

الجمهورية التونسية
وزارة الشؤون المحلية والبيئة
مركز التكوين ودعم اللامركزية



دليل الشؤون العقارية

مركز التكوين ودعم اللامركزية
Centre de Formation et d'Appui à la Décentralisation

أفريل 2017

المحتوى

- 5 - الجزء الأول: المال والحقوق المتعلقة به وتصنيفه حسب التشريع التونسي
- 7 - تمهيد
- 7 - I. المال تقسيماته والحقوق المتعلقة به
- 7 - 1. تعريف المال:
- 8 - 1-1. الأشياء التي ليست مالا بطبيعتها:
- 8 - 2.1. الأشياء التي ليست مالا بحكم القانون:
- 8 - 3.1. موضوع حق ذي قيمة نقدية:
- 9 - 2. الحقوق المتعلقة بالمال:
- 9 - 1.2. الحق الشخصي:
- 9 - 2.2. الحق العيني:
- 11 - II. تقسيم المال
- 12 - 1. المنقولات:
- 13 - 2. العقارات:
- 20 - III. تصنيف العقارات حسب نظمها القانونية
- 20 - 1. الملك العام:
- 25 - 2. الملك الخاص:
- 25 - 1.2. الملك الخاص للدولة:
- 27 - 2.2. الملك الخاص للجماعات العمومية المحلية
- 28 - 3.2. الأراضي الاشتراكية

الجزء الثاني: مصادر اكتساب البلدية لملكية العقارات

- 31 -
- 35 - 1. المصادر العادية لتملك البلدية
- 35 - 1. الشراءات والمعاوضات
- 36 - 2. الوصايا والهبات
- 37 - II. مصادر الملكية الاستثنائية
- 37 - 1. ممارسة حق الأولوية
- 39 - 2. المخلفات الشاغرة
- 40 - 3. الانتزاع من أجل المصلحة العمومية
- 46 - 4. المصادرة
- 48 - 5. التأميم:
- 49 - 6. الأحباس العامة والمشاركة
- 51 - 7. استقصاء وتحديد ملك الدولة الخاص

الجزء الثالث: الحماية القانونية لملك البلدية العقاري الخاص

- 55 -
- 58 - I حماية ملك البلدية الخاص بضبطه وتحديد
- 60 - II حماية ملك البلدية الخاص بتسجيله وترسيمه بسجلات الملكية العقارية
- 60 - 1-أهمية الترسيم بدفاتر الملكية العقارية
- 61 - 2-ضرورة تسجيل العقارات غير المسجلة
- 62 - III. الحماية القانونية والتصرف بالتفويت في ملك البلدية العقاري الخاص

**الجزء الأول: المال والحقوق
المتعلقة به وتصنيفه حسب
التشريع التونسي**

يستأثر المال بصفة عامة بمكانة كبيرة في حياة المجتمعات البشرية بمختلف نظمها، ويمثل ركنا أساسيا في التعاملات بين الذوات المكونة لها أفرادا كانوا أم جماعات. وسعت جميعها منذ القدم إلى تنظيم هذه التعاملات ووضع قواعد لها وتحديدها .

وتبرز الأهمية التي أولاها المشرع التونسي لهذا الموضوع بأن خصه وأفرده بمجلتين تشريعيتين حصر فيهما مكوناته ومختلف النظم القانونية الخاصة به والقواعد المنطبقة في شأنها، وهما مجلة الالتزامات والعقود ومجلة الحقوق العينية.

/. المال تقسيماته والحقوق المتعلقة به

1. تعريف المال:

في أول فصولها ،عرفت مجلة الحقوق العينية المال بكونه: "كل شيء غير خارج عن التعاملات بطبيعته أو بحكم القانون ومن شأنه أن يكون موضوع حق ذي قيمة نقدية".

تم تعريف المال بصفة عكسية إذ هو كل الأشياء التي ليست خارج التعاملات أي أنه تم استثناء الأشياء التي لا يمكن أن يتعامل بها مختلف الذوات القانونية فيما بينها ولا يمكنها الإلتزام في شأنها وتعمير الذمم في خصوصها وذلك إما لأسباب راجعة لطبيعة ذلك الشيء أو بقوة القانون.

1-1. الأشياء التي ليست مالا بطبيعتها:

هذا النوع من الأشياء لا يمكن لأفراد التملك به والإنفراد بالانتفاع به وحجبه عن غيره والتعامل به وذلك لكونها متوفرة في الطبيعة على ذمة الجميع كالهواء والليل والنهار إذ لا يمكن أن تكون موضوع عمليات بيع وشراء وتبادل.

2.1. الأشياء التي ليست مالا بحكم القانون:

وهي الأشياء التي خرجت عن دائرة التعاملات بقوة القانون الذي منع التعامل بها وحجره لأسباب مختلفة تتعلق غالبا بالنظام العام مثل المخدرات والأشياء المسروقة والإرث عند اختلاف المثل. ولقد منعت مجلة الالتزامات والعقود في فصلها 62 التعاقد في ما لم يصرح به القانون بل ذهبت إلى أبعد من ذلك في الفصل 64 بأن اعتبرت الالتزام المنعقد في شأنها باطلا.

الفصول 62 و 64 من مجلة الالتزامات والعقود

3.1. موضوع حق ذي قيمة نقدية:

التعامل بالأشياء لقاء قيمة نقدية يتفق عليها ويلتزم في حدودها وذلك لكون المال مجعول ليقع تبادله بالبيع والشراء وغيرها من العمليات الأخرى التي تتولد عنها التزامات تتأسس على قيمة الدين الذي سيتولد عن تلك العملية وتعمر به الذمة، مثلما نص الفصل 63 من مجلة الالتزامات والعقود: "المعقود عليه يجب أن يكون معينا ولو بالنوع أما مقداره فيجوز أن يكون غير معين وقت العقد بشرط إمكان تعيينه فيما بعد".

الفصل 63 من مجلة الالتزامات والعقود

2. الحقوق المتعلقة بالمال:

المال بمختلف مكوناته يتم اكتسابه وتبادلته وتداوله بين الأفراد والجماعات ويترتب عن ذلك حقوق مكونة للذمة المالية بين الأشخاص فيما بينهم وبين الأشخاص والعين المكونة للمال.

وتختلف طبيعة الحق حسب طرفي التعاقد، فإن كان طرفيها هما العين والشخص يكون الحق عينيا. ويتحول الحق إلى حق شخصي إذا كانت العلاقة بين الأشخاص.

1.2. الحق الشخصي:

وهو رابطة قانونية تحدث بين دائن ومدين موضوعها التزام مالي بقدر الدين لفائدة دائن التزم مدين بأدائه وفق الشروط المتعاقد عليها. ففي حالة القرض المالي مثلا يصبح المقرض مدينا للمقرض في حدود مبلغ القرض وعليه تسديده وفق الشروط والأقساط المتفق عليها.

2.2. الحق العيني:

وهو يتمثل في السلطة التي يمارسها الشخص على المال مباشرة دون حاجة لتدخل أي شخص آخر. فمالك عقار مثلا له الحق في التصرف في عقاره مباشرة أو تسويغه أو التفويت فيه.

ولقد أقر المشرع التونسي التفريق بين الحقوق الشخصية والحقوق العينية وأفرد كلاهما بمجلة تشريعية هما تباعا مجلة الالتزامات والعقود ومجلة الحقوق العينية.

ويتأسس هذا التفريق بين الحق العيني والحق الشخصي على فوارق ثلاثة يمتاز بها الحق العيني وهي:

❖ حق مطلق: فلصاحب الحق العيني أن يحتج لدى

الغير لإلزامه باحترام الحق الذي اكتسبه، فلمالك العين أن يلزم مثلاً غيره باحترام حقه في الملكية، وعدم مشاغبته، وأن يفرض عليهم سيطرته على العين الراجعة له في حدود ما خوله القانون.

❧ حق التتبع: وهو الحق الذي يخول لصاحبه تتبع العين لاستخلاص دينه أياً كانت اليد التي انتقل إليها، بصورة أخرى فإن انتقال ملكية العين لا تمنع صاحب الحق العيني من تتبع العين للحصول على مستحقاته حيث تبيح له هذه الميزة معارضة المالك الجديد للعين بالرغم من كونه غير بالنسبة للعملية التي تولد عنها الالتزام والحق العيني.

❧ حق الأفضلية: وهذا الحق يمنح صاحب الحق العيني الأولوية في استخلاص دينه بالنسبة لصاحب الحق الشخصي عند التزام في خصوص العين.

// تقسيم المال

قسمت مجلة الحقوق العينية في فصلها الثاني المال إلى عقار ومنقول. ولهذا التقسيم للمال نتائج قانونية بالغة الأهمية ويمكن حوصلتها أساسا في:

* اختلاف نظام الملكية بين العقارات والمنقولات فحوز المنقول شبهة يمثل قرينة قوية لاكتساب ملكيته ما لم يثبت الغير خلاف ذلك بينما شروط اكتساب ملكية العقار بالحوز هي أصعب وأكثر تعقيدا.

* لا يشترط في بيع المنقول تحرير عقد بينما يقتضي بيع العقارات إبرام عقد يحرره محرر عقود ويرسم بالسجل العقاري بالنسبة للعقار المسجل.

* الشفعة جائزة العقار وغير جائزة في المنقول.

* بالنسبة للعقارات تختص المحاكم حسب الاختصاص الترابي في الدعاوي الإستحقاقية والحوزية والضرر في حين أنه يبقى حسب الاختيار للطالب بالنسبة للمنقول.

* يشترط رخصة إدارية في العمليات العقارية التي يكون أحد أطرافها أجنبي.

* يمنع اكتساب عقار فلاحى أو استغلاله من قبل أجنبي.

وللتفريق بينهما، اعتمد المشرع معيار قابلية الشيء للانتقال من مكان إلى آخر دون حصول تلف سواء بذاتها أو بمفعول قوة أخرى.

1. المنقولات:

وعلى غرار تعريف المال، عرف المشرع المنقول بنفس الطريقة بأن صنفه إلى المنقول بطبيعته والمنقول بحكم القانون (الفصل 13 م ح ع).

الفصل 13 من مجلة الحقوق العينية

فيكون العين منقولاً إذا أمكن نقله من مكانه إلى مكان آخر دون تلف أو ضرر (الفصل 14 من م ح ع) مثل الأثاث ووسائل النقل والحيوانات.

الفصل 14 من مجلة الحقوق العينية

أما المنقولات بحكم القانون فتكون حسب الفصل 15 من مجلة الحقوق العينية (الرهن والامتياز) والدعاوى المتعلقة بالمنقول (الفسخ والإبطال وحق الانتفاع والاستعمال...) الحصص والأسهم في مختلف الشركات وإن كانت هذه الشركات مالكة عقارية.

