

الجمهورية التونسية
وزارة التنمية المحلية
مركز التكوين ودعم اللامركزية



دليل العمل البلدي

التصرف في الملك البلدي

أوت 2016

المحتوى

5	1- تعاريف
5	1-1. تعريف الملك بصفة عامة
7	2-1. تعريف الملك البلدي
7	3-1. الملك العمومي البلدي
8	4-1. الملك البلدي الخاص
9	2- اهمية الملك البلدي
10	3- اقتناء الأملاك البلدية بالطرق العادية.
18	4- التملك بواسطة وسائل استثنائية
18	1-4. التملك بعد المصادقة على التقسيمات
20	2-4. اقتناء البلديات عقارات دولية
21	3-4. الانتزاع للمصلحة العمومية
24	5- مسك دفتر الاملاك البلدية
24	1-5. اهداف التسجيل بدفتر الاملاك البلدية
25	2-5. البيانات المطلوب تسجيلها بدفتر الأملاك البلدية
26	6- التسجيل العقاري
26	1-6. اهداف التسجيل العقاري
26	2-6. محتوى مطلب التسجيل
27	3-6. نقل ملكية العقار المسجل الذي تم انتزاعه
29	4-6. نقل ملكية العقار غير المسجل الذي تم انتزاعه
29	5-6. استرجاع المالك الاصلي لعقاره الذي تم انتزاعه
29	7- التصرف في الاملاك العقارية
29	1-7. تسويق المحلات
37	2-7. التقويت في العقارات
41	8- الاشغال الوقتي للملك العمومي البلدي ولزمة المرفق العمومي في الملك البلدي
41	1-8. الاشغال الوقتي للملك العمومي البلدي
43	2-8. لزمة المرفق العمومي في الملك البلدي
45	9- التصرف في القيم والاملاك المنقولة
45	1-9. المساهمات المالية
46	2-9. المخزونات والاثاث

46	10- طرح المنقولات والتفويت فيها
49	11- تحديد الملك العمومي البلدي وترتيبه وتصنيفه
50	11-1. تحديد العقارات التابعة للملك العمومي البلدي
55	11-2. ترتيب الملك العمومي البلدي للطرق وتصنيفه
56	12- ترتيب الملك العمومي البلدي
56	12-1. الهدف من الترتيب
57	12-2. تصنيف الشوارع والطرق وترتيبها
57	12-3. تصنيف الطرق العمرانية والمسالك وترتيبها
58	13- تصنيف الشوارع و الطرق و ترتيبها
59	13-1. تصنيف الطرق التابعة للملك العمومي البلدي
60	13-2. تكريس تحديد الملك العمومي البلدي
60	13-3. عمليات التصنيف حق للارتفاق
61	13-4. تصنيف الطرق العمرانية او المسالك
61	13-5. التصنيف الفردي
61	13-6. مخالفات قرارات التصنيف والتسوية
62	14- وسائل حماية الملك العمومي البلدي
63	14-1. حماية الاملاك واحكام التصرف فيها
64	14-2. الحماية من خلال سن المبادئ العامة للملك العام
67	14-3. الحماية من خلال الاطار المؤسساتي
70	15- الضبط الاداري للصيانة
73	16- مسك حسابية خاصة بالاملاك البلدية
76	17- ضرورة تسجيل الأملاك البلدية
80	أهم المراجع القانونية

التصريف في الملك البلدي

عرّفت مجلة الحقوق العينية المال ككلّ شيء غير خارج عن التعامل بطبيعته أو بحكم القانون ومن شأنه أن يكون موضوع حقّ ذي قيمة نقدية.

وأضافت هذه المجلة أنّ المال ينقسم إلى عقار ومنقول، فعرّفت العقار بأنّه كلّ شيء ثابت في مكانه لا يمكن نقله من دون تلف.

أمّا المنقول، فقد أوردت مجلة الحقوق العينية في فصلها الثالث عشر تعريفاً له، حيث جاء به ما يلي:

" المنقول يكون منقولاً إمّا بطبيعته أو بحكم القانون".

وسواءً كانت المنقولات بطبيعتها (تجهيزات المصالح العمومية والمعدّات التي في تصرفها كالوسائل الدّارجة بمختلف أنواعها وأصنافها، وهو ما يستشفّ من التعريف الذي جاء به الفصل الرابع عشر من نفس المجلة) أو بحكم القانون (وهي التي تناولها الفصل الخامس عشر من نفس المجلة الالتزامات والحقوق العينية والدّعاوى المتعلقة بالمنقولات والحصص والأسهم والرّقاع في مختلف الشركات وإن كانت هذه الشركات مالكة لعقارات)، فإنّ هذه المنقولات العمومية، ولئن كانت موضوعة على ذمّة مختلف المصالح العمومية، فإنّ هذه الأخيرة تتوفّر فقط على حقّ التصريف فيها،

1- تعاريف

1-1 تعريف الملك

بصفة عامّة

الفصول 1 و2 و3 و13 و15 و

16 من مجلة الحقوق العينية

ضرورة أنّها لا تمتلكها وضرورة أنّ ملكيّة تلك المنقولات إنّما تعود فقط للدولة.

لم تتضمّن مجلّة الحقوق العينيّة تعريفًا للأموال العامّة والخاصّة سواء كانت راجعةً للدولة أو للجماعات المحليّة، حيث اكتفت بالإحالة إلى القوانين الواردة في شأنها التي تكون بذلك منطبقة عليها.

وهكذا، أوضحت نفس هذه المجلّة أنّ الأموال العامّة والخاصّة الرّاجعة للدولة وللجماعات المحليّة تخضع إلى القوانين الواردة في شأنها.

وبالرجوع إلى مجلّة المحاسبة العموميّة يتضح أنّها لا تحتوي على تعريف للملك البلديّ وإنّما تتضمّن، في الفصلين المتعلّقين بالقيد المحاسبيّ، تقسيمًا للأموال إلى مكاسب منقولة وغير منقولة. وعلى غرار مجلّة المحاسبة العمومية لا يتضمّن القانون الأساسيّ للبلديات تعريفًا للملك البلديّ وإنّما أوضح أنّ الأملاك تحتوي على ملك عموميّ وملك خاصّ.

1-2 تعريف الملك البلدي

الفصلان 279 و 280 مجلة
المحاسبة العمومية
الفصل 104 من القانون
الأساسي للبلديات

يتكوّن الملك العموميّ البلديّ ممّا يلي:

1- قطع الأرض الرّاجعة ملكيّتها للبلديّة والتي وقع استعمالها شوارع أو ساحات أو حدائق عموميّة أو طرقاّت باستثناء الطّرقاّت الوطنيّة والجهويّة التي تتولّى الدّولة إحداثها وتعهّدها

2- قطع الأرض التي هي على ملك البلديّة والتي بها منشآت لتوزيع المياه والغاز والكهرباء ومنشآت التّطهير وغيرها ذات المصلحة العموميّة كلّما أسندت مهمّة العناية بها للبلديّة،

3- الأملاك الأخرى التي يحتوي عليها الملك العموميّ للدّولة والتي تسلّم إلى البلديّة، وفق مقتضيات الفصل 109 من القانون الأساسي للبلديات

4- قطع الأرض التي هي على ملك البلديّة والمعدّة لإحدى المنشآت المنصوص عليها بأمانة التّهيئة والمصادق عليها بصفة قانونيّة أو كانت محلّ تصريح خاصّ بالمصلحة العموميّة. ويكفي مثال التّهيئة أو التّصريح بالمصلحة العموميّة لتخصيص تلك القطع لما أعدت له.

نصّ القانون الأساسي للبلديات في فصله 111 على أنّ الأحكام التّشريعيّة والترتيبيّة المتعلّقة بالمحافظة والسّهر على نظام ملك

1-2-1 الملك العموميّ

البلديّ

مكوّنات الملك العموميّ
البلديّ؟

الفصل 105 من القانون
الأساسي للبلديات.

الدولة العموميّ تنطبق على الملك البلديّ العموميّ باستثناء أحكام هذا القانون.

يتمثّل في المقتضيات الواردة بالفصل 110 من القانون الأساسي عدد 33 لسنة 1975

بالرجوع إلى الفصل 110 من القانون الأساسي أعلاه، نجد ما يأتي ملحقاً بالملك البلديّ الخاصّ :

* الدور البلديّة،

* المقابر،

* الأسواق،

* الأملاك ذات المداخل.

وبالإمكان تجميع تلك المكوّنات ضمن فئتين:

1- الأملاك المخصّصة لمرفق عموميّ (الدور البلديّة والمقابر والأسواق إلخ ...)

2- الأملاك المخصّصة لغير ذلك (الأملاك ذات المداخل).

خلافًا للملك البلديّ العموميّ الذي نصّ القانون الأساسي للبلديات بشأنه في فصله 111 على أنّ الأحكام التشريعيّة والترتيبيّة المتعلقة بالمحافظة والسّهر على نظام ملك الدولة العموميّ تنطبق على الملك البلديّ العموميّ باستثناء أحكام هذا

-ماذا ينطبق على مجال التّصرّف في الملك البلديّ العموميّ؟
الفصل 111 من القانون الأساسي للبلديات

1-2-2 الملك البلديّ الخاصّ
-ما هي مكوّنات الملك البلديّ الخاصّ؟
الفصل 110 من القانون الأساسي للبلديات

- ماذا ينطبق على مجال التّصرّف في الملك البلديّ الخاصّ؟

القانون، فإنه لم ينظّم في المقابل التّصرّف في الملك البلديّ الخاصّ، ذلك أنّ هذا التّصرّف يخضع إلى القوانين والأوامر والتراتبية الصّادرة في هذا الصّد وبالأخص من التّراتيب الصّادرة عن وزارة الدّاخليّة.

يتأتى حق الامتلاك بالنسبة للجماعة المحلية من صفتها القانونية باعتبارها جماعة محليّة تتمتع بالشّخصية المدنيّة والاستقلال الماليّ. فمكاسبها المنقولة وغير المنقولة تساعد على الاضطلاع بدورها كخليّة فاعلة للنّهوض بالمنطقة اقتصاديًّا واجتماعيًّا وثقافيًّا وفقًا لأهداف المخطّطات الوطنيّة للتّمية. ذلك أنّ الممتلكات البلديّة تساهم بمواردها التّاتجة عن استغلالها سواء كان ذلك ببيعها أو تسويقها في تمويل ميزانيّتها.

وبالإضافة إلى هذه الموارد، تشكّل المساهمات في رأس مال بعض المنشآت العموميّة مصدرًا آخر للمداخيل وبالأخص تدعيمًا للنشاط الاقتصادي بالمنطقة وذلك بالمساهمة في بعث مؤسّسات في مجالات متنوّعة كالنّقل والسّياحة والأشغال العموميّة. وبصرف النّظر عن المحاصيل التي توفرها هذه الممتلكات، تمثّل أملاك البلديّة من الأراضي مخزونًا عقاريًّا هامًّا استعمل فيما مضى لحلّ أزمة السّكن بتوفير قطع أرض صالحة للبناء ولتحقيق

أهداف تنمويّة جهويّة ببعث مناطق صناعيّة ولإنجاز مشاريع اجتماعيّة وثقافيّة مختلفة.

ولا يزال هذا الرّصيد العقاريّ لدى بعض البلديّات ملجأ لسدّ العجز في الحصول على الأراضي اللّازمة لإنجاز بعض المشاريع التّربويّة أو الشّبابيّة وغيرها وكذلك لمجابهة ظاهرة تفاقم البناء الفوضويّ بتوفير قطع أرض لبناء المساكن الاجتماعيّة.

هناك عديد الطرق لاكتساب الملكيّة منها المتداولة بين الأفراد والمتعارف عليها في القانون الخاصّ وتمثّل المصادر العاديّة للملكيّة (الشّراء والمعاوضة وذلك بإبرام عقود مدنيّة، أو عن طريق الوصايا أو الهبات) ومنها الاستثنائيّة والتي أفرد بها المشرّع الدّولة نظرًا لطبيعتها والأهداف التي تسعى إلى تحقيقها وهي خدمة الصّالح العامّ، وهي وسائل لا يقع اعتمادها غالبًا إلا في الحالات الاضطراريّة (ممارسة الشّفعة - ممارسة حقّ الأولويّة - الانتزاع من أجل المصلحة العامّة - المصادرة - التأميم...).

يتمّ اقتناء الممتلكات من قبل البلديّة بالطريقة العادية بواسطة عقود شراء أو معاوضة أو هبات، أو استثنائيًا بمفعول الانتزاع للمصلحة العموميّة أو بعد المصادقة على التّقسيمات كما نصّ عليها الفصل 67 من مجلّة التّهيئة التّرابيّة والتّعمير والتي وقع إصدارها

3- اقتناء الأملاك
البلديّة بالطرق
العادية.

بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 والمؤرخ في 28 نوفمبر 1994.

أ- اقتناء بواسطة عقود شراء

تقدم البلديات على اقتناء عقارات بواسطة عقود شراء، سواء لدى خواصّ أو لدى الدولة.

ويجب أن يتوفّر أيّ عقد على أربعة أركان وهي الأهلية والرّضا والمحلّ والسّبب علاوة على الثّمّن وتسليم المبيع. تخضع عمليّة الشّراء إلى بعض الإجراءات كالاختبار للوقوف على قيمة العقار المزعم اقتناؤه لفائدة البلدية.

وقد نصّ الفصل 74 من القانون الأساسي للبلديات على أنّ رئيس المجلس البلديّ مكلف وفي نطاق التّراتيب الجاري بها العمل بإبرام عقود متنوّعة منها "عقود الاقتناء"، وذلك بعد موافقة المجلس البلديّ.

- لمن تعود مهمّة بيع العقارات غير الفلاحيّة والتّابعة لملك الدولة الخاصّ؟

ب- اقتناء بواسطة عقود شراء لدى الدولة:

- الأمر العليّ المؤرخ في 18 جوان 1918 أعلاه والمتعلّق بالتصرّف في أملاك الدولة العقاريّة الخاصّة والتّفويت فيها، - الفصل 86 من مجلّة المحاسبة العموميّة

تعود مهمّة بيع العقارات التّابعة لملك الدولة الخاصّ إلى وزارة أملاك الدولة والشؤون العقاريّة، وبالتّحديد إلى الإدارة العامّة للتصرّف والبيوعات.

-الأمر 1235 لسنة 1999 والمؤرخ في 31 ماي 1999 (كما تمّم بالأمر 1477 والمؤرخ في 15 جوان 2001 وكما تمّم

- إجراءات سابقة لعمليات البيع التي تتجاوز قيمتها خمسة آلاف

دينار وكلّ عمليات البيع بالمراكنة:

حسب مقتضيات نفس الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المشار إليه

أعلاه، فإنّه يتحتّم قبل إنجاز أيّة عملية بيع تتجاوز قيمتها خمسة

ألاف دينار وكلّ عملية البيع بالمراكنة:

ونقح بالأمر 2457 والمؤرخ في 9 ديسمبر 2003 وكما نقح بالأمر عدد 3653 لسنة 2009 والمؤرخ في 2 ديسمبر 2009 والمتعلق بتنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية،

- الأمر عدد 1431 لسنة 1990 والمؤرخ في 8 سبتمبر 1990، والمتعلق بكيفية التّفويت في العقارات النّابعة لملك الدولة الخاصّ (كما نقح بالأمر عدد 2522 لسنة 1994 والمؤرخ في 9 ديسمبر 1994).

- إجراء اختبار على العقار المذكور من قبل مصالح الإدارة

العامة للاختبارات التابعة لوزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

قصد تحيين وضبط الثمن الافتتاحي.

- عرض عمليات البيع التي تتجاوز قيمتها خمسة آلاف دينار

وكلّ عمليات البيع بالمراكنة على اللّجنة الاستشارية المحدثة

بمقتضى الفصل 8 من نفس الأمر عدد 1431 لسنة 1990

أعلاه.

