

تونس

مجموعة القوانين التونسية

ج ٣

قسم ٤

NOT TO CIRCULATE

349.611:T92mA

V.3

pt.4

تونس . قوانين ، أنظمة ، الخ .

مجموعة القوانين التونسية .

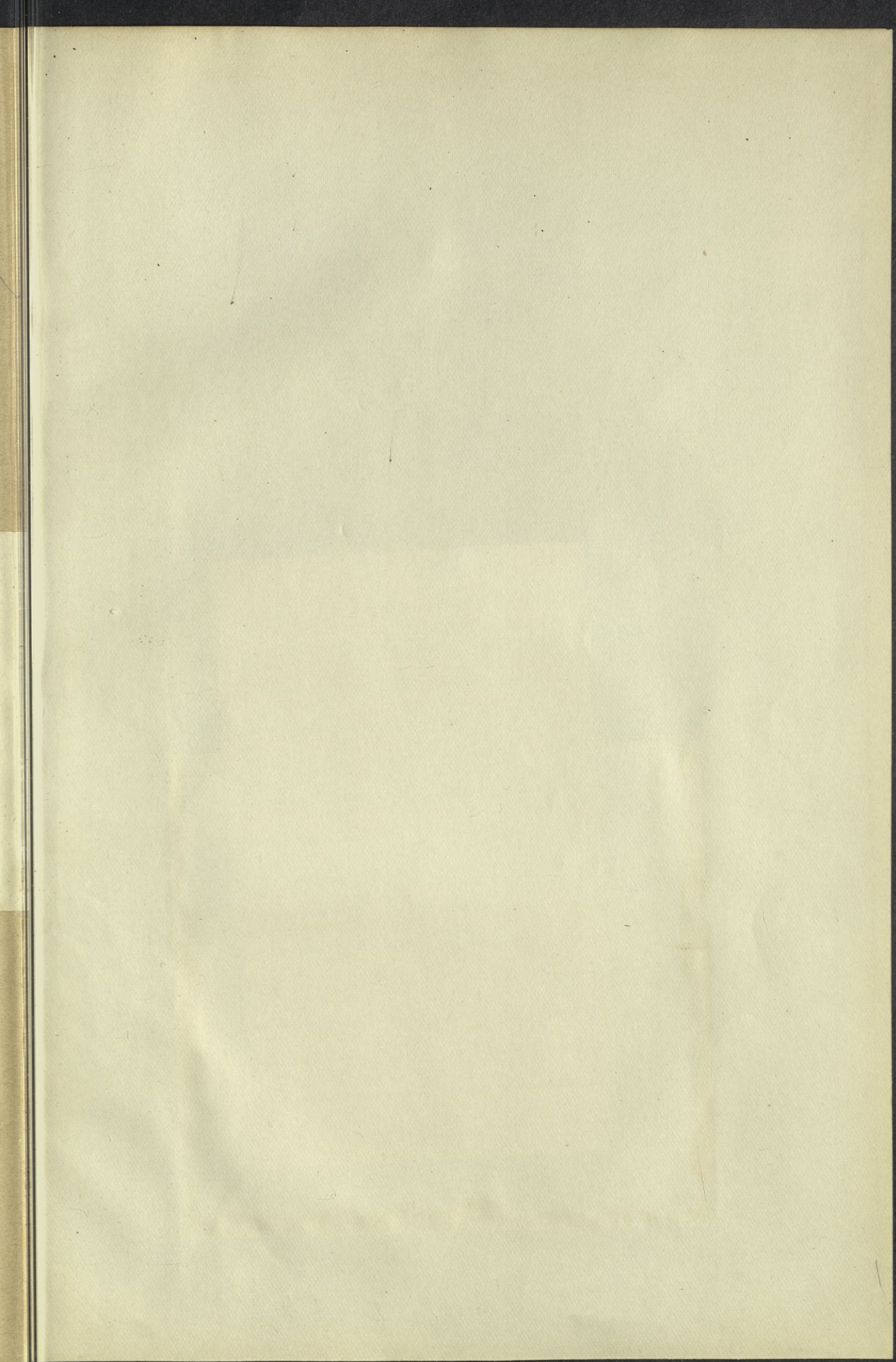
349.611

T92mA

V.3

pt.4

NOT TO CIRCULATE



أوامر الأكرية (الآجار)

- غیر کامل -

(1844) = 1844

— 1844 —

349.611
T92 m A
v. 3
Pt. 4

نشرة

NOT TO CIRCULATE

مجموعته
القوانين التونسية

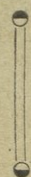
عدد خاص

باوامر الاكرية

مذيلة بشروح وتعليق و متممة بما صدر في تنقيحها من النصوص

لناشريه

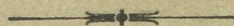
صالح رضا الاحمر
المترجم الاول بوزارة العدلية



محمد الطاهر السنوسي
حاكم التحقيق سابقا - المحامي بتونس

الهاشمي السبعي

رئيس دائرة الحالة الشخصية والنزاعات العقارية بوزارة العدلية



حقوق الطبع والنشر والترجمة محفوظة بكل الاقطار

تمهيد لقانون الاكرية

لقد كانت اقترحت علينا احدى الصحف اليومية تحرير كلمة عن اسباب ازمة الاكرية وموضوع اوامر التمسك افادة لقرائها وبالاخص من كان منهم يرى ان مس المشروع لعقود التسوية ربما اجحف بحقوق البعض باعطائه ميزة للبعض الآخر . وفعلا نشرت تلك الصحيفة مقالا مختصرا بقلم احدنا جاء فيه بيانات تعطي المطالع حقائق حالة الازمة واسبابها وتطور حالتها وما حدا بالمشروع للتدخل في جزئياتها ونرى اليوم من الفائدة ادراج ذلك المقال هنا متما على وجه المقدمة لاوامر الاكرية المشتمل عليها هذا العدد من المجموعة التي نشرها كالعادة محلاة باحكام القياس وبعض اراء قانونية قياما بواجب طائما يطلبه رجال المحاماة والسادة الحكام لما هو معلوم من ان غزارة مادة الاكرية المتعقدة لشمول نصوصها تارة مادة التمسك الاساسي واخرى على تنقيح ذلك للزيادة فيها وتارة لاستثناء صنف من المحلات كما وقع بالنسبة للعقار المحبس في حالات وضحتها النصوص بكيفية صيرت مراجعها كالفائض في البحر يكاد يدركه الفرق . فهذا ما صير الحاكم والمحامي في اشتغال عميق خصوصا اول ايام تلي بروز الامر او مايجي في تنقيحه ولا يستقر الامر غالبا على شرح صائب الا بعد اجراء التطبيق على قضية تنشر فتكون كالمثال الذي يتضح به الحال وما ذلك طبعا الا بعد عناء وجهود فكرية تصيب تارة وتنعثر اخرى لما يخشى من ان يكون المشروع قصد مجرد التنقيح للنص المتقدم او اهمال بعضه وما يستقر الراي احيانا على السداد الا بعد بلوغ الامر الى الدرجة العليا في التقاضي المتعقدة بشرح النصوص واعطائها للفكرة الواجب اعتمادها كشرح لمقصد المشروع الذي يرى احيانا تخفيف الوطأة واخرى تشديدها بحسب ما تستدعيه احوال الهيئة الاجتماعية من الناحية الاقتصادية . ثم اننا ما فتئنا نرى المحاكم تستقر على رأي الا ونرى المشروع قد قرر زيادة التنقيح لتلك النصوص

لظرو حدث جديد دعاه اليها مثلاً وذلك شأن القوانين الوضعية واسباب تغييرها بالزيادة او النقصان .

فهذه المشاكل وتلك التوقعات لا تحصل عند غيرنا بمثل ما تكون عندنا ولو بحثنا على حقيقة ذلك لسهل علينا معرفته . ذلك ان الغير اوجد بين افرادنا من يباشر له درس القوانين مهما كان موضوعها لمجرد نشرها ويعرض عليه سواء بواسطة الصحافة اليومية او بمختلف الجرائد والمجلات القضائية نتائج بحثه بصفة تحمي المطالع من التشرذم الفكري اذ صار النص سهل التناول عندنا لنشره مع شروح واحكام قياسية .

نعم لقد بحثنا عند تكوين لجنتنا هذه وراء الوصول الى هذه الغاية وفكرتنا الاساسية ان يصبح اثر ادراج النصوص القديمة في مقدورنا اتباع ومسايرة تيار النصوص الجديدة ونشرها بكتابنا لمجرد بروزها على صفحات الجريدة الرسمية وبذلك يكون عملنا طبعا اعظم فائدة مما هو عليه اليوم . لكن رغم مرور خمسة اعوام على بزوغ شمس اول اعدادنا لم نزل في حادثة سن المشروع لغزارة المادة القديمة التي لم تنته بعد كما اننا لم نقدر حتى اليوم على توسيع النطاق نظرا الى ان المشروع كاد يتدهور لولا المنحة الحكومية القائمة ببعض مصاريف الطبع تلك المنحة التي بقيت مستمرة رغم الظروف وكوارث الحرب الحالية بفضل مساعي اب المشروع جناب الهمام الاكمل والمستعرب القدير سيدي لاموت معتمد العدلية التونسية الذي له من العناية الخاصة ببقاء المشروع حيا بدرجة يعلمها الكل ووجب تسجيلها هنا ليحفظها له التاريخ العدلي التونسي .

ولما كان ما نشرنا بالجريدة المتقدم ذكرها يعتبر كخلاصة تاريخية لاسباب الازمة المزدوجة اذ لا يجدر على ما نعتقد تسمية هذه الازمة بازمة الاكزية فقط بل هي ايضا ازمة محلات السكنى وغيرها . فاليك هو بنصه :

« كانت مسألة ازمة المحلات والاكزية وتطبيق اوامر التمسك من المواضيع المهمة بها كل الاوساط وكنا حررنا في شأنها كتابة عام ١٩٢٤ - حينما كنا نتعاطى تحرير مسائل

التمسك بادارة الامر العدلية ونشرها اليوم افادة للقراء حبا في الافادة خصوصا
واغلب سكان بلادنا يتشوف الان لما يذاع من ان هنالك امرا بصدد التحضير في
تمديد آجال التمسك عسى ان يفهم الجميع ان اوامر التمسك ليس المراد منها الاجحاف
بحقوق المالك ولا ارادة المس بحقوقه التي جاء بها القانون العام وانما هي الضرورة حدت
بالمرشح الى اتخاذ ما من شأنه تخفيف الوطأة من التدابير .

نعم لقد ادخلت الحرب الكبرى على التأسيسات الاقتصادية والاجتماعية تغييرا
عظيما بجميع انحاء العالم .

وقد توقف لوقوع تجهيز جميع القوات كل سير اعتيادي الامر الذي ما كان في
الامكان التخاص منه خصوصا وقد تحولت جميع المشارب نحو المقاصد الجديدة .

من المعلوم اننا لو احتجنا لايضاح جميع عوامل الحالة الاقتصادية الاروية اثناء
الحرب الكبرى لطال بنا الكلام قبل الوصول الى الغاية المقصودة من هذه العجالة اذ لا
زال الناس على ذكرى من جميع تفاصيل هذه الحياة ولا تشح بها الحافظة البشرية متى
اراد الانسان تذكر انواع الصعوبات الموائية لاعوام الحرب .

لا خلاف ان من نتائج هذه الحرب صدور الاوامر المتعددة الماسة ببعض الحقوق
والتي ادخلت تغييرات على عدة انواع من العقود حتى انها لم تترك بنود رسوم التسويغ
في زوايا الاهمال بل تناولتها فافسدت بعض تأثيرها الطبيعي والاعتيادي والحقيقة هي ان
مسألة الاكرية اشغلت فكرة الولاية منذ بداية الحرب والتجنيد وكان ذلك بشدة متغيرة
بحسب تغاير الاحوال والمحقق انه لا يمكن لشخص تقريبا الافتخار بالخروج من
تحت قيودها .

وكانت الحالة ببلادنا لا تقل خطورة على حالة البلاد الاروية وغيرها من الممالك
العالمية ذلك ما نشأ عنه طبعا ان اقتبس مشرعنا بسائر اوامرا من تلك القوانين الفرنسية
نفسيتها بل سائر بنودها بدون قيد ولا استثناء .

ان مسألة الاكزية تقام خطبها وتعكر صفو جوها بداية من اليوم الثاني لاوت سنة ١٩١٤ اذ تبينت جدارة كل الحالات بالاهتمام سواء حالة المالك او حالة المتسوغ وبقي المشرع يفكر في اقرب المسالك الماخوذة بطريق المعقول والانصاف التي تناسب كل الحالات المعروضة عليه .

اذا علمنا ان هذا هو احد الاسباب الناشئة عنه حالة ازمة الاكزية عرفنا انه في الحقيقة ليس هو بالسبب الوحيد ولا الاول لوجودها .

نعم لقد ثبت انه من الغلط اعتقاد البعض ان الحرب الكبرى هي السبب الوحيد لازمة الاكزية الراهنة اذ هذه الحالة كانت موجودة قبل سنة ١٩١٤ غير اننا اذا دققنا النظر وجدناها لم تفاجئنا بما فاجأتنا به زمن التجنيد العام لان شدتها تقام امرها من ذلك العهد للاسباب التي بينها فهي ليست بالجديدة قط .

ان ارتفاع الاكزية وقلة وجود المساكن بكيفية محسوسة يمكن اعتبارها من الحوادث المكدرلة لصفو الحالة الاقتصادية منذ ابتداء القرن العشرين .

ومما يؤيد ذلك ما اطلعنا عليه بمقدمة بعض التأليف الفرنسية في هذا الشأن من ان مقرر ميزانية فرنسا عام ١٩١٢- استلقت الانظار الى هذه الحالة بما قاله في تقريره العام حيث صرح ان الكراء لا زال يرتفع بكيفية لم تر قبل ويخشى من تفاقم الامر ان تصير قلة المحلات عائدة بالمضرة على الناس حتى لا يجد الانسان ماوى واخص منهم قسم العملة قائلا ان الارتفاع كان يساوي الاثنين في المائة من عام ١٨٩٠- الى عام ١٩٠٠- والاربعة في المائة من عام ١٩٠١- الى عام ١٩١٠- .

ومن جهة اخرى فقد تبين من بحث اجري ان معدل هذا الارتفاع كان من عام ١٩١٠- الى عام ١٩١٢- يناهز الخمسة عشر والنصف في المائة بالنسبة للمحلات المقدركراؤها بالف فرنك او اقل وبسته عشرة في المائة بالنسبة للمحلات المسوغة باكثر من الف فرنك

وبعض الحارات الباريسية كانت الزيادة في عام ١٩١٢- تتراوح بين الخمسة والعشرين والاربعة والاربعين وكل ذلك في محلات السكنى فقط .

اما محلات التجارة فالارتفاع فيها كان عظيما للغاية حيث تجاوز المائة والخمسين في المائة ونظرا لهذا الاستنفات وسعيها وراء تحسين الحالة الاقتصادية اخذت الحكومة في تلافي الامر وذلك باحداث جمعيات للبنات الرخيصة واخرى للبنات المعدة للشغالين فالحرب انما جاءت في اواسط ازمة كانت موجودة من قبل وقد صحبتها ازمة جديدة للمحلات .

وانما الحرب لم تبق للازمة الموجودة حالتها الطبيعية بل ادخلت عليها عوامل قضائية كثيرة رآها المشرع لرومية لازالة عوارض تلك الازمة .

اما من الجهة الاقتصادية فان الحرب زيادة على ارتفاع الكراء وقلة وجود المحلات احدثت توقيفا في سير البناء الذي كان شأنه اذ ذاك توطيد الحالة وقد كان لهذا التوقيف تاثير عظيم اذ بينما كان الناس يباشرون قبل سنة ١٩١٤- بناء عدد لا يستهان به من المساكن والمحلات التجارية والامر الذي يؤثر على قلة المحلات بايجادها شيئا فشيئا كما يخول للناس هدم الغير الصالح من المساكن سواء من جهة الصحة او من جهة تداعيه للسقوط جاءت الحرب فقلت اليد العاملة وكذلك المواد الاولية اللازمة للبناء حتى تسبب عنه توقيف البناء فعظم خطب ازمة المحلات وتوقف سير المحدث من البناء .

على ان تفكير المشرع بشتى الوسائل في تخفيف الوطأ لرغم انتهاء الحرب الكبرى وقتها اذ قصدها بتكوين مشروع البنات الرخيصة مثلا واصدار القوانين في اعفاء البنات الرخيصة والبنات الجديدة من الاداء البلدي الاعوام الطوال او ضرب الاتوات على الاراضي الصالحة للبناء والداخلة في المناطق البلدية انما هو ظاهر في حبه تخفيف ازمة المحلات والتنشيط على تكوينها .

