

CODE DE L'URBANISME

Loi N° 94-122 du 28 Novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. (1)

Au nom du peuple,
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit:

Article premier :

Sont promulgués en vertu de la présente loi, sous le titre "Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme" les textes législatifs relatifs à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme

Article 2 :

Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment la loi N° 76-34 du 4 février 1976 relative aux permis de construire, et la loi 79-43 du 15 Août 1979 portant promulgation du Code de l'Urbanisme ensemble les textes qui les ont modifiés et complété.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme de l'État.

Tunis, le 28 Novembre 1994

Zine EL Abidine BEN ALI

CODE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'URBANISME

Article Premier :

Les dispositions du présent code fixent les règles à suivre pour l'organisation et l'exploitation optimale de l'espace, la planification, la création et le développement des agglomérations urbaines afin :

- de conditionner le cadre de vie,
- d'assurer l'exploitation rationnelle des ressources,
- de protéger les zones de sauvegarde,
- de protéger les sites naturels et culturels, y compris les sites archéologiques tels que définis par l'article 2 du Code du patrimoine

archéologique, historique et des arts traditionnels,

- d'assurer la sécurité et la santé publique,
- de garantir une répartition rationnelle entre les zones urbaines et rurales, et ce dans le cadre d'une harmonisation entre développement économique, développement social, et équilibres écologiques, en vue de garantir un développement durable et le droit du citoyen à un environnement sain.

TITRE PREMIER

DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Article 2 :

On entend par aménagement du territoire, l'ensemble des choix, des orientations et des procédures fixées à l'échelle nationale ou régionale pour organiser l'utilisation de l'espace et même d'assurer notamment la cohérence dans l'implantation des grands projets d'infrastructures, d'équipements publics et des agglomérations.

CHAPITRE 1

DU COMITÉ INTERMINISTÉRIEL POUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Article 3 :

Il est institué un comité interministériel pour l'aménagement du territoire, ayant pour mission d'arrêter les grandes options d'aménagement du territoire, d'assurer la cohérence spatiale entre les différents programmes d'aménagement et d'équipements et de donner son avis dans le cadre de ces attributions sur :

- les grands programmes d'infrastructures et d'équipements
- les grands programmes de développement des villes;

- les plans directeurs d'aménagement visés à l'article 7 du présent code et ce, à l'échelle nationale ou régionale ou à l'échelle des grandes agglomérations;
- les plans directeurs sectoriels d'aménagement et d'équipement, élaborés par les divers départements ou par les organismes et établissements publics placés sous leur tutelle;
- les procédures pouvant concourir à l'organisation de l'utilisation de l'espace à l'échelle nationale et à la protection de l'environnement.

Le comité interministériel pour l'aménagement du territoire peut faire des recommandations concernant toutes les questions qui lui sont soumises et qui sont susceptibles d'assurer la cohérence entre les options arrêtées ou pouvant contribuer à leur concrétisation. Il peut également donner son avis sur toutes les questions qui lui sont soumises et notamment celles relatives à l'exécution de ces options et leur impact sur l'environnement.

Article 4 :

Un décret définira la composition et les modalités de fonctionnement du Comité Interministériel pour l'aménagement du territoire.

CHAPITRE II DES SCHÉMAS DIRECTEURS D'AMÉNAGEMENT

Article 5 :

Les schémas directeurs d'aménagement fixent les orientations fondamentales de l'aménagement des zones territoriales concernées compte tenu des relations avec les régions avoisinantes et de l'équilibre à conserver entre l'expansion urbaine et l'exercice des activités agricoles et d'autres activités économiques ainsi que la nécessité de protéger les sites naturels et culturels y compris les sites archéologiques, et les zones de sauvegarde, tels que définis par la législation en vigueur.

Les schémas assurent l'organisation de l'utilisation de l'espace en orientant l'implantation des programmes de l'État, des collectivités publiques locales, des établissements et services publics et en

oeuvrant à leur cohérence dans le cadre des perspectives de développement économique et social.

Ces schémas déterminent notamment l'utilisation générale des sols, le tracé des grandes infrastructures, l'organisation générale du transport, la localisation des équipements structurants, des services et des activités les plus importantes, des sites culturels y compris les sites archéologiques, les zones de sauvegarde et les monuments historiques à conserver ou à mettre en valeur ainsi que les orientations générales de l'expansion et du développement des agglomérations urbaines.

Ils tiennent également compte des risques naturels et des impacts sur l'environnement.