- القواعد المنظّمة للبيع:

أ- تتمثّل القاعدة في البيع بالمزاد العلنيّ بعد الإشهار

وفعالاً، وحسب الفصل 86 جديد من مجلّة المحاسبة العموميّة

والفصل 2 من الأمر عدد 1431 لسنة 1990 المذكور أعلاه، فإنّ

البيع بالمزاد العلنيّ بعد الإشهار هو القاعدة.

ب- إمكانية البيع بالمراكنة وبتقسيط الثمن واردة في حالات محدّدة أوجد الفصل 5 من الأمر عدد 1431 لسنة 1990 حالات محدّدة لإمكانية البيع بالمراكنة وبتقسيط الثمن منها حالة المنتفع بالبيع يكون متمثلاً في جماعات جهويّة ومحليّة أو مؤسّسات أو منشآت عموميّة أو هيئات وطنيّة أو جمعيات ذات مصلحة عامّة :

لكن بشرط أن يتعلّق الأمر بإنجاز مشاريع اقتصادية أو اجتماعية أو ثقافية أو رياضية ذات مصلحة عامّة .
ويقصد بتلك الهيئات المجالس الجهويّة والبلديات والوكالات الوطنيّة كالوكالة العقارية للسكنى والوكالة العقارية الصناعيّة والوكالة العقارية الفلاحية والتّعاضديّات ومثال ذلك تجمّعات سكنية مشيّدّة على أراض على ملك الدّولة.

- وبعد إبرام عقد البيع، تتولّى الإدارة العامّة للتّصرّف والبيوعات إرسال نظير من العقد المذكور إلى الإدارة العامّة لضبط الأملاك العموميّة قصد تحيين سجلّات ملك الدّولة.

- استرجاع العقار بعد التّفويت فيه: يعني استرجاع العقار المفوّت فيه إسقاطاً لحقّ ملكيّة ذلك العقار في صورة معاينة إخلال المشتري في تنفيذ بنود عقد البيع مثل تأخّره عن دفع الثمن في

آجاله أو عن إتمام شروط البيع وتحملاته.

- وبعد إبرام عقد البيع، تتولّى الإدارة العامّة للتّصرّف والبيوعات

إرسال نظير من العقد المذكور إلى الإدارة العامّة لضبط الأملاك

العموميّة قصد تحيين سجلّات ملك الدّولة.

المعاوضة: تمثّل المعاوضة مظهرًا من مظاهر اقتناء العقارات

البلديّة.

ج-اقتناء بواسطة عقود
معاوضة

1- المبدأ: يتمثّل المبدأ في إجازة المعاوضة عندما تظهر

حاجة ماسّة لذلك.

2-الإجراءات

أ- الأساس القانوني: تتمّ العمليّة بمعاوضة العقارات البلديّة

بالعقارات التّابعة للخواصّ أو للدّولة أو للمؤسّسات العموميّة أو

المنشآت العموميّة سواء كانت فلاحية أو غير فلاحية .

ب- وجوب إنجاز تقدير قيمة العقارات: وجب تقدير قيمة

العقارين موضوع العقد على أن ينجز ذلك بصفة مسبقة ومن قبل

خبيرين يتبع أحدهما وزارة الفلاحة وثنانيهما وزارة أملاك الدّولة

والشؤون العقارية.

وطبعًا، فإنّه من الحتميّ ألاّ يكون العقاران متساويين في القيمة

وأن تفرز عمليّة التّقويم فارقًا يسدّد حسب الحالة نقدًا لفائدة خزينة

البلديّة أو منها.

ج- تسجيل عملية المعاوضة : يجب أن تقوم الجهات المعنية بتضمين العقار المعوّض به للبلدية في سجلات ملك البلدية أو بتتزييل العقد في إدارة الملكية العقارية إن كان العقار مسجلاً. وقد نصّ الفصل 74 من القانون الأساسي للبلديات على أنّ رئيس المجلس البلديّ مكلف وفي نطاق الترتيب الجاري بها العمل بإبرام عقود متنوعة منها "عقود المعاوضة"، وذلك بعد موافقة المجلس البلديّ.

***الوصية:** لغةً أوصى ووصى فلاناً وإليه: جعله وصيه يتصرّف في أمره وماله وعاله بعد موته وأوصى ووصى إلى فلان وله بشيء: جعله له. و الوصية هي ما يوصى به.

وتأسيساً على منطوق الفصل 171 من مجلة الأحوال الشخصية م.ا.ش، الوصية هي "تمليك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرّع سواء كان عيناً أو منفعة".

ويمكن للبلدية امتلاك العقارات من خلال تقنية الوصية التي نظمتها مجلة الأحوال الشخصية والتي تعني إفرادها بملكية عقار ما بعد وفاة المورث ولا يتعيّن أن تتعدى الوصية ثلث التركة عملاً بالقاعدة القائلة بأن " لا وصية لوارث ولا يجوز أن تكون قيمة الوصية أكثر من ثلث التركة".

د- التملك تبعاً لقبول الوصايا والهبات: الفصل 114 من القانون الأساسي للبلديات

* الهبة

لغةً وهب له الشيء أعطاه إيّاه بلا عوض وبذلك تكون الهبة هي العطيّة وشرعاً تعني الهبة تملك العين بلا عوض. الهبة عقد يملك بمقتضاه شخص شخصاً آخر مالاً بدون عوض ويجوز للواهب دون أن يتجرّد عن نيّة التبرّع أن يفرض على الموهوب له القيام بالتزام معيّن وتسمّى هبة عوض (الفصل 200 م.أ.ش مجلة الأحوال الشخصية).

وبالنسبة للبلديّة يتمثّل عقد الهبة في منحها ملكيّة عقارات بدون مقابل أي بدون أن يستوجب عليها دفع قيمتها الماليّة، ولئن كان للواهب أن يفرض على تلك الهيئات الموهوب لها بعض الشّروط أو القيود.

وتقبل الهبات والوصايا لفائدة للبلديّة بقرار من المجلس البلديّ وتثبت هاته الهبات والوصايا بالحجّة الرّسميّة أو بكتب محرّر وثابت التاريخ ومعرفّ على الإمضاء به من قبل الموصي.

تجدر الإشارة إلى أنّ المجلس البلديّ كسلطة هو وحده دون غيره من يتوفّر على أهليّة اتّخاذ قرار بشأن قبول الهبات والتبرّعات لفائدة للبلديّة.

وفعلاً، فقد جاء بالفصل الخامس والسّبعين من القانون الأساسي للبلديات :

" يمكن كذلك أن يكلف رئيس البلدية بتفويض من المجلس البلدي بما يلي:

5- قبول التبرعات والهبات غير المثقلة بنفقات أو شروط، ... " وبذلك، يتوقّر مجلس الجماعة المحليّة على أهليّة اتّخاذ قرار بشأن قبول التبرّعات والهبات، كما نصّ على ذلك الفصل الخامس والسّبعون أعلاه، ولئن خوّل هذا الفصل نفس المجلس إمكانيّة تكليف رئيس البلدية بتفويض منه بقبول التبرّعات والهبات . وتجدر الإشارة إلى استعمال لفظة "يمكن" في صياغة الفصل الخامس والسّبعين أعلاه.

ويتعيّن أن ينبني اتّخاذ قرار بشأن قبول التبرّعات والهبات على معطيات موضوعيّة ذات صلة بجدوى المشروع موضوع قرار قبول التبرّعات والهبات، وذلك من النّواحي الاقتصاديّة أو الاجتماعيّة أو الثقافيّة أو التّربويّة.

كما تكون المعطيات الموضوعيّة ذات صلة بالوضعيّة الماليّة للبلديّة، وذلك تلافياً لكلّ تداع من التّداعيات المستقبلية السّلبية على التّوازن الماليّ للبلديّة .

أمّا الإبرام فيمكن تفويضه للرئيس كإجراء.

وفعلاً، فقد نصّ الفصل 74 من القانون الأساسي للبلديات على

أنّ رئيس المجلس البلديّ مكلف وفي نطاق التّراتيب الجاري بها العمل بإبرام عقود متنوّعة منها "عقود الهبات والتّبرّعات"، وذلك بعد موافقة المجلس البلديّ.

وقد يحدث أن يرفض المجلس البلديّ في مداولته قبول الهبات والوصايا، وفي هذه الحالة يمكن للوالي دعوة المجلس للتداول في رفضه من جديد.

وقد نصّ الفصل 114 من القانون الأساسي للبلديات على صيرورة الرّفص نهائيّاً في إحدى الحالتين:

- إمّا عقب مداولة ثانية للمجلس البلديّ أصرّ بمقتضاها على تكريس رفضه الأوّل،

- وإمّا في صورة إمساك الوالي عن دعوة المجلس البلديّ للتداول من جديد في رفضه الأوّل، وذلك في مدّة شهر من تاريخ إيداع المداولة المتعلّقة برفض المجلس البلديّ قبول الهبات أو الوصايا.

4- التّمك بواسطة

وسائل استثنائية

4-1 التّمك بعد المصادقة على التقسيمات:

الفصل 67 من مجلّة التّهيئة التّرابيّة والتّعمير والتي وقع إصدارها بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 والمؤرخ في 28 نوفمبر 1994.

بمجرّد المصادقة على التّقسيم، تدمج الطّرق والسّاحات العموميّة والمساحات المخصّصة للتّجهيزات الجماعيّة والمساحات الخضراء في الملك العموميّ أو في الملك الخاصّ التّابع للدولة أو للجماعات المحليّة.

* مقابل نقل الملكية:

لا يترتب عن هذا الإدماج مقابل أو غرامة إلا بالنسبة للمساحة التي تزيد على ربع مساحة التقسيم وعلى أساس معدل أثمان الأراضي المدمجة.

ويتم تقدير الغرامة في حالة عدم الاتفاق عليها بالمرضاة من قبل المحاكم المختصة وفقاً للتشريع الجاري به العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العمومية.

* نقل الملكية في صورة احتواء التقسيم على عقار مسجل:

يتعين في هذه الحالة على ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أن يوجه لإدارة الملكية العقارية أمثلة القطع المدمجة بالملك العمومي أو الخاص للدولة أو للجماعة المحلية وذلك بمجرد الانتهاء من عملية وضع علامات التحديد المتعلقة بها.

ويجب على إدارة الملكية العقارية، بالاعتماد على الأمثلة الموجهة لها من قبل الديوان المذكور، استخراج القطع المدمجة من رسمها الأم وإحداث رسوم جديدة لها باسم الدولة أو الجماعة المحلية المعنية.

* نقل ملكية قطع الأرض غير المسجلة والتابعة للملك العمومي

في هذه الحالة يتعين القيام بجميع الإجراءات الحمائية والعملية بعنوانها والتحوّز بها والتصرّف فيها بصورة فعلية وذلك لحفظها

ومنع الاستيلاء عليها.

كما يجب في نفس الوقت المبادرة بتقديم مطالب تسجيل في خصوصها لدى المحكمة العقارية.

* الإجراءات:

على كل بلدية ترغب في التملك بقطعة أرض دولية أن تقدم مطلباً في الغرض للوزير المكلف بأحكام الدولة والشؤون العقارية عن طريق الوزير المكلف بالداخلية. ويعرض هذا المطلب المعلل مسبقاً على اللجنة الجهوية بالولاية.

* محتوى المطلب:

يتعين أن يكون هذا المطلب مرفوقاً بملف يوضح موقع الأرض ورقم تسجيلها بإدارة الملكية العقارية إن كان العقار مسجلاً وكذلك المشروع أو المشاريع المزمع إنجازها عليه. كما تدرج بهذا الملف الوثائق الخاصة بشهادة ملكية الدولة للعقار ومثال للموقع و مثال للمشروع المزمع إنجازه...

* تحديد ثمن التفويت:

يفوت في الأراضي المطلوبة لمشاريع ذات طابع جهوي أو محلي بأثمان تأخذ بعين الاعتبار خصوصيات العقار المزمع استغلاله وتكلفة التهيئة من جهة وحسب الغرض المحدد للاستعمال من جهة أخرى.

4-2 اقتناء البلديات عقارات دولية

منشور وزارة أملاك الدولة
والشؤون العقارية عدد 6
والمؤرخ في 10 جوان 1991.

منشور وزارة الداخلية عدد 47
والمؤرخ في 13 جوان 1997.
المنشور المشترك عدد 10
والمؤرخ في 11 فيفري 1998
الصادر عن وزير الداخلية
والتنمية المحلية وأملاك الدولة
والشؤون العقارية.

منشور وزارة أملاك الدولة
والشؤون العقارية عدد 6
والمؤرخ في 10 جوان 1996

فالأراضي التي تستعمل في مشاريع ذات مردود ماليّ مثل الأسواق والمناطق الصناعيّة والأحياء التجاريّة تسند بأثمان تراعى فيها المعطيات الآنفه الذكر.

أمّا الأراضي المراد استعمالها في أغراض ليس لها مردود ماليّ مثل الطّرق والمقابر والحدائق العموميّة وغيرها فتسند بالدينار الرّمزيّ.

لقد كرّست كلّ الدساتير حقّ الملكيةّ الفرديّة.

وقد تضمّن الدّستور الجديد في فصله الواحد والأربعين ما يلي:
"حقّ الملكيةّ مضمون، ولا يمكن النيل منه إلا في الحالات وبالضمانات التي يضبطها القانون".

كما تضمّن الدّستور الجديد في فصله التاسع والأربعين ما يلي:
"يقرّر القانون الضوابط المتعلّقة بالحقوق والحريّات المضمونة بهذا الدّستور وممارستها بما لا ينال من جوهرها. ولا يتّخذ القانون إلاّ لحماية حقوق الغير أو لمقتضيات الأمن العام أو الدّفاع الوطنيّ أو المصلحة العامّة. وتسهر الهيئات القضائيّة على حماية الحقوق والحريّات من أيّ انتهاك"

وبذلك، يكون الدّستور قد ضمن حقّ الملكيةّ الفرديّة في حدود القانون كما أولى المشرّع التّونسيّ هذا الحقّ اهتمامًا بالغًا فأحاطه بكلّ الضّمانات الكفيلة باستمراره وبردع كلّ اعتداء موجّه نحوه وقد

4-3 الانتزاع للمصلحة العموميّة

القانون عدد 53 لسنة 2016 المؤرخ في 11 جويلية 2016 المتعلّق بمراجعة التّشريع المتعلّق بالانتزاع من أجل المصلحة العموميّة.

جاء بالفصل 20 من مجلة الحقوق العينية في هذا السياق ما يلي:

"لا يجبر أحد على التنازل على ملكه إلا في الأحوال التي يقرّها القانون وفي مقابل تعويض عادل" ومن بين الأحوال التي قرّرها القانون في ذلك، حالة الانتزاع من أجل المصلحة العامّة، ذلك أنّه بحكم ضروريّات التطوّر الاجتماعي والاقتصاديّ تضطرّ الدولة والمؤسّسات العموميّة التابعة لها للحدّ من حقّ الملكية الفرديّة وإخضاع إرادة المالك باسم المصلحة العامّة حتّى إذا ما امتنع عن بيع عقار عند شديد الحاجة إليه ألزم به بمقتضى القانون.

ويعتبر إجراء الانتزاع من أهمّ الإجراءات التي تلتجئ إليها الإدارة العموميّة لإنجاز مشاريعها المختلفة.

* تعريف الانتزاع :

لئن لم يتضمّن القانون تعريفًا صريحًا للانتزاع، إلاّ أنّه يمكن تعريفه كما يلي:

"هو العمليّة القانونيّة التي تلزم بمقتضاها الدولة شخصًا للتنازل عن ملكيّة عقار لفائدتها أو لفائدة إحدى الجماعات المحليّة أو المؤسّسات العموميّة وذلك للمصلحة العموميّة مقابل دفع غرامة عادلة أو تأمين مقدارها مسبقًا."

* تبرير عمليّة الانتزاع

تبرّر عمليّة الانتزاع باستنفاد جميع الإمكانيّات الأخرى المتمثّلة في

المعاوضة أو الاقتناء بالمرضاة.