الفصل 15 من مجلة الحقوق العينية

ويجدر لفت النظر إلى أن الإلتزمات والحقوق العينية التي تدرج ضمن المنقولات تنحصر في الحقوق المتعلقة بالمنقول دون سواها.

أما الحصص والأسهم في الشركات العقارية لا تتغير طبيعتها القانونية كمنقول ولا ترتقي إلى عقار.

2. العقارات:

الفصل 4 من مجلة الحقوق العينية

وفي تعريف العقار، اعتمد المشرع نفس تصنيف المال، إذ صنفت مجلة الحقوق العينية العقارات إلى عقارات بطبيعتها وعقارات حكمية، وأضاف لهما العقارات بالتبعية (الفصل 4 من م.ح.ع).

الفصل 3 من مجلة الحقوق العينية

فالعقارات بطبيعتها هي الأشياء الثابتة في حيزها ولا يمكن نقلها دون ضرر أو تلف (الفصل 3 من م.ح.ع)، وهي في الأصل تشمل الأراضي إلا أن المشرع توسع في هذا المفهوم ليشمل به ما اتصل بالأراضي والتحم بها والتصق بها من مبان ما لم تهدم ونبات وأشجار ما لم تقلع وثمار ما لم تقطف وتجهيزات ما لم تفك (الفصول من 5 إلى 8 من م.ح.ع).

الفصول من 5 إلى 8 من مجلة الحقوق العينية.

وبترتب عن هذا التصنيف خضوع تلك المكونات للعقارات بطبيعتها للنظام القانوني للعقارات ما دام اتصالها بالأرض، وبانفصالها عنها تتحول إلى منقول وتصبح خاضعة للنظام القانوني الخاص بالمنقولات.

أما العقارات الحكمية فهي تتمثل في صنفين:

الصنف الأول: يتعلق بالحيوانات والأدوات والأشياء التي رصدها المالك (الفصل 9 من م.ح.ع). ويستنتج أن هذا التغيير في منقولات بطبيعتها غلبت عليها صبغة العقار الذي ارتبطت به وأكسبها صبغته تركز على شرطين: * اجتماع الاثنين بيد مالك واحد.

الفصل 9 من مجلة الحقوق العينية

* تخصيص تلك المنقولات لخدمة الأرض.

الفصل 10 من مجلة الحقوق
العينية

الصنف الثاني: يتمثل في المنقولات التي تلتحم بالعقار ولا يمكن فصلها دون إفسادها أو إفساد العقار الملتحمة به (الفصل 10 من م.ح.ع).

وبشترط في هذه المنقولات لترتقي لدرجة العقارات:

* اجتماع الاثنين بيد مالك واحد

* الالتحام ويقصد به استحالة فصلها عن العقار دون الضرر بها أو الضرر بالعقار.

ويتبين أن العقارات الحكمية هي في الأصل منقولات ولكن المشرع خير أن يلحقها بالعقارات حفاظا على الوحدة الاقتصادية والمادية وتناديا للضرر.

وحين صنفها كذلك فقد تكرست هيمنة العقارات الطبيعية وخاصة الأرض، بما أنها أثبتت مكونات العقار التي يستحيل تحويلها من موقع إلى موقع آخر.

وتتأكد مكانة الأرض كأصل العقار، من خلال كونها تحول الأشياء التي تتصل بها وتتحد معها بوجه الالتحام أو الالتصاق وحتى وإن كانت منقولات وتكسبها صبغة العقار ويتعامل بها كذلك وتتسحب عليها الأحكام القانونية الخاصة بالعقارات.

الفصل 11 من مجلة الحقوق
العينية

العقارات التبعية: قسمت مجلة الحقوق العينية في فصلها 11 العقارات التبعية إلى صنفين: الحقوق العينية والدعوى التابعة لها.

➤ فبالنسبة للحقوق العينية العقارية مثلما سبق أن أشرنا إليه فهي تتمثل في السيطرة التي يعطيها القانون لشخص ليمارسها على عقار معين، وتختلف وتتعدد حسب نوع السلطة التي يتمتع بها صاحبها على العقار.

ولقد حددت مجلة الحقوق العينية التي لا يزال العمل بها جارٍ وحصرها في سبعة حقوق وهي الآتية:
*** حق الملكية:**

عرفه الفصل 17 من م ح ع بالحق الذي يخول لصاحب الحق وحده استعماله واستغلاله و التقويت فيه. ولئن جاءت هذه الصياغة عامة ومطلقة، فإن المشرع قد وضع قيودا لممارسة هذا الحق بإجازة ممارسته في حدود القانون.

وتتمثل هذه الحدود وفقا لأحكام الفصلين 20 و 21 من م ح ع في مراعاة المصلحة العمومية والمصلحة الخاصة في استعمال هذا وبذلك أقام حدودا لحق الملكية بأن لا يحول دون المصلحة العمومية ويتسبب في ضرر لغيره ولم يطلق يد صاحب هذا الحق في ممارسته.

وعند حصول التعارض، خول المشرع للسلط العمومية اللجوء إلى الإنتزاع للمصلحة العامة مقابل تعويض عادل. كما وضع حدودا لممارسة هذا الحق ولم يبق يد المالك

الفصل 17 من مجلة الحقوق
العينية

الفصول 20 و 21 من مجلة
الحقوق العينية

مطلوقة بأن ألزمه باحترام مصلحة غيره كالأجوار بأن لا يمنع عنهم المرور مثلا مع حفظ حقه في تعويض عادل. وفي استعمال عبارة "وحده" لتعريف حق الملكية التي جاءت بالفصل 17 تأكيد على اجتماع كل العناصر المكونة لهذا الحق بيد شخص واحد وهو المالك يحتكرها مجتمعة. أما الحقوق العينية الأخرى المستخرجة منه ما هي إلا تجزئة له و لا تشمل إلا جزءا منه وتعريفا وقي عن هذا الحق الجامع. وهو ما يعتبر تكريس لخاصيته كحق جامع.

كما يستنتج من هذه العبارة ،أن حق الملكية يجيز لصاحبه الأفراد بالتمتع بكامل منافع هذا الحق وله في ذلك منع الغير عنه.

وأخيرا هو حق دائم دوام الشيء الذي تعلق به الحق فلا يندثر ولا يزول ولا يضمحل إلا بزوال الشيء واضمحلالها.

ويتكون حق الملكية طبقا للفصل 17 المشار إليه من:

* حق الاستعمال: وهو حق استخدام الشيء فيما أعد له.

* حق الاستغلال: وهو حق الانتفاع بالغلة والمنتجات من الشيء.

* حق التفويت: والحق الذي يبيح لصاحب الشيء التخلي عنه لفائدة غيره بعوض أو بدونه وفق الطرق القانونية

كالبيع والمعاوضة والهبة أو يترتب عليه حق عيني كالرهن.

* **حق الانتفاع والحقوق المتفرعة عنه:** يتكون هذا الحق من السلطة التي يمنحها لصاحبه في استغلال عين على ملك غيره فيما أعد له بشرط الحفاظ على العين. ويمكنه في ذلك من أن ينتفع بجميع المداخل الطبيعية والمدنية طيلة مدة حق الانتفاع وفق ما تم الإتفاق عليه ولا ينقضي إلا عند وفاة صاحب أو هلاك العين أو إحجام صاحب الحق عن استعماله مدة لا تقل عن 5 سنوات أو اجتماع العين والحق بيد مالك واحد.

وإذا انحصر الحق بالإتفاق في السكنى أو الإستعمال يتحول الحق إلى حق سكنى أو استعمال.

* **حق الارتفاق:** وهو حق موظف على عقار ملك لشخص معين لفائدة عقار ملك لشخص آخر، للأسباب التالية:

- طبيعية كسيلان المياه،
- قانونية كحق المرور،
- أسباب أخرى يتفق عليها المالكان.

ويبيح هذا الحق لمالك العقار الثاني والعقار المرتفق القيام بعدة أعمال على العقار الأول وهو المرتفق به، أو يمنع مالك العقار المرتفق به من القيام بأعمال محددة على عقاره المرتفق به.

وينقضي بانقضاء أسبابه أو باتحاد المالك للعقارين

المرتفق والمرتفق به. كما يسقط بمرور 15 عاما دون استعماله.

*حق الإمتياز

وهذا الحق هو استثناء لمبدأ وحدة الذمة وعدم قابليتها للانقسام الذي يتجسم في أن جميع مكاسب المدين تضمن الوفاء بديونه، إلا أن المشرع ميز بعض الديون عن غيرها لطبيعتها عن غيرها من الديون ومنحها الأفضلية عنها. والحق الذي يمنح بعض الدائنين الأفضلية في استخلاص ديونهم من مكاسب المدين قبل بقية الدائنين (الفصل 194 من م ح ع)

الفصل 194 من مجلة الحقوق
العينية

ولقد تم ترتيب الديون المنتفعة بهذا الإمتياز بالفصل 199 كالاتي:

الفصل 199 من مجلة الحقوق
العينية

✓ مصاريف تجهيز الميت،

✓ ديون الأطباء والصيادلة والمرضى المتألفة من أجر العلاج وثمان الأدوية عن الستة أشهر الأخيرة،

✓ المبالغ المستحقة للخرينة العامة من ضرائب و أداءات مختلفة بالشروط المقررة في النصوص الخاصة،

✓ أجور الخدمة والعملة وكل أجير آخر وثمان لوازم معاش المدين وعائلته والنفقة كل ذلك عن الستة أشهر الأخيرة.

➤ الرهن:

عرف الفصل 201 من م ح ع الرهن بكونه "عقدا يخصص بموجبه المدين أو من يقوم مقامه شيئا منقولا أو عقارا أو حقا مجردا لضمان الوفاء بالتزام ويخول للدائن استيفاء دينه من ذلك الشيء قبل غيره من الدائنين إذا لم يف له المدين بما عليه".

فالرهن إذا حق عيني اتفاقي يمكن الدائن من سلطة استخلاص دينه، في صورة عدم الوفاء، من كامل العين المرتهن أيا كانت اليد التي انتقل إليها.

فحتى في صورة تجزئة العين المرتهن ،يبقى الرهن مرتبا على كل جزء انفصل عن العين الأم مهما تعدد المالكون واختلفوا وتعاقبوا و لا ينقضي إلا بانقضاء الدين ويستمد من ذلك خاصيته المتمثلة في عدم قابليته للانقسام والتجزئة.