كما ان من اسباب الازمة بفرنسا احتلال بعض المدن . وغيرها من القرى

وتدميره او هدمه لمساكن بعض البلاد الاخرى حتى التجأ سكانها الى مهاجرتها فكان دخول اهلها لغيرها من البلاد المانعة من العدو سببا لقلّة ايجاد المحلات ايضا .
كما ان بفرنسا وعندنا ايضا كانت سكنى الاجنبي الوافد علينا جميعا اما لاجل الحرب او لغيرها سببا في الازمة ايضا .

ثم ان اهل البوادي اخذت تبارح البادية وتعوضها بسكنائها بالمدن او القرى اما لحبها السكنى بها او سعيا وراء البحث على عمل بها حيث لم تبق لها رغبة في البقاء بالبادية فهذا ايضا تسبب في قلّة ايجاد المحلات وهو اذا من اسباب هذه الازمة .
فصارت الازمة تحت كل هذه العوامل ثقيلة العبء، ولزم ان يكون فصلها موضوعا في اول برنامج المسائل الاقتصادية الحكومية .

ورغما عن انتهاء الحرب العالمية لم تخف وطأة هذه الازمة التي زالت اسبابها الحربية شيئا فشيئا بصفة بطيئة نوعا ما وفاقأتها اسباب اخرى جديدة منها عدم مباشرة البناء بالمدن وغيرها من البلاد مدة طويلة .

ومنها ارتفاع اسعار مواد البناء واليد العاملة بكيفية منعت مباشرة البناء .
ومنها تكاثر المحلات التجارية والصناعية التي من بينها البنوك ومحلات اللهو كالسينما وكثرة المقاهي والحانات مما زاد في عدم تخفيف وطأة الازمة .

فهل يمكن ان يقال في ازمة الاكزية ذات الشعب والفروع المتشعبة انها غير مجبرة على تغيير حالة كل شخص تغييرا محسوسا ؟

بل هل يمكن باي صفة كانت محاولة استعمال رسوم التسويغ الاعتيادية اثناء الحوادث الجديدة المتسببة عن الحرب وقبلها ؟

وهل كان في الامكان ابقاء فصول القانون العام جارية في التطبيق مجراها الطبيعي ازاء هذه الحالة ؟

ان هناك عدة اسباب عملية تؤيد هذه الفكرة التي لا وجه قانوني يعارضها غير ان

حماية اولئك الذين تجندوا كانت من اعظم الامور المستوجبة لاستلفات انظار المشرع
سعياء وراء ابقائهم يباشرون واجبه الحربى بدون تخوف ولا تفكير في حالة عائلاتهم
لسبب طلبات المالك المشطة احيانا .

وما كاذي كفي لذلك تحجير القيام بالدعاوي عليهم او عدم تنفيذ ما عسى ان
يصدر من الاحكام ضدهم كما فعله المشرع لامر يوم ٥- اوت - ١٩١٤- اذ كان يتسبب على
هذا التوقيف تكوين صعوبة اخرى وهي تراكم المدافيع حتى تصير جملتها عظيمة على
الدافع . وهنالك من الاسباب الاخرى ما يطول شرحه والخلاصة ان المشرع راي من
الاحسن تحميل عبء ازمة الاكرية على الجميع عسى ان يحصل بذلك التعادل بين حالتي
المالك والمتسوغ .

وقد كانت فكرة المشرع في منح المتسوغ بمنح تقابلها ففكرته في اعطاء اخرى
للمالك حتى يكون التعادل في قسمة نتائج الحرب ولزم لاتمام ذلك اتخاذ وسائل مستمرة
من فكرة انصافية محضة .

فمتى تصورنا مسألة الاكرية بال كيفية المتقدم ذكرها نرى من الواجب ان لا تلاقي ادنى
معارضة من احد غير اننا شاهدنا كثيرا من الناس ممن يعترفون بتحرج الحالة خصوصا منذ
الحرب يعارضون بقولهم لماذا لم يمس المشرع غير رسوم الاكرية الخ . مما هو في الظاهر
معقول ولو تبعنا من جهة الحقيقة لراينا ان ما اجراه المشرع في حالة الاكرية هو من
الانصاف المحض خصوصا مع ما ادخله من تناقيح على الاوامر المتقدمة في كل مرة
اتضح له ان التطبيق جاء بما يفيد وجوب التنقيح اه

وقبل ادراج الاوامر يلوح من المناسب اعطاء بسطة في النظريات القانونية المسببة
لايجاد هذه القوانين الخاصة بامر الاكرية وقد بوبناها الى بابين يبحثان في مادة
وتاريخ مختلف قوانين الاكرية واليكم هي :

الباب الاول

الحاجة الداعية لايجاد قانون خاص

هل كان في طوع الحاكم المنتصب للقضاء اتباعا للبند القانون المدني العام ان يجد بتلك النصوص ما يخوله مس العقود المتعلقة بكراء المساكن او على الاعم ما يمكنه من تصييرها ملائمة للحاجيات الجديدة؟

ان الفصل ٧٦٣- من المجلة المدنية التونسية جاء بما نصه: « اذا هلكت العين المأجورة او تعيبت او تغيرت في الكل او في البعض بحيث صارت غير صالحة لما اعدت له بلا فعل احد من المتعاقدين فالعقد مفسوخ وليس لاحد الطرفين القيام بالخسارة على الآخر ولا يلزم المكثري من الكراء الا بقدر انتفاعه وكل شرط مخالف لهذا لا عمل عليه » .

كما جاء الفصل ٧٦٤ - بما نصه: « لكن اذا هلك بعض العين او تعيب مع بقاءه صالحا للانتفاع به او ببعضه فليس للمكثري الا تنقيص الكراء بقدر نقص الانتفاع » .

يتضح من النص ان العيب في الكل او البعض يتسبب عنه اما فسخ العقدة او التخفيض في • عين الكراء بقدر ما تنقص للمسوغ من المنفعة ولما كانت عبارة النص القائلة (بهلاك العين بعضا او كلا) ولكن ايضا استحالة استعمال المحل المسوغ فيما اعد له - فهل ان هذا البند من القانون صالح لعلاج الصعوبات المتولدة عن الحرب ؟
كلا لان احكام القياس لم تقبل بهذا •

نعم ان القصد من هلاك الكل او البعض على معنى هذين الفصلين هو الضياع الناشئ عن امر عرضي كان في الامكان اجتنابه اما القوة القاهرة فبالعكس هي امر لا يمكن لاية قوة معارضة غير ان احكام القياس جاءت في تطبيق (الفصل ١٧٧٢- ق.م.ف) بما يعتبر ما نشأ عن الامر العرضي مساويا في درجته لما نشأ عن القوة القاهرة وهكذا فقد

اصدرت محكمة (لاسين) حكما بعدم سماع دعوى الفسخ بتاريخ يوم ٢٠ سبتمبر - ١٨٧١. وهذا الحكم جاء جوابا على دعوى متسوغ قرر انه بناء على حالة الحصار بالعاصمة الباريسية لم يتيسر له القدوم اليها واستغال المحل الذي تسوغه لما راته المحكمة من ان عدم امكانية التصرف في المكري لا تكون سببا للفسخ متى كان عدم امكانية التصرف كحادث خاص شخصي يتعلق بذات من ادعاه لا ان ذلك الحادث هو المكون لعدم امكانية التصرف بصفة عامة تسبب عليه منع كل متسوغ من التصرف في مكترالا وهذه المحكمة نفسها قررت بحكم آخر مؤرخ في ٢٨ - اوت - ١٨٧٣. ان المتسوغ مسؤول بكراء ما تقدم من مدة ولو انه في خلال تلك المدة كان العدو محتلا للبلاد اذا تبين ان المتسوغ خرج من المحل من تلقاء نفسه مع ان غيره لا من السكان بقي على تصرفه ولم يجبره العدو على اخلاء المحل وهذه النظرية قررتها ايضا دائرة الاستئناف بباريس سنة - ١٨٧٣. كما ان المحاكم استمرت على العمل بهذه الفكرة حتى خلال الحرب الاخيرة وبالاخص محكمة (السين) بحكمها المؤرخ في ٧ - جوان وحكمها المؤرخ في ٦ - ديسمبر - ١٩١٥. وكانت مدققة بصفة لا يمكن معها اعادة التفاتة نحو حالة المتسوغ التي تغيرت حالته بصفة كانت تخول التخفيف من وطأة واجباته وعوض تفكيك الامر العرضي من القوة القاهرة فقد رأت المحاكم ادماجها ببعضها واصبحت حالة المتسوغ الذي منع من التصرف في مكترالا لسبب ما كان يمكنه التنبأ به ولا اجتنابه لا تخوله اسقاط معلوم الكراء عليه الا اذا ثبت ان تلك الحالة تغلبت على ارادته السكنى والا فلا يمكنه طلب تطبيق الفصل - ١٧٢٢ - ق.م.ف. عليه ومن اجل هذه الفكرة في فهم القانون لم تعتبر الحرب من القوة القاهرة ولا مكانية اعتبار الحرب من باب القوة القاهرة وجب البحث وراء حالات خاصة متولدة عن الحرب بصفة تمنع فعلا تنفيذ الالتزامات بدون ادنى ريب لذا كان الحكم بفسخ عقد التسويغ من النادر وفي حالات خاصة تخرج بها عن مفعول القانون العام.

فاذا كان الحاكم لا يجد بين بنود القوانين المدنية ما يخوله تخفيف وطأة بنود رسوم

التسوية فقد فكر بعضهم انه كان يمكنه الوصول الى هذه الغاية باقتباس الراي من اصول نظرية القوانين الادارية المعروفة بنظرية المفاجئات فهذه النظرية بعيدة عن النظرية القانونية المدنية المعبر عنها بالقوة القاهرة وقد نشأت قبل ١٩١٤ .

نعم انه لأول مرة وقع العمل بهذه النظرية كان سببه خرق قاعدة القوة القاهرة لفائدة مقاول لاشغال عامة لما كان يخشى من امكان فسخ العقدة بسبب القوة القاهرة ولربما طرأ على ذلك عدم وجود مناقصين او اذا وجدوا ترتفع اسعار المقاوله لمقادير بالغة بدون احتمال التقيص اذ من المصلحة الاجتماعية وجوب الاستمرار على اتمام عقدة المقاولات المتعلقة باشغال عامة حتى انه كان يعين احيانا المقاول ليتمكن من اتمام ما كلف به من عمل وهذه النظرية التي ابتديء بالعمل بها جزئيا قبل سنة ١٩١٤- فقد وجدت خلال الحرب مجالا فسيحا من ذلك القرار الذي اصدره المجلس الاعلى للحكومة في شأن قضية شركة الغاز ببريد وهذا القرار وضح الطريق الواجب عبوره وبين ان احتلال العدو لاعظم الجبهات المنتجة للفحم الحجري وحرب الغواصات مع حالتها الخاصة وتسخير البواخر وارتفاع اسعار الفحم لثمن مرتفع جدا بحيث جعل الاسعار ترتفع الى درجة فوق المعتاد حتى صار تحضير الغاز يتجاوز ثمنه ما عسى ان يكون قد تخيله المتعاقدان لخروج ذلك عن دائرة كل حساب . وقرر المجلس اعتبار ان الشركة مجبورة على التماذي على العمل وخول لها حق مطالبة الفرع الحكومي المعاقدين لها بمنحة اساسها الحوادث الخارقة لامر العقد وتكرر صدور مثل هذا القرار خلال سنة ١٩١٩- وقد جاء في بعض هذه القرارات ما مفاده وجوب حمل مسؤولية الارتفاع على الطرفين بشرط ان يكون الجزء الاوفر منها محمولا على الحكومة لاعتبار ان الشركة من جهة اخرى تحصلت على ارباح تعتبر من ارباح الحرب على ان هذه النظرية التي لينت الحالة بصفة عظيمة خولت اعادة النظر في كل المقاولات العامة ولو انها لم تعتبر الفحم كمادة اولية ولكن باعتبار الحالة المتعلقة باليد العاملة فكانت هذه النظرية تبحث

صفة عامة في كل العوامل المتسببة للمقاول في خسارة لم تكن في الحسبان حين تحرير عقدة المقاوله فهي اذا مغايرة للنظرية التي استمرت عليها دائرة النقص والابرار المتعلقة بالقوة القاهرة اذ انها من جهة قررت باقل شدة وجوب الاستمرار على العقد مع تعديل بنودها لا الحكم بفسخها وهذا لك مستندات واقعية وقانونية تؤيد نظرية المجلس الحكومي الاعلى اذ يترتب على الحكم بفسخ العقد لعدم قيام المقاول بما فرض عليه افلاس المشاريع المؤسسة في الحقيقة من اموال الاقتصاد كما يتسبب عليه توقيف الاشغال العمومية ولو وقتيا بدون ان تتبع المصلحة المعاهدة للمقاول بشيء اذ يبقى للبلاد اما ان تباشر العمل بنفسها او ان تقاول لاتمامه مقاولا جديدا لكن هؤلاء المقاولون المحدود عددهم يكونون اقل مما هم في زمن الازمة مما هم فيه في الاوقات الاعتيادية وبالاخارة فالهزيمة هي الخسارة اذ المقاول الجديد لابد ان يطالب بمقادير عظيمة بسبب الحرب والشروط الجديدة المتولدة عن الحالة الاقتصادية الجديدة فهل لم يكن الاوفق امام هذه الحالة ابقاء المقاول يستمر على عقده مع تعديلهما ؟

القاعدة القانونية في المقاولات الادارية هي وجوب البحث اولا على مصلحة المجتمع قبل اتباع صالح المقاول والمقاول فالنظرية هذه ترتكز على المصلحة العامة وعلى الانصاف .
فهل ان هذه النظرية كان يمكن تطبيقها بين الافراد ؟ كلا ، لان قاعدة اعتبار ان الناس عند شروطهم لا تخول تعديل العقد ولا تبيح اعادة النظر في عقدة اصلها وجب تغييره بدخول عوامل الحرب عليه . ولقد سعى بعضهم الى الوصول لهذه الغاية بالبحث عن صورة قانونية تخول الحاكم امكانية التصرف في بنود القانون ولم يصل لهذه الغاية اذ لا وجود لنص بين بنود ذلك القانون يخول الحاكم التصرف فيه باحكام قياسية تبيح العمل بهذه النظرية المقاربة لنظرية المجلس الاعلى .

نعم ان ما لم يمكن للمحاكم عمله كان يمكن لمجلس الامة القيام به اذ هو الذي كان

يمكنه من فوق الكل النظر للصالح العامة وادخال ما يراى من حالات متطلبة لتغيير رسوم التسويغ .

فهل ان احتياج الحكومة الى التداخل باصدار قانون - ١٩١٤ - لم يكن مبنيا على اسباب صحيحة مؤيدة لما وقع سنة - ١٨٧١ - ؟

ان الخطاب الذي القاه وزير العدلية على المجلس الملى في مارس سنة - ١٨٧١ - لو اعيد بنصه لا تضح منه ان ما قاله كان ينطبق على الحالة اثر سنة - ١٩١٤ - حين تقرير صدور قوانين الاكرية . ومن جملة ما جاء فيه انه ليس من الانصاف بقاء التسويغ يعاني نكبات الحرب التي كادت تقلسه مع ان المالك يخرج منها طالبا استخلاص كامل كرائه بدون ان يلحقه نصيبه من اعباء هذه الازمة العظيمة الى ان قال لذا بحثنا في ايجاد وسيلة انصافية بجهة تفصل بين المكري والمكثري بتضحية بعض حقوق احدهما تخفيفا لوطأة التزام الآخر .

هذا ما احدا بالمشروع الى اصدار قانون بفرنسا وهذا القانون كان يبحث وراء امور بسيطة اذ لم يشأ مس وتعير القانون العام الذي كان يؤيده ويحترمه بل كان هو رائدة عند المناقشات وذلك ما اداه الى عدم ايجاد ما يخول فسخ العقود الامر الذي بقي لنظر القانون العام . وقصارى الامر ان القانون الجديد وقتها اباح التخفيض في مقدار الكراء او منح آجال لخلاصه تحكم بها لجنة كانت احكامها نهائية صلاحية لا تقبل الطعن بحال . وفيما يخص محلات السكنى كانت التخفيض على نسبة المدة التي لم ينتفع خلالها المكثري بكامل او بعض المحل وبمثل ذلك اعمالها بالنسبة لمحلات التجارة والصناعة اما في غيرها من الصور فقد كانت الاحكام انما تقرر منح المكثري آجالا بدون ادنى تنقيص في مقدار المال المطلوب وبدون امكان تمديد آجال الدفع لاكثر من عامين اللهم الا اذا كانت مدة التسويغ لاكثر من تلك المدة فكان يمكن منح الدافع اجلا ينتهي بانتهاء التسويغ غير ان المال المؤجل لاكثر من عامين يدفع عنه التسويغ الفائض بحساب ٥ - في المائة .