Article 6 :

Outre les dispositions de l'article 5 du présent code, les schémas directeurs d'aménagement relatifs aux agglomérations urbaines tiennent compte de l'organisation générale de ces agglomérations. Ils déterminent également les zones affectées aux grands équipements structurants, dans lesquelles il est impératif de créer des objets en vue de favoriser l'harmonisation et l'intégration du tissu urbain de ces agglomérations et de leurs quartiers, notamment sur le plan économique et social.

Article 7 :

La liste des zones sensibles et des grandes agglomérations urbaines qui nécessitent l'élaboration des schémas directeurs d'aménagement, sera fixée par décret pris sur proposition conjointe des Ministres chargés de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme après avis du Ministre chargé du Développement Régional, du Ministre chargé de l'Agriculture et du Ministre chargé du Patrimoine en ce qui concerne les sites culturels, archéologiques et les zones de sauvegarde.

Ces schémas sont élaborés par le Ministère chargé de l'Aménagement du Territoire en collaboration avec les départements ministériels intéressés et après consultation des collectivités publiques locales et des services publics concernés.

Ils sont approuvés par décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire.

Article 8 :

Excepté les zones territoriales visées à l'article 7 du présent code, les schémas directeurs d'aménagement des zones restantes, peuvent être élaborées sur initiative des collectivités publiques locales ou des intervenants publics habilités à cet effet, après consultation des collectivités publiques locales concernées.

Toute décision d'élaboration d'un schéma directeur d'aménagement doit être portée à la connaissance du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire qui fournit à son tour à la collectivité publique locale ou à l'intervenant public concerné toutes les données lui paraissant utiles à cette élaboration.

La collectivité publique locale concernée, ou l'intervenant public, procède à l'élaboration de ces schémas en collaboration avec les services publics régionaux compétents.

Ces schémas directeurs d'aménagement seront approuvés par arrêté du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire après avis des Ministres chargés de l'urbanisme, et du Plan et du Développement Régional.

Article 9 :

Les pièces constitutives des schémas directeurs d'aménagement seront fixées par décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire.

**CHAPITRE III
DU SUIVI DE LA MISE EN OEUVRE
DES DISPOSITIONS
Relatives à L'AMÉNAGEMENT DU
TERRITOIRE**

Article 10 :

Les plans d'aménagement urbain, les opérations d'aménagement et tous les projets d'infrastructure et d'équipement doivent se conformer aux indications des schémas directeurs d'aménagement.

Le Ministère chargé de l'Aménagement du Territoire procède à la préparation des documents nécessaires sur le plan national ou

régional qui résumant la totalité des options relatives à l'organisation de l'utilisation de l'espace, et procède à toutes les rectifications nécessaires afin qu'elles soient prises en considération lors de l'élaboration des différents plans directeurs visés à l'article 5 du présent code et des schémas directeurs sectoriels.

Article 11 :

Les projets d'aménagement, d'équipement et d'implantation d'ouvrages pouvant affecter l'environnement naturel par leur taille ou impacts, sont soumis à une étude préalable d'impact.

L'accord définitif concernant les projets cités à l'alinéa premier sus-visée ne sera donné par les administrations concernées qu'après approbation de l'étude d'impact afférente à ces projets, par le Ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire.

Le Ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire peut sur la base de l'étude d'impact, proposer toute action ou modification du projet susceptible d'éviter ou limiter les atteintes au milieu naturel, aux équilibres généraux de l'environnement, et à l'organisation de l'utilisation de l'espace.

Toutes les rectifications ou modifications nécessaires au projet seront faites de commun accord entre le Ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire et le Ministre duquel le projet rentre dans le cadre de ses attributions.

En l'absence d'un tel accord, le projet d'aménagement, d'équipement ou d'implantation de l'ouvrage, sera soumis, accompagné de l'étude d'impact, au comité interministériel prévu à l'article 3 du présent code, pour arbitrage.

