

IMMATRICULATION FONCIERE OBLIGATOIRE

Décret-loi n° 64-3 du 20 février 1964 (7 chaoual 1383), relatif à l'immatriculation foncière obligatoire.

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République tunisienne ;

Vu l'article 31 de la constitution ;

Vu le décret du 28 juin 1886 (26 ramadan 1303), portant promulgation de la loi foncière ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété ;

Vu le décret du 3 juin 1891 (25 chaoual 1308), relatif à l'installation, à la conservation des signaux géodésiques ou topographiques et des bornes d'immatriculation ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété ;

Vu le code pénal ;

Vu le décret du 23 janvier 1935 (19 chaoual 1353), relatif au régime de la propriété foncière non immatriculée ;

Vu le décret du 9 mars 1939 (17 moharrem 1358), relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique ensemble des textes qui l'ont modifié ou complété ;

Vu le décret du 18 juillet 1957 (20 doul hijja 1376), relatif à la liquidation des biens habous ;

Vu l'avis des secrétaires d'Etat à la Présidence, à la justice, à l'intérieur, au plan et aux finances, à l'agriculture et aux travaux publics et à l'habitat ;

Avons pris le décret-loi suivant :

Article premier. - Il sera procédé à l'immatriculation obligatoire et progressive de tous les immeubles conformément aux dispositions de la loi foncière et aux modalités particulières prévues par le présent décret-loi.

TITRE PREMIER

DU CADASTRE DES IMMEUBLES RURAUX

Art. 2. (Modifié par la loi n° 79-28 du 11 mai 1979). - Il sera procédé au recensement cadastral de tous les immeubles non immatriculés sur toutes l'étendue du territoire de la République et au remplacement obligatoire de

tous les titres traditionnels par des titres fonciers, à l'exception des immeubles bâtis situés dans les périmètres communaux.

Art. 3. (Modifié par la loi n° 79-28 du 11 mai 1979). - La zone du recensement et la date d'ouverture des opérations cadastrales seront fixées par arrêté du ministre de la justice qui sera porté à la connaissance du public, par voie de publication au Journal Officiel de la République tunisienne et par affichage aux sièges de la justice cantonale, de la délégation et du gouvernorat ainsi que par voie de presse et de la radio, et ce deux mois au minimum avant la date d'ouverture des opérations.

Art. 4. - Le Président du tribunal immobilier désignera par ordonnance, parmi les magistrats de cette juridiction, le Président de la commission cadastrale de chaque cheikhat. Par la même voie, il répartira le territoire du cheikhat après étude topographique préalable des lieux, en autant de secteurs qu'il le faudra et désignera pour chacun d'eux un juge-commissaire.

Le juge-commissaire, assisté d'un secrétaire-greffier et d'un technicien assermenté du service topographique, procède, en présence du cheikh de la circonscription ou de son délégué et deux propriétaires, à la délimitation de son secteur.

Il procède ensuite, pour chaque immeuble, à une enquête, il délimite l'immeuble, applique les titres et certificats de possession, examine les possessions, dresse l'état juridique de l'immeuble et concilie, autant que possible, les différentes prétentions dont il est saisi. Il fait ensuite remplir au propriétaire présumé de chaque immeuble une déclaration de propriété dûment datée et signée, précisant l'origine des droits, l'identité du déclarant, les limites de l'immeuble et les charges le grevant. En cas de copropriété, la déclaration peut émaner d'un seul copropriétaire.

Art. 5. - Il est établi par immeuble ou ensemble d'immeubles contigus appartenant au même propriétaire un procès-verbal d'enquête et de délimitation dans lequel sont consignées toutes les prétentions et revendications. Au cours de cette délimitation, il est procédé à l'établissement d'un croquis visuel devant servir ultérieurement à la confection du plan.

Art. 6. - Lorsque le juge-commissaire a terminé les opérations de délimitation de son secteur, il dresse un état général des immeubles recensés par lui avec le nom des possesseurs ou des propriétaires présumés et, le cas échéant, celui des opposants. Cet état est tenu à la disposition du public au siège de la justice cantonale et au siège de la délégation. Son dépôt est annoncé par avis inséré au Journal Officiel de la République tunisienne par voie de presse et par la radio. Dans le mois qui suit l'insertion de l'avis au Journal Officiel de la République tunisienne, il est loisible à tout intéressé de faire opposition par écrit au greffe de la justice cantonale.

Passé ce délai, le président de la commission cadastrale prononcera par simple ordonnance l'immatriculation des immeubles qui n'auront fait l'objet d'aucune opposition.

Art. 7. - Lorsqu'un immeuble aura fait l'objet d'une ou plusieurs oppositions ou que le président de la commission cadastrale aura estimé que la situation juridique n'a pas été déterminée de façon suffisamment précise pour pouvoir prononcer lui-même l'immatriculation, il transmettra le dossier au tribunal immobilier. La cause sera appelée en audience foraine à la justice cantonale, les parties dûment convoquées au moins huit jours à l'avance.

Le tribunal, composé de trois membres, statuera en audience publique. Il s'efforcera de déterminer le véritable propriétaire au profit duquel il prononcera l'immatriculation, après avoir, au besoin, ordonné toute mesure d'instruction qui lui aura semblé utile.

Les juges-commissaires peuvent participer au jugement des affaires de leur secteur.

Art. 8. - Lorsqu'il aura été statué sur tous les immeubles du cheikhat intéressé, la clôture des opérations cadastrales sera prononcée par ordonnance du Président du tribunal immobilier et portée à la connaissance du public par insertion au Journal Officiel de la République tunisienne, affichage au siège de la délégation et au siège de la justice cantonale par voie de presse et par la radio.

