

الجمهورية التونسية

مجلس نواب الشعب

تقرير لجنة التشريع العام

حول

مشروع قانون يتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة

العمومية

عدد 80-2015

رئيس اللجنة: السيد شاكرا العيادي

نائبة الرئيس: السيدة لطيفة الحباشي

مقررة اللجنة: السيدة سناء مرسني

مقررة مساعدة: السيدة نجلاء السعداوي

جوان 2016

بسم الله الرحمن الرحيم

باردو في 6 جوان 2016

السيد رئيس مجلس نواب الشعب ونائبيه

السيد وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية

السيدات والسادة أعضاء مجلس نواب الشعب

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

تشرف لجنة التشريع العام بأن تعرض عليكم تقريرها حول مشروع القانون عدد 2015/80 والمتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية .

1 . التقديم

لقد ظهر الانتزاع من أجل المصلحة العامة بصورة محتشمة مع القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية، إلا أنه تبلور أكثر بإقرار دوائر التدخل

العقاري صلب المجلة العمرانية لسنة 1979. ولكن ذلك لا يعني أن مؤسسة الانتزاع كانت مجهولة في تونس حتى ذلك التاريخ. إذ أن أول نص أقر هذه الآلية وحاول ضبط بعض قواعدها يعود إلى 30 أوت 1858 ، ليليه الأمر العلي المؤرخ في 5 سبتمبر 1905 الذي نَقح بأمر 9 مارس 1939 والذي يمكن اعتباره أول نص ألمّ بمختلف جوانب مؤسسة الانتزاع.

ويعرّف الانتزاع للمصلحة العامة بكونه إجبار شخص على التنازل عن العقار الذي يمتلكه في مقابل تعويض عادل يهدف تحقيق مشروع يكتسي صبغة المصلحة العامة وبالتالي فإن الانتزاع هو صورة من صور انتقال الملكية للدولة بمفعول القانون.

أما فيما يتعلق بمجال تطبيق الانتزاع فقد عرف توسّعا في أربع اتجاهات: الجهات التي يمكنها تطبيق حق الانتزاع، الأطراف التي يمكنها الاستفادة من هذا الحق، المجال الترابي الذي يُطبق فيه الانتزاع والعمليات التي تبرّر لجوء السلطة العامة إلى إقرار الانتزاع. فبعد أن كانت الدولة والجماعات العمومية المحلية وتحديدا المجالس البلدية والمجالس الجهوية هي الوحيدة التي يمكنها القيام بالانتزاع، انضمت إلى القائمة الوكالات العقارية المنصوص عليها في القانون ع21د لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 وهي الوكالة العقارية للسكنى، الوكالة العقارية للسياحة و الوكالة العقارية الصناعية لتُضاف إليها أخيرا وكالة التهذيب والتجديد العمراني.

ينص القانون على عدم اللجوء إلى الإنتزاع من أجل المصلحة العامة إلا في الحالات القصوى التي تكون فيها الحاجة ملحة لتنفيذ برنامج ووجود المصلحة العامة متأكّدا وذلك بعد أن تستنفذ الجهة التي تريد الإنتزاع كل الطرق الودية للحصول على العقار.

فالإنتزاع من أجل المصلحة العمومية هو إجراء استثنائي لذلك كان يهدف القانون ع85د المؤرخ في 11 أوت 1976 المتضمّن مراجعة التشريع المتعلق بالإنتزاع للمصلحة العمومية كما وقع تنقيحه و إتمامه بالقانون ع26د لسنة 2003 إلى معاضدة الضمانات الدستورية لقانون الملكية وإلى مرونة إجراءات التعويض

لمستحقيه ولكن دون أن يمس ذلك من سرعة تحقيق البرامج و التقليل قدر الإمكان من التنافس بين المصلحة العامة ومصالح الأفراد و التحقق من توفر شروط الانتزاع و هي توفر المصلحة العامة و صرف غرامة الانتزاع إلى مستحقيها و إن تعذر تأمينها بصندوق الأمانات و الودائع بالخزينة العامة للبلاد التونسية قبل التحوز بالعقار.

رغم كل الضمانات التي وفرتها المنظومة القانونية الجاري بها العمل في مادة الانتزاع من أجل المصلحة العمومية، إلا أنّ التطبيق أفرز محدودية في فاعلية هذه المنظومة خاصة في التحوز بالعقارات موضوع الانتزاع بالسرعة الكافية، وهو ما كان له انعكاس سلبي على نسق تنفيذ المشاريع العمومية خاصة في المناطق الداخلية و زيادة نسبة المشاريع المعطلة .

هذه الاشكاليات و غيرها جعلت من المتأكد و العاجل مراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع و ادخال جملة من التعديلات على النص الموجود لاختزال الاجراءات و الضغط على الاجال و الحد من التأثيرات السلبية الناجمة عن عدم تحوز الإدارة بالعقارات المنتزعة، و في هذا الاطار قدمت الحكومة مبادرة تشريعية تمثلت في مشروع قانون يتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية أحيل على مجلس نواب الشعب بتاريخ 31 ديسمبر 2015 وضمن تحت عدد 2015/80 ، و تعهدت لجنة التشريع العام بالنظر فيه.

2 . أعمال اللجنة

انطلقت اللجنة في نقاش مشروع القانون المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية يوم الأربعاء 27 أبريل 2016 و بدأت بنقاش عام للمشروع كما يلي :

✓ ثمن أعضاء اللجنة أهمية مشروع القانون المذكور الذي يهدف إلى إعادة النظر في المنظومة

القانونية الجاري بها العمل في مادة الإنتزاع من أجل المصلحة العمومية ، وذلك بعد عملية

تقييم شاملة لهذه المنظومة وما أفرزه التطبيق من محدودية فاعلية المنظومة في تحرير الحوزة العقارية للمشاريع بالسرعة الكافية ، حيث كان لهذا القصور انعكاساته السلبية على نسق تنفيذ الأشغال وما ترتب عن ذلك من عجز الإدارة على تحقيق التنمية المنشودة. كما أكدوا على أهمية هذا المشروع الذي يهدف إلى تبسيط الإجراءات الإدارية والتسريع في نسق إنجاز المشاريع الكبرى والمعطلة لأسباب عقارية وعلى ضرورة مساهمة هذا المشروع في خلق التوازن بين حقوق المواطن وحق الإدارة وخاصة استعادة الثقة بين الطرفين .

✓ اعتبر أعضاء اللجنة أن الانتزاع يعدّ استثناء لحق الملكية وأكدوا على ضرورة أن يخضع لشروط محددة تقوم على توقّر المصلحة العمومية وعدالة التعويض، بالإضافة إلى ضمان حق التقاضي للطرف المنتزع منه، وذلك حتى لا يتم خرق أحكام الفصل 41 من الدستور الذي ينص على أن حق الملكية مضمون، ولا يمكن النيل منه إلا في الحالات وبالضمانات التي يضبطها القانون.

و بعد استكمال النقاش العام تم المرور لنقاش الفصول فصلا فصلا، وارتأت اللجنة في هذا الإطار أن يتم نقاش الفصول بحضور ممثلين عن وزارة التجهيز والإسكان والسيد حافظ الملكية العقارية والسيد مدير عام الاقتناء والتحديد وذلك لمواصلة مناقشة مشروع القانون. وقد اختارت اللجنة مناقشة المشروع بحضور ممثلين عن جهة المبادرة لبلورة الصياغة قبل المرور إلى التصويت.

كانت مناقشة الفصول كالتالي :

❖ الأحكام العامة

✓ بخصوص الفصل الأول ثمن أعضاء اللجنة الإضافية المتعلقة برأي المحكمة الإدارية قبل إصدار أمر الإنتزاع واقترحوا ضبط أجل لتلقي رأي المحكمة الإدارية وتحديد طبيعة هذا الرأي . وأثناء التداول اتجه رأي البعض إلى الزامية هذه الاستشارة في حين رأى أعضاء آخرون أن رأي المحكمة الإدارية يبقى رأيا استشاريا .

أما فيما يتعلق بالغرامة العادلة، أشارت جهة المبادرة أنه إذا تم التنصيص على التعويض فإنه سيكون فعلا بمقتضى غرامة عادلة. ولكن تساءلت اللجنة إن كان من الجدير اليوم جعل التحوُّز معلقا على دفع الغرامة العادلة. وهنا أكد أحد الأعضاء أنه لا بد من التنصيص على العدالة في الغرامة كضمان للمنتزع منه. وأضاف عضو آخر أنه إذا لم يتم التنصيص عليها في هذا المشروع سيكون بمثابة التراجع مقارنة بقانون 2003. وأكد رأي آخر باللجنة ضرورة تماشي هذه الغرامة العادلة مع المعايير المحددة.

توصّلت اللجنة إلى أن الفصل الأول كما ورد بالمشروع سيسبقه فصلين: فصل أول ينزل ما جاء بالفصل 41 من الدستور وفصل ثان يُقرّ مبدأ الغرامة العادلة.

اقترح ممثلو وزارة التجهيز إضافة فصول ثلاثة تدرج ضمن المبادئ العامة.

فيما يتعلّق بالرقابة المسبقة للمحكمة الإدارية، تم طرح الاشكال مع مستشار التشريع برئاسة الحكومة، وتم التوضيح أن النية من فرض هذه الرقابة أن تسلّط المحكمة الإدارية رقابة مسبقة من باب الاستشارة الوجوبية والرأي الملزم.

وهنا أكد أحد الأعضاء أنه على المحكمة أن تقرّ وجود المصلحة العمومية التي تفرض الانتزاع، على أن تكون الصياغة كالتالي: "بعد وجوب أخذ رأي المحكمة الإدارية الذي يجب أن يكون مطابقا لأمر الانتزاع"

أقرت جهة المبادرة أنه ينبغي حذف الفقرة الأولى من الفصل الأول من المشروع الأصلي لينص هذا الفصل فقط على الأطراف المنتفعة بالانتزاع. (يُدْرَج كفصل خامس)

في حين تصبح الفقرة الأولى من الفصل الأول فصلا مستقلا يتم ضمنه إدراج التنصيص على الرأي المطابق للمحكمة الإدارية (يُدْرَج كفصل رابع).

✓ بالنسبة للفصل الثاني أكد أعضاء اللجنة على ضرورة تدقيق العبارات الواردة صلب هذا الفصل واعتبر بعض أعضاء اللجنة أن هذا الفصل يعدّ من أخطر فصول المشروع ومن الضروري مراجعته نظرا إلى انتفاء صبغة المصلحة العمومية في انتزاع بعض العقارات خاصة في ما يتعلق بالعقارات المتداعية للسقوط والتي لم يتولى أصحابها ترميمها، العقارات المهتدة بالكوارث الطبيعية، العقارات التي تكتسي صبغة أثرية وشدّد أعضاء اللجنة على ضرورة توضيح هذا الفصل من قبل جهة المبادرة وإعادة صياغته.

اعتبر أحد الأعضاء أن هذا الفصل هو من أهم الفصول، وجاء على وجه الذكر وليس على وجه الحصر وهذا فيه تناقض مع مفهوم الانتزاع كاستثناء لا يمكن التوسّع فيه. وتساءل عن وجود المصلحة العمومية من انتزاع عقار متداع للسقوط. وفي هذا الإطار اعتبر ممثلوا جهة المبادرة أن انتزاع عقار متداع للسقوط هو بمثابة العملية الاستباقية لأن هذا النسيج العمراني أصبح يهدد السلامة وهناك عجز عن انقاذ هذا النسيج العمراني: وأوضحت أن المصلحة العمومية هنا هي أن الدولة مسؤولة على توفير السلامة للمواطن كما أنها ملزمة ببرامج التهيئة والتجديد والتهذيب.

تعرّض أحد الأعضاء أنه يمكن أن يكون للمواطن عقار ويكون عاجزا عن ترميمه وبذلك سيكون مشمولاً بأمر الانتزاع.

✓ أما بخصوص الفصل الثالث أكد أعضاء اللجنة كذلك على ضرورة تدقيق هذا الفصل وتساءلوا عن تحديد الجهة التي لها سلطة تقدير أن العقار صار بمفعول الانتزاع غير صالح للاستغلال. أقرت جهة المبادرة أن تنقيح هذا الفصل جاء لوضع معيار يمكّن صاحب المشروع من سلطة تقديرية في اقتناء العقار من عدمه، لأن التطبيق أظهر مظالم كبرى تتمثل في اقتناء عقارات لا تتماشى مع المشروع المزمع انجازه.

وفي صياغة جديدة معدلة للمشروع تفاعلت جهة المبادرة مع مقترحات و تساؤلات أعضاء اللجنة وعند النظر في الفصول في صيغة نهائية أقرت اللجنة بإجماع أعضاءها الحاضرين الفصول الثلاثة الأولى التي تمت اضافتها من جهة المبادرة، والفصل الرابع معدلاً وكذلك الفصل الخامس والسادس.

❖ في تكوين ملف الانتزاع واستصدار الأوامر:

✓ بخصوص الفصل السابع أشار أحد الأعضاء أنه ليس هناك أي ضمانات للمنتزع منه بوجود خبير أملاك الدولة الذي سيكون خصم وحكم في ذات الوقت واقترح ان تضاف امكانية اختيار خبير عدلي مع اضافة ان يتم ذلك بموجب اذن على عريضة . بعد النقاش و التداول اقرت اللجنة بإجماع أعضاءها الحاضرين الفصل السابع معدلاً (الفصل 10 في الصيغة المعدلة من جهة المبادرة).

✓ بالنسبة للفصل 11 أشار أحد الأعضاء أن هناك اشكال حول صلاحيات خبير املاك الدولة وإن كانت شبكة المعايير التي سيتم المصادقة عليها ستلزم الخبير القضائي. وفي هذا الصدد اعتبرت جهة المبادرة أن الخبير القضائي احيانا يرفع في قيمة العقار المنتزع اكثر من اللازم. وأقرت أن شبكة المعايير التي

ستصدر بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بأملالك الدولة ستحد من حرية الخبير القضائي وتكون ملزمة له.

اعتبر احد الاعضاء أن تحيين هذه المعايير كل خمس سنوات غير كاف خاصة مع تطور طبيعة المشاريع الممكن انجازها وتم اقتراح ان تضاف امكانية التحيين كلما دعت الحاجة لذلك، وتم اقرار هذا المقترح بإجماع الاعضاء الحاضرين .

اقرت اللجنة بإجماع اعضاءها الفصل 11 معدلاً (الفصل 13 في الصيغة المعدلة من جهة المبادرة).

✓ بخصوص الفصول من 12 إلى 20 لم تثار اشكالات كبيرة و اقرتهم اللجنة في صياغات معدلة (ترتيب هذه الفصول سيتغير في الصيغة النهائية لمشروع القانون).

✓ عند التصويت النهائي على فصول المشروع تم النقاش انطلاقا من صيغة معدلة من جهة المبادرة، واثير جدل حول فصل جديد مقترح في طالع الباب عدده سبعة يتضمن التنصيب على مشروع أمر الانتزاع و ضرورة عرضه مسبقا على المحكمة الإدارية لإبداء الرأي و في هذا الصدد اعتبر رأي أول ان رأي المحكمة الادارية قد يبدو ضمانا للمنتزع منه ولكن يطرح اشكالا خاصة وانه مجرد رأي استشاري غير ملزم. أما الرأي الثاني فاعتبر أن التنصيب على الرأي المطابق للمحكمة الإدارية يطرح اشكالا لاحقا خاصة إذا أصرت الإدارة على استصدار أمر الانتزاع دون الالتفات لرأي المحكمة أو دون انتظاره حتى لا يتم تعطيل المشاريع العمومية .

و بعد النقاش و التداول أقرت اللجنة بإجماع أعضائها الحاضرين حذف التنصيب على ابداء الرأي من طرف المحكمة الإدارية .

اقتراح احد الاعضاء ايضا اضافة تفصيل حول مضمون مشروع أمر الانتزاع كالتنصيب على طبيعة العقار المنتزع و المشروع المزمع انجازه وطبيعة المصلحة العمومية، و قبلت اللجنة هذه الاضافة بعد

نقاش مطول حول مدى وجهة اضافة عبارة المصلحة العمومية، وبعد النقاش و التداول أقرت اللجنة الفصل معدلاً بإجماع أعضائها الحاضرين.

❖ في التحوز بالعقارات المنتزعة

لم تثر الفصول الواردة بهذا الباب اي اشكال و اقرتهم اللجنة بإجماع اعضاءها الحاضرين.

❖ في ضبط غرامة الانتزاع بالتراضي

بخصوص الفصلين 23 و 24 الواردين بهذا الباب تم اقتراح ان يتم الجمع بينها في فصل واحد و استجابت جهة المبادرة لهذا الاقتراح و اقرت اللجنة الفصل الجديد معدلاً بإجماع اعضاءها الحاضرين (الفصل 28 في الصيغة المعدلة من جهة المبادرة).

❖ في ضبط غرامة الانتزاع بالتقاضي

بخصوص الفصول الواردة بهذا الباب لم تثر اشكالات كبيرة و اقرتها اللجنة بإجماع اعضاءها الحاضرين. ماعدا الفصل 26، إذ تم اقتراح اعتماد الصيغة الواردة بقانون 2003 و تغيير الصياغة لتصبح كما يلي: "تختص المحاكم الابتدائية التي توجد بدائرتها العقار المنتزع بالنظر ابتدائيا بالدعاوى المرتبطة بالانتزاع من أجل

المصلحة العمومية باستثناء دعوى تجاوز السلطة" وافقت اللجنة هذا التعديل بإجماع اعضاءها الحاضرين (الفصول 29 إلى 32 في الصيغة المعدلة من جهة المبادرة).

❖ في دفع غرامة الانتزاع

✓ بالنسبة لهذا الباب قبلت اللجنة الفصلين 29 و 30 بإجماع اعضاءها الحاضرين الفصلين 33 و 34 في الصيغة المعدلة من جهة المبادرة)

✓ بخصوص الفصل 31 (الفصل 35 جديد) تساءل أحد الأعضاء حول إعلام أصحاب الحقوق وكيفية القيام به، واتفقت اللجنة على إضافة "بواسطة رسائل مضمونة الوصول مع إعلام بالبلوغ".

أثارت الفقرة الاخيرة من الفصل اشكالا واعتبرت غير واضحة بالنسبة لحالة رفض مطلب التسجيل، ولن تدفع الغرامة، وطبق اي اجراءات. وتم اقرار صيغة معدلة تحيل للفصل 32 الذي يبين هذه الاجراءات في دفع الغرامة طبقا لما يتعلق بالعقار غير المسجل وافرت اللجنة الفصل معدلا بإجماع اعضاءها الحاضرين .

✓ بالنسبة للفصل 34 (الفصل 38 جديد) اعتبر احد الاعضاء أن أجل الاربعة أشهر يعتبر معقولا اذا تم ضبط الغرامة بالتراضي لكنه يبدو مطولا نسبيا في حالة ضبطها قضائيا وبالتالي يجب التخفيض فيه، وتم اقتراح ان يخفض الاجل الى 20 يوما وفي المقابل اعتبر رأي اخر ان هذا الاجل هو أجل تأمين مبلغ الغرامة واجل 20 يوما هو أجل ضيق بالنسبة للإدارة حتى تتمكن من تأمينه .

و بعد النقاش و التداول أقرت اللجنة حلاً وسطاً وهو أجل شهرين وقبلت الفصل معدلاً بإجماع أعضاءها الحاضرين.

❖ في استرجاع العقارات المنتزعة

بخصوص الفصول الواردة بهذا الباب اعتبر أحد الاعضاء أنه إذا لم تقم الإدارة في أجل خمسة سنوات بإنجاز المشروع، فإضافة سنتين إضافيتين يعتبر أجل مطوّل. وفي نفس السياق اقترح أحد الأعضاء إيجاد صيغة لا يحق بمقتضاها للجهة المنتزعة ابقاء العقار على ذمتها اثر انتهاء الخمس سنوات.

