

يعد القانون العقاري فرعاً من فروع القانون المدني بصورة عامة إذ هو يتصل بقانون الأموال (الكتاب الأول من مرج ٤) كما هو متصل أيضاً بقانون التأمينات الدهن والامنيان و الحبس) كما هو متصل أيضاً بقانون الأحوال الشخصية (المواريث، الهبة الأملاك العشرة بين الأزواج الوصية) كما هو متصل أيضاً 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 هو استصدار حكم بات من المحكمة العقارية المختصة ترايبا قاض بتسجيله مع إحداث رسم الشجّل "2 immatriculation الذي يمسكه ديوان الملكية العقارية يحضن كل العمليات القانونية المسطرة عليه "negistre fonce" العيني (الشجّل العقاري كما أن الملاحظ من عملية التسجيل هذه سعي المشرع نحو إعطاء العقار القيمة (la publicité fencine) ويعلم بها العين القانونية التي يستحقها إذا علاوة على أنه يمثل مالا على معنى الفصل 1 م ح ع ينقسم إلى عقار طبيعيتي (3 م جع) و عقار حكومي (9 و 10 م ح ع) و عقار تبعي (11 و 12 م ح ع) ، فإنه يمثل أيضاً وحدة إقتصادية وإئتمانية ، و في بلادنا، سعى المشرع إلى تنظيم العقارات المسجلة إذ خص الكتاب الثاني من مح مع بتنظيم أحكام التسجيل الإختياري، كما سبق له أن سنّ المرسوم عدد 3 لسنة 1964 المؤرخ . على أن سعي المشرع هذا سبقته مراحل زمنية معينة تعكس الإطار التاريخي الذي عرفه نظام 20 فيفري 1964 بتنظيم التسجيل الإجباري (المسح العقاري) تونس حول التسجيل والإشهار (الفرع الأول) كما لحقته أيضاً محطات قانونية متنوعة ومتعددة إلى حد اليوم ساهمت في تطوير أحكامه قصد تلا في وتجاوز كل العوائق والصعوبات والمشاكل الفنيّة 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 (الفرع الثالث) لقد شهد القانون العقاري التونسي تطوراً تاريخياً متنوعاً إمتد على حقبات زمنية متعاقبة . الفرع الأول : الإطار التاريخي لأحكام القانون العقاري التونسي : رسمت معالمه وأسندت له هوية وطابعا وصل به إلى حدّ إعتباره مصدراً مادياً لبعض القوانين العربية المقارنة (مصر) لبنان المغرب) . على أنه مثل هذا التطور لم يكن بمعزل عما 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 والإشهار 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 نظاماً خاصاً لإحصاء الأراضي الزراعية يقوم أساساً على سجدت تجمع فيها كل المعطيات المتعلقة بالأرض . كما عرفت أيضاً نظاماً لتحجيرها) وضع أحجار على روايا الأرض لغاية ما تحديدها كما عرفت كل من الحضارتين القرطاجنية والرومانية نظاماً للمسح وذلك بتقسيم الأراضي وتحجيرها . و في عهد الحضارة العثمانية وتحديدا سنة 1275هـ تبلورت ظاهرة السجلات العقارية تحت . تسمية " الآفائر الخاقانية " أو ما عرف أيضاً بتسمية "نظام الطابو" بنظام 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 أول 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 شخصية يعرف فيها العقار على أساس الشخص أو الأشخاص المالكين - 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 إقتصادية 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 مما يساعد في إدخال السكر والزببة لدي المتعاملين على ذلك العقار الصعوبات والسلامات والعوائق وغيرها أضعفت قيمة العقار و هو ما كان عاملاً 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 و الذي تأثر "Richard Robert Tevens" محاولة لإرسائه (2) النظام العيني للشهر العقاري : على يد شخص أسترالي الجنسية بتجربة تسجيل السيفن أنذاك فإقتبس منها فكرة تسجيل العقارات مكان أن قدم فعلاً مشروعاً في العرض أمام مجلس النواب hen actes بتاريخ 2 جويلية 1858 وتقت المصادقة عليه فصدر بموجب ذلك "قانون السجل العقاري أو قانون السجل العيني أو