* الانتزاع عمليّة استثنائية:

لا يتمّ انتزاع العقارات للمصلحة العموميّة إلاّ بصورة استثنائية، بعد استيفاء كافّة التدابير التوفيقيّة.

* ما يمكن ان يشمل الانتزاع:

يمكن أن يشمل الانتزاع:

- العقارات اللازمة للمشروع العمومي المزمع إنجازها، 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 المقرّرة من قبل الدولة أو الجماعات المحلية،

- العقارات اللازمة لضمان تنفيذ مخططات وأمثلة التهيئة المصادق عليها،

- البنايات المتداعية للسقوط التي لم يتولى شاغلوها أو مالكوها هدمها وتمثل تهديدا للصحة أو السلامة العامة أو تلك المدرجة في إطار برامج تهيئة وتجديد وتهديب مصادق عليها ويجب قبل مباشرة إجراءات الانتزاع التنبيه على الشاغلين أو المالكين بالقيام بالهدم ومنحهم أجل ثلاثة أشهر

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

ابتداء من بلوغ محضر التتبيه إليهم لل شروع في ذلك
وبانقضاء الأجل المذكور يمكن للجهة طالبة الانتزاع مباشرة
إجراءات الانتزاع.

- العقارات المهدّدة بالكوارث الطبيعية والتي تدعو الحاجة لنقل
ملكيتها لفائدة الدولة أو الجماعات المحليّة أو تلك
المخصّصة لإنجاز منشآت حماية،

- العقارات التي تبين أنها تكتسي صبغة أثرية أو تراثية أو
تاريخية،

- ويشمل الانتزاع جميع الحقوق العينية الموظفة على تلك
العقارات.

تمسك البلديّة دفترًا تدرج فيه قائمة الأملاك الرّاجعة للملك
العموميّ والملك الخاصّ للبلديّة.

يُضبط نموذج الدّفتر المذكور بقرار من وزير الدّاخلية والوزير
المكلّف بأملاك الدّولة والشؤون العقاريّة.

وقد ضبط قرار وزير الدّاخلية والتنمية المحليّة ووزير أملاك
الدّولة والشؤون العقاريّة والمؤرّخ في 6 فيفري 2007 نموذج دفتر
الأملاك الرّاجعة للملك العموميّ وللملك الخاصّ للبلديّة.

تتمثل أهداف التّسجيل بالدّفتر فيما يلي:

- حصر جميع الأملاك الرّاجعة للملك العموميّ والملك
الخاصّ للبلديّة،

5- مسك دفتر الأملاك
البلديّة.

الفصل 113 من القانون
الأساسي للبلديات

1-5 أهداف التّسجيل بدفتر
الأملاك البلديّة 23

- تدوين كافة البيانات المتعلقة بال عقار ،
- التّصيص على التّغييرات التي تطرأ على الوضعيّة القانونيّة للعقار ،
- صيانة الأملاك البلديّة وحمايتها من الشّغب والإهمال والتّجاوزات ،
- إعداد ملفّ خاصّ بكلّ عقار .

• دفتر الأملاك البلديّة (الملك العموميّ)

- يتضمّن هذا الدّفتر كافة الأملاك العموميّة البلديّة ويكون مرقّمًا ومؤشّرًا على جميع صفحاته من قبل رئيس البلديّة. ويتضمّن هذا الدّفتر البيانات الآتية:

- نوع الملك ،
- الموقع والحدود ،
- المساحة ،
- وجه الاستعمال ،
- كفيّة الاستقرار على الملك: ملك أصليّ ، ملك مسلم من الدّولة ، ملك ناتج عن تنفيذ مثال التّهيئة ، ملك عن طريق الانتزاع...

• دفتر الأملاك البلديّة (الملك الخاصّ)

- يتضمّن هذا الدّفتر الأملاك البلديّة الخاصّة ويكون مرقّمًا ومؤشّرًا على جميع صفحاته من قبل رئيس البلديّة. ويتضمّن هذا الدّفتر البيانات الآتية:

- نوع الملك ،

2-5 البيانات المطلوب تسجيلها بالدّفتر

قرار وزير الدّاخلية والتّثنية المحليّة ووزير أملاك الدّولة والشؤون العقاريّة والمؤرّخ في 6 فيفري 2007 والمتعلّق بضبط نموذج دفتر الأملاك البلديّة

- الموقع والحدود،

- المساحة،

- وجه الاستعمال،

- أصل الملك،

- عدد الرّسم العقاريّ (بالنسبة إلى الأملاك المسجّلة).

في إطار أحكام مجلة الحقوق العينيّة وحرصًا على ضبط وحفظ مكاسب الجماعات المحليّة، دعا الوزير المكلف بالداخلية إلى القيام بالإجراءات اللّازمة لتسجيل العقارات.

6-التّسجيل العقاريّ (المحكمة العقاريّة)

منشور وزير الدّاخلية رقم 46
والمؤرّخ في 26 نوفمبر 1973
منشور وزير الدّاخلية عدد 10
والمؤرّخ في 9 مارس 1984

تتمثل أهداف التّسجيل العقاريّ فيما يلي:

- تصحيح وضعيّة العقار،

- صيانة العقار من كلّ شغب،

- تكوين سند قانونيّ لدى المحاكم،

- وضع حدّ للنزاعات والخصومات،

- عدم سقوط الحقّ بمرور الزّمن.

1.6-- أهداف التّسجيل العقاريّ

يتضمّن مطلب التّسجيل المقدم للمحكمة العقاريّة ما يلي :

أولاً: اسم الجماعة المحليّة ومقرّها الحقيقي،

ثانيًا: بيان الحقّ المطلوب تسجيله،

ثالثًا : تشخيص العقار مع بيان قيمته النّقدية وقيمه الكرائيّة

وبيان:

أ- الإسم المعروف به،

2.6- محتوى مطلب التّسجيل

الفصل 319 من مجلة الحقوق
العينيّة

ب- الإسم الذي يسجّل به،

ج- موقعه أيّ دائرة محكمة النّاحية والولاية والمعتمديّة والبلديّة أو العمادة. ويتمّ بيان النّهج والعدد إن كان الأمر يهّم عقارًا موجودًا في منطقة عمرانيّة.

د- مساحته،

هـ- الأملاك الملاصقة له مع بيان ألقاب وأسماء وعناوين جميع المجاورين الحاليين،

و- البناءات والغروس والآبار والأحواض الموجودة به،

ز- السّكك الحديديّة والطّرق أو المسارب العموميّة التي تخترقه.

وإن كان العقار متكوّنًا من عدّة قطع متفرّقة فإنّ البيانات أعلاه يجب أن تعطى في شأن كل قطعة.

رابعًا: تفصيل الحقوق العينيّة الموظّفة على العقار مع تعيين المستحقّين.

ويمضي الطّالب أو نائبه هذا التّصريح ويسلّمه إلى كاتب المحكمة العقاريّة الذي يعطي فيه وصلًا.

ويجب أن يقدّم طالب التّسجيل مع التّصريح جميع رسوم الملكيّة والعقود والصّكوك العامّة أو الخاصّة وغير ذلك من الوثائق التي من شأنها أن تعرّف بالحقوق العينيّة الموظّفة على العقار.

كلّ نقل للملكيّة بموجب أمر الانتزاع يسجّل نهائيًا بالرّسم العقاريّ من قبل حافظ الملكيّة العقاريّة وذلك بطلب من البلديّة

3.6- نقل ملكيّة العقار المسجّل الذي تمّ انتزاعه. الفصل 36 من القانون عدد 85 لسنة 1976 المشار إليه أعلاه

المنتزعة ويجب أن يتضمّن الملفّ المقدم لحافظ الملكية العقارية
الوثائق التالية:

- 1- نسخًا من أمر الانتزاع وعند الاقتضاء نسخًا من
جداول الإصلاح يشهد المنتزع بمطابقتها للأصل.
 - 2- المثال التقسيميّ في صورة الانتزاع الجزئيّ مسلّمًا من
قبل ديوان قيس الأراضي والمسح العقاريّ قصد نقل ملكيّة
القطعة أو القطع المراد طرحها من الرّسم العقاريّ.
 - 3- الوثائق التي تفيد التّشطيب على الحقوق الموظّفة على
العقار المنتزع من رهون وإنزال واعتراضات وغيرها...
 - 4- ما يفيد تأمين الغرامة أو دفعها.
- ويمكن للبلديّة المنتزعة تسجيل أمر الانتزاع تسجيلًا احتياطيًا
في صورة عدم التّمكن من الاستظهار بالوثائق اللاّزمة للتّسجيل
النّهائيّ لنقل الملكيّة أو في صورة ما إذا كان العقار بصدد
التّسجيل لدى المحكمة العقاريّة.
- ويسقط التّسجيل الاحتياطيّ وينتهي مفعوله بعد انقضاء أجل
ثلاثة أعوام بداية من يوم الإيداع بإدارة الملكيّة العقاريّة أو
بكتابة المحكمة العقاريّة إذا لم يقع تجديده قبل انتهاء ذلك
الأجل.
- ويمكن أن يأذن رئيس المحكمة الابتدائيّة الكائن بدائرته
العقار المنتزع بصفته قاضيًا استعجاليًا بالتّشطيب على جميع
التّحمّلات المثقّلة على الرّسم العقاريّ بعد الاستظهار بما يفيد
إتمام عمليّة تأمين الغرامة الوقتيّة أو النّهائيّة.

يتمّ نقل ملكيّة العقار بموجب أمر الانتزاع وعلى البلديّة المنتزعة المبادرة بالقيام بإجراءات التّسجيل لدى المحكمة العقاريّة.

4.6- نقل ملكية العقار غير المسجل الذي تم انتزاعه

في صورة عدم استعمال العقارات المنتزعة في الأشغال المنصوص عليها بأمر الانتزاع خلال أجل قدره خمسة أعوام من تاريخ أمر الانتزاع جاز للمالكين السابقين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق أن يطلبوا استرجاعها ما لم يقع الاتفاق على خلافه وذلك بشرط أن يقدّموا مطلبًا كتابيًا للمنتزع خلال السنتين الموالتين لانقراض الأجل المشار إليه أعلاه، وإلا سقط حقّهم ويجب عليهم عندئذ إرجاع كامل مبلغ الغرامة التي قبضوها.

5.6- استرجاع المالك الأصلي لعقاره الذي تم انتزاعه

يستوجب ضمان حسن التّصرّف في الأملاك العقاريّة تأمين الحماية القانونيّة والماديّة لها واستخدام أفضل الوسائل لترشيد استغلالها وتسويغها والتّقيوت فيها باعتبارها تشكّل موردًا للميزانيّة وأداة تدخّل في الميادين الاقتصاديّة والاجتماعيّة والثقافيّة وأداة للمساهمة في إنجاز مشاريع التّنمية.

7- التّصرّف في الأملاك العقاريّة

* القاعدة:

- إنّ القاعدة الأساسيّة التي يتحتّم إتّباعها فيما يتعلّق بتسويغ المحلّات ولا سيّما الدّكاكين منها هي التّثبيت العلنيّ حتّى تتمكّن البلديّة من الحصول على أفيد العروض وأرفع الأثمان. ولا يجوز الحياد عن هذه الطّريقة التي أقرّتها التّراتيب الجاري

7-1- تسويغ المحلّات. المنشور رقم 97 والمؤرّخ في 2 جوان 1958 والصّادر عن كاتب الدّولة للداخلية.

منشور الوزير المكلف بالداخلية والتّنمية المحليّة عدد 101 والمؤرّخ في 1 أكتوبر 1963 وعدد 566 والمؤرّخ في 10 جويلية 1984

القانون عدد 37 لسنة 1977

بها العمل إلا إذا كانت تلك المحلات خاضعة لأحكام الأمر الصادر في 27 ديسمبر 1954 في ترتيب الحق التجاري أو لظروف خاصة ينبغي التنصيص عليها مع تعليلها بغاية الوضوح والدقة.

ودعا المنشور إلى السهر على أن تكون عقود التسويغ التي تعرض على مصادقة سلطة الإشراف مصحوبة وجوباً بتقرير البتة المتعلقة بها وجميع الوثائق التي تثبت وقوع الإشهار اللازم في الغرض.

* تسويغ محلات المقاهي :

وفي خصوص تسويغ محلات المقاهي التابعة للبلديات فإنه لا يخول المشاركة في بتات تسويغ المحلات المشار إليها إلا بعد الاستظهار بما يثبت الموافقة المبدئية من قبل مصالح الأمن الوطني من شرطة وحرس.

وفي صورة وقوع تسويغ إحدى تلك المحلات بطريقة المراضاة فإنه يتعين على من يهّمه الأمر الحصول من الإدارة العامة للأمن الوطني على الموافقة المبدئية الجاري بها العمل وبذلك يقع اجتناب الرّفص عند درس المطلب من قبل مصالح الإدارة .

وبالإضافة إلى ذلك يجب اتخاذ التدابير اللازمة للتصيص بكرّاس الشروط بالإضافة إلى الضمان القانوني، على وجوب الإدلاء بالموافقة المبدئية من قبل السلطة المعنية بعد استشارة

مصالح الأمن وذلك قبل المشاركة في بتات تسويغ المقاهي
المشار إليها أعلاه.

* مراجعة معالم الكراء :

وفقاً للفقرة الخامسة من الفصل الثاني من القانون المتعلق
بتنظيم العلاقات بين المسوّغين والمتسوّغين فيما يخصّ تجديد
كراء العقارات أو المحلّات ذات الاستعمال التجاريّ أو
الصّناعيّ أو المستعملة في الحرف، تنطبق أحكام هذا القانون
على عقود تسويغ العقارات أو المحلّات التي هي على ملك
البلديات.

* التّعديل الدّوريّ لمعالم الكراء :

وفقاً لأحكام هذا القانون التي تسمح للمالك بأن يطلب تعديل
معين الكراء كلّ ثلاث سنوات فإنّه يتعيّن على البلديات
المبادرة بمطالبة المتسوّغين بالتّرفيع في قيمة الكراء تفادياً
لتجميد معالم الكراء طوال عدّة سنوات.

وقد أوجبت سلطة الإشراف الحرص على التّحيين الدّوريّ
والآليّ للعقود سواء المبرمة سابقاً أو التي يعتزم إبرامها.
كما أوصت باعتماد نسبة 5% بالنّسبة لمحلّ سكنيّ و 10%
لمحلّ تجاريّ أو صناعيّ كنسب قصوى لا يمكن تجاوزها عند
التّرفيع في معين الكراء السنويّ.

تسمح أحكام القانون المتعلق بتنظيم العلاقات بين المسوّغين
والمتسوّغين للمالك بطلب مراجعة معين الكراء عند بيع

الأصل التجاري، الأمر الذي يتعين على البلديات استغلاله للترفيح في قيمة الكراء .

ولإحكام التصرف في الأصل التجاري باعتباره ملكاً من أملاك البلدية ، فإنه يتعين أن يكون المتصرفون البلديون على معرفة تامة بالأحكام القانونية التي تحكم الأصل التجاري والواردة بالمجلة التجارية.

الأصل التجاري:

- ما هو الأصل التجاري وما هي عناصره ؟

تدرج في محتويات الأصل التجاري الأشياء المنقولة المخصصة لممارسة أعمال التجارة ويشمل الأصل التجاري وجوباً الحرفاء والسّمة التجارية.

كما يشمل ما لم يقض نصّ بخلافه سائر الأشياء الأخرى اللازمة لاستغلال الأصل التجاري كعنوان المحلّ والاسم التجاري والحقّ في الإجارة والمعدّات والآلات والسلع وبراءات الاختراع وعلامات الصّنع والأشكال والنّماذج وحقوق الملكية الأدبية والفنية.