لقد كان ما وقع عام ١٨٧١- كدرس بالنسبة لسنة ١٩١٤- اتضح منه عدم امكان التعرض لاتفاقية الطرفين بدون ايجاد نص . ذلك ما حدا بمجلس الامة سنة ١٩١٤- الى اتخاذ قوانين جديدة مستعدة انواع من العقود مثالها القانون الفرنسي الصادر في ٢١- جانفي سنة ١٩١٨- المتعلق بالاتفاقات التجارية حيث قرر فسخها في بعض الصور الخ ما خول المشرع اصدار اوامر الاكرية المختلفة .

الباب الثاني

بيانات تتعلق بتطور قوانين الاكرية وتعددتها

تكرر صدور هذه القوانين وبلغ عددها مقدار اعظيما وذلك اما بالتنقيح او بالغاء البعض وتعويضه بحسب ما اقتضته الظروف بحيث نما عدد هذه القوانين بصفة لا يمكن لاحد معرفة الارتقاع النهائي الذي يبلغ اليه هيكلها الغير المتناسق لكن عسالة ان يتطور مع الزمن تطورا حسنا .

ان مجموع قوانين الاكرية ينقسم لاقسام لم تكن ذات اهمية متشاكلة ولا مرمي واحد بل ان مرماها يختلف باختلاف اسبابها ومشاربها .

اول قانون وضع حجرة الاساسي هو قانون سنة ١٩١٨- اذ اول قانون جاء يتعلق برسوم الاكرية وهو الامر الذي تلته نصوص اضافية تارة وتنقيحية اخرى وجاء بعضها بشرح قواعد كانت تتردد الاراء في فهمها او انها اقرت حالات وقع السهو عن ادراجها . وبعدها نشرت نصوص في ابقاء الحالة على اصلها او في التمديد للاجال المتقدمة بنصوص اخرى ومنها ما بين لنا التدرج في فكرة المشرع منها امر سنة ١٩٢١- الذي جاء بالزام المتسوغ الراغب في تمديد اجل التصرف بالزيادة في مقدار الكراء كما ان بعضها خرج

عن دائرة النصوص المتقدمة ليقابل بذلك حاجيات خاصة تبحث مثلاً وراء عدم رفع
اسعار الكراء بصفة مستمرة .

ولقد نظر المشرع من جهة اخرى للحالة فقرّر اجراءات سريعة لفصل الخلافات طبق
الرغبة في التسرع بفصل هذه القضايا اذ كان اسس لجنا خاصة تنظر في هذا النوع من
النوازل ثم عدل عنها فيما بعد .

وبما تقدم تظهر الدواعي التي ادت المشرع الى اصدار مختلف اوامر الاكزية
الآتي نشرها .

امر علي يتعلق بالاكرية

وهو الامر المعبر عنه بامر التمسك في محلات السكنى والمحلات المعدة لتعاطي حرفة حرة او لمباشرة خطة عمومية وما كان منها ذا صبغة مشتركة لاعلاقة لها بصناعة ولا بتجارة مؤرخ في - ١٥ - جمادى الثانية وفي - ٢١ - ديسمبر - ١٣٣٥ - ١٩٢٦ - ادرج هنا مكملات بما جاء في تنقيحه بالامر العلي المؤرخ في - ١٧ - رجب وفي - ١٩ - ديسمبر - ١٣٤٨ - ١٩٢٩ - والابوامر بعدة بنهاية امر - ٣٠ - جاني - ١٩٣٨ بدون التفات الى اوامر التخفيض او الزيادة في الكراء لالغائها .
نصه :

فصل - ١ - تجرى على المحلات المسوغة للسكنى او لتعاطي حرفة او لمباشرة خطة عمومية وعلى ما كان منها ذا صبغة مشتركة لاعلاقة لها بالتجارة ولا بالصناعة الاحكام الآتي بيانها: (١)

المادة الاولى

التوسيع في آجال رسوم التسويغ الجارية

فصل - ٢ - جعلنا اربعة اصناف من متسوعي العقارات المعدة للسكنى او المحلات المعدة للحرفة او المخصصة لمباشرة وظيف عمومي او لاستعمال مختلط بدون صبغة تجارية ولا صناعية حسب اهمية المكان المسكون وحسب مبلغ الكراء السنوي العقاري المسكون او لبعضه في غرة اوت سنة - ١٩١٤ - او في اقرب تاريخ بعد غرة اوت سنة - ١٩١٤ - ان لم يوجد كراء في التاريخ المذكور (١) .

(١) جاءت الفصول - ١٠ - ٢ - ١٠ - من امر - ١٩٣٨ - ببيان مدة التوسيع المخولة للمتسوغ ويظهر من

الصنف الاول :

بتونس - للاكرية من فرنكات - ١٠٠٠ - الى فرنكات - ١٨٠١ - .

حرص المشرع على تنفيذ رغبته في اعطاء المتسوغ حقا كان اعترف له به منذ ابتداء ازمة الاكرية ان شدد على التسوغ الذي يحاول اخراج التسوغ بدون صفة قانونية قصيرة داخلا تحت عقاب الفصل - ٢٥٦ - ج ت - وهذا الفصل جاء بعقاب من يدخل او يستقر بمحل غيره بدون رضاه بحيث نفهم من ارادة تطبيق هذا الفصل اعتبار المشرع كصاحب الدار الواقع اغتصابا منه بدون حق بل المصيبة اعظم على المالك لما اقتضاه الفصل - ٢٥٦ - ج ت - من اعتبار مجرد المحاولة موجبة للعقاب وما رغبة المشرع في ذات الا اذار المالكين وتحذيرهم عاقبة استخفافهم بالامور .

الفصل - ٢٨ - جاء بالشروط اللازم توفرها في كل راغب تطبيق قواعد التمسك عليه وهي تنحصر اولا في جنسيته اذ لا يمكن التمسك لمن لم يكن تونسيا او فرنسيا بانواعه او محتسم بدولة من الدول التي تخول المعاهدات الواقعة بينها وبين البلاد التونسية اعتبارا ممن لهم حق التمسك وهذا الفصل جاء مقرررا للقواعد التي جاءت بها اوامر التمسك الاولى على ان المحل الممكن اداء التمسك فيه هو المبني او الذي اعد للسكنى قبل غرة جانفي - ١٩٢٣ - اي ان المحل الذي كان معدا للتجارة الى غرة جانفي سنة - ١٩٢٣ - وغيرت حالته بعد فصار معدا للسكنى يعتبر غير داخل تحت قواعد التمسك بحيث ان المشرع اخرج من قيود التمسك كل المحلات التي لم تكن في غرة جانفي سنة - ١٩٢٣ - مستعملة للسكنى او الحرفة او ذات الصبغة المشتركة بدون ان تكون لها صبغة تجارية ولا صناعية .

ان اصناف السكان المنطبق عليهم قانون التمسك هم :

١ - المتسوغون

٢ - المتسوغون من تحت التسوغين

٣ - المحال لهم التسويغ

٤ - المتصرفون عن حسن نية وتحصلوا على تاجيل سابق او تحصلوا على اجل على وجه

الفضل ولو مضى اجله

وغير خفي ان كل صنف من هؤلاء له حق اصلي مستمد من نفس القانون المخول له طلب

التمسك .

لكن من صدر عليه الحكم العدلي بالخروج لسبب من اسباب قطع التمسك القانوني واصبح الحكم نهائيا موصوفا بوصف اتصال القضاء به فلا يمكنه بعد القيام بحق التمسك في ذلك المحل فمن لم يكن متصرفا في المحل بوجه من الوجوه المبينة اعلاه في تاريخ يوم ٣٠ جوان سنة - ١٩٣٧ - لا حق له ايضا في طلب تطبيق قواعد التمسك عليه هذا ومن كان من افراد احد الاصناف اعلاه وتوفرت فيه الشروط القانونية يخول له حق التمسك بدون ان يكون متحملا بالقيام باي عملية

جاء الامر الجديد باعتبار ان مقياس الزيادة في الكراء يكون بحسب ما كان جاريا قبل بالنسبة

للسنف الراجع له المحل وعلى نسبة كرائه في عام - ١٩١٤ - وبذلك تتبين مدة التمسك المخولة

بالمدين الاخرى - للاكرية من فرنكات - ٤٠١ - الى فرنكات - ٥٠٠ -
الصف الثاني :

بتونس - للاكرية من فرنكات - ٦٠١ - الى فرنكات - ٨٠٠ -
بالمدين الاخرى - للاكرية من فرنكات - ٣٠١ - الى فرنكات - ٤٠٠ -
الصف الثالث :

بتونس - للاكرية من فرنكات - ٤٠١ - الى فرنكات - ٦٠٠ -
بالمدين الاخرى - للاكرية من فرنكات - ٢٥١ - الى فرنكات - ٣٠٠ -
الصف الرابع :

للاكرية التي هي دون الارقام اعلاه .

ومع ذلك فانه يدخل في الصف الادنى الموالى حالا المتسوغون من الاصناف
الاول والثاني والثالث اذا اثبت هؤلاء المتسوغون انهم رؤساء عائلات لهم على الاقل
ثلاثة اولاد يسكنون معهم او هم في كفالتهم او انهم اباء عساكر من جنود البر او البحر
ماتوا في سبيل الدفاع عن فرنسا (١) .

فصل - ٣ - المتسوغون والمتسوغين والمحال اليهم التسويات والشاغلون
عن حسن نية لمحات سكنى بمقتضى تمديد سابق او اجل ممنوح على وجه الفضل

لمتصرف وتاريخ انتهائها بناء على شروط بنود امر - ١٩٢٦ - وامر - ١٩٢٩ -
فمقدار الكراء هو كراء - ١٩١٤ - مع الزيادة النسبية غير ان المشرع لا امر - ١٩٣٨ - قد غير
هذه القواعد العامة وادخل عليها قواعد جديدة وجب ايضاحها قبل البحث وراء مقدار الكراء اللازم
كما ياتي حين التعاقب على الفصل - ١٢ -

لقد جاء المشرع بهذا القيد لقصد قمع تجاوز الحد اذ لا يمكن المالك مع قيد كهذا ان يطلب
كراء مشطرا ربما تجاوز مقداره مقدار كراء المحلات المشاكلة لمحله في تاريخ غرة اوت - ١٩١٤ - وبهذا
تتضح فكرة المشرع الرامية نحو حب التسوية في اكرية المحلات المتناسبة في غرة اوت - ١٩١٤ -

(١) ادرج هذا الفصل حسب تنقيحه الذي جاء به الفصل الاول من الامر العلي المؤرخ في ٢٩ -
قعدة وفي ٣٠ - جانفي سنة ١٣٥٦ - ١٩٣٨ - المدرج برائد عدد ١٠ - ١٩٣٨ -

ولو انقضى في حالة الحوز في ٣٠ جوان سنة ١٩٣٧- ولمحلات معدة للسكنى او للحرفة بدون صبغة تجارية ولا صناعية لهم فيما عدا صورة صدور حكم عدلي صار نهائيا اقتضى الاخراج لاحد اسباب رفض التمديد المقبولة بامرنا هذا الحق بدون اتمام اي موجب في تمديدات في الانتفاع تنتهي :

» في غرة جانفي سنة ١٩٤١ ان كانوا من الصنف الاول (١) .

» في غرة جانفي سنة ١٩٤١ ان كانوا من الصنف الثاني (١) .

» في غرة جويلية سنة ١٩٤١ ان كانوا من الصنف الثالث .

» في غرة جويلية ١٩٤٣ ان كانوا من الصنف الرابع .

ولا يتمتع باحكام هذا الفصل المتسوغون الذين كان يتجاوز كراؤهم في غرة اوت

سنة ١٩١٤- ارقام الصنف الاول (٢) .

فصل - ٤ - المتسوغون بالاصالة والمتسوغون الثانويون والمحالة لهم عقود التسوين

والشاغلون على حسن نية ممن جندوا او لم يباشروا القتال وشملهم التوسيع التكميلي

المخول بمقتضى الفقرة الثانية من الفصل السادس من الامر المؤرخ في ٢٢ جويلية سنة

١٩٢٢- والفقرة الاولى من الفصل - ٥ - من الامر المؤرخ في ١٦- جويلية سنة ١٩٢٤-

والمعين تاريخ ابتداء العمل به ليوم غرة جانفي سنة ١٩٢٥- بالفقرة الاولى من الفصل

- ٢ - من الامر المؤرخ في غرة جانفي ١٩٢٥- بالفقرة الاولى من الفصل - ٢ - من الامر

المؤرخ في ٧- ديسمبر سنة ١٩٢٥- يعطون عند الاقتضاء بمجرد انتهاء التوسيع الخاص

المذكور حكم الصنف الذي هم تابعون له بمقتضى الفصل الثاني من امرنا هذا لكن

يلزمهم ان يتحملوا ابتداء من غرة جانفي سنة ١٩٣٠- بالزيادات والتكاليف المنبه عليها

بالفصل - ١٢ - الآتي :

(١) ادرج حسب التنقيح الوارد به الامر العلي المؤرخ في ١٦ ربيع الثاني وفي ٢٣ مايه ١٣٥٩-١٩٤٠

(٢) ادرج هذا الفصل حسب تنقيحه الذي جاء به الفصل الثاني من الامر العلي المؤرخ في ٢٩-

قعدة وفي ٣٠- جانفي سنة ١٣٥٦- ١٩٣٨ المدرج برائد عدد ١٠-١٩٣٨-

اما اذا ادلوا بما يثبت كونهم من قـدماء المقاتلين فانهم يبقون بكامل الحق عند انقضاء اجل التوسيع التي يتمتع بها المتسوغون العاديون الذين من صنفهم في المحلات التي يشغلونها وذلك عن مدة مساوية لمدة وجودهم تحت السلاح ويتحملون الزيادات والتكاليف المنبه عليها بالفصل - ١٢ - من امرنا هذا .

لكن تسقط زيادة الخمسة عشر في المائة السنوية عند ما يرتفع معين كرائهم بالنسبة للمحلات المعدلة للسكنى لثلاثمائة في المائة من قيمة كراء عام - ١٩١٤ - حسبما هو مقرر فيما يلي ولثلاثمائة وخمسين في المائة بالنسبة للمحلات المعدلة لتعاطي حرفة او لمباشرة خطة عمومية او لما كان منها ذا صبغة مشتركة لا علاقة لها بالتجارة ولا بالصناعة .

يمنح التوسيع التكميلي المنبه عليه بالفقرتين السابقتين على نفس الشروط المذكورة عن مدة تساوي مدة التجديد لمنكوبي الحرب المنبه عليهم بالفقرة الثالثة من الفصل الخامس من الامر المؤرخ في - ١٦ - جويلية سنة - ١٩٢٤ - وكذلك للاسلاف الذين مات جميع اعقابهم في سبيل الدفاع عن فرنسا او الذين آووا ارملة او ابناء عساكر البر والبحر الذين توفوا من اجل فرنسا .

يبتديء بكامل الحق التوسيع المذكور بالنسبة لقدماء المقاتلين ومنكوبي الحرب الذين يشغلون محلات انقطع انسحاب قانون التمسك عليها قبل نشر امرنا هذا من اليوم الذي رجع فيه المحل تحت طائلة الحق العام بدون ان يكون لهم الحق في ارجاع ما دفعوا زائدا من الكراء ليوم - ٣١ - ديسمبر سنة - ١٩٢٩ - .

فصل - هـ - اذا ترك المحل من المتسوغ او من الشاغل له او توفي احدهما فلاعضاء عائلته الساكنين عادة معه الحق في التمتع بالتوسيع المذكور . وفي صورة ما اذا لم يقيم المتمتع بالتوسيع بالشروط المحمولة عليه بمقتضى رسم التسويغ او خالف العوائد المحلية او ارتكب ما ينافي التراتيب الجاري بها العمل او تصرف في المحل على غير الوجه المرضي فلهسوغ طلب سقوط حق التمتع بالتوسيع والحصول على ذلك .

فصل - ٦ - لا يستحق التمتع بالتوسيع المذكور من يأتي :

١ - المتسوغون لمحات الخلاء بالاصالة والمتسوغون الثانويون لها والذين احيل لهم

تسويقها .

٢ - المتسوغون بالاصالة والمتسوغون الثانويون والمحال لهم الذين لهم عدة مساكن دون مسكنهم الاصلي الا اذا اثبتوا ان خطتهم او حرفتهم تضطرهم لذلك وان ما تسوغوا من محلات السكنى زيادة على مسكنهم الشخصي يشغله اسلافهم واعقابهم او اسلاف او اعقاب ازواجهم .

