

تعليق إجراءات البيع العقاري

إثر أزمة كوفيد 19

الأستاذة سلوى دلالو



إتخذت الحكومة التونسية تبعا لجائحة (كوفيد 19) وما ترتب عنها من حجر صحي شامل, عدّة إجراءات إستثنائية تمّ الإعلان عنها بمقتضى المرسوم عدد 8 - 2020 المؤرخ في 2020/4/17 (مرسوم 08-2020) ومن ضمن تلك المقتضيات المتخذة ,تعليق الآجال والإجراءات وقد بدأ سريان العمل بالمرسوم المذكور في 2020/4/18 بأثر رجعي يشمل الفترة التي بدايتها 2020/3/11.

ولقد نص المرسوم في الفصل الأول منه على أنّه : « تُعلّق الإجراءات والآجال المنصوص عليها بالنصوص القانونية الجاري بها العمل وخاصة تلك المتعلقة برفع الدعاوى وتقييدها ونشرها وإستدعاء الخصوم والإدخال والتدخل والطعون مهما كانت طبيعتها والتبليغ والتناوب والمطالب والإعلامات ومذكرات الطعن والدفاع والتصاريح والترسيم والإشهارات والتحيين والتنفيذ والتقدم والسقوط كما تعلّق الآجال والإجراءات المتعلقة بالإلتزامات المعلقة على شرط أو أجل. وتعلّق آجال وإجراءات التسوية والتتبع والتنفيذ المتعلقة بالشيكات ويترتب عن التعليق توقف سريان جميع الفوائض وغرامات التأخير والخطايا » .

في حين نص الفصل 2 من المرسوم المذكور أعلاه على أنّه: « يسري التعليق المشار إليه بالفصل الأول من هذا المرسوم بداية من 11 مارس 2020 ويُسْتَأْنَفُ إحتساب الآجال المذكورة بعد شهر من تاريخ نشر أمر حكومي في الغرض» .

وبتاريخ 15 ماي 2020, صدر الامر الحكومي عدد 311 لسنة 2020 المتعلّق برفع تعليق الآجال والإجراءات المنصوص عليها بالفصل 2 من مرسوم 08-2020 (أمر 311).

وقد نص الأمر الحكومي في فصله الأول على أنّه : « ينطلق إحتساب أجل الشهر المنصوص عليه بالفصل 2 من مرسوم رئيس الحكومة عدد 8 لسنة 2020 المؤرخ في 17 افريل 2020 ...إبتداءً من تاريخ نشر هذا الأمر الحكومي بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية» .

وحيث إنّ تعليق القواعد القانونية المتعلقة بالإجراءات والآجال أمر اقتضته جائحة كبرى شملت كل بلدان العالم ولم يكن المشرّع التونسي هو المشرع الوحيد الذي أقرّ أحكاما ظرفية واستثنائية. و من ضمن الإجراءات والآجال الواقع تعليقها ثم رفعها والتي شملها مرسوم 08-2020 و الأمر 311, إجراءات البيع العقاري.

كيف يمكن تطبيق نظام تعليق الآجال و الإجراءات و رفعها في ميدان البيوعات العقارية ؟

يمكن تحليل هذا النظام وفق زمنين في علاقة بإيداع كراس الشروط بالمحكمة إذ تختلف آثار تعليق الآجال و الإجراءات و رفعها على الأعمال السابقة لإيداع كراس الشروط بالمحكمة (قسم 1) و على تلك اللاحقة لإيداع كراس الشروط بالمحكمة (قسم 2).

I. اثار تعليق الآجال و الإجراءات ورفعها على الأعمال السابقة لإيداع كراس

الشروط بالمحكمة

إنّ الأعمال الإجرائية السابقة لإيداع كراس الشروط قد وقع تفصيلها ضمن الفصول 411 من م م ت و 452 و 453 و 454 و 455 و 456 من م م ت. و حيث يمكن حوصلتها في ما يلي:

(1) تكليف خبير لتقدير الثمن الإفتتاحي بموجب إذن على عريضة¹ : ويجب أن

يتضمن تحديد القيمة الحقيقية للعقار موضوع التثبيت وتراعى في تحديد تلك القيمة على وجه الخصوص المعطيات المتعلقة بموقع العقار ومساحته ومحتواه وتوابعه ووجه إستغلاله ومداخله الاعتيادية عند الاقتضاء والثمن الذي بيعت به عقارات مماثلة بالجهة خلال السنة السابقة لإجراء الإختبار.