- بيع الأصل التجاري:

كلّ تصرف في أصل تجاريّ بالبيع الاختياريّ أو الوعد ببيعه أو بإحالاته مطلقاً ولو كان هذا التصرف معلقاً على شرط أو صادراً بموجب عقد من نوع آخر أو كان يقتضي انتقال الأصل التجاريّ بالقسمة أو التصفية أو بطريق المساهمة به في رأس مال شركة يجب إثباته بكتب وإلا كان باطلاً .

ويجب على المحيل أن يذكر في عقد الإحالة:

- 1) اسم البائع السابق وتاريخ الإحالة له ونوعها وثنمها مع التّصيص على ثمن العناصر المعنويّة والسّلع والمعدّات كلّ على حدة.
- 2) قائمة تحتوي على حقوق الامتياز والرّهون المرسّمة على الأصل التّجاريّ.
- 3) رقم العمليّات التّجاريّة التي باشرها في كلّ سنة من السّنوات الماليّة الثلاث الأخيرة أو من تاريخ الإحالة له إذا كان استغلاله لم يمض عليه الثلاث سنوات.
- 4) الأرباح التي حصل عليها في نفس المدّة.
- 5) وعند الاقتضاء كراء المحلّ وتاريخه ومدّته ومبلغ الكراء الحالي واسم المكري وعنوانه.
- 6) ويمكن أن يترتّب عن إهمال ذكر البيانات المقرّرة آنفًا بطلان عقد البيع بطلب من المشتري إذا كان واقعا في خلال السّنة الموالية لتحويله.

- إشهار بيع الأصل التّجاريّ:

- كلّ تصّرف في أصل تجاريّ بالإحالة على مقتضى الشّروط المبينة بالفصل 190 المذكور أعلاه، يجب الإعلان عنه في خلال خمسة عشر يومًا من تاريخه. وينشر مضمون عقد الإحالة بإحدى الجرائد اليوميّة وبالزّائد الرّسميّ للجمهورية التّونسيّة وذلك بسعي من المشتري.

ويجب أن يشتمل مضمون الإحالة المشار إليه وإلا كان باطلاً على تاريخ العقد وموضوعه وبيان العمليّة التي تمت بين الطرفين وتاريخ تسجيل العقد وعدده والدّفاتر المسجّل به واسم كلّ من المالك الجديد والمالك السّابق ولقبه وعنوانه ونوع الأصل التّجاريّ ومركزه والأصل المعين للمعارضات والمقرّ المختار في المنطقة الرّاجعة بالنّظر للمحكمة.

كما يشمل المضمون المنشور بالرّائد الرّسميّ للجمهورية التّونسيّة اسم الصحيفة اليوميّة التي تمّ فيها نشره وتاريخها. على المشتري ابتداء من تاريخ البيع وإلى انقضاء عشرين يوماً من الإعلان عنه بالرّائد الرّسميّ للجمهورية التّونسيّة أن يودع بالمقرّ المختار نظيراً من أصل عقد البيع إذا كان بخطّ اليد أو نسخة منه إذا كان بحجّة رسميّة كما يجب عليه تمكين كلّ دائن أو معارض من الإطّلاع عليه ويجوز لهؤلاء الإطّلاع عليه أو أخذ نسخة منه بدون نقله من مكانه. ويجوز للبائع في نفس الأجل الإطّلاع على المعارضات وأخذ نسخ منها.

– كراء الأصل التّجاريّ:

على المكتري أن يتحمّل بتكاليف المستغل التّجاريّ مقابل أداء الكراء للمالك وتكون التّبعة عليه في مباشرة استغلال الأصل التّجاريّ.

ولا يعتبر كراء المحل التّجاريّ صائراً له بوجه الإحالة أو

الكراء الثاني.

تكون للمكتري صفة التاجر ويكون خاضعاً لجميع واجباته ويجب عليه بالخصوص تسجيل اسمه بالسجل التجاري. وكل عقد يتضمّن كراء الأصل التجاري يجب إظهاره في خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إبرامه بنشر ملخص منه بجريدتين يوميتين وبالرأئد الرسمي للجمهورية التونسية. ويجب على المكتري في نفس الأجل أن يقوم بتسجيل اسمه بالسجل التجاري أو بتفويض تقييده الشخصي به مع الإشارة الصريحة إلى إيجار الأصل التجاري.

ويجب إظهار انتهاء أمد الكراء بالوسائل المتقدمة. يكون المالك مسؤولاً بالتضامن مع المكتري إلى تاريخ إظهار عقد الكراء بالديون المترتبة على هذا الأخير في مدة مباشرته لاستغلال الأصل التجاري.

- تحجير الكراء الثاني:

كما تحجر أحكام هذا أحكام هذا القانون كل كراء ثان كامل أو جزئي إلا إذا تضمنت عقدة الكراء شرطاً مخالفاً أو باتفاق المسوّغ.

وفي نفس هذا السياق يحجر كذلك الفصل 13 من عقد تسويق محل سكني الأنموذجي المعدّ من قبل وزارة الداخلية على المتسوّغ صراحةً أن يسوّغ ثانياً أو يحيل أو يعير ولو جزئياً المحلّ المسوّغ ويحجر عليه تغيير صبغة المحلّ.

- استخلاص الأكرية:

تستخلص معينات الكراء كبقية مقايض الجماعات المحليّة من قبل المحاسب. إلا أنّ عمليّة استخلاص هذه المعاليم بالطريقة المثلى تعتبر في الواقع عمليّة مشتركة بين المحاسب والمتصرّف. فالإجراءات المؤدّية إلى تحصيل معينات الكراء تنطلق من إعداد العقود، فتثقلها لدى المحاسب، فمتابعة استخلاص مبالغها ثم قبضها.

ولضمان حسن سير عملية الاستخلاص، يجدر بالبلديات القيام بما يلي:

* إبرام عقود مع متسوغي المحلات التجاريّة والسكنيّة وعدم السّهو عن ذلك حتى لا تحرم هذه البلديات من موارد إضافية،

* الإسراع بإرسال عقود الكراء للتّثقل لدى المحاسب العموميّ حتى لا يتمّ تأخير عمليّة استخلاص معينات الكراء وإدراج مبالغها بالميزانيّة،

* متابعة الاستخلاص من قبل المحاسب حتى لا تتراكم الديون المتخلّدة بزمّة المتسوغيين .

* توخّي الحزم من قبل المتصرّفين في متابعة عمليّة الاستخلاص من قبل المحاسبين العموميين وذلك بالمبادرة برفع قضايا أمام المحاكم فيما يتعلّق بالديون القديمة المتخلّدة بزمّة بعض المتسوغيين والعمل على الإسراع بتنفيذ

الفصل 20 من نفس القانون
عدد 37 لسنة 1977 والمؤرخ
في 25 ماي 1977
منشور وزير الداخليّة عدد 6
والمؤرخ في 17 فيفري 1999.

الأحكام.

وفي هذا الإطار أوجب المنشور عدد 6 المذكور أعلاه استخلاص معينات الكراء المستوجبة في إبانها بما يضمن مستحقات الجماعات المعنوية من ناحية وتلافياً لما قصد يطرأ من نزاعات في الغرض مع المتسوّغين من ناحية أخرى.

إنّ حسن التصرف في العقارات التابعة للجماعات المحلية يعدّ من أوكد واجبات المسؤولين على تسيير هذه الجماعات نظراً للأهمية الخاصة التي تكتسيها تلك العقارات سواء كانت مبنية أو غير مبنية باعتبارها مورداً هاماً للموازن البلدية وأداة تدخل فعّالة تساعد الجماعات على فضّ المشاكل الاجتماعية وتمكّنها من المساهمة في إنجاز مشاريع التنمية.

• بيع الأملاك العقارية وإجراءات التّفويت فيها :

- ثبوت الملكية:

* وجوب التأكّد من ثبوت ملكية الجماعة المحلية للأراضي المعدة للبنىات والعقارات المبنية والتي ترغب في التّفويت فيها:

• نزع صفة الملك العموميّ البلديّ قبل التّفويت:

* لا يمكن التّفويت في أجزاء الملك العموميّ البلديّ إلاّ بعد نزع هذه الصّفة عنها بمقتضى قرار بلديّ مصادق عليه وبعد تداول المجلس البلديّ في ذلك.

• التّفويت بالمرّاضاة وبالمزاد العلنيّ :

المنشور عدد 6 الصادر عن وزير الداخلية المؤرخ في 17 فيفري 1999

2-7- التّفويت في العقارات المنشور عدد 67 المؤرخ في 23 جويلية 1979 الصادر عن

* يتمّ التّفويت في الأراضي البيضاء المعدّة للبناء والعقارات المبنية في إطار التّدخلات الاجتماعيّة بالمرافعة بناء على مداولة مجلس الجماعة وبعد إشهار عمليّة البيع للعموم. ويمكن إجراء عمليّة التّفويت بالمزاد العلنيّ بالنسبة لبعض الأصناف من العقارات التي ليس لها طابع اجتماعيّ يجب اعتباره.

تكوين لجنة التّفويت.

* يعهد إلى لجنة منبثقة عن مجلس الجماعة المحليّة بالنظر في عمليّات التّفويت والتّوزيع وتتركّب على الأقلّ من رئيس الجماعة المحليّة أو مساعده وعضوين عن مجلس الجماعة ولا يمكن لأعضاء مجلس الجماعة المحليّة الرّاغبين في اقتناء عقارات تابعة لها المشاركة في أعمال هذه اللّجنة.

* إشهار عمليّة البيع:

وجوب القيام بإشهار عمليّات البيع أي إعلام العموم بذلك بشتّى الوسائل لفسح المجال أمام كلّ الرّاغبين لتقديم مطالبهم حتى يقع إسناد العقارات إلى من يستحقّها.

* تحديد ثمن بيع الأراضي:

يضبط ثمن الأراضي البيضاء المعدّة للبناء استنادًا إلى ثمن كلفتها أي ثمن ابتياعها من قبل الجماعة مضاف إليه مصاريف التّقسيم والتّجهيزات اللاّزمة. وفي صورة تعذر ذلك يقع تقدير الثمن ومصاريف التّقسيم

الفصل 106 من القانون
الاساسي للبلديات

المنشور عدد 67 المؤرخ في
23 جويلية 1979 الصادر عن
وزير الداخلية

والتجهيزات من قبل خبير عقاري مقبول لدى المحاكم أو مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية حسب تقرير اختبار لم يمض عليه سنة. وبالنسبة للعقارات المبنية فإنه يعتمد تقرير الاختبار.

* مقاييس البيع:

تخضع عمليات التّفويت في الأراضي البيضاء والعقارات المبنية لبعض المقاييس تمكّن اللجنة التي يقع تأليفها وتكليفها بالنظر في عمليات التّفويت والتّوزيع من حسن الانتقاء والالتزام بأكثر ما يمكن من العدالة والموضوعية ومن ذلك :

- التّحقّق من عدم الملكيّة.
- عدم التّفويت في أكثر من عقار واحد لكلّ شخص.
- اعتبار الأولويّة في تقديم المطالب وإجراء قرعة في جلسة علنيّة بين الرّاعبين عند التّساوي في الشّروط المطلوبة.
- عدم التّرخيص لمن سبق له أن انتفع بتفويت أوّل في عقار ولم يوف بالتزاماته أن يرشّح نفسه مرّة ثانية لشراء عقار تابع للجماعة.

* اقتناء عقارات بلديّة من قبل أعضاء البلديّة:

لا يمكن لأيّ عضو من أعضاء البلديّة وأعاونها اقتناء عقارات بلديّة أو منقولاتها مباشرة أو بواسطة الغير إلاّ بعد ترخيص مسبق من الوالي بعد أخذ رأي المجلس البلديّ المعنيّ بالأمر.

المنشور عدد 67 المؤرخ في
23 جويلية 1979 الصادر عن
وزير الداخلية

وفي صورة عدم موافقة الوالي فإنّ العقود المبرمة في الغرض تعتبر لاغية.

ولا يعني هذا الترخيص ضمناً الموافقة على إتمام عملية الاقتناء لأعضاء البلدية وأعوانها أو منحهم أي امتياز وإنما يفيد فقط المصادقة على مبدأ السماح لهم بالتّرشح للمشاركة في عمليات الاقتناء وغيرها ضمن بقية المشاركين بنفس المساواة وحسب الشّروط المذكورة آنفاً.

* تحرير العقود:

يجب أن يكون تحرير العقود المبرمة في شأن العقارات في إطارها القانوني وحسب أنموذجي عقدين تمّ إعدادهما من قبل وزارة الداخليّة ويجب أن يتضمّن العقد ما يلي:

- التّفويض الذي يخوّل لرئيس الجماعة أو من ينوبه إتمام مثل هذه العمليات وفقاً للفصل 75 من القانون الأساسي للبلديات،
- اسم المشتري ولقبه وحالته المدنيّة كاملة وحرفته،
- الحدود الطبيعيّة للعقار،
- مساحته،
- عدد الرّسم العقاريّ عند الاقتضاء،
- تشخيص العقار بكل دقّة،
- الشّروع في البناء في أجل لا يتجاوز السنّة وإتمامه في أجل أربع سنوات من تاريخ إبرام العقد والتّحوّز بالأرض،

- تحجير إعادة التّفويت في العقار بمقابل أو بدون مقابل أو توظيف حقوق عينيّة عليه قبل مضيّ خمس سنوات على إتمام البناء.

يستخلص ثمن بيع الممتلكات العقاريّة للجماعات المحليّة وفقاً للإجراءات المعتمدة في تحصيل الموارد العموميّة الذي يقتضي تدخّل المتصرّفين والمحاسبين معاً لإنجاز هذه العمليّة. وقد يؤدّي عدم التّناسق بين هؤلاء الأعوان إلى الإضرار بمصلحة الجماعات المحليّة.

الموافقة على الإشغال الوقتي للملك العمومي البلدي

- يمكن الموافقة على إشغال الملك العمومي البلدي إشغالاً وقتياً، كما يمكن استلزام المرافق العموميّة فيه،
- تضبط بأمر شروط وصيغ الإشغال الوقتي والاستلزام في الملك العمومي البلدي،
- يمكن إشغال الملك العمومي البلدي قصد إقامة لافتات أو ركائز أو إشارات أو أيّة علامة أخرى لغاية إشاريّة، شرط ضمان سلامة المرور وحماية الأمن العام والمحافظة على الجماليّة الحضريّة.

- تتمّ الموافقة على إشغال أجزاء من الملك العمومي البلدي بصفة وقتيّة وقابلة للرّجوع فيها، بموجب عقد يبرم بين رئيس البلديّة والمستفيد بالإشغال الوقتي.

ويتمّ ذلك بناءً على طلب يتقدّم به المستفيد إلى رئيس

8- الإشغال الوقتي للملك العمومي البلدي ولزّمة المرفق العمومي في الملك العمومي البلدي

الفصلان 111 و112 من القانون الأساسي للبلديات الأمر عدد 362 لسنة 2007 ويتعلّق بضبط شروط وصيغ الإشغال الوقتي ولزّمة المرفق العمومي في الملك البلدي

8-1 الإشغال الوقتي للملك العمومي البلدي

الفصل الأول من الأمر عدد 362 لسنة 2007 ويتعلّق بضبط شروط وصيغ الإشغال الوقتي ولزّمة المرفق العمومي في الملك البلدي

الفصل- 2 من الأمر المذكور عدد 362 لسنة 2007

البلدية المعنية.