III. تصنيف العقارات حسب نظمها القانونية

تختلف أصناف العقارات حسب اختلاف نظمها القانونية فيما يتعلق بطرق التصرف فيها واكتسابها. يخضع الملك العام إلى عدة قوانين تضبط وتنظم مختلف مكوناته ويبقى النص المرجعي الأمر العلي المؤرخ 14 سبتمبر 1885 الذي عرف في فصله الأول هذا الملك كما يلي:

1. الملك العام:

الأمر العلي المؤرخ 14 سبتمبر
1885

- شاطئ البحر،
- مجاري المياه على اختلاف أنواعها بما في ذلك الأراضي المكونة لضافها،
- العيون المائية على اختلاف أنواعها،
- المرافق والموانئ والمنشآت التابعة لها،
- المنارات والعلامات المضيئة وكل المنشآت الرامية إلى إنارة وتشخيص الشواطئ،
- الأراضي والمنشآت المستعملة لاستغلال الممرات المائية والبطاحات المخصصة للمصلحة العامة،
- الأنفاق المائية والآبار والمرابي المخصصة لاستعمال عمومي وتوابعه،

○ قناة الملاحة والري والتجفيف المنجزة لمصلحة عامة والأراضي المتاخمة لها وبقية توابع هذه القنوات،

○ الطرقات والأنهج والسكك الحديدية وتوابعها.

وهذا التعداد لمكونات الملك العام جاء على سبيل الذكر لا الحصر إذ نصت الفقرة الأخيرة من الفصل المذكور على أن الملك العام يشمل كل المنشآت التي لا يمكنها أن تكون ملكا خاص.

وهناك إجماع على أن الملك العام يتكون من العقارات التي على ملك الدولة أو الجماعات العمومية والمخصصة للاستعمال العمومي بطبيعتها أو بفعل تهيئة خاصة أدخلت عليها.

ومن خلال هذا التعريف يتبين أنه يمكن تصنيف الملك العام إلى صنفين، الملك العام الطبيعي والذي يشمل على العقارات التي اكتسبها عامل طبيعي وأخضعها لنظامها القانوني الخاص وفق الإجراءات المعمول بها والخاصة به كالملك العمومي البحري والملك العمومي للمياه والملك العمومي للغابات.

وبالمقابل نجد الملك العمومي الإصطناعي والذي يشمل عقارات على ملك الدولة أو جماعات عمومية وأحدثت عليها تهيئة خاصة قصد تخصيصها للاستعمال

العمومي كالمملك العمومي للطرق والمملك العمومي للتراث والمملك العمومي للمواني البحرية والتجارية والمملك العمومي لمطارات.

ولقد أفرد المشرع كل نوع من أنواع المملك العمومي بقانون خاص لضبط نظامه نظامه القانوني وطرق تحديد مكوناته والتصرف فيه وتشترك جميعها في كون استغلال المملك العمومي من قبل الخواص يتم بموجب لزمة أو بوجه الإشغال الوقتي وفي الصورة الأخيرة يكون الإشغال وقتيا ولا يتولد عنه حقوق خلافا للحالة الأولى التي تجسم فيها الإشغال بعقد تحدد التزامات طرفي العقد وهما صاحب اللزمة ومانح اللزمة.

وفيما يخص الجماعات العمومية المحلية فقد تم تحديد مكونات المملك العمومي الراجع لها بالقانون الأساسي للبلديات عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 والمنقح بالقانونين الأساسيين عدد 43 لسنة 1985 المؤرخ في 25 أفريل 1985 وعدد 24 لسنة 1991 المؤرخ في 30 أفريل 1991 والقانون الأساسي للمجالس الجهوية عدد 11 لسنة 1989 المؤرخ في 04 فيفري 1989 وذلك لكونه يتكون من القطع الراجعة لها بالملكية:

○ المستعملة كشوارع أو ساحات أو حدائق

-القانون الأساسي للبلديات عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 والمنقح بالقانونين الأساسيين عدد 43 لسنة 1985 المؤرخ في 25 أفريل 1985 وعدد 24 لسنة 1991 المؤرخ في 30 أفريل 1991 والقانون الأساسي للمجالس الجهوية عدد 11 لسنة 1989 المؤرخ في 04 فيفري 1989

عمومية أو طرقاً.

○ المحتوية على منشآت لتوزيع المياه والغاز والكهرباء ومنشآت التطهير وغيرها ذات المصلحة العامة كلما عهد بها للبلدية.

○ المعدة لإحدى المنشآت المنصوص عليها بمثال التهيئة أو التي هي محل تصريح خاص بالمصلحة العمومية.

○ أجزاء الملك العمومي للدولة والتي تحيلها الوزارات المشرفة على ذلك الملك إلى البلدية.

وبقطع النظر عن الأحكام الخاصة بكل نوع من أنواع الملك العمومي فإنها تشترك جميعها في الخصائص القانونية التالية والتي تمثل أساس الحماية التي أحاطها بها المشرع:

عدم سريان الحوز المكسب للملكية عليها، فمهما طال حوز شخص قانوني لقطع أرض مصنفة كملك عمومي لا يكسبه الملكية مهما كان نوع الحوز ومهما طالت مدته،

عدم قابليته للتقويت فحتى إن شملت عملية تقويت عقارا تبين لاحقا أنه تابع للملك العمومي فإن البيع يعتبر

باطلا،

لا يمكن حجزه أو عقْلته بأي وجه من الوجوه.

الأمر العلي المؤرخ في 24
سبتمبر 1885

وهذه الخاصيات تم إقرارها من قبل المشرع التونسي منذ سنة 1885 بموجب الأمر العلي المؤرخ في 24 سبتمبر 1885 وأراد بها حماية المرفق العمومي الذي يؤمنه هذا الملك، وتجعل هذه الخصائص من الملك العمومي ملكا غير قابل للتسجيل العقاري.

هذا وتجدر الإشارة إلى وجود توجه تشريعي جديد في بعض أصناف الملك العمومي، تحت تأثير اشتداد المنافسة بين الاقتصاديات وسعيا لتعزيز التنمية، يهدف إلى فتح فضاءات جديدة للاستثمار وتمكين المستثمرين من الضمانات العينية اللازمة للحصول على قروض على غرار الملك العمومي للمواني التجارية والبحرية.

يعتبر حق الأفراد في اكتساب الملكية من أقوى الحقوق حسب الدساتير والمواثيق الدولية حيث أنه مضمون ويمارس في حدود القانون.

وقد شرع للذوات القانونية المختلفة اعتبارية كانت أم مادية حق اكتساب العقارات وممارسة سلطات كاملة عليها ولها في ذلك حق استغلالها والتصرف فيها واستعمالها في إطار القانون، وبذلك يمكنهم تبادلها

وتداولها خلافا للملك العام بل يذهب المشرع إلى أبعد من ذلك بأن يتم اكتسابها بالتقادم المسقط، ولا تتمتع بالحماية التي يتمتع بها الملك العام، إلا أنها يمكن أن تكتسب هذه الحماية بالتسجيل العقاري والتسجيل بالسجل العقاري.

2. الملك الخاص:

ويمكن تصنيف الملك الخاص كآلاتي:

لقد تم تعريف الملك الخاص للدولة بالأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 في فصله الأول بكونه :

"عبارة عما للدولة من الربع والعقار والحقوق العقارية سواء كانت في حوزها وتصرفها الآن أو لم يكن كذلك غير أن في إمكانها القيام باستحقاقه لكونه بيد أفراد لا حق لهم عليه، كل ذلك مع مراعاة ما عسى أن يكون للغير مما ذكر من الحقوق الثابتة شرعا".

ويشمل بذلك كل المكاسب والحقوق المنقولة وغير المنقولة التي ترجع للدولة أو تكتسبها طبقا للقانون وفق أسباب كسب الملكية والخاضعة للقواعد العامة وأجاز لها تصرف الأفراد في ممتلكاتهم بالتفويت والتسويق وغيرها من الطرق الأخرى، وبذلك فهي خارجة عن دائرة الممتلكات الخاضعة للقواعد الإستثنائية الخاصة بالملك العام.

1.2. الملك الخاص للدولة:

بالأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918

ويذهب فقه القضاء إلى حد اعتبارها أملاك خاضعة للتقادم المكسب للملكية، ويمكن للخواص التملك بها بالحوز.

ويمثل ملك الدولة الخاص الفلاحي استثناءً إذ ضيق المشرع في حدود التصرف فيه بأن منع التفويت فيه وحصر أوجه التصرف اللازمة لتأمين دوره الإقتصادي والاجتماعي في التخصيص بالنسبة للأراضي الموضوعة على ذمة ديوان الأراضي الدولية الذي يتولى استغلالها فلاحياً. أما بقية العقارات الدولية الفلاحية فيتم تسويقها لفائدة الخواص في إطار الإجراءات الخاصة بها بالتنسيق بين وزارة الفلاحة ووزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية.

أما الملك الخاص العمراني للدولة فيتم تخصيصه لفائدة مختلف المصالح العمومية وفق حاجتها كما يمكن التفويت فيه أو تسويغه وفق الإجراءات المعمول بها والمتمثلة في قاعدة الدعوة للمزاحمة في حين أن البيع مراكنة يعتبر استثناءً.

2.2. الملاك

الخاص للجماعات العمومية المحلية

الفصل 126 من القانون عدد
126 من القانون لسنة 1975
المؤرخ في 14 ماي 1975
والمتعلق بإصدار القانون الأساسي
للبلديات

يشتمل الملك الخاص البلدي على كل الأملاك البلدية التي لم تدمج بالملك العمومي البلدي وقد تم تعريفه بالفصل 126 من القانون عدد 126 من القانون لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 والمتعلق بإصدار القانون الأساسي للبلديات بكونه يحتوي على:

- الأملاك المخصصة لمصلحة عمومية (الدور البلدية، المقابر، الأسواق...)،
- الأملاك ذات المداخل،

ويمكن أن نتبين أن المعيار الذي يميز الملك الخاص البلدي عن الملك العام هو تحقيقه لمداخل لفائدة البلدية، وبالتالي يوفر للبلدية الإمكانية لتنمية مواردها المالية ويمثل أداة لديها لتسهم بها في تنمية مجموعتها اقتصاديا واجتماعيا.

ويمكنها التصرف في الأملاك الخاصة المخصصة لمصلحة عمومية بالاستغلال المباشر حسب الحاجة إما في إطار اللامحورية عن طرق هيكل إداري له ميزان مستقل ملحق ترتيبيا بالميزان البلدي دون تمتعه بالشخصية المدنية وذلك بوجه الوكالة أو في إطار اللامركزية الفنية بإحداث مؤسسة عمومية ذات شخصية مدنية ومستقلة ماليا.

