qui en tient lieu, certifiée conforme à l'original par le conservateur de la propriété foncière au propriétaire sur sa demande et après justification de l'accomplissement des publicités prévues par le deuxième paragraphe de l'article 364 du code des droits réels.

Mention doit être faite sur le titre foncier de la délivrance de l'original du titre ou de sa copie.

Article 6.- Le droit à percevoir pour la remise du titre de propriété est fixé par le décret relatif aux montants des redevances revenant à la conservation de la propriété foncière au titre des prestations assurées par ses services.

Article 7.- Les ministres des finances et des domaines de l'Etat et des affaires foncières sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 23 février 1998.

Zine El Abidine Ben Ali

Décret gouvernemental n° 2018-504 du 7 juin 2018, fixant les conditions et modalités de la régularisation de la situation des anciens regroupements résidentiels bâtis sur le domaine privé de l'Etat.

Le chef du gouvernement,

Sur proposition du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu la constitution,

Vu le décret du 18 juin 1918, relatif à la gestion et à l'aliénation du domaine privé de l'Etat,

Vu le code de la comptabilité publique promulgué par la loi n° 73-81 du 31 décembre 1973, et notamment l'article 86, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents dont le dernier est la loi n° 2017-66 du 18 décembre 2017, portant loi de finances pour l'année 2018 et notamment son article 86,

Vu la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, relative à la protection des terres agricoles, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents dont le dernier est la loi n° 2016-67 du 15 août 2016,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,

Vu la loi n° 95-21 du 13 février 1995, relative aux immeubles domaniaux agricoles, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents et notamment la loi n° 2001-63 du 25 juin 2001,

Vu le décret Présidentiel n° 2016-107 du 27 août 2016, portant nomination du chef du gouvernement et de ses membres,

Vu le décret Présidentiel n° 2017-124 du 12 septembre 2017, portant nomination de membres du gouvernement,

Vu le décret Présidentiel n° 2017-247 du 25 novembre 2017, portant nomination de membres du gouvernement,

Vu l'avis du tribunal administratif,

Après la délibération du conseil des ministres.

Prend le décret gouvernemental dont la teneur suit :

Article premier.- Le présent décret gouvernemental fixe les dispositions relatives au cadre légal de la régularisation de situation des anciens regroupements résidentiels bâtis avant l'année 2000 sur le domaine privé de l'Etat et les conditions et modalités et prix de leur vente.

Article 2.- Le présent décret gouvernemental porte autorisation de céder directement, aux occupants de bonne foi, les bâtiments à caractère d'habitat bâtis avant l'année 2000 sur le domaine privé de l'Etat et ayant une vocation compatible avec la régularisation envisagée.

Les occupants des terrains nus ne peuvent pas bénéficier des dispositions du présent décret gouvernemental.

Article 3.- Il est considéré de bonne foi en vertu des dispositions du présent décret gouvernemental :

- toute personne dont l'Etat ou les collectivités locales ou régionales approuve la résidence sur le terrain qu'il occupe. Le raccordement aux réseaux publics ou l'autorisation de bâtir ne sont pas considérés comme approbation,

- toute personne ayant acquis un terrain revenant au patrimoine de l'Etat suite à une déchéance de droit du bénéficiaire de l'attribution d'un immeuble agricole,

- les bénéficiaires dans le cadre des programmes de développement rural,

- les personnes résidentes sur des regroupements résidentiels faisant partie des terrains ayant perdu la vocation agricole et relevant encore du domaine privé de l'Etat dont les Waqf et les terrains de Sayalins, les terrains relevant des dispositions du décret du 9 septembre 1948, relatif aux anciens lotissements ruraux et les terrains relevant des dispositions de la loi n° 70-25 du 19 mai 1970, relative aux modalités de cession des terres domaniales à vocation agricole,

- les personnes qui ont été logées par des actes administratifs émanant des autorités centrales et régionales.

Avec hypothèque de l'immeuble en vue de garantir le paiement du restant du prix et interdiction au bénéficiaire de vendre le bien immeuble durant les cinq années qui suivent la date de signature du contrat.

Le prix de la vente est déposé dans le compte du fond de concours ouvert au budget du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières. (Modifié par décret gouvernemental n° 2019-172 du 19 février 2019).