(2) تحرير إنذار يقوم مقام عقلة عقارية و ترسيمه²: ويجب أن يرسم الإنذار

في ظرف تسعون يوما من تاريخه وإلا يلغى العمل به.

و هنا يطرح السؤال حول مدى تأثير تعليق الإجراءات والآجال ثم رفعها على صحة الإجراءات السابقة لإيداع كراس الشروط وآجالها و كيفية تطبيق ذلك على أرض الواقع ؟ تستوجب الإجابة عن هذا السؤال البحث في تأثير تعليق الآجال والإجراءات على تحديد الثمن الإفتتاحي للعقار الواقع تقديره من الخبير المنتدب بمقتضى الإذن على العريضة (1) و على صحة الإنذار الذي يقوم مقام العقلة العقارية وصحة ترسيمه (2):

1. تاثير تعليق الآجال والإجراءات ثم رفعها على تحديد الثمن الإفتتاحي للعقار

إنّ أوّل الإجراءات التي يتخذها المحامي القائم بالتتبع لبيع العقار سواء كان عقار مسجلاً او غير مسجل هي تكليف خبير لتقديم قيمة العقار بموجب إذن على عريضة ثم يتولى بعد ذلك تحرير إنذار يقوم مقام العقلة العقارية وترسيمه بإدارة الملكية العقارية ويكون كل ذلك في آجال مضبوطة تمّ التنصيص عليها بالفصل 411 من م م ت المذكور أعلاه.

غير أنّ تعليق الآجال في هاته الفترة -أي بعد تقدير الثمن الإفتتاحي الذي هو ركن من أركان صحة عملية البيع في جميع أطوارها - سيكون له تأثير مباشر على القيمة الحقيقية للعقار الذي

¹ الفصل 411 م م ت

² الفصل 453 م م ت

قد يتأثر ثمنه بالمدّة كما قد يتأثر ثمنه بأزمة الكوفيد 19 في حدّ ذاتها كجائحة أثرت على إقتصاد العديد من دول العالم كما أثرت على سعر العقارات بصفة عامة . وبالرجوع إلى مرسوم 08-2020 و الأمر 311 فإنّه يحتسب أجل السنة المنصوص عليه بأحكام الفصل 411 م م م ت بداية من تاريخ تحرير الإختبار الذي تمّ بمقتضاه معاينة العقار وتحديد ثمنه الإفتتاحي ثم يعلّق الأجل بتاريخ 2020/3/11 طبقاً للمرسوم 08-2020 ليتواصل احتساب أجل السنة بعد شهر من تاريخ صدور أمر 311 , أي بيتدئ مواصلة احتساب أجل السنة لصحة الإختبار بداية من 2020/6/15 .

إنّ الإشكال الحقيقي في هذا المجال يخص الثمن ذلك أن أجل السنة وإن كنّا نستطيع احتسابه على أرض الواقع بالتعليق ورفع التعليق طبق للمرسوم والأمر الحكومي المذكورين أعلاه فهل أنّ ثمن العقار المذكور, و الذي تجاوزت فترة معاينته وتقدير ثمنه بالإعتماد على الثمن الذي بيعت به عقارات مماثلة بالجهة خلال السنة السابقة طبق الفصل 411 م م م ت, يبقى صحيحاً ؟ خاصة أن فترة التعليق ستضاف الى السنة بما يعني أن تقدير ثمن العقار يكون قد تجاوز في تقديره السنة وهو معطى قد يغيّر في القيمة الحقيقية للعقار يوم البتة وبالتالي فإن إجراءات التعليق وإن مكنتنا من اعتماد الإختبار بتطبيق فترة التعليق, إلّا أنّها قد تمسّ من مصداقية و صحة الثمن الإفتتاحي للعقار المراد تبتيته من الناحية الواقعية.

2. تأثير تعليق الآجال والإجراءات ثم رفعها على صحة الإنذار ترسيمه

إقتضت أحكام الفصول 452 و 453 و 454 و 455 م م م ت بعد تعيين الثمن الإفتتاحي للعقار المراد تبتيته تحرير إنذار يقوم مقام العقلة العقارية ويجب أن يتضمّن الإنذار المذكور بيانات محددة ويرسم في آجال محددة وإلا اعتبر باطلاً ويلغى العمل به. وتطبق الآجال والإجراءات تبعا لما ورد بمرسوم 08-2020 بالنسبة للإنذار المبلغ و غير المرسم بإدارة الملكية العقارية قبل تعليق الآجال - والإنذار المبلغ والمرسم بإدارة الملكية العقارية قبل تعليق الآجال كالآتي:

