قانون عدد 78 لسنة 2005 مؤرخ في 4 أوت 2005 يتعلق بتنقيح وإتمام مجلة الحقوق العينية الصادرة بمقتضى القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول ـ تلغى أحكام الفصل 97 من مجلة الحقوق العينية الصادرة بمقتضى القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 وتعوض بالأحكام التالية :

الفصل 97 (جديد) : يتم اختيار رئيس نقابة المالكين وتعويضه عند الاقتضاء بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة وطبق الإجراءات المحددة بنظام الاشتراك في الملكية المشار إليه بالفصل 90 من نفس المجلة.

وتضبط مهمته بأحكام هذه المجلة وبنظام الاشتراك في الملكية.

ويمكن لنقابة المالكين أن تسند جزء أو كلا من مهام رئيس النقابة بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة إلى نقيب عقاري محترف يتولاها طبق أحكام هذه المجلة ونظام الاشتراك في الملكية المشار إليه بالفصل 90 منها.

ويقصد بالنقيب العقاري المحترف المذكور أعلاه كل شخص طبيعي أو معنوي يتولى على وجه الاحتراف وبمقابل إدارة الأجزاء المشتركة لعمارة أو لمجموعة عمارات أو لمركب عقاري، ويخضع عند ممارسته لنشاطه لكراس شروط تتم المصادقة عليه بقرار من وزير الداخلية والتنمية المحلية.

وإن لم يتم اختيار رئيس نقابة المالكين أو لم يتم تعويضه عند عزله أو حدوث مانع له أو لم يتم إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف، يتعين على رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار بعد توجيه إنذار في الغرض للمالكين بمقتضى رسالة مضمونة الوصول مع الإعلام بالبلوغ وبقائه بدون مفعول مدة شهرين اتخاذ قرار في تعيين رئيس مؤقت لنقابة المالكين من بينهم أو من بين النقباء العقاريين المحترفين لمدة لا تقل عن ستة أشهر تتواصل إلى حد حصول اختيار رئيس للنقابة أو إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف من قبل نقابة المالكين بالأغلبية المنصوص عليها بالفصل 91 من هذه المجلة.

ويتضمن قرار تعيين الرئيس المؤقت لنقابة المالكين أو إسناد مهامه إلى نقيب عقاري محترف تحديد أعمال الإصلاح والترميم والصيانة والتعهد التي تكتسي صبغة التأكد طبق ما تقتضيه تراتيب الصحة والسلامة والوقاية الجاري بها العمل وكذلك ضبط مقدار المساهمة المالية الواجب على كل شريك أو على من يقوم مقامه كالمتصرف في المحل بوجه التسويغ وغيره دفعها لتغطية هذه المصاريف.

وفي حالة تأخر أو مماطلة أحد المالكين أو المتصرفين المذكورين في دفع الأقساط والمساهمات المحمولة عليه طبق أحكام هذه المجلة ونظام الاشتراك في الملكية، يجوز لرئيس النقابة أن يطالبه بدفع ما تخلد بذمته عن طريق إجراءات الأمر بالدفع وللمتصرف في العقار أن يرجع على المالك بما دفعه في هذا النطاق.

وينفذ الأمر بالدفع بعد أربع وعشرين ساعة من الإعلام به وفقا للإجراءات المنصوص عليها بمجلة المرافعات المدنية والتجارية والاستئناف لا يوقف التنفيذ.

الفصل 2 ـ يضاف إلى مجلة الحقوق العينية الصادرة بمقتضى القانون عدد 5 لسنة 1965 المؤرخ في 12 فيفري 1965 فصل 97 (ثالثا) وفصل 97 (رابعا) هذا نصهما :

الفصل 97 (ثالثا) : بصرف النظر عن التتبعات الجزائية، يترتب عن عدم احترام النقيب العقاري المحترف لأحكام هذا القانون أو لكراس الشروط المتعلق بممارسة النشاط، تسليط إحدى العقوبات التالية :

ـ الإنذار،

ـ التوقيف الوقتي عن العمل كنقيب عقاري محترف من ستة أشهر إلى سنة،

ـ التوقيف النهائي عن ممارسة نشاط نقيب عقاري محترف.

يوجه الإنذار من قبل رئيس الجماعة المحلية المعنية عند حصول تقصير متكرر وملحوظ للنقيب العقاري المحترف في تنفيذ المهام الموكولة له وذلك بعد التنبيه عليه وعدم تدارك التقصير في أجل أقصاه عشرة أيام.

تسلط عقوبة التوقيف الوقتي عن ممارسة النشاط بقرار من والي الجهة المعنية بناء على شكاية ترفع إلى رئيس الجماعة المحلية الكائن بدائرتها العقار من قبل ثلث المالكين على الأقل أو من يقوم مقامهم كالمتصرفين في المحل بوجه التسويغ وذلك بعد مطالبة النقيب العقاري المحترف المعني بتقديم ملحوظاته خلال عشرة أيام.

كما تسلط عقوبة التوقيف الوقتي عن العمل عند توجيه أكثر من إنذارين إلى النقيب العقاري المحترف.

وتسلط عقوبة التوقيف النهائي عن ممارسة النشاط بقرار من والي الجهة المعنية على النقيب العقاري المحترف الذي صدرت ضده ثلاثة قرارات في التوقيف الوقتي عن العمل خلال خمس سنوات.

ويتم إعلام المعني بالأمر بالعقوبة المسلطة عليه في أجل أقصاه خمسة عشر يوما بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

كما يتم في نفس الأجل المشار إليه بالفقرة السابقة إعلام رئيس الجماعة المحلية ونقابة المالكين بقرار تسليط العقوبة على النقيب العقاري المحترف.

يتولى رئيس الجماعة المحلية المعنية تعيين نقيب عقاري محترف مؤقت لنيابة زميله عند التوقيف الوقتي أو تصفية مكتبه عند التوقيف النهائي عن ممارسة النشاط.

الفصل 97 (رابعا) : يعاقب بالسجن من ستة عشر يوما إلى شهرين وبخطية من ثلاثمائة إلى ثلاثة آلاف دينار أو بإحدى العقوبتين كل من يمارس مهنة النقيب العقاري المحترف خلافا لأحكام الفقرة الرابعة من الفصل 97 (جديد) من هذه المجلة.

وتنطبق نفس العقوبة على كل من لا يمتثل لقرار التوقيف الوقتي أو النهائي عن العمل المشار إليه بالفصل 97 (ثالثا) من هذه المجلة.

الفصل 3 ـ تضاف إلى الفصل 102 من مجلة الحقوق العينية فقرتان جديدتان كالآتي :

الفقرة الثانية : ولا يمكن تغيير صبغة هذه الأجزاء إلا برخصة مسبقة من السلطة الإدارية المختصة وفقا لأحكام الفصل 75 من مجلة التهيئة الترابية والتعمير، ويعد تغييرا لصبغة العقار على معنى هذا الفصل تحويل هذه الأجزاء إلى محل حرفة أو إدارة أو تجارة أو أي نشاط آخر مغاير لصبغته الأصلية أو امتهان كرائها شققا مؤثثة لمدد قصيرة لا تتجاوز الشهر.

الفقرة الثالثة : وكل مخالفة لأحكام الفقرة المتقدمة تستوجب العقوبات المقررة بالفصل 84 (مكرر) من مجلة التهيئة الترابية والتعمير.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 4 أوت 2005.

زين العابدين بن علي