يعد القانون العقاري فرعا من فروع القانون المدني بصورة عامة إذ هو يتصل بقانون الأموال (الكتاب الأول من مرح ٤) كما هو متصل أيضا بقانون التأمينات الدهن والامنيان و الحبس) كما هو متصل أيضا بقانون الأحوال الشخصية (المواريث، الهبة الأملاك العشركة بين الأزواج الوصية) كما هو متصل أيضا بمادة المرافعات المدنية والتجارية عقلة العقارات المسجلة) كما هو متصل بالقانون التجاري والبنكي والمؤسسات التجارية (الإجراءات الجماعية. رأس مال شركة (إلى غير ذلك من الميادين والقوانين. والملاحظ من أحكام القانون العقاري بها هي قواعد قانونية أرساها المشرع ، في إن المقصود بمصطلح التسجيل " immatriculation 2 " هو استصدار حكم بات من المحكمة العقارية المختصة ترابيا قاض بتسجيله مع إحداث رسم الشجّل العيني (الشجّل العقاري" "negistre fonce الذي يمسكه ديوان الملكية العقارية يحضن كل العمليات القانونية المسلطة عليه ويعلم بها العين) la publicité fencine) كما أن الملاحظ من عملية التسجيل هذه سعي المشرع نحو إعطاء العقار القيمة القانونية التي يستحقها إذا علاوة على أنه يمثل مالا على معنى الفصل 1 م ح ع ينقسم إلى عقار طبيعتي (3) م جع) و عقار حكمي (9 و 10 م ح ع) و عقار تبعي (11 و 12 م ح ع) ، فإنه يمثل أيضا وحدة إقتصادية وإئتمانية ، و في بلادنا، سعى المشرع إلى تنظيم العقارات المسجلة إذخص الكتاب الثاني من محع بتنظيم أحكام التسجيل الإختياري، كما سبق له أن سنّ المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ . على أنّ سعي المشرع هذا سبقته مراحل زمنية معينة تعكس الإطار التاريخي الذي عرفه نظام 20 فيفري 1964 تتنظيم التسجيل الإجباري (المسح العقاري) تونس حول التسجيل والإشهار (الفرع الأول) كما لحقته أيضا محطات قانونية متنوعة ومتعدّدة إلى حد اليوم ساهمت في تطوير أحكامه قصد تلا في وتجاوز كل العوائق والصعوبات والمشاكل الفنّيّة والقانونية التي عرفها واقع العقارات المسجلة في تونس القانون العقاري في " مقايضفي إلى خصوصيات وأهقيات وأهداف لهذا القانون (الفرع الثاني) ساهم مصدر القانون في إبرازها (القرع الثالث) لقد شهد القانون العقاري التونسي تطورا تاريخيًا متنوعا إمتد على حقبات زمنية متعاقبة . الفرع الأول : الإطار التاريخي لأحكام القانون العقاري التونسي : رسمت معالمه وأسندت له هوية وطابعا وصل به إلى حدّ إعتباره مصدرا ماديًا لبعض القوانين العربية المقارنة (مصر) لبنان المغرب) . على أنه مثل هذا التطور لم يكن بمعزل عمّا شهدته الحضارات المتعاقبة في العالم في خصوص أنظمة الشهر العقاري : لذلك، كان من اللازم تسليط الضوء على مختلف هذه الأنظمة العالمية (أ) قبل معانية التسلسل التاريخي لنظام القانون العقاري للتسجيل و الإشهار في بلادنا (ب) هذا أ الإطار التاريخي لأنظمة الشهر العقاري في العالم : لقد ظهرت فكرة الشهر العقاري منذ القدم وذلك على إمتداد حضارات متنوعة ومتعاقبة إذ شهدت الحضارة البابلية نظاما خاصا لإحصاء الأراضي الزراعية يقوم أساسا على سجدت تجمع فيها كل المعطيات المتعلقة بالأرض . كما عرفت أيضا نظاما لتحجيرها) وضع أحجار على روايا الأرض لغاية ما تحديدها كما عرفت كلّ من الحضارتين القرطاجنية والرومانية