٣ - الشاغلون لمحات سكنى لمن يكون مسكنهم من توابع عقدة استخدامهم .

٤ - المتسوغون الذين سوغوا للغير او يسوغون الجانب الاوفر من المحلات المسوغة لهم بدون الحصول على رضى رب الملك كتابة ولو في صورة ما اذا كانت عقدة التسويغ لا تتضمن تحجير التسويغ للغير .

٥ - المتسوغون الذين ييدهم او يمكن ان يكون ييدهم متى قاموا بحق الاسترجاع محل آخر في البلد نفسه كاف لضرورياتهم وضروريات اعضاء عائلاتهم الساكنين معهم .

٦ - المتسوغون لمحات مخصصة من طرف الهيئات العمومية لاشغال ذات مصلحة عامة .

٧ - المتسوغون الذين في تصرفهم محلات اكثر من عامين ولم يشغلوها مدة ستة اشهر على الاقل بدون سبب مقبول في خلال كل من العامين المتتابعين اللهم الا اذا ثبت ان خطتهم او حرفتهم منعهم من ذلك .

فصل - ٧ - لا يمكن القيام بدعوى التوسيع ضد المالك الذي اشترى عقارا او جانبا منه

بحجة ذات تاريخ ثابت قبل غرة جويلية - ١٩٣٩ - بقصد السكنى او في جانب منه بنفسه (١)

(١) حق الاسترجاع - من الامور التي استثنائها المشرع من الحقوق التي اعطاها للمتمسك مسالة

حق الاسترجاع الذي خوله للمالك وهذه القاعدة الاصلية جاءت بها كل اوامر التمسك لكن تحت

لكن اذا اثبت المتصرف في المحل ان المالك لم يكن قصده من القيام بحق

شروط وقد قرر هذه القاعدة الامر الجديد الا انه وسع في نطاق شروطها لفائدة المسترجع .
ان من جملة الشروط المفروضة على المالك بالاوامر القديمة هي ان يكون اشتراء العقار المطلوب
استرجاعه برسم ثابت التاريخ قبل غرة اكتوبر ١٩٢٦- وهنالك صنف آخر من المحلات يمكن
طلب استرجاعها ايضا وهي المحلات المشتراة برسم ثابت التاريخ بين غرة اكتوبر ١٩٢٦- وبين
غرة ديسمبر ١٩٢٩- بشرط عدم امكانية القيام بطلب استرجاعها الا من التاريخ المعين بالاوامر
المتقدمة لانهاء مدة التمسك بها ورجوعها الى القانون العام كما ان القانون عين صنفًا ثالثًا من المحلات
التي يمكن ايضا طلب استرجاعها وهي المحلات التي تحصل عليها طالب الاسترجاع بعوض في
تاريخ متأخر على غرة ديسمبر ١٩٢٩- بشرط ان يضع طالب الاسترجاع على ذمة التمسك محلا
مشاكلا في منافعه للمحل المطلوب استرجاعه .

اما الامر الجديد - فانه لم يتقح الفقرات الاولى من الفصل ٧- من امر ١٩٢٩- وبهذه الصفة
بقي صنف اول من المالكين المخول لهم حق الاسترجاع وهم الذين اشتروا عقارا برسم ثابت التاريخ
قبل غرة اكتوبر ١٩٢٦- فطلب هؤلاء الاسترجاع بقي كذي قبل غير مسبوق باي عملية اجرائية
قانونية لكن الفصل ٣- من الامر الجديد جاء بتقييد الفصل ٧- واحداث صنفًا ثانيًا من المالكين الذين
يمكنهم طلب الاسترجاع وهم الذين اشتروا عقارا برسم ثابت التاريخ بين غرة ديسمبر ١٩٢٩-
وغرة جوان ١٩٣٧- بشرط عدم امكان القيام الا بداية من غرة جويلية ١٩٣٨- ومن غرة جويلية
١٩٣٩- بالنسبة للمحلات الراجعة لنظر القانون العام في تلك التواريخ .
كما يمكن هذا الصنف من المالكين طلب الاسترجاع قبل غرة جويلية ١٩٣٧- او غرة
جويلية ١٩٣٨- او غرة جويلية ١٩٣٩- لكن ذلك بشرط ان يضعوا على ذمة التمسك محلا مساويا
في المرافق للمحل المطلوب استرجاعه .

الفصل ٣ - تقح الفقرة ٥ - من الفصل ٧ - القديم واحداث صنفًا ثالثًا من المالكين الممكن
لهم طلب الاسترجاع وهم الذين امتلكوا المحل بعد غرة جوان ١٩٣٧- بعوض بقيد ان يضعوا على
ذمة التمسك محلا مساويا في مرافقه المحل المطلوب استرجاعه .
يظهر ان المشرع للامر الجديد سهى او اهمل حالة المالكين الذين امتلكوا العقار بعوض بين
تاريخ غرة اكتوبر ١٩٢٦- وغرة ديسمبر ١٩٢٩- وغرة جوان ١٩٣٧-
فما قصده يا ترى بمن منهم اشترى العقار بتلك الصفة بين تاريخ غرة اكتوبر ١٩٢٦-
وغرة ديسمبر ١٩٢٩- ؟

المظنون انه وقع ادخالهم في صف افراد الصنف الاول وخولهم حق طلب الاسترجاع بدون
قيد ولا شرط .

غير ان في ذلك نقص بالقانون الجديد ربما وجب تداركه عاجلا بنص قانوني يسد الفراغ
خصوصا وفي هذه المادة الخاصة نرى المحاكم مجبورة على تطبيق النصوص بدون توسع باعتبارها من

الاسترجاع تلبية نداء مصالحة من المصالح الشرعية بل قصد الاجحاف بالمتصرف او التفصى من تطبيق الاحكام المتعلقة بتعديل معينات الكراء فعلى الحاكم ان يحكم بعدم سماع دعوى المالك فيما ذكر (١) .

كما لا يمكن القيام بحق التوسع ضد المالك الذي توفرت فيه الشروط المنبئة عليها بالفقرة الاولى واثبت بموجب شرعى احتياجه لكامل المحل او لجانب منه لا يمكننى زوجه او اسلافه او عقابه او اسلاف او اعقاب زوجه .

حق الاسترجاع كما هو منصوص عليه بالفقرات السابقة يعطى بالشروط نفسها للمالك الذي اكتسب عقارا او جزءا من عقار برسم تاريخه المحقق يكون بين غرة ديسمبر سنة ١٩٢٩ - وغرة جوان سنة ١٩٣٧ - غير انه لا يمكن القيام بهذا الحق الا ابتداء اما

النصوص الاستثنائية الواجب تطبيق مستثنياتها حسب نصها وعبارتها ولا يمكنها الحكم لقيام قرينة تكون لديها مثابة قيام النص وعلى كل فمن الاصلح اجتناب الغلط

كما ان هناك حالة جديدة جاء بها الامر الجديد الذي خول المالك حق القيام بالاسترجاع مرارا وتكرارا ما دام احتياجه او احتياج اسلافه او عقابه او اعضاء عائلته المساكين له ثابتا خلافا لنصوص امري - ١٩٢٦ - و - ١٩٢٩ - اللذان لم يخولا له حق طلب الاسترجاع الا مرة واحدة لنفسه او

عقابه او اسلافه ولا يجب علينا احتمال ان المشرع قصد بهذا زيادة التوسيع في حق الاسترجاع الامر الذي ليس هو من راي المشرع ولا يمكننا تخيل ان المالك يمكنه طلب الاسترجاع لنفسه ولاسلافه ولاعقابه مرات متعددة بل ان الفقرة - ٧ - من الفصل - ٧ - باقية على حالها ولا يمكن طلب الاسترجاع الا مرة واحدة ولكن المشرع جاء بتحويل التكرار للمالك المحتاج لنفسه او افراد عائلته

وباختصار فان الفصل - ٤ - من الامر الجديد جاء بتفقيح الفقرة التي قبل الاخيرة من فصل - ٨ - من امر - ١٩٢٩ - المتعلق بحق الاسترجاع اذ مما وضحه بالخصوص ان المالك الذي ليس له الا دار واحدة لا يمكن معارضته في طلب الاسترجاع ببعض الاستثناءات اذا كان يطلب الاسترجاع لنفسه او افراد عائلته وهنا وجبت ملاحظة عامة تختم بها مسألة البحث المتعلق بالاسترجاع : هي ان المشرع للامر الجديد مع تقريره لقاعدة التدرج التي جاءت بها الاوامر المتقدمة قد وسع على المالك حيث خوله حق استرجاع عدة عقارات مسوغة سواء لحاجته او حاجة عائلته

(١) ادرج حسب تفقيحه الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في ١٦ - ربيع الثاني وفي ٢٣ - مايه سنة

من غرة جويلية سنة ١٩٣٨- واما من غرة جويلية سنة ١٩٣٩- فيما يخص المحلات التي رجوعها للحق العام كان عين لها ته التواريخ^(١)

المالك الذي اكتسابه لعقار بعوض كان بعد غرة جوان سنة ١٩٣٧- لا يمكن له التمتع بحق الاسترجاع الا بشرط ان يجعل من قبل على ذمة المتسوغ محلا للسكنى مساحته و ثمنه وموقعه يوافق بصفة محسوسة نفس الحاجيات المتوفرة من المحل الذي يريد استرجاعه^(١) .

كذلك يكون الامر الى التاريخ الذي يمكن ابتداء منه القيام بحق الاسترجاع كما هو مبين بالفقرات السابقة فيما يخص المالك الذي اكتسب المحلات بين غرة ديسمبر سنة ١٩٢٩ و غرة جوان سنة ١٩٣٧-^(٢)

لا يمنح الحق المثلث للمالك بالفقرات السابقة الا بالنسبة لمحلات السكنى دون غيرها وليس للمالك القيام به الا مرة واحدة لفائدة كل من المنبه عليهم آنفا مهما كان تاريخ القيام بهذا الحق والقانون الواقع القيام بمقتضاه . غير ان المالك يمكن له القيام عدة مرات بحق الاسترجاع ان كان القيام بهذا الحق تبرره حاجياته وحاجيات اعضاء عائلته الساكنين معه اباء كانوا او ابناء^(٣) .

اذا اقتضى الحال استرجاع عدة محلات يشملها عقار واحد ويشغلها متسوغون مختلفون بموجب احتياج من له حق الاسترجاع لها لتسديد ضرورياته العادية فلا يمكن القيام بهذا الحق الا مرة واحدة .

(١) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل الثالث من الامر العلي المؤرخ في ٢٩- قعدة وفي ٣٠- جانفي سنة ١٣٥٦ - ١٩٣٨- المدرج برائد عدد ١٠- ١٩٣٨-
(٢) ادرج حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في ١٦- ربيع الثاني وفي ٢٣- مائة سنة ١٣٥٩ - ١٩٤٠ -

(٣) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل الثالث من الامر العلي المؤرخ في ٢٩- قعدة وفي ٣٠- جانفي سنة ١٣٥٦ - ١٩٣٨- المدرج برائد عدد ١٠- ١٩٣٨-

على من يريد من المالكين التمتع بحق الاسترجاع ان ينبه على المتسوغ حسب
العرف الجاري به العمل بالجهة وقبل التاريخ المراد استرجاع المحل فيه ستة اشهر على
الاقل بحجة غير عدلية .

وفي صورة ما اذا كان قيام المالك بحق الاسترجاع وفق احكام الفقرة الثالثة فلا بد
ان تتضمن الحجة المذكورة ايضا الموجب او الموجبات الشرعية التي يروم اسناد دعواه
عليها بيانا شافيا والا فالحجة تعتبر ملغاة لا عمل عليها .

يجب على من يقع عليه التنبيه بعد غرة جانفي سنة ١٩٣٠ بالخروج من المحل
المسوغ له اذا راي ما يدعو للنزاع في اتجاه السبب او الاسباب المدلى بها ان يقوم بدعواه
لدى المحاكم الذي له النظر في ظرف الثلاثة اشهر الموالية لاتصاله بالتنبيه والا فلا تسمع
دعواه وينبغي ان يتضمن التنبيه التنصيص على ذلك الاجل والا فانه يعتبر ملفى
لا عمل عليه .

وعلى الحاكم ان ينظر في صحة السبب او الاسباب المدلى بها في تاريخ توجيه
التنبيه ان هو معد له .

فصل - ٨ - لكن اذا كان المتسوغ من سواقط الحرب او من انصابين باصابات الشغل

الذين نالهم من العجز البدني خمسة وعشرون في المائة او من ارامل الحرب الآتي لم
تتزوجن بعد فقد ازواجهن او من الاسلاف الذين آووا ارامل وابناء من مات من
عساكر البر او البحر في سبيل الدفاع على فرانسا او من كبراء العائلات التي تشتمل على
ثلاثة اولاد على الاقل يسكنون مع كبير العائلة او على نفقته او كان المتسوغ سنه
تسعين سنة او كان مصابا بمرض او عجز بليغين وقع اثباتهما بصفة قانونية فلا يمكن
القيام بحق الاسترجاع ضده الا في صورة ما اذا كان المالك نفسه او زوجه او اولاده او
ازواج او اولاد الغير المفارقين او اسلافه او اعقابهم او اسلاف او اعقاب زوجه بحق
الاسترجاع لفائدتهم لمن شملهم احد الاصناف المنبه عليها آنفا .

كما لا يمكن القيام بحق الاسترجاع ضد المحرز على بطاقة المحاربين اللهم الا اذا كان القائم بحق الاسترجاع هو ايضا من المحرزين على البطاقة المذكورة او من الذين شملهم احد الاصناف المنبه عليها بالفقرات ٢ - ٣ - ٤ - ٥ - السابقة او اذا اجرى عليه بصفة متسوغ حق الاسترجاع من طرف المالك .

هاته المستثنيات لا يعارض بها من جهة المتوظفون او الاعوان المدنيين او العسكريون للدولة الفرنسية او التونسية والبلديات والمعاهد العمومية ومن جهة اخرى المستخدمون الواقع اسكانهم من طرف الادارة التي يرجعون اليها والمثبتون جميعا لاحتياجهم على التقاعد ولا المالك رئيس العائلة الذي لا يملك الادارة واحدة مشتراة قبل غرة جوان سنة ١٩٤٠ - يريد السكنى بجمعها هو وعائلته (١) .

لا يمكن في حال من الاحوال ان يتمسك المتسوغ المخول له نفي الاستثناء المقرر لفائدته بهذا الفصل اذا اثبت المتسوغ المحرز على امتياز استثنائي ان حق الاسترجاع يمكن القيام به على شروط متقاربه ضد متسوغ آخر غير ممتاز

فصل ٩ - يسقط حق المالك في الاسترجاع متى تمسك باحكام الفصلين ٧ - ٨ - ولم يشغل المحل في ظرف ثلاثة اشهر من تاريخ خروج المتسوغ منه مدة لا تقل عن اعوام ٣ - سواء بنفسه او بواسطة احد المستحقين الذين قام في حقهم بدعوى الاسترجاع ويعاقب في هاته الصورة بخطية تتراوح من فرنكات ٥٠٠ - الى فرنكات ٥٠٠٠ - ويجب عليه ان يدفع للمتسوغ الواقع اخراجه من المحل غرامة لا تكون اقل من معين كراء عام ولا اكثر من معين كراء خمسة اعوام بدون ان يشترط على المتسوغ اقامة الدليل على ما لحقه من الضرر بسبب نزاع المحل من يدله ويمكن لهذا المتسوغ طلب الرجوع للمحل اذا كان شاغرا وليس له في هاته الصورة طلب الغرامة المومى اليها

(١) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل ١٠ - من الامر العلي المؤرخ في ١٤ - اوت سنة ١٩٤١ - رائد عدد ٩٩ - ١٩٤١ - ٠

يبقى حق المالك محفوظا ولا تجب عليه الغرامة المذكورة في صورة ما اذا عاقه عائق فجئي او سبب قاصر عن التصرف في المحل والقيام بالشروط المفروضة عليه بموجب الاسترجاع .

تنسحب احكام الفصل - ٤٦٣ - من المجلة الجنائية الفرنسية او الفصل - ٥٣ - من المجلة الجنائية التونسية على المخالفات المنبه عليها بالفقرة الاولى من هذا الامر .
فصل - ١٠ - اذا كان المسوغ من المحلات المؤثثة التي لا تتجاوز معين كرائه الشهري فرنكات - ٧٥٠ - فان ثمن كرائه لا يمكن في اي حال من الاحوال ان يتجاوز فرنكات - ٣٠ - في المائة من متحصل الزيادات بعد ضربها في الارقام المتعاقبة المعينه بالفصل - ١٢ - بالنسبة لقيمة الكراء في عام - ١٩١٤ - (١) .

