

Loi n° 2001-34 du 10 avril 2001, portant mise à jour des titres fonciers (1).

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.

Art. 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 citées à l'article 2 de la loi 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.

Art. 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.

Art. 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 est situé l'immeuble.

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

Art.5. – Le tribunal immobilier connaît, aux fins de la mise à jour des titres fonciers, de la situation juridique et matérielle des immeubles immatriculés.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 19 mars 2001.

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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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

Art.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.

- numéro du titre foncier ou des titres fonciers, siège de la justice cantonale et siège de la délégation dans le ressort desquels est 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.

Art.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

Art.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 contenir la date de son insertion, le tribunal saisi, les numéros, date de dépôt et objet de la demande, les nom, prénom et domicile du demandeur et l'indication des droits et des opérations dont l'insertion est requise.

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.

Art.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 doit contenir l'indication des mentions relatives aux demandes portant sur l'objet des certificats sus-indiqués.

Art.14. – Par dérogation aux dispositions du premier alinéa de l'article 13 de la présente loi, la chambre des titres gelés ou le juge du livre foncier peut, 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

Art.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.

Art.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.

Art.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'expertise, 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.

Art.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.

Art. 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 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.

Art. 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.

Art. 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 procédera 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

Art.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 présente loi.

La chambre des titres gelés peut prononcer l'admission ou le rejet en tout ou partie des demandes.

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.

Art. 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 pas été 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.

Art. 24. – Le jugement ordonnant la mise à jour est exécuté immédiatement après notification aux parties conformément aux dispositions de l'article 349 du code des droits réels.

La conservation de la propriété foncière est tenue de mentionner le jugement sur le titre foncier lors de l'insertion de toute opération ordonnée par ce jugement.

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.

Art. 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.

En cas d'empêchement d'exécution du jugement résultant de l'existence d'inscriptions faites en violation des dispositions de l'alinéa premier de l'article 13 ou en application des dispositions de l'article 14 de la présente loi, la conservation de la propriété foncière ou le bénéficiaire du jugement peut requérir de la chambre des titres gelés qu'il soit statué sur les difficultés empêchant l'exécution.

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.

Art. 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.

Art. 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 - De la demande en révision

Art. 28. – Les jugements rendus en application de la présente loi ne sont susceptibles d'aucune opposition, appel, recours en révision ou recours quelconque.

Cependant, une demande en révision peut être formée par quiconque ayant un intérêt contre le jugement ordonnant la mise à jour rendu par la chambre des titres gelés ou le juge du livre foncier dans les cas suivants :

1) si le jugement n'a pas pris en considération des pièces précédemment versées au dossier et ayant une incidence directe et déterminante quant à la solution du litige.

2) s'il a été rendu, avant la date du jugement attaqué, un jugement civil ayant acquis l'autorité de la chose jugée en contradiction avec le jugement du tribunal immobilier.

3) s'il a été rendu par le tribunal immobilier deux jugements ou plus sur un même objet.

4) si le jugement a été rendu contrairement aux dispositions de l'article 8 de la présente loi.

5) si le jugement a été rendu sans faire citer le défendeur dans les cas et selon les formes prévus à l'article 18 de la présente loi.

6) si le jugement a été fondé sur des preuves dont leur faux ou leur falsification ayant été pénalement établi par un jugement définitif.

Art. 29. – Le délai pour former la demande en révision est de deux mois à partir de la date de l'exécution du jugement par son insertion au titre foncier pour les cinq premiers cas prévus à l'article 28 de la présente loi et de la date du prononcé du jugement pénal définitif pour le dernier cas.

Dans le troisième cas, le tribunal immobilier peut procéder à la rétractation d'office ou sur demande de la conservation de la propriété foncière sans contrainte de délai et avant l'exécution du jugement après l'assignation des intéressés.

La demande en révision ne peut être admise si l'acquisition des droits objet du jugement par les tiers de bonne foi est établie.

Art.30. – La demande est portée devant le siège du tribunal immobilier dans le ressort duquel est situé l'immeuble par un avocat près la cour de cassation ou la cour d'appel.

La demande doit indiquer les nom, prénom, nationalité, profession et domicile du demandeur et du défendeur, le jugement attaqué avec justification de son insertion au titre foncier et les causes de la demande en révision accompagnées de toutes pièces justificatives.

Il sera statué sur la demande par une formation collégiale composée d'un vice président et de deux juges rapporteurs n'ayant pas participé auparavant au jugement.

Art.31. – Le président de la chambre saisie ordonne l'inscription de la demande en révision, l'assignation des parties à l'audience dans la forme prévue aux articles 342 et 343 du code des droits réels et fait aviser la direction régionale de la conservation foncière à fin de procéder à une prénotation de l'objet de la demande.

La chambre peut ordonner au demandeur de faire citer le défendeur par lettre recommandée avec accusé de réception ou par huissier-notaire.

Art. 32. – La chambre saisie statuera sur la demande en révision et s'il y a lieu à la déclarer recevable elle décidera la rétractation du jugement, statuera au fond et ordonnera dans tous les cas la radiation de la prénotation relative à l'objet de la demande. Ses jugements seront définitifs.

Section VIII - Dispositions transitoires

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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