نظاما للمسح وذلك بتقسيم الأراضي وتحجيرها . و في عهد الحضارة العثمانية وتحديدا سنة 1275هـ تبلورت ظاهرة السجلات العقارية تحت . تسمية " الآفائر الخاقانية " أو ما عرف أيضا بتسمية "نظام الطابو" رنظام قيس (الأراضي) والذي إنتشر في بلدان العراق، سوريا . غير أن نشأة أنظمة الشهر العقاري بمفهومها الحديث كانت قد بدأت لحظة بروز اختلاف جذري بين نوعين مختلفين من السجلات العقارية : نوع أوّل تمثل في السجلات الشخصية نتج عنه بروز النظام الشخصي للشهر العقاري (1) ونوع ثان تمثل في السجلات العينية نجم عنه النظام العيني للشهر العقاري . 1) النظام الشخصي للشهر العقاري (النظام الشخصي للسجلات العينية) : يعد النظام الشخصي للشهر العقاري أقدم نظام عقاري فهو الأسبق في الظهور والنشأة فهو نظام بتأسس على سجلات شخصيّة يعرّف فيها العقار على أساس الشخص أو الأشخاص المالكين ـ له ثم ترتب هذه السجلات وفق أسماء المالكين . ان ميزة هذا النظام تتمثل في سهولة إجراءاته وبساطتها وقلة تكلفتها غير أنه نظام يعرف عدة سلبيات وصعوبات أهمها إهماله للعقار كوحدة اقتصادية وإئتمانية (مرتبطة بالضمان) كما أنه لا يوفر حجية مطلقة في إثبات الحقوق الموظفة عليه إذ هو " مجرد إجراء يهدف إلى العلنية فقط دون أن يكون له أثر على الحق كما أنا هذا النظام يخفي سلبيات أخرى أبرزها نقض تحديد العقار فنيا ، الشيء الذي يساعد على تفاقم أعمال التحيل ممّا يساعد في إدخال السكر والزبية لدي المتعاملين على ذلك العقار الصعوبات والسلمات والعوائق وغيرها أضعفت قيمة العقار و هو ما كان عاملا على بروز نظام آخر للشهر العقاري الا وهو النظام الجيني للشهر العقاري لقد أخذ النظام العيني للشهر العقاري منذ بداية القرن 19 ولقد كانت أول محاولة لإرسائه (2) النظام العيني للشهر العقاري : على يد شخص أسترالي الجنسية "Richard Robert Tevens " و الذي تأثر بتجربة تسجيل السيفن أنذاك فإقتبس منها فكرة تسجيل العقارات مكان أن قدم فعلا مشروعا في العرض أمام مجلس النواب بتاريخ 2 جويلية 1858 وتقت المصادقة عليه فصدر بموجب ذلك "قانون السجل العقاري أو قانون السجل العيني أو hen actes

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي

de Terens ان يقوم هذا النظام على مرحلتين : مرحلة أولى يقع فيها تسجيل العقار ومرحلة ثانية يقع فيها انشاء الرسم العقاري . المرحلة الأولى تسمّى مرحلة التسجيل والمرحلة الثانية تسقى مرحلة الإشهار إن من بين أهم المبادئ القانونية التي يقوم عليها الإشهار العقاري وعددها 3 و المتمثلة في: بدأ التخصيص (أي أن لكل عقار مسجل رسم خاص به مبدأ التطابق (أي تطابق محتوى الرسمى العقاري مع واقع العقار ماديا وفنيا) ، مبدأ الشرعية) أي أن لديوان الملكية العقارية حق الثبت من صحة كل العمليات والكتائب المراد إدراجها ضمن الرسم العقاري) ، مبدأ المفعول المنشئ للترسيم (أي أنّ نشأة الحق العينين على العقار المسجل لا يمكن أن تكون إلا منذ ترسيمه في الرسم العقاري) : لقد بدا نظام الشهر العيني أكثر وضوحا ودقة وبعثا شقة والطمأنينة بين المتعاملين على العقار لذلك فقد عرف إنتشارا كبيرا في العالم في عدة بلدان كألمانيا، لبنان ، المغرب. ورغم ما بدا عليه من بعض