**TITRE II
DES PLANS D'AMÉNAGEMENT
URBAIN**

Article 12 :

Les plans d'aménagement urbain fixent notamment les règles et servitudes d'utilisation des sols et déterminent

- 1) Les zones selon l'usage principal qui leur est assigné ou selon la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées et celles qui doivent y être interdites;
- 2) La densité des constructions autorisée dans chaque zone fixée ou dans chaque partie de la zone, en fonction de la capacité de l'accueil de l'infrastructure et des équipements collectifs déjà existants ou à réaliser, de la qualité des sols de ces zones, des risques naturels éventuels et des facteurs environnementaux;
- 3) Le tracé des voies de circulation à maintenir, à modifier ou à construire et la fixation de leurs caractéristiques;
- 4) Les zones de protection des monuments historiques, les zones de sauvegarde, les sites culturels, archéologique, agricoles et naturels ayant fait l'objet d'une réglementation de pression, de sauvegarde ou de mise en valeur ainsi que les zones devant être conservées eu égard à leur spécificité, telles que le littoral;
- 5) Les emplacements réservés aux ouvrages, aux équipements collectifs, aux équipements d'utilité publique, aux espaces verts et aux places publiques; et ce conformément à une grille d'équipement fixée par décret;
- 6) Les règles d'urbanisme relatives au droit d'implantation des constructions, à leur nature et à leur affectation, à condition de respecter les procédures pouvant renforcer l'intégration sociale au sein des agglomérations, une meilleure utilisation des sols, et de respecter également les besoins générés par la situation particulière des handicapés.

Article 13 :

Un arrêté du Ministre chargé de l'urbanisme fixera les pièces constitutives du plan d'aménagement.

**CHAPITRE PREMIER
DE LA DÉLIMITATION DES ZONES
REQUÉRANT L'ÉTABLISSEMENT
D'UN
PLAN D'AMÉNAGEMENT**

Article 14 :

Les zones requérant l'établissement d'un plan d'aménagement urbain sont délimitées par arrêté du Gouverneur territorialement compétent pris après avis ou sur proposition de la collectivité publique locale concernée et ce, après consultation des services régionaux,

et le cas échéant, des services centraux relevant du Ministère chargé de l'urbanisme.

Cet arrêté sera affiché au siège du Gouvernorat et le cas échéant au siège de la Commune concernée. Il fera également l'objet d'un avis diffusé sur les ondes et dans la presse.

Article 15 :

L'autorité administrative compétente peut différer, pour une période maximale de deux ans à compter de la date d'affichage des arrêtés visés à l'article 14 du présent code, la décision concernant les demandes d'autorisation relatives aux lotissements, aux constructions, aux équipements et aux opérations susceptibles d'entraver l'exécution du plan d'aménagement à établir ou d'en augmenter les coûts de sa réalisation.

**CHAPITRE II
DE L'ÉTABLISSEMENT DES PLANS
D'AMÉNAGEMENT URBAIN**

Article 16 :

La collectivité publique locale concernée se charge, en collaboration avec les services territorialement compétents relevant du Ministère chargé de l'Urbanisme, de l'établissement des projets de plans d'aménagement urbain et de leur révision.

Le projet de plan est ensuite transmis aux entreprises et établissements publics concernés ainsi qu'aux services régionaux, ou le cas échéant aux services centraux pour avis et motivé et ce, dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de réception. Le défaut de réponse dans les délais équivaut à une approbation tacite de leur part du projet du plan.

Le projet est par la suite soumis au conseil municipal ou régional, selon le cas, qui en ordonne l'affichage au siège de la municipalité, de la délégation ou du Gouvernorat afin que le public en prenne connaissance. Un avis d'enquête le concernant sera communiqué dans la presse et sur les ondes et publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Au cours des deux mois suivant cette procédure, tout intéressé peut consigner ses

observations ou oppositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la municipalité, de la délégation ou du gouvernera concerné, ou adresser un mémoire d'opposition par lettre recommandée à l'autorité administrative concernée.

Article 17 :

A l'expiration du délai d'enquête, le Président du Conseil Municipal ou le Président du Conseil régional selon le cas, se charge de transmettre pour avis, le projet du plan accompagné des oppositions ou observations résultant de l'enquête, aux services régionaux directement concernés. Il se charge également de transmettre automatiquement ledit projet aux services régionaux ou le cas échéant aux services centraux relevant du Ministère chargé de l'Urbanisme, afin qu'ils apportent éventuellement, les modifications nécessaires pour le mettre en harmonie avec les autres plans d'aménagement des zones avoisinantes et en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur.

Lesdits services émettent leur avis ou apportent les modifications qui leur paraissent utiles, selon le cas, dans les deux mois à compter de la date de réception du projet de plan.