- يتضمّن عقد الإشغال الوقتي البيانات الآتية:
 - ✓ موقع الملك العمومي البلديّ موضوع الإشغال الوقتي ومساحته،
 - ✓ مدّة الإشغال الوقتي،
 - ✓ النشاط المزمع القيام به والإحداثيات المزمع إنجازها،
 - ✓ المعلوم المستوجب على الإشغال الوقتي،
 - ✓ تسلّم المستفيد لأجزاء الملك العموميّ البلديّ موضوع الإشغال الوقتي.
- تحدّد المدّة القصوى للإشغال الوقتي بسنة واحدة قابلة للتّجديد بطلب من المستفيد.
- لا يمكن للمستفيد بالإشغال الوقتي أن يستعمل الأجزاء موضوع الموافقة إلاّ للغرض الذي منحت تلك الموافقة من أجله.
- على المستفيد بالإشغال الوقتي أن يستعمل بنفسه جزء الملك العموميّ البلديّ موضوع الإشغال وأن لا يمنح حقّ استعماله إلى الغير، إلاّ في صورة الحصول على موافقة كتابيّة مسبقة من البلدية المعنية.
- إذا كان موضوع الإشغال الوقتي إقامة لافتات أو ركائز أو إشارات أو أيّة علامة أخرى لغاية إشهارية، فإنّ المستفيد يكون مطالبًا باحترام الشّروط الفنيّة المحدّدة من قبل البلدية ضمن كراس شروط معدّ للغرض لغاية ضمان

الفصل 3 من الأمر المذكور عدد
362 لسنة 2007

الفصل 7 من الأمر المذكور
عدد 362 لسنة 2007

الفصل 8 من الأمر المذكور عدد
362 لسنة 2007

الفصل 13 من الأمر المذكور
عدد 362 لسنة 2007

الفصل 15 من الأمر المذكور
عدد 362 لسنة 2007

سلامة المرور وحماية الأمن العام والمحافظة على
الجمالية الحضريّة.

• يمكن لرئيس البلدية وضع حدّ للإشغال الوقتي من تلقاء
نفسه، لاعتبارات تهتمّ المصلحة العامّة، أو بطلب من
المستفيد.

• يمكن استغلال المرفق العموميّ بالملك البلديّ في صيغة
لزّمة.

• اللّزمة صيغة تعاقدية للتّصرّف في المرفق العموميّ،
وتتمثّل في إسناد الاستغلال والتّصرّف في المرفق
العموميّ البلديّ إلى أحد الخواصّ سواء كان شخصاً
طبيعياً أو معنوياً لمُدّة معيّنة، بمقابل ماليّ وبشروط
يحدّدها عقد اللّزمة.

- تسند لزّمة المرفق العموميّ بمقتضى عقد يرفق بكرّاس
شروط. ويمكن للبلدية أن تلجأ للمنافسة لاختيار المتعاقد
معها.

- يبرم عقد اللّزمة بين رئيس البلدية المانحة والمستلزم وتتمّ
المصادقة عليه من قبل وزير الدّاخلية بعد أخذ رأي وزير
الماليّة.

ينصّ عقد اللّزمة على البيانات الآتية:

✓ موضوع اللّزمة ومدّتها،

8-2 لزّمة المرفق
العموميّ في الملك
العموميّ البلديّ

الفصل 18 من الأمر المذكور
عدد 362 لسنة 2007

تعريف اللّزمة
الفصل 19 من الأمر المذكور
عدد 362 لسنة 2007

الفصل 20 من الأمر المذكور
عدد 362 لسنة 2007

- ✓ المقابل المالي وصيغة تسديده،
- ✓ حقوق وواجبات الأطراف المتعاقدة،
- ✓ حقوق البلدية المانحة المتمثلة في المراقبة والمتابعة لاستغلال المرفق العمومي، تعديل قواعد تنظيمه، شروط التعويض عند الاقتضاء، حق استرداد المرفق العمومي،
- ✓ مآل البناءات والإحداثيات والتجهيزات المنجزة من قبل المستلزم عند انقضاء اللزمة.
- لا يجوز أن يتضمن عقد اللزمة أي شرط يترتب عنه حق احتكار المرفق العمومي لفائدة المستلزم
- للبلدية المانحة أن تسترد المرفق العمومي وتسترجع أجزاء الملك العمومي البلدي إذا صبح استغلال المرفق عن طريق اللزمة لا يتوافق مع المصلحة العامة. وللمستلزم في هذه الحالة الحق في تعويض وفق ما تنص عليه كراس الشروط،
- يمكن للبلدية المانحة أن تسقط حق المستلزم في استغلال المرفق العمومي البلدي في الحالات الآتية:
 - ✓ عدم خلاص المقابل المالي للبلدية لقاء استغلال المرفق العام،
 - ✓ إحالة استغلال المرفق العمومي إلى الغير دون موافقة البلدية المانحة،
 - ✓ الإخلال بالمقتضيات التعاقدية،

✓ عدم امتثال المستلزم للتبنيه عليه بتدارك الإخلال
بواجباته التعاقدية.

تتكوّن الأملاك المنقولة من المساهمات الماليّة في رأس مال
بعض المنشآت ومن المخزون ومن الموادّ المختلفة ومن
وسائل النّقل.

• يخصّص للبلدية في مجالس إدارة المنشآت العموميّة التي
تساهم في رأس مالها، عدد من المقاعد يضبط حسب نسبة
مساهمتها .

• يتولّى رئيس البلديّة، بموافقة المجلس البلديّ، تسمية نواب
البلديّة من بين أعضاء المجلس.

ويتمّ الإغفاء من النّيابة وتسديد الشّغورات الحاصلة لأيّ سبب
من الأسباب من قبل الرّئيس وبموافقة المجلس البلديّ.

• إذا أهمل رئيس المجلس البلديّ تسمية النّواب بعد تنبيهه من
الوالي، فإنّ للوالي أن يحلّ محله لتعيين نواب البلديّة.

• في صورة مساهمة عدّة بلديّات معًا، يحدّد عدد المقاعد
باعتبار مساهماتها. وتوزّع المقاعد بينها بمقتضى قرار من
وزير الدّاخليّة باعتبار مقدار مساهمة كلّ منها.

يتولّى والي الجهة التي يوجد بها مقرّ المنشأة العموميّة متابعة
نشاطها والسّهر على مصالح البلديّات المساهمة.

* متابعة المساهمات:

لضمان حسن التّصرّف في المساهمات الماليّة يجدر القيام

9- التّصرّف في القيم والأملاك المنقولة

9- 1 المساهمات الماليّة
الفصول من 115 إلى 117 من
القانون الأساسي للبلديّات
الفصل 60 من مجلّة المحاسبة
العموميّة

الفصل 115 من القانون
الأساسي للبلديّات

الفصل 116 من القانون
الأساسي للبلديّات

الفصل 117 من القانون
الأساسي للبلديّات

بما يلي:

- توفير نسخة لدى المتصرفين من وثيقة اكتاب البلدية في رؤوس أموال المنشآت العموميّة المساهمة فيها،
 - إيداع مستندات المساهمات لدى المحاسب العموميّ ممّا يقبها من التّلف والضّياح،
 - يجب أن توجد في حوزة الجماعات المحليّة كلّ الوثائق والتقارير والبيانات الحسابيّة المتعلّقة بالنّشاط السنويّ والنتائج التي حقّقتها المنشآت العموميّة المعنيّة،
 - يجب أن تتوفّر لدى الأعوان الإداريّين المكلفين بمتابعة ملفّ المساهمات الماليّة البيانات المتعلّقة بتاريخ المساهمة وبعدد الأسهم،
 - يجب أن يمتلك هؤلاء الأعوان المعلومات اللاّزمة حول مآل المساهمات في الشّركات التي وقع حلّها وتصفيّتها،
- يشمل التّصرّف في المخزونات والأثاث بالإضافة إلى تسجيل عمليّات دخول وخروج المواد في الدفاتر والبطاقات تسيير المخازن وإجراء الجرد ومراقبة المواد وحفظها.

9-2- المخزونات الأثاث.

10 - طرح المنقولات والتفويت فيها .

الفصل 24 من القانون الأساسي للبلديات، منشور وزير الداخليّة عدد 33 والمؤرّخ في 30 ماي 1992.

الفصل 122 من القانون الأساسي للبلديات

- يجب إتّباع الإجراءات القانونيّة لطرح منقولات البلدية والتفويت فيها ضمانًا لحسن سير هذه العمليّة ومزيد إحكام التّصرّف في الأملاك المنقولة.

* تركيب لجنة الطّرح:

تتكون لجنة الطّرح التي يجب على كلّ بلدية إحداثها بقرار من رئيس البلدية أو من ينوبه كرئيس وممثل عن المصلحة المعنية بالإدارة البلدية وممثلين عن وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية ووزارة التّجهيز والإسكان ووزارة النّقل عند الاقتضاء.

* مشمولات لجنة الطّرح:

تتمثل مشمولات لجنة الطّرح فيما يلي :

1. ضبط المنقولات المزمع طرحها مع بيان دواعي ذلك مثل:

- زوال الانتفاع بالمنقول،

- ارتفاع تكلفة الإصلاح بالقياس إلى المنافع التي قد

تحصل عليها البلدية عند مواصلة استغلال المنقول،

- التّعويض في إطار تعصير وسائل العمل (تجهيزات،

معدّات...).

2. اقتراح الثّمّن الافتتاحي للمنقولات موضوع الطّرح مع بيان

ما وقع اعتماده في تحديد ذلك.

3. تحديد شروط التّفويت (بيان الضّمان الواجب تأمينه، رفع

الأثاث بعد البيع، مصاريف الإشهار وغيرها...)

* إقرار مبدأ التّفويت:

تعدّ لجنة الطّرح بعد استيفاء مختلف المهام الموكولة إليها تقريراً

يعرض على المجلس البلديّ للتداول في شأنه وإقرار مبدأ

التّفويت وذلك قبل إحالة الملفّ على الولاية وفقاً لأحكام الفصل

24 من القانون الأساسي للبلديات.

* مصادقة سلطة الإشراف:

يتولّى الوالي الإجابة على مداولة المجلس البلديّ حول عملية التّفويت في المنقولات قبل انقضاء الأجل الوارد بالفصل 24 الأنف الذّكر والمحدّد بخمسة عشر يومًا ويتولّى رئيس البلدية فور اتّصاله بالمداولة جمع أعضاء لجنة التّبيت.

* تركيب لجنة التّبيت

تتركّب لجنة التّبيت وفقًا لأحكام الفصل 122 من القانون الأساسي للبلديات من :

- رئيس البلدية أو من ينوبه،
- عضوين اثنين من أعضاء المجلس البلديّ،
- مراقب المصاريف العموميّة إن وجد،
- القابض البلديّ.

ويحضر البتّة الكاتب العامّ للبلديّة وتفضّ جميع المشاكل التي قد تحدث حول العمليّات التّحضيرية للبتّة في نفس الجلسة من قبل الرّئيس ومساعديه بأغلبية الأصوات إلّا عند القيام بالدّعى.

وتتولّى هذه اللّجنة القيام بضبط السّعر الافتتاحيّ.

* إشهار عمليّة التّفويت:

يتمّ إشهار عمليّة التّفويت بالإعلان عنها بالصّحف مع التّنصيص بكلّ وضوح على قائمة المنقولات وتاريخ وساعة ومكان البتّة والسّعر الافتتاحيّ لها.

ويجب القيام بعمليّة الإشهار في الأجال الملائمة حتى يتسنى

تشريك أكبر عدد ممكن من الرّاعبين بما يوفّر أوسع المنافسة.

* تجسيم عملية التّفويت

تتمّ عمليّات البيع وفقاً لأحكام الفصل 86 من مجلّة المحاسبة العموميّة ومقتضيات كرّاس الشّروط. لا يجوز لأيّ عضو من أعضاء المجلس الرّاعبين في اقتناء المنقولات موضوع البتّة أن يكون ضمن أعضاء لجنة التّبتيت.

11- تحديد الملك العموميّ البلدي وترتيبه وتصنيفه

يتعلّق الأمر بتدابير تكميليّة تتّخذها الإدارة لحماية ملكها العموميّ، إلى جانب الحماية القانونيّة التي توفرها لذلك الملك.

ويتطلّب كلّ ملك أن يضبط في الإبان قصد تحديد مكوّناته وبيان حدوده بصورة تثبت الملكيةّ إثباتاً باتاً. فإذا ما تمثّلت مكوّنات الملك في عقارات، فإنّ التّحديد يتمّ عن طريق رسم الحدود.

وينطبق التّحديد على الأملاك العامّة الإداريّة على أن تتجز الإدارة تلك العمليّة بوسائلها الخاصّة ومن تلقاء نفسها دونما حاجة إلى ترخيص قضائيّ أو من لدن أجوار الملك العموميّ.

وتتّبع عند إنجاز عمليّة التّحديد جملة من الإجراءات، يكتسي بعضها طابعاً عامّاً، عندما يتعلّق ذلك التّحديد بعقارات، فيما يكتسي البعض الآخر طابعاً خاصّاً وينطوي

على إجراءات ذات صلة بأجزاء معينة من الملك العام مضمّنة بالنصوص المتعلقة بها، وهذا هو حال الملك العمومي البلدي للطرق و ملك الدولة العمومي للطرق.

وسوف نتناول في مبحث أول إجراءات تحديد العقارات التابعة للملك العمومي البلدي، وفي مبحث ثان إجراءات ترتيب الملك العمومي البلدي للطرق وتصنيفه.

نعلم أنّ البلديات تتجز عمليات اقتناء لممتلكات، سواءً بالطريقة العادية بواسطة عقود شراء أو معاوضة أو هبات، أو استثنائياً مثل الأملاك التي تعود للجماعات بمجرد المصادقة على التقسيمات كما نصّ عليها الفصل 67 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير والتي وقع إصدارها بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 والمؤرخ في 28 نوفمبر 1994، حيث تدمج الطرق والمساحات العمومية والمساحات المخصصة للتجهيزات الجماعية والمساحات الخضراء في الملك العمومي أو في الملك الخاص التابع للدولة أو للجماعات المحلية.

ومثل ذلك أيضاً الانتزاع للمصلحة العمومية (القانون عدد 85 لسنة 1976 والمؤرخ في 11 أوت 1976

1-11- تحديد
العقارات التابعة للملك
العمومي البلدي

والمتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية) للقيام بما يلي:

- إنجاز أشغال ذات مصلحة عمومية بالعقارات والمساحات الواقعة في منطقة الأشغال المزمع تنفيذها وكذلك بكلّ العقارات اللازمة لضمان قيمة هذه الأشغال.

- تنفيذ مثال التهيئة المصادق عليه .

- تنفيذ كلّ العمليّات الرامية إلى تهيئة المدن والمناطق السياحية والصناعية وتوسيعها وتطهيرها.

وفي مثل هذه الحالات، وبعنوان عقار مسجّل، يكون نقل الملكية تنويجاً لإنجاز جملة من الإجراءات ومن عمليّات تحديد بعنوان القطع المعنية، كأن ينجز ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري عمليّات وضع علامات التّحديد المتعلّقة بها، على أن يبادر، بمجرد الانتهاء من ذلك، بمدّ إدارة الملكية العقارية بأمثلة القطع (مثلاً المدمجة بالملك العموميّ أو الخاصّ للدولة أو للجماعة المحليّة أو القطع المنتزعة)، لتقوم تلك الإدارة، بالاعتماد على الأمثلة الموجهة لها من قبل الدّيوان المذكور، بإحداث رسوم جديدة لها باسم الهيئة العموميّة ، وذلك بعد استخراج القطع المدمجة مثلاً من رسمها الأمّ.

والخلاصة هناك عقارات يتعيّن حمايتها من الاستيلاء

والتّعدي.

وتجدر الإشارة إلى أنّ الأمر العليّ المؤرّخ في 26 سبتمبر 1887 المتعلّق بإجراءات تحديد الملك العموميّ قد ضبط الإجراءات العامّة المتّبعة عند التّحديد، مع التّذكير بأنّ الأمر العليّ المؤرّخ في 24 سبتمبر 1885 والمتعلّق بقانون الأملاك العامّة، قد نصّ في فصله الخامس على ما يلي:

"عندما تدعو الحاجة إلى تحديد الأملاك العموميّة، تصدر أوامر بتعيين حدودها بمطلب من مدير الأشغال العامّة وذلك بعد عمل توجّه علنيّ وحقوق الغير لا تسقط ولكن من يلحقه ضرر من جرّاء ذلك لا يستحقّ شيئاً سوى التّعويض".