السلبيات كتكلفته الباهضة فإنه وفي مقابل ذلك وقد عدة إيجابيات مقارنة بنظام الشهر الشخصي بما أنه الأكثر دقة ووضوحا و لإ علاء لمكانة العقار ودوره في الحياة و الإقتصادية والإئتمانية، كما أنّه أكثر بعثا للثقة والأمن العقاري ولعل كل ذلك ما ينشر تأثير القانون التونسيتي بهذا النظام العيني منذ سنة 1558 بعد أن كان قد عمل فيما سبق هذا التاريخ بمفردات النظام الشخصي. الإجتماعية لقد شهد القانون العقاري في تونس نظاما للتسجيل والإشهار العيني على إمتداد فترات للنظام العقاري للتسجيل والإشهار في تونس : ب) التسلسل التاريخي زمنية متعاقبة تعود بدايتها إلى سنة 1885 تاريخ صدور القانون العقاري (فقها إصطلح على هذا القانون إسم المجلة العقارية (وتحديدا في غرة جويلية 1885 إلى حين إلغائه بظهور ويمكن الوقوف عند هذا التسلسل التاريخي الذي امتد منذ أواخر القرن 19 إلى حد اليوم على محع بتاريخ 19 فيفري 1965 وبقائها حيز النفاذ إلى اليوم مراحل زمنيّة ثلاثة : أوّلها مرحلة الإستعمار (1) ، ثانيها مرحلة الإستقلال وبناء الجمهورية (2) وثالثها المرحلة المعاصرة (3) 1) المرحلة الأولى : مرحلة الإستعمار (أواخر القرن 19 أواسط القرن 20 لقد جاء على لسان المقيم العام الفرنسي Paul Cambom سنة 1882 أي بعد مرور نحو سنة على إمضاء عهد الأمان في 1831 ما يلي ذكره " لقد انبهرت بوفرة هذه الثروات الطبيعية . إن إحتلال تونس ليس يكون عملا سياسيا فحسب بل إنّه سيصبح صفقة تجارية حشة لقد عمل المستعمر الفرنسي منذ 1881 على السيطرة على أحصيب الأراضي التونسية ولمنحها لقائدة المعمرين والمقيمين الفرنسيين بعد أن كانت السلطات التونسية أنذاك قد أبرمت إتفاقيات مع عدد من الدول الأوروبية أحالت بموجبها أملاك عقارية تونسية للأجانب من ذلك مثلا لإتفاقية 110 كتوبر 1963 مع إنجلترا و إتفاقية 8 سبتمبر 1968 مع كل من إيطاليا و النمسا. محمد الباي أنذاك إلى إصدار أمر علي بتاريخ 5 جانفي 1882 يقضي بمنع التفويت في أملاك الدولة دون مواقعه كما تم إنشاء محاكم فرنسية في تونس بمقتضى القانون المؤرخ في 6 مارس 1983 ثم وفي 31 جويلية 1884 وتحديدا بموجب الفصل 5 من الأمر العلي القادر عن الباي في ذلك التاريخ ، وتم كذلك بموجب نفس الأمر " PON TOI " الذي كان يشغل أنذاك حظة رئيس المحكمة الفرنسية في تونس عهد إليه دراسة مشروع قانون كان قد أعده وقدمه العليّ ذاك تكوين لجنة تشريعية برئاسة المقيم التونسية وجعلها تحت أنظا Paul Cambon " يهدف إلى نقل ملكية أخصب الأراضي التونسية إلى المعمرين الفرنسيين مطهّرة من تحد الشوائب والتحمّلات والمشاكل القضائية التي كانت عالقة بها وكانت تحت أنظار المحاكم الشرعيّة التّونسية. ولغاية ذلك عمل صاحب هذا المشروع المقيم العام على تركيز نظام لتسجيل العقارات بينما بقيت العقارات الأخرى لما لكيما التونسيين مهمشة وعلى إثر مناقشة هذا المشروع وقبوله صدر الأمر العلني عن الباي بتاريخ 1 جويلية 1885 وغير مسجلة . انقاضي بأصدار القانون العقاري التونسي والذي تكوّن من 381 فصل أهمها الفصل 21 منه أنشأ لموجبة جهاز قضائي مختص في القيام بعملية تسجيل الأراضي و الذي سمي أنذاك " المجلس [11/30/2024 ,12:44 Sirine Khmissi] العقاري المختلط " والذي كان يتركب من قضاة 5 : 3 قضاة فرنسيتين من بينهم رئيس المجلس وقاضيين تونسيين رأيهما استشاري لا غير. ولقد أشار الفصل 20 من هذا القانون أن "العقارات التي نسجل تصير لنظر المحاكم الفرنسية وحدها وانتقالها هذا يكون نهائيا . لقد دخل القانون العقاري التونسي لسنة 1885 حيّز النفاذ في 15 جويلية 1886 بعد أن وقع تنقيحه في 16 ماي 1886 بإلغاء العمل بقاعدة الفصل 342 منه المكرسة لأحد أبرز وأهم مبادئ الإشهار العقاري الا وهو مبدأ المفعول المنشئ للترسيم. ولقد تواصل العمل بهذه الثنائية للعقارات سنوات بعد الإستقلال. 2) المرحلة الثانية: مرحلة الاستقلال وبناء الجمهورية (أواسط القرن 20 ء أواخره) بعد مغادرة المستعمر الفرنسي تونس غداة إعلان الإستقلال في 20 مارس 1956 أضحت الوضعية العقارية متشعبة ومتنوعة فمنها ما هو مسجل على معنى قانون 1885 ومنها ما هو غير مسجل سواء منها الخاضعة لنظام السجل الحوزي أم غير الخاضعة إليه و من العقارات أيضا ما كان خاضعا إلى نظام الأحباس (الأوقاف) ، ومنها أيضا ما هو خاضع للنظام الإشتراكي هذا بالإضافة إلى ماكان من العقارات تحت

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي

وضعية الشيوع، ما كان تحت حقوق الإنزال والكردار (ما قبل صدور م ح ع) . عمل المشرع التّونسي أنذاك على تحقيق جملة من المقاصد والأهداف أما عن المقاصد والأهداف الحينية العاجلة أنذاك، فكانت بلاشك تصفية الأوضاع العقارية المتشعبة منها ما بدا حينيا و منها ما بدا مستقبليا . ثم إنهاء العمل بنظام الملك العقاري غير المسجل (نظام السجل الحوزي (الوردي) وذلك بموجب وجوبية تسجيل الأراضي بسنّ المرسوم عدد 3 المؤرخ في 20 فيفري 4364 إستمر بتسمية قانون المسح العقاري : هذا المرسوم الذي شهد عدة تنقيحات أخرها تنقيح 6 فيفري 2017 . في والتحسينات في الهياكل والأجهزة المتداخلة والفاعلة في عملية التسجيل إلى جانب إصدار م . فيما يتعلق بالهياكل والأجهزة المتداخلة والفاعلة في عملية التسجيل و بدءا بالجهاز القضائي وقع إلغاء المجلس العقاري المختلط وتعويضه بـ " المحكمة العقارية بالبلاد التونسية، 21 أفريل 1964 . أما الجهاز الفني، والذي هو مكلف بأعمال فنية أهمها قيس الأراضي وإعداد الأملة الهندسية والذي كان منصوصا عليه بالقانون العقاري لسنة 1885 تحت تسمية "إدارة رسم الأمثلة الأرضية ثم أصبح يحمل تسمية " مصلحة قيس الأراضي وذلك بعد صدور م . ح . ٤ ثم أصحى بعد ذلك يسمّى "إدارة المسح والخرائط" وذلك بقانون 5 جانفي 1940 ثم أصبح يسمى بـ "ديوان" قيس الأراضي ورسم الخرائط " وذلك بموجب القانون الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 1974 ثم أصبح يسمّى بـ "ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري" وذلك بموجب القانون الصادر في 11 ماي 2009 . أما الجهاز الإداري، والذي يشرف على مسك وحفظ السجلات العقارية ومنها الرسوم العقارية والذي كان منصوصا عليه منذ قانون 1835 تحت تسمية * محافظة الملك العقاري (دفترخانة) ثم أصبح يسمّى ب إدارة الملكية العقارية " بموجب الأمر المؤرخ في 8 جويلية 1981 ثم أصبح يسمى " الديوان الوطني مملكية العقارية " منذ صدور الأمر العلي المؤرخ في 19 أوت 2015 بموجبه