فصل - ١١ - يمنح التوسيع على نفس الشروط السابقة في آجال التوسيع المنبه عليها بالفصل - ٣ - من امرنا هذا للادارات العمومية التابعة للدولة والمؤسسات ذات المصلحة العامة وغيرها مما له صبغة رسمية من المشاريع الخيرية ومشاريع الاعانة والاحتياط الاجتماعي وكذلك المشاريع العلمية المجردة عن المنفعة الخاصة والمعترف بكونها ذات منفعة عامة
فصل - ١٢ - تعين مبالغ جميع التسويغات الراقع التوسيع في آجالها بمقتضى امرنا هذا وجميع الاكزية الجديدة الواقعة في مدة اجراء العمل بما تضمنه الفصل - ٣ - ما عدا التسويغات والاكزية المتعلقة بالمحلات المستثنات بمقتضى الفصل المذكور على نسبة قيمة الكراء الراجعة لعام - ١٩١٤ - حسب القواعد الآتي بيانها .

واما المحلات الغير المسوغة في عام - ١٩١٤ - فقيمة كرائها يبقى تحريرها بالمقايسة على قيمة كراء ما يماثلها من المحلات المسوغة في ذلك التاريخ . زيادة على ذلك فانه يجب اعتبار مصاريف التحسين التي يثبت المالك القيام بها منذ سنة - ١٩١٤ - بقدر ما تزيد

(١) ادرج هذا الفصل حسب تنقيحه الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في - ١٤ - اوت سنة - ١٩١٤ - رائد عدد - ٩٩ - ١٩٤١ - (انظر التعليق على الفصل - ١ -)

هاته التحسينات في رفعة المسكن او المرافق الراجعة راسا فائدتها للمتسوغ . ومع ذلك فان قيمة الكراء المزداد فيه بها ته الطريقة لا يمكن ان تتجاوز قيمة كراء المحلات المضاهيه التي ادخلت عليها تحسينات بمائلة قبل غرة اوت سنة ١٩٤٠ - ١٠ (١)

تشمل قيمة الكراء كامل المحل المسوغ قبل غرة اوت سنة ١٩١٤ - وكذلك توابعه واذا الفى المحل المسوغ في عام ١٩١٤ - مقسوما الان على عدة متسوغين فان الزيادة الجديدة لا تجري الا على الاقسام المشغولة بالسكنى وتكون على نسبة كل قسم بانفراد .
قيمة الكراء في عام ١٩١٤ - المعينه على هاته الصورة يزداد فيها الى غرة جويلية سنة ١٩٣٨ - ٢١٠ - في المائة فيما يخص المحلات ذات الاستعمال المختلط او المخصصه لمباشرة حرفة او وظيف عمومي وابتداء من هذا التاريخ الاخير تكون الزيادة على ذلك عشرة في المائة كل عام الى انتهاء التمديدات المنصوص عليها بالفصل الثالث من امرنا هذا (٢) . (وجاء الامر العلي المؤرخ في ١٦ - ربيع الثاني وفي ٢٣ - مايه - ٢٣٥٩ - ١٩٤٠ - بتوقيف الزيادة بصفة وقتية الى غرة جانفي - ١٩٤١ - .

(١) - مصاريف الاصلاح - جاء الفصل ٥ - من الامر الجديد المنقح لهذا الفصل ١٢ - باعتبار ان مصاريف الاصلاح تكون عاملا يتسبب في الزيادة في مقدار الكراء اذ خول المالك حق ادخال ما يشب وقوع صرفه في باب اصلاح المحل منذ عام ١٩١٤ - بقدر ما تسببت فيه هذه الاصلاحات من تحسين حالة المحل او انها ادخلت عليه نوعا من الرفاهية الراجعة منفعته على المتسوغ وهذا الادخال الجديد لم يسبق به اي نص من النصوص القديمة فكان ادخالها عظيم خصوصا والاوامر الاولى لم تعترف قط بوجوب الزيادة في الكراء لسبب الاصلاحات وما كانت المحاكم بدورها يمكنها اعتبار هذه المصاريف في تقدير الكراء المطلوب منها تقديره اذ هي مطالبة بتطبيق القوانين الخاصة تطبيقا ضيقا على ان الزيادة الجديدة اقيت لنظر الحاكم الذي له وحده حق تقديرها بصفة اجتهادية مع القيد بان الكراء المزداد فيه لا يمكن ان تتجاوز جملته كراء محل مشابه للمحل المسوغ في غرة اوت - ١٩١٤ - ويكون المحل المقاس عليه قد ادخلت عليه اصلاحات مشاكلة للاصلاحات الواقعة بالمحل المطلوب تقدير كرائه .

(٢) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل السادس من الامر العلي المؤرخ في ٢٩ - عدة وفي ٣٠ - جانفي سنة ١٣٥٦ - المدرج برائد عدد ١٠ - ١٩٣٨ -

تنطبق مقادير الكراء المذكورة وجوبا ابتداء من تاريخ نشر امرنا هذا سواء لفائدة المالك او لفائدة المتسوغ ان كان هذا الاخير ما زال له الحق في القيام بالدعوى المنصوص عليها بالفقرة الثانية من الفصل الخامس عشر (١).

في صورة ما اذا سوغ المكترى لغيره بدون رخصة كتابية ان كان المكترى ما زال له الحق في التمديد . يمكن للمالك ان يطالب المكترى اثناء مدة التسويغ الذي اجراه هذا الاخير بزيادة مساوية لخمسين في المائة بالنسبة لقيمة كراء المحلات التي سوغها المكترى لغيره في سنة ١٩١٤ (٢).

وفيما اذا كان المسوغ قد سوغ المحل بحجة كتابية عن مدة اعدوام - ٩ - على الاقل فالزيادة في معين الكراء يمكن ان ترجع لثلاثمائة في المائة من قيمة الكراء الراجعة لعام - ١٩١٤ - بالنسبة لمحلات السكنى ولفرنكات - ٣٥٠ - بالنسبة للمحلات المعدة لتعاطي صناعة او التي لها صبغة مشتركة .

زيادة عن هاته الزيادات فان المتسوغين يجبرون على خلاص معلوم القيام بالشؤون او غير ذلك من المعاليم المحمولة عليهم قانونيا من بعد كما يمكن للمالك مطالبتهم بما عسى ان يقع من الزيادات في الاداء البلدي على الاكزية اثناء مدة التمديدات في الكراء بقدر

(١) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل السادس من الامر العلي المؤرخ في ٢٩ - قعدة وفي ٣٠ - جانفي سنة ١٣٥٦ - المدرج برائد عدد ١٠ - ١٩٣٨ -

(٢) ادرجت حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل السادس من الامر العلي المؤرخ في ٢٩ - قعدة وفي ٣٠ - جانفي سنة ١٣٥٦ - ١٩٣٨ - المدرج برائد عدد ١٠ - ١٩٣٨ -

نعم خول الامر الجديد للمالك حق طلب زيادة خاصة من المتسوغ الاصلي قدرها - ٥٠ - في التسويغ لغيره من تحته بدون رخصة كتابية وانتفع بتمديدات التمسك وذلك بالنسبة لمقدار كراء المحل المسوغ تسويغاً ثانياً لنسبة كراء عام - ١٩١٤ - هذا وتسويغ حل المحل من تحت المتسوغ الاصلي لا زال ممنوعاً خلافاً لتسويغ شق اقل من النصف والزيادة التي كانت في هذا الباب تقدر بفرنكات - ٣٠٠ - في المائة قد رفع مقدارها بفرنكات - ٥٠ - في المائة بهذا الامر الجديد كما تقدم ذكره

ما يثبت مقدار الزيادات المذكورة ويوزع هذا المقدار على جميع شاغلي العقار داخل فيهم المالك ان كان يسكن به وذلك على نسبة كراء عام ١٩١٤- (١)

فصل - ١٢ - مكرر - المسوغ الذي يدخل بعد غرة جويلية سنة ١٩٤١ - باتفاق مع

المتسوغ او اغلبية المتسوغين الذين يهمهم الامر تحسينات في كيفية الانتفاع بالمحلات المكررة يمكنه استرجاع جملة مصاريفه بزيادة في مقدار الكراء ولا يجوز ان تسمح هاته

(١) ادرجت حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل السادس من الامر العلي المؤرخ في ٢٩ - قعدة وفي ٣٠ - جانفي سنة ١٣٥٦ - ٢٩٣٨ - المدرج برائد عدد ١٠ - ١٩٣٨ -

وفعلا فقد وقع تغيير في امر ١٩٢٩ - الذي كان علاوة على الزيادة في مقدار الكراء حمل المتسوغ على دفع معلوم الشئون وما عسى ان يزداد في المعاليم البلدية فصار للمالك حق مطالبة المتسوغ بدفع معاليم الشئون والمعاليم البلدية التي تزداد على المعاليم الاصلية اثناء مدة التمسك بشرط تقديمه ما يثبت دفعه المقادير التي يطلبها على ان جملة المدفوع من المالك تجب في حالة تعدد المتسوغين قسمته على جميع التمسكين بعقار واحد على نسبة مقدار كراء كل منهم وعلى ان للمالك نصيبه منه اذا كان يشغل قسما من ذلك العقار باعتبار قيمة كراء عام ١٩١٤ - وقد زاد المشرع على هذا النص القديم ما مؤداه وجوب حمل كل زيادة في المعاليم على المتسوغ وبهذا يظهر ان المشرع ربما كان يتخيل بعض زيادات يحملها على المتسوغ وبما ان المالك هو المطالب بدفع هذه الاداءات فقد حفظ له حق الرجوع بها على المتسوغ او المتسوغين .

مصاريف الاصلاح الواقع بعد غرة جويلية ١٩٣٧ - - ان امر ١٩٣٨ - جاء بشيء جديد وذلك انه خول المالك في حالة ما اذا اتفق مع المتسوغ او جملة متسوقي عقار واحد على اجراء اصلاحات بالمحل او المحلات المسوغة بان يستخلص ما صرفه بواسطة الزيادة في الكراء بشرط ان يكون استخلاص ذلك على خمسة اقساط سنوية اي ان المصاريف اذا كانت جملتها الف فرنك فالمالك يمكنه الزيادة في الكراء السنوي بقدر لا يتجاوز العشرين في المائة من جملة الكراء داخلها فيها المعاليم البلدية المستخلصة اثناء مدة اشغال الاصلاح فهذا النص يفيد على حالة امكان الاتفاق بين المالك والمتسوغ لاجراء الاصلاح على ان هذه الاصلاحات يجب ان تكون خارجة عن دائرة الاصلاحات الاعتيادية الواجب القيام بها لطبيعة المحل وليست من باب الاصلاحات التي قررها القانون الصحي الجاري به العمل بالجهة فالاصلاحات المقصودة انما هي الاصلاحات التي تزيد في قيمة المحل وتدخل الرفاهية على تصرف المتسوغ وهذه الاخيرة هي التي يمكن تحميل المتسوغ عبء مصاريفها على البيان المتقدم كما هنالك امر وجب الالتفات اليه هو ان المالك اذا اتفق على مقتضى النص مع المتسوغ او اغلب المتسوغين متى تعددوا وجب على الاقلية في حالة الكثرة ورغم عدم موافقتها على اجراء هذه الاصلاحات التحسينية ان يحمل عليها منابها من معلوم الاصلاح ورغم عدم موافقتها ولمجرد موافقة الاغلبية .

الزيادة بخلاص المال المصروف عن مدة تقل عن خمسة اعوام او تتجاوز عشرين في الماء من مقدار الكراء « باعتبار تكاليف التسويغ » المستخلص وقت انجاز الاشغال (١). وهاته التحسينات خارجة عن اشغال القيام بالشؤون الاعتيادية واشغال حفظ الصحة المفروضة من طرف الهيئات المحلية ولا ينطبق الاعلى الاشغال التي تزيد في رفعة المحل وفي مرافقه لفائدة المتسوغ رأساً.

فصل - ١٣ - لا تجري الزيادة الجديدة على معين كراء المحلات المخلة بالصحة وما يصدر في شأنها من الاعلامات طبق الترتيب الصحيه الجاري بها العمل يقع تبليغه المتسوغ مع التنبيه عليه بان معين كرائه غير قابل للزيادة.

تحرر جريدة في هاته المحلات وترسم بدقتر خاص بها لدى الادارة البلدية .
يخفف كراء المحلات المخلة بالصحة بما قدره خمسون في المائة اذا تخلى المالك عن اجراء الاصلاحات اللازمة بها في الاجل القانوني المعين بالترتيب الصحيه (٢).

فصل - ١٤ - كل اقتراح من المسوغ او من اعوانه او المكلفين من طرفه و كل اتفاق يرمي بطريقة خفية لدفع مال او تسليم قيم او ضمانات او ترك اثاث لالزام المتسوغ لمحلات معدة للسكنى او لتعاطي حرفة بشيء زائد على الكراء القانوني المعين بامرنا هذا يعتبر مغني لا عمل عليه وتجري على من حاول ارتكاب ذلك من الاشخاص العقوبات المنبه عليها بالفصل - ٤١٩ - من المجلة الجناحية الفرنسية او الفصل - ١٣٩ - من المجلة الجناحية التونسية بقطع النظر على ما عسى ان يطالبه المتسوغون من الغرامات (٣).

فصل - ١٥ - اذا ثبت ان المسوغ زاد اكثر من عشرة في المائة في مبلغ الكراء الواقع

(١) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء الامر العلي المؤرخ في ١٤ - اوت سنة ١٩٤١ -
رائد عدد - ١٩٤١ - ٩٩

(٢) هذا ومما يجدر الاهتمام به ما جاء بهذه الفقرة من عقاب المالك بتخفيف الكراء اذا تقاعس عن اجراء الاصلاح المطلوب منه بناء على قانون الصحة في الاجل المضروب له .
(٣) جاء هذا الفصل باعتبار المالك الذي يزيد في الكراء كالمحتكر وقرر عقابه بما يعاقب به ذلك

تعيينه طبق الاحكام السابقة فانه يمكن الحكم عليه بخطية مدنيه تساوي ضعف الزيادة - ٣ -
مرات في الاقل و - ١٠ - مرات في الاكثر .

للمتسوغين الحق في طلب خفض معين الكراء لمبلغه القانوني واسترجاع ما دفعوا من
الفرق وذلك متى قاموا : بدعواهم وقدموا اعلاما لكتابة المحكمة ذات النظر قبل مضي
سنة اشهر من تاريخ اول توصيل اصدرة المالك في معلوم الكراء المزداد فيه بعد نشر امرنا
هذا وفي صورة ما اذا لم يقع الدفع في ابانه فقبل مضي السنة اشهر من تاريخ التنبيه
على المطلوب بالكراء بالدفع اذا كان ممن يرجع نظره للمحاكم الفرنسية او من تاريخ
الاعلام الموثق اذا كان ممن يرجع نظرهم للمحاكم التونسية وللمحكمة المنشورة لديها
النازلة ان تنظر ايضا في شان تطبيق الخطية المنبه عليها بالفقرة الاولى ولها في صورة
صدور الحكم على المالك ان تخول المتسوغ ان طلب ذلك منحة التوسيع في الاجال المنبه
عليها بالفصل - ٣ - وان وقع العود لارتكاب ما ذكر من رفع مبلغ الكراء فالنازلة تقدم
المحكمة الجناحية ويعاقب المتسوغ بالعقوبات المنبه عليها بالفصل - ٤١٩ - من المجلة
الجناحية والفصل - ١٣٩ - من المجلة الجناحية التونسية (١) (٢)

ويعاقب ايضا بالعقوبات المذكورة نفسها من يدرج بكتب بالنيابة عن الغير مبالغ
تتجاوز معينات الكراء المباحة وتمنح المحكمة ذات النظر للمتسوغ التوسيع المنبه عليه
بالمادة الثالثة الآتي بيانها .

ويمكن منحه ايضا للمتسوغ من طرف المحكمة المذكورة في الصورة المنبه عليها

بالفصل - ١٤ -

(١) جاء هذا الفصل باعتبار المالك الذي يزيد في الكراء كالمحتكر وقرر عقابه بما يعاقب به ذلك
(٢) الزيادة في مقدار الكراء وتعديله - بعد ان بين المشرع مقدار الكراء على نسبة مدة التعديد
وصنف المتسوغ بين حالة من يمكنه طلب تعديل الكراء مصرحاً بان من له حق طلب التعديل
يلزمه دفع الكراء الواقع تعديله ابتداء من تاريخ صدور الامر .
المتسوغون غير المتمسكين - كل المحلات المعدة للسكنى او الحرفة التام بناؤها قبل عام - ١٩٢٣ -
لا يمكن تسويتها بكراء ارفع من المقادير القانونية ولو تسوغ بعد غرة جويلية - ١٩٣٧ - .