في المقابل اعتبر رأي آخر أن هذا ضمانا للمواطن باعتبار ان هذه الفصول تفتح له امكانية ممارسة حقه في استرجاع العقار المنتزع مدة سنتين .

و بعد النقاش و التداول أقرت اللجنة الفصول 36 و 37 و 38 و 39 في صيغتها الأصلية بإجماع اعضاءها الحاضرين (الفصول 40 و 41 و 42 في الصيغة المعدلة).

❖ أحكام مختلفة

لم تثر الفصول الواردة بهذا الباب أي إشكال وأقرتها اللجنة بإجماع أعضائها الحاضرين.

3 . جلسات الاستماع

عقدت اللجنة جلسات استماع لمزيد تعميق النظر في مشروع القانون. وشملت كل من وزير العدل، ووزير أملاك الدولة والشؤون العقارية، ومستشارة القانون والتشريع برئاسة الحكومة، ووزير التجهيز والاسكان، والسيد منير الفرشيشي رئيس مركز تونس للقانون العقاري والتعمير .

وفي ما يلي جدول تفصيلي لجلسات الاستماع:

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>اقترح ان يتضمن العنوان الاول من المشروع المبادئ العامة التي يركز عليها الانتزاع من ذلك المبادئ التالية:</p> <p>-الانتزاع من اجل المصلحة العامة لا يكون إلا بصورة استثنائية</p> <p>-الانتزاع من اجل المصلحة العامة لا يكون إلا مقابل تعويض عادل</p> <p>-لا يمكن اسناد اي غرامة تعويضا عن حقوق انجرت عن اعمال غير شرعية انجزت لغاية الحصول على تلك الغرامة.</p> <p>لا يتضمن المشروع احكاما تتعلق "بالانتزاع بموجب الزيادة في القيمة" في حين أنها من الحالات الرائجة في التطبيق ومناهضة الفساد</p> <p>غياب التنصيص على اهم اثر للانتزاع وهو المفعول التطهيري</p> <p>. يتضمن العنوان الثامن احكاما انتقالية و احكاما ختامية و احكاما خاصة بما يتعين معه مراجعة "عنوان" العنوان الثامن وإعادة ترتيب الفصول وفق ذلك.</p> <p>اعادة ترتيب الفصل 28 حال ان مكانه الطبيعي اثر الفصل 31 ضمن العنوان السادس و ليس العنوان الخامس</p> <p>. من الجدير ان يبين امر الانتزاع المشروع المزمع انجازها في العقار المنتزع تجنباً للانحراف بالإجراءات و ضمانا لحق الملكية و تأكيدا على توفر شرط المصلحة العامة .</p> <p>من الضروري استعمال مفردات مثل "التعويض العادل" احتراماً لقدسية حق الملكية</p> <p>غياب الدقة في الصياغة التشريعية مثال "التقليدية" , "الاراضي المحاذية" المستعملة</p> <p>بالفصل 2 مع تجنب استعمال عبارات هجينة "الرسم المدلى به مشكوك في صحته" (فصل 32) او عبارات عامية مثل "للأطراف <u>المعنيين</u> ان <u>يفضو نزاعهم</u> عن طريق المحكمة المختصة" (فصل 33)</p> <p>عدم الاستفادة من مبادئ فقه قضاء المحكمة الادارية في مادة الانتزاع .</p> <p>. اصلاح الاخطاء النحوية والصرفية (فصل 15) و من الجدير توحيد بعض المصطلحات الدالة على مقصد واحد مثل مدعي الملكية , المضمون فيه , مدعي الاستحقاق .</p>	<p>وزارة العدل</p>
<p><u>ملاحظات متعلقة مباشرة بالفصول</u></p> <p>الفصل الأول: التساؤل حول هل ان الاستشارة وجوبية للمحكمة الادارية دون ان تكون مطابقة للجهة المنتزعة ام ان راي المحكمة مطابق لها، والرأي المرجح ان يكون رأي المحكمة الادارية مطابقا لكونها تجري رقابتها على توفر شرطين اساسيين في الانتزاع و هما توفر المصلحة العامة و العقار المزمع انتزاعه .</p> <p>اقترح ترحيل الفقرة الخيرة الى الاحكام الانتقالية.</p> <p>. فصل 2. التوسع في العقارات التي يمكن انتزاعها لفائدة المصلحة العامة و هو ما من شأنه ان يفتح الباب للدولة و الذوات المعنوية المتفرعة عنها للتعسف في ممارسة الانتزاع.</p> <p>ضبط تعريف دقيق للأراضي المحاذية للمشروع .</p> <p>"العقارات المتداعية للسقوط التي لم يتولى اصحابها ترميمها" يجب اضافة ضمانات للمالكين او الحائزين و امهالهم الوقت الكافي للقيام بالترميمات اللازمة قبل اعتماد الية</p>	

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>الانتزاع . من الجدير تحديد المقصود من عبارة " عقارات تكتسي طابعا تقليديا " مع ضرورة التنسيق مع احكام مجلة حماية التراث. من الجدير ان يتضمن هذا الفصل فقرة اخيرة تنص على ما يلي "يبين هذا الامر المشروع المزمع انجازه في العقار المنتزع". فصل 3 . بالنسبة للفقرة الاخيرة اما حذف واو العطف و تعويضها ب "ويكون" أو تعويضها بالعبارة التالية " وتتبع نفس الاجراءات بالنسبة ..." فصل 5 . يجدر اضافة كلمة "عادلة" بعد الغرامة للتأكيد على التعويض ان يكون عادلا او لا يكون . فصل 7 . تعويض عبارة "باختبار" " بإجراء اختبار قصد ضبط القيمة النقدية للعقارات" التنصيص على الإجراء القانوني الذي بموجبه يتم تكليف الخبراء العدليين بإجراء الاختبار. فصل 9 . ضرورة اعطاء اسم للجنة الوطنية المذكورة. فصل 12 . ضرورة اتمام الجملة بضبط الجهة التي يحال اليها ملف الانتزاع بالإضافة الى امكانية دمج الفصلين 12 و13. فصل 13 . تعويض كلمة "المنتزع" ب "صاحب المشروع" لان الانتزاع لم يرى النور بعد كما يجدر تحديد المقصود ب"لإجراءات الاولية" , بالإضافة الى تحديد ان كانت اللجنة الإدارية قارة ام لا . كما ان ضبط تركيبة و مشمولات و طرق سير اللجنة الادارية لا يتم بقرار وزاري و انما بأمر حكومي ترتيب في حين ان تعيين الاعضاء يتم بقرار من الوزير المكلف بأعمالك الدولة . فصل 14 . اعادة صياغة كامل الفصل . تعويض عبارة "لمدة شهران" ب "ستين يوما" و "الاعلان" ب " النشر" . اتمام الفقرة الاخيرة ب" مقابل وصل يسلم له في الغرض" فصل 15 . حذف الجمل الثلاث الاخيرة من الفقرة الاولى لان فيها تعسفا على حقوق اصحاب العقار المنتزع. من المقترح هو استدعاء المعارض ثمانية ايام على الاقل من موعد سماعه من طرف اللجنة الادارية. اصلاح الاخطاء النحوية . اتمام الفقرة الاخيرة بعبارة مع امضاء جميع الاطراف". التساؤل حول مأل لاعتراضات. فصل 17 . تعويض عبارة "المضنون في ملكيتهم" بعبارة " المالكين المحتملين" و عبارة "المصادقة" ب "الامضاء". فصل 18 . الاعلام بقيمة غرامة الانتزاع المؤمنة لا يهم المنتزع منهم فحسب بل و ايضا اصحاب الحقوق المتعلقة بالعقار والمشهريين لحقوقهم ويتعين اضافتهم بالفقرة الاخيرة . فصل 19: ضبط طريقة التعريف بالنفس المنصوص عليها بالفقرة الأولى وتحديدها.</p>	

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>وضرورة تحديد الاجراءات بشكل دقيق باعتبارها يترتب عنها مسؤولية تتمثل في "التعويض للمالك"</p> <p>فصل 20 . اضافة فقرة اخيرة تنص على ما يلي " وفي صورة حصول غلط او سهو بالأمر يتعين نشر جداول اصلاح بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية".</p> <p>فصل 21 . من باب التزيد التذكير بالقاعدة الإجرائية القانونية بالفقرة الاخيرة من هذا الفصل.</p> <p>فصل 23 . من الضروري تحديد الشكل الذي تتخذه الموافقة.</p> <p>فصل 24 . اضافة عبارة "لطلب تقدير الغرامة من جديد" بعد كلمة "المحاكم".</p> <p>فصل 26 . يجدر اضافة "باستثناء دعوى تجاوز السلطة " في اخر الفصل.</p> <p>يجدر ايضا اضافة فقرة 2 تنص على ما يلي " و تختص المحكمة الابتدائية التي توجد بدائرتها العقارات المنتزعة بالنظر ابتدائيا في الدعاوى المذكورة " تحديدا للمحكمة المختصة ترابيا .</p> <p>فصل 27 . لا بد من ضبط اجال اقصى للخبير او الخبراء لتقديم تقاريرهم .</p> <p>تحديد درجة الاقارب.</p> <p>يستحسن حذف عبارة "بصفة عامة" (مطلة عدد4).</p> <p>فصل 28 . اضافة فقرتين جديدتين تنصان على ما يلي</p> <p>- " و ياذن الحكم الصادر بالتسجيل بترسيم امر الانتزاع بالرسم العقاري المتولد عنه وفقا لاحكام الفصل 20 من هذا الفصل</p> <p>و اذا رفض مطلب التسجيل تضبط الغرامة وفق الاحكام المنطبقة على العقارات غير المسجلة".</p> <p>فصل 31 . الاستعادة عن عبارة "كلتا الحالتين" مادام الفصل يحتوي على حالة واحدة .</p> <p>. يجب تحديد طريقة الاعلام .</p> <p>فصل 32 . لا ينص الفصل على ان المالك الذي يدلي برسم تملكه و لا على تقييد مسبق لنقل الملكية .</p> <p>استعمال عبارات هجينة.</p> <p>فصل 33. يجدر اعادة صياغة الجملة الاولى كما يلي " اذا لم يدل المالك برسم تملك او كان سنده غير حاسم لملكيته يتم اشهار الحالة الاستحقاقية للعقار المنتزع بمجرد (البقية بدون تغيير...)"</p> <p>. اصلاح تركيبية الجملة الاخيرة كما يلي: " فلا يمكنهم إلا الرجوع على المستفيد بغرامة الانتزاع"</p> <p>فصل 42 . ضرورة ذكر اسم اللجنة .</p> <p>فصل 43 . حذف عبارة "جديد" .</p> <p>فصل 44 . اضافة "وخاصة القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 اوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العامة كما تم تنقيحه و اتمامه</p>	

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 افريل 2003"</p> <p>أوضح وزير أملاك الدولة والشؤون العقارية في بداية تدخّله أن الفصل 41 من الدستور يعطي ضمانا لحق الملكية، في حين أن قانون الانتزاع يضع استثناء لهذا الحق في صورة وجود مصلحة عامة. وأكد أن الغاية تتمثل بالأساس في تفادي الوصول إلى المحاكم وتمكين المواطن من بيع عقاره.</p> <p>بيّن الوزير أن خبير أملاك الدولة عند تقديره للغرامة يحاول أكثر ما يمكن التفكير في مصلحة المواطن وأكد أن الهدف اليوم يتمثل في الاعتماد أكثر على ثمن العقارات المجاورة عند تقدير الغرامة، إضافة إلى المعاوضة العينية</p> <p>اعتبر الوزير أنه لتحقيق المزيد من الضمانات للمواطن تم إدراج الرقابة المسبقة للمحكمة الإدارية، وأشار أنه قد طرح هنا اشكال يتمثل في أن المحكمة الإدارية قد تُقر بأنها لا تبدي الرأي في القرارات الفردية وإنما فقط في القرارات الترتيبية. وأكد أنه يجب فرض ادراج هذه الرقابة المسبقة للمحكمة الإدارية</p> <p>أثناء النقاش أوضح الوزير أن بصمات وزارة التجهيز في المشروع هي الواضحة أكثر من بصمات وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية، كما أشار إلى إجراء "كتاب أبيض" يُشخص اشكاليات الواقع الحالي ويقترح حلول إصلاح تشريعي كبير</p> <p>بيّن الوزير أنه في السابق كان هناك انتزاع من أجل المصلحة العامة دون توقّر المصلحة العامة. أمّا حسب المشروع المعروف فإن فرض إنجاز المشروع في خمس سنوات فيه ضمانا للمواطن إضافة إلى استشارة المحكمة الإدارية ومسألة التعويض العيني</p> <p>ردّا على تساؤل حول تعيين خبراء ثلاثة لإعطاء الاختبار أجابت الوزارة أن هذا الأمر سيكون مدعاة للتمطيط، أو أن من سيقوم بالعمل هو خبير واحد فحسب في حين ستكتفي البقية بالإمضاء، وبناء على هذا فلا داعي للتنصيب على الخبراء الثلاثة</p> <p>في توضيح حول شبكة المعايير وأضاف السيد حافظ الملكية العقارية أن شبكة المعايير تقوم على معطيات منها ثمن العقار والاستغلال المعد له. وهذه المعطيات هي معطيات متحوّلة من الأفضل أن يبقى تنظيمها بأمر حكومي لأنه إذا تم إدراجها ضمن القانون سيجد المشروع نفسه بحاجة إلى تغيير القانون كل خمس سنوات</p>	<p>وزارة أملاك الدولة والشؤون العقارية</p>
<p>تدخّلت مستشارة القانون والتشريع برئاسة الحكومة وأكدت أن هذا المشروع المطروح يحترم كل ما جاء بالدستور. وأشارت أن ما دعا إلى مراجعة جذرية للقانون هي الوضعية الحالية التي عاشتها الإدارة في ما يتعلق بمادة الانتزاع، خاصّة وأن هذا القانون مرتبط بمشاريع عمومية، الهدف منها توفير المصلحة العامة</p> <p>من جهة أخرى، أوضحت أن قانون 1976 فيه ضمانات فيما يتعلق بالأجال مثلا، إلا أن ملفات الانتزاع أغلبها تستغرق العديد من السنوات (ثلاثة سنوات فما فوق)</p> <p>أشارت أيضا أن المشكل العقاري اليوم مرتبط بمشاكل التنمية وإنجاز المشاريع العمومية، إلا أنه ما يترتب عنه هو أن كلفة المشاريع العمومية تضاعف إلى خمس أو ستة مرّات من قيمتها، في حين أن تمويل هذه المشاريع مرتبط بقروض خارجية، وهنا يطرح الإشكال لأن</p>	<p>مستشارة القانون والتشريع برئاسة الحكومة</p>

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>التأخر في سحب القرض يمسّ من مصداقية الدولة التونسية. وعلى هذا الأساس فإنّه ينبغي إيجاد آلية للتسريع في عملية الانتزاع لأن الغاية بالأساس هي التسريع في انجاز المصلحة العمومية</p> <p>طرح تساءل حول التنصيص على الغرامة العادلة، وأشارت مستشارة القانون والتشريع برئاسة الحكومة أنّ الغرامة العادلة ليس لها تعريف وهي الغرامة التي يُحددها القاضي، وأوضحت أنّه في تقارير الاختبار سيكون هناك أكثر من تقرير يُحدّد القاضي على أساسه الغرامة</p> <p>ردّا على تساؤل حول شبكة المعايير أجابت مستشارة التشريع والقانون أنّ شبكة المعايير ستأخذ بعين الاعتبار معايير موضوعية من بينها مكانة العقار ووضعيته والزيادة في القيمة التي تترتب عن المشروع، وأضافت أن تقدير الغرامة لا يكون على أساس تقرير خبير أملاك الدولة فقط بل أن روح وفلسفة المشروع تذهب في هذا الاتجاه وبالتالي ليس هناك إشكال في مراجعة المعايير.</p> <p>طرح سؤال حول التنصيص على المشروع المزمع إقامته في أمر الانتزاع، وأجابت مستشارة التشريع والقانون أن لا شيء يمنع من التنصيص على هذا الأمر منذ الفصول الأولى للمشروع مثل ما هو الشأن في قانون 1976.</p> <p>فيما يتعلّق بالمصلحة العامة وتعريفها على مستوى القانون، أجابت السيدة المستشارة أن هذا المفهوم يتطوّر في الفقه وفقه القضاء، وهو يُقدّر حالة بحالة. واعتبرت أن تعريف هذا المفهوم صلب القانون يُعتبر من باب المغامرة، وبالتالي فإن الضمانة الوحيدة تكمن في اللجوء إلى القضاء وليس في تعريف المفهوم صلب هذا القانون.</p> <p>فيما يتعلّق بالسؤال المطروح حول قانون الشراكة، أجابت السيدة المستشارة أن الشخص العام سيكون هو صاحب المشروع في حين أنّ القطاع الخاص سيعتبر هو المسدي للخدمات (كخدمات الصيانة مثلا..)</p> <p>ردّا على السؤال المتعلّق باستشارة المحكمة الإدارية، أجابت مستشارة التشريع والقانون أنّ قانون المحكمة الإدارية ينصّ على صنفين من الاستشارة: الاستشارة الوجوبية وتهتم الأوامر الترتيبية، أما الأوامر الفردية فهي لا تعرض على المحكمة الإدارية إلاّ أنّه لا شيء يحول دون عرض الأوامر ذات الطابع الفردي على المحكمة الإدارية. وعقّبت المستشارة أنه قد ترفض المحكمة الإدارية إعطاء رأيها مسبقا بالموافقة لأنّها قد تجد نفسها في إحراج في صورة الطعن لاحقا. وفسّرت أن هذا لا يطرح إشكالا لأن العمل الاستشاري للمحكمة الإدارية لا يلزم القاضي الذي يفصل في النزاع لاحقا، وهذا الأمر فيه فقه قضاء مستقر للمحكمة الإدارية.</p>	
<p>بدأ السيد الوزير تدخّله بالحديث عن الطريق السيارة صفاقس-قابس باعتباره حاليا أكبر مشروع في تونس، وبين أنّه ولئن تمّ إصدار 13 أمر انتزاع منذ 2010 فإنّه توجد عدّة اشكاليات عقارية. من ذلك أن القسط الرابع من الطريق السيارة قابس- مدينين معطل</p>	<p>السيد وزير التجهيز والإسكان</p>