تم تغيير صبغة هذا الجهاز من مؤسسة عمومية ذات صبغة إدارية إلى منشأة عمومية ذات صبغة غير إدارية خاضعة للتشريعات المتعلقة بالمنشآت العمومية وخاضعة أيضا للتشريعات التجارية. أما فيما يخص تعويض قانون 1885، فلقد جاء على لسان السيد كاتب الدولة معدل أنذاك " الهادي خفسة " " في ندوة صحفية إنعقدت يوم الجمعة 13 مارس 1964 إنّ نظام التسجيل الإختباري (قانون 1885) غير مقصود بالإصلاح ولا يمكن أن يُمس لأنّه حسن . و فعلا تم الإبقاء على قانون 1355 إلى غاية تاريخ 12 فيفري 1965 متى صدرت م. ح.ع التي ألغت العمل واستوعبت جل أحكامه فتواصل العمل بنظام التسجيل الإختياري (إلى جانب التسجيل بقانون 1385 شكلا الإجباري وفق مرسوم (1964) . الفني كيفما هو حاصل على العقار ذاته) . فكان من واجب المقترع أن يعيد إليها سلامتها وذلك عبر تحيينها بغاية إعادة تطبيق مبدأ المفعول المنشئ ترسيم عليها حتى تظلّ وتحيا سليمة وكان ذلك فعلا بإصداره القانون عدد 46 المؤرخ في 04 ماي 1992 بموجبه أرسى المسرع لجانا إدارية جهوية تختص بعمليات التحبين بغاية تخليصها من الجهود ثمّ بهدف إعادة مبدأ المفعول المنشئ للترسيم منطبقا عليها (كما وقع تنقيح الفصل 581 م ع المتعلّق بعقد البيع بمقتضى القانون عدد 147 الصادر في 04 ماي 1992 مع تنقيح الفصل 204 ماش المتعلق بعقد الهبة بمقتضى القانون عدد 48 المؤرخ في 04 ماي 1992) في هذا الإطار تضمن القانون عدد 46 صنفين من التنقيحات : صنف أقل شمل أحكاما تهم تحرير الكتائب والشكوك دخل حيز النفاذ مباشرة إثر صدوره أي في 14 ماي 1992 القانون 04 ماي وصنف ثان شمل إعادة مبدأ المفعول المنشئ لترسيم إلى منظومة الشهر العقاري ، لكن الملفت للانتباه ها هذا أن هذه الأحكام أرجأ المشرع دخولها حيّز النفاذ إلى 3 سنوات وذلك بموجب 1992 ذاته، ثم وفي 1995 وتحديدا في 23 جانفي من هذه السنة، أعاد المشرع إرجاء دخول هذا القانون حيّز النفاذ مرّة أخرى إلى حين بلوغ تاريخ 20 أفريل 1998 منى أصدر المشرع القانون عدد 30 لكن وبتاريخ 31 أكتوبر 2000 ، تفطن المشرع إلى سهو كان قد وقع فيه تمثل في إصدار المحكمة العقارية لأحكام قاضية بتسجيل بعض العقارات سواء كانت بطريقة إختيارية أم إجبارية وكان من المفروض أنه منذ صدورها وإقامة الرسوم العقارية تنفيذا لها أن يقع تطبيق مبدأ المفعول المنشئ فكان أن دخل هذا العبدأ حيز النفاذ على تلك الرسوم بعد 20 فريل 1998 . و في تاريخ 10 أفريل 2001 ، أصدر المشرع القانون عدد 34 المتعلق بتحيين الرسوم العقارية لشرسي المجمدة بإجراءات جديدة : إنها إجراءات قضائية إذ ألغى المشرع التحيين الإداري (التحيين الذي كانت تقوم به اللجان الجهوية لبرسي بدلا عنها دوائر تجيبين صلب المحكمة العقارية مع إحترام الإختصاص الترابي ـ ولم تقف الإصلاحات التشريعية عند هذا الحد بل تواصلت إلى أن أرسى واضع القانون الية الطعن بالتعقيم في الأحكام القاضية بالتسجيل وكان ذلك بموجب إصداره القانون عدد 67 المؤرخ في 03 نوفمبر 2009 12:44, 11/30/2024] Sirine Khmissi: أدرج بمقتضاه بابا سادساً من العنوان الثاني من الكتاب الثاني من م ح ع تحت عنونة " في تعقيب أحكام التسجيل العقاري. كما أرسى واضع القانون آلية الطعن بالإستئناف فى الأحكام الصادرة في مادة التحبين وكان ذلك بتاريخ 19 سبتمبر 2009 بأن خصص قسما سابعا لذلك صلب قانون التحييل قانون