أ- بالنسبة للإنذار المبلغ والغير مرسم قبل التعليق

إذا كان الإنذار قد تمّ تبليغه وتمّ تعليق الآجال والإجراءات قبل ترسيمه فإن أجل التسعين يوما المنصوص عليها بالفصل 453 م م م ت يتمّ احتسابه بداية من تاريخ تبليغ الإنذار ثم يتوقف الإحتساب بداية من تاريخ التعليق في 2020/3/11 بموجب مرسوم 08-2020 و يتواصل بعد

شهر من صدور الأمر 311 أي بداية من 2020/6/15 و يجب أن لا تتجاوز المدة المحتسبة قبل التعليق يضاف لها المدة المحتسبة بعد التعليق التسعون يوما ليكون الترسيم صحيحا.

ب- بالنسبة للإنذار المبّغ والمرسّم قبل التعليق

إذا تمّ ترسيم الإنذار ثم علّقت الآجال والإجراءات بموجب المرسوم 08-2020 فإن الإنذار الذي يقوم مقام العقلة العقارية يبقى مرسما بإدارة الملكية العقارية ولا يصبح عديم المفعول إذا إن لم تقع في الثلاث أعوام الموالية لتاريخ ترسيمه بته مرسمة بصفة قانونية أو لم يصدر حكم تمديد أجل البته نص عليه الرسم العقاري³. وبالتالي فإنه وفي حال علّقت الآجال والإجراءات بموجب المرسوم 08-2020 بعد ترسيم الإنذار بإدارة الملكية العقارية فإن أجل الثلاث سنوات يحتسب من تاريخ الترسيم ثم يتوقف بداية من تاريخ التعليق طبق المرسوم 08-2020 ويتواصل الإحتساب بعد شهر من صدور الأمر 411 -أي بداية من 2020/6/15 و يجب أن لا تتجاوز المدة المحتسبة الثلاثة أعوام طبق ما هو منصوص عليها بالفصل 456 م م م ت.

ويحتسب أجل الستون يوما لإيداع كراس الشروط المنصوص عليها بأحكام الفصل 411 م م م ت بداية من تاريخ ترسيم الإنذار بإدارة الملكية العقارية ثم يتوقف الإحتساب في 2020/3/11 تاريخ تعليق الآجال والإجراءات المنصوص عليها بموجب المرسوم 08-2020 ويتواصل بعد شهر من تاريخ صدور الأمر 311 اي بداية من 2020/6/15.

II. آثار تعليق الآجال و الإجراءات ورفعها على الأعمال اللاحقة لإيداع كراس

الشروط بالمحكمة

إن تاريخ ايداع كراس الشروط تتبعه عدّة إجراءات وشكليات تتعلّق أساسا:

- بإدراج إعلان البته في الرائد الرسمي .

- تعليق الإعلان بواسطة عدل منفذ.

- تعيين البته والإستدعاء للجلسة.

وبالتالي تستوجب دراسة آثار تعليق الآجال و الإجراءات ورفعها على الأعمال اللاحقة لإيداع كراس الشروط بالمحكمة التطرق لإنعكاساتها على كل من الأعمال سالفة الذكر أي على إدراج إعلان البته في الرائد الرسمي (1) وعلى تعيين البته والاستدعاء لها (2).

³الفصل 456 م م م ت

1. أثر تعليق الإجراءات و رفعها على إدراج اعلان البتة فى الرائد الرسمى

إن إدراج البتة بالرائد الرسمى للجمهورية التونسية والذي إقتضته أحكام الفصل 418 من م م م ت يجب أن يحترم الشروط الآتي ذكرها وإلا يكون باطلا :

1- أن يكون في ظرف الأربعين يوما على الأكثر وعشرون يوما على الأقل قبل تاريخ البتة.

2- ويجب أن يحتوي على المعطيات التالية :

- المبلغ الافتتاحي

- تاريخ البتة

- ساعتها

- والمحكمة التي تجري أمامها

3- وفي نفس الأجل وبواسطة أحد العدول المنفذين تعليق الاعلان المذكور بمكتبه

وبمكتب العدل المنفذ وبمدخل العقار المجراة عليه العقلة وبمدخل المحكمة التي تقع

لديها البتة ويحرر العدل المنفذ محضرا في ذلك التعليق يسلم نسخة منه الى كاتب

المحكمة عند إجراء البتة⁴.