A compter de cette publicité, les titres traditionnels afférents à des immeubles ruraux sis dans le cheikhat intéressé seront annulés.

Toutefois, lorsque les titres traditionnels concernent des immeubles autres que ceux qui ont fait l'objet des opérations cadastrales, ils ne sont annulés que dans leurs dispositions relatives aux immeubles ayant fait l'objet desdites opérations.

TITRE II

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 9. - Seront réservées après accord des départements intéressés, les zones qui font l'objet d'une procédure administrative d'apurement foncier ou d'aménagement agricole, jusqu'à l'achèvement de cette procédure.

Art. 10. (Abrogé par l'article 2 de la loi n° 79-28 du 11 mai 1979).

Art. 11. - Nonobstant les dispositions du présent décret-loi, les particuliers conservent le droit de saisir le tribunal immobilier, par voie de réquisition normale, de toute demande d'immatriculation, à condition

qu'elle soit, afférente soit à un immeuble urbain, soit à un immeuble rural sis en dehors d'un périmètre ayant fait l'objet d'un arrêté d'ouverture des opérations cadastrales.

Art. 12. - Les réquisitions d'immatriculation portant sur les immeubles ruraux et pendantes au jour de l'arrêté d'ouverture des opérations cadastrales du cheikhât dans le ressort duquel sont situés lesdits immeubles seront instruites selon la procédure cadastrale.

Art. 13. - Les litiges possessoires ou pétitoires portant sur un immeuble compris dans une zone cadastrale sont, postérieurement à la publication de l'arrêté d'ouverture des opérations cadastrales de la compétence de la commission cadastrale.

Tous les litiges possessoires ou pétitoires portant sur un immeuble compris dans une zone cadastrale et encore pendant devant les juridictions de droit commun au jour de la publication de l'arrêté d'ouverture des opérations cadastrales feront l'objet d'une décision de dessaisissement au profit de la commission cadastrale à laquelle les dossiers seront transmis en l'état.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux commissions de liquidation des biens habous instituées par le décret du 18 juillet 1957 (20 doul hijja 1376).

Art. 14. - Lorsqu'un immeuble compris dans une zone cadastrale est frappé d'expropriation pour cause d'utilité publique, la collectivité publique expropriante doit en requérir l'immatriculation immédiate à son profit par une simple requête indiquant les références du décret d'expropriation. Cette requête est adressée au Président du tribunal immobilier avec une copie certifiée conforme du plan parcellaire d'expropriation et la justification de l'accomplissement des formalités exigées par le décret du 9 mars 1939 (17 moharrem 1358) sur l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment de celles qui sont prévues par l'article 2, alinéa 2 dudit décret.

Le président du tribunal immobilier transmet les documents précités dans un délai de huit jours à dater de leur réception au président de la commission cadastrale compétente aux fins de bornage et de délimitation de l'emprise d'expropriation. Ces opérations doivent être effectuées dans un délai d'un mois, à l'expiration duquel le président de la commission cadastrale prononce l'immatriculation au profit de la collectivité publique expropriante.

L'immatriculation prononcée dans ces conditions annule les effets de toutes déclarations de propriété ou oppositions antérieures à la requête de la collectivité publique expropriante. Les droits ou prétentions que ces actes de

procédure impliquent, sont reportés sur l'indemnité d'expropriation, conformément aux dispositions de l'article 2, 3ème alinéa du décret du 9 mass 1939 (17 moharrem 1358), relatif à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 15. (Modifié par la loi n° 99-101 du 31 décembre 1999) - Il est institué au profit du "fonds de soutien de la délimitation du patrimoine foncier" une contribution aux frais des opérations de l'immatriculation foncière obligatoire à la charge des propriétaires bénéficiaires de ces opérations.

Le montant de cette contribution est fixé comme suit :

- 20 millimes par mètre carré pour les terrains situés dans les plans d'aménagement urbain et les périmètres d'intervention foncière à l'exception des zones vertes ;

- 10 dinars par hectare pour les autres terrains.

Les conditions et les modalités de recouvrement de ladite contribution sont fixées par décret.

Art. 16. - Tout individu qui fera sciemment une fausse déclaration de propriété, soit en donnant une fausse origine à ses droits, soit en omettant de dénoncer ses copropriétaires ou les charges grevant l'immeuble sera passible des peines prévues à l'article 291 du code pénal.

Art. 17. - Quiconque aura frauduleusement déplacé les repères utilisés par les agents de la commission cadastrale sera passible des peines prévues à l'article 2 du décret du 3 juin 1891 (23 chaoual 1308).

L'opposition aux opérations cadastrales est passible des peines prévues à l'article 3 du décret du 3 juin 1891 (25 chaoual 1308).

Art. 18. - Il sera procédé, dès la promulgation du présent décret-loi, à la révision des titres possessoires délivrés à la suite des cadastres antérieurs et à leur remplacement par des titres fonciers conformément à la procédure instituée au titre 1er du présent décret-loi.

Art. 19. - Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires et notamment le décret du 23 janvier 1935 (19 chaoual 1353), relatif au régime de la propriété foncière non immatriculée.

Art. 20. - Les secrétaires d'Etat à la Présidence, à la justice, au plan et aux finances, à l'agriculture et aux travaux publics et à l'habitat sont

chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret-loi qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Fait à Tunis, le 20 février 1964 (7 chaoual 1383).

Le Président de la République Tunisienne

HABIB BOURGUIBA