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>لعدم التحوُّز بالأراضي.</p> <p>وأضح الوزير أن أغلب المشاريع اليوم تم الغاؤها، باعتبار أن التسوية العقارية صعبت إلى حد الاستحالة. وكمثال على ذلك، حزامية الفحص وجندوبة والمهدية التي أنجز منها 70 % منها بعد عشرون سنة.</p> <p>وضَّح الوزير أن واقع القانون الحالي كما تمّ تعديله في 2003 يجعل الأمور تسير ببطء ذلك أن إجراء الدراسة الفنية يستغرق 200 يوم لدى ديوان قيس الأراضي، وإثر ذلك يتم إجراء الاختبار وهذا الأمر يستغرق سنة في أحسن الحالات.</p> <p>تحدّث الوزير عن لجنة الاستقصاء وأوضح أنها تستغرق ثلاثة سنوات لإجراء عملها المتمثّل في التباحث والتحاوّر حول الأسعار مع المستحقّين وانجاز التقرير. وأكّد أن هذا من الأمور التي تجعل القانون في حاجة إلى المراجعة الجذرية. وذكر أنّه على هذا الأساس تم التناقش للتقليص في الأجل لإلغاء بعض المراحل التي لا فائدة منها، من ذلك اللجنة الجهوية للاستقصاء التي لا تحل المشاكل إلّا في حدود 15 أو 20 % من الحالات في أقصى ما يوجد. وأضاف أن هذه اللجنة يرأسها قاض عادة لا يكون متفرّغا لها، وعلى هذا الأساس أضاف الوزير أنه لا بد من إيجاد حلول للتقليص في الأجل مع الحرص على ضمان حق المواطن.</p> <p>تحدّث الوزير عن المراحل التي يمرّ بها الانتزاع وأوضح أن المرحلة الأولى تقنية، والمرحلة الثانية يتم فيها المرور للاختبارات ويكون ذلك إمّا من طرف خبير أملاك الدولة، أو إذا تعذّر ذلك بإحالة الملف للإدارة المنتزعة، ومن ثم إشهار نية الانتزاع. كما يتم إشهار الملف الفني لتمكين كل من له حق للتعبير عن رأيه. إثر ذلك يتم استصدار أمر الانتزاع، ومن ثم قبول الاعتراضات وإحالة الملف إلى الإدارة المعنية. وهنا أشار الوزير أن أسرع ملف في الانتزاع استغرق 700 يوم وهو أمر نادر جدا، وأوضح أنه اليوم وحسب ما أتى به المشروع المعروض سوف يصبح من الممكن للإدارة أن تقوم بالانتزاع في أجل يتراوح من 90 إلى 180 يوما.</p> <p>إثر ذلك تم فتح باب النقاش مع الأعضاء وطرح سؤال حول التعويض للمواطنين، وأجابت الوزارة أنه إلى حد الآن هناك أكثر من 70 % للمواطنين لم يتحصّلوا على مستحقّاتهم. وأشار أن في تونس الوضعية العقارية للبلاد التونسية يلزمها جهود كبيرة ومراجعة قوانين في هذا المجال. وضرب مثال مدينة "الذهبية" إذ لم تتمكّن الدولة من تمكينهم مما تم وعدهم به لصعوبة الوضعية العقارية.</p> <p>طرح تساءل يتعلّق بالاختبارات وأشار الأعضاء أن الإدارة العامة للاختبارات إمكانياتها محدودة والخبراء بها غير متكوّنين كما ينبغي. واعتبر بعض الأعضاء من ناحية أخرى أن الخبير كما هو منصوب عليه بالمشروع سيجعل من الدولة في نفس الوقت الخصم والحكم، وعلى هذا الأساس تساءل الأعضاء لما لا يتم التنصيب على خبير أملاك الدولة ومعه الخبير العدلي في نفس الوقت بصفة آلية عوض أن يكون اللجوء إلى الخبير العدلي مجرد إمكانية.</p> <p>وهنا أجاب الوزير أن وزارة التجهيز حاولت اقناع وزارة أملاك الدولة باللجوء إلى الخبير العدلي، وأشار أنه توجد فكرة تتمثّل في تمكين وزير أملاك الدولة بمعية لجنة بالقيام</p>	

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>بمراجعة المعايير وكيفية الاختبارات كل خمسة سنوات، وذلك لتسهيل عملية الاختبار لخبير أملاك الدولة. وأشار الوزير أنّ العديد من الخبراء اليوم يعيشون مشاكل كبرى، وعدد منهم أمام القضاء نظرا لتقديمهم اختبارات خاطئة. وبالتالي يتوجب تحديد معايير واضحة لهم ليقدموا اختباراتهم بالاستناد عليها وتمكين الخبراء بالتالي من القيام بعملهم في ظروف طيبة. واعتبر أنه بطريقة وضع المعايير المضبوطة ومراجعتها كل خمس سنوات سيكون خبير أملاك الدولة مربوطا بمعايير مضبوطة للاختبار.</p> <p>اقترح بعض الأعضاء التنصيب على القاضي الصلحي في مادة الانتزاع مثلما هو معمول به، وهنا أجابت الوزارة أن هذا الأمر معمول به وأن اللجنة يُشرف عليها قاض، إلا أنه ودون المس من القضاء، تبقى النتيجة غير مرضية. واعتبرت الوزارة أنه لا بد اليوم من المرور للتنفيذ بإيجاد حلول جذرية لتمكين صاحب الحق من الحصول على حقه في آجال معقولة. وأكد الوزير أن تخصيص قاض صلحي غير ممكن لأنه قد تبين استحالة ذلك من قبل وزارة العدل. خاصة مع الواقع القضائي في تونس من ناحية الكم بالذات مما يصعب معه إضافة ملفات أخرى. واعتبرت بذلك الوزارة هذا الحل غير ممكن التطبيق، على أنّها أكدت على أن مراجعة المعايير كل خمس سنوات تضمن قبولا أفضل للاختبارات من قبل المالكين.</p> <p>أشار أحد الأعضاء إلى أنه في القانون القديم كان هناك تنصيب على الإشارة ضمن أمر الانتزاع على المشروع المزمع تنفيذه، إلا أن هذا التنصيب تم حذفه في المشروع الحالي رغم كونه يعتبر من الضمانات. وهنا أجاب الوزير أن الانتزاع لا يتم إلا للضرورة القصوى وعلى هذا الأساس يجب الإشارة ضمن أمر الانتزاع إلى المشروع الذي تُنتزع الأرض من أجله فيما يتعلق بالإجابة عن سؤال حول تحديد الاعتمادات للمشروع أجاب الوزير أنه تم فتح ما يُسمى "بتصفية العقارات" وأشار أن الإشكال اليوم لا يكمن في إيجاد الاعتمادات باعتبار أن بعض الاعتمادات مؤمنة في الخزينة العامة ولكن لم يتم سحبها من طرف أصحاب الحق ولا استعمالها</p> <p>فيما يتعلق بالتعويض العيني للأراضي الفلاحية أشار الوزير أن وزارة أملاك الدولة لا تُحبذ التعويض العيني ولكن وزارة التجهيز بصفتها مشرفة على المشاريع تُحبذ دائما أن يكون التعويض عينيا إذا كان ذلك ممكنا خاصة لمن لهم بالأساس أراضي فلاحية.</p> <p>أشار أحد الأعضاء أن الانتزاع بأمر قد يأخذ وقتا طويلا واقترح التفكير في أن يتم ذلك بمقتضى قرار، أو أن يتم التنصيب على أجل محدد يلزم رئيس الحكومة بإصدار الأمر. وهنا أجاب الوزير أن ما يستغرق وقتا طويلا ليس الأمر في حد ذاته وإنما ما يسبق إصدار الأمر. أما فيما يتعلق بإصدار القرار عوض الأمر أشار الوزير أنّ ما دام هناك تداخل بين جميع الوزارات فإنه من الأفضل أن يبقى الانتزاع بأمر وذلك لتجاوز تداخل المصالح بين جميع المتداخلين.</p> <p>بالنسبة للتسريع في خلاص مستحقات المواطنين اعتبر الوزير أنه يجب التسريع فعلا، ولكن لا يمكن التنصيب على آجال لأنه سيتم اعتبارها آجالا استنهاضية لا غير من جهة أخرى أشارت الوزارة أنّها تتمسك بالفصل 21 من المشروع بالصيغة التي ورد عليها.</p>	

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>أما بالنسبة للفصل الثاني فقد أوضحت الوزارة أنه ورد على سبيل الذكر والتوضيح وليس على سبيل الحصر</p>	
<p>أشار الخبير في البداية إلى أنّ هذا المشروع هو ثاني مشروع له مساس بالقانون العقاري بعد الأراضي الاشتراكية .</p> <p>ان هذا المشروع من زاوية نظر القانون العقاري في تونس قد يؤدي الى نتائج سلبية.</p> <p>أشار أيضا أن القانون المرجعي هو قانون 1976، ووردت عليه عدة تنقيحات غير مهمة و لكن التنقيح الهمم هو تنقيح سنة 2003 الذي اسس لهذه المنظومة بخلق لجنة المصالحة التي اعطاها دور تلطيف لعملية الانتزاع. كما ان المشرع رأى ان ترأسها من قبل قاضي قد يحقق حياذ أكثر. ثم ان المشرع جعل الانتزاع اخر حل و تبقى المصالحة هي الهمم، وفي صورة عدم التوصل الى حل يتم اللجوء الى عملية الانتزاع.</p> <p>هناك ثلاث معطيات اجرائية تم تجاوزها بموجب هذا القانون: <u>أولا</u> لجنة المصالحة لم يعد لها دور، <u>ثانيا</u> الصبغة الاستثنائية للانتزاع سقطت و <u>ثالثا</u> المحكمة الابتدائية تنظر فقط في مناقشة الغرامة و التحويز يتم بإذن على عريضة .</p> <p>طبيعة تركيبة اللجنة سيكون لها تأثير: المشرع لم ينص على ان اللجنة عندما تدون اعمالها و تدون الاعتراضات ما مال ذلك فاذا لم يكن لها دور مصالحة و توجيه او دور ايجابي فهي اذن ليس لها اهمية .</p> <p>في نص القانون " بعد عرضه على المصادقة" ليس هنالك تحديد للجهة التي ستصادق هو المجلس الوزاري؟</p> <p>النص فيه الكثير من الاخطاء الغوية</p> <p>ملاحظات متعلقة بالفصول</p> <p>الفصل 2 يحدد النطاق الجغرافي "الأراضي المحاذية" لفظة قانونية ليس لها اي معنى من المفروض اضافة توضيح لهذه الأراضي المجاورة .</p> <p>الفصل 4 تنتقل الملكية بالتسجيل لكن التسجيل ليس تلقائي و هنالك ما يعرف بموانع التسجيل من ذلك العقل (العقللة الاعتراضية و التحفظية).</p> <p>و إلا ينص بتسجيله بقطع النظر عن ما وجد من موانع اخرى و الا فانه لن يتم التسجيل تلقائيا .</p> <p>قانون 2009 جعل من احكام التحيين قابلة للاستئناف، بالنسبة للمحكمة العقارية الاستئناف لا يوقف التنفيذ ولكن يمنع التسجيلات اللاحقة .</p> <p>الفصل 5 الانتزاع يمكن ان تتم معه "معاوضة" و المعاوضة من اصعب العقود فلماذا سماه المشرع بمعاوضة عينية؟ فالمعاوضة صعبة لان العقاريين قد لا تكون لهما نفس الصبغة. كما ان المعاوضة ليست كالبيع و الملكية لا تنتقل الا بتحويز كل طرف بالمعاوضة. و الشراء يكون افضل من المعاوضة.</p> <p>الفصل 14 الفقرة الاولى ليست مفهومة فما المقصود بالمعتبر مالك كما ان صبغة المالك المحتمل غير ممكنة فمن الممكن القول المالك او مدعي الملكية.</p>	<p>السيد منير الفرشيشي: رئيس مركز تونس للقانون العقاري والتعمير</p>

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>"ان يعرف بنفسه" نتساءل عن الاهمية القانونية لهذا.</p> <p>الفصل 15 " كما يمكن للمنتزع و في صورة المماثلة المبادرة بالحصول على اذن قضائي في تكليف خبير " ليس هنالك اذن على عريضة هذا الأمر من شأنه أن يُرتَّب جزاء ويُنقل الاختبار، في حين أنه ليس هناك من داع لهذا التعجيل، اعتباراً أن هذا فيه مخالفة للمبادئ القانونية.</p> <p>الاذن على عريضة في اغلب الحالات ستكون لصالح الاختبار في حين ان المحاكم لا تعتمد كثيراً على الاختبارات .</p> <p>الفصل فيه اخطاء تشريعية و نحوية مثال "الاعتراض على الاستحقاق" بل نقول اعتراض في الاستحقاق.</p> <p>الفصل 20 اثر التطابق = البيانات التي ستدرج في السجل العقاري يجب ان تكون نفس البيانات الموجودة في الرسم</p> <p>الفصل 21 هنا يوجد تجديد فيما يخص الاذن على العريضة قانونا هو معقول ولا يتعارض مع الفصل 13 و لكن من الجدير التنصيص على ضمانات ، وهنا أشار الخبير إلى غياب التنصيص على مبدأ المواجهة .</p> <p>الرجوع في الاذن لا يوقف التنفيذ.</p> <p>الفصل 22 الوالي كسلطة تنفيذية لا يجدر أن يتدخل في تنفيذ الاحكام لأن المسألة لا تتعلق بمهامه وهذا فيه تداخل بين السلط.</p> <p>الفصل 26 التساؤل حول دعوى الغرامة من ينظر فيها. هذا سيؤدي الى اعتماد الفصل 21 من مجلة المرافعات المدنية و التجارية . في هذا الفصل يجب القول "تختص المحكمة الابتدائية وفق درجاتها"</p> <p>الفصل 29 نقل الملكية بالتسجيل غير ممكنة .</p> <p>الفصل 32 ليس له ما يفيد الملكية فهو ليس مالكا فكيف يكون غير مالك و يأخذ غرامة هذا تناقض لا معنى له.</p> <p>الذي يتحدث عن اجل الاشهر الفصل 18 وليس 29.</p> <p>الشيوع يجب ان يكون محدد للمناخ. وطلب استرجاع في العقارات المشاعة يجب ان يكون مفتوحا أمام الجميع.</p> <p>الفصل 41 الملكية منقسمة او متفرقة و في الاراضي الاشتراكية الرقبة هي للمجموعة وهذه المجموعة هي ذات قانونية عندما تنتزع ارض اشتراكية فالانتزاع يتم ضد المجموعة و بالتالي تنتفع بالغرامة المجموعة كذات معنوية و بالتالي ليس هنالك ضرورة لما تم التنصيص عليه.</p> <p>الفصل 42: هنالك حديث عن الاحباس غير انه لم يعد هنالك منظومة الاحباس .</p> <p>ثم أثناء النقاش أشار الخبير أنه من الضروري التنصيص على الطابع الاستثنائي لعملية الانتزاع، و كذلك التنصيص على غرامة عادلة و يجب كذلك ان يحتوي امر الانتزاع على توفر شرط المصلحة العامة فهي ضمانات اساسية.</p>	

الملاحظات	الجهة المستمع إليها
<p>كما أكد على ضرورة أن تكون المسألة العقارية في السياسة التونسية بالأساس استراتيجية. ويجب دائما الرجوع الى مقتضيات القانون العقاري من ذلك مثلا ذكر أن الجباية العقارية مرتبطة بالاستثمار. مثال في القانون المغربي يعطي العقار للمستثمر دون اموال وهذا ليس حالنا في تونس.</p> <p>أشار إلى غياب التنسيق بين وزارة التجهيز ووزارة املاك الدولة .</p> <p>وأوضح أن الخبير يحدد قيمة العقار و المؤسسة القضائية هي التي تتراوح بين رأي الخبير و رأي المالك كذلك المصالحة في تحديد غرامة الانتزاع القضائية ممكنة.</p> <p>أكد أنه اذا كانت هنالك هيئة عمومية تعنى بالشأن العقاري فهذا القانون ما كان ليكون على هذه الشاكلة.</p> <p>ضرورة تمرير هذا القانون ولكن شريطة أن يتم تعديله كما ينبغي أولا.</p>	

يوم الجمعة 10 جوان 2016 عقدت اللجنة جلسة صادقت فيها على التقرير والصيغة النهائية للمشروع بأغلبية أعضائها الحاضرين .

و في ما يلي جدول تفصيلي للمشروع في صيغة معدلة :

الصيغة الأصلية	صيغة معدلة من قبل جهة المبادرة (على ضوء ملاحظات ومقترحات اللجنة)	الصيغة النهائية
العنوان الأول: أحكام عامة	العنوان الأول: أحكام عامة	العنوان الأول: أحكام عامة
الفصل الأول: يضبط هذا القانون المبادئ والقواعد والإجراءات لغاية انجاز مشاريع أو تنفيذ برامج تكتسي صبغة المصلحة العمومية	الفصل الأول: يضبط هذا القانون المبادئ والقواعد والإجراءات الإدارية والقضائية المتبعة في انتزاع العقارات لغاية انجاز مشاريع أو تنفيذ برامج تكتسي صبغة المصلحة العمومية	الفصل الأول: يضبط هذا القانون المبادئ والقواعد والإجراءات الإدارية والقضائية المتبعة في انتزاع العقارات لغاية انجاز مشاريع أو تنفيذ برامج تكتسي صبغة المصلحة العمومية.

<p>الفصل 2: يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية بصفة استثنائية ومقابل تعويض عادل وبالضمانات التي يضبطها هذا القانون.</p>	<p>الفصل 2: يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية بصفة استثنائية وبالضمانات التي يضبطها هذا القانون.</p>	
<p>الفصل 3: يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية لفائدة الدولة و الجماعات المحلية ولفائدة المؤسسات والمنشآت العمومية المخوّل لها ذلك بمقتضى قوانين إحداها كما يمكن للمؤسسات والمنشآت العمومية الأخرى في إطار المهام الموكولة لها الانتفاع بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية متى توفرت شروطه وذلك عن طريق الدولة التي تحيل إليها العقارات المنتزعة.</p> <p>وتبقى سارية المفعول الأحكام الخاصة بالوكالات العقارية المحدثة بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.</p> <p>وتبقى سارية المفعول الأحكام الخاصة بالوكالات العقارية المحدثة بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.</p>	<p>الفصل 3: يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية لفائدة الدولة و الجماعات المحلية ولفائدة المؤسسات والمنشآت العمومية المخوّل لها ذلك بمقتضى قوانين إحداها كما يمكن للمؤسسات والمنشآت العمومية الأخرى في إطار المهام الموكولة لها الانتفاع بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية متى توفرت شروطه وذلك عن طريق الدولة التي تحيل إليها العقارات المنتزعة.</p> <p>وتبقى سارية المفعول الأحكام الخاصة بالوكالات العقارية المحدثة بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.</p>	<p>الفصل الأوّل : يتم الإنتزاع للمصلحة العمومية بأمر حكومي لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية بعد أخذ رأي المحكمة الإدارية.</p> <p>يمكن للمؤسسات والمنشآت العمومية الإنتفاع بالإنتزاع من أجل المصلحة العمومية وذلك عن طريق الدولة التي تحيل إليها العقار المنتزع.</p> <p>وتبقى سارية المفعول الأحكام الخاصة بالوكالات العقارية المحدثة بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.</p>
<p>الفصل 4: يمكن أن يشمل الانتزاع:</p> <ul style="list-style-type: none"> - العقارات اللازمة للمشروع العمومي المزمع إنجازه وكذلك العقارات اللازمة لضمان قيمة هذا المشروع وحسن استغلاله ولتركيز المرافق والمباني المخصصة للمصالح القائمة على صيانتته والحفاظ على ديمومته، - 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 المقررة من قبل الدولة أو الجماعات المحلية أو الموكولة للمؤسسات أو المنشآت العمومية داخل المناطق العمرانية أو خارجها طبقا للتشريع والتراتيب الجاري بها العمل، 	<p>الفصل 4: يمكن أن يشمل الانتزاع:</p> <ul style="list-style-type: none"> - العقارات اللازمة للمشروع العمومي المزمع إنجازه وكذلك العقارات اللازمة لضمان قيمة هذا المشروع وحسن استغلاله ولتركيز المرافق والمباني المخصصة للمصالح القائمة على صيانتته والحفاظ على ديمومته، - 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 المقررة من قبل الدولة أو الجماعات المحلية أو الموكولة للمؤسسات أو المنشآت العمومية داخل المناطق العمرانية أو خارجها طبقا للتشريع والتراتيب الجاري بها العمل، 	<p>الفصل 2: يمكن أن يشمل الإنتزاع:</p> <ul style="list-style-type: none"> - العقارات اللازمة للمشروع العمومي المزمع إنجازه وكذلك العقارات اللازمة لضمان قيمة هذا المشروع وحسن إستغلاله ولتركيز المرافق والمباني المخصصة للمصالح القائمة على صيانتته والحفاظ على ديمومته، - الأراضي المحاذية للمشروع والتي تدعو الحاجة لإستغلالها في تهيئة محيطه وحمايته من الزحف العمراني، - العقارات اللازمة لتنفيذ برامج التهيئة والتجهيز والتهديب والسكن وإحداث المدخرات العقارية المقررة من قبل الدولة أو الجماعات المحلية أو الموكولة للمؤسسات أو المنشآت العمومية داخل المناطق العمرانية أو خارجها طبقا للتشريع والتراتيب الجاري بها