4- إيداع شهادة في اتمام جميع اجراءات الإشهار قبل وقوع البتة⁵.

وتبعاً للمرسوم 08-2020 فإن تعليق الأجل والإجراءات بعد ايداع كراس الشروط ثم رفعها بعد

شهر من صدور الامر 311 بالنسبة لإدراج إعلان البتة في الرائد الرسمى يثير إشكالا حول

طريقة احتساب أجل إدراج الإعلان بالرائد الرسمى لإرتباطه بموعد الجلسة المعين بكراس

الشروط المودع بكتابة المحكمة قبل تعليق الأجل ورفعها وبالتالي تكون هناك إستحالة عملية

لإحتساب أجل الاربعين يوما على الأكثر وعشرون يوما على الأقل قبل تاريخ البتة المنصوص

عليها بالفصل 418 م م م ت بإعتبار أنه وفي تاريخ رفع تعليق الأجل و الإجراءات الموافق لـ

2020/06/15 يكون قد إنقضى خمسة وتسعون يوما على الأقل من تاريخ إيداع كراس الشروط

الذي من المفروض أن يكون تم قبل 2020/03/11 تاريخ تعليق الإجراءات.

وهنا يحال الأمر الى السلطة التقديرية للقاضي الذي عليه أن يختار القرار الأمثل لحسن تطبيق

القانون (سواء مرسوم 08-2020 و الامر 311 أو مجلة المرافعات المدنية والتجارية) وذلك بأن

يعين مثلا موعدا جديدا للبتة ويأذن بالإشهارات مع اعطاء متسع من الوقت لنشر الاشهار طبق

⁴ الفصل 419 م م م ت

⁵ الفصل 421 م م م ت

الأجل المنصوص عليه بالفصل 418 من م م ت وهو أربعين يوما على الأكثر وعشرون يوما على الأقل قبل تاريخ البتة وفي نفس الأجل تعليق الإعلان وفق الفصل 419 م م ت و إيداع شهادة في إتمام جميع إجراءات الإشهار قبل وقوع البتة وفق الفصل 421 من م م ت.

وتعدّ كل هذه الإجراءات وجوبية لصحة البيع بإعتبار أن رفع تعليق الإجراءات الصادر بموجب الأمر 311 يلزمنا بالعودة الى تطبيق مجلة المرافعات المدنية والتجارية، خاصة ان الفصل 418 من م م ت لم يجيز تجاوز ذلك الأجل المحدّد بالأقصى والأدنى إلّا في حال كان الإشهار لثاني مرة أي بعد أن أخّرت المحكمة الجلسة لجلسة ثانية وهنا لا يدخل ذلك الإخلال بالأجل الأدنى. وفي هذا الصدد فإن محكمة التعقيب في قرارها التعقيبي المدني عدد 16944 المؤرخ في 21 سبتمبر 1987 كانت قد أقرّت أنّ « أجل الإعلام بتاريخ البتة بالرائد الرسمي وإن حدّده الفصل 418 من م م ت مرافعات بأجل أقصى وأدنى فإنّ المشرّع يقصد من هذا التحديد إذا تم اشهار أعمال البتة لأول مرة أما وقد وقع إحترام الأجل وتعيين تاريخ الجلسة في أول إشهار وأخّرت المحكمة موعد هاته الجلسة لجلسة ثانية فلا يدخل ذلك الإخلال بالأجل الأدنى. »

2. اثر تعليق الإجراءات و رفعها على تعيين البتة والاستدعاء لها

إنّ تعيين البتة والإستدعاء لها قد ضبطته أحكام الفصل 422 من م م ت بحيث يجب ان يكون تعيين البتة بعد أربعين يوما على الأقل وستين يوما على الأكثر على تقديم كراس الشروط لكتابة المحكمة.

ويكون الإستدعاء للجلسة من طرف المحامي القائم بالتتبع قبل البيع بعشرين يوما على الأقل للحضور بالمحكمة في اليوم المعين للبتة.

وتبعا للمرسوم 08-2020 القاضي بتعليق الآجال والإجراءات والأمر 311 فإنّ تعليق الآجال والإجراءات بعد إيداع كراس الشروط ثم رفعها بعد شهر من صدور أمر 311 يجعلنا كذلك أمام استحالة للعودة إلى إحترام إجراءات وآجال البيع العقاري المتعلق بالإستدعاء للجلسة لإرتباط آجال إحتساب ذلك بتاريخ إيداع كراس الشروط ذلك أنه على المحامي القائم بالتتبع :

- 1 - أن يعيّن البتة بعد أربعين يوما على الأقل و 60 يوما على الأكثر من إيداع كراس الشروط وإن يتم الإستدعاء لها قبل 20 يوما من تاريخ الجلسة المعين بكراس الشروط (وهو أمر غير ممكن لأن إعادة إحتساب الأجل المنصوص عليه بالفصل من م م ت 422 من م م ت بعد رفع التعليق مع إحترام نفس تاريخ البتة الموجود بكراس الشروط غير ممكن).