ان يقوم هذا النظام على مرحلتين : مرحلة أولى يقع فيها تسجيل العقار ومرحلة ثانية يقع فيها انشاء الرسم العقاري . de Terens

المرحلة الأولى تسمى 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 الرسم العقاري مع واقع العقار ماديا وفنيا) ، مبدأ الشرعية (أي أن لديوان الملكية العقارية حق الثبوت من صحة كل العمليات والكتائب المراد إدراجها ضمن الرسم العقاري) ، مبدأ المفعول المنشئ للتسجيل (أي أن نشأة الحق العيني 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 لإعلاء لمكانة العقار ودوره في الحياة و الاقتصادية والإثتمانية، كما أنه أكثر بعثا للثقة والأمن العقاري ولعل كل ذلك ما ينشر تأثير القانون التونسي 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 (وتحديدًا 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 وبقيائها حيز النفاذ إلى اليوم مراحل زمنية ثلاثة : أولها مرحلة الإستعمار (1) ، ثانيها مرحلة الإستقلال وبناء الجمهورية (2) وثالثها المرحلة المعاصرة (3)

Paul (1) المرحلة الأولى : مرحلة الإستعمار (أواخر القرن 19 وأواسط القرن 20 لقد جاء على لسان المقيم العام الفرنسي سنة 1882 أي بعد مرور نحو سنة على إمضاء عهد الأمان في 1831 ما يلي ذكره " لقد انبهرت بوفرة هذه الثروات Cambom الطبيعية . إن إحتلال تونس ليس يكون عملا سياسيا فحسب بل إنه سيصبح صفقة تجارية حشة لقد عمل المستعمر الفرنسي منذ 1881 على السيطرة على أحصيص الأراضي التونسية ولمنحها لقائدة المعمرين والمقيمين الفرنسيين بعد أن كانت السلطات التونسية آنذاك قد أبرمت إتفاقيات مع عدد من الدول الأوروبية أحوالت بموجبها أملاك عقارية تونسية للأجانب من ذلك مثلا لإتفاقية 110 أكتوبر 1963 مع إنجلترا و إتفاقية 8 سبتمبر 1968 مع كل من إيطاليا و النمسا. محمد الباي آنذاك إلى إصدار أمر علي بتاريخ 5 جانفي 1882 يقضي بمنع التفويت في أملاك الدولة دون موافقه كما تم إنشاء محاكم فرنسية في تونس بمقتضى القانون المؤرخ في 6 مارس 1983 ثم وفي 31 جويلية 1884 وتحديدًا بموجب الفصل 5 من الأمر العلي القادر عن الباي في ذلك الذي كان يشغل آنذاك حظة رئيس المحكمة الفرنسية في تونس عهد إليه " PON TOI " التاريخ ، وتم كذلك بموجب نفس الأمر Paul دراسة مشروع قانون كان قد أعدده وقدمه العليّ ذاك تكوين لجنة تشريعية برئاسة المقيم التونسية وجعلها تحت أنظار يهدف إلى نقل ملكية أخصب الأراضي التونسية إلى المعمرين الفرنسيين مطهرة من تحد الشوائب والتحمّلات " Cambon والمشاكل القضائية التي كانت عالقة بها وكانت تحت أنظار المحاكم الشرعية التونسية. ولغاية ذلك عمل صاحب هذا المشروع المقيم العام على تركيز نظام لتسجيل العقارات بينما بقيت العقارات الأخرى لما لكيم التونسيين مهمشة وعلى إثر مناقشة هذا المشروع وقبوله صدر الأمر العلي عن الباي بتاريخ 1 جويلية 1885 وغير مسجلة . انقاضي بأصدار القانون العقاري التونسي والذي تكون من 381 فصل أهمها الفصل 21 منه أنشأ لموجبة جهاز قضائي مختص في القيام بعملية تسجيل الأراضي والذي العقاري المختلط " والذي كان يتركب من قضاة 5 : 3 قضاة Sirine Khmissi [سمي آنذاك " المجلس 12:44 , 11/30/2024 فرنسيتين من بينهم رئيس المجلس وقاضيين تونسيين رأيهما استشاري لا غير. ولقد أشار الفصل 20 من هذا القانون أن "العقارات التي تسجل 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 للتسجيل. ولقد تواصل العمل بهذه الثنائية للعقارات سنوات بعد الإستقلال. (2) المرحلة الثانية: مرحلة الاستقلال وبناء الجمهورية (أواسط القرن 20 ء وأخيره) بعد مغادرة المستعمر الفرنسي تونس غداة إعلان الإستقلال في 20 مارس 1956 أضحى الوضع 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 ما كان من العقارات تحت