<p>- العقارات اللازمة لتنفيذ برامج التهيئة والتجهيز والتهديب والسكن وإحداث المدخرات العقارية المقررة من قبل الدولة أو الجماعات المحلية أو الموكولة للمؤسسات أو المنشآت العمومية داخل المناطق العمرانية أو خارجها طبقا للتشريع والتراتبين الجاري بها العمل.</p>	<p>-العقارات اللازمة لضمان تنفيذ مخططات وأمثلة التهيئة المصادق عليها، -العقارات المتداعية للسقوط التي لم يتولى شاغلوها أو مالكوها ترميمها أو صيانتها و تمثل تهديدا للصحة أو السلامة العامة أو تلك المدرجة في إطار برامج تهيئة و تجديد و تهديب مصادق عليها، ويجب أن يضبط أمر الانتزاع في هذه الصورة برنامج إعادة توظيفها أو التفويت فيها و سبل ضمان حقوق شاغليها.</p>	<p>العمل، -العقارات اللازمة لضمان تنفيذ مخططات وأمثلة التهيئة المصادق عليها، -العقارات المتداعية للسقوط التي لم يتولى أصحابها ترميمها، -العقارات المهتدة بالكوارث الطبيعية والتي تدعو الحاجة لنقل ملكيتها لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو تلك المخصّصة لإنجاز منشآت حماية من الفيضانات، -العقارات التي تكتسي صبغة أثرية أو تراثية أو تاريخية أو تقليدية، ويشمل الإنتزاع جميع الحقوق العينية الموظفة على تلك العقارات.</p>
<p>- العقارات اللازمة لضمان تنفيذ مخططات وأمثلة التهيئة المصادق عليها، - البنيات المتداعية للسقوط التي لم يتولى شاغلوها أو مالكوها ترميمها أو صيانتها وتمثل تهديدا للصحة أو السلامة العامة أو تلك المدرجة في إطار برامج تهيئة و تجديد و تهديب مصادق عليها، وذلك بعد استيفاء إجراءات الإعلام والتنبيه عليهم.</p>	<p>-العقارات المهتدة بالكوارث الطبيعية والتي تدعو الحاجة لنقل ملكيتها لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية 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.</p>	
<p>ويجب أن يضبط أمر الانتزاع في هذه الصورة برنامج إعادة توظيفها أو التفويت فيها مع الأخذ بعين الاعتبار أولوية المالكين فيها و سبل ضمان حقوق شاغليها.</p> <p>- العقارات المهتدة بالكوارث الطبيعية والتي تدعو الحاجة لنقل ملكيتها لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو تلك المخصّصة لإنجاز منشآت حماية، - العقارات التي تبين أنها تكتسي صبغة أثرية أو تراثية أو تاريخية، ويشمل الانتزاع جميع الحقوق العينية</p>		

الموظفة على تلك العقارات.		
<p>الفصل 5: يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية مقابل غرامة مالية تضبط رضائيا أو قضائيا وفق أحكام هذا القانون ويجوز التحوُّز بالعقارات المنتزعة بعد تأمين غرامة وقتية أو دفعها حسب الحال.</p> <p>غير أنه وبصفة استثنائية يمكن إبرام اتفاق مع مالك العقار في شكل معاوضة عينية إذا تسلط الانتزاع على عقارات فلاحية خاضعة إلى ترتيب حماية وذلك في حدود المدخر المتاح للمنتزع.</p>	<p>الفصل 5: يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية مقابل غرامة مالية تضبط رضائيا أو قضائيا وفق أحكام هذا القانون ويجوز التحوُّز بالعقارات المنتزعة بعد تأمين غرامة وقتية أو دفعها حسب الحال.</p> <p>غير أنه وبصفة استثنائية يمكن إبرام اتفاق مع مالك العقار في شكل معاوضة عينية إذا تسلط الانتزاع على عقارات فلاحية خاضعة إلى ترتيب حماية وذلك في حدود المدخر المتاح للمنتزع.</p>	<p>الفصل 3: البنائيات التي أنتزع جزء منها لفائدة المصلحة العمومية يتم شراؤها بأكملها إذا قدم في ذلك المالكون مطلبا كتابيا إلى المنتزع في أجل شهر من تاريخ الإعلام المنصوص عليه بالفصل 18 من هذا القانون .</p> <p>والأمر كذلك بالنسبة إلى كل ملك عقاري صار بمفعول الإنتزاع غير صالح للإستغلال.</p>
<p>الفصل 6: مع حفظ حق المنتزع منه في اللجوء إلى القضاء على أساس القواعد العامة للقانون، لا يمكن أن تشمل غرامة الانتزاع المنصوص عليها صلب هذا القانون المبالغ التي يمكن أن يطالب بها بعنوان التعويض عن الأضرار غير المباشرة المنجزة عن تنفيذ المشروع العمومي.</p> <p>وفي كل الحالات لا يمكن إسناد أية غرامة تعويضا عن حقوق انجرت عن أعمال غير شرعية لغاية الحصول على تلك الغرامة.</p>	<p>الفصل 6: مع حفظ حق المنتزع منه في اللجوء إلى القضاء على أساس القواعد العامة للقانون، لا يمكن أن تشمل غرامة الانتزاع المنصوص عليها صلب هذا القانون المبالغ التي يمكن أن يطالب بها بعنوان التعويض عن الأضرار غير المباشرة المنجزة عن تنفيذ المشروع العمومي.</p> <p>وفي كل الحالات لا يمكن إسناد أية غرامة تعويضا عن حقوق انجرت عن أعمال غير شرعية لغاية الحصول على تلك الغرامة.</p>	<p>الفصل 4: بقطع النظر عن جميع الوضعيات والحالات الإستحقاقية تنتقل الملكية إلى المنتزع بمفعول أمر الإنتزاع في العقارات غير المسجلة وبترسيم أمر الإنتزاع في العقارات المسجلة مع مراعاة أحكام الفصل 305 جديد من مجلة الحقوق العينية.</p> <p>ولا يحق للمنتزع حوز العقارات المنتزعة إلا بعد تأمين الغرامة الوقتية كما ضبطها خبير أملاك الدولة أو الخبير المكلف أو خلاصها في صورة القبول بها من طرف المنتزع منه.</p>
<p>الفصل 7: يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية بأمر حكومي. ويبين بأمر الانتزاع طبيعة العقار وطبيعة المشروع المزمع إنجازه في العقار المنتزع ومدى توفر عنصر المصلحة العمومية.</p>	<p>الفصل 7: يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية بأمر حكومي يُعرض على المحكمة الإدارية لإبداء الرأي بخصوص مدى توفر عنصر المصلحة العمومية المصريح بها فيه.</p>	<p>الفصل 5: تتخذ الغرامة شكل قيمة مالية يتم تحديدها رضائيا أو قضائيا وفق أحكام هذا القانون.</p> <p>غير أنه وبصفة إستثنائية يمكن إبرام اتفاق مع صاحب الأرض في شكل معاوضة عينية إذا تسلط الإنتزاع على عقارات فلاحية خاضعة إلى ترتيب حماية وذلك في حدود المدخر المتاح للمنتزع.</p>
<p>الفصل 8: البنائيات التي أنتزع جزء منها لفائدة</p>	<p>الفصل 8: البنائيات التي أنتزع جزء منها لفائدة المصلحة العمومية يتم شراؤها بأكملها إذا قدم في</p>	

<p>المصلحة العمومية يتم شراؤها بأكملها إذا قدم في ذلك المالكون مطالبا كتابيا إلى المنتزع في أجل شهر من تاريخ الإعلام المنصوص عليه بالفصل 23 من هذا القانون . والأمر كذلك بالنسبة إلى كل ملك عقاري صار بمفعول الانتزاع غير صالح للاستغلال.</p>	<p>ذلك المالكون مطالبا كتابيا إلى المنتزع في أجل شهر من تاريخ الإعلام المنصوص عليه بالفصل 23 من هذا القانون .والأمر كذلك بالنسبة إلى كل ملك عقاري صار بمفعول الانتزاع غير صالح للاستغلال.</p>	
<p>الفصل 9: بقطع النظر عن جميع الوضعيات والحالات الاستحقاقية تنتقل الملكية إلى المنتزع بمفعول أمر الانتزاع مع مراعاة أحكام الفصل 305 جديد من مجلة الحقوق العينية بالنسبة إلى العقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم. و تُطهر كافة الحقوق العينية الموظفة على العقار المنتزع أو على الجزء المنتزع منه و ينقل مفعولها على المبالغ المؤمنة بعنوان غرامة الانتزاع بمجرد صدور أمر الانتزاع مع مراعاة أحكام الفصل 305 جديد من مجلة الحقوق العينية بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم. ولا يجوز للمنتزع حوز العقارات المنتزعة إلا بعد تأمين أو خلاص الغرامة الوقتية كما ضبطها خبير أملاك الدولة أو الخبير العدلي المكلف من قبل الجهة صاحبة المشروع.</p>	<p>الفصل 9: بقطع النظر عن جميع الوضعيات والحالات الاستحقاقية تنتقل الملكية إلى المنتزع بمفعول أمر الانتزاع مع مراعاة أحكام الفصل 305 جديد من مجلة الحقوق العينية بالنسبة إلى العقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم. و تُطهر كافة الحقوق العينية الموظفة على العقار المنتزع أو على الجزء المنتزع منه و ينقل مفعولها على المبالغ المؤمنة بعنوان غرامة الانتزاع بمجرد صدور أمر الانتزاع مع مراعاة أحكام الفصل 305 جديد من مجلة الحقوق العينية بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للترسيم. ولا يجوز للمنتزع حوز العقارات المنتزعة إلا بعد تأمين أو خلاص الغرامة الوقتية كما ضبطها خبير أملاك الدولة أو الخبير العدلي المكلف من قبل الجهة صاحبة المشروع.</p>	
<p>العنوان الثاني : في تكوين ملف الانتزاع وإستصدار الأوامر الباب الأول: في الاختبارات</p>	<p>العنوان الثاني : في تكوين ملف الإنتزاع وإستصدار الأوامر الباب الأول : في الإختبارات</p>	<p>العنوان الثاني : في تكوين ملف الإنتزاع وإستصدار الأوامر الباب الأول : في الإختبارات</p>
<p>الفصل 10: تتولى الجهة صاحبة المشروع تكليف خبير أملاك الدولة بإجراء اختبار قصد ضبط القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز</p>	<p>الفصل 10: تتولى الجهة صاحبة المشروع تكليف خبير أملاك الدولة بإجراء اختبار قصد ضبط القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشروع وما تحتويه من غراسات وبنائات وإحداثيات ويمكن أن</p>	<p>الفصل 7: تتولى الجهة صاحبة المشروع تكليف خبير أملاك الدولة بإختبار العقارات اللازمة لإنجاز المشروع وما تحتويه من غراسات و بنائات و إحداثيات ويمكن أن</p>

<p>المشروع وما تحتويه من غراسات وبنائات وإحداثيات ويمكن لها أو يطلب من المنتزع منه أن توكل هذه المهمة إلى خبير أو أكثر من الخبراء المرسمين بقائمة الخبراء العدليين.</p> <p>ولتحقيق ذلك يمكن للجهة الإدارية المعنية استصدار الأذون القضائية اللازمة قصد الدخول إلى كافة أجزاء العقار المزمع انتزاعه.</p>	<p>توكل هذه المهمة إلى خبير أو أكثر من الخبراء المرسمين بقائمة الخبراء العدليين.</p> <p>ولتحقيق ذلك يمكن للجهة الإدارية المعنية استصدار الأذون القضائية اللازمة قصد الدخول إلى كافة أجزاء العقار المزمع انتزاعه.</p>	<p>توكل هذه المهمة إلى خبير أو أكثر من الخبراء المرسمين بقائمة الخبراء العدليين.</p>
<p>الفصل 11: تنجز عمليات الاختبار في إطار القواعد المنصوص عليها بالفصل 12 من هذا القانون وبناء على شبكة المعايير المصادق عليها طبقاً لأحكام الفصل 14 منه والتي تأخذ بعين الاعتبار خاصة:</p> <ul style="list-style-type: none"> - طباعة العقار، - الاستعمال الفعلي المعدّ له في تاريخ نشر أمر الانتزاع، - التنظير مع الأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بنفس مكان الانتزاع 	<p>الفصل 11: تنجز عمليات الاختبار في إطار القواعد المنصوص عليها بالفصل 12 من هذا القانون وبناء على شبكة المعايير المصادق عليها طبقاً لأحكام الفصل 14 منه.</p>	<p>الفصل 8: تنجز عمليات الإختبار في إطار القواعد المنصوص عليها بالفصل 9 والفصل 10 من هذا القانون وبناء على شبكة المعايير المصادق عليها طبقاً لأحكام الفصل 11 منه.</p>
<p>الفصل 12: تضبط القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشروع العمومي مهما كانت صبغتها وكذلك الغراسات والبنائات والإحداثيات التي تحتويها بالرجوع إلى طبيعتها والاستغلال المعدّ لها ووضعيتها العمرانية في ضوء المراجعات الجارية لأدوات التخطيط العمراني حسب الحال.</p>	<p>الفصل 12: تضبط القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشروع العمومي مهما كانت صبغتها وكذلك الغراسات والبنائات والإحداثيات التي تحتويها بالرجوع إلى طبيعتها والاستغلال المعدّ لها ووضعيتها العمرانية في ضوء المراجعات الجارية لأدوات التخطيط العمراني حسب الحال.</p>	<p>الفصل 9: تضبط القيمة النقدية للعقارات اللازمة لإنجاز المشروع العمومي مهما كانت صبغتها وكذلك الغراسات والبنائات والإحداثيات التي تحتويها بالرجوع إلى طبيعتها والاستغلال المعدّ لها ووضعيتها العمرانية في ضوء المراجعات الجارية لأدوات التخطيط العمراني حسب الأحوال.</p>
<p>الفصل 13: تتولى لجنة وطنية يرأسها الوزير المكلف بأملاك الدولة ضبط المعايير المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز</p>	<p>الفصل 13: تتولى لجنة وطنية يرأسها الوزير المكلف بأملاك الدولة ضبط المعايير المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز</p>	<p>الفصل 10: تتولى لجنة وطنية يرأسها الوزير المكلف بأملاك الدولة ضبط المعايير المعتمدة في تحديد القيمة النقدية للعقارات اللازمة</p>

<p>تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير كل خمس سنوات وكلما دعت الحاجة إلى ذلك.</p> <p>وتضبط تركيبة وسير أعمال اللجنة المذكورة بأمر حكومي.</p>	<p>المشروع العمومي ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير كل خمس سنوات. وتضبط تركيبة وسير أعمال اللجنة المذكورة بأمر حكومي.</p>	<p>لإنجاز المشروع ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير كل خمس سنوات. وتضبط تركيبة وسير أعمال اللجنة المذكورة بأمر حكومي.</p>
<p>الفصل 14: تتم المصادقة على شبكة معايير الاختبار بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بأحكام الدولة وبناء على رأي اللجنة المذكورة بالفصل 13 أعلاه.</p>	<p>الفصل 14: تتم المصادقة على شبكة معايير الاختبار بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بأحكام الدولة وبناء على رأي اللجنة المذكورة بالفصل 13 أعلاه.</p>	<p>الفصل 11: تتم المصادقة على شبكة معايير الاختبار بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بأحكام الدولة وبناء على رأي اللجنة المذكورة بالفصل 10 من هذا القانون.</p>
<p>الباب الثاني : في الأبحاث والإجراءات الأولية لإستصدار أمر الانتزاع</p>	<p>الباب الثاني : في الأبحاث والإجراءات الأولية لإستصدار أمر الانتزاع</p>	<p>الباب الثاني : في الأبحاث والإجراءات الأولية لإستصدار أمر الانتزاع</p>
<p>الفصل 15: تحدث بكل ولاية لجنة إدارية قارة تسمى "لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية" تتولى تحت رئاسة والي الجهة أو من ينوبه إتمام كافة الإجراءات الأولية لاقتراح إصدار أمر الانتزاع من أجل المصلحة العمومية على مستوى الجهة. وتضبط تركيبة وإجراءات سير هذه اللجنة بقرار من الوزير المكلف بأحكام الدولة.</p>	<p>الفصل 15: تحدث بكل ولاية لجنة إدارية قارة تسمى "لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية" تتولى تحت رئاسة والي الجهة أو من ينوبه إتمام كافة الإجراءات الأولية لاقتراح إصدار أمر الانتزاع من أجل المصلحة العمومية على مستوى الجهة. وتضبط تركيبة وإجراءات سير هذه اللجنة بقرار من الوزير المكلف بأحكام الدولة.</p>	
<p>الفصل 16: تتولى الجهة صاحبة المشروع إحالة ملف الانتزاع إلى المنتزع مرفقا بتقرير الاختبار المعد في الغرض. وتضبط بقرار من الوزير المكلف بأحكام الدولة الوثائق المكونة لملف الانتزاع.</p>	<p>الفصل 16: تتولى الجهة صاحبة المشروع إحالة ملف الانتزاع إلى المنتزع مرفقا بتقرير الاختبار المعد في الغرض. وتضبط بقرار من الوزير المكلف بأحكام الدولة الوثائق المكونة لملف الانتزاع.</p>	<p>الفصل 12: تتولى الجهة صاحبة المشروع إحالة ملف الانتزاع مرفقا بتقرير الاختبار المعد في الغرض. وتضبط بقرار من الوزير المكلف بأحكام الدولة الوثائق المكونة لملف الانتزاع.</p>
<p>الفصل 17: يتولى المنتزع وبعد التأكد من توقّر جميع الوثائق اللازمة توجيه ملف الانتزاع إلى والي</p>	<p>الفصل 17: يتولى المنتزع وبعد التأكد من توقّر جميع الوثائق اللازمة توجيه ملف الانتزاع إلى والي</p>	<p>الفصل 13: يتولى المنتزع وبعد التأكد من توقّر جميع الوثائق اللازمة توجيه ملف</p>