لا يسوغ للمالك ان يتعرض لما يجريه التسوغ على نفقته من الاقامات التي ليس من شأنها ان تنقص من قيمة المحلات المسوغة مثل الكهرباء والغاز والتليفون والماء .

المادة الثالثة

القيام بالدعوى

فصل - ١٦ - الفقرات عدد - ١ - ٢ - ٣ - ٤ - ٥ - جميع المنازعات المتعلقة بالقيام بحق التوسيع في الآجال وشروطه وتكاليفه والاستمرار عليه وكذلك تطبيق واجراء العمل بهذا الامر ترفع بطلب من المدعي بواسطة اعلام لكتابة المحكمة:

اولا - اذا كان المتقاضون ممن لنظر المحاكم الفرنسية لدى قاضي الصلح في صورة ما اذا كانت النازلة تتعلق بتسويغ لا يتجاوز فرنكات - ٣٠٠٠ - غير داخل في ذلك التكاليف او تتعلق بكراء محل مؤثث اذا كان لا يتجاوز معين كرائه فرنكات - ٥٠٠ - في الشهر .

لدى المحكمة المدنية في غير ذلك من الصور .

ثانيا - اذا كان المتقاضون ممن لنظر المحاكم التونسية لدى رئيس المجلس الافاقي في صورة ما اذا كانت النازلة تتعلق بتوسيع لا يتجاوز مبلغه السنوي فرنكات - ٥٠٠ - في الشهر .

لدى المجلس الافاقي في غير ذلك من الصور .

وما يصدر من الاحكام من طرف المحاكم التونسية ويكون باتا بحيث لا يمكن اعادة النظر فيه الا بطريقة التعقيب لدى دائرة النقض والابرار .

يرجع النظر في كل نازلة للمحكمة الكائن بدائرتها المحل المسوغ .

المادة الرابعة

احكام مختلفة

فصل ١٧- لا تترتب غرامات لفائدة المشتري الجديد للعقار او لمن بيده رسم تسويغ فيه عن المدلة السابقة عن تاريخ امرنا هذا بمناسبة التوسيعات في الاجل الممنوحة بالاوامر السابقة وبأمرنا هذا .

فصل ١٨- لا يمكن تحويل اي محل من محلات السكنى ولو بتجديد بناءه لمحل فرجة او محل رقص او مستودع للسلع او محل تجارة او صناعة وذلك ليوم ١- جويليه ١٩٣٩- وكل مخالفة لهذا الحكم يقع تتبعها بمقتضى الفقرة ١٥- من الفصل ٤٧١- من المجلة الجنائية الفرنسية او الفصل ٤١٥- من المجلة الجنائية التونسية وعلى قاضي الصالح ان يأذن باعادة المحلات للسكنى في المدلة التي يراها مناسبة لذلك .

واذا لم يقع العمل بهذا الاذن في المدلة المعنية يحال المالك والشاغل للمحل على المحكمة التأديبية وتترتب عليهما خطية تتراوح بين فرنكات ١٠٠٠ - وفرنكات ١٠٠٠٠ - .

تجري احكام امرنا هذا على ما يعد من المحلات للسكنى وذلك من تاريخ تخصيصها لذلك من جديد لا سيما ما يتعلق من تلك الاحكام بالتوسيع في الاجال وبتجديد معينات الكراء جارية على المحلات المدة للسكنى وذلك مدة اربعة سنوات ابتداء من تاريخ اعادة المحل لما كان عليه سابقا ولا يعتبر تحويل المحل مخالفة يترتب عليها العقاب في صورة ما اذا كان القصد من التحويل تمكين المالك او زوجه او اسلافه من تعاطي تجارة او صناعة في المحل مع الاستمرار على السكنى به .

وفي صورة ما اذا بقي المحل بعد تحويله صالحا لسكنى عدد من الاشخاص يساوي على الاقل عدد الاشخاص الذين كانوا ساكنين به او لسكنى ارملة من ارامل الحرب لم تتزوج ومعها ولد.

وفي صورة ما اذا احدث المالك في مقابلة ذلك محلا آخر معدا للسكنى او هيا للسكنى محلا لم يكن في السابق معدا لها . وينبغي ان تكون المحلات المحدثه او المهيأة وكذلك قيمة كرائها وموقعها مماثلة للمحلات المخولة من حيث الاهمية وقيمة الكراء والموقع

اذا وقع استئناف الحكم الصادر من المحاكم فان النازلة تحال في الحين على المحكمة الا على درجه .

فصل - ١٩ - لا يمكن القيام باي تمديد مهما كان ضد المالك الذي يريد هدم عقاره لبناء عقار آخر مكانه يعدل للسكنى (١) (٢)

كذلك يكون الامر ان كان المالك يريد اصلاح محله بالبناء فوقه وادخال تغييرات عليه ان كانت هاته الاشغال مهما كان نوعها تصير ما يلزم لسكنى المتسوغ وعائلته غير صالح للسكنى (١) (٢)

(١) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل التاسع من الامر العلي المؤرخ في ٢٩ - قعدة وفي ٣ - جانفي سنة ١٣٥٦ - ١٩٣٨ -

(٢) مسألة رفض التمسك لسبب الهدم - ان المتسوغ الموضح امره سابقا لاتمكنه معارضة المالك الذي يطالب اخراجه لهدم المحل او ادخال تغييرات عليه وهذا ما جاء به الفصل - ٩ - من الامر الجديد نعم ان الفصل - ١٠ - من امر - ١٩ - ديسمبر - ١٩٢٩ - جاء باعتبار الحالتين يمكن فيها رفض التمسك :

الاولى - هي حالة المالك الذي يريد الهدم بقصد بناء عقار جديد بنفس ارضية الاول تكون عدد مساكنه ومراقفه مساوية للواقع هدمه .

الثانية - هي حالة المالك الذي يريد ادخال تغييرات على المحل سواء بالارتفاع عليه بطاق آخر او بوجه آخر بشرط ان يكون التغيير سببا في زيادة عدد المساكن .
لكن الامر الجديد خفف من وطأة هذا التشديد على المالكين .

ويحدد القيام بحق استرجاع المحل بقدر ما يلزم بمقتضيات الاشغال المذكورة .
يتوقف قيام المالك بحق استرجاع على الشروط الآتي بيانها :
اولا - يجب التنبيه قبل ستة اشهر على كل من المتسوغين للخروج من المحلات
التي في مكتراهم .

ثانيا - يعفى المتسوغون من دفع الكراء اثناء الستة اشهر المذكورة .
ثالثا - يجب الشروع في اشغال تجديد البناء او في اشغال التغييرات في الستة
اشهر المواليه لخروج المتسوغ الاخير (١) .

اذا تمسك المالك باحكام الفقرتين الاولى والثانية من هذا الفصل ولم يشرع في
الاشغال في الاجل المنبه عليه آنفا او لم يباشرها على الشروط المقررة بالفقرتين
المذكورتين فانه يحرم في المستقبل من القيام بحق الاسترجاع وتضرب عليه خطية
مدنية تتراوح من فرنكات - ٥٠٠ - الى فرنكات - ٥٠٠٠ - وذلك بقطع النظر على ما
عسى ان يطلبه المتسوغ المبعد من المحل بعنوان غرم الضرر .

ان الفصل - ٩ - المنقح للفصل - ١٩ - من امر عام - ١٩٢٩ - جعل ايضا حالتان يمكن معها
رفض التمسك :

الاولى ارادة المالك هدم محل السكنى

الثانية ارادة المالك ادخال تغيير على المحل بان يرتفع عليه او ان يدخل عليه تغييرات ولو
كانت هذه التغييرات من شأنها تغيير المحل غير صالح للسكنى اذ اللازم في هذه الصورة هو ان
المحل المطلوب استرجاعه سيصير بسبب الاشغال غير لائق للسكنى
ففي الصورة الاولى كان المشرع لامر - ١٩٢٩ - بكتفي برؤية المحل المعاد بناؤه صالحا للسكنى
بدون لزوم ان يكون حاويا لعدد من المساكن يساوي الاول

وفي الصورة الثانية فان المشرع لامر - ١٩٣٨ - اصبح لا يتطلب من المالك ان يكون الارتفاع
او التغيير متسببا في تنمية المساحة الصالحة للسكنى او التكاثر في عدد المساكن بل يكفي تصريح
المالك انه يريد اجراء اشغال ارتفاع او تغيير بصفة تغيير للمحل لا يمكن سكناه
فهل ان هذه الحرية المعطاة للمالكين ستجر من طرف المحاكم نظرية تقمع تغالي المالكين في
استعمال هذا الحق فيما يخص مسألة التغيير الذي خوله المشرع بصفة مطلقة ؟

(١) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل التاسع من الامر العلي المؤرخ في - ٢٩ -
قعدة وفي - ٣ - جاني سنة - ١٣٦٥ - ١٩٣٨ -

لا ينطبق اي شرط من الشروط المقررة اعلاه في صورة ما اذا كان العقار داخلا تحت قانون التمسك وعندما يثبت المالك ان العقار مناف لقواعد حفظ الصحة ويريد تجديد بناء العقار او تغييره فان الشرط المطلوب الوحيد هو الاعلام بذلك من قبل ستة اشهر ومع ذلك في صورة ادخال تغييرات على المحل فان القيام بحق الاسترجاع يحدد بما تقتضيه الاشغال (١) (٢) .

(١) ادرجت هاتيه الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في ١٤-١٠-١٩٤١- رائد عدد ٩٩-١٩٤١-

(٢) يرى المطالع للنص ان عبارته تعطينا فكرة العكس خصوصا وهذا النص لا يمكن تطبيقه الا حسب نصه وعبارته ويكفي المالك اذا رام ادخال تغييرات ان يصير المحل غير قابل للسكنى حتى يمنع المتسوغ من حق التمسك .

فيظهر من هنا ان المشرع اراد اعطاء المالك حرية ربما ادت الى التجازف واخص ما لاحظته المشرع هو اعطاء المالك حق امكانية الهدم والتغيير لمملكه كيفما يراه رغم معارضة المتسوغ المتمسك هذا ما وجب التعرض اليه من الحرية المعطاة للمالك بالقانون الجديد الذي وسع لفائده في المادة فهذه الملاحظة انارتها سبل الوسيلة التشريعية الجديدة اذ التشريع القديم كان يعلق مطلب الاسترجاع على ثلاثة شروط :

- ١ - التنبيه قبل مدة عام
 - ٢ - غرامة توازي كراء عامين
 - ٣ - اعادة البناء في اجل لا يتجاوز الستة اشهر
- نعم ان الامر الجديد جاء بثلاثة شروط ايضا لكنها اخف وطأة من الاولى :

- ١ - التنبيه قبل ستة اشهر
- ٢ - اسقاط كراء هذه المدة
- ٣ - وجوب ابتداء الاشغال في اجل لا يتجاوز الستة اشهر كذي قبل

يتضح للناقدان القواعد الجديدة خفيفة بالنسبة لما قبلها اذ التأجيل لعام كان لمدة طويلة بلا خلاف كما ان تحميل المالك دفع كراء عامين كان عبئا ثقيلا على كاهله وكان هذا التأجيل وهذا المقدار في القانون القديم مما يثبت عزيمة المالك في طلب الاسترجاع بخلاف شروط القانون الجديد فانها والحق يقال احسن مما قبلها لفائدة المالك ويظهر منها ارادة المشرع تنشيط البناءات الجديدة بصفة تسمح بتحسين حالة التسويج .

الخلاصة

لقد تأملنا في اعظم اسباب التغيير الذي ادخله الامر الجديد على قواعد التمسك وبقيت شروط

لكن في صورة التحويل فان القيام بحق الاسترجاع يكون مقصورا على المدة التي
لزم لانمام الاشغال .

على المتسوغين المحرزين على التوسيع ان يقتحموا مشقة اجراء الاشغال التي يفرض
للزومها ما يجريه المالك من الاعتلاء على المحل سواء بالجهات التي سكنها المتسوغ او الجهات
ال اخرى من العقار بدون ان يتجاوز امر ذلك ما يفرضه الفصل - ١٧٢٤ - « الفقرتان
الاولى والثانية » من المجلة المدنية او الفصل - ٧٤٩ - من مجلة العقود والالتزامات التونسية
على شرط ان يبقى للمتسوغ من المحل ما يكفيه لسكنه وسكنى عائلته .

اذا وقع هدم العقار او تحويل هيأته او الاعتلاء عليه فالمتسوغ لا يمكنه القيام بدعوى
التوسيع في الاجال متى حصل من المالك من الجهة الكائن بها العقار المذكور على محل آخر
مثل المحل الذي كان يبده مع توفر الاتحاد في الشروط من حيث الثمن والمدة .
لا يمكنه ايضا القيام بدعوى التوسيع في الاجال في صورة ما اذا اراد المالك
استرجاع الفسحات والاجنة والاراضي العارية عن البناء التابعة لمحللات السكنى المسوغة

مر - ١٩٢٦ - المنقحة بامر - ١٩٢٩ - على حالها .

زاد المشرع للامر الجديد احداث تمديدات جديدة متدرجة لفائدة المتسوغين للمحللات المبينة
قبل عام - ١٩٢٣ - كما قرر ايضا زيادات متدرجة ايضا تحمل على المتسوغين لفائدة المالكين وهنا وجب
الاعتراف بان هذه الزيادات خولت المتصرفين البقاء بالمحللات بكونهم منقسمين بالنسبة لكونهم
الجديدة البناء . على ان الازمة لازالت ضاربة اطنابها وقد ظهر للمشرع وجوب التدخل حتى لا تفاجيء
الناس حالة الرجوع الى الحالة الاولى حبا منه في تكوين حالة وسطى يتدرج بها الامر من حال الى حال .
ومن جهة اخرى فان حالة المالكين تحسنت بصفة محسوسة بالنسبة لبعض البنود المهمة من التشريع
الجديدة من ذلك ان المشرع بحث وراء تمكين المالك من استرجاع ما سبقه من مصاريف اصلاح الى
درجة ما ، كما انه نشط المالكين بالنسبة للمستقبل اذ خولهم حق الاسترجاع لمجرد العزم على الهدم لاعادة
البناء او الزيادة في ارتفاعه او تغييره .

حالة المتسوغين للعقارات المحسنة - لم يغير الامر الجديد ما جاء بامر جوان - ١٩٣٧ - المتعلق

بالتسويغات الواقعة مع جمعية الاوقاف بالنسبة لمحللات السكنى او الحرفة وبناء عليه فكل المحلات التي
سوغتها الجمعية قبل يوم - ١٠ - جوان - ١٩٣٧ - داخلية تحت قواعد التمسك وما سوغ بعد ذلك التاريخ
فهو داخل تحت نظام القانون العام .

معها وذلك لاقامة بناءات بها معد غالبا للسكنى وفي هاته الصورة يمكن للمتسوغ الحصول على حط في مبلغ الكراء .

فصل - ٢٠ - يترب على ما وقع دفعه مسبقا من مبالغ الاكزية على اي صورة كانت ولو على وجه الضمان فائض لفائدة المتسوغ يساوي مبلغ الفائض المعمول به بالبالكة الجزائية في التسبقات الواقعة على الصكوك ويجري الفائض المذكور على ما زاد على القسط الواحد من اقساط الكراء المدفوعة سلفا وذلك ابتداء من تاريخ نشر امرنا هذا وي طرح الفائض المذكور من تواصل الكراء المتعلقة بالثلاثة اشهر الثانية والراجعة اذا كان يدفع به راس كل ثلاثة اشهر من تواصل الشهر السادس والشهر الثاني عشر ان كان يدفع به راس كل شهر وكل اتفاق يخالف هذه الاحكام يعتبر ملغى لا عمل عليه .

فصل - ٢١ - على مالكي العقارات او المكافين بها بصفة وكلاء وارباب الماوي العائلية ان يضعوا خارج المحلات التي بايدهم معلقات محررة باحرف واضحة يشاهدها العموم عند المرور ويبينوا بها عدد البيوت الشاغرة عنهم وكذلك مبلغ الكراء .

على ارباب الاوتيلات او المكافين بها بصفة وكلاء والمتصرفون فيها وعلى ارباب الماوي العائلية والمحلات المؤثة ان يضعوا على واجهة العقار الذين هم منتصبون به معلقات محررة باحرف واضحة يشاهدها العموم عند المرور تتضمن ان العقار يحتوي على اوتيل او على مساكن مؤثة وسيصدر قرار من السلطة التي يهمها الامر تعيين شكل واتساع المعلقات الموما اليها .