2 - كما عليه أن يوجه محضر إستدعاء للمبتت ضده ينص به على نفس تاريخ البتة المضمن بكراس الشروط وبالإشهارات والتعليقات وأن يواصل العمل بالآجال المضبوطة بمجلة المرافعات المدينة والتجارية وهو أمر فيه استحالة واقعية كذلك (لأن تاريخ البتة المضمن بكراس الشروط بعد رفع التعليق بموجب مرسوم 411 قد فات موعده).

وهنا كذلك سيرجع الأمر للسلطة التقديرية للقاضي الذي عليه أن يتدخل وأن يؤخر جلسة التثبيت المعنية بكراس الشروط الى موعد يراه مناسباً وهو من يقرر الإجراءات الواجب إتخاذها لتكون عملية التثبيت صحيحة إلا أنه سيجد نفسه مضطراً إلى التغيير النسبي في تطبيق النص الإجرائي للفصل 422 من م م م ت بسبب الإستحالة العملية للتطبيق الحرفي للفصل المذكور خاصة الفقرة الاولى منه التي تلزمننا بأجل أدنى وأقصى لتعيين موعد البتة احتساباً من تاريخ إيداع كراس الشروط.

أما بالنسبة للفقرة الثانية والتي تقتضي أن يكون الإستدعاء قبل عشرون يوماً من تاريخ البتة فإن ذلك ممكن تطبيقه. (وهو الحل الذي إتخذته بعض المحاكم).

كل هذه الإشكالات كان ممكناً تجاوزها لو أن مرسوم 08-2020 كان أكثر تفصيلاً أو أحال صلاحية البت في ذلك الى المجلس الأعلى للقضاء مثلاً بإعتباره مرجع نظر القضاة وذلك حتى يكون الإجراء مؤحداً خاصة بالنسبة لضبط الآجال والإجراءات في مادة البيوعات العقارية بالنسبة للقضايا التي عُقّلت فيها الآجال بعد إيداع كراس الشروط .

فإذا كان مرسوم 08-2020 قد شرّع أساساً لضمان حسن تطبيق القانون الإجرائي (الآجال والإجراءات) وعدم التخلي عنها بحيث قرّر تعليقها ظرفياً فقط ثم سريان العمل بها فهل تحقق ذلك في مادة البيوعات العقارية؟

إن تعليق الآجال والإجراءات في مادة البيوعات العقارية ثم إعادة العمل بها بعد رفع التعليق وإن كان ممكناً إذا كان التعليق سابقاً لإيداع كراس الشروط (بالنسبة لتقدير الثمن، تحرير الإنذار، وترسيمه وإيداع كراس الشروط) بحيث يمكن التعليق ثم المواصلة بعد رفع التعليق بموجب الأمر الحكومي كما بيناه أعلاه ، فإنه من المستحيل التطبيق إذا كان بعد إيداع كراس الشروط و قد يخلّ بجميع القواعد القانونية للأمرة المنظمة لعملية البيع العقاري و يمسّ بالتالي

بصحة عملية التثبيت في حدّ ذاتها كما انه سيفتح الباب امام قضاة البيوعات العقارية للتأويلات في غياب نص دقيق في المرسوم 08-2020 ينظّم ذلك وإتخاذ قرارات أو أذن قد تكون غير موحدة لمواصلة عملية التثبيت وهو أمر وان كان ممكننا بالنسبة للقضاء العادي (مدني تجاري ...) ولا يمس من السير العادي للقضايا ولمصالح الخصوم وصحة الإجراءات ، فإنه في مادة البيوعات العقارية تشوبه عدة تعقيدات لكثرة الإجراءات وتشابكها وإرتباطها بأجال مضبوطة يصعب فكّها او تبسيطها وبالتالي يكون تطبيق مرسوم 08-2020 والأمر على أرض الواقع بعد إيداع كراس الشروط بالمحكمة تواجهه إستحالة عملية تجعل من تدخل القاضي مسألة وجوبية.

تونس في 2020/05/28