<p>الوثائق اللازمة توجيه ملف الانتزاع إلى والي الجهة الذي يحيله بدوره إلى اللجنة المنصوص عليها بالفصل 15 أعلاه للتعهد به.</p>	<p>الجهة الذي يحيله بدوره إلى اللجنة المنصوص عليها بالفصل 15 أعلاه للتعهد به.</p>	<p>الانتزاع إلى والي الجهة. تحدث بكل ولاية لجنة إدارية تتولى تحت رئاسة والي الجهة أو من ينوبه إتمام كافة الإجراءات الأولية لإقتراح إصدار أمر الانتزاع من أجل المصلحة العمومية على مستوى الجهة. وتضبط تركيبة وإجراءات سير هذه اللجنة بقرار من الوزير المكلف بأعمال الدولة.</p>
<p>الفصل 18: تتولى لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية بمجرد تعهدها بملف الانتزاع الإذن لصاحب المشروع بتكليف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبراء في المساحة لإعداد أمثلة التجزئة النهائية للعقارات المزمع انتزاعها جزئيا والأمثلة النهائية بالنسبة للعقارات غير المسجلة. ولتحقيق ذلك يمكن لصاحب المشروع استصدار الأذون القضائية اللازمة قصد الدخول إلى كافة أجزاء العقار المزمع انتزاعه. كما تتولى اللجنة إشهار نية الانتزاع ويتم الإشهار بتعليق وإيداع قائمة بيانية تتضمن أسماء المالكين أو المالكين المحتملين والمثال القطعي للمشروع، وقيمة الغرامة الوقتية للعقارات اللازمة لإنجازه وما يحتويه من غراسات وإحداثيات وبنائات كما ضبطها الخبير المكلف من طرف صاحب المشروع، وذلك على ذمة العموم للإطلاع لمدة ستين يوما بمقر كل من الولاية والمعتمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأموال الدولة والشؤون العقارية التي يوجد بدائرتها المصالح الجهوية للجهة صاحبة المشروع والإعلان عن ذلك بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة. وعلى كل مالك أو مالك محتمل لم يرد ذكره بالقائمة أن يعترض كتابيا لدى اللجنة المذكورة بالفصل 15 من هذا القانون التي تتولى تدوين ذلك بدفتر الاستقصاء المفتوح في الغرض والنظر فيه.</p>	<p>الفصل 14: يتولى الوالي بمجرد توصله بملف الانتزاع إشهار نية الانتزاع والإذن لصاحب المشروع بتكليف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبراء في المساحة لإعداد أمثلة التجزئة النهائية للعقارات المزمع انتزاعها جزئيا والأمثلة النهائية بالنسبة للعقارات غير المسجلة. ولتحقيق ذلك يمكن لصاحب المشروع استصدار الأذون القضائية اللازمة قصد الدخول إلى كافة أجزاء العقار المزمع انتزاعه. كما يتولى الوالي إشهار نية الانتزاع ويتم الإشهار بتعليق وإيداع قائمة بيانية تتضمن أسماء المالكين أو المعتبرين كذلك والمثال القطعي للمشروع، وقيمة الغرامة الوقتية للأراضي اللازمة لإنجازه كما ضبطها الخبير المكلف من طرف صاحب المشروع، وذلك على ذمة العموم للإطلاع لمدة شهرين بمقر كل من الولاية والمعتمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأموال الدولة والشؤون العقارية التي يوجد بدائرتها المصالح الجهوية للجهة صاحبة المشروع والإعلان عن ذلك بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة. وعلى كل مالك أو مدعى الملكية لم يرد ذكره بقائمة المالكين أو المعتبرين كذلك أن يعرف بنفسه لدى اللجنة المذكورة بالفصل 13 من هذا القانون التي تتولى تدوين ذلك بدفتر</p>	<p>الفصل 18: تتولى لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية بمجرد تعهدها بملف الانتزاع الإذن لصاحب المشروع بتكليف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبراء في المساحة لإعداد أمثلة التجزئة النهائية للعقارات المزمع انتزاعها جزئيا والأمثلة النهائية بالنسبة للعقارات غير المسجلة. ولتحقيق ذلك يمكن لصاحب المشروع استصدار الأذون القضائية اللازمة قصد الدخول إلى كافة أجزاء العقار المزمع انتزاعه. كما تتولى اللجنة إشهار نية الانتزاع ويتم الإشهار بتعليق وإيداع قائمة بيانية تتضمن أسماء المالكين أو المالكين المحتملين والمثال القطعي للمشروع، وقيمة الغرامة الوقتية للعقارات اللازمة لإنجازه وما يحتويه من غراسات وإحداثيات وبنائات كما ضبطها الخبير المكلف من طرف صاحب المشروع، وذلك على ذمة العموم للإطلاع لمدة ستين يوما بمقر كل من الولاية والمعتمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأموال الدولة والشؤون العقارية التي يوجد بدائرتها المصالح الجهوية للجهة صاحبة المشروع والإعلان عن ذلك بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة. وعلى كل مالك أو مالك محتمل لم يرد ذكره بالقائمة أن يعترض كتابيا لدى اللجنة المذكورة بالفصل 15 من هذا القانون التي تتولى تدوين ذلك بدفتر الاستقصاء المفتوح في الغرض والنظر فيه.</p>

<p>ذكره بالقائمة أن يعترض كتابيا لدى اللجنة المذكورة بالفصل 15 من هذا القانون في الأجل المبين بالفقرة السابقة من هذا الفصل والتي تتولى تدوين ذلك بدفتر الاستقصاء المفتوح في الغرض والنظر فيه.</p>		<p>الإستقصاء المفتوح في الغرض والنظر فيه.</p>
<p>الفصل 19: على كل مالك أو مالك محتمل ممن يعترض على قيمة الغرامة الوقتية المعروضة من طرف المنتزع أن يقدم اعتراضه لكتابة لجنة المشاريع العمومية في أجل أقصاه ستون يوما من تاريخ انطلاق إشهار نية الانتزاع وله خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعترضه على الغرامة الوقتية أن يستصدر إذنا قضائيا في تكليف خبير يتولى تقدير قيمة عقاره وتشخيص ما يحتويه من غراسات و بنايات و إحداثات للحاجة إليها عند المطالبة بالترفيغ في الغرامة الوقتية عند الاقتضاء، كما يمكن للمنتزع بانقضاء أجل الخمسة عشر يوما المذكور المبادرة بالحصول على إذن قضائي في تكليف خبير يتولى المهمة المذكورة وتخصم مصاريف الإختبار من مقدار الغرامة المحددة رضائيا أو قضائيا. ويودع نظير من الإختبار المنجز في إطار هذا الفصل لدى اللجنة. وإذا حصل اعتراض على تشخيص العقار أو محتوياته يمكن وبطلب من المعارض أن يجرى بحثا على عين المكان من قبل اللجنة المشار إليها بالفصل 15 من هذا القانون للثبوت من إدعاءاته ويتم سماع المعارض وسماع كل من يهمه الأمر وتسجيل ما يبدونه من ملاحظات بدفتر الاستقصاء المعدّ في الغرض.</p> <p>الفصل 20: تدون لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية بدفتر الاستقصاء هوية كل من قبل بعرض الإدارة وتشرع في تجهيز الملفات الضرورية لإتمام عملية التعاقد معهم.</p>	<p>الفصل 15: على كل مالك أو مدعى ملكيته ممن يعترض على قيمة الغرامة المعروضة من طرف المنتزع أن يقدم اعتراض لكتابة اللجنة المذكورة بالفصل 13 من هذا القانون في أجل أقصاه خمسة وأربعون يوما من تاريخ إشهار نية الإنتزاع وله خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إعترضه أن يستصدر إذن قضائي في تكليف خبير يتولى تقييم قيمة عقاره وتشخيص ما يحتويه من غراسات أو بنايات أو إحداثات للإحتجاج بها عند المطالبة بالترفيغ في الغرامة عند الإقتضاء، كما يمكن للمنتزع وفي صورة المماثلة المبادرة بالحصول على إذن قضائي في تكليف خبير يتولى المهمة المذكورة وتخصم مصاريف الإختبار من مقدار الغرامة المستحقة. ويودع نظير من الإختبار المنجز في إطار هذا الفصل لدى الولاية.</p> <p>وفي نفس الأجل يجوز لكل مالك أو مدعى ملكية العقارات المزمع إنتزاعها ان يتقدم بإعتراض معلن إلى اللجنة المذكورة بالفصل 13 من هذا القانون حول مدى توفر شرط المصلحة العمومية تتولى النظر فيه.</p> <p>وإذا حصل اعتراض على الإستحقاق يمكن وبطلب من المعارض أن يجرى بحثا على عين المكان من قبل اللجنة المشار إليها بالفصل 13 من هذا القانون للثبوت من إدعاءاته ويتم سماع المعارض وسماع كل من يهمه الأمر وتسجيل ما يبدونه من</p>	<p>الفصل 19: على كل مالك أو مالك محتمل ممن يعترض على قيمة الغرامة الوقتية المعروضة من طرف المنتزع أن يقدم اعتراضه لكتابة لجنة المشاريع العمومية في أجل أقصاه ستون يوما من تاريخ انطلاق إشهار نية الانتزاع وله خلال خمسة عشر يوما من تاريخ اعترضه على الغرامة الوقتية أن يستصدر إذنا قضائيا في تكليف خبير يتولى تقدير قيمة عقاره وتشخيص ما يحتويه من غراسات و بنايات و إحداثات للحاجة إليها عند المطالبة بالترفيغ في الغرامة الوقتية عند الاقتضاء، كما يمكن للمنتزع بانقضاء أجل الخمسة عشر يوما المذكور المبادرة بالحصول على إذن قضائي في تكليف خبير يتولى المهمة المذكورة وتخصم مصاريف الإختبار من مقدار الغرامة المحددة رضائيا أو قضائيا. ويودع نظير من الإختبار المنجز في إطار هذا الفصل لدى اللجنة. وإذا حصل اعتراض على تشخيص العقار أو محتوياته يمكن وبطلب من المعارض أن يجرى بحثا على عين المكان من قبل اللجنة المشار إليها بالفصل 15 من هذا القانون للثبوت من إدعاءاته ويتم سماع المعارض وسماع كل من يهمه الأمر وتسجيل ما يبدونه من ملاحظات بدفتر الاستقصاء المعدّ في الغرض.</p> <p>الفصل 20: تدون لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية بدفتر الاستقصاء هوية كل من قبل بعرض الإدارة وتشرع في تجهيز الملفات الضرورية لإتمام عملية التعاقد معهم.</p>

<p>تدون لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية بدفتر الاستقصاء هوية كل من قبل بعرض الإدارة وتشرع في تجهيز الملفات الضرورية لإتمام عملية التعاقد معهم.</p>		<p>ملاحظات بدفتر الإستقصاء المعدّ في الغرض.</p>
<p>الفصل 21: بمجرد ختم أعمال اللجنة يتولى رئيسها إحالة نسخة من دفتر الاستقصاء إلى المنتزع مرفوقا بتقرير معلّل حول الاعتراضات ومختلف الطلبات وشهادة تثبت التعليق والإشهار.</p>	<p>الفصل 21: بمجرد ختم أعمال اللجنة يتولى رئيسها إحالة نسخة من دفتر الاستقصاء إلى المنتزع مرفوقا بتقرير معلّل حول الاعتراضات ومختلف الطلبات وشهادة تثبت التعليق والإشهار.</p>	<p>الفصل 16: بمجرد ختم أعمال اللجنة يتولى الوالي إحالة نسخة من دفتر الإستقصاء إلى المنتزع مرفوقا بتقرير معلّل حول الاعتراضات ومختلف الطلبات وشهادة تثبت التعليق والإشهار.</p>
<p>الفصل 22: بمجرد توصله بالملف يتولى المنتزع إعداد مشروع أمر الانتزاع على ضوء ما انتهت إليه أعمال اللجنة ويتضمن مشروع الأمر المذكور التنصيص على طبيعة المشروع العمومي وعلى البيانات المتعلقة بكل العقارات المشمولة بالمشروع العمومي وكذلك قائمة تتضمن كافة المالكين أو المالكين المحتملين.</p> <p>ويرفق مشروع الأمر عند عرضه للمصادقة وجوبا بوصولات تأمين الغرامة الوقتية كما حددها الخبير المكلف من طرف صاحب المشروع وأمثلة التجزئة النهائية أو الأمثلة حسب الحالة.</p>	<p>الفصل 22: بمجرد توصله بالملف يتولى المنتزع إعداد مشروع أمر الانتزاع على ضوء ما انتهت إليه أعمال اللجنة ويتضمن مشروع الأمر المذكور التنصيص على طبيعة المشروع العمومي وعلى البيانات المتعلقة بكل العقارات المشمولة بالمشروع العمومي وكذلك قائمة تتضمن كافة المالكين أو المالكين المحتملين.</p> <p>ويرفق مشروع الأمر عند عرضه للمصادقة وجوبا بوصولات تأمين الغرامة الوقتية كما حددها الخبير المكلف من طرف صاحب المشروع وأمثلة التجزئة النهائية أو الأمثلة حسب الحالة.</p>	<p>الفصل 17: بمجرد توصله بالملف يتولى المنتزع إعداد مشروع أمر الانتزاع الذي يتضمن التنصيص على طبيعة المشروع وعلى البيانات المتعلقة بالعقارات موضوع الانتزاع وكذلك قائمة المالكين أو المظنون في ملكيتهم.</p> <p>ويرفق مشروع الأمر عند عرضه للمصادقة وجوبا بوصولات تأمين الغرامة كما حددها الخبير المكلف من طرف صاحب المشروع وتقرير اللجنة الإدارية المنصوص عليها بالفصل 13 من هذا القانون من هذا القانون وأمثلة التجزئة النهائية أو الأمثلة النهائية حسب الحالة.</p>
<p>الفصل 23: يوجه المنتزع نسخة من أمر الانتزاع فور صدوره مصحوبة بنسخة من مثال التجزئة النهائي أو نسخة من المثال النهائي حسب الحالة إلى الوالي المختص ترابيا وذلك لتعليق نصّ الأمر بمقرّ كل من الولاية والمعمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية للعموم لمدة شهر.</p> <p>كما يوجه المنتزع للمنتزع منهم مكتوبا مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ لتعريفهم بقيمة</p>	<p>الفصل 23: يوجه المنتزع نسخة من أمر الانتزاع فور صدوره مصحوبة بنسخة من مثال التجزئة النهائي أو نسخة من المثال النهائي حسب الحالة إلى الوالي المختص ترابيا وذلك لتعليق نصّ الأمر بمقرّ كل من الولاية والمعمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية للعموم لمدة شهر.</p> <p>كما يوجه المنتزع للمنتزع منهم مكتوبا مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ لتعريفهم بقيمة</p>	<p>الفصل 18 : يوجه المنتزع نسخة من أمر الانتزاع مصحوبة بنسخة من مثال التجزئة النهائي أو نسخة من المثال النهائي حسب الحالة إلى الوالي المختص ترابيا وذلك لتعليق نصّ الأمر بمقرّ كل من الولاية والمعمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية للعموم لمدة شهر.</p> <p>كما يوجه للمنتزع منهم مكتوبا مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ لتعريفهم بقيمة</p>

<p>بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة.</p> <p>كما يوجه المنتزع للمنتزع منهم مكتوبا مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ لتعريفهم بقيمة الغرامة الوقتية.</p>	<p>الغرامة الوقتية.</p>	<p>عرض المنتزع المؤمّنة لفائدتهم.</p>
<p>الفصل 24:</p> <p>على كل مالك أو مالك محتمل الحضور لدى الوالي في الأجل المفتوح للتعليق لتقديم حجج ملكيته للعقار المنتزع و عليه في نفس الأجل أن يعرّف الوالي أو المنتزع بأسماء المكترين وأصحاب الحقوق الموظفة على العقار المنتزع.</p> <p>وإذا تعمدّ المالك أو المالك المحتمل عدم التصريح بما ذكر فإنّه يصبح ملزما إزاء المستحقين بأداء الغرامات التي لم يتمكّنوا من مطالبة المنتزع بها في الإبان.</p> <p>وتدوّن التصريحات بدفتر مرقم وموقع عليه من قبل الوالي يفتح للغرض بمقرّ الولاية.</p>	<p>الفصل 24: على كل مالك أو مالك محتمل الحضور لدى الوالي في الأجل المفتوح للتعليق لتقديم حجج ملكيته للعقار المنتزع و عليه في نفس الأجل أن يعرّف الوالي أو المنتزع بأسماء المكترين وأصحاب الحقوق الموظفة على العقار المنتزع.</p> <p>وإذا تعمدّ المالك أو المالك المحتمل عدم التصريح بما ذكر فإنّه يصبح ملزما إزاء المستحقين بأداء الغرامات التي لم يتمكّنوا من مطالبة المنتزع بها في الإبان.</p> <p>وتدوّن التصريحات بدفتر مرقم وموقع عليه من قبل الوالي يفتح للغرض بمقرّ الولاية.</p>	<p>الفصل 19 : على كل مستحق أو مدّعي استحقاق أن يعرّف بنفسه لدى الوالي أو لدى المنتزع في الأجل المفتوح للتعليق.</p> <p>وعلى المالك في نفس الأجل أن يعرّف الوالي أو المنتزع بأسماء المكترين وأصحاب الحقوق الموظفة على العقار المنتزع.</p> <p>وإذا لم يقم المالك بما ذكر فإنّه يصبح ملزما إزاء المستحقين بأداء الغرامات التي لم يتمكّنوا من مطالبة المنتزع بها في الإبان.</p> <p>وتدوّن التصريحات بدفتر مرقم وموقع عليه من قبل الوالي يفتح للغرض بمقرّ الولاية.</p>
<p>الفصل 25:</p> <p>يرسم أمر الانتزاع بالسجل العقاري بقطع النظر عن عدم تطابق الأسماء بين بيانات أمر الانتزاع وبيانات الرسم العقاري أو الرسوم العقارية المعنية بالانتزاع بطلب من المنتزع وبالاطلاع على الوثائق التالية :</p> <p>1- نسخة من أمر الانتزاع،</p> <p>2- مثال التجزئة النهائي، في صورة الانتزاع الجزئي يسلمه ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبير في المساحة.</p>	<p>الفصل 25: يرسم أمر الانتزاع بالسجل العقاري بقطع النظر عن عدم تطابق الأسماء بين بيانات أمر الانتزاع وبيانات الرسم العقاري أو الرسوم العقارية المعنية بالانتزاع بطلب من المنتزع وبالاطلاع على الوثائق التالية :</p> <p>1- نسخة من أمر الانتزاع،</p> <p>2- مثال التجزئة النهائي، في صورة الانتزاع الجزئي يسلمه ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبير في المساحة.</p>	<p>الفصل 20 : يرسم أمر الانتزاع بالسجل العقاري بقطع النظر عن عدم تطابق الأسماء بين بيانات أمر الانتزاع وبيانات الرسم العقاري أو الرسوم العقارية المعنية بالانتزاع بطلب من المنتزع وبالاطلاع على الوثائق التالية :</p> <p>1- نسخة من أمر الانتزاع،</p> <p>2- مثال التجزئة النهائي، في صورة الانتزاع الجزئي يسلمه ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبير في</p>

المساحة.	المساحة.	المساحة.
العنوان الثالث : في التحوز بالعقارات المنتزعة	العنوان الثالث : في التحوز بالعقارات المنتزعة	العنوان الثالث : في التحوز بالعقارات المنتزعة
<p>الفصل 26:</p> <p>يتم التحوز بالعقارات المنتزعة بصرف النظر عن وضعيتها العقارية أو ما تحتويه من غراسات أو بنايات أو إحداثات بمقتضى إذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا بناء على طلب من المنتزع وبعد الإدلاء:</p> <ul style="list-style-type: none"> - بنسخة من أمر إنتزاع من أجل المصلحة العمومية ، - بما يفيد تأمين الغرامة المعروضة من قبل المنتزع بالخبزينة العامة للبلاد التونسية . - بما يفيد إعلام المنتزع منه بعرض الإدارة، - بنسخة من تقرير الاختبار المنجز من قبل المنتزع مصحوبا عند الاقتضاء بالتقرير المأذون به طبقا للفصل 19 من هذا القانون. - بنسخة من تقرير اللجنة المحدثة طبقا للفصل 15 من هذا القانون. 	<p>الفصل 26: يتم التحوز بالعقارات المنتزعة بصرف النظر عن وضعيتها العقارية أو ما تحتويه من غراسات أو بنايات أو إحداثات بمقتضى إذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا بناء على طلب من المنتزع وبعد الإدلاء:</p> <ul style="list-style-type: none"> - بنسخة من أمر إنتزاع من أجل المصلحة العمومية ، - بما يفيد تأمين الغرامة المعروضة من قبل المنتزع بالخبزينة العامة للبلاد التونسية . - بما يفيد إعلام المنتزع منه بعرض الإدارة، - بنسخة من تقرير الاختبار المنجز من قبل المنتزع مصحوبا عند الاقتضاء بالتقرير المأذون به طبقا للفصل 19 من هذا القانون. - بنسخة من تقرير اللجنة المحدثة طبقا للفصل 15 من هذا القانون. 	<p>الفصل 21: يتم التحوز بالعقارات المنتزعة بصرف النظر عن وضعيتها العقارية أو ما تحتويه من غراسات أو بنايات أو إحداثات بمقتضى إذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا بناء على طلب من المنتزع وبعد الإدلاء:</p> <ul style="list-style-type: none"> - بنسخة من أمر إنتزاع من أجل المصلحة العمومية ، - بما يفيد تأمين الغرامة المعروضة من قبل المنتزع بالخبزينة العامة للبلاد التونسية أو ما يفيد قبول المنتزع منه بتلك الغرامة. - بما يفيد إعلام المنتزع منه بعرض الإدارة، - بتقرير الإختبار المنجز من قبل المنتزع لفائدة المنتزع منه عند الإقتضاء. وينفذ الإذن المذكور بالطرق القانونية المقررة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية بقطع النظر عن الطعن فيه بأي وجه.
العنوان الثالث : في التحوز بالعقارات المنتزعة	العنوان الثالث : في التحوز بالعقارات المنتزعة	العنوان الثالث : في التحوز بالعقارات المنتزعة
الفصل 27:	الفصل 27:	الفصل 22:
يتعين على والي الجهة في نطاق إتحاد كل الإجراءات الكفيلة بالمساعدة	يتعين على والي الجهة في نطاق إتحاد كل الإجراءات الكفيلة بالمساعدة	يتعين على والي الجهة في نطاق إتحاد كل الإجراءات الكفيلة بالمساعدة
إتحاد كل الإجراءات الكفيلة بالمساعدة	إتحاد كل الإجراءات الكفيلة بالمساعدة	إتحاد كل الإجراءات الكفيلة بالمساعدة