وضعية الشيوخ، ما كان تحت حقوق الإنزال والكردار (ما قبل صدور م ح ع) . عمل المشرع التونسي آنذاك على تحقيق جملة من المقاصد والأهداف أما عن المقاصد والأهداف الحينية العاجلة آنذاك، فكانت بلاشك تصفية الأوضاع العقارية المتشعبة منها ما بدا حينها 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 آخرها 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 قياس الأراضي وإعداد الأملة الهندسية والذي كان منصوصا عليه بالقانون العقاري لسنة 1885 تحت تسمية "إدارة رسم الأمثلة الأرضية ثم أصبح يحمل تسمية " مصلحة قياس الأراضي وذلك بعد صدور م . ح . ع ٤ ثم أصحى بعد ذلك يسمّى "إدارة المسح والخرائط" وذلك بقانون 5 جانفي 1940 ثم أصبح يسمى بـ "ديوان" قياس الأراضي ورسم الخرائط " وذلك بموجب القانون الصادر بتاريخ 25 ديسمبر 1974 ثم أصبح يسمّى بـ "ديوان قياس 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 بـ إدارة الملكية العقارية " بموجب الأمر المؤرخ في 8 جويلية 1981 ثم أصبح يسمى " الديوان الوطني لمملكية 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 آنذاك " الهادي خفصة " في ندوة صحفية إنعقدت يوم الجمعة 13 مارس 1964 إن نظام التسجيل الإختباري (قانون 1885) غير مقصود بالإصلاح ولا يمكن أن يُمس لآته 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 الإختباري (إلى جانب التسجيل بقانون 1385 شكلا الإيجاري وفق مرسوم (1964) . الفني كيفما هو حاصل على العقار ذاته) . فكان من واجب المقترح 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 التحيين بغاية تخليصها من الجهود ثمّ بهدف إعادة مبدأ المفعول المنشئ للترسيم منطبقا عليها (كما وقع تنقيح الفصل 581 م ع المتعلق 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 أقلّ شمل أحكاما تهم تحرير الكتاب 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 حيز النفاذ إلى 3 سنوات وذلك بموجب 1992 ذاته، ثم وفي 1995 وتحديدًا في 23 جانفي من هذه السنة، أعاد المشرع إرجاء دخول هذا القانون حيز النفاذ مرّة أخرى إلى حين بلوغ تاريخ 20 أفريل 1998 منى أصدر المشرع القانون عدد 30 لكن وبتاريخ 31 أكتوبر 2000 ، تظن المشرع إلى سهو كان قد وقع فيه تمثل في إصدار المحكمة العقارية لأحكام قاضية بتسجيل بعض العقارات سواء كانت بطريقة إختبارية أم إجبارية وكان من المفروض أنه منذ صدور 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 تحيين صلب المحكمة العقارية مع إحترام الإختصاص الترابي - 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 أدرج بمقتضاه بابا سادسا من العنوان الثاني من : Sirine Khmissi [67 المؤرخ في 03 نوفمبر 2009 12:44 , 11/30/2024 الكتاب الثاني من م ح ع تحت عنوان " في تعقيب أحكام التسجيل العقاري. كما أرسى واضع القانون آلية الطعن بالإستئناف في الأحكام الصادرة في مادة التحيين وكان ذلك بتاريخ 19 سبتمبر 2009 بأن خصص قسما سابعا لذلك صلب قانون التحيل قانون