وفيما يتعلق بالأملاك الأخرى فيمكنها أن تتصرف فيها وفق الطرق الاعتيادية لدى الخواص بتوظيفها في الحياة

الإقتصادية والإجتماعية للمجموعة المحلية بالكراء أو بالتقويت من أجل تحقيق الجدوى بناء على دراسات في ذلك واستصدار القرار في ذلك وفق إجراءات المداولة داخل هياكل البلدية والمصادقة من قبل سلطة الإشراف.

3.2. الأراضي الاشتراكية

وهي الأراضي التي في تصرف مجموعة بصفة مشتركة وتقتسم المجموعة التصرف فيها بوجه عائلي أو شخصي ، وبعبارة أخرى هي الأراضي التي على ملك مجموعة كبيرة وينتفع فيها أفراد هذه المجموعة باستغلالها وفق تقسيم فيما بينهم بحيث تكون الملكية جماعية لكامل الأرض والانتفاع مجزء.

ولغاية تصفية هذه الأراضي يتم منح المجموعة المتصرفة في الأرض اشتراكية الصبغة الشخصية المدنية بموجب أمر ويتم تحديد الأراضي الاشتراكية بالإشهار عنها بالرائد الرسمي.

وتتم عملية التصفية بتحويل حق الانتفاع الذي يتمتع به أفراد المجموعة إلى حق ملكية بإسنادهم القطعة التي يتصرفون فيها وذلك تحت إشراف الوالي وبمراقبة وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية عن طريق هيئات التصرف المتمثلة في:

**مجلس تصرف ينتخب من بين أفراد

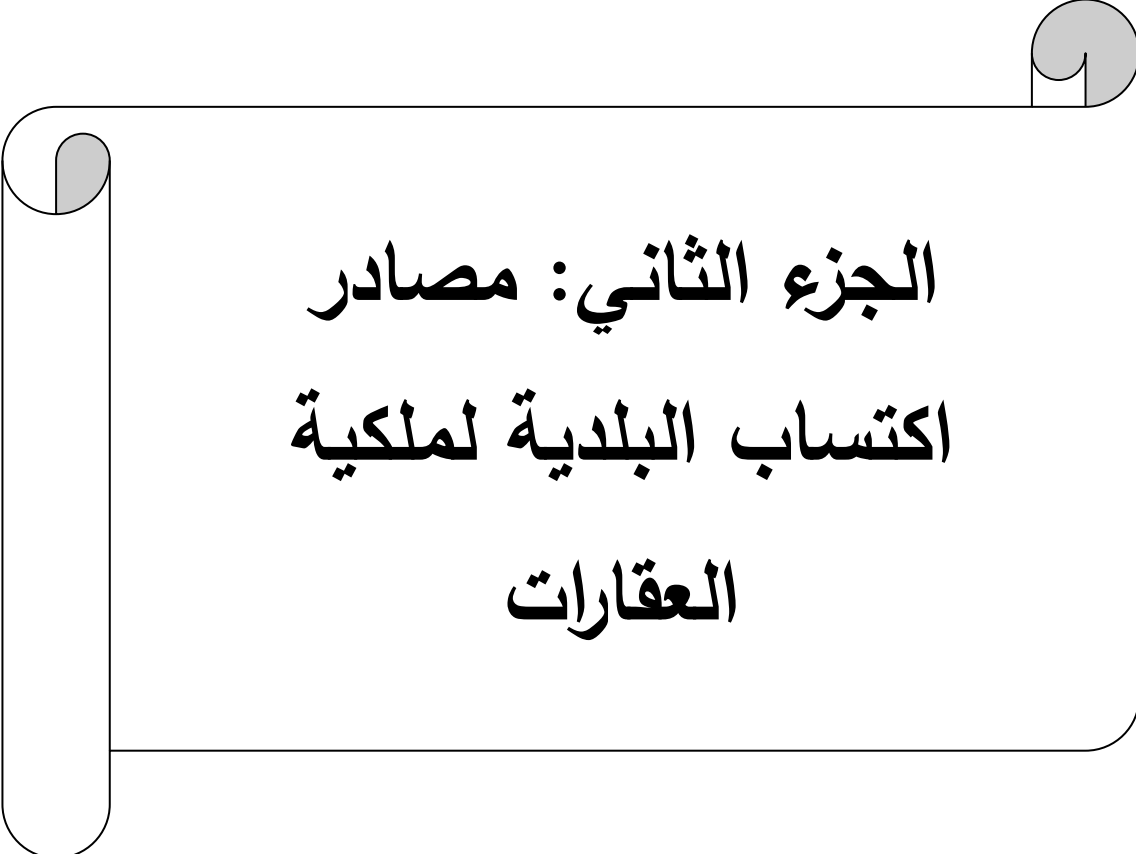
المجموعة،

****مجلس وصاية محلي برئاسة المعتمد المختص ترابيا وممثل عن مجالس التصرف وقاض وممثلين عن الإدارة الجهوية وعن الإتحاد الوطني للفلاحة والصيد البحري،**

****مجلس الوصاية الجهوي برئاسة الوالي المختص ترابيا ويتكون من قاض والممثل الجهوي لوزارة المالية والمندوب الجهوي للتنمية الفلاحية والمدير الجهوي لأملاك الدولة والشؤون العقارية وممثل عن الوطني للفلاحة والصيد البحري وممثلين عن مجالس التصرف.**

هذا ويجدر لفت النظر إلى أن الأراضي الاشتراكية طالما لم تقع تصنيفاتها فإنها تعتبر وفقا للفصل الأول من القانون عدد 29 لسنة 1964 المؤرخ في 04 جوان 1964 والمتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الإشتراكية والنصوص المنقحة والمتممة له غير قابلة للحجز وللتفويت ولسقوط الحق بمرور الزمن. وبذلك فهي غير قابلة للتسجيل العقاري على غرار الملك العمومية.

الفصل الأول من القانون عدد 29 لسنة 1964 المؤرخ في 04 جوان 1964 والمتعلق بضبط النظام الأساسي للأراضي الاشتراكية.

A decorative scroll frame with a light gray background and a black outline. The frame has a vertical scroll on the left and a horizontal scroll on the top right, both with a gray shaded area.

الجزء الثاني: مصادر اكتساب البلدية لملكية العقارات

تشمل الأملاك بمفهومها الواسع، الأشياء التي لها قيمة اقتصادية سواء كانت منقولة أو غير منقولة بما فيها الحقوق العينية التي يمكن أن تترتب عن هذه الأشياء.

والدولة كالأفراد، لها أملاك تتصرف فيها لتحقيق غاياتها وتشمل هذه الأملاك كل الحقوق والمكاسب المنقولة وغير المنقولة، وهي تنقسم إلى أملاك عامة وأملاك خاصة تخضع إلى القوانين الواردة في شأنها (الفصل 16 من م.ح.ع).

وتتدرج ضمن الملك العام للدولة المكاسب والحقوق الراجعة بالملكية للدولة والتي بسبب طبيعتها أو بسبب الغرض المخصص لها موضوعة للإستعمال العمومي سواء مباشرة أو عن طرق مرفق عام، والملك العام غير قابل للتفويت ولا يكتسب بالتقادم ولا يمكن عقلة. غير أنه يمكن إعادة النظر في صفته بإخراجه وإدراجه ضمن الملك الخاص وذلك بمقتضى أمر. كما يمكن إشغاله بصفة وقتية وذلك حسب أحكام ضبطتها التشريعات. أما ملك الدولة الخاص فيتمثل أساسا في الممتلكات الموجودة تحت تصرف الأجهزة الساهرة عليها وتستطيع هذه الأخيرة أن تمنع الغير من التصرف فيها لأنها ليست مجعولة للعموم ولو أنه يمكن تخصيصها لمصلحة عمومية.

ويشمل الملك الخاص للدولة كل المكاسب والحقوق المنقولة وغير المنقولة التي ترجع بالملكية للدولة سواء

بمقتضى القانون أو بأية طريقة مشروعة أخرى والتي لم تدمج ضمن الملك العام.

ومن أهم مكونات ملك الدولة الخاص يمكن ذكر الأراضي الفلاحية والمساكن والمباني الإدارية والأراضي البيضاء إلى جانب المنقولات طبعاً.

لكن كيف تتكون أملاك الدولة أو بمعنى آخر ما هي أوجه تملك الدولة .

سنحاول فيما يلي التطرق إلى مصادر ملكية الدولة للعقارات والتعريف بأهمها، إذ لا يخفى أن الدولة تتمتع بعدد الطرق لاكتساب الملكية منها المتداولة بين الأفراد والمتعارف عليها في القانون الخاص وتمثل المصادر العادية للملكية ومنها الخاصة أو الإستثنائية والتي أفرد بها المشرع الدولة نظراً لطبيعتها والأهداف التي تسعى إلى تحقيقها وهي خدمة الصالح العام. لذلك فهي تلجأ في بعض الأحيان إلى أعمال صلاحيات السلطة العامة لاكتساب الأملاك وهي وسائل لا يقع اعتمادها غالباً إلا في الحالات الإضطرارية.

1. المصادر العادية لتملك البلدية

يمكن للبلدية أن تتسج على منوال الأفراد ، وباعتبارها طرفا مدنيا عاديا فتصير مالكة للعقارات بالشراء والمعاوضة وذلك بإبرام عقود مدنية ، أو عن طريق الوصايا والهبات.

1. الشراءات والمعاوضات

الأمر عدد 1431 لسنة 1990
المؤرخ 08 سبتمبر 1990

يتولى الوزير المكلف بأموال الدولة والشؤون العقارية شراء العقارات وإجراء المعاوضات العينية لغرض انجاز المشاريع التي تكتسي صبغة المصلحة العمومية وذلك بعد موافقة اللجنة الإستشارية للعمليات العقارية المحدثة بمقتضى الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 08 سبتمبر 1990.

وحيث تفوق قيمة العقار المزمع إبرام عقد شراء في شأنه 100.000 د فإنه يتعين الحصول على مصادقة السيد الوزير الأول طبقا للفصل 98 (جديد) من مجلة المحاسبة العمومية وقرار السيد الوزير الأول المؤرخ في 04 أوت 1990.

-الفصل 98(جديد) من مجلة
المحاسبة العمومية

- قرار السيد الوزير الأول المؤرخ
في 04 أوت 1990

2. الوصايا والهبات

الفصل 171 من مجلة الأحوال الشخصية

*الوصية: الوصية تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع سواء كان عينا أو منفعة (الفصل 171 من مجلة الأحوال الشخصية)

الفصل 200 من مجلة الأحوال الشخصية

*الهبة: الهبة عقد بمقتضاه يملك شخص شخصا آخر مالا بدون عوض ويجوز للواهب دون أن يتجرد عن نية التبرع أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معين وتسمى هبة عوض (الفصل 200 من مجلة الأحوال الشخصية)

ولا تصح الهبة إلا بحجة عادلة.