Dès que les procédures prévues aux alinéas précédents sont terminées, le projet de plan, accompagné de l'avis et des suggestions des services administratifs des établissements et des entreprises publiques consultées ainsi que des observations et oppositions résultant de l'enquête visée au troisième alinéa ci-dessus et de l'avis à leur sujet, des services régionaux concernés, est soumis au conseil municipal ou régional intéressé par délibération, et ce dans un délai ne dépassant pas trois mois.

Article 18 :

Les plans d'aménagement urbain doivent observer les orientations figurant dans les schémas directeurs d'aménagement, les plans de protection et de mise en valeur des sites culturels, des zones de sauvegarde, des zones avoisinantes aux monuments historiques, des sites naturelles, et des ouvrages militaires s'ils existent.

CHAPITRE III

**DE L'APPROBATION DES PLANS
D'AMÉNAGEMENT URBAIN ET
DE SES EFFETS**

Article 19 :

Les plans d'aménagement urbain sont approuvés par arrêté du Gouverneur territorialement compétent.

Le plan d'aménagement approuvé est affiché au siège de la Municipalité ou de Gouvernorat concerné, le plan en est informé sur les ondes et dans la presse.

L'arrêté d'approbation du plan aménagement comporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Toute personne a le droit de demander une copie du plan d'aménagement en contre partie d'un montant fixé conformément à la législation en vigueur.

Article 20 :

La collectivité publique locale concernée ou le Ministre chargé de l'Urbanisme, est chargé, après approbation du plan d'aménagement, d'entreprendre sur le terrain, toutes les mesures d'ordre pratique pour la délimitation des zones réservées aux voies, aux places publiques, aux espaces verts et aux aires destinées aux équipements collectifs et ce par la pose de besoins visibles; cette opération ne devant pas entraver l'exploitation normale par leurs propriétaires, des immeubles concernés l'opération de délimitation.

Un espace vert ayant acquis cette vocation par l'effet d'un plan d'aménagement, ne peut la perdre que par décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis du Ministre chargé de l'environnement et de l'aménagement du territoire.

Article 21 :

Ne sont pas permis l'édification de construction sur des terrains non situés ainsi que les travaux d'amélioration de constructions existantes à l'intérieur des zones délimitées conformément aux dispositions de l'article 20 du présent code.

Toutefois, sont permis sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente, la complantation de terrains nus situés à l'intérieur de ces zones, ainsi que la restauration et l'entretien des constructions y

existantes.

Les travaux de constructions, de restauration ou de modification, exécutés en violation des dispositions du premier alinéa ci-dessus, ne peuvent en aucun cas être pris en considération lors de l'estimation de l'indemnité d'expropriation des terrains sur lesquels ces constructions ont été élevées ou lors de l'expropriation des constructions objet de travaux de restauration ou de modification.

Article 22 :

Lorsque l'autorisation d'effectuer des travaux de restauration visés à l'article 21 du présent code est refusée par l'autorité compétente, pour un immeuble déclaré menaçant ruine, l'administration est obligée d'acquérir, de l'exproprier si le propriétaire refuse de le céder à l'amiable, d'autoriser sa restauration. Elle doit dans le premier cas prendre les mesures qui s'imposent pour éviter les risques de dommages pouvant être engendrés du fait de l'état de l'immeuble.

Article 23 :

Les servitudes résultant des règlements d'urbanisme pris, dans l'intérêt de la sécurité publique, des ouvrages militaires de la circulation, de la conservation du patrimoine historique, archéologique et artisanal et concernant notamment l'utilisation des sols, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties de chaque immeuble, et l'interdiction de construire dans des zones déterminées, ne donnent droit à aucune indemnité, à l'exception des cas où un dommage matériel, direct et certain résulte de ces servitudes :

- 1) pour les constructions dûment autorisées;
- 2) pour les immeubles dont une partie reste inexploitable;

Dans ces deux cas, le propriétaire est tenu à peine de forclusion, de présenter à l'autorité administrative concernée une demande pour réparation de préjudice subi, et ce, dans le délai des six mois à compter de la date à laquelle il a été informé par cette autorité de l'existence des servitudes grevant à son immeuble.

L'autorité administrative est tenue de lui répondre dans un délai de trois mois à

compter de la date de la réception de la demande de réparation du préjudice.

Le propriétaire peut, s'il refuse l'offre de l'administration, ou s'il ne reçoit pas de réponse dans le délai de trois mois visé à l'alinéa précédent, intenter auprès des tribunaux compétents, une action en réparation du préjudice.