Article 6.- Le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières, le ministre des finances, le ministre de l'agriculture, des ressources hydrauliques et de la pêche, le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire et le ministre des affaires locales et de l'environnement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret gouvernemental qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 7 juin 2018.

Pour Contreseing

Le ministre des finances

Mouhamed Ridha

Chalghoum

Le ministre des affaires

locales et de l'environnement

Riadh Mouakher

*Le ministre de l'agriculture,
des ressources hydrauliques
et de la pêche*

Samir Attaieb

*Le ministre de l'équipement,
de l'habitat et de*

l'aménagement du territoire

Mohamed Salah Arfaoui

*Le ministre des domaines de
l'Etat et des affaires
foncières*

Mabrouk Korchid

Le Chef du Gouvernement

Youssef Chahed

REDEVANCES

Décret gouvernemental n° 2016-1153 du 15 août 2016, fixant les montants des redevances revenant à l'Office national de la propriété foncière au titre des prestations assurées par ses services ⁽¹⁾.

Le chef du gouvernement,

Sur proposition du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu la constitution,

Vu le code des droits réels, tel que promulgué par la loi n° 65-5 du 12 février 1965, tel que modifié et complété par les textes subséquents dont le dernier en date la loi n° 2010-34 du 29 juin 2010,

Vu le code de la comptabilité publique, tel que promulgué par la loi n° 73-81 du 31 décembre 1973, tel que modifié et complété par les textes subséquents dont le dernier en date la loi n° 2015-53 du 25 décembre 2015, portant loi de finances pour l'année 2016,

Vu la loi n° 80-88 du 31 décembre 1980, portant loi de finance pour la gestion 1981, et notamment son article 26,

Vu la loi n° 91-61 du 22 juillet 1991, relative à la conservation de la propriété foncière,

Vu le décret n° 98-972 du 27 avril 1998, fixant le montant des redevances perçues par la conservation de la propriété foncière au titre des prestations assurées par ses services,

Vu le décret Présidentiel n° 2015-35 du 6 février 2015, portant nomination du chef du gouvernement et de ses membres,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Prend le décret gouvernemental dont la teneur suit :

(1) Modifié par le décret n° 2021-427 du 10 juin 2021.

du dépôt de la première demande de prestation réceptionnée par l'office concernant le titre créé à l'exception de la prestation relative à la consultation.

Le conservateur de la propriété foncière mentionne au titre foncier concerné le montant de la redevance exigible ainsi que les références de perception une fois le montant perçu.

Article 3 (Abrogé et remplacé par Art. 2 du décret gouvernemental n° 2021-427 du 10 juin 2021).- A l'occasion de chaque demande d'inscription à l'Office national de la propriété foncière perçoit une redevance due à l'archivage du dossier d'inscription d'un montant de vingt (20) dinars et une redevance d'un montant de trente (30) dinars au titre de l'étude de chaque opération foncière ainsi qu'une redevance d'un montant de dix (10) dinars au titre de l'étude de chaque opération de distraction.

L'Office établit à la suite de chaque demande d'inscription acceptée un certificat d'inscription comprenant le texte, la date et les références d'inscription de chaque opération foncière. La redevance afférente à ce certificat et les frais d'envoie par la poste sont perçus par les receveurs de l'Office national de la propriété foncière, au moment de la réception de la demande d'inscription.

Article 4.- Les régisseurs de recettes de la conservation de la propriété foncière perçoivent au titre de chaque demande de titre de propriété la redevance indiquée au tableau figurant à l'article premier du présent décret gouvernemental.

La redevance exigible au titre de la demande d'un exemplaire de titre de propriété dont la perte ou la détérioration a été établie est fixée à 100 dinars.

Article 5 (Abrogé et remplacé par Art. 2 du décret gouvernemental n° 2021-427 du 10 juin 2021).- Les certificats d'inscription, de propriété, de co-propriété, d'états succincts, de non propriété, les attestations portant sur les références d'enregistrement d'un acte déposé à l'Office national de la propriété foncière, les états succincts de droits réels immatriculés et inscrits, les états des inscriptions relatives aux dettes, les certificats d'inscription de transfert au registre foncier, les copies des titres fonciers et la liste des opérations en cours sont délivrés directement aux guichets des directions régionales. Les demandeurs de ces prestations peuvent

requérir leur envoi par la poste, dans ce cas, elles seront expédiées par courrier recommandé moyennant paiement d'un montant de cinq dinars (5.000) par expédition au titre de frais d'envoi. S'il est demandé à ce que ces documents soient envoyés à l'étranger les frais d'envoi seront fixés à vingt (20) dinars.