// مصادر الملكية الاستثنائية

إلى جانب مصادر الملكية العادية، فإن للدولة وسائل قانونية تتمك بمقتضاها وتتفرد بها عما هو مقرر لسائر أشخاص القانون الخاص ونذكر من أهمها:

1. ممارسة حق الأولوية

الأمر المؤرخ في 04 جوان 1957 والنصوص المنقحة والمتممة له الفصل الأول من القانون عدد 79 لسنة 1991 المؤرخ في 02 أوت 1991.

الأمر العلي المؤرخ في 04 جوان 1957

لقانون عدد 121 لسنة 1959 المؤرخ في 28 سبتمبر 1959 المتعلق بالعمليات العقارية القانون عدد 64 لسنة 1977 المؤرخ في 26 أكتوبر 1977

القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983

القانون عدد 20 لسنة 1992 المؤرخ في 03 فيفري 1992

للدولة حق الأولوية في العمليات العقارية التي ينجر عنها نقل الملكية والتي تستوجب تقديم مطلب ترخيص إداري مسبق في شأنها بمقتضى الأمر المؤرخ في 04 جوان 1957 والنصوص المنقحة والمتممة له (الفصل الأول من القانون عدد 79 لسنة 1991 المؤرخ في 02 أوت 1991، ففيما تتمثل أحكام الأمر المشار إليه والنصوص التي تمته أو نقحته وكيف تمارس الدولة حق الأولوية.

لقد أخضع الأمر العلي المؤرخ في 04 جوان 1957 كل أنواع نقل ملكية العقارات بين الأحياء أو حق التصرف فيها والكائنة بالبلاد التونسية إلى الترخيص المسبق لوالي الجهة الكائن بها العقار. ثم جاء القانون عدد 121 لسنة 1959 المؤرخ في 28 سبتمبر 1959 المتعلق بالعمليات العقارية فأعفى الدولة والبلديات ومجالس الولايات من الرخصة المذكورة. ثم كان القانون عدد 64 لسنة 1977 المؤرخ في

26 أكتوبر 1977 الذي أعفى الأشخاص التونسيين والذوات التونسية من الترخيص المسبق ، وبالتالي فإن ترخيص الوالي أصبح يقتصر على العمليات العقارية التي تحصل بين الأجانب أو بين التونسيين والأجانب، كما أن العقارات التي على ملك أجانب والمبنية أو المكتسبة قبل غرة جانفي 1956 أصبحت تخضع عند انتقال ملكيتها إلى ترخيص مسبق من وزير التجهيز والإسكان زيادة على رخصة الوالي وذلك حسب أحكام القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983. هذا والملاحظ أنه وبمقتضى القانون عدد 20 لسنة 1992 المؤرخ في 03 فيفري 1992 فإن الترخيص المسبق أصبح من مشمولات وزير أملاك الدولة عوضا عن وزير التجهيز والإسكان. ويمارس وزير أملاك الدولة حق الأولوية في العمليات العقارية التي تستوجب تقديم مطلب ترخيص إداري مسبق ، على أساس الثمن المتفق عليه بين الطرفين والمضمن بالوثائق المصاحبة لمطلب الترخيص وذلك في أجل أقصاه عام من تاريخ وصول المطلب إلى وزارة أملاك الدولة ويفقد المتسوغ أو الشاغل عن حسن نية حقه في البقاء عند ممارسة وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية حق الأولوية وعلى الدولة أن تمنحه تعويضا مناسباً . كما لا يمكن للدولة أن تتحوز بالعقار إلا بعد دفع تعويض لمستحقيه أو تأمينه على ذمتهم بالخزينة العامة للبلاد التونسية.

2. المخلفات الشاغرة

الفصل 87 من مجلة الأحوال
الشخصية

فصل 24 من الأمر العلي المؤرخ
في 15 فيفري 1932

2.1 - التركات الشاغرة:

الدولة وارث من لا وارث له (الفصل 87 من مجلة الأحوال الشخصية) وتتولى السلط القضائية والإدارية إعلام وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية بكل مخلف يمكن أن تكون فيه الدولة وارثا. وتعتبر تركة شاغرة على معنى الفصل 24 من الأمر العلي المؤرخ في 15 فيفري 1932 التركة التي لم يطالب بها أحد بعد مضي ثلاثة أشهر وأربعين يوما من تاريخ جردها والتداول في شأنها أو لا يوجد وارث لها أو تخلي عنها الورثاء المعروفون.

2.2 - الأملاك الشاغرة والتي لا مالك لها:

الفصل 23 من مجلة الحقوق
العينية.

العقارات التي لا مالك لها ملك للدولة (الفصل 23 من مجلة الحقوق العينية).

وتتولى الإدارة معاينة العقارات التي ليس لها مالك معروف ويتم ضبطها بقرار يعلق بمقر الولاية ويبلغ لآخر مقر معروف للمالك إذا كان ذلك ممكنا كما يبلغ القرار إلى شاغلي المحل إن كان مشغولا.

وإذا لم يظهر المالك في أجل ستة أشهر من تاريخ تعليق القرار يعتبر العقار لا مالك له ويتم إرجاع ملكية العقار باسم الدولة.

3. الانتزاع من أجل المصلحة العمومية

القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية

أولى المشرع التونسي حق الملكية الفردية اهتماما بالغا وأحاطه بكل الضمانات الكفيلة باستمراره وردع كل اعتداء موجه نحوه حيث يمكن إجبار أحد على التنازل عن ملكه إلا في الأحوال التي يقرها القانون وفي مقابل تعويض عادل. ومن بين الأحوال التي قررها القانون في ذلك، حالة الإنتزاع للمصلحة العمومية، ذلك أنه بحكم ضروريات التطور الاجتماعي والإقتصادي تضطر أحيانا الدولة والمؤسسات العمومية التابعة لها أو الجماعات المحلية، للحد من حق الملكية الفردية وإخضاع إرادة المالك باسم المصلحة العامة حتى إذا امتنع عن بيع عقاره عند الحاجة إليه. وهنا ظهر الإنتزاع للمصلحة العامة الذي يقتضي اللجوء إليه، بشرط الحاجة الملحة ، إتباع إجراءات معينة ومفصلة في القانون تبررها المصلحة العامة مع وجوب التعويض تعويضا عادلا ومسبقا وقد تم التعرض إلى ذلك بالقانون القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية

تعريف الانتزاع

لئن لم يتضمن القانون تعريفا صريحا للانتزاع، إلا أنه يمكن تعريفه كما يلي:

"هو العملية القانونية التي تلزم بمقتضاها الدولة شخصا

للتنازل عن ملكية عقار لفائدتها أو لفائدة إحدى الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية وذلك للمصلحة العمومية مقابل دفع غرامة عادلة أو تأمين مقدارها مسبقاً.

تبرير عملية الانتزاع

تبرر عملية الانتزاع باستنفاد جميع الإمكانيات الأخرى المتمثلة في المعوضة أو الاقتناء بالمرضاة.

الانتزاع عملية استثنائية

لا يتم انتزاع العقارات للمصلحة العمومية إلا بصورة استثنائية، بعد استيفاء كافة التدابير التوفيقية

ما يمكن ان يشمل الانتزاع

يمكن أن يشمل الانتزاع:

- العقارات اللازمة للمشروع العمومي المزمع إنجازه،
- الأراضي المجاورة للمشروع والتي تدعو الحاجة لاستغلالها في تهيئة محيطه وحمايته من الزحف العمراني،

- العقارات اللازمة لتنفيذ برامج التهيئة والتجهيز والتهديب والسكن وإحداث المدخرات العقارية المقررة من قبل الدولة أو الجماعات المحلية،

- العقارات اللازمة لضمان تنفيذ مخططات وأمنلة التهيئة المصادق عليها،

الفصل 4 من القانون عدد 53
لسنة 2016 المؤرخ في 11
جويلية 2016 المتعلق بالانتزاع

- البنايات المتداعية للسقوط التي لم يتولى شاغلوها أو مالكوها هدمها وتمثل تهديدا للصحة أو السلامة العامة أو تلك المندرجة في إطار برامج تهيئة وتجديد وتهذيب مصادق عليها ويجب قبل مباشرة إجراءات الانتزاع التنبيه على الشاغلين أو المالكين بالقيام بالهدم ومنحهم أجل ثلاثة أشهر ابتداء من بلوغ محضر التنبيه إليهم للشروع في ذلك وبانقضاء الأجل المذكور يمكن للجهة طالبة الانتزاع مباشرة إجراءات الانتزاع.
- العقارات المهددة بالكوارث الطبيعية والتي تدعو الحاجة لنقل ملكيتها لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو تلك المخصصة لإنجاز منشآت حماية،
- العقارات التي تبين أنها تكتسي صبغة أثرية أو تراثية أو تاريخية،
- ويشمل الانتزاع جميع الحقوق العينية الموظفة على تلك العقارات.

يجدر التمييز بين الاجراءات الاولى أي تلك السابقة لاصدار امر الانتزاع وبين الاجراءات اللاحقة لاصدار امر الانتزاع.

■ الاجراءات الاولى السابقة لاصدار امر الانتزاع:

الابحاث والاستقصاءات : يتعين على الادارة القيام بالابحاث والاستقصاءات اللازمة حول العقار موضوع الانتزاع وحول ملكيه وذلك عن طريق لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية. وهي لجنة ادارية تتمتع بصلاحيات واسعة قصد التعرف على المستحقين في تاريخ تعهدها ودرس الحالة الواقعية والقانونية والمادية للعقار على ضوء ملف تعده الجهة التي تعترم القيام بالانتزاع. ويوجد ضمن تركيبة اللجنة ممثل عن ادارة الملكية العقارية يمدّها بمعطيات حول الوضعية القانونية والاستحقاقية للعقار المزمع انتزاعه وذلك بالنسبة للعقارات المسجلة.

■ **الاشهار:** يتم الاشهار بعد جمع المعطيات حول العقار. وذلك عن طريق التعليق و إيداع قائمة بيانية تتضمن أسماء المالكين و الممثل القطعي للعقار المزمع انتزاعه الذي يعده ديوان قيس الاراضي ورسم الخرائط ، أو أحد الخبراء في المساحة أو أي هيكل آخر مؤهل قانونا للغرض. ويكون التعليق بمقر الولاية والمعتمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية التي يوجد العقار المعني بدائرتها الترابية وذلك لمدة شهر ، هذا إلى جانب إعتداد وسائل الإعلام المسموعة والمكتوبة. لغاية

تقريب الإشهار من المعنيين بالأمر أينما كانوا .