Toutefois, les propriétaires d'immeubles dont une partie demeure exploitable ne peuvent demander réparation du préjudice que pour la partie excédent le quart de la superficie totale.

3) pour le cas d'immeubles devenus inexploitable en totalité, les propriétaires peuvent demander leur acquisition par l'Administration.

Dans le cas où les propriétaires exprimeraient par écrit leur souhait de les conserver, ils n'auront pas le droit de réclamer d'indemnité quelconque par la suite.

Dans tous les cas visés ci-dessus, l'indemnité est réglée soit à l'amiable soit par voie judiciaire devant les juridictions compétentes conformément à la législation en vigueur relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Cependant, l'estimation de ladite indemnité est faite en tenant compte de l'usage auquel l'immeuble sera affecté et des servitudes résultant de son classement ou de sa protection lorsqu'il s'agit d'immeubles grevés de servitudes en vue de la conservation du patrimoine historique, archéologique ou artisanal.

Article 24 :

Le Gouverneur ou le Président de la Municipalité selon le cas, ou le Ministre chargé de l'Urbanisme, dans tous les cas, peut requérir l'immatriculation des terrains non bâtis et non immatriculés situés à l'intérieur des zones définies par l'arrêté visé à l'article 14 du présent code et ce après en avoir informé les propriétaires.

Les autorités compétentes ont, en vertu du présent code, le droit de requérir l'immatriculation des immeubles au nom de leurs propriétaires. Ces derniers qui ne peuvent s'y opposer, mais conserver le droit de fournir tous les documents et éléments de preuve justifiant de leur propriété et de présenter les déclarations et observations

confirmant cette propriété.

La personne requérant l'immatriculation, qu'il s'agisse de l'État ou de la collectivité publique locale concernée, supporte les frais occasionnés par l'opération d'immatriculation et mentionnés dans le jugement d'immatriculation. Ces frais seront inscrits en tant que privilèges en sa faveur, sur le registre foncier.

Ces frais seront remboursés par le propriétaire en cas de vente partielle ou totale de l'immeuble ou à l'occasion de son lotissement ou de la demande du permis de bâtir.

Les modalités de remboursement seront définies par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis du Ministre des Finances.

CHAPITRE IV DES REGLEMENTS RELATIFS AU LITTORAL ET AUX VOIRIES STRUCTURANTES

Article 25 :

Nonobstant les règlements spéciaux pouvant être édictés pour certaines zones en raison de leurs caractéristiques naturelles, architecturales, esthétiques ou de sécurité, et en l'absence d'un plan d'aménagement approuvé, il est interdit de construire à une distance inférieure à cent mètres à partir du domaine public maritime dans les zones du littoral et du domaine public hydraulique dans le reste des zones et ce à compter de l'entrée en vigueur du présent code.

Cette distance peut être augmentée dans les zones menacées d'érosion maritime et chaque fois que la nécessité de protection du littoral l'impose et ce par décret sur proposition du Ministre chargé de l'urbanisme après avis du Ministre chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire.

Cette distance sera également fixée dans les zones couvertes par un plan d'aménagement approuvé en fonction de la situation particulière de chaque zone, mais elle ne peut en aucun cas être inférieure à vingt cinq

mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux activités économiques nécessitant d'être à proximité du rivage de la mer, auquel cas, leur implantation est soumise à une autorisation spéciale du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis des Ministres chargés des Domaines de l'État et de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire.

Sont dispensés de cette autorisation, tous les ouvrages et constructions nécessaires à la sécurité de la navigation maritime et aérienne, à la défense nationale ou à la sécurité publique, ainsi que les constructions érigées avant l'entrée en vigueur du présent code excepté celles édifiées en infraction à la réglementation relative au domaine public, même avec autorisation;

Article 26 :

Est interdite l'édification de constructions ou d'ouvrages abritant des activités polluantes pour l'environnement le long des voies structurantes prévues par les plans d'aménagement urbain, ou par les plans de sauvegarde ou de mise en valeur concernant les zones de sauvegarde ou les sites culturels, ou archéologiques s'ils existent.

Cette interdiction concerne les activités autorisées et non encore entreprises à la date d'entrée en vigueur du présent code.