على تنفيذ الإذن المذكور وضمن عدم حصول أي شغب يحول دون الدخول إلى العقار.	شغب يحول دون الدخول إلى العقار.	عدم حصول أي شغب يحول دون الدخول إلى العقار.
العنوان الرابع: في ضبط غرامة الانتزاع بالتراضي	العنوان الرابع: في ضبط غرامة الإنتزاع بالتراضي	العنوان الرابع: في ضبط غرامة الإنتزاع بالتراضي
الفصل 28: تضبط الغرامة بالتراضي مع المالكين أو المنتزع منهم الذين قبلوا عرض المنتزع ولا يمكن بعد إمضاء المالك أو المنتزع منه على ما يفيد الموافقة النهائية على مبلغ الغرامة الرجوع في الموافقة أو اللجوء إلى المحاكم لإعادة تقدير ذلك المبلغ.	الفصل 28: تضبط الغرامة بالتراضي مع جميع المالكين أو المنتزع منهم الذين قبلوا عرض المنتزع ولا يمكن بعد إمضاء المالك أو المنتزع منه على ما يفيد الموافقة النهائية على مبلغ الغرامة الرجوع في الموافقة أو اللجوء إلى المحاكم لإعادة تقدير ذلك المبلغ.	الفصل 23: تضبط الغرامة بالتراضي لفائدة جميع المنتزع منهم الذين قبلوا عروض المنتزع.
		الفصل 24: لا يمكن بعد إمضاء المنتزع منه على ما يفيد الموافقة النهائية على مبلغ الغرامة الرجوع في الموافقة أو اللجوء إلى المحاكم لإعادة تقدير ذلك المبلغ.
العنوان الخامس: في ضبط غرامة الإنتزاع بالتقاضي	العنوان الخامس: في ضبط غرامة الإنتزاع بالتقاضي	العنوان الخامس: في ضبط غرامة الإنتزاع بالتقاضي
الفصل 29: تقدر قيمة العقار المنتزع في تاريخ صدور أمر الانتزاع وتضبط الغرامة عن طريق المحكمة بمبادرة من أحرص الطرفين إذا لم تقبل عروض المنتزع أو إذا لم يتوصل المنتزع منه بما يفيد عرض المنتزع أو حصل نزاع يمسّ بأصل الحقّ أو بصفة الطالبين. والغرامة التي تضبط بهذه الصورة يعارض بها جميع المستحقين المحتملين أي كان زمن ظهورهم.	الفصل 29 : تقدر قيمة العقار المنتزع في تاريخ صدور أمر الانتزاع وتضبط الغرامة عن طريق المحكمة بمبادرة من أحرص الطرفين إذا لم تقبل عروض المنتزع أو إذا لم يتوصل المنتزع منه بما يفيد عرض المنتزع أو حصل نزاع يمسّ بأصل الحقّ أو بصفة الطالبين. والغرامة التي تضبط بهذه الصورة يعارض بها جميع المستحقين المحتملين أي كان زمن ظهورهم.	الفصل 25 : تضبط الغرامة عن طريق المحكمة بمبادرة من أحرص الطرفين إذا لم تقبل عروض المنتزع أو إذا لم يتوصل المنتزع منه بما يفيد عرض المنتزع أو حصل نزاع يمسّ بأصل الحقّ أو بصفة الطالبين. والغرامة التي تضبط بهذه الصورة يعارض بها جميع المستحقين المحتملين أي كان زمن ظهورهم. وتأذن المحكمة المتعده بدعوى المطالبة بغرامة الانتزاع بإدخال كلّ دائن موظفة

		لفائده حقوق عينية على العقار المنتزع ثم إشهارها طبق القانون.
الفصل 26 : تختص المحاكم العدلية بدرجاتها المبينة بمجلة المرافعات المدنية والتجارية بالدعاوى المرتبطة بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية .	الفصل 30: تختص المحاكم العدلية بالدعاوى المرتبطة بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية باستثناء دعوى تجاوز السلطة.	الفصل 30: تختص المحاكم الابتدائية التي توجد بدائرتها العقارات المنتزعة بالنظر ابتدائيا في الدعاوى المرتبطة بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية باستثناء دعوى تجاوز السلطة.
الفصل 27 : في صورة التجاء المحكمة المتعهددة إلى الاختبار فانه لا يمكن اختيار الخبراء من بين الأشخاص الآتي ذكرهم ولا من بين أزواجهم أو أقاربهم :	الفصل 31: في صورة التجاء المحكمة المتعهددة إلى الاختبار فانه لا يمكن اختيار الخبراء من بين الأشخاص الآتي ذكرهم ولا من بين أزواجهم أو أقاربهم :	الفصل 31: في صورة التجاء المحكمة المتعهددة إلى الاختبار فانه لا يمكن اختيار الخبراء من بين الأشخاص الآتي ذكرهم ولا من بين أزواجهم أو أقاربهم :
1- المالكون والمتسوغون للعقارات المبينة بأمر الانتزاع ، 2- أصحاب الحقوق العينية على العقارات المنتزعة، 3- المستحقون الآخرون أو من يدعون حقا على العقار، 4- وبصفة عامة جميع الأشخاص الذين يمكن التجريح فيهم طبق الفصلين 96 و108 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.	1- المالكون والمتسوغون للعقارات المبينة بأمر الانتزاع ، 2- أصحاب الحقوق العينية على العقارات المنتزعة، 3- المستحقون الآخرون أو من يدعون حقا على العقار، 4- وبصفة عامة جميع الأشخاص الذين يمكن التجريح فيهم طبق الفصلين 96 و108 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.	1- المالكون والمتسوغون للعقارات المبينة بأمر الانتزاع ، 2- أصحاب الحقوق العينية على العقارات المنتزعة، 3- المستحقون الآخرون أو من يدعون حقا على العقار، 4- وبصفة عامة جميع الأشخاص الذين يمكن التجريح فيهم طبق الفصلين 96 و108 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.
ويكون الإختبار بواسطة ثلاثة خبراء ما لم يتفق الطرفان على تعيين خبير واحد وتحرص المحكمة على مراعاة الخبراء لصيغة التأكد في إتمام أعمالهم وتقديم تقاريرهم إليها.	ويكون الإختبار بواسطة خبير أو أكثر وتحرص المحكمة على مراعاة الخبراء لصيغة التأكد في إتمام أعمالهم وتقديم تقاريرهم إليها.	ويكون الإختبار بواسطة خبير أو أكثر وتحرص المحكمة على مراعاة الخبراء لصيغة التأكد في إتمام أعمالهم وتقديم تقاريرهم إليها.
الفصل 28 : لا يتوقف ضبط غرامات الإنتزاع المتعلقة بعقار بصدد التسجيل على البت في هذه الحالة تؤمن لفائدة المستحقين ولا يمكن سحها إلا	الفصل 32: لا يتوقف ضبط غرامات الانتزاع المتعلقة بعقار بصدد التسجيل على البت في هذه الحالة تؤمن الغرامة لفائدة المستحقين ولا يمكن سحها إلا ممن صدر	الفصل 32: لا يتوقف ضبط غرامات الانتزاع المتعلقة بعقار بصدد التسجيل على البت في هذه الحالة تؤمن الغرامة لفائدة المستحقين ولا يمكن سحها إلا ممن صدر

ممن صدر لهم حكم بالتسجيل.	لهم حكم بالتسجيل.	لفائدة المستحقين ولا يمكن سحبها إلا ممن صدر لهم حكم بالتسجيل.
العنوان السادس : في دفع غرامة الإنتزاع	العنوان السادس : في دفع غرامة الإنتزاع	العنوان السادس : في دفع غرامة الإنتزاع
الفصل 29 : يتوقف دفع غرامة الانتزاع المحددة رضائيا أو قضائيا على القيام بالموجبات المنصوص عليها بالبايين الأول والثاني من هذا العنوان والمتعلقة بتسجيل أو نقل ملكية العقارات المنتزعة أو إتمام إجراءات الإشهار في شأنها وذلك حسب الحالة وعلى الإدلاء بحكم أحرز قوة اتصال القضاء في صورة تحديد الغرامة قضائيا.	الفصل 33: يتوقف دفع غرامة الانتزاع رضائيا على استيفاء الإجراءات المتعلقة بنقل وترسيم ملكية العقارات المنتزعة أو إتمام إجراءات الإشهار في شأنها حسب الحال. علاوة على الموجبات المذكورة أعلاه، يتوقف دفع غرامة الانتزاع رضائيا على الإدلاء بحكم أحرز قوة اتصال القضاء.	الفصل 33: يتوقف دفع غرامة الانتزاع المضبوطة رضائيا على استيفاء الإجراءات المتعلقة بنقل وترسيم ملكية العقارات المنتزعة أو إتمام إجراءات الإشهار في شأنها حسب الحال. علاوة على الموجبات المذكورة أعلاه، يتوقف دفع غرامة الانتزاع المضبوطة قضائيا على الإدلاء بحكم أحرز قوة اتصال القضاء.
الفصل 30 : في صورة تحديد غرامة الإنتزاع النهائية قضائيا وفي انتظار صدور حكم أحرز قوة ما إتصل به القضاء يمكن للمنتزع منه أن يطلب من المحكمة الابتدائية المتعده بالقضية الحكم له بسحب المبلغ المؤمن لفائده وذلك في حدود عرض المنتزع وبشرط استيفاء موجبات الترسيم أو الإشهار المشار إليها بالفصلين 31 و32 من هذا القانون.	الفصل 34: في صورة عدم الاتفاق حول قيمة الغرامة رضائيا واللجوء إلى ضبطها قضائيا، وفي انتظار صدور حكم أحرز ما إتصل به القضاء، يمكن للمنتزع منه أن يطلب من المحكمة الابتدائية المتعده بالقضية الحكم له بسحب المبلغ المؤمن لفائده وذلك في حدود عرض المنتزع وبشرط استيفاء موجبات الترسيم أو الإشهار المشار إليها بالفصلين 35 و37 من هذا القانون.	الفصل 34: في صورة عدم الاتفاق حول قيمة الغرامة المضبوطة رضائيا، وفي انتظار صدور حكم أحرز ما إتصل به القضاء، يمكن للمنتزع منه أن يطلب من المحكمة الابتدائية المتعده بالقضية الحكم له بسحب المبلغ المؤمن لفائده وذلك في حدود عرض المنتزع وبشرط استيفاء موجبات الترسيم أو الإشهار المشار إليها بالفصلين 35 و37 من هذا القانون.
الباب الأول في دفع غرامة انتزاع عقار مسجل أو بصدد التسجيل	الباب الأول في دفع غرامة انتزاع عقار مسجل أو بصدد التسجيل	الباب الأول في دفع غرامة انتزاع عقار مسجل أو بصدد التسجيل
الفصل 31 : يتوقف دفع غرامة انتزاع عقار مسجل على ترسيم نقل ملكيته إلى المنتزع. وتؤمن الغرامة في كلتا الحالتين من طرف المنتزع الذي يتولى إعلام أصحاب الحقوق بهذا التامين.	الفصل 35: يتوقف دفع غرامة انتزاع عقار مسجل على ترسيم نقل ملكيته إلى المنتزع وعلى صدور حكم نهائي وبات بالنسبة للعقارات التي هي بصدد التسجيل وإتمام إجراءات نقل ملكيته لفائدة المنتزع.	الفصل 35: يتوقف دفع غرامة انتزاع عقار مسجل على ترسيم نقل ملكيته إلى المنتزع وعلى صدور حكم نهائي وبات بالنسبة للعقارات التي هي بصدد التسجيل وإتمام إجراءات نقل ملكيته لفائدة المنتزع.

<p>ملكته لفائدة المنتزع. وتؤمّن الغرامة في كلتا الحالتين من طرف المنتزع الذي يتولّى إعلام أصحاب الحقوق بهذا التامين بواسطة رسائل مضمونة الوصول مع إعلام بالبلوغ . وفي صورة رفض مطلب التسجيل تدفع الغرامة للمستحقين المنصوص عليهم بالفصل 37 من هذا القانون وذلك بعد استيفاء الإجراءات المنطبقة على العقارات غير المسجلة .</p>	<p>وتؤمّن الغرامة في كلتا الحالتين من طرف المنتزع الذي يتولّى إعلام أصحاب الحقوق بهذا التامين. وفي صورة رفض مطلب التسجيل تدفع الغرامة بعد استيفاء الإجراءات المنطبقة على العقارات غير المسجلة المنصوص عليها بالفصل 37 من هذا القانون</p>	
<p>الباب الثاني في دفع غرامة انتزاع عقار غير مسجّل</p>	<p>الباب الثاني في دفع غرامة إنتزاع عقار غير مسجّل</p>	<p>الباب الثاني في دفع غرامة إنتزاع عقار غير مسجّل</p>
<p>الفصل 36: يتوقف دفع غرامة انتزاع عقار غير مسجّل فاقد لسند تملك أو تعذر اعتماد سند التملك المدلى به في شأنه على الاطلاع على وثائق إتمام إجراءات الإشهار المنصوص عليها بالفصل 37 من هذا القانون.</p>	<p>الفصل 36: يتوقف دفع غرامة انتزاع عقار غير مسجّل فاقد لسند تملك أو تعذر اعتماد سند التملك المدلى به في شأنه على الاطلاع على وثائق إتمام إجراءات الإشهار المنصوص عليها بالفصل 37 من هذا القانون.</p>	<p>الفصل 32 : يتوقف دفع غرامة إنتزاع عقار غير مسجّل أو فاقد لسند تملك أو كان محل رسم مشكوك في صحته على الاطلاع على وثائق إتمام إجراءات الإشهار المنصوص عليها بالفصل 33 من هذا القانون.</p>
<p>الفصل 37: إذا لم يدل المنتزع منه بسند تملك أو ظهر أنّ سند التملك المدلى به يتعذر اعتماده يتمّ الإشهار بمجرد انقضاء أجل تعليق أمر الانتزاع من أجل المصلحة العمومية المنصوص عليه بالفصل 23 من هذا القانون بتوجيه المنتزع كشفا في بيان موقع العقار المنتزع ومساحته واسم مالكة المحتمل إلى والي الجهة الذي يوجد بها العقار ليتولّى تعليقه بمقرّ الولاية والمعتمدية ومحكمة الناحية الكائن بدائرتها العقار وذلك مدة شهران، كما يتمّ الإشهار بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة. فإذا انقضى ذلك الأجل ولم يتلق الوالي إعلاما بأي اعتراض فإن الغرامة تدفع إلى المالك المحتمل بناء على كشف يتضمن العبارة التالية: (لا شيء به) وعلى شهادة في التعليق يسلمها</p>	<p>الفصل 37: إذا لم يدل المنتزع منه بسند تملك أو ظهر أنّ سند التملك المدلى به يتعذر اعتماده يتمّ الإشهار بمجرد انقضاء أجل تعليق أمر الانتزاع من أجل المصلحة العمومية المنصوص عليه بالفصل 23 من هذا القانون بتوجيه المنتزع كشفا في بيان موقع العقار المنتزع ومساحته واسم مالكة المحتمل إلى والي الجهة الذي يوجد بها العقار ليتولّى تعليقه بمقرّ الولاية والمعتمدية ومحكمة الناحية الكائن بدائرتها العقار وذلك مدة شهران، كما يتمّ الإشهار بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة. فإذا انقضى ذلك الأجل ولم يتلق الوالي إعلاما بأي اعتراض فإن الغرامة تدفع إلى المالك المحتمل بناء على كشف يتضمن العبارة التالية: (لا شيء به) وعلى شهادة في التعليق يسلمها</p>	<p>الفصل 33 : إذا لم يدل المنتزع منه برسم أو ظهر أنّ الرسم المدلى به مشكوك في صحته يتمّ الإشهار بمجرد انقضاء أجل تعليق أمر الانتزاع من أجل المصلحة العمومية المنصوص عليه بالفصل 29 من هذا القانون بتوجيه المنتزع كشفا في بيان موقع العقار المنتزع ومساحته واسم مالكة المحتمل إلى والي الجهة الذي يوجد بها العقار ليتولّى تعليقه بمقرّ الولاية مدة شهران، كما يتمّ الإشهار بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة. فإذا انقضى ذلك الأجل ولم يتلق الوالي إعلاما بأي اعتراض فإن الغرامة تدفع إلى المالك المحتمل بناء على كشف يتضمن</p>

<p>فإذا انقضى ذلك الأجل ولم يتلق الوالي إعلاما بأي اعتراض فإن الغرامة تدفع إلى المالك المحتمل بناء على كشف يتضمن العبارة التالية: (لا شيء به) وعلى شهادة في التعليق يسلمها الوالي، وفي حالة ظهور مستحقين آخرين فيما بعد فلا يمكنهم أن يطالبوا إلا المستفيد بالغرامة.</p> <p>وفي صورة الاعتراض يحرر الوالي كشفا في الاعتراضات يوجّه إلى المنتزع وللأطراف المعنية بالأمر أن يفضوا نزاعهم عن طريق المحكمة المختصة.</p>	<p>الوالي، وفي حالة ظهور مستحقين آخرين فيما بعد فلا يمكنهم أن يطالبوا إلا المستفيد بالغرامة.</p> <p>وفي صورة الاعتراض يحرر الوالي كشفا في الاعتراضات يوجّه إلى المنتزع وللأطراف المعنية بالأمر أن يفضوا نزاعهم عن طريق المحكمة المختصة.</p>	<p>العبارة التالية: (لا شيء به) وعلى شهادة في التعليق يسلمها الوالي، وفي حالة ظهور مستحقين آخرين فيما بعد فلا يمكنهم أن يطالبوا إلا المستفيد بالغرامة.</p> <p>وفي صورة الاعتراض يحرر الوالي كشفا في الاعتراضات يوجّه إلى المنتزع وللأطراف المعنية بالأمر أن يفضوا نزاعهم عن طريق المحكمة المختصة.</p>
<p>الفصل 38: إذا تم تحديد قيمة العقار بالتراضي ولم تدفع أو تؤمن في غضون أربعة أشهر من تاريخ ضبطها توظف عليها الفوائض المدنية بداية من إمضاء العقد.</p> <p>وعند ضبط غرامة الانتزاع قضائيا تسري تلك الفوائض بداية من انقضاء أربعة أشهر الموالية لتاريخ الإعلام بالحكم الذي أحرز قوة اتصال القضاء.</p>	<p>الفصل 34: إذا تم تحديد الغرامة رضائيا أو قضائيا ولم تدفع أو تؤمن في غضون 6 أشهر من تاريخ ضبطها نهائيا توظف عليها وجوبا بداية من إنقضاء ذلك الأجل فوائض بحساب النسبة القانونية.</p> <p>الفصل 38: إذا تم تحديد قيمة العقار بالتراضي ولم تدفع أو تؤمن في غضون أربعة أشهر من تاريخ ضبطها توظف عليها الفوائض المدنية بداية من إمضاء العقد.</p> <p>وعند ضبط غرامة الانتزاع قضائيا تسري تلك الفوائض بداية من انقضاء أربعة أشهر الموالية لتاريخ الإعلام بالحكم الذي أحرز قوة اتصال القضاء.</p>	<p>الفصل 34: إذا تم تحديد الغرامة رضائيا أو قضائيا ولم تدفع أو تؤمن في غضون 6 أشهر من تاريخ ضبطها نهائيا توظف عليها وجوبا بداية من إنقضاء ذلك الأجل فوائض بحساب النسبة القانونية.</p>
<p>الباب الثالث في سقوط الحق في الغرامة</p>	<p>الباب الثالث في سقوط الحق في الغرامة</p>	<p>الباب الثالث في سقوط الحق في الغرامة</p>
<p>الفصل 39: يسقط حق المطالبة بغرامة الانتزاع بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ صدور أمر الانتزاع.</p>	<p>الفصل 39: يسقط حق المطالبة بغرامة الانتزاع بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ صدور أمر الانتزاع.</p>	<p>الفصل 35 : يسقط حق المطالبة بغرامة الانتزاع بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ صدور أمر الانتزاع</p>
<p>العنوان السابع في استرجاع العقارات المنتزعة</p>	<p>العنوان السابع في استرجاع العقارات المنتزعة</p>	<p>العنوان السابع في استرجاع العقارات المنتزعة</p>
<p>الفصل 40: إذا لم تستعمل العقارات المنتزعة لإنجاز</p>	<p>الفصل 40: إذا لم تستعمل العقارات المنتزعة لإنجاز المشروع المنصوص عليه بأمر الانتزاع خلال</p>	<p>الفصل 36 : إذا لم تستعمل العقارات المنتزعة لإنجاز المشروع المنصوص عليه بأمر</p>