وما يستنتج من قراءة ما سبق يتمثّل في:

➤ أنّ عمليّة تحديد الملك العموميّ تستوجب صدور قرار من وزير التّجهيز والإسكان والتّهيئة التّرابيّة والتّنمية المستدامة، (وهو الموظّف القائم حالياً بوظائف مدير الأشغال العامّة المنصوص عليه بالأمر العليّ المؤرّخ في 24 سبتمبر 1885)،

➤ أنّ ضبط حدود الملك العامّ يكون ناتجاً عن عمليّة

توجّه علنيّ على عين المكان،

➤ أنّ حقوق الغير مضمونة وتستوجب التعويض في صورة ما حصل ضرر من جرّاء ذلك التّحديد، تعويضاً عادلاً يقع تقديره إمّا بالتّراضي أو عن طريق التّقاضي.

وفي نطاق الإجراءات العامّة التي سنّها الأمر العليّ المؤرّخ في 26 سبتمبر 1887، فعلاوةً على صدور قرار وزاريّ يتمّ بمقتضاه الإذن بمباشرة عمليّة التّحديد، فقد استوجب الأمر أعلاه تكليف لجنة للغرض يرأسها مهندس الجسور والطّرق بالجهة المعنيّة وتضمّ في عضويّتها كلاً من رئيس مصلحة قيس الأراضى ونائب عن الجماعة المحليّة وممثّل عن المصالح البحريّة إذا تعلق التّحديد بالملك العموميّ البحريّ.

وأوكلت إلى هذه اللّجنة مهمّة القيام بالأعمال التّحضيرية مشفوعة بتحديد وقتيّ وبالإشهارات والأبحاث العينيّة اللاّزمة، وبإنجاز تحديد مادّيّ وبصياغة مثال في الغرض.

وقد اقتضى الأمر أن تكلف اللّجنة أحد أعضائها بتلقّي ملاحظات الأجوار وكلّ المعنيّين من العموم، مع علم بأنّ من شأن هذه الملاحظات أن تفضي إلى إجراء توجّه ثان على عين المكان قصد تعديل التّحديد الوقتيّ،

عند الاقتضاء.

وتتوجّ اللجنة أعمالها بإحالة اقتراحاتها مصحوبة
بوثائق التّحديد إلى الوزارة المختصّة حتّى يتسنى لها
اقتراح الأمر المتعلّق بالتّحديد.

ويمثّل صدور ذلك الأمر مرحلة التّثبيت النهائي
لحقوق الهيئة العموميّة على ملكها في مواجهة حقوق
الأفراد وادّعاءاتهم في ما وقع تحديده.

وتجدر الإشارة إلى ما جاء بالفصل الخامس من الأمر
العليّ المؤرّخ في 24 سبتمبر 1885 ما يلي:

" عندما تدعو الحاجة إلى تحديد الأملاك العموميّة
يصدر أوامر بتعيين حدودها... وحقوق الغير لا تسقط و
لكلّ من يلحقه ضرر من جرّاء ذلك لا يستحقّ شيئاً سوى
التّعويض "

إذن، كلّما وقع المساس بحقوق الغير بمفعول التّحديد،
هناك جبر للضرر.

لكن، لا بدّ من التّنويه أنّ المحكمة الإداريّة قد اعتبرت
أنّ أوامر التّحديد تكتسي الصّبغة التّرتيبية ورفضت تبعاً
لذلك مبدأ الطّعن بالإلغاء في تلك الأوامر { قرار المحكمة
الإداريّة عند 956 بتاريخ 8 أفريل 1985 محمّد

مالك حسين ضد الوزير الأول}.

وبهذا، فإنّ أوامر التّحديد أصبحت تتمتع بحصانة قضائيّة مطلقة تجعلها في مأمن من كلّ طعن يتسلّط عليها مباشرة، ممّا لا يترك للأفراد سوى الاتجاه إلى القضاء بصنفيه الإداري والعدليّ، للمطالبة بالتّعويض الناتج عن التّحديد، في صورة عدم قبول المتضرّرين للغرامة كما قدّرت لجنة التّحديد مبلغها.

ويمكنهم تقديم عريضة للمحكمة المختصّة في ظرف سنتين ابتداءً من تاريخ دخول الأمر حيّز التنفيذ.

و الملاحظ أنّ الاختصاص في هذه الدعوى بعد تعذر الاتفاق الودي على مقدار التعويض يعود للقاضي العدليّ في الطّور الابتدائيّ وللقاضي الإداريّ في الطّورين الاستئنافيّ والتّعقيبيّ.

كما أشير إليه سابقاً يتعلّق الأمر باثنتين من التدابير التّكميليّة التي تتّخذها الإدارة لحماية ملكها العموميّ للطّرق، إلى جانب الحماية القانونيّة التي توفرها لذلك الملك.

وتكتسي إجراءات ترتيب الملك العموميّ البلديّ للطّرق وتصنيفه طابعاً خاصّاً، ضرورة أنّها ذات صلة بأجزاء معيّنة من الملك العامّ مضمّنة بالتّصوص المتعلّقة

2-11- ترتيب الملك
العموميّ البلديّ للطّرق
وتصنيفه

بها.

وتجدر الإشارة إلى أنّ تصنيف الشوارع والطرق إلى طرق عمرانيّة ومسالك، إذا لم يتمّ بمثال تهيئة المنطقة البلديّة المصادق عليه قانونًا، يكون بقرارات يتّخذها رئيس المجلس البلديّ بعد مداولة المجلس وأخذ رأي مصالح الوزارة المكلفة بالتّعمير.

وقد نصّ الفصل 25 من القانون الأساسي للبلديات عدد 33 لسنة 1975 والمؤرّخ في 14 ماي 1975 على أنّ المداولات المتعلّقة بها والقرارات المترتّبة عنها لا تصبح نافذة إلاّ بعد مصادقة سلطة الإشراف.

- يهدف التّرتيب إلى تصنيف الأملاك العامّة، ممّا يمكّن من تعيين النّظام الخاصّ بها صلب الملك العامّ، علاوةً على كونه يضبط السّاطة المكلفة بتعهّده وصيانته وحدود مسؤوليّتها عن الأضرار التي قد تلحق بالمرتفقين به، كما يحدّد نظام استعماله وحقوق المنتفعين به والتزاماتهم.

- والأمثلة على ذلك: ترتيب المنقولات كالوثائق والمخطوطات والقطع الأثريّة وغيرها، والمواقع الثقافيّة، والمجموعات التاريخيّة، والمعالم التاريخيّة.

12- ترتيب الملك العموميّ البلديّ

1-12- الهدف أو الغاية

الفصل 107 من القانون الأساسي للبلديات

- تحذير

- لا يضيف الترتيب صفة الملك العام على الملك،
موضوع الترتيب.

12-2- تصنيف
الشوارع والطرق و
ترتيبها

الفصل 107 من
القانون الأساسي للبلديات

تكون الطرقات والشوارع مقامة على قطع الأرض
الراجعة ملكيتها للبلدية والتي وقع استعمالها شوارع أو
ساحات أو حداث عمومية أو طرق باستثناء الطرقات
الوطنية والجهوية التي تتولى إحداثها وتعهدها،

- ويقع تصنيف الشوارع والطرق إلى طرق
عمرانية ومسالك،

- الطرقات العمرانية مجعولة لتأمين التنقل داخل
الأحياء السكنية، فيما يكون المسالك معداً للربط بين أحياء
سكنية تابعة لبلدية واحدة.

12-3- تصنيف
الطرقات العمرانية أو
المسالك أو ترتيبها

الفصل 107 من
القانون الأساسي للبلديات

يتم ذلك:

إمّا بمثال تهيئة المنطقة البلدية المصادق عليه قانوناً،

- وعند التعذر بقرارات يصدرها رئيس المجلس البلدي
بعد مداولة المجلس وأخذ رأي المصالح التابعة للوزارة
المكلفة بالتعمير.

- وهكذا، فإنّ الأولوية في الترتيب مخولة لمثال تهيئة
المنطقة البلدية المصادق عليه قانوناً،

- وتفسير ذلك يكمن في أنّ مثال التهيئة العمرانية

لأية منطقة بلدية ومصادق عليه قانوناً، يضبط
(الفصل 12 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير) على
وجه الخصوص قواعد وارتفاقات استعمال الأراضي
ويحدّد مثلاً :

-رسم طرقات الجولان المزمع المحافظة عليها أو
تغييرها أو إحداثها وضبط خاصياتها،
-المواقع المخصّصة للمنشآت والتجهيزات الجماعيّة
والتجهيزات ذات المصلحة العامّة والمساحات الخضراء
والمساحات العموميّة، وذلك حسب جدول مرافق يتم إصداره
بأمر.

وفيما يتعلّق بالملك العموميّ البلديّ للطرقات، فإنّ
القانون الأساسيّ عدد 33 لسنة 1975 والمؤرّخ في 14
ماي 1975، قد نصّ على أن يتمّ تحديده بمقتضى أمثلة
التهيّئة العمرانيّة.

وفي غياب هذا الأمثلة، فإنّه يتعيّن على رئيس البلدية
أن يتولّى، بعد مداولة المجلس البلديّ ترتيب الشوارع
والطرقات التي يشملها الملك البلديّ إلى طرقات عمرايّة
ومسالك.

كما يتولّى نفس الرّئيس تسليم رخص التّصنيف الفرديّ
على الطرق المجاورة للملك البلديّ العموميّ. وتسند هذه

13- تصـفـيف
الطرقات التابعة
للملك العموميّ
البلديّ

بالفصل 108 من
القانون الأساسيّ للبلديات

الرّخص طبقاً لقرار التّصنيف وتسوية ارتفاع الطّرق
ويسهر رئيس البلدية على احترامها ويعاين المخالفات
بشأنها.

- يضبط ويغيّر تسطير مواقع الطّرق العمرانيّة والمسالك
بمثال تهيئة المنطقة البلديّة المصادق عليه قانوناً وإن
تعذر ذلك بقرار التّرتيب.

يتمّ تصنيف تلك الطّرق وتسوية ارتفاعها بقرارات
يصدرها رئيس المجلس البلديّ بعد مداولة المجلس وأخذ
رأي المصالح التّابعة للوزارة المكلفة بالتّعمير.

يسلم رئيس البلدية الرّخص في التّصنيف الفرديّ على
الطّرق التّابعة للملك العموميّ للبلديّة و غيرها من
الرّخص طبقاً لقرارات تصنيف وتسوية ارتفاع الطّرق.
تتمّ معاينة المخالفات لقرارات التّصنيف والتّسوية من
قبل أعوان البلدية المشار إليهم بالفصل 85 من هذا
القانون."

- يتطلّب كلّ ملك أن يضبط في الإبان قصد تحديد
مكوّناته وبيان حدوده بصورة تثبت الملكيّة إثباتاً باتاً.
- تستهدف عمليّة التّحديد إقامة حدود ذلك الملك عن
طريق وضع علامات مع إقامة أمثلة لتلك الحدود.
- تعتبر شبكات الطّرق العموميّة وشبكات السّكك
الحديديّة مكوّنين أساسيين للملك العموميّ الاصطناعيّ .
وقد تحدّث المشرّع بالباب الثّاني من القانون عدد 17 لسنة

1-13- الهدف أو
الغاية

1986 المؤرخ في 7 مارس 1986 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق عن أمثلة تصفيف خاصة يصادق عليها بأمر للإشارة إلى عملية التّحديد.

- وجاء بالفصل 12 من نفس القانون أنّه : "في صورة عدم توفر مثال تصفيف خاصّ يحدّد تصفيف البناءات المحاذية للطّرق القومية والجهوية بعشرين مترًا ابتداءً من محورها ...".

- تتميز عملية التّحديد بكونها إلزامية بالنسبة للسلطة السّاهرة على الملك العمومي، حيث تحقّق للأجوار المطالبة بإنجازها كلّما تقاعست الهيئة العمومية عن ذلك كما يحقّ لهم المطالبة بغرم الأضرار الحاصلة لهم جرّاء تلك العملية.

- يكرّس تحديد الملك العمومي البلديّ أساسًا بواسطة عمليّات تسمّى التّصنيف، تمكّن كلّ بلدية تتجزّأ من تحديد تصفيف البناءات المحاذية لطرقاتها بعدد من الأمتار ابتداءً من محورها أي ضبط الحدود الجانبية لطرقاتها وذلك بغاية الفصل بين تلك الطّرق وأملاك المجاورين.

تشكّل عمليّات التّصنيف حقًا للارتفاق يخوّل لفائدة الملك العموميّ البلديّ للطّرق ويتمّ بمقتضاه إخضاع

13-2- تكريس تحديد الملك العموميّ البلديّ

13-3- عمليّات التّصنيف حقّ للارتفاق

البنائيات والمنشآت المزمع تشييدها على جانبي تلك الطرقات البلدية إلى تراجع تحدّد قرارات صادرة عن رئيس المجلس البلديّ مداه، وذلك بعد مداولة المجلس وأخذ رأي المصالح التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير.

بالإمكان إبراز التّمشي التالي:

○ لمثال تهيئة المنطقة البلدية المصادق عليه قانوناً أهليّة ضبط وتغيير تسطير مواقع الطرقات العمرانيّة والمسالك،

○ عند التّعذر، تؤول هذه المهمة إلى قرار التّرتيب،

○ يتّخذ رئيس المجلس البلديّ قرارات، يتمّ بمقتضاها تصفيف الطرقات البلدية وتسوية ارتفاعها،

○ يصدر الرّئيس تلك القرارات بعد مداولة المجلس البلديّ وأخذ رأي المصالح التابعة للوزارة المكلفة بالتعمير.

يتعلّق الأمر ببناءات مقامة على جانبي الطرقات التابعة للمالك العموميّ للبلديّة،
يسلمّ رئيس البلدية الرّخص في التّصنيف الفرديّ على الطرقات التابعة للمالك العموميّ للبلديّة وغيرها من الرّخص طبقاً لقرارات تصفيف وتسوية ارتفاع الطرقات.

تتمّ معاينة المخالفات لقرارات التّصنيف والتّسوية من قبل أعوان البلدية المشار إليهم بالفصل 85 من هذا القانون، وهم

4-13- تصفيف
الطرقات العمرانيّة أو
المسالك

الفصل 108 من
القانون الأساسي للبلديات

5-13- التّصنيف
الفرديّ

6-13- مخالفات
قرارات التّصنيف
والتّسوية

الأعوان المكلفون بتنفيذ الترتيب البلدية وكذلك أعوان البلدية
المكلفون.

يعاينون المخالفات للترتيب البلدية ويتولون تحرير محاضر
بعنوانها.

14- وسائل حماية
الملك العمومي البلدي

لقد كانت حتمية المحافظة على المال العام وراء إرادة المشرع
التونسي سن مجموعة من المبادئ العامة ومن القواعد التي
تهدف بالأساس إلى الحفاظ على المال العام وإلى تأمين
استمرارية استعماله للمنفعة العامة التي خصص لها وإلى حظر
استعماله فيما لا يتوافق والغايات التي تم تخصيصه لتحقيقها.

كما تم إرساء تدابير وطرق لردع المتصرفين في ذلك المال
تحسباً للإخلالات وسوء الاستعمال.

وينسحب هذا التمشي كذلك على أملاك الجماعات المحلية
التي تنقسم إلى أملاك عامة وإلى أملاك خاصة.

وتجدر الإشارة إلى أن القانون الأساسي للبلديات عدد 33
لسنة 1975 والمؤرخ في 14 ماي 1975 قد نص في الفصل
106 منه على ما يلي:

" لا يمكن التقيت في الملك العمومي ولا يناله سقوط الحق
بمرور الزمن. ويمكن نزع هاته الصفة عنه بمقتضى قرار من
الرئيس بعد مداولة المجلس البلدي."