■ **المساعي الصلحية وتقدير قيمة العقار من طرف اللجنة**

: تقوم لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية بضبط قيمة

العقار المزمع انتزاعه على ضوء تقريره اختصار الاول

يعدّه خبير أملاك الدولة و الثاني يعدّه خبير مرسوم بقائمة

الخبراء العدليين يعينه المستحقون أو بعضهم. تكون

القيمة التي تقترحها لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية

ملزمة للإدارة . فهي قيمة دنيا لا يمكن أن يقل عنها مبلغ

التعويض.

■ **تقوم اللجنة بكل المساعي الصلحية للتوصل الى اتفاق بين**

مالك العقار والجهة المنتزعة. حيث تتولى اللجنة دعوة

المالكين للحضور بمقرّها قصد الوصول إلى اتفاق حول

مقدار قيمة العقار المزمع إنتزاعه.

■ **تقديم الاعتراضات من اصحاب الحقوق: يجوز لكل من يدّ**

اكتساب حق على العقارات المراد انتزاعها أن يتقدّم باعتراض

معلل إلى اللجنة سواء حول توفر المصلحة العمومية أو حول

الاستحقاق.

■ **النظر في الاعتراضات من طرف لجنة الاقتناء: تنظر**

اللجنة في الاعتراضات المقدمة من اصحاب الحقوق حول

النواحي المثارة. وتقوم اللجنة بالابحاث اللازمة حول المسائل

موضوع الاعتراضات المقدمة اليها. ومن الممكن ان تقوم

بمهامها عبر اجراء بحث على عين مكان العقار موضوع

الانتزاع . و يمكنها ان تستدعي المعارضين بالطريقة الإداري
قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ إجرائه ويقع سماعهم
وسماع كل من يهمل الأمر . ويسجل ما يبدونه من ملاحظات
بمحضر تحرره اللجنة » .

- **اعداد المآل النهائي:** تاذن اللجنة بانجاز المآل النهائي
من طرف ديوان قيس الاراضي والمسح العقاري .
- **التعاقد:** تدون اللجنة بدفتر الاستقصاء هوية كل من قبل
بعرض الادارة. ويتولى رئيسها احالة نسخة منه الى المنتزع
مرفوقا بتقرير معل حول الاعتراضات ومختلف الطلبات
وشهادة تثبت التعليق والاشهار . وتشرع في اعداد الملفات
الضرورية لاتمام عملية التعاقد معهم.
- **اعداد مشروع امر الانتزاع :** يتولى رئيس اللجنة احالة
نسخة من دفتر الاستقصاء الى المنتزع مرفوقا بتقرير معل
حول الاعتراضات ومختلف الطلبات. والمؤيدات التي
تثبت استيفاء الاجراءات التي يتعين على الادارة اتمامها
قبل الانتزاع . وبمجرد توصل المنتزع بالملف يشرع في
اعداد امر الانتزاع.
- **اصدار امر الانتزاع:** يتم ارفاق مشروع امر الانتزاع بمآل
التجزئة النهائي او بالمآل النهائي للعقار حسب الحالة
لينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية.

ب-الاجراءات اللاحقة لصدور امر الانتزاع:

- **الاشهار** :اثر صدور امر الانتزاع تكون السلطة المنتزعة ملزمة بالقيام باجراءات اشهارية ضبطها الفصل 24 جديد من قانون 11 جويلية 2016 وتبلغ المستحقين بامر الانتزاع مصحوبا بالامثلة الهندسية والتقارير وخاصة ضبط قيمة العقار .يقوم الوالي بدور هام خلال المراحل الاجرائية اللاحقة لصدور امر الانتزاع. اذ يقوم باشهاره عبر تعليقه بمقر كل من الولاية والمعمدية والبلدية والادارة الجهوية لاملاك الدولة والشؤون العقارية.
- **ترسيم امر الانتزاع بالسجل العقاري** : يرسل الوالي امر الانتزاع الى ادارة الملكية العقارية لترسيمه بالسجل العقاري.
- **صرف غرامة التعويض** : اثر ترسيم امر الانتزاع يتم صرف غرامة التعويض الى مستحقيها بعد تامينها بالخرينة العامة للبلاد التونسية.

هي عقوبة ناقله لملكية المكاسب لفائدة الدولة في الصور التي نص عليها القانون وهي من العقوبات التكميلية إلى جانب العقوبات الأصلية حسب الفصل 5 من المجلة الجزائية، وبما أنها عقوبة فهي تتعلق بأفراد أو مجموعات وتكون

4.المصادرة:

يعتبر القانون عدد 13 لسنة 1957 المؤرخ في 17 أوت 1957 والمتعلق بمصادرة المكاسب غير مشروعة

بمقتضى قانون أو بمقتضى حكم قضائي وهي الحالة الأكثر شيوعا.

وقد تعرضت المجلة الجزائية في العديد من فصولها إلى العقوبات التكميلية بما في ذلك مصادرة المكاسب وخاصة في جرائم الإختلاس من طرف الموظفين وأشباههم والإختلاسات التي يرتكبها المؤتمنون العموميون وعند الإعتداءات على أمن الدولة الداخلي.

كما يعتبر القانون عدد 13 لسنة 1957 المؤرخ في 17 أوت 1957 والمتعلق بمصادرة المكاسب الغير مشروعة الحاصلة قبل أوت 1957 القانون المثال المتعلق بالمصادرة وقد جاء بفصله الأول ما يلي : "تصادر لفائدة الخزينة العمومية طبق الشروط المعينة بهذا القانون الأرباح الحاصلة قبل نشر هذا القانون من جراء خرق التراتيب المعمول بها أو الإستبداد بالسلطة أو استغلال المناصب النيابية أو الوظائف أو المكانة الشخصية الحقيقية أو المصطنعة إذا كانت هاته الأرباح متأتية من:

- عمليات أنجزت بصورة مباشرة أو غير مباشرة أو بواسطة الغير أثناء مباشرة أو بمناسبة مباشرة الوظيفة من طرف كل شخص متقلد أو كان متقلدا بأي عنوان كان وظائف عمومية،

- عمليات أنجزت بصورة مباشرة أو غير مباشرة أو

بواسطة الغير من طرف كل شخص متقلد نيابة
انتخابية أو كان متقلدا تلك النيابة بأي عنوان كان ولا
سيما اثر انتخابات مجالس العمال والانتخابات البلدية
التي جرت سنة 1953،

- عمليات أنجزت بصورة مباشرة أو غير مباشرة أو
بواسطة من طرف أفراد العائلة التي تولت الملك
بتونس وكذلك أعضاء الوزارة التي تقلدت السلطة من
أفريل 1952 إلى مارس 1954 وأعضاء الوزارة التي
تقلدت السلطة من مارس إلى جوان 1954،

- عمليات أنجزت من طرف أي شخص مادي أو
معنوي بالتواطئ مع أحد الأشخاص المشار لهم
بالفترات السابقة".

وقد مثلت العقارات التي رجعت إلى الدولة بمفعول هذا
القانون أهم المصادر المتأتية من المصادرة وخاصة تلك التي
كانت على ملك الباي السابق والعائلة المالكة.

هو المصدر من فعل أمم، وأمم الشيء جعله ملكا للأمة،
والتأميم إجراء يهدف إلى نزع ملكية الأجانب وإرجاعها إلى
الأمة أي الدولة ولا يتم إلا بقانون، وقد قامت عديد الدول
بتأميم ثرواتها الطبيعية كحقول النفط أو مشروعاتها الحيوية.
وعرفت تونس التأميم من خلال القانون عدد 5 لسنة

5. التأميم:

القانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ
في 12 ماي 1964 المتعلق
بملكية الأراضي الفلاحية

1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية بتونس ،الذي جاء لاسترجاع ملكية الأراضي الفلاحية لفائدة الدولة وذلك بنزع ملكيتها من الأجانب وإرجاعها إلى الدولة التونسية.

وقد جاء بالقانون المذكور وخاصة بفصوله 1 و 2 و 6 ما مفاده أن الأراضي الفلاحية والحيوانات و الآلات الفلاحية وكل الأجهزة اللازمة للإستثمار الفلاحي تحال إلى الأملاك الخاصة للدولة،إذا لم تكن على ملك الأفراد من ذوي الجنسية التونسية أو الشركات التعاضدية، ابتداء من صدور القانون المذكور.وينشأ من الإحالة حق في التحصيل على تعويضات تقدر مبلغها لجنة تراعي في تقديرها نوع الأرض وأصل التملك ومدة الإستثمار وما وقع استهلاكه ،وبمفعول هذا القانون رجعت إلى ملك الدولة الخاص مئات الآلاف من الهكتارات من الأراضي الفلاحية التي كانت على ملك أجانب و أصبحت تكون جانبا مهما من الرصيد العقاري الذي يعرف الآن بالأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.

الحبس أو الوقف مطلقا هو عبارة عن حبس العين (العقار)على أن تكون مملوكة لأحد من الناس وجعل منفعتها عائدة لأمر عامة أو لأشخاص معينين بالذات أو بالصفة، فإن كانت هذه المنفعة عائدة على مشروع عام ديني أو خيري أو إسعافي فهو وقف عام ، وإن كانت المنفعة مستحقة بصورة شخصية لفرد أو جمع كإبن وأحفاد بأعيانهم فهو وقف خاص،

6.الأحباس العامة والمشاركة

الأميرين المؤرخين في 31 ماي 1956 المتعلق بالأحباس العامة وفي 18 جويلية 1957 المتعلق بالأحباس الخاصة والمشاركة

وان كانت مشتركة بين الإعتبارين كزاوية تقوم بإيواء أبناء السبيل والتعليم القرآني والباقي يرجع للأحفاد فهذا وقف مشترك.

وقد عرفت البلاد التونسية منذ القديم نظام الأحباس في الأراضي الفلاحية إلى أن وقع الغاؤها بمقتضى الأمرين المؤرخين في 31 ماي 1956 بالنسبة للأحباس العامة وفي 18 جويلية 1957 بالنسبة للأحباس الخاصة والمشاركة.

وقد جاء بالفصلين الأول والثاني من الأمر المؤرخ في 18 جويلية 1957 ما يلي : "يمنع التحبيس الخاص والمشارك ويعتبر لاغيا كل تحبيس من هذا القبيل. وتعتبر الأحباس الخاصة القائمة في تاريخ هذا الأمر منتهية وترجع موقوفاتها ملكا للمستحقين حسب حصصهم في الإستحقاق".

أما فيما يتعلق بالأحباس العامة فقد نص أمر 31 ماي 1956 على ما يلي : "كل ملك له صبغة وقف عمومي يدمج في ملك الجانب (ملك الدولة) وبهذا العنوان تتحمل به مصلحة أملاك الجانب التي تسحب عليه التراتيب المتعلقة بأمالك الجانب".