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي

10 أفريل (2001) . كما أدخل المشرع منذ 29 جوان 2010 وتحديداً بموجب القانون عدد 34 من ذلك التاريخ المسك ليبقى أخر إصلاح إلى حدّ هذا اليوم متمثلا في إعادة هيكلة إدارة الملكية العقارية سابقا وتغيير الإلكتروني لتسجلات الدينية و منها الرسوم العقارية . إسمها وصبغتها (التسمية : ديوان الملكية العقارية ا الصبغة مؤسسة عمومية ـ منشأة عمومية) وكان ذلك بموجب صدور الأمر الحكومي عدد 958 بتاريخ 19 أون 2019 ـ تتميز أحكام القانون العقاري يصبغتها الشكلية والأمرة (لا يمكن الإتفاق على خلافها وأيضا ببعدها الفرع الثاني : الأهميات العملية (التطبيقية) لأحكام القانون العقاري : الفني كما الجوهري (الأصلي) فجل قواعدها القانونية مرتبطة بالنظام العام لا يجوز الإتفاق على خلافها ولعل ذلك ما يعكس أهميّات واقعية عملية ، نقد سعى المشرع من خلال تبنيه نظام الشهر العقاري منذ 1885 وبعد 1965 على تحقيق الأمن العقاري الهدف الجوهري الأول : تحقيق الأمن العقاري ومفهوم يختزل جملة من العلاقات أوّلها علاقة المائد بعقاره المسجّل ، ثانيها علاقة المالك وعقاره المسجل بالغير وثالثها علاقة الرسم العقاري والعقار موضوعه مع كافة الأجهزة الفاعلة في عمليتي التسجيل والاشهار . إن ما يحكم هذه العلاقات المختلفة إنبنائها على وجوبية بعث الثّقة والطمانينة عند التعامل مع العقار المسجل فمالك هذا العقار ينبغي أن يجد تلك الثقة وذلك الإطمئنان بوجود الرسم العقاري ومنه أيضا تعامل العيد مع ذلك الرسم وحقوقه ستظل محفوظة ضمن ذلك الرسم كما أن وجود الأجهزة الفاعلة في عمليتي التسجيل والإشهار في حد ذاته من شأنه أن يبعث على الثقة والطمأنينة لدى المتعاملين مع منبع في شكلي وحينها تعنى دراسة الأساس القانوني للقاعدة القانونية) le endament بالبحث في الأسباب الكامنة والمبررة الفرع الثالث : مصادر القانون العقاري : للقوة الإلزامية للقاعدة القانونية بينها، تعنى دراسة مصادر القاعدة القانونية بالبحث وجودها و هو منبع مزدوج فيه ماهو مادي وحينما يصبح مصدر القاالق مصدرا ماديا و فيه ما هوند أما المصدر المادي فيعنى بالبحث عن إجابة لسؤال من أين استمد المشرع محتوى (جوهر) مضمون) يصبح مصدر القالق مصدرا شكتيا . الف الف ؟ أما المصدر الشكلي فيعنى بالبحث عن إجابة لسؤال أين توجد القائق مكتوبة مبدئيا ؟ تطبيقا لكل ذلك على القانون العقاري يصبح من الممكن القول أن المصدر المادي للقانون العقاري التونسي هو القانون الأسترالي في سنة 1858 ثم وفي 1965 تاريخ صدور م ج ع يمثل المصدر العادي للقانون العقاري في قانون 1885 ـ 1 12:48, فالمصدر الشكلي الأول هو الكتاب الثاني من محع مع مراعاة أحكام الكتاب الأول منها متى لم تتعارض مع أحكام التسجيل والإشهار والمصدر الشكلتي الثاني هو مرسوم 20 فيفري 1964 المتعلق بالمسح العقاري وكذلك قانون 10 أفريل 2001 المتعلّق بالتحيين العقاري، وكل النصوص والقوانين متى تعلّق موضوعها بالعقار المسجل . إن دراسة أحكام القانون العقاري التونسي تتسم بالمرحلية : مرحلة