Seront ajoutées à la redevance exigible au titre des demandes de prestation prévues par le tableau de l'article premier ci-dessus mentionné, la redevance de 3 trois dinars due pour une prestation de service hors compétence territoriale et 5 dinars due pour une demande de prestation de service en ligne.

Auquel sera ajouté un montant de trente dinars (30.000 D) pour chaque demande de prestation de service en langue française concernant les certificats de propriété, de copropriété, d'état succinct et de non propriété (Ajouté par Art. 3 du décret gouvernemental n° 2021-427 du 10 juin 2021).

Article 6.- Il est délivré à toute personne demandant la consultation ou la délivrance d'une photocopie simple ou certifiée conforme à l'original d'un titre foncier, une liste reprenant les demandes d'inscription contre un montant de trois (3) dinars au titre de chaque page ajouté aux redevances ci-dessus mentionnées.

Le demandeur d'une photocopie certifiée conforme à l'original d'un titre foncier peut limiter sa demande à quelques pages du titre foncier concerné.

Article 7 (Modifié par Art. 5 du décret gouvernemental n° 2021-427 du 10 juin 2021).- En plus des redevances de l'archivage sus- indiquées, toutes les mentions découlant d'une mise à jour des dossiers des personnes morales déposées à l'office national de la propriété foncière, sont soumises à la redevance figurant au tableau repris à l'article premier du présent décret gouvernemental au titre des inscriptions non soumises au droit proportionnel ou forfaitaire. Cette redevance est due au titre de chaque mention inscrite sur le titre foncier ou de chaque document à ajouter au dossier conservé par l'office.

Article 8 (Abrogé et remplacé par Art. 2 du décret gouvernemental n° 2021-427 du 10 juin 2021).- Les prestations assurées par l'Office national de la propriété foncière sont subordonnées

au paiement à l'avance par les demandeurs de ces prestations de l'intégralité des redevances y afférentes à l'exception du cas prévu à l'article 2 ci-dessus. Ainsi que les frais relatifs aux demandes de mention des demandes de mise à jour et l'exécution des jugements du Tribunal immobilier, et le montant de ces frais est stipulé en tant que créance au profit de l'Office et sera radié selon les procédures prévues à l'article 2 ci-dessus.

Article 8 bis (Ajouté par Art. 3 du décret gouvernemental n° 2021-427 du 10 juin 2021) .- L'Etat est exonéré des redevances revenants à l'Office national de la propriété foncière au titre des prestations assurées par ses services prévues par le présent décret gouvernemental.

Article 9.- Sont abrogées toutes les dispositions du décret n° 98-972 du 27 avril 1998 susvisé.

Article 10.- Le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières et le ministre des finances sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret gouvernemental qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 15 août 2016.

Le Chef du Gouvernement

Pour Contreseing

Habib Essid

Le ministre des finances

Slim Chaker

*Le ministre des domaines
de l'Etat et des affaires
foncières*

Hatem El Euch

Arrêté du ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire du 1^{er} juin 2015, fixant les tarifs des prestations de l'office de la topographie et du cadastre.

Le ministre de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,

Vu la constitution,

Vu la loi n° 74-100 du 25 décembre 1974, portant création de l'office de la topographie et de la cartographie, telle que modifiée par la loi n° 2009-26 du 11 mai 2009,

Vu le décret n° 98-2247 du 16 novembre 1998, fixant les règles d'organisation et de fonctionnement et le mode d'intervention du fonds de soutien de la délimitation du patrimoine foncier,

Vu le décret Présidentiel n° 2015-35 du 6 février 2015, portant nomination du chef du gouvernement et de ses membres,

Vu l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 16 janvier 1999, fixant les tarifs des prestations de l'office de la topographie et de la cartographie.

Arrête :

Article premier.- Les immeubles faisant l'objet des travaux techniques relatifs à l'immatriculation foncière facultative, aux lotissements et aux morcellements sont classés en deux catégories :

Catégorie 1 : Les immeubles situés à l'extérieur des zones couvertes par des plans d'aménagement urbain ou à l'extérieur des périmètres d'intervention foncière.