وتبعا لذلك انتقلت ملكية أراضي الأحباس العامة وجانب كبير من الأحباس المشتركة إلى ملك الدولة الخاص وأصبحت تمثل جزء هاماً من تلك الأملاك.

7. استقصاء وتحديد ملك الدولة الخاص

الأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف والتفويت في ملك الدولة العقاري الخاص

أعطى الفصل الأول من الأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق

بالتصرف والتفويت في ملك الدولة العقاري الخاص، تعريفا لملك الدولة الخاص جاء به " الملك الدولي الخاص هو عبارة عما للدولة من الربع والحقوق العقارية سواء كانت في حوزها وتصرفها الآن أو لم تكن كذلك غير أن في إمكانها القيام باستحقاقه لكونه بيد أفراد لا حق لهم عليه ،كل ذلك مع مراعاة ما عسى أن يكون للغير على ما ذكر من الحقوق الثابتة شرعا ... " ثم أضاف هذا الفصل في تسعة فقرات تفصيلا لأصناف أملاك الدولة العقارية الخاصة ، ومن بين هذه الأصناف ما تعرضت له الفقرة الثانية من الفصل المذكور والمتمثل في " الرباع والعقارات التي يثبت رجوعها للدولة بعد إجراء عمليات الإستقصاء والتحديد " وقد تعرضت الفصول من 5 إلى 12 من الأمر العلي المشار إليه (الباب الثاني) إلى كيفية وشروط استقصاء وتحديد العقارات التي يحتمل أن تكون ملكا خاصا للدولة. وأوكلت مهمة القيام بتلك العمليات إلى لجان إدارية يتم إحداثها بمقتضى أوامر. فما هو مفهوم الإستقصاء وما هي إجراءات تحديد ملك الدولة الخاص.

❖ مفهوم الإستقصاء:

إن المراد بالإستقصاء هو البحث بقصد الكشف عن عقارات تابعة لملك الدولة الخاص والعمل على ضبطها

وتحديدها بشرط أن تكون هذه العقارات غير مسجلة.

ويجدر التذكير هنا إلى أن العديد من العقارات التي رجعت ملكيتها إلى الدولة بحكم الإنتزاع أو المصادرة أو التأميم أو من حل الأحباس العامة والمشاركة ولم يقع تسجيلها غالبا ما بقيت عرضة للإنتهاك والإستيلاء من طرف الأجوار خاصة إذا انعدمت حدودها أو ضاعت سندات تملكها ،الشيء الذي إيجاد الحل المناسب في استقصائها وتحديدها في انتظار القيام بدعوى استحقاقها أو تقديم مطلب لتسجيلها.

❖ إجراءات الإستقصاء والتحديد

يتم استقصاء وتحديد الأراضي التي من المحتمل أن تكون تابعة لملك الدولة الخاص عن طريق لجان تحدث بأمر يضبط تركيبها وكيفية تعيين أعضائها ويحدد مجال تدخلها الترابي وتاريخ بدء أعمالها .

وتتتركب اللجنة من قاض من السلك العدلي بصفة رئيس وممثل عن وزارة الداخلية وممثل عن وزارة الفلاحة وممثل عن ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري وممثل عن وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية كعضو مقرر .

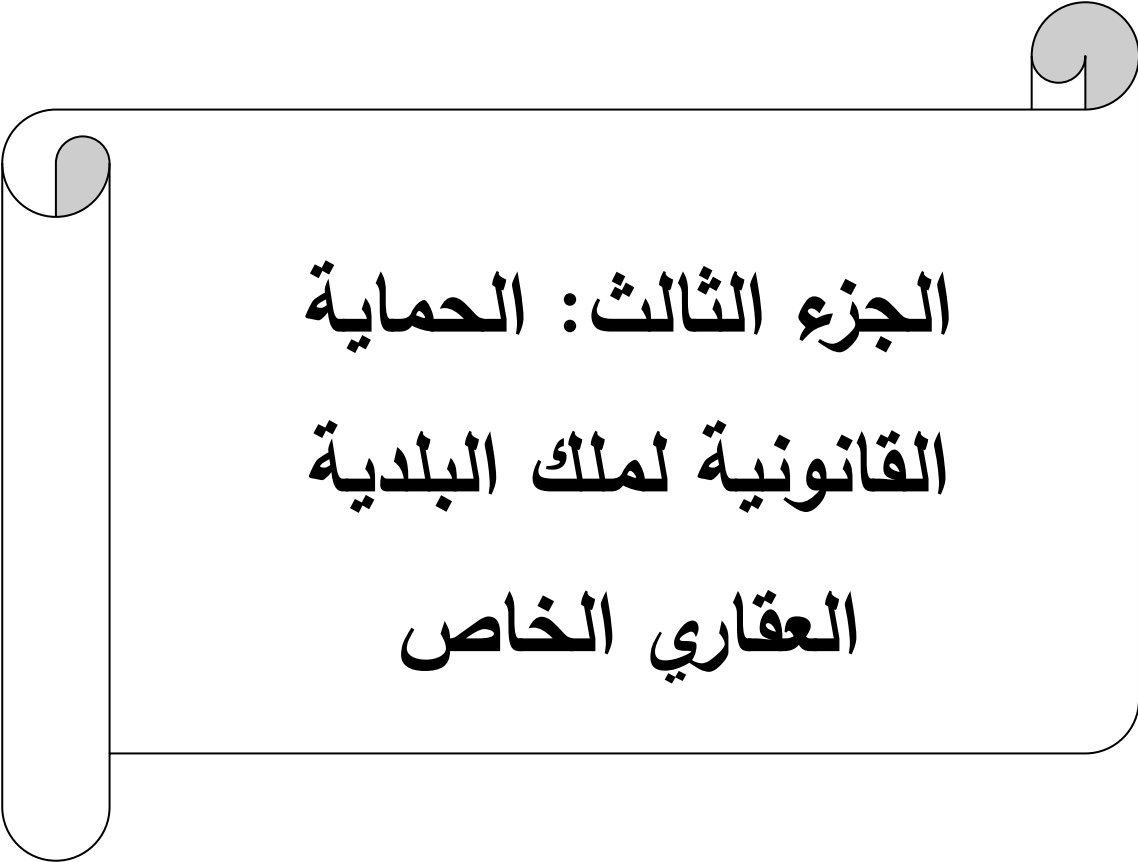
ويتم إشهار فتح عمليات الإستقصاء والتحديد للأراضي التابعة لملك الدولة الخاص، بالولاية التي أحدثت بها لجنة استقصاء وتحديد ،بالرأئد الرسمي للجمهورية التونسية والتعليق بمركز الولاية والمعتمدية والعمادة والإعلان عن طريق الإذاعة والصحافة.

وبعد انتهاء أجل الإشهار المقدر بشهر، تشرع اللجنة في أعمالها المتمثلة في البحث عن العقارات باعتماد الإسترشاد والمعلومات التي تمدها السلط الجهوية والمحلية وبعد الإطلاع على جميع الوثائق والمعطيات المتوفرة لدى مختلف مصالح وزارة أملاك الدولة والتي من شأنها أن تثبت حقوق ملكية الدولة في عقارات غير مسجلة مثل قرار تصفية الأحباس العامة وأمثلة الإحصاء ودفاتر الدخل لجمعية الأوقاف سابقا، والخرائط المسحية. وعند اكتشاف عقار يحتمل ملكيته للدولة تتحول اللجنة على عين المكان لمعاينته وتقدير مساحته والتعرف على صبغته ثم تشرع في إجراءات تحديده المتمثلة في أعمال مادية وفنية يتعهد بها ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري وتنتهي بوضع علامات خاصة في كل زاوية من زواياه.

بعد الإنتهاء من الأشغال وتسلم المثال الهندسي من ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري، يقع إعداد تقرير ختم أعمال تحديد العقار الذي يوجه إلى الوالي قصد تعليقه بمركز الولاية والمعتمدية والبلدية بالإضافة إلى نشر المعطيات الأساسية المتعلقة بالعقار بالرائد الرسمي وإشهاره بالصحافة والإذاعة، ويدوم الإشهار ستة أشهر، تتلقى خلالها اللجنة تصريحات المعارضين والوثائق المدعمة لها (في صورة وجود معارضات).

وبعد انتهاء هذه المهلة يقع إعداد التقرير الإختتامي من طرف اللجنة وتقع المصادقة عليه بأمر ينشر بالرائد الرسمي. والعقارات التي يقع تحديدها والمصادقة عليها يمكن للغير القيام بدعوى استحقاقها أو مطلب في تسجيلها وذلك في أجل قدره عام من تاريخ نشر أمر المصادقة ،وإذا رفض مطلب التسجيل يمنح أجل تكميلي قدره عام أيضا للقيام بدعوى الإستحقاق مجددا ولا يقبل بعد ذلك أي مطلب تسجيل أو دعوى استحقاق ويصبح القرار ذو صبغة نهائية.

غير أن الأشخاص الذين يثبتون حصول ضرر لهم يجوز لهم أن يقوموا بدعوى شخصية الغرض منها التحصيل على عوض يساوي قيمة العقار وذلك خلال مدة عشرة أعوام من تاريخ انقضاء آجال العامين.

A decorative scroll frame with a light gray background and a dark gray border. The frame has a vertical scroll on the left and a horizontal scroll on the top right.

الجزء الثالث: الحماية القانونية لملك البلدية العقاري الخاص

يبقى ملك البلدية العقاري الخاص عرضة للإعتداءات بما فيها الإستيلاءات والحيازات غير الشرعية من قبل الغير. نظرا لانتشاره على كامل المنطقة البلدية من جهة من جهة وإلى عدم قدرة البلدية على حماية عقاراتها حماية فعلية من جهة أخرى. وهذا راجع بالأساس إلى أن البلدية ليس بوسعها، بحكم أنها ذاتا معنوية التدخل الفوري على غرار الأشخاص الماديين لضمان حماية ممتلكاتها الخاصة بصورة ناجعة.

فبخلاف ملك البلدية العام، الذي يفرض لنفسه حماية ذاتية بحكم طبيعته واستعماله المشاع والمستمر من العموم، فإن ملك البلدية الخاص الخاص لا تتوفر فيه تلك العلامات والمميزات الموضوعية البارزة للعيان وهو بالتالي مندمج ضمن بقية الأملاك الخاصة ويصبح في ظل هذه الوضعية الخفية عرضة للإعتداءات بمختلف أوجهها. وهذا ما جعل البعض يتساءل عن المانع من إحاطة الملك الخاص للبلدية بنفس نظام الحماية القانونية الذي يتمتع به الملك العام باعتبار أن كليهما ملك للمجموعة المحلية .