أولى تمثل عملية التسجيل (الجزء الأقل) ثم تكون بمرحلة ثانية هي مرحلة الإشهار العقاري (الجزء الثاني) الجزء الأول : الأحكام العامة لم يعرف المشرع التونسيي مصطلح التسجيل العقاري و تبعا لديك قدم الفقه عدة تعريفات له ، هده التعريفات ولكن إختلفت في صياغاتها إلا أن جميعها بيشترك في المحتوى والمضمون اد يعد التسجيل العقاري " عملية قانونية تهدف إلى إدخال العقار إلى نظام السجل العيني وذلك بواسطة ح... 12:50, ثار نقاش فقهي وحتى فقه قضائي جام حول معرفة زمن ا عتبار العقار مسجلا في مظهر القانون الأمر الذي يستدعي وجوب تحديد (ضبط) المجال الزمني للتسجيل العقاري (الفقرة الثانية) الفقرة الأولى : المجال الموضوعي للتسجيل العقاري : إنطلاقا مقا ورد ضمن أحكام الفصلين 304 م. ح.ع و 2 من مرسوم 1964 يستنتج أن مناط (مجال) عملية التسجيل العقاري يتسلط على الملكية الخاصة و معنى ذلك أن ملك الدولة العام لا يخضع ميانيا للتسجيل إحتراما في ذلك لأحكام الفصل 356م . ج.ع و بذلك فإنّ المجال الموضوعي المعني بالتسجيل يشمل كلّ من الأملاك الخاصة للأفراد (أ) كما أيضا ملك الدولة الخاص (ب) ع. على أنه : " لا نقبل التسجيل إلا الأراضي والمباني وهذا ما يعني أن مجال التسجيل يهم العقارات الطبيعية مبدئيا وهوذات ما يمكن أن يفهم من طيات الفصل 2 من مرسوم 1964 كيفما وقع تنقيحه بالقانون عدد 6 المؤرخ في 06 فيفري 2014 يجري مسح جميع العقارات غير المسجلة بكامل تراب الجمهورية بإستثناء العقارات المبنية الكائنة داخل المناطق البلاية ويقع تعويض جميع رسومها التقليدية وجوبا برسوم جاء فيه ما يلي : عقارية ، على أنه يمكن داخل المناطق البلدية ذات الأولوية إخضاع العقارات المبنية للتسجيل العقاري الإجباري. وتحدّد هذه المناطق بأمر حكومي إعتمادا على مبدأ التمييز الإيجابي ، و في هذه الحالة مكانه لا ح.ع على أنه "كل شيء ثابت في يمكن نقله منه دون تلف " فإنّه صنفه بالفصل 4 من نفس المجلة إلى عقارات طبيعية وحكمية وأخرى تبعية. مل كلّها أم بعض منها ؟ بدءا بالعقارات الطبيعية، فإنّه ممّا لا جدال فيه بأنّها تمثل المكون الرئيسي والجوهري لمجال التسجيل وذلك شصيص عليها صراحة من المشرع بأحكام الفصلين 304 م . ع و 2 من مروزا بالعقارات الحكمية، فإن طبيعتها العقارية المفترضة مرسوم 1964 سالفي الذكر من المشرع تجعل منها بالضرورة خارج نطاق التسجيل

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي

أمي منقولات في أصلها حتى أنه في صورة الحديث عن العقارات الحكمية طبق أحكام الفصل 10 م ح ع (صورة الإلتحام المادي) فإنه على فرض لإمكان فصل المنقول عن العقار دون إحداث تلف فإن الأمر حينها سيصبح متعلقا يفرقول و بعقار طبيعي ٢٠ ما المنقول فهو خارج عن نطاق التسجيل بحكم طبيعته وبالنسبة للعقار فسيسجل إن الإجابة عن ! " تعد عقارات بوصفه عقار طبيعي تبعية الحقوق العينية العقارية و الدعاوى المنطقة بهاء هل تخضع هذه العقارات للتسجيل ؟ هذا التساؤل تكون بالإيجاب ذلك أن عملية التسجيل العقاري تشمل جميع الحقوق العينية الموظفة عليه فهي تتبعه. ولقد نص المشرع على مختلف هذه الحقوق العينية ضمن " الفصل 12م . ج . ع .

lakhasly.com © تم تلخيص النص بواسطة موقع لخصلي