ومن ناحية ثانية، نص تجدر الفصل 111 من القانون
الأساسي للبلديات عدد 33 لسنة 1975 أعلاه على ما يلي:

" تنطبق الأحكام التشريعية المتعلقة بالمحافظة على الملك العمومي للدولة على الملك العمومي البلدي، في ما لا يتعارض مع أحكام هذا القانون "

أولاً- حماية الأملاك العمومية وإحكام التصرف فيها من خلال سنّ مبادئ عامّة للملك العامّ ومن خلال إصلاحات متواصلة للإطار التشريعيّ ومن خلال بعث وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

1-14- حماية الأملاك وإحكام التصرف فيها

انطلق تنظيم ملك الدولة العامّ منذ عهد الحماية حيث تمّ إصدار نصوص في الغرض تمثّلت في نصوص ذات صبغة عامّة وأخرى ذات صبغة خاصّة.

ففيما يهمّ النصوص ذات الصبغة العامّة نجد بالأساس الأمر العليّ المؤرّخ في 24 سبتمبر 1885، والمتعلّق بقانون الأملاك العمومية والذي تضمّن الخطوط الكبرى للنظام القانوني للملك العامّ والأمر العليّ المؤرّخ في 27 سبتمبر 1887 والمتعلّق بإجراءات تحديد الملك العامّ والأمر العليّ المؤرّخ في 25 جويلية 1897 والمتعلّق بالضبط والمحافظة على الأملاك العمومية والأمر العليّ المؤرّخ في 15 أفريل 1904 والمتعلّق بعدم إمكانية إجراء العقلة على أملاك الدولة وأملاك البلديات.

وبجانب ذلك، تواجد نصوص خاصّة تعلق كلّ واحد منها طبعاً بصنف محدّد من الملك العامّ.

ورغم تعدّد هذه النصوص واشتمالها على مقتضيات ذات صبغة عامّة وأخرى خاصّة، فإنّ النظام القانوني لملك الدولة

العامّ لم يتبلور بصفة جليّة.

وفعلاً، فإنّ هذه النصوص قد أرسّت المبادئ العامّة لهذا النظام وهي تتمثّل في مجموعة من القواعد تهدف بالأساس إلى الحفاظ على الملك العامّ وإلى تأمين استمراريّة استعماله للمنفعة العامّة التي خصّص لها وإلى حظر استعماله فيما لا يتوافق والغايات التي تمّ تخصيصه لتحقيقها.

14-2- الحماية من خلال
سنّ المبادئ العامّة للملك
العامّ

تتمثّل هذه المبادئ العامّة في انعدام إجراء بعض العمليات على الملك العامّ مثل التّفويت وإنشاء حقوق عينيّة والتّقديم والحجز.

أ- عدم جواز التّفويت في الملك العامّ

وهو يمثّل مبدأً أساسيّاً، حيث نصّ الفصل الثالث من الأمر العليّ المؤرّخ في 24 سبتمبر 1885، على ما يلي: "الأملاك العموميّة لا يصحّ تفويتها...". وهو نفس المبدأ الذي كرّسته النصوص الخاصّة أعلاه.

وعليه، يحظر على الإدارة المالكة التّفويت في ملكها العامّ، سواءً كان ذلك التّفويت بمقابل أو بدونه.

ومن آثار هذا التّحجير بطلان التّفويت في الملك العامّ ما دام محافظاً على صفته تلك بطلاناً مطلقاً، حيث أقرّ فقه القضاء قبول الدّفع بهذا المبدأ من قبل الخواصّ، قاضيّاً بأنّه لا يمكن معارضتهم بالبيع.

كما من شأن عدم جواز التّفويت هذا الإبقاء على الملك في

حظيرة أملاك الإدارة ممّا يؤمّن استمراريّة تخصيصه للمنفعة العامة

ويجدر التأكيد أنّ القانون التونسيّ قد ربط عمليّة إخراج جزء من الملك العموميّ بصدور نصّ ترتيبيّ، من ذلك أنّه بالنسبة لملك الدولة وملك الجهة يتمّ الإخراج بمقتضى أمر، فيما يتحمّم اتخاذ قرار من رئيس البلدية بعد مداولة المجلس البلديّ بالنسبة للملك البلديّ.

وبالتالي، فإنّ العبرة المستخلصة من المبدأ الأوّل تتمثل في أمرين هما:

- إنّ سريان عدم جواز هذا التّفويت هو رهن سريان التّخصيص لفائدة المنفعة العامة،

- إنّ إنهاء تخصيص الملك للمنفعة العامة يؤول إلى رفع ذلك التّحجير، انطلاقًا من أنّ زوال التّخصيص يواكبه إخراج جزء من الملك العامّ لفائدة الملك الخاصّ.

ب- عدم قابليّة الملك العموميّ للتّقديم

يتعلّق الشّأن بالاستحالة التي نصّ عليها الفصل الثالث من الأمر العليّ المؤرّخ في 24 سبتمبر 1885 ("... ولا ملكها بطول مدّة الحوز") والتي كرستها جلّ النصوص الخاصّة بأجزاء معيّنة من الملك العامّ.

وهو ما كرّسته النّصوص ذات الصّبة الخصوصيّة. وانطلاقًا من هذه القاعدة، فإنّه لا يمكن اكتساب الأملاك العامة ولا توابعها بطريق الحيازة مهما كانت مدّتها، مع التّشديد

على أنّ هذه القاعدة لا تعرف استثناءات.

ومن آثار هذه القاعدة أنّه لا يمكن للأفراد القيام بدعوى الحوز بخصوص أجزاء من الملك العامّ كما ينجرّ عنها سقوط دعوى استرجاع الملك العامّ بمرور الزّمن وبالمثل بالنسبة لدعوى جبر الضّرر الحاصل للملك العامّ جرّاء استعماله من الأفراد بالحيازة.

وترمي هاته القاعدة إلى إحاطة هذه الأملاك العامّة بأقصى ما يمكن من الضّمانات ، تأمينًا لأداء جيّد للدّور المنوط بعهدتها في المجهود التّمويّ الوطنيّ، ضرورة أنّ هذه الموارد يجب أنّ تظلّ معبّأة للمصلحة العامّة بدرجة أولى .

ج- عدم قابليّة الملك العموميّ للحجز

وهو مبدأ كرّست مجلّة المحاسبة العموميّة في فصلها السّابع والثلاثين (37) من عدم جواز إجراء عقلة أملاك الدّولة والجماعات المحليّة والمؤسّسات العموميّة.

كما يجدر التّذكير بأنّ الأمر المؤرّخ في 15 فيفري 1904 والمتعلّق بعدم إمكانيّة العقلة على أملاك الدّولة والبلديّات كان قد أوجد نفس المبدأ.

وأخيرًا، فإنّ القانون عدد 73 لسنة 1995 والمؤرّخ في 24 جويلية 1995 والمتعلّق بالملك العموميّ البحريّ قد كرّس هو أيضًا ذلك المبدأ، حيث نصّ في فصله 19 على أنّ هذا الملك " غير قابل للعقلة والرّهن...".

وبالتّالي فإنّ جميع ممتلكات الإدارة لا تقبل العقلة ولو

بمقتضى حجج قانونية نافذة، وتكون جميع العقل المجرة على الملك العام وغيرها باطلة بطلاناً مطلقاً.

د- عدم إمكانية إنشاء حقوق عينية على الملك العمومي

لئن تفرّع هذا المبدأ، في الأصل، عن القاعدة الأساسية الأولى إلا أنه غدا وكأنه قائم بذاته، ضرورة أن من تبنى مبدأ عدم جواز التّفويت في الملك العام لا يسعه إلاّ عدم القبول بإمكانية إنشاء حقوق عينية على ذلك الملك العمومي.

وبذلك، تجرّ مخالفة ذلك المبدأ إلى جعل إنشاء حقوق عينية على الملك العمومي باطلاً من الأساس.

وبالمحصلة يكون ذلك التّحجير قد تأسس على أنّ كلّ تحويل إنشاء حقوق عينية يؤدي حتماً إلى التّفويت في الملك العام، وهو ما يتنافى ومبدأ تخصيص هذا الملك لتصرف عام.

وبالتالي، فإنّ العبرة المستخلصة من المبدأ هذا تتمثل في أنّ الملك العمومي لا يقبل الرهن أو إنشاء حقوق عليه، مع علم بأنّ هذا التّحجير ليس مطلقاً، بل يحتمل استثناءات.

3-14- الحماية من خلال
الاطار المؤسّساتي

كان هناك تعدّد للهيكل التي كانت مهتمة بكلّ الجوانب ذات الصلة بأملك الدولة وقد تمّ إحداث وزارة في بداية تسعينات القرن العشرين عهد إليها في مرحلة أولى بالاهتمام بأملك الدولة ثمّ أضيفت إليها في مرحلة لاحقة كلّ ما كان ذا علاقة بالشؤون العقارية.

وقد ألحقت منذ سنة 1990 بوزارة أملك الدولة والشؤون

العقارية عديد الهياكل التي كانت تابعة لوزارات أخرى.

أ - مشمولات وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

تمّ ضبطها بمقتضى الأمر عدد 999 لسنة 1990 والمؤرخ في 11 جوان 1990، ومن بينها نجد جميع المعلومات المتعلقة بسجلات ودفاتر كشف مكاسب الجماعات المحليّة و كذلك متابعة التصرف في: الممتلكات المنقولة وغير المنقولة التابعة لتلك الهيئات.

ب - تنظيم وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية

هو موضوع أحكام الأمر 1235 لسنة 1999 والمؤرخ في 31 ماي 1999 كما تمّ بالأمر 1477 والمؤرخ في 15 جوان 2001 و كما تمّ ونقح بالأمر 2457 والمؤرخ في 9 ديسمبر 2003 وكما نقح بالأمر عدد 3653 لسنة 2009 والمؤرخ في 2 ديسمبر 2009.

ويتمحور التنظيم خاصّة حول هياكل هيئة الرقابة العامّة لأملاك الدولة والشؤون العقارية، والهياكل المشتركة والهياكل الخصوصية (الإدارة العامّة لضبط الأملاك العموميّة (الفصل 25)، الإدارة العامّة للاقتناء والتّحديد (الفصل 26)، الإدارة العامّة للتّصرف والبيوعات (الفصل 27)، الإدارة العامّة للعقارات الفلاحيّة (الفصل 28)، الإدارة العامّة لنزاعات الدولة (الفصل 29)، الإدارة العامّة للاختبارات (الفصل 30)، إدارة أملاك

الأجانب (الفصل 31) والإدارات الجهويّة.

وقد أوكلت لبعض الهياكل الخصوصية مهام ذات صلة وثيقة بامتلاكات الجماعات المحليّة.

فالإدارة العامّة لضبط الأملاك العموميّة (الفصل 25 من الأمر 1235 لسنة 1999 والمؤرخ في 31 ماي 1999 كما تمّ ونقّح لاحقًا) مكلفة خاصّة بمتابعة ضبط الأملاك الرّاجعة للجماعات المحليّة والمؤسّسات والمنشآت العموميّة وبتجميع المعلومات ودفاتر كشف هذه الأملاك.

أمّا الإدارة العامّة للتّصرّف والبيوعات (الفصل 27 من نفس الأمر 1235 لسنة 1999 والمؤرخ في 31 ماي 1999 كما تمّ ونقّح لاحقًا)، فقد أوكلت لها مهمّة متابعة العمليّات الخاصّة بأملاك الجماعات المحليّة..

وأخيرًا، نجد الإدارة العامّة للاختبارات (الفصل 30 من نفس الأمر 1235 لسنة 1999 أعلاه) مكلفة بإجراء الاختبارات المتعلّقة بضبط القيم الشرائيّة والقيم الكرائيّة للعقارات المعدّة لمختلف مصالح الدّولة وكذلك للجماعات المحليّة والمؤسّسات والمنشآت العموميّة بطلب منها.

ومن ناحية أخرى، كلّفت هيئة الرّقابة العامّة لأملاك الدّولة والشؤون العقاريّة (الفصول من 14 إلى 17 من نفس الأمر 1235 لسنة 1999 أعلاه) بمتابعة التّصرّف في:

✓ الملك العام والخاصّ التابع للجماعات المحليّة
والمؤسّسات والمنشآت العموميّة وكذلك العقارات المشغولة
من قبلها،

✓ الأملاك المنقولة بمختلف أنواعها الرّاجعة لتلك
الهيئات.

يعود تاريخ وضع نظام عامّ للصيانة إلى نهاية القرن التاسع
عشر، حيث صدر الأمر العليّ المؤرّخ في 25 جويلية 1897
المتعلّق بالضبط والمحافضة على الأملاك العامّة، وذلك إلى
جانب صدور نصوص أخرى ضبطت أنظمة خاصّة ببعض
أملاك عموميّة.

ويهدف الضبط الإداري للصيانة إلى تأمين الحفاظ على
الأملاك العامّة، إذ تتوقّر الإدارة على سلطة اتخاذ الإجراءات
الضروريّة (مثل ذلك، تحديد قائمة في الأعمال المحظورة: رعي
الحيوانات داخل الملك الغابي العامّ، إقامة بنايات جديدة أو
إضافة أخرى في المساحات التي شملها تحديد الملك العموميّ
البحريّ...) ومعاينة المخالفات وضبط العقوبات الملائمة
وتسليطها، وهي عقوبات تتمثّل عامّةً في الخطايا ويمكن أن
تصل إلى الحكم بسلب الحريّة، عند العود.

كما يهدف ذلك الضبط إلى توفير حماية ماديّة تتمثّل في
عمليات الترميم والصيانة والتعهد والعمل على الحيلولة دون
تلوّث الأملاك وعلى حمايتها.

15- الضبط الإداري
للصيانة

1-الأعوان العموميون المؤهلون: كما أهلّ نفس الأمر

بعض الأعوان العموميين (سواءً كانوا من الصنف الإداري أو من الصنف الفني كمهندسي الطرقات والجسور وضباط الموانئ...) لاتخاذ إجراءات الضبط الإداري.

وقد عهدت مختلف النصوص التي ضببت أنظمة خاصة بالأمالك العمومية إلى أعوان الإدارات المتصرفة في الملك المعني بالأمر مهمة تطبيق مقتضيات حفظ الملك العام، من ذلك ما نصت عليه مجلة المياه قد في فصلها الثامن، أو التشريع الخاص بملك الدولة العمومي للطرق في الفصل 46 منه.

ومن جهة أخرى، أسندت تلك النصوص إلى أعوان الضابطة العدلية مهمة معاينة المخالفات وتحرير المحاضر بشأنها، مثل ذلك ما تضمنه التشريع المتعلق بحماية الآثار والمعالم التاريخية والمواقع الطبيعية والعمرانية الذي أوكل البحث ومعاينة المخالفات وتحرير المحاضر إلى أعوان الضابطة العدلية إلى جانب أعوان السلط الأثرية.

- تتم معاينة المخالفات لقرارات التصفيف والتسوية من قبل أعوان البلدية المشار إليهم بالفصل 85 من هذا القانون، وهم الأعوان المكلفون بتنفيذ الترتيب البلدية وكذلك أعوان البلدية المحلفون.

- يعاينون المخالفات للترتيب البلدية ويتولون تحرير محاضر بعنوانها.

وبالمحصّلة، يمكن القول إنّ هناك تأهيلاً قانونياً لأعوان معيّنين دون غيرهم للتصرّف في مكوّن من مكوّنات الملك العامّ و لرفع المخالفات وإجراء التتبعات بهدف تسليط العقوبات على كلّ من يستهدف الأملاك العامّة.

2- المخالفات والتتبعات: تتعلّق المخالفات بكلّ ما من شأنه أن يلحق ضرراً بالحالة المادّيّة للملك العامّ أو أن ينال من التّخصيص المعدّ له هذا الملك.