Catégorie 2 : Les immeubles situés à l'intérieur des zones couvertes par des plans d'aménagement urbain ou à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière.

Les tarifs indiqués au tableau ci-dessus sont appliqués distinctement pour chaque titre foncier et pour chaque demande de dégel des titres fonciers.

Est appliquée la redevance proportionnelle à la surface sur le titre foncier ou les parcelles à lotir.

Article 5.- Les frais de piquetage sont fixés à 15% du coût total, hors taxes, des travaux de lotissement.

Les frais de piquetage et de détermination des contenances des lots sont fixés à 25% du coût total, hors taxes, des travaux de lotissement.

Les frais de piquetage et de détermination des contenances des lots ne s'appliquent pas pour les demandes de dégel des titres fonciers.

Article 6.- Seules les personnes physiques bénéficient de la contribution de l'Etat aux redevances des travaux techniques de morcellement et de lotissement des immeubles situés à l'extérieur des zones couvertes par des plans d'aménagement urbain ou à l'extérieur des périmètres d'intervention foncière conformément au tableau ci-après :

Article 7.- Les tarifs hors taxes des travaux de morcellement et de lotissement au sol des immeubles situés à l'intérieur des zones couvertes par des plans d'aménagement ou à l'intérieur des zones d'intervention foncière sont fixés conformément au tableau ci-après :

Les tarifs fixés au tableau ci-dessus sont appliqués distinctement pour chaque titre foncier.

Les frais de piquetage sont fixés à 15% du coût total, hors taxes, des travaux de lotissement.

Les frais de piquetage et de détermination des contenances des lots sont fixés à 25% du coût total, hors taxes, des travaux de lotissement.

Les frais de piquetage et de détermination des contenances des lots ne s'appliquent pas pour les demandes de dégel des titres fonciers.

Travaux de lotissement des immeubles en copropriétés

Article 8.- Pour les lotissements d'immeubles par appartement ou par local, selon le type de lotissement (lotissement d'immeubles seulement ou lotissement au sol et lotissement d'immeubles), les tarifs hors taxes sont fixés conformément au tableau ci-après :

Les tarifs indiqués au tableau ci-dessus s'appliquent sur chaque titre foncier distinctement et conformément aux données techniques et foncières contenues dans le dossier de lotissement déposé.

Est exécuté un lotissement d'immeubles ou groupe d'immeubles sans l'exécution d'un lotissement au sol lorsque ces immeubles ou groupe d'immeubles sont construits sur toute la surface du titre foncier ou de la parcelle touchée.

Est appliquée la redevance proportionnelle à la surface prévue à l'article 7 du présent arrêté pour les travaux de lotissement au sol et de lotissement en copropriété d'immeubles dont la superficie pour les travaux de lotissement au sol est supérieure à 5 hectares.

Article 10.- Les tarifs hors taxes des travaux d'entretien des points géodésiques, du réseau de nivellement de précision et du réseau gravimétrique sont fixés comme suit :

- Visite et contrôle : 25% du tarif indiqué au tableau ci-dessus.
- Entretien : 75% du tarif indiqué au tableau ci-dessus.

TITRE IV

Modalités de paiement

Article 11.- Les modalités de paiement sont fixées comme suit :

Avant le commencement des travaux techniques, le demandeur de prestations ou de travaux est tenu de verser à l'office de la topographie et du cadastre une avance évaluée sur la base des données disponibles lors du dépôt du dossier.

Pour couvrir tous les frais des non-lieu définitifs des demandes d'immatriculation foncière facultative de la catégorie I et des dossiers de lotissement rural de la catégorie I, il est ajouté au coût de chaque demande de ces deux catégories de travaux, un montant égal à la différence entre l'avance versée et le montant du non lieu définitif fixé par la décision fixant les tarifs des autres catégories de travaux et services de l'office de la topographie et du cadastre approuvés par l'autorité de tutelle.

Le règlement définitif est effectué suivant une facture établie à l'achèvement des travaux sur la base des données réelles et conformément aux tarifs en vigueur à cette date.