يجب على الملك اعلام المجلس البلدي بجميع المساكن الشاغرة التي لديه في ظرف ايام - ١٥ - من تاريخ الشغور مع بيان عدد غرفها ومبلغ كرائها .

كل مخالفة لاحكام هذا الفصل يعاقب مرتكبها بخطة مدنية تراوح من - ١٠٠ - الى فرنكات - ٣٠٠٠ -

فصل - ٢٢ - لا يسوغ عرض محل شاغر للكراء مما لم يقع الاعلام به طبق احكام امرنا هذا ولا اجراء اشهار فيه ايا كان سواء كان ذلك مباشرة او بواسطة الغير .
ليس للواسطة « السمسار » ان يتقاضى اجرا او جائزة او غير ذلك من معينات السمسرة ما لم يتم عقدة تسويغ لحريفة .
وكل مخالفة لهذه الاحكام يعاقب مرتكبها بخضية تتراوح من - ١٠٠٠ - الى - ٥٠٠٠ - فرنك .

فصل - ٢٣ - لا ينطبق اي حكم من الاحكام المقيدة لتصرف المالك في ملكه مؤقتا مما شمل امرنا هذا او الاوامر السابقة .
تلحق بالعقارات الواقع بناؤها بعد غرة جانفي سنة - ١٩٢٣ - المحلات المسوغة للتجارة قبل التاريخ المذكور والتي ادخلت عليها من ذلك الوقت تغييرات القصد منها اعدادها لسكنى العائلات والتي خصصت لذلك في الواقع .
اما العقارات التي تم بناؤها بعد غرة اوت سنة - ١٩١٤ - وخصصت للسكنى قبل غرة جانفي سنة - ١٩٢٣ - فالمتسوغون الاصليون والمتسوغون الثانويون والمحاللة لهم عقود التسويغ والشاغلون لها على حسن نية يتمتعون بكامل الحق وبدون اتمام موجب من الموجبات بالتوسيع في آجال التصرف بالنسبة للمدة المقررة بالفصل - ١٢ - من امرنا هذا وباعتبار المصاريف التي قام بها المالك لبناء العقار .

المتسوغون الشاغلون على حسن نية في غرة جانفي سنة - ١٩٣٠ - لمحلات تم بناؤها بعد غرة اوت سنة - ١٩١٤ - وهم ممن كانوا يشغلون قبل الحرب محلات نزع من يدهم في سبيل المصلحة العامة يبقون حيث يسكنون الان لنهاية امد التمسك بدون زيادة في معين الكراء وذلك في صورة ما اذا كانوا ساكنين في محلات اعددها لهم من انتزعوا منهم محلاتهم القديمة .

تبطل المحاكم تماما بمجرد قيام المالك او المتسوغ بالدعوى كل رسم تسويغ او

وعد بالتسوية وقعا بمقتضى اتفاقات او قرارات عدلية ولو اكتسبت صبغة الحكم البات وكان وقوعها قبل نشر هذا القانون . ويفضى العمل بهما لعواقب غير منتظرة من شأنها ان تكبد امرهما تكاليف مشقة شططا واضحا من جهة ما ينال اجل الكراء من التوسيعات القانونية .

فصل - ٢٤ - ان الاحكام السابقة لها صبغة ترتيب عام بحيث ان كل ما ينافيها من الشروط والاتفاقات الواقعة قبل نشر امرنا هذا يعتبر ملغى لا عمل عليه .

فصل - ٢٥ - ابطلت من تاريخ غرة جانفي سنة ١٩٢٧ الاوامر المؤرخة في - ٢٥ - سبتمبر سنة ١٩١٨ - وفي - ١٠ - مارس سنة ١٩١٩ - وفي - ١٥ - جويلية سنة ١٩٢٠ - وفي - ١٨ - جوان وفي - ٢٥ - ديسمبر سنة ١٩٢١ - وفي - ٢٢ - جويلية سنة ١٩٢٢ - وفي - ١ - جوان ١٩٢٣ - وفي - ١٦ - جويلية سنة ١٩٢٤ - وفي - ٧ - ديسمبر ١٩٢٥ - الصادر في الترتيب المتعلق باكرية محلات السكنى .

يستمر العمل بما لا يخالف امرنا هذا من احكام الامر المؤرخ في - ٧ - ديسمبر سنة ١٩٢٥ - الصادر في تنقيح مبالغ الاكرية عن مدة طويلة بحيث ان الزيادة فيها يقع تحرير حسابها على مقتضى القواعد المسطرة بالفصل - ١١ - من امرنا هذا .

فصل - ٢٦ - تنطبق على المخالفات المنبه عليها بامرنا هذا احكام الفصلين عدد - ٤٦٣ - من المجلة الجناحية الفرنسية وعدد - ٥٣ - من المجلة الجناحية التونسية .

فصل - ٢٧ - ترفع لاعوام - ١٥ - مدة الاعفاء الوقتي من الاداء على قيمة الكراء الممنوح بمقتضى الفصل - ٣ - « الفقرة العاشرة من الامر المؤرخ في - ١٦ - سبتمبر - ١٩٠٢ - والفصل - ٤ - من الامر المؤرخ في - ٣١ - ديسمبر سنة ١٩١٠ - بالنسبة للبناءات الجديدة والمزاد فوقها بناءات اخرى والتوسيعات وتجري المدة المذكورة من تاريخ العام الموالي للعام الذي تم فيه البناء وتشمل البناءات الجديدة والمزاد فوقها بناءات اخرى والتوسيعات التي وقع

الشروع فيها ولم تتم للان وكذلك البناءات وغيرها مما يقع الشروع فيه بعد نشر امرنا هذا على شرط اتمامه قبل غرة جانفي ١٩٣٩-٠
لا تنسحب الاحكام المتقدمة على المحلات او اقسام المحلات المخصصة لغير السكنى وكذلك محلات النزهة والخلاعة ٠

تحرّم من الاعفاء المحدث بهذا الفصل المحلات او اقسام المحلات التي كانت معدة للسكنى ثم خصصت لمصلحة اخري وكذلك ابتداء من العام الموالي لتاريخ تخصيصها لغير السكنى بدون ان يوظف عليه الاداء على قيمة الكراء قبل مضي اجل الاعفاء المنبه عليه بالفصل ٣- من الامر المؤرخ في ١٦- سبتمبر سنة ١٩٠٢- والفصل ٥- من الامر المؤرخ في ٣١- ديسمبر سنة ١٩١٠-٠

فصل ٢٨- لا يمكن التمسك بالاحكام المتقدمة من امرنا هذا الا للفرنسيين والتونسيين والرعايا المحتمين بالدولة الفرنسية وكذلك لمن كان من رعايا الدول الحليفة او الدول التي تخول لها الاتفاقات السياسية الحق بان تتمسك بالتراتب المتعلق بالاكارية ٠

المادة الخامسة

احكام مالية

فصل ٢٩- المحلات التي وقع بناؤها قبل غرت اوت سنة ١٩١٤- ورجعت لاحكام الحق العام قبل ٣١- ديسمبر سنة ١٩٢٩- وصارت قابلة لتسويغات بالمراضاة لا يمكن تسويقها في المدة التي تنتهي في غرة جويلية ١٩٣٩- بمبلغ يتجاوز قيمة الكراء الراجع لعام ١٩١٤- مضاف لها اربعمائة في المائة ٠

المحلات التي يرجع الامر فيها للحق العام عند انتهاء مدة التمديد المنصوص عليها
بامرنا هذا بعد غرة جانفي سنة ١٩٣٠- لا يمكن لحد غرة جويلية ١٩٤٣- بشمن
يتجاوز قيمة الكراء الراجعة لعام ١٩١٤- مضاف لها ٣٠٠- في المائة بالنسبة للمحلات
المعدة للسكنى وفرنكات ٣٥٥- في المائة بالنسبة للمحلات ذات الصيغة المشتركة او
المخصصة سواء لتعاطي حرفة او مباشرة خطة (١).

ومعلوم الشؤون البلدية وثمان الماء لا يعتبر ان في تعيين اثمان الكراء الغالية بخلاف
الاداء على قيمة الكراء فانه يعتبر .

فصل ٣٠ - المتسوغون للمحلات او الشاغلون لها على حسن نية وارباب الشخصيات
المعنوية المنصوص عليها بالفصل الحادي عشر الذين انتهى امدهم المتفق عليه او الاجال
المخول لهم بطريق التمسك يجوز لهم القيام بحق تفضيلهم على غيرهم بالكراء المعين طبق
الفصل السابق والشروط المعينة بالفقرة الثانية من الفصل الخامس .
والتمتع بالامتياز المذكور يكون للاشخاص المشار اليهم بالفقرة الاولى من الفصل
الخامس .

فصل ٣١ - المتسوغون والشاغلون المذكورون بالفصل السادس لا يجوز لهم
التمسك بحق الامتياز المذكور .

كما ان حق الامتياز المذكور لا يمكن المعارضة به ضد المالك الذي يريد ان يشغل
بنفسه او بواسطة زوجه او اسلافه او اعقابهم او اسلاف زوجه او اعقابها محلا لازما
لحاجياتهم غير انه يجوز للمكتري المخرج من المحل التمسك باحكام الفصل التاسع .

(١) ادرجت هذه الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الفصل ٧- من الامر العلي المؤرخ في
٢٩- قعدة وفي ٣٠- جانفي ١٣٥٦ - ١٩٣٨ - المدرج برائد عدد ١٠-
لقد جاء الفصل ٢٩- من امر ١٩٢٩- بالمقدار النهائي الذي يمكن تسويغ هذا الصنف من
المحلات به لكن الامر الجديد جاء بمنع كراء هذه المحلات لنهاية غرة جويلية ١٩٤٣- بكراء تفوق
الزيادة فيه ٣٠٠- في المائة بالنسبة لكراء عام ١٩١٤- اذا كانت معدة للسكنى وفرنكات ٣٥٠- في المائة
اذا كانت معدة لحرفة او وظيفة عامة .

كما ان حق الامتياز المذكور لا تمكن المعاوضة به ضد المالك الذي يتمسك باحكام الفصل التاسع عشر لكن في هاته الصورة لا يمنح الحاكم غرامة الى المتسوغ المخرج من المحل الا بقدر ما تقتضيه قواعد القانون الاعتيادي .

فصل - ٣٢ - المسوغون الذين يثبت عليهم اجراء زيادة تتجاوز - ١٠ - في المائة على اثمان الكراء الغائية المحررة بالفصل - ٢٩ - يعاقبون بالعقوبات المنبه عليها بالفصل - ١٥ - .
وان استعملوا الوسائل المبينة بالفصل الرابع عشر فانهم يعاقبون بالعقوبات المسطرة بهذا النص .

فصل - ٣٣ - يجري النظر في نوازل القيام بحفظ الكراء في الصور المنبه عليها بالفصل السابق على الطريقة المنبه عليها بالفصلين - ١٥ - ١٦ - وينظر الحاكم ايضا في طلب البقاء بالمحل فصل - ٣٤ - ينسحب الفصلان - ٢٩ - ٣٠ - على المحلات المحبسة من التي نبه عليها بالفصل الاول ورجعت لاحكام للحق العام وهي محلات ينبغي تجديد كرائها بواسطة الاشهار العلني ووفقا للتراتب الجاري بها العمل فيما يتعلق بالاحباس .
وينسحب الفصلان المذكوران ايضا على المحلات التي من النوع المذكور وهي على ملك ادارات او تاسيسات عمومية اخرى .

توقف المزايدة عندما تبلغ الاثمان الغائية بالفصل - ٢٩ - واذا وجدت منافسة بين عدة مزايدين فالاسبقية تقرر على الصورة الاتية :

١ - للمتسوغ السابق او الشاغل على حسن نية او الاشخاص المبيينين المجمعول لهم واذا وجدت منافسة بين مزايدين متحدين في الصنف فالاسبقية تمنح بطريق القرعة .
وكذلك يكون الشأن بالنسبة لمزايدين لا يشملهم ادنى صنف من الاصناف الممتازة . ابقيت على حالها التراتيب المتعلقة باسلوب دفع التسويغات المذكورة الحاصل بالمزايدة .

نص أمر - ١١ - نوفمبر - ١٩٣٩ - (١)

رأئد - ١١٩ -

الفصل - ١ - ابتداء من تاريخ اليوم الثاني من شهر سبتمبر سنة ١٩٣٩ - وإلى تاريخ الامر المعين لانتها الحرب فان الاحكام الاستثنائية والوقفية الآتي بيانها يمكن تطبيقها في العلاقات بين المسوغين والمتسوغين لمحات سكنى او حرقه او تجارة او صناعة او لمحات مؤثثة وارض مسوعة بيضاء وعقارات واقعة في شأنها عقود اكرية مناجم او مقاطع او صالحة لاستغلال معهد تربية حيوان او زراعة اذا كان الكراء غير داخل تحت مجرد القواعد المنطبقة على عقود كراء الاراضي (٢)

الباب الاول - في الفسخ

الفصل - ٢ - الاكرية والتسويغات يمكن فسخها طبق الترتيب الاتيه وذلك في

غير اسباب الفسخ الناتجة من القانون العام.

(١) اتاماً للفائدة تنشر امر - ١١ - نوفمبر - ١٩٣٩ لعلاقته بالتمسك القديم في بعض جزئياته مع الحالة الجديدة التي ادخلها على صنف جديد معن خولهم حق التمسكات لاجل الحرب العالمية الحاضرة الجديدة مع ما جاء في اكماله او تنقيحه ومع الامر العلي الصادر في - ٢٠ - ربيع الاول وفي - ١٧ - افريل ١٣٦٠ - ١٩٤١ - الذي نقح القديم وربطه بالجديد وكذا الامر الذي جاء بضبط العلاقات مدة الحرب بين مسوغي ومتسوغي الاراضي الزراعية المؤرخ في - ٨ - رمضان وفي - ١٠ - اكتوبر - ١٣٥٩ - ١٩٤٠ - واليكم نصه بعد امر نوفمبر - ١٩٣٩ -

(٢) ادرج حسب تنقيحه الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في - ٨ - رمضان وفي - ١٠ - اكتوبر

- ١٣٥٩ - ١٩٤٠ - رأئد عدد - ١٢٤ -

الفصل - ٣ - يفسخ وجوبا عقد الكراء بطلب من المتسوغ اذا كان هذا الاخير جنديا تابعا للهيئات الفرنسية او الخليفة من جند التراب او شخصا تابعا للهيئات المشار اليها بالفقرة الاولى من الفصل الثاني من القانون المؤرخ في ١١ - جويليه ١٩٣٨ - المتعلق بالنظام العام للامة زمن الحرب الواقع تطبيقه بمملكتنا التونسية بامرنا المؤرخ في ٢٩ - سبتمبر ١٩٣٨ - ويفسخ ايضا وجوبا بطلب من المتسوغ الذي يثبت القدرة على الالتحاق بمسكنه كل كراء وقع عقده او تجديده بعد اليوم الثاني من شهر سبتمبر ١٩٣٩ اثر ظروف حاصلة من حالة الحرب وذلك خارج مكان المحل الاصلي^(١) ويوجه المطلب للمسوغ بمكتوب مضمون الوصول مع التعريف ببلوغه تضم له جميع الاوراق المثبتة .

ويجري العمل بالفسخ عند انتهاء اجل شهر ابتداء من يوم قبول المكتوب المضمون الوصول الا اذا عين المتسوغ في مطلبه اجلا بعد وذلك مع مراعاة احكام الفقرة الاولى من الجملة الثالثة من الفصل - ٦ - الاتي وفيما عدى الصور التي فيها اجل الاعلام دون شهر . ويمكن ان يترتب على الفسخ غرامة ان اثبت المسوغ كونه اجرى بطلب من المتسوغ ولا مور شخصية ملائمة بالمحلات المسوغة اشغالا او اصلاحات استثنائية كان في حسبانها خلاص مصروفها مدة الكراء وتعين الغرامة عند الاقتضاء مع اعتبار زيادة القيمة الناشئة للعقار عن هاته الاشغال .

ويمكن منح آجال للخلاص ولا تنسحب مقتضيات هذا الفصل على اكرية العقارات الفلاحية .