وتتنوّع المخالفات حسب كلّ صنف من الأملاك العامّة وحسب ما يقتضيه هذا الصّنف من حماية تتماشى مع طبيعته وهو ما جعل بعض الأملاك تحظى بعناية مدّعمة مثل الملك العامّ للطّرق،

وتتمّ معاينة المخالفات من قبل أعوان الضّابطة العدليّة أو الأعوان التابعين للإدارة المختصّة ويحرّر محضر في الغرض يتمّ توجيهه إلى المحكمة المختصّة فتنتطق بالتتبعات. وعندما يحرّر المحضر من قبل أعوان الضّابطة العدليّة فإنه يحال على الإدارة المكلفة بحماية الملك العامّ المعنيّ بالأمر حتّى تتمكّن من تقديم طلباتها والقيام لدى المحاكم من أجل الحقّ الشخّصي.

3- العقوبات: المبدأ هو أنّ كلّ مخالفة تستوجب عقوبة جزائيّة وتخضع هذه العقوبة لمبدأ شرعيّة العقوبة وهذا ما أقرّته القوانين المتعلّقة بالأملاك العامّة حيث تسلّط على تلك المخالفات عقوبات متعدّدة. ومن البديهيّ أن تختلف هذه

العقوبات بحسب طبيعة الملك وبحسب خطورة المخالفة.

4- الصيانة والتعهد

تتمثل هذه المهمة في القيام بعمليات يقصد منها المحافظة على الخاصيات المميزة للملك العام والعمل على إعادته إلى حالته الأصلية، ضماناً لإمكانية مواصلة استعماله في المنفعة المخصّص لها.

ويشمل واجب الصيانة والتعهد جميع جوانب الملك العام بكلّ أجزائه وتوابعه وتترتب عن هذا الواجب مسؤولية الإدارة عمّا يلحق الأفراد من أضرار نتيجة غياب تعهد الملك العام.

وبهذا المعنى، فإنّ هذا الواجب يفترضه قواعد إدارة الأملاك العامة والتصرف فيها وتحكمه عدّة قواعد من بينها على سبيل المثال، قاعدة ترشيد الإدارة والاستغلال (التي ترمي إلى إحكام طرق التّعهد والصيانة ممّا يجعل إدارة الملك سليمة وتسعى إلى تأمين ذلك في أفضل الظروف وبأقلّ التكاليف) وقاعدة التقيّد بضوابط السلامة (مراعاة قواعد الصّحة).

1- حسابية خاصة بالأملاك البلدية

ألزم الفصل 279 من مجلة المحاسبة العمومية محاسب الدولة المكلف بمهمة محاسب للبلدية بأن يقوم، علاوة على إدارته لأموال البلدية ومسك حسابيتها، بمسك حسابية خاصة بمكاسب البلدية المنقولة منها وغير المنقولة. وعند التّعذر، يتعيّن عليه تولّي مراقبتها وجمعها

16 - مسك حسابية خاصة بالأملاك البلدية

بحساباته.

كما عليه أن ينجز ، في موفى كل سنة ماليّة، جردًا عامًا لتلك المكاسب

أ- الأساس القانوني

تناولت عديد النصوص القانونيّة مسألة المراقبة الإداريّة وضرورة مسك حسابيّة بنفس الاسم، من ذلك:

- الفصل 113 من القانون الأساسي للبلديات ،
- القانون عدد 8 لسنة 1968 والمؤرخ في 8 مارس 1968 والمتعلّق بتنظيم دائرة المحاسبات في الفصل 20 منه،

- سير الدائرة، موضوع الأمر عدد 218 لسنة 1971 والمؤرخ في 29 ماي 1971، الذي اشتمل على عنوان خامس، وذلك ضمن الفصول من 76 إلى 82،

- كما تضمّنت مجلّة المحاسبة العموميّة مقتضيات في نفس المضمار، من ذلك ما ورد بالفصول 10 - 93 - 192 - 199 - 200 - 201 - 202 - 208 - 282 و 285،

- الأمر عدد 2878 لسنة 2012 والمؤرخ في 19 نوفمبر 2012 والمتعلّق بمراقبة المصاريف العموميّة،

ب- تعريف الحسابيّة الإداريّة

لا يوجد تعريف قانوني للحسابيّة الإداريّة، لكن بالإمكان، تلافياً لذلك الفراغ، الأخذ بالتّعريف الذي أورده دليل الرقابة على

المحاسبة الإدارية الذي وضعته دائرة المحاسبات التونسية سنة 2006، والذي تُفهم منه المحاسبة الإدارية على كونها " مجموعة الوثائق والكشوفات ومختلف البيانات المالية المتصلة بتنفيذ نفقات الهيئات الخاضعة لقواعد المحاسبة العمومية والصادرة عن أمري الصّرف والمحاسبين العموميين..." وبالإمكان أيضًا أن نستنبط من ذلك التعريف العناصر التالية:

- تشكّل الحسابية الإدارية نظامًا لمسك المعلومات المالية
- الحسابية الإدارية وسيلة رقابة

ج- دفتر مكونات الأملاك العقارية الراجعة للملك البلدي

يشكّل عينة من الوثائق والدفاتر التي تترجم النشاط المالي للجماعة المحلية، إلى جانب عقود الشراء وشهادات الملكية وأوامر الانتزاع، وقد صدر بتاريخ 6 فيفري 2007 قرار مشترك بين وزيرى الداخلية والتنمية المحلية وأملاك الدولة والشؤون العقارية متعلقًا بضبط نموذج دفتر الأملاك الراجعة للملك العمومي وللملك الخاص للبلدية.

ويتضمّن هذا الدفتر مجمل الأملاك العمومية البلدية ويكون مُرقّمًا ومُؤشّرًا على جميع صفحاته من قبل رئيس البلدية. ونجد به بيانات تهم:

- نوع الملك،

- الموقع والحدود (مع إضافة عدد القطعة بمثال

الإحصاء عند الاقتضاء إلى جانب التّصيص بالتّفصيل
على الموقع والحدود)،

- المساحة،

- وجه الاستعمال،

-كيفية الاستقرار على ملك البلدية (ملك أصليّ -

ملك مُسلم من الدّولة - ملك ناتج عن تنفيذ مثال التّهيئة
- ملك تنفيذاً لأمر انتزاع).

وبذلك، يتضمّن هذه الدّفاتر كلّ البيانات المتعلّقة بكلّ
عقار على حده، ممّا يجرّ إلى إفراد كلّ عقار بملفّ يكون
خاصّاً به فقط (مع ضرورة التّحيين في الإبان
بالتّصيص على التّغييرات التي تطرأ على الوضعية
القانونيّة للعقار)، وهكذا دواليك، حتّى نحصل بفعل تراكم
الملفّات إلى حصر مجمل الأملاك الرّاجعة للملك
العموميّ والملك الخاصّ للبلديّة.

وبالمحصّلة، تكون تلك الحسابيّة عاملاً فعّالاً في منظومة
صيانة الأملاك البلديّة وحمايتها من الإهمال والاستيلاء
والاندثار.

17- ضرورة تسجيل

الأملاك العقاريّة

لئن عرف التّسجيل العقاريّ بتونس منذ أواخر القرن
التّاسع عشر وذلك بصدور الأمر العليّ المؤرّخ في غرة
جويلية 1885، فإنّه لم يشهد ما كان منتظراً من إقبال
عليه لأسباب عديدة، وهذا ما دفع الدّولة التّونسيّة

المستقلة، اقتناعاً منها بإيجابيات التسجيل إلى بعث المحكمة العقارية إلى الوجود بمقتضى الأمر المؤرخ في 19 فيفري 1957. كما كرس المشرع التسجيل العقاري بمجلة الحقوق العينية في كتابها الثاني عنوانه "العقارات المسجلة وإجراءات التسجيل" وضمن المقتضيات الواردة بالفصول من 303 إلى 405 موزعة على خمسة عناوين.

ولئن كان التسجيل اختياريًا (الفصل 317 من م ح ع)، إلا أن السلطات العمومية جعلت تسجيل الأملاك العقارية العمومية إلزامية محمولة على كاهل الهيئات العمومية، بما في ذلك الجماعات المحلية.

وهناك جملة من المبادئ التي كرستها مجلة الحقوق العينية، مثل:

✓ لا يمكن أن يشمل التسجيل العقاري إلا الأراضي والمباني (الفصل 304 م ح ع)،

✓ كل حق عيني لا يتكوّن إلا بترسيمه بالسجل العقاري وابتداء من تاريخ ذلك الترسيم (الفصل 305 م ح ع)،

✓ لا يسري مرور الزمن على العقارات المسجلة ولا يحق لأيّ كان أن يتمسك بالحوز على عقار مسجل مهما طالّت مدة الحوز (الفصل 307 م ح ع)،

✓ ويعتبر لاغياً كل حق عيني غير مرسم (الفصل 308 م ح ع).

- الارتفاقات

يخضع أجوار الملك العام إلى حقوق ارتفاقات يتعين على السلطة المعنية بالأمر التمسك بها في مواجهتهم، والملاحظ أنّ الأمر يتعلّق بارتفاقات متّصلة بالمصلحة العامة وليست بالتالي قابلة للسقوط بمرور الزمن.

وقد يتمثّل حقّ الارتفاق في جبر أجوار الملك العام على تنفيذ بعض الأشغال، وذلك، مثلاً، ضماناً لحقّ الرؤية في الفضاءات المحاذية للمفترقات والمنعرجات والنقطة الخطيرة أو التي تعسر فيها حركة المرور. وقد وقع التّصيص على هذا الحقّ بالفصل 40 من التشريع الخاصّ بملك الدولة العمومي للطّرق.

وأخيراً، قد يتمثّل حقّ الارتفاق في إلزاميّة تقبّل أجوار الملك العامّ قيام الإدارة السّاهرة على ذلك الملك ببعض الأعمال داخل عقاراتهم. فقد تناولت مجلة المياه المشار إليها آنفاً هذه المسألة في الفصل 44 مثلاً، حيث نصّت فيما يتعلّق بمساحة حرم استغلال قنوات الجلب والحنايا والتّعهّد بشؤونها، على وجوب سماح "المالّكين المعنّيين بالأمر" للإدارة بأن تقيم بعقاراتهم قنوات الجلب والأنابيب والقنوات أو المصارف في مقابل تعويض جمليّ للضرر الحاصل لهم وذلك إذا تعدّر تنفيذ هاته الأشغال بطريقة أخرى وبدون مصاريف باهظة".

وبديهيّ، أن يفضي عدم تقيّد أجوار الملك العامّ بتلك

الضوابط إلى ارتكاب مخالفات تترتب عنها بالضرورة عقوبات جزائية مثلما نصت عليه مجلة المياه في بابها التاسع المتعلق بالمحاكم والعقوبات، حيث نص الفصل 158 منها على ما يلي:

"ويعاقب عن جميع المخالفات لأحكام هاته المجلة أو الأوامر والقرارات المتخذة لتطبيقها بخطيّة من 50 د إلى 1000 د وبالسجن لمدة 6 أيام إلى 6 أشهر أو بإحدى العقوبتين فقط...".

كما بوّب التشريع الخاصّ بملك الدولة العموميّ للطّرق في فصله 44 الإخلال بحقوق الارتفاق في خانة المخالفات.

وينشأ عن هذه الارتفاقات حقّ في التّعويض لفائدة الأجوار وهو ما أقرته مجلة المياه، حيث نجد أنّ الفصل 44 مثلاً، قد نصّ في ما يتعلّق بمساحة حرم استغلال قنوات الجلب والحنايا والتعهد بشؤونها، على إقرار تعويض جملي لفائدة الأجوار مقابل الضرر الحاصل لهم من جزاء قيام الإدارة ببعض الأشغال المعينة داخل عقاراتهم.

كما أقرّ التشريع المتعلّق بالملك العامّ للطّرق في فصله 42 لفائدة مالك العقار الموظّف عليه حق ارتفاق في الرؤية حقاً في غرامة تعويض للضرر المباشر والمادّي والثابت الناتج عن ذلك التوظيف".

أهم المراجع القانونية

- قانون عدد 34 لسنة 2001 المؤرخ في 10 افريل 2001 يتعلق بتحيين الرسوم العقارية.
- قانون عدد 11 لسنة 1998 المؤرخ في 10 فيفري 1998 المتعلق بتنقيح القانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية المنقح والمتمم بالقانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996.
- قانون عدد 48 لسنة 1996 المؤرخ في 10 جوان 1996 المتعلق بتنقيح و إتمام لقانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية.
- قانون عدد 21 لسنة 1995 المؤرخ في 13 فيفري 1995 المتعلق بالعقارات الدولية الفلاحية.
- قانون عدد 44 لسنة 1992 المؤرخ في 4 ماي 1992 المتعلق بنقل بعض صلاحيات وزيرى المالية والفلاحة إلى الوزير المكلف بأملاك الدولة والشؤون العقارية
- قانون عدد 112 لسنة 1988 مؤرخ في 18 اوت 1988 يتعلق بتنقيح القانون عدد 25 لسنة 1970 المؤرخ في 19 ماي 1970 المتعلق بضبط كيفية التفويت في الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية.
- قانون عدد 29 لسنة 1979 مؤرخ في 11 ماي 1979 يتعلق بإتمام القانون عدد 24 لسنة 1974 المؤرخ في 18 مارس 1974 المتعلق بتصفية حقوق الإنزال والكردار الموظفة على العقارات ذات الصبغة الفلاحية
- قانون عدد 24 لسنة 1974 مؤرخ في 18 مارس 1974 يتعلق بتصفية حقوق الإنزال والكردار الموظفة على العقارات ذات الصبغة الفلاحية.
- قانون عدد 57 لسنة 1974 مؤرخ في 20 جوان 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 5 لسنة 1964 المؤرخ في 12 ماي 1964 يتعلق بملكية الأراضي الفلاحية.
- قانون عدد 48 لسنة 1959 المؤرخ في 7 ماي 1959 يتعلق بحجز العقارات الفلاحية المهملة أو الناقصة استغلالا.
- أمر مؤرخ في 31 مارس 1955 يتعلق بتنقيح الأمر المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف والتفويت في أملاك الدولة العقارية الخاصة
- أمر مؤرخ في 9 سبتمبر 1948 يتعلق بتنقيح بعض الفصول من أمر 18 جوان 1918.
- أمر مؤرخ في 27 مارس 1947 يتعلق بتنقيح الأمر المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة الخاصة وتفويتها
- أمر مؤرخ في 10 سبتمبر 1935 يتعلق بتنقيح الأمر المؤرخ في 18 جوان 1918 المتعلق بالتصرف في أملاك الدولة الخاصة وتفويتها
- أمر مؤرخ في 20 جانفي 1920 يتعلق بتحديد القطع المخصص التمتع بها عدة فرق معينة والتابعة لأرض السيلين
- أمر مؤرخ في 18 جوان 1918 يتعلق بالتصرف والتفويت في أملاك الدولة العقارية الخاصة.
- أمر مؤرخ في 25 جويلية 1897 يتعلق بحفظ الملك العمومي.
- أمر مؤرخ في 26 سبتمبر 1887 يتعلق بتحديد الأملاك العمومية.
- أمر مؤرخ في 24 سبتمبر 1885 يتعلق بالأملاك العمومية.
- أمر عدد 1431 مؤرخ في 8 سبتمبر 1990 يتعلق بكيفية التفويت في العقارات التابعة لملك الدولة الخاص.
- أمر عدد 1172 مؤرخ في 18 جوان 1988 المتعلق بضبط شروط إحياء الأراضي الدولية الفلاحية من طرف شركات الإحياء والتنمية الفلاحية وبكيفية إنجاز برنامجها التنموي.

- أمر عدد 811 مؤرخ في 8 نوفمبر 1975 يتعلق بتتقيح و إتمام الأمر عدد 199 المؤرخ في 9 جوان 1970 المتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الجهوية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التقويت فيها

- أمر عدد 199 مؤرخ في 9 جوان 1970 يتعلق بضبط تركيب وكيفية سير اللجنة القومية الاستشارية واللجان الاستشارية الخاصة بإسناد الأراضي الدولية ذات الصبغة الفلاحية وشروط التقويت فيها.