Article 12.- Les tarifs objet du présent arrêté sont majorés des prix des documents fournis par l'office de la topographie et du cadastre.

Article 13 (Abrogé et remplacé par Art. premier de l'arrêté de la ministre de l'équipement et de l'habitat du 16 janvier 2023).- Les frais des divers documents et des autres travaux relevant des attributions de l'office de la topographie et du cadastre, tels que le bornage complémentaire, le rétablissement des bornes, les prises de vue aériennes, l'établissement des cartes thématiques, les travaux topographiques divers, les travaux d'impression et autres, sont à la charge du demandeur des prestations.

Sont également à sa charge, les frais supplémentaires au titre de la signature électronique ou les frais de correspondance par voie postale avec accusé de réception relatifs aux prestations effectuées par l'office à distance à travers son site web ou par voie postale. Ces frais sont évalués selon les barèmes fixés par décision du conseil d'administration de l'office, approuvés par l'autorité de tutelle.

Article 13 (Bis) (Ajouté par Art. 2 de l'arrêté de la ministre de l'équipement et de l'habitat du 16 janvier 2023).-Les tarifs des prestations de l'office de la topographie et du cadastre fournies dans le cadre des appels d'offres, des consultations et des conventions de gré à gré ne sont pas soumis aux dispositions du présent arrêté.

Article 14.- Les demandes d'immatriculation foncières facultatives et des lotissements déposées avant la date d'entrée en vigueur du présent arrêté demeurent régies par les tarifs appliqués à la date de leur dépôt, et ce, pour une durée d'une année à partir de la date d'entrée en vigueur du présent arrêté.

Article 15.- Toutes dispositions antérieures contraires au présent arrêté sont abrogées et notamment l'arrêté du 16 janvier 1999 susvisé.

Article 16.- Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 1^{er} juin 2015.

*Le ministre de l'équipement, de l'habitat
et de l'aménagement du territoire*

Mohamed Salah Arfaoui

Vu

Le Chef du Gouvernement

Habib Essid

Institution d'un impôt sur la fortune immobilière

(décret-loi n° 2022-79 du 22 décembre 2022, portant loi de finances pour l'année 2023).

Article 23.-

1) Est exigible au 1^{er} janvier de chaque année sur les biens immobiliers de chaque personne physique dont la valeur vénale est égale ou supérieure à 3 millions de dinars, y compris les immeubles de ses enfants mineurs sous sa tutelle, un impôt intitulé « impôt sur la fortune immobilière ».

2) Sous réserve des conventions de non double imposition conclues avec les autres pays le cas échéant, l'impôt sur la fortune immobilière s'applique aux :

- immeubles situés en Tunisie quel que soit le lieu de résidence du redevable.

- immeubles situés en Tunisie ou à l'étranger dans le cas où le redevable est résident en Tunisie au sens de la législation fiscale en vigueur.

3) Ne sont pas soumis à l'impôt sur la fortune immobilière les biens mentionnés ci-après :

- L'habitation principale du redevable,
- Les immeubles destinés à l'exploitation professionnelle à l'exception des immeubles loués au profit d'autrui.

4) Le montant de 3 millions de dinars est déterminé sur la base de la valeur de tous les immeubles soumis audit impôt y compris les parts sociales dans les sociétés civiles immobilières après déduction des dettes supportées par les immeubles et prévues par le code des droits réels à l'exception des garanties réelles au profit des sociétés.

Le taux de l'impôt sur la fortune immobilière est fixé à 0,5%.

5) L'impôt sur la fortune immobilière est établi et déclaré à la recette des finances dans la circonscription de laquelle se trouve le lieu du domicile principal du redevable en Tunisie. A défaut du domicile principal, l'impôt doit être établi et déclaré au lieu de l'établissement principal du redevable ou au lieu de l'immeuble ayant la valeur la plus élevée dans le cas où le redevable n'est pas résident en Tunisie, et ce, sur la base d'une déclaration établie par l'administration dans un délai maximum ne dépassant pas la fin du mois de juin de chaque année. Ledit impôt peut être déclaré et payé par les moyens électroniques fiables.

6) Sont appliquées à l'impôt sur la fortune immobilière les mêmes modalités prévues au code des droits et procédures fiscaux, relatives aux recouvrement, contrôle, constatation des infractions, sanctions, prescription et restitution.