<p>المشروع المنصوص عليه بأمر الانتزاع خلال أجل قدره خمس سنوات من تاريخ أمر الانتزاع جاز للمالكين السابقين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق على خلافه وذلك بشرط أن يقدموا مطالبا كتابيا للمنتزع في بحر السنيتين المواليتين لانقضاء الأجل المشار إليه في هذا الفصل وإلا سقط حقهم .</p> <p>وفي صورة الموافقة على مطلب الاسترجاع يجب عليهم إرجاع كامل مبلغ الغرامة التي قبضوها. وعند امتناع المنتزع أو سكوته فللمعنيين أن يرفعوا قضية لدى المحكمة المختصة.</p> <p>وفي صورة امتناع المنتزع أو سكوته فللمعنيين أن يرفعوا قضية لدى المحكمة المختصة.</p>	<p>أجل قدره خمس سنوات من تاريخ أمر الانتزاع جاز للمالكين السابقين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق على خلافه وذلك بشرط أن يقدموا مطالبا كتابيا للمنتزع في بحر السنيتين المواليتين لانقضاء الأجل المشار إليه في هذا الفصل وإلا سقط حقهم .</p> <p>وفي صورة الموافقة على مطلب الاسترجاع يجب عليهم إرجاع كامل مبلغ الغرامة التي قبضوها. وعند امتناع المنتزع أو سكوته فللمعنيين أن يرفعوا قضية لدى المحكمة المختصة.</p>	<p>الانتزاع خلال أجل قدره خمسة أعوام من تاريخ أمر الانتزاع جاز للمالكين السابقين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق أن يطلبوا استرجاعها ما لم يتم الاتفاق على خلافه وذلك بشرط أن يقدموا مطالبا كتابيا للمنتزع في بحر السنيتين المواليتين لانقضاء الأجل المشار إليه في هذا الفصل وإلا سقط حقهم ويجب عليهم عندئذ إرجاع كامل مبلغ الغرامة التي قبضوها.</p> <p>وفي صورة امتناع المنتزع أو سكوته فللمعنيين أن يرفعوا قضية إلى المحاكم المختصة.</p>
<p>الفصل 41: لا تنطبق أحكام الفصل 40 من هذا القانون على العقارات التي تمّ شراؤها بناء على طلب مالكيها وفقا للفصل 8 من هذا القانون إذا بقيت بدون استعمال بعد إنجاز الأشغال.</p>	<p>الفصل 41: لا تنطبق أحكام الفصل 40 من هذا القانون على العقارات التي تمّ شراؤها بناء على طلب مالكيها وفقا للفصل 8 من هذا القانون إذا بقيت بدون استعمال بعد إنجاز الأشغال.</p>	<p>الفصل 37 : لا تنطبق أحكام الفصل 36 من هذا القانون على العقارات التي تمّ شراؤها بناء على طلب مالكيها وفقا للفصل 3 من هذا القانون إذا بقيت بدون استعمال بعد إنجاز الأشغال.</p>
<p>الفصل 42: لا يمكن للمنتزع منه طلب استرجاع جزء منتزع من عقار إذا ثبت أنّه لم يعد مالكا للجزء غير المنتزع منه.</p>	<p>الفصل 42: لا يمكن للمنتزع منه طلب استرجاع جزء منتزع من عقار إذا ثبت أنّه لم يعد مالكا للجزء غير المنتزع منه</p>	<p>الفصل 38 : لا يمكن للمنتزع منه طلب استرجاع جزء منتزع من عقار إذا ثبت أنّه لم يعد مالكا للجزء غير المنتزع منه.</p>
		<p>الفصل 39 : إذا تعلّق الانتزاع بملك مشاع، فلا يتمّ الاسترجاع إلاّ بطلب من كافة المالكين السابقين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق، ويبقى هذا الشرط قائما في كل أطوار إجراءات الاسترجاع.</p>
<p>العنوان الثامن أحكام مختلفة</p>	<p>العنوان الثامن أحكام مختلفة</p>	<p>العنوان الثامن أحكام مختلفة</p>
<p>الفصل 43: تسري أحكام الفصلين 21 و 22 من هذا القانون على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية وتلك المنتزعة في ظل سريان</p>	<p>الفصل 43: تسري أحكام الفصلين 21 و 22 من هذا القانون على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية وتلك المنتزعة في ظل سريان</p>	<p>الفصل 40 : تسري أحكام الفصلين 21 و 22 من هذا القانون على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية وتلك</p>

<p>المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية والمنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 على أن يبت في مطالب الأذون بالتحوز بالنسبة للقضايا المنشورة لدى محاكم الاستئناف وتلك الراجعة من التعقيب رئيس المحكمة المتعده.</p> <p>وعلى الإدارة، دعوة كل مالك من مالكي القطع المذكورة أعلاه بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة إلى المبادرة عند الاقتضاء، باستصدار أذون في تكليف خبراء لضبط محتوى كل قطعة من بناءات وإحداثيات وغراسات وغيرها وتحديد قيمتها وذلك خلال شهرين من إتمام الإشهارات المشار إليها أو تبادر الإدارة في صورة التقاعس عن ذلك باستصدار الأذون المطلوبة لإتمام ذلك الموجب.</p>	<p>المنتزعة في ظل سريان القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 على أن يبت في مطالب الأذون بالتحوز بالنسبة للقضايا المنشورة لدى محاكم الإستئناف وتلك الراجعة من التعقيب رئيس المحكمة المتعده.</p> <p>وعلى الإدارة، دعوة كل مالك من مالكي القطع المذكورة أعلاه بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة إلى المبادرة عند الاقتضاء، باستصدار أذون في تكليف خبراء لضبط محتوى كل قطعة من بناءات وإحداثيات وغراسات وغيرها وتحديد قيمتها وذلك خلال شهرين من إتمام الإشهارات المشار إليها أو تبادر الإدارة في صورة التقاعس عن ذلك باستصدار الأذون المطلوبة لإتمام ذلك الموجب.</p>
<p>الفصل 44: يمكن عند الاقتضاء انتزاع الأرض الاشتراكية كيفما عرفها القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 04/06/1964 وتمتمته ونقحته من المجموعة القائمة عليها وتودع الغرامة الوقتية بذلك العنوان بالخرينة العامة للبلاد التونسية إلى حين اتخاذ مجلس تصرف المجموعة المذكورة مداولة تبين مستحق أو مستحقي تلك الغرامة و يفتح لمن ذكر حق المطالبة بالترفيغ في الغرامة انطلاقا من مصادقة الوزير المكلف بأمالك الدولة على المداولة المشار إليها.</p> <p>يجري العمل بأحكام هذا الفصل على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية وتلك المنتزعة في ظل سريان القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.</p>	<p>الفصل 41: يمكن عند الاقتضاء انتزاع الأرض الاشتراكية كيفما عرفها القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 04/06/1964 والنصوص التي تمتمته و نقحته من المجموعة القائمة عليها و تودع الغرامة المستحقة بذلك العنوان بالخرينة العامة للبلاد التونسية إلى حين اتخاذ مجلس تصرف المجموعة المذكورة مداولة تبين مستحق أو مستحقي تلك الغرامة و يفتح لمن ذكر حق المطالبة بالترفيغ في الغرامة انطلاقا من مصادقة الوزير المكلف بأمالك الدولة على المداولة المشار إليها.</p> <p>يجري العمل بأحكام هذا الفصل على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية و تلك المنتزعة في ظل سريان القانون عدد 26</p>

<p>المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية و المنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.</p>		<p>لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.</p>
<p>الفصل 45: يمكن عند الاقتضاء انتزاع الأراضي التابعة لأحباس خاصة أو مشتركة لم يقع تصفيتهما أو جاري تصفيتهما من كافة مستحقي الحبس و تودع الغرامة المستحقة على ذمتهم بالخزينة العامة للبلاد التونسية ما لم ترى اللجنة أو المحكمة المختصة بالتصفية أفراد أو بعض المستحقين بالغرامة المستوجبة دون غيرهم الذين يمكن لهم المطالبة بالتفريع في الغرامة، وتراعى الحقوق المكتسبة عن حسن نية.</p> <p>ويجري العمل بأحكام هذا الفصل على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية و تلك المنتزعة في ظل سريان القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.</p> <p>الفصل 45: يمكن عند الاقتضاء انتزاع الأراضي التابعة لأحباس خاصة أو مشتركة لم يقع تصفيتهما أو جاري تصفيتهما من كافة مستحقي الحبس و تودع الغرامة المستحقة على ذمتهم بالخزينة العامة للبلاد التونسية ما لم ترى اللجنة أو المحكمة المختصة بالتصفية أفراد أو بعض المستحقين بالغرامة المستوجبة دون غيرهم الذين يمكن لهم المطالبة بالتفريع في الغرامة، وتراعى الحقوق المكتسبة عن حسن نية.</p> <p>ويجري العمل بأحكام هذا الفصل على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية والمنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.</p>	<p>الفصل 42: يمكن عند الاقتضاء انتزاع الأراضي التابعة لأحباس خاصة أو مشتركة لم يقع تصفيتهما أو جاري تصفيتهما من كافة مستحقي الحبس و تودع الغرامة المستحقة على ذمتهم بالخزينة العامة للبلاد التونسية ما لم ترى اللجنة أو بعض المستحقين بالغرامة المستوجبة دون غيرهم وتراعى الحقوق المكتسبة عن حسن نية على أراضي الأحباس العامة و سائر الوضعيات العقارية القديمة كأراضي السيليين و أراضي التقاسيم المنجزة في إطار الأمر العلي المؤرخ في 09 سبتمبر 1948 المتعلق بملك الدولة الخاص الكائن بالبادية وخصوصا الحقوق المتصلة منها بالإحداثيات والغراسات و مصاريف الإحياء.</p> <p>ويجري العمل بأحكام هذا الفصل على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية و تلك المنتزعة في ظل سريان القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.</p>	<p>الفصل 43: يجرى بصفة إستثنائية العمل بأحكام الفصل 4 (جديد) من هذا القانون على أوامر الإنتزاع الصادرة قبل دخول القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 جويلية 2003 حيز التنفيذ.</p>
<p>الفصل 46: يجرى بصفة استثنائية العمل بأحكام الفصل 9 من هذا القانون على أوامر الانتزاع الصادرة قبل دخول القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 حيز التنفيذ.</p>	<p>الفصل 46: يجرى بصفة استثنائية العمل بأحكام الفصل 9 من هذا القانون على أوامر الانتزاع الصادرة قبل دخول القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 حيز التنفيذ.</p>	
<p>الفصل 47: تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون.</p>	<p>الفصل 47: تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون.</p>	<p>الفصل 44: تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون .</p>

4 . قرار اللجنة

قررت اللجنة المصادقة على مشروع القانون عدد 2015/80 المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية في صيغة معدلة بأغلبية أعضائها الحاضرين ، وهي توصي الجلسة العامة بالمصادقة عليه .

مقررة اللجنة
سناء مرسني

رئيس اللجنة
شاكر العيادي

مشروع قانون يتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية

العنوان الأول: أحكام عامة

الفصل الأول:

يضبط هذا القانون المبادئ والقواعد والإجراءات الإدارية والقضائية المتبعة في انتزاع العقارات لغاية انجاز مشاريع أو تنفيذ برامج تكتسي صبغة المصلحة العمومية.

الفصل 2:

يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية بصفة استثنائية ومقابل تعويض عادل وبالضمانات التي يضبطها هذا القانون.

الفصل 3:

يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية لفائدة الدولة و الجماعات المحلية و لفائدة المؤسسات والمنشآت العمومية المخوّل لها ذلك بمقتضى قوانين إحداثها كما يمكن للمؤسسات و المنشآت العمومية الأخرى في إطار المهام الموكولة لها الانتفاع بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية متى توفرت شروطه وذلك عن طريق الدولة التي تحيل إليها العقارات المنتزعة.

وتبقى سارية المفعول الأحكام الخاصة بالوكالات العقارية المحدثة بمقتضى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أفريل 1973 المتعلق بتهيئة المناطق السياحية والصناعية والسكنية.

الفصل 4:

يمكن أن يشمل الانتزاع:

- العقارات اللازمة للمشروع العمومي المزمع إنجازه وكذلك العقارات اللازمة لضمان قيمة هذا المشروع وحسن استغلاله وتركيز المرافق والمباني المخصصة للمصالح القائمة على صيانته والحفاظ على ديمومته،
- 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 المقررة من قبل الدولة أو الجماعات المحلية أو الموكولة للمؤسسات أو المنشآت العمومية داخل المناطق العمرانية أو خارجها طبقا للتشريع والتراتبين الجاري بها العمل،
- العقارات اللازمة لضمان تنفيذ مخططات وأمثلة التهيئة المصادق عليها،
- **البنيات** المتداعية للسقوط التي لم يتولى شاغلوها أو مالكوها ترميمها أو صيانتها وتمثل تهديدا للصحة أو السلامة العامة أو تلك المندرجة في إطار برامج تهيئة وتجديد و تهديب مصادق عليها، **وذلك بعد استيفاء إجراءات الإعلام والتنبيه عليهم.**

ويجب أن يضبط أمر الانتزاع في هذه الصورة برنامج إعادة توظيفها أو التفويت فيها **مع الأخذ بعين الاعتبار أولوية المالكين فيها** وسبل ضمان حقوق شاغليها.

- العقارات المهتدة بالكوارث الطبيعية والتي تدعو الحاجة لنقل ملكيتها لفائدة الدولة أو الجماعات المحلية أو تلك المخصصة لإنجاز منشآت حماية،
- العقارات التي تبين أنها تكتسي صبغة أثرية أو تراثية أو تاريخية،

ويشمل الانتزاع جميع الحقوق العينية الموظفة على تلك العقارات.

الفصل 5:

يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية مقابل غرامة مالية تضبط رضائيا أو قضائيا وفق أحكام هذا القانون ويجوز التحوز بالعقارات المنتزعة بعد تأمين غرامة وقتية أو دفعها حسب الحال. غير أنه وبصفة استثنائية يمكن إبرام اتفاق مع مالك العقار في شكل معاوضة عينية إذا تسلط الانتزاع على عقارات فلاحية خاضعة إلى تراتيب حماية وذلك في حدود المدخر المتاح للمنتزع.

الفصل 6:

مع حفظ حق المنتزع منه في اللجوء إلى القضاء على أساس القواعد العامة للقانون، لا يمكن أن تشمل غرامة الانتزاع المنصوص عليها صلب هذا القانون المبالغ التي يمكن أن يطالب بها بعنوان التعويض عن الأضرار غير المباشرة المنجزة عن تنفيذ المشروع العمومي. وفي كل الحالات لا يمكن إسناد أية غرامة تعويضا عن حقوق انجرت عن أعمال غير شرعية لغاية الحصول على تلك الغرامة.

الفصل 7:

يتم الانتزاع من أجل المصلحة العمومية بأمر حكومي. **ويبين بأمر الانتزاع طبيعة العقار وطبيعة المشروع المزمع إنجازه في العقار المنتزع ومدى توفر عنصر المصلحة العمومية.**

الفصل 8:

البنائيات التي انتزع جزء منها لفائدة المصلحة العمومية يتم شراؤها بأكملها إذا قدم في ذلك المالكون مطالبا كتابيا إلى المنتزع في أجل شهر من تاريخ الإعلام المنصوص عليه بالفصل 23 من هذا القانون .
والأمر كذلك بالنسبة إلى كل ملك عقاري صار بمفعول الانتزاع غير صالح للاستغلال.

الفصل 9:

بقطع النظر عن جميع الوضعيات والحالات الاستحقاقية تنتقل الملكية إلى المنتزع بمفعول أمر الانتزاع مع مراعاة أحكام الفصل 305 جديد من مجلة الحقوق العينية بالنسبة إلى العقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للتسجيل.
وتُطهر كافة الحقوق العينية الموظفة على العقار المنتزع أو على الجزء المنتزع منه وينقل مفعولها على المبالغ المؤمنة بعنوان غرامة الانتزاع بمجرد صدور أمر الانتزاع مع مراعاة أحكام الفصل 305 جديد من مجلة الحقوق العينية بالنسبة للعقارات المسجلة الخاضعة للمفعول المنشئ للتسجيل.
ولا يجوز للمنتزع حوز العقارات المنتزعة إلا بعد تأمين أو خلاص الغرامة الوقتية كما ضبطها خبير أملاك الدولة أو الخبير العدلي المكلف من قبل الجهة صاحبة المشروع.

العنوان الثاني : في تكوين ملف الانتزاع وإستصدار الأوامر

الباب الأول: في الاختبارات

الفصل 10:

تتولى الجهة صاحبة المشروع تكليف خبير أملاك الدولة بإجراء اختبار قصد ضبط القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشروع وما تحتويه من غراسات وبنائات وإحداثيات **ويمكن لها أو بطلب من المنتزع منه** أن توكل هذه المهمة إلى خبير أو أكثر من الخبراء المرسمين بقائمة الخبراء العدليين.
ولتحقيق ذلك يمكن للجهة الإدارية المعنية استصدار الأذن القضائية اللازمة قصد الدخول إلى كافة أجزاء العقار المزمع انتزاعه.

الفصل 11:

تنجز عمليات الاختبار في إطار القواعد المنصوص عليها بالفصل 12 من هذا القانون وبناء على شبكة المعايير المصادق عليها طبقاً لأحكام الفصل 14 منه والتي تأخذ بعين الاعتبار خاصة:

- طباعة العقار،
- الاستعمال الفعلي المعد له في تاريخ نشر أمر الانتزاع،
- التنظير مع الأسعار الجارية في ذلك التاريخ بالنسبة إلى العقارات المماثلة الواقعة بنفس مكان الانتزاع

الفصل 12:

تضبط القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشروع العمومي مهما كانت صبغتها وكذلك الغراسات والبناءات والإحداثيات التي تحتويها بالرجوع إلى طبيعتها والاستغلال المعد لها ووضعيتها العمرانية في ضوء المراجعات الجارية لأدوات التخطيط العمراني حسب الحال.