والم تأمل في النصوص التشريعية المتعلقة بملك الدولة الخاص وخصوصيتها الموضوعية والاجرائية يتبين له أن النظام القانوني لهذا الملك يحتل منزلة وسطى بين قواعد الملك العام والقواعد العامة للقانون الخاص. فكلما ظهرت

الحاجة سواء إلى إنقاذ الملك العقاري الخاص من الضياع بتحديدده أو بمزيد إحكام التصرف فيه أو بحمايته عند نشوب نزاع حوله أو حصول الإعتداء عليه ،تدخل المشرع لوضع القواعد الضرورية لذلك ،إما بواسطة نصوص تشريعية أو ترتيبية خاصة أو بوضع استثناء صلب القواعد العامة للقانون الخاص، وإذا ما اقتضى الأمر بإحداث أو تطوير الهياكل الإدارية المعنية بتنفيذ تلك الإجراءات.

./ حماية ملك البلدية الخاص بضبطه وتحديدده

يمثل ملك البلدية الخاص وسيلة لقيام البلدية ، بأهم دور من أدوارها والمتمثل في إسداء الخدمات العمومية. لذلك كان من الضروري للقيام بهذه المهمة أن يتوفر لديها الرصيد العقاري الكافي وهذا يتطلب أولاً ضبط ومسك حسابية مواد العقارات الموجودة ثم البحث على غير المعروف منها وتحديدده لتعزيز الرصيد العقاري.

فصل 195 من مجلة المحاسبة العمومية

فقد اقتضى الفصل 195 من مجلة المحاسبة العمومية أن: "يتولى المحاسب المركزي لأملاك الدولة الخاصة مسك الحسابية الخاصة بالمكاسب الدولية المنقولة منها وغير المنقولة.

ويجمع بحساباته في هذا الصدد كافة الحسابات التي

تقوم بمسكها مصالح التجهيز التابعة لمختلف الوزارات والمراكز الدبلوماسية والقنصلية بالخارج .

وأوكلت هذا المهمة بعد إحداث وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية إلى الإدارة العامة لضبط الأملاك العمومية .

ومن أهداف مسك الحسابية:

1-التعرف على أنواع أملاك الدولة وضبطها وتصنيفها.

2-الوقوف على حالتها المادية.

3-التعرف على مصدر ملكيتها.

4-ضبط أو كشف التجاوزات والاعتداءات التي قد تلحق بها.

من هنا ندرك أهمية عملية ضبط ملك الدولة التي هي في الواقع عملية لجمع المعلومات وبالتالي مرحلة تمهيدية ضرورية لحسن التصرف في الرصيد العقاري للدولة وضمان حمايته عند الإقتضاء كأن يقع تحديده واستصدار أمر مصادقة في شأنه وفق ما سبق بيانه (مصادر اكتساب الملكية).

// حماية ملك البلدية الخاص بتسجيله وترسيمه بسجلات الملكية العقارية

توفير الحماية اللازمة لملك الدولة العقاري الخاص يتطلب الوعي بأهمية الترسيم بدفاتر الملكية العقارية لكل العمليات المتعلقة بملك البلدية وضرورة العمل على تسجيل العقارات غير المسجلة التي تملكها البلدية.

حددت مجلة الحقوق العينية أنواع الصكوك التي يجب إشهارها بالسجل العقاري. وهذه الصكوك متعددة باختلاف مصادرها فهي تعاقدية وقضائية وإدارية. وتتنوع العمليات المتعلقة بها بحسب موضوعها ، فهي منشئة للحق العيني أو ناقلة له أو معدلة له أو مقيدة لحرية التصرف فيه. فالترسيم هو إجراء ضروري كي يواكب السجل العقاري الحالة الحقيقية للعقار وبالتالي للحفاظ على ذلك الملك والحقوق المتصلة به.

وبدخول العمل بداية من شهر ماي 1998 بأحكام الفصل 305 (جديد) من مجلة الحقوق العينية فإن الحقوق موضوع العقود وجميع أنواع الصكوك المتعلقة بالعقارات لن تنشأ إلا بعد ترسيمها بدفاتر الملكية العقارية. أي أن انتقال الملكية بالنسبة للعقارات المسجلة لن يتحقق إلا من تاريخ ترسيه بالسجل العقاري.

1-أهمية الترسيم بدفاتر الملكية العقارية
الفصل 305 (جديد) من مجلة الحقوق العينية

فالدولة ملزمة مستقبلا لضمان حماية أملاكها ، شأنها في ذلك شأن بقية المالكين، بترسيم كل ما ستكتسبه من عقارات وحقوق متصلة بها. بما في ذلك العقارات المنتزعة ولئن يبقى انتقال ملكيتها مرتبط بصدور أمر الإنتزاع إلا أن عدم ترسيم أوامر الإنتزاع الصادرة في شأنها يشكل مصدرا لعديد المشاكل العملية إن لم نقل استحوائية.

2- ضرورة تسجيل العقارات غير المسجلة

يمثل التسجيل العقاري وسيلة حمائية مكملة لكل من عمليات الضبط والتحديد كما يوفر أكثر ضمانات قانونية لما رتبته القانون من حماية تامة للملك العقاري المسجل ضد كل محاولات الإعتداء عليه. لذلك فإن الدولة مطالبة بمتابعة مطالب التسجيل الإختياري التي تقدم من طرف الخواص لدى المحكمة العقارية والإعتراض عليها في الحالات التي تتسلط فيها تلك المطالب على ملك الدولة وفي نفس المناسبة تقديم مطلب عرضي في الحكم بتسجيل ذلك العقار باسم الدولة.

/// الحماية القانونية والتصرف بالتفويت في ملك البلدية العقاري الخاص

ينص الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ في 08 سبتمبر 1990 المتعلق بكيفية التفويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص على:

1. ضرورة اللجوء إلى طريقة المزاد العلني كمبدأ أساسي في التفويت في العقارات اعتبرت بصفة نهائية غير لازمة للمصالح الإدارية المخصصة لفائدتها إذا ما تجاوزت القيمة 5 آلاف دينار باستثناء 4 حالات وقع ضبطها بهذا الأمر. وعملية البيع بالمزاد العلني يجب أن تكون مسبقة بالإشهارات اللازمة لضمان المنافسة وبتقييم الثمن الأدنى للعقار لافتتاح المزايدة
2. الإضافة الثانية لهذا الأمر تمثل في حفظ الدولة لحقها في استرجاع العقار المفوت فيه سواء، للجماعات العمومية الجهوية والمحلية والمؤسسات والمنشآت العمومية أو المنظمات الوطنية، في صورة ما اعتبر العقار بصفة نهائية غير لازم لها أو في صورة عدم قيام مختلف تلك الهياكل في أجل 3 سنوات من تاريخ عقد التفويت

الأمر عدد 1431 لسنة 1990
المؤرخ في 08 سبتمبر 1990
المتعلق بكيفية التفويت في
العقارات التابعة لملك الدولة
الخاص

بإنجاز المشروع الذي من أجله تمت إحالة العقار لها.

3. الإجراء الثالث هو وجوب تقييد التفويت بشروط يمكن أن ينجر، عن مخالفتها، إسقاط حق المنتفع بالتفويت. وإسقاط الحق هذا تمارسه الدولة في صورة عدم احترام المفوت له لبند من بنود العقد.

أهم المراجع القانونية

القوانين

☞ القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 يتعلق بالانتزاع من اجل المصلحة العمومية

☞ قانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 المتعلق بتنقيح وإتمام القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 والمتعلق بمراجعة التشريع الخاص بالانتزاع للمصلحة العمومية.

☞ قانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10/04/2001 يتعلق بتحيين الرسوم العقارية.
☞ قانون عدد 20 لسنة 1992 المؤرخ في 03 فيفري 1992 المتعلق باحالة بعض صلاحيات وزير التجهيز والإسكان المنصوص عليها بالتشريع الخاص بأملاك الأجانب الى وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية.

☞ القانون عدد 79 لسنة 1991 المؤرخ في 02 أوت 1991 يتعلق بحق الأولوية للدولة في العمليات العقارية التي ينجر عنها نقل الملكية والتي تتوقف على ترخيص إداري.
☞ قانون أساسي عدد 11 لسنة 1989 المؤرخ في 04 فيفري 1989 المتعلق بالمجالس الجهوية.

☞ القانون عدد 61 لسنة 1983 المؤرخ في 27 جوان 1983 المتعلق بالعقارات التي هي على ملك الأجانب والمبنية أو المكتسبة قبل سنة 1956.

☞ القانون عدد 64 لسنة 1977 المؤرخ في 26 أكتوبر 1977 المتعلق بالعمليات العقارية.
☞ قانون عدد 126 من القانون لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 والمتعلق بإصدار القانون الأساسي للبلديات.

☞ قانون عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 المتعلق بالقانون الأساسي للبلديات والمنقح بالقانونين الأساسيين عدد 43 لسنة 1985 المؤرخ في 25 أفريل 1985 وعدد 24 لسنة 1991 المؤرخ في 30 أفريل 1991 والقانون عدد 68 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 والقانون عدد 57 لسنة 2008 المؤرخ في 4 أوت 2008.

☞ قانون عدد 57 لسنة 1974 مؤرخ في 20/06/1974 يتعلق بإتمام القانون عدد 39 لسنة 1972 المؤرخ في 27 أفريل 1972 والمتعلق ببيع الأراضي المكتسبة من طرف الدولة وذلك لبناء العقارات وتهيئة المدن أو توسيعها.

☞ قانون عدد 81 لسنة 1973 مؤرخ في 31 ديسمبر 1973 يتعلق بإصدار مجلة المحاسبة العمومية.

☞ قانون عدد 5 لسنة 1965 مؤرخ في 12 فيفري 1965 يتعلق بإصدار مجلة الحقوق العينية.

☞ قانون عدد 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 المتعلق بملكية الأراضي الفلاحية.

☞ قانون عدد 13 لسنة 1957 المؤرخ في 17 أوت 1957 والمتعلق بمصادرة المكاسب الغير مشروعة.

الأوامر

➡ الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المؤرخ 08 سبتمبر 1990 يتعلق بكيفية التفويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص.

➡ الأمر العلي المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف والتفويت في ملك الدولة العقاري الخاص.

القرارات

➡ قرار السيد الوزير الأول المؤرخ في 04 أوت 1990 يتعلق بضبط مقدار القيمة الخاضعة لمصادقة الوزير الأول عند إبرام عقود شراء العقارات لفائدة الدولة.