الفصل - ٤ - يمكن التصريح بالفسخ بطلب من كل متسوغ غير داخل في صنف المتسوغين المشار اليهم بالفصل - ٣ - اعلا اذا ادلى نظرا للظروف الناشئة عن حالة الحرب

(١) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في ١٤ - اوت - ١٩٤١ -
رائد عدد - ٩٩ - ١٩٤١ -

بعد تاريخ عقدة التسويغ بما يفيد انه امسك عن التصرف في بعض محل التسويغ او كاه
او انه تعذر عليه التصرف او انه حرم من اجل المداخل التي كان يعتمد عليها للخلاص
في مال الكراء او انه يتعذر عليه الاستمرار كالعادة على مباشرة الصناعة التي تسوغ من
اجلها العقار . فان صدر الاذن بالفسخ فان للحاكم ان يميز هل ان هنالك وجها لا في
الغرامة المشار اليها بالفقرة الرابعة من الفصل - ٣ - او كافة الغرامات الاخرى ويعين
عند الاقتضاء مبلغ هاته الغرامات حسب الظروف .

الفصل - ٥ - اذا توفي المتسوغ الذي تمكن في قائم حياته من التمسك بالفصاين
٣ - و - ٤ - اعلا او حصل العلم بوفاته بدون ان يقع تحقيق ذلك بوجه رسمي فانه
يمكن التصريح بالفسخ مع منح غرامة او بدون غرامة وذلك بطلب من زوجه او من
الافراد العائشين معه عادة يكونون من اقاربه او في كفالته او بطلب من احد ورثته
فان تخالفوا في طلب الفسخ فان للحاكم الفصل بينهم .

الفصل - ٦ - ان مطلب فسخ عقدة التسويغ المتعلقة بعقار صالح لتجارة مسطرة عليها
حق التقييد سواء كان الفسخ ممنوحا بوجه الاستحقاق او من شأنه ان يقع الترخيص فيه
على طريق المحاكم فانه يلزم تبليغه الى الدائنين المقيدين سابقا ويضاف لمطلب الفسخ
قائمة التقييدات او شهادة سلبية اما التبليغ فانه يجب جعله بكتب عدلي يقع التنصيص
فيه على الاجل المضروب للدائنين لتمكينهم من الاعلام بالاعتراض المشار اليه فيما بعد
ويمكن للدائنين جعل كتب عدلي في الاعلام باعتراضهم وذلك اثناء الشهر الذي يقع
فيه تبليغ الفسخ اليهم مع التزامهم بالتصريح بان في عزمهم الاستمرار على عقدة التسويغ
وتحمل تكاليفها تحت مسؤوليتهم .

وفي صورة وجود التقييد وعدم اعتراض دائن مقيد فان هناك وجبين .

اولا : ان الفسخ يوجه الاستحقاق المشار اليه بالفصل الثالث لا يعتبر نافذا الا بعد

انتهاء الشهر الموالي لتاريخ التبليغ الاخير ولا يجري العمل به الا في هذا التاريخ لكن ما لم يعين المتسوغ في مطلبه تاريخا بعد فيما سبق ذكره .
ثانيا : لا يمكن للحاكم ان يبت في مطلب الفسخ المشار اليه بالفصلين - ٤ - و - ٥ - قبل انتهاء نفس ذلك الاجل الذي مقداره شهر ابتداء من تاريخ التبليغ الاخير .
الفصل - ٧ - ان وقع منح الفسخ بالمرضاة او بوجه الاستحقاق او بحكم عدلي فان المبالغ المدفوعة على سبيل الكراء مسبقا او ضمنا لتنفيذ عقدة التسويغ تقاصص وجوبا مع مبلغ الكراء المطلوب ثم ان اقتضى الحال مع مبلغ الاصلاحات التسويغ وذلك رغم كل الشروط المخالفة وعلى نسبة مقدارها .

الباب الثاني

يتعلق بالتخفيضات والاجال والتمديدات

الفصل - ٨ - يمكن منح تخفيضات من مبلغ الكراء بمقتضى الاحكام الآتية :
الفصل - ٩ - يمكن منح تخفيضات من الكراء تستغرق ثلاثة ارباعه الى المتسوغين الذين يشبتون انهم من اجل ظروف تأتت من حالة الحرب وبعد تاريخ عقدة الكراء انقطعوا عن التمتع بكامل محل الكراء او بجزء منه او انهم صاروا محرومين من جزء ذي بال من المواد التي كانوا يعولوا عليها لدفع كرائهم وانهم صاروا غير قادرين على الاستمرار في القيام بالمهنة التي تسوغ لاجلها المحل .
ان لم يقع اتفاق من الجانبين فان الحاكم يعين بداية التنقيص التي يمكن ان تكون سابقة عن تاريخ المطلب الذي يقدمه المتسوغ للعدلية بدون ان تكون بالمرّة سابقة عن تاريخ - ٢ - سبتمبر - ١٩٣٩ - (١)

(١) ادرجت الفقرة الثانية حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في - ١٣ - فيفري - ١٩٤١ - رائد - ٢١ - ١٩٤١ -

واحكام الفصل الرابع لا تنطبق على المتسوغين الذين يتمتعون بتنقيض من ثمن الكراء بمقتضى الفقرة الاولى من هذا الفصل الا اذا اثبتوا ان حالتهم تغيرت منذ وقوع الوفاق بالمرضاة او الحكم الصادر .

ويمكن على الشروط المنصوص عليها بالفقرات السابقة منح تنقيصات للشخص المشار اليهم بالفصل الخامس .

وان كان المتسوغ محل معد للسكنى تابعا لاحدى الهيئات المشار اليها بالفقرة الاولى من الفصل الثالث وتم العقد قبل اليوم الثاني من شهر سبتمبر - ١٩٣٩ - فان هذا المتسوغ يتمتع وجوبا بمدة حضوره بهاته الهيئات بتنقيص قدره ثلاثة ارباع من مبلغ ثمن الكراء الا اذا اثبت المتسوغ ان المتسوغ قادر على دفع كامل ثمن كرائه او جزء اكثر من الربع .

والتنقيص نفسه الذي قدره ثلاثة ارباع يمنح وجوبا ان توفرت الشروط المنصوص عليها بالفقرة السابقة لمتسوغ محل حرفة او تجارة او صناعة حرفته او تجارته او صناعته انقطعت مباشرتها وذلك مدة هذا الانقطاع .

وفي الصور المنصوص عليها بالفقرتين السابقتين فان التنقيص لا يمكن التحصيل عليه فيما يخص العقود الواقع ابرامها ابتداء من اليوم الثاني من شهر سبتمبر - ١٩٣٩ - الا على الشروط المنصوص عليها بالفقرة الاولى من هذا الفصل .

واذا كانت المحلات المسوغة كائنة بمركز وقع افرغه باذن من السلط العمومية او بضرورة ناشئة عن العمليات العسكرية وصارت حقيقة غير مسكونة فان المالك يتمتع وجوبا في كامل المدة التي صارت فيها السكنى غير ممكنة لتنقيص قدره ثلاثة ارباع من مبلغ ثمن الكراء الا اذا اثبت المتسوغ ان المالك قادر على دفع كامل ثمن كرائه او جزء اكثر من الربع . (١)

(١) ادرجت هاته الفقرات حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في ١٠ - اكتوبر

زيادة على التقيص الذي قدره ثلاثة ارباع المنصوص عليه بالفقرات الخامسة والسادسة والثامنة من هذا الفصل يمكن منح تنقيصات من مبلغ الاكرية الباقية بالذمة يمكن ان تبلغ الى الاعفاء الكامل اذا اثبت من يهمة الامر انه غير قادر على القيام بدفع المبالغ التي بذمته . (١)

الفصل - ١٠ - ان التخفيضات المنصوص عليها بالفصل التاسع يقع حسابها بمقتضى مبلغ الكراء المرسوم بعقدة التسويغ وان لم يكن ذلك فبمقتضى مبلغ الكراء الناتج عن تطبيق القوانين والاوامر الجاري بها العمل .
واذا وقع نزاع في مبلغ الكراء رفع الى المجالس فان التخفيض يقع حسابه موقتا بمقتضى التقويم الذي يجريه الحاكم المعروضة عليه القضية حسب احكام العنوان الثالث من امرنا هذا .

الفصل - ١١ - يمكن للتسوغين المتمتعين بتقيص في الكراء عملا بالفصل التاسع التحصيل على آجال خلاص ما بذمتهم اما كلياً او جزئياً وهذه الآجال رغم احكام الفصل عدد ١٢٤٤ - من القانون الفرنسي والفصل عدد ١٣٧ - من المجلة التونسية للعقود والالتزامات يمكن تجديدها الى نهاية العام الموالي لتاريخ الامر المعين لانتهاه الحرب .
ان التسوغين الواقع استدعاؤهم للجندية بأذن من السلطة العسكرية عن مدة ادناها خمسة عشر يوماً والذين انخفض كراؤهم عملاً بالفقرة الخامسة والفقرة السادسة من الفصل التاسع يتمتعون ان لم تكن مداخيلهم انخفضت بسبب تجنيدهم . (٢)
وكل اجراء من الاجراءات يرمي الى ايجاب دفع الكراء قبل تاريخ انتهاء قانون تمديد الاكرية يعتبر باطلا وتحمل المصاريف على كاهل المسوغ . (٣)

(١) ادرجت الفقرة الاخيرة من هذا الفصل حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في ١٤ - اوت عام ١٩٤١ - رائد ٩٩ - ١٩٤١ .

(٢) ادرجت هاته الفقرة حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في ٢٢ - اكتوبر ١٩٤٠ .

(٣) ادرجت بقية الفصل ١١ - حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في ١٠ - اكتوبر ١٩٤٠ .

الفصل - ١٢ - المتسوغون ذوو النية الحسنة المتمتعون بتنقيص من اكريتهم عملا
بالفصل التاسع يبقون وجوبا على حوزهم في الاماكن المسوغة لهم الى الاجل الاعتيادي
الموالي للامر المعين لانتهاى الحرب وذلك على شروط :

اولا - ان يشغلون حقيقة الاماكن بانفسهم او بواسطة الاشخاص العائشين عادة
بمنزلهم قبل ٢- سبتمبر ١٩٣٩- الا اذا كان هناك سبب متجه .

ثانيا - ان يمثلوا الاحكام العدلية او الاتفاقات بالمرضاة الواقعة فيما يخص التنقيصات
والآجال عند الاقتضاء .

يقع ايضا وجوبا ابقاء المتسوغين ذوي النية الحسنة التابعين للهيئات المذكورة ولو
استمروا على دفع كامل كرائهم على تصرفهم في الاماكن المسوغة لهم حسب الشروط
المقررة بالاتفاق الذي انتهى اجله والى الاجل الاعتيادي الذي يلي التاريخ الذي صاروا
غير تابعين فيه للهيئات المشار اليها بالفقرة الاولى من الفصل الثالث وذلك على الشرط
المبين بالرقم الاول من الفقرة السالفة .

المتسوغون ذوو النية الحسنة غير المتسوغين المشار اليهم بالفقرتين السابقتين بشرط
ان يشغلوا فعلا المكان بانفسهم او بواسطة الاشخاص الذين يعيشون عادة بمسكنهم قبل
اليوم الثاني من شهر سبتمبر ١٩٣٩- يمكن لهم التحصيل على ابقائهم على حوزهم بالمكان
المذكور عاما فعاما ابتداء من تاريخ يوم انتهاء الاتفاق بدون ان تتجاوز مدة هذا الاتفاق
على الحوز تاريخ الاجل الاعتيادي الذي يلي الامر الصادر في تعيين انتهاء الحرب وعند
فقد اتفاق بالمرضاة ينظر الحاكم في صحة المطلب مع مراعاة جميع اركان النظر وان منح
الابقاء على الحوز فان اشغال المحل يستمر على الشروط المعينة بالاتفاق المنتهي اجله الا
اذا كان هناك اتفاق مخالف وبقي الحق للحاكم خصوصا فيما يتعلق بشمن الكراء والتكاليف
والقيام بالشؤون في الحكم في شان التغييرات التي يريد المتسوغ ادخالها في مصلحة شرعية

على الاتفاق المذكور بدون ان يجاوز الثمن اقصى الثمن المعين بالاحكام القانونية الجاري بها العمل (١)

فان لم يقع اتفاق على وجه التراضي فان الحاكم ينظر في صحة المطلب مع اعتبار وسائل النظر فان خول البقاء للحائز فان الحوز يستمر طبق الشروط المعينة بالاتفاق الذي حل اجله وذلك اذا لم يقع اتفاق مخالف لذلك ومع بقاء الحق للحاكم في ان يحكم بالتغييرات التي ربما يريد المسوغ ادخالها لمصلحة قانونية على الاتفاق المذكور سيما فيما يخص مقدار الكراء والتكاليف والاداءات الشخصية .

ويمكن الرجوع في الابقاء بالمحلات ذلك الابقاء المعطى او المحصل عليه بعد تنبيه جري في الاجل المعين حسب استعمال المحلات .

ولا يمكن معارضة المتسوغ لمحل تجاري او صناعي اثناء مدة تسويغه واثناء مدة ابقائه بالمحل اثر انتهاء التسويغ باي سقوط حق ترتب بعد يوم - ٢ - سبتمبر - ١٩٣٩ - بمقتضى الفصل الثاني من امرنا المؤرخ في - ٩ - اكتوبر - ١٩٢٦ - مادام منتفعا بالفقرتين ١ - ٢ - من هذا الفصل .

والامر كذلك بالنسبة لمتسوقي محلات التجارة او الصناعة وبيان ذلك :

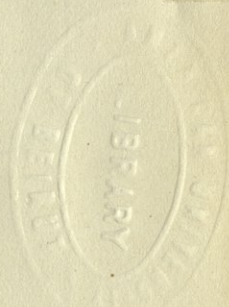
- أ. اثناء كامل مدة تسويغهم ماداموا قادرين على طلب الاتفاغ بالفقرة عدد - ٣ -
- ب. اثناء كامل مدة ابقائهم بالمحلات اذا كانوا متمتعين بالفقرة المذكورة بشرط ان تكون مطالب الابقاء بالمحلات وقعت بصفة قانونية قبل انتهاء مدة التسويغ ثم جددت قبل التاريخ المعين لانتهاه الشغل (٢)

يمكن لرئيس المحكمة مع مراعاة الظروف الحاصلة من حالة الحرب ان يقلل

(١) ادرجت الفقرة الثالثة من هذا الفصل حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في - ١٤ - اوت - ١٩٤١ - رائد - ٩٩ - ١٩٤١ -

(٢) ادرجت هاته الفقرات حسب تنقيحها الذي جاء به الامر العلي المؤرخ في - ١٠ - اكتوبر - عام - ١٩٤٠ - رائد - ١٢٤ -





01024472

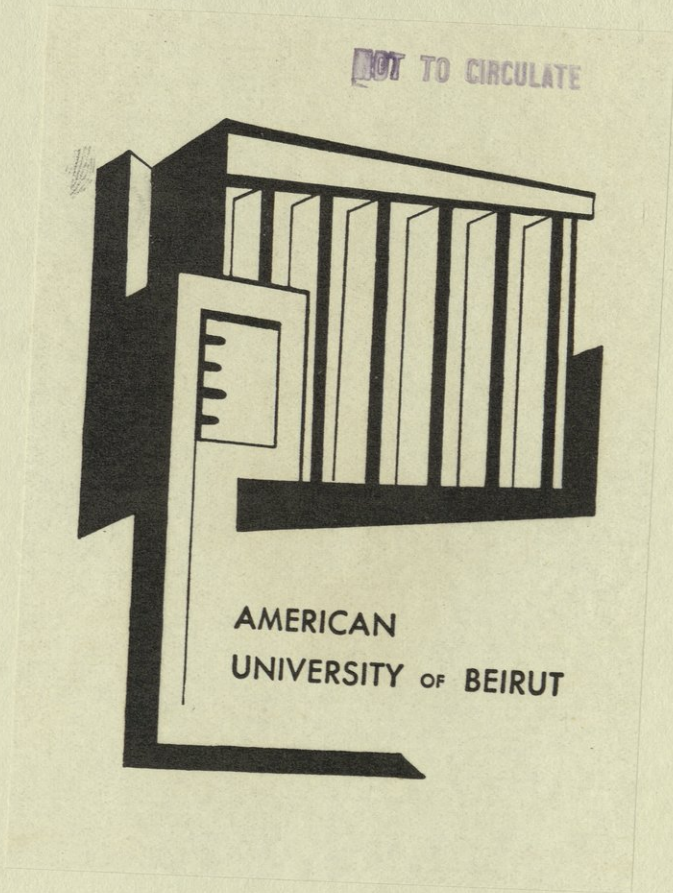


AMERICAN UNIVERSITY OF BEIRUT LIBRARIES

349.611:T92mA:v.3:pt.4:c.1

السنة ١٩٩٤ : المجلد ٤ : الجزء ١

[تونس : المنظمة الوطنية]



349.611
T92m A
v.3 pt.4