10 أبريل (2001) . كما أدخل المشرع منذ 29 جوان 2010 وتحديداً بموجب القانون عدد 34 من ذلك التاريخ المسك ليبقى آخر إصلاح إلى حدّ هذا اليوم متمثلاً في إعادة هيكلة إدارة الملكية العقارية سابقاً وتغيير الإلكتروني لتسجيلات الدينية و منها الرسوم العقارية . إسمها وصبغتها (التسمية : ديوان الملكية العقارية | الصبغة مؤسسة عمومية - منشأة عمومية) وكان ذلك بموجب صدور الأمر الحكومي عدد 958 بتاريخ 19 أون 2019 - تتميز أحكام القانون العقاري يصبغتها الشكلية والأمرة (لا يمكن الإتفاق على خلافها وأيضاً ببعدها الفرع الثاني : الأهميات العملية (التطبيقية) لأحكام القانون العقاري : الفني كما الجوهرى (الأصلي) فجّل قواعدها القانونية مرتبطة بالنظام العام لا يجوز الإتفاق على خلافها ولعل ذلك ما يعكس أهميات واقعية عملية ، نقد سعى المشرع من خلال تبنيه نظام الشهر العقاري منذ 1885 وبعد 1965 على تحقيق الأمن العقاري الهدف الجوهرى الأول : تحقيق الأمن العقاري ومفهوم يختزل جملة من العلاقات أولها علاقة المائد بعقاره المسجل ، ثانياها 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 الثقة والطمأنينة عند التعامل مع العقار المسجل فمالك هذا العقار ينبغي أن يجد تلك الثقة وذلك الإطمئنان بوجود الرسم العقاري ومنه أيضاً تعامل العيد مع ذلك الرسم وحقوقه ستظل محفوظة ضمن ذلك الرسم كما أن وجود الأجهزة الفاعلة في عمليتي التسجيل والاشهار في حد ذاته من شأنه أن يبعث على الثقة والطمأنينة لدى المتعاملين مع منبع في بالبحث في الأسباب الكامنة والمبررة الفرع الثالث e endament (شكلي وحينها تعنى دراسة الأساس القانوني للقاعدة القانونية : 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 القائل مصدرا ماديا وفيه ما هوند أما المصدر المادي فيعنى بالبحث عن إجابة لسؤال من أين استمد المشرع محتوى (جوهر) مضمون) يصبح مصدر القائل مصدرا شكليا . 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 - 12:48 ، فالمصدر الشكلي الأول هو الكتاب الثاني من مح مع مراعاة أحكام الكتاب الأول منها متى لم تتعارض مع أحكام التسجيل والاشهار والمصدر الشكلي الثاني هو مرسوم 20 فيفري 1964 المتعلق بالمسح العقاري وكذلك قانون 10 أبريل 2001 المتعلق 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) : الأحكام العامة لم يعرف المشرع التونسي مصطلح التسجيل العقاري و تبعا لديك قدم الفقه عدة تعريفات له ، هذه التعريفات ولكن إختلفت في صياغاتها إلا أن جميعها يشترك 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 اعتبار العقار مسجلا في مظهر القانون الأمر الذي يستدعي وجوب تحديد (ضبط) المجال الزمني للتسجيل العقاري (الفقرة الثانية) الفقرة الأولى : المجال الموضوعي للتسجيل العقاري : إنطلاقا مما ورد ضمن أحكام الفصلين 304 م. ح.ع و 2 من مرسوم 1964 يستنتج أن مناط (مجال) عملية التسجيل العقاري يتسلط على الملكية الخاصة ومعنى ذلك أن ملك الدولة العام لا يخضع ميانيا للتسجيل إحتراما في ذلك لأحكام الفصل 356 م . 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 وهذات 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 البلدية 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 ، وفي 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 والجوهرى لمجال التسجيل وذلك شحيص عليها صراحة من المشرع بأحكام الفصلين 304 م . ع و 2 من مرسوم بالعقارات الحكمية، فإن طبيعتها العقارية المفترضة مرسوم 1964 سأل في الذكر من المشرع تجعل منها بالضرورة خارج نطاق التسجيل

أما منقولات في أصلها حتى أنه في صورة الحديث عن العقارات الحكيمة 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 بفرقول و بعقار طبيعي ٢٠ ما المنقول فهو خارج عن نطاق التسجيل بحكم طبيعته وبالنسبة للعقار فسيُسجل 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 12 م . ج . ع