الفصل 13:

تتولى لجنة وطنية يرأسها الوزير المكلف بأملاك الدولة ضبط المعايير المعتمدة في تحديد القيمة المالية للعقارات اللازمة لإنجاز المشاريع العمومية ومحتوياتها وكيفية مراجعة وتحيين تلك المعايير كل خمس سنوات وكلما دعت الحاجة إلى ذلك. وتضبط تركيبة وسير أعمال اللجنة المذكورة بأمر حكومي.

الفصل 14:

تم المصادقة على شبكة معايير الاختبار بأمر حكومي باقتراح من الوزير المكلف بأملاك الدولة وبناء على رأي اللجنة المذكورة بالفصل 13 أعلاه.

الباب الثاني : في الأبحاث والإجراءات الأولية لإستصدار أمر الإنتزاع

الفصل 15:

تحدث بكل ولاية لجنة إدارية قارة تسمى "لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية" تتولى تحت رئاسة والي الجهة أو من ينوبه إتمام كافة الإجراءات الأولية لاقتراح إصدار أمر الانتزاع من أجل المصلحة العمومية على مستوى الجهة. وتضبط تركيبة وإجراءات سير هذه اللجنة بقرار من الوزير المكلف بأملاك الدولة.

الفصل 16:

تتولى الجهة صاحبة المشروع إحالة ملف الانتزاع إلى المنتزع مرفقا بتقرير الاختبار المعد في الغرض. وتضبط بقرار من الوزير المكلف بأعمال الدولة الوثائق المكونة لملف الانتزاع.

الفصل 17:

يتولى المنتزع وبعد التأكد من توفر جميع الوثائق اللازمة توجيه ملف الانتزاع إلى والي الجهة الذي يحيله بدوره إلى اللجنة المنصوص عليها بالفصل 15 أعلاه للتعهد به.

الفصل 18:

تتولى لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية بمجرد تعهدها بملف الانتزاع الإذن لصاحب المشروع بتكليف ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبراء في المساحة لإعداد أمثلة التجزئة النهائية للعقارات المزمع انتزاعها جزئيا والأمثلة النهائية بالنسبة للعقارات غير المسجلة. ولتحقيق ذلك يمكن لصاحب المشروع استصدار الأذن القضائية اللازمة قصد الدخول إلى كافة أجزاء العقار المزمع انتزاعه.

كما تتولى اللجنة إشهار نية الانتزاع ويتم الإشهار بتعليق وإيداع قائمة بيانية تتضمن أسماء المالكين أو المالكين المحتملين والمثال القطعي للمشروع، وقيمة الغرامة الوقتية للعقارات اللازمة لإنجازه وما يحتويه من غراسات وإحداثيات وبنائات كما ضبطها الخبير المكلف، وذلك على ذمة العموم للإطلاع لمدة ستين يوما بمقر كل من الولاية والمعتمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأعمال الدولة والشؤون العقارية التي يوجد بدائرتها الترابية العقار، و بمقر المصالح الجهوية للجهة صاحبة المشروع والإعلان عن ذلك بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة.

وعلى كل مالك أو مالك محتمل لم يرد ذكره بالقائمة أن يعترض كتابيا لدى اللجنة المذكورة بالفصل 15 من هذا القانون **في الأجل المبين بالفقرة السابقة من هذا الفصل** والتي تتولى تدوين ذلك بدفتر الاستقصاء المفتوح في الغرض والنظر فيه.

الفصل 19:

على كل مالك أو مالك محتمل ممن يعترض على قيمة الغرامة الوقتية المعروضة من طرف المنتزع أن يقدم اعتراضه لكتابة لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية في أجل أقصاه ستون يوما من تاريخ انطلاق إشهار نية الانتزاع وله خلال خمسة عشرة يوما من تاريخ اعتراضه على الغرامة الوقتية أن يستصدر إذنا قضائيا في تكليف خبير يتولى تقدير قيمة عقاره وتشخيص ما يحتويه من غراسات و بنائات و إحداثيات للاحتجاج بها عند المطالبة بالترفيغ في الغرامة الوقتية عند الاقتضاء، كما يمكن

للمنتزع بانقضاء أجل الخمسة عشرة يوما المذكور المبادرة بالحصول على إذن قضائي في تكليف خبير يتولى المهمة المذكورة. ويودع نظير من الاختبار المنجز في إطار هذا الفصل لدى اللجنة. وإذا حصل اعتراض على تشخيص العقار أو محتوياته يمكن وبطلب من المعارض أن يجري بحثا على عين المكان من قبل اللجنة المشار إليها بالفصل 15 من هذا القانون للتثبت من إدعاءاته ويتم سماع المعارض وسماع كل من يهيمه الأمر وتسجيل ما يبدو منه من ملاحظات بدفتر الاستقصاء المعد في الغرض.

الفصل 20:

تدون لجنة الاقتناء لفائدة المشاريع العمومية بدفتر الاستقصاء هوية كل من قبل بعرض الإدارة وتشرع في تجهيز الملفات الضرورية لإتمام عملية التعاقد معهم.

الفصل 21:

بمجرد ختم أعمال اللجنة يتولى رئيسها إحالة نسخة من دفتر الاستقصاء إلى المنتزع مرفوقا بتقرير مغلل حول الاعتراضات ومختلف الطلبات وشهادة تثبت التعليق والإشهار.

الفصل 22:

بمجرد توصله بالملف يتولى المنتزع إعداد مشروع أمر الانتزاع على ضوء ما انتهت إليه أعمال اللجنة ويتضمن مشروع الأمر المذكور التنصيص على طبيعة المشروع العمومي وعلى البيانات المتعلقة بكل العقارات المشمولة بالمشروع العمومي موضوع الانتزاع وكذلك قائمة تتضمن كافة المالكين أو المالكين المحتملين. ويرفق مشروع الأمر عند عرضه للمصادقة وجوبا بوصولات تأمين الغرامة الوقتية كما حددها الخبير المكلف وأمثلة التجزئة النهائية أو الأمثلة النهائية حسب الحالة.

الفصل 23:

يوجه المنتزع نسخة من أمر الانتزاع فور صدوره مصحوبة بنسخة من مثال التجزئة النهائي أو نسخة من المثال النهائي حسب الحالة إلى الوالي المختص ترابيا وذلك لتعليق نص الأمر بمقر كل من الولاية والمعتمدية والبلدية والإدارة الجهوية لأملاك الدولة والشؤون العقارية للعموم لمدة شهر، ويتم الإعلام عن ذلك بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة. كما يوجه المنتزع للمنتزع منهم مكتوبا مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ لتعريفهم بقيمة الغرامة الوقتية.

الفصل 24:

على كل مالك أو مالك محتمل الحضور لدى الوالي في الأجل المفتوح للتعليق لتقديم حجج ملكيته للعقار المنتزع و عليه في نفس الأجل أن يعرّف الوالي أو المنتزع بأسماء المكترين وأصحاب الحقوق الموظفة على العقار المنتزع.

وإذا تعمد المالك أو المالك المحتمل عدم التصريح بما ذكر فإنّه يصبح ملزما إزاء المستحقين بأداء الغرامات التي لم يتمكّنوا من مطالبة المنتزع بها في الإبان.

وتدوّن التصريحات بدفتر مرقم وموقع عليه من قبل الوالي يفتح للغرض بمقرّ الولاية.

الفصل 25:

يرسم أمر الانتزاع بالسجل العقاري بقطع النظر عن عدم تطابق الأسماء بين بيانات أمر الانتزاع وبيانات الرسم العقاري أو الرسوم العقارية المعنية بالانتزاع بطلب من المنتزع وبالاطلاع على الوثائق التالية :

- نسخة من أمر الانتزاع،
- مثال التجزئة النهائي، في صورة الانتزاع الجزئي يسلمه ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو خبير في المساحة.

العنوان الثالث : في التحوز بالعقارات المنتزعة

الفصل 26:

يتم التحوز بالعقارات المنتزعة بصرف النظر عن وضعيتها العقارية أو ما تحتويه من غراسات أو بناءات أو إحداثات بمقتضى إذن يصدره رئيس المحكمة الابتدائية المختصة ترابيا بناء على طلب من المنتزع وبعد الإدلاء:

- بنسخة من أمر إنتزاع من أجل المصلحة العمومية ،
- بما يفيد تأمين الغرامة المعروضة من قبل المنتزع بالخزينة العامة للبلاد التونسية،
- بما يفيد إعلام المنتزع منه بعرض الإدارة،
- بنسخة من تقرير الاختبار المنجز من قبل المنتزع مصحوبا عند الاقتضاء بالتقرير المأذون به طبقا للفصل 19 من هذا القانون،
- بنسخة من تقرير اللجنة المحدثة طبقا للفصل 15 من هذا القانون،

الفصل 27:

يتعين على والي الجهة في نطاق صلاحياته إتخاذ كل الإجراءات الكفيلة بالمساعدة على تنفيذ الإذن المذكور وضمان عدم حصول أي شغب يحول دون الدخول إلى العقار.

العنوان الرابع : في ضبط غرامة الانتزاع بالتراضي

الفصل 28:

تضبط الغرامة بالتراضي مع المالكين أو المنتزع منهم الذين قبلوا عرض المنتزع ولا يمكن بعد إمضاء المالك أو المنتزع منه على ما يفيد الموافقة النهائية على مبلغ الغرامة الرجوع في الموافقة أو اللجوء إلى المحاكم لإعادة تقدير ذلك المبلغ.

العنوان الخامس : في ضبط غرامة الإنتزاع بالتقاضي

الفصل 29 :

تقدر قيمة العقار المنتزع في تاريخ صدور أمر الانتزاع وتضبط الغرامة عن طريق المحكمة بمبادرة من أحرص الطرفين إذا لم تقبل عروض المنتزع أو إذا لم يتوصل المنتزع منه بما يفيد عرض المنتزع أو حصل نزاع يمسّ بأصل الحقّ أو بصفة الطالبين. والغرامة التي تضبط بهذه الصورة يعارض بها جميع المستحقين المحتملين أي كان زمن ظهورهم.

الفصل 30:

تختص المحاكم الابتدائية التي توجد بدائرتها العقارات المنتزعة بالنظر ابتدائيا في الدعاوى المرتبطة بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية باستثناء دعوى تجاوز السلطة.

الفصل 31:

في صورة التجاء المحكمة المتعهددة إلى الاختبار فانه لا يمكن اختيار الخبراء من بين الأشخاص الآتي ذكرهم ولا من بين أزواجهم أو أقاربهم :

- المالكون والمتسوغون للعقارات المبينة بأمر الانتزاع ،
- أصحاب الحقوق العينية على العقارات المنتزعة،
- المستحقون الآخرون أو من يدعون حقا على العقار،

- وبصفة عامة جميع الأشخاص الذين يمكن التجريح فيهم طبق الفصلين 96 و108 من مجلة المرافعات المدنية والتجارية.

ويكون الاختبار بواسطة خبير أو أكثر وتحرض المحكمة على مراعاة الخبراء لصبغة التأكد في إتمام أعمالهم وتقديم تقاريرهم إليهما.

الفصل 32:

لا يتوقف ضبط غرامات الانتزاع المتعلقة بعقار بصدد التسجيل على البت في مطلب التسجيل وفي هذه الحالة تؤمن الغرامة لفائدة المستحقين ولا يمكن سحها إلا ممن صدر لهم حكم بالتسجيل.

العنوان السادس : في دفع غرامة الإنتزاع

الفصل 33:

يتوقف دفع غرامة الانتزاع **المضبوطة** رضائيا على استيفاء الإجراءات المتعلقة بنقل وترسيم ملكية العقارات المنتزعة أو إتمام إجراءات الإشهار في شأنها حسب الحال. علاوة على الموجبات المذكورة أعلاه، يتوقف دفع غرامة الانتزاع **المضبوطة** قضائيا على الإدلاء بحكم أحرز قوة اتصال القضاء.

الفصل 34:

في صورة عدم الاتفاق حول قيمة الغرامة **المضبوطة** رضائيا واللجوء إلى ضبطها قضائيا، وفي انتظار صدور حكم أحرز ما اتصل به القضاء، يمكن للمنتزع منه أن يطلب من المحكمة الابتدائية المتعده بالقضية الحكم له بسحب المبلغ المؤمن لفائدته وذلك في حدود عرض المنتزع وبشرط استيفاء موجبات الترسيم أو الإشهار المشار إليهما بالفصلين 35 و37 من هذا القانون.

الباب الأول

في دفع غرامة انتزاع عقار مسجل أو بصدد التسجيل

الفصل 35:

يتوقف دفع غرامة انتزاع عقار مسجل على ترسيم نقل ملكيته إلى المنتزع وعلى صدور حكم نهائي ويات بالنسبة للعقارات التي هي بصدد التسجيل وإتمام إجراءات نقل ملكيته لفائدة المنتزع. وتؤمن الغرامة في كلتا الحالتين من طرف المنتزع الذي يتولى إعلام أصحاب الحقوق بهذا التأمين بواسطة رسائل مضمونة الوصول مع إعلام بالبلوغ. وفي صورة رفض مطلب التسجيل تدفع الغرامة للمستحقين المنصوص عليهم بالفصل 37 من هذا القانون وذلك بعد استيفاء الإجراءات المنطبقة على العقارات غير المسجلة.

الباب الثاني

في دفع غرامة انتزاع عقار غير مسجل

الفصل 36:

يتوقف دفع غرامة انتزاع عقار غير مسجل فاقد لسند تملك أو تعذر اعتماد سند التملك المدلى به في شأنه على الاطلاع على وثائق إتمام إجراءات الإشهار المنصوص عليها بالفصل 37 من هذا القانون.

الفصل 37:

إذا لم يدل المنتزع منه بسند تملك أو ظهر أنّ سند التملك المدلى به يتعذر اعتماده يتمّ الإشهار بمجرد انقضاء أجل تعليق أمر الانتزاع من أجل المصلحة العمومية المنصوص عليه بالفصل 23 من هذا القانون بتوجيه المنتزع كشافا في بيان موقع العقار المنتزع ومساحته واسم مالكة المحتمل إلى والي الجهة الذي يوجد بها العقار ليتولى تعليقه بمقرّ الولاية والمعتمدية ومحكمة الناحية الكائن بدائرتها العقار وذلك مدة ستون يوما، كما يتمّ الإشهار بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة. فإذا انقضى ذلك الأجل ولم يتلق الوالي إعلاما بأي اعتراض فإن الغرامة تدفع إلى المالك المحتمل بناء على كشف يتضمن العبارة التالية: (لا شيء به) وعلى شهادة في التعليق يسلمها الوالي، وفي حالة ظهور مستحقين آخرين فيما بعد فلا يمكنهم أن يطالبوا إلاّ المستفيد بالغرامة. وفي صورة الاعتراض يحرر الوالي كشافا في الاعتراضات يوجّه إلى المنتزع وللأطراف المعنية بالأمر أن يفضوا نزاعهم عن طريق المحكمة المختصة.

الفصل 38:

إذا تم تحديد قيمة العقار بالتراضي ولم تدفع أو تؤمن في غضون أربعة أشهر من تاريخ ضبطها توظف عليها الفوائض القانونية المدنية بداية من إمضاء العقد. وعند ضبط غرامة الانتزاع قضائيا تسري تلك الفوائض بداية من انقضاء الشهرين الموالية لتاريخ الإعلام بالحكم الذي أحرز قوة اتصال القضاء.

الباب الثالث**في سقوط الحق في الغرامة****الفصل 39:**

يسقط حق المطالبة بغرامة الانتزاع بمضي خمسة عشر سنة من تاريخ صدور أمر الإنتزاع.

العنوان السابع**في استرجاع العقارات المنتزعة****الفصل 40:**

إذا لم تستعمل العقارات المنتزعة لإنجاز المشروع المنصوص عليه بأمر الانتزاع خلال أجل قدره خمس سنوات من تاريخ أمر الانتزاع جاز للمالكين السابقين أو لمن انجرت لهم منهم حقوق أن يطلبوا استرجاعها ما لم يتم الاتفاق على خلافه وذلك بشرط أن يقدموا مطالبا كتابيا للمنتزع في بحر السنتين الموالتين لانقضاء الأجل المشار إليه في هذا الفصل وإلا سقط حقهم . وفي صورة الموافقة على مطلب الاسترجاع يجب عليهم إرجاع كامل مبلغ الغرامة التي قبضوها. وعند امتناع المنتزع أو سكوته فللمعنيين أن يرفعوا قضية لدى المحكمة المختصة.

الفصل 41:

لا تنطبق أحكام الفصل 40 من هذا القانون على العقارات التي تمّ شراؤها بناء على طلب مالكيها وفقا للفصل 8 من هذا القانون إذا بقيت بدون استعمال بعد إنجاز الأشغال.

الفصل 42: لا يمكن للمنتزع منه طلب استرجاع جزء منتزع من عقار إذا ثبت أنه لم يعد مالكا للجزء غير المنتزع منه.

العنوان الثامن أحكام مختلفة

الفصل 43:

تسري أحكام الفصلين 21 و22 من هذا القانون على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع من أجل المصلحة العمومية والمنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 على أن يبت في مطالب الأذن بالتحوز بالنسبة للقضايا المنشورة لدى محاكم الاستئناف وتلك الراجعة من التعقيب رئيس المحكمة المتعمدة.

وعلى الإدارة، دعوة كل مالك من مالكي القطع المذكورة أعلاه بواسطة وسائل الإعلام المكتوبة والمسموعة إلى المبادرة عند الاقتضاء، باستصدار أذن في تكليف خبراء لضبط محتوى كل قطعة من بناءات وإحداثيات وغراسات وغيرها وتحديد قيمتها وذلك خلال شهرين من إتمام الإشهارات المشار إليها أو تبادر الإدارة في صورة التقاعس عن ذلك باستصدار الأذن المطلوبة لإتمام ذلك الموجب.

الفصل 44:

يمكن عند الاقتضاء انتزاع الأرض الاشتراكية كيفما عرفها القانون عدد 28 لسنة 1964 المؤرخ في 04/06/1964 والنصوص التي تمته ونقته من المجموعة القائمة عليها وتودع الغرامة **الوقتية** بذلك العنوان بالخزينة العامة للبلاد التونسية إلى حين اتخاذ مجلس تصرف المجموعة المذكورة مداولة تبين مستحق أو مستحقي تلك الغرامة ويفتح لمن ذكر حق المطالبة بالترفيح في الغرامة انطلاقا من مصادقة الوزير المكلف بأموال الدولة على المداولة المشار إليها.

يجري العمل بأحكام هذا الفصل على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية و المنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.

الفصل 45:

يمكن عند الاقتضاء انتزاع الأراضي التابعة لأحباس خاصة أو مشتركة لم يقع تصفيتهما أو جاري تصفيتهما من كافة مستحقي الحبس و تودع الغرامة المستحقة على ذمتهم بالخزينة العامة للبلاد التونسية ما لم ترى اللجنة أو المحكمة المختصة بالتصفية أفراد أحد أو بعض المستحقين بالغرامة المستوجبة دون غيرهم **الذين يمكن لهم المطالبة بالتفريع في الغرامة**، وتراعى الحقوق المكتسبة عن حسن نية.

ويجري العمل بأحكام هذا الفصل على القطع المنتزعة في إطار القانون عدد 85 لسنة 1976 المؤرخ في 11 أوت 1976 المتعلق بمراجعة التشريع المتعلق بالانتزاع للمصلحة العمومية والمنقح بالقانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003.

الفصل 46:

يجرى بصفة استثنائية العمل بأحكام الفصل 9 من هذا القانون على أوامر الانتزاع الصادرة قبل دخول القانون عدد 26 لسنة 2003 المؤرخ في 14 أفريل 2003 حيز التنفيذ.

الفصل 47:

تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا القانون.