CHAPITRE V DES REGLEMENTS GÉNÉRAUX D'URBANISME ET DE CONSTRUCTION

SECTION I DES REGLEMENTS GÉNÉRAUX D'URBANISME

Article 27 :

A l'exception des zones couvertes par des plans d'aménagement approuvés ou des zones soumises à des règlements particuliers, toutes les opérations de construction sont soumises à des règlements généraux d'urbanisme approuvés par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ces règlements prévoient la localisation et le volume des constructions, le mode de leur implantation, et leur accès, la délimitation et la répartition des espaces verts, des places publiques, et des équipements collectifs, le mode d'implantation des infrastructures et des équipements d'utilité publique, la préservation de l'environnement et la prévention des risques naturels. Ces règlements prennent en considération les besoins engendrés par la situation particulière des handicapés.

Un arrêté conjoint des Ministres chargés de l'Urbanisme et de l'Agriculture, fixe les surfaces minimales des exploitations agricoles et les surfaces maximales des constructions pouvant y être érigées.

SECTION II DES SECTIONS GENERALES DE CONSTRUCTION

Article 28 :

Des règlements généraux de construction prenant en considération les spécificités de chaque région, seront édictés par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ces règlements prennent en considération les besoins engendrés par la situation particulière des handicapés chaque fois qu'il s'agit de constructions ouvertes au public.

CHAPITRE VI DU CONSEIL CONSULTATIF D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE

Article 29 :

Il est créé auprès du Ministre chargé de l'Urbanisme un conseil appelé "Conseil Consultatif d'Urbanisme et d'architecture" chargé notamment de donner son avis sur les grands projets urbains et sur toutes les questions ayant rapport avec le cachet architectural des constructions ou avec l'architecture.

Un décret fixera la composition et le mode de fonctionnement de ce Conseil.

SECTION III DES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT URBAIN

CHAPITRE PREMIER DES PÉRIMETRES D'INTERVENTION FONCIERE

Article 30 :

On entend par périmètres d'intervention foncière, les zones à l'intérieur desquelles sont appelés à intervenir, l'État, les collectivités publiques locales, les agences foncières créées en vertu de la loi N° 73-21 du 14 Avril 1973 et l'Agence de Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine créée en vertu de la loi N°81-69 du 1er Août 1981, pour réaliser des programmes d'aménagement, d'équipements, de rénovation ou de réhabilitation fixée par les autorités compétentes en conformité avec le plan d'aménagement urbain ou les plans directeurs d'urbanisme s'ils existent.

SECTION I DE LA DÉLIMITATION DES PÉRIMETRES D'INTERVENTION FONCIERE ET DE LEUR APPROBATION

Article 31 :

Les périmètres d'intervention foncière sont délimités par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis du Ministre chargé de l'Aménagement du Territoire ainsi que des collectivités publiques locales concernées.

Article 32 :

Le bénéficiaire du périmètre d'intervention foncière se charge d'établir un dossier comprenant le programme visé à l'article 30 du présent code et le plan d'aménagement de détail fixant les emplacements des constructions, des ouvrages, et des équipements collectifs ou privés, la nature et la destination des constructions et autres modes d'utilisation des sols, le réseau routier, les réseaux divers et les servitudes devant être observées.

Le plan d'aménagement de détail est soumis aux mêmes procédures de consultation, d'affichage et d'enquête que celles prévues pour le plan d'aménagement urbain.

Article 33 :

Après accomplissement des procédures visées au deuxième alinéa de l'article 32 du présent code, le dossier du projet du plan

d'aménagement de détail et le programme sont soumis au conseil régional ou municipal, selon le cas, pour délibération dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de son dépôt.

L'ensemble est soumis au Gouverneur territorialement compétent pour décision et communication à l'intervenant de son approbation ou rejet et ce dans un délai d'un mois à compter de la date de la délibération.

La décision d'approbation du dossier du projet du plan d'aménagement de détail et du programme emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixe le contenu du dossier du projet.

Les règlements d'urbanisme prévus par le plan d'aménagement de détail à l'intérieur des périmètres d'intervention peuvent modifier ou remplacer les règlements en vigueur, avant la création du périmètre.

Article 34 :

la modification du dossier du plan d'aménagement de détail et du programme intervient suivant les mêmes procédures prévues pour son approbation.

Article 35 :

L'État ou les collectivités publiques locales peuvent procéder à l'expropriation, pour leur compte ou pour le compte des agences foncières citées à l'article 30 du présent code, de tout immeuble situé à l'intérieur du périmètre d'intervention foncière pour la réalisation des projets d'aménagements, d'équipements, de rénovation et de réhabilitation cités au même article.

L'État, les collectivités publiques locales et les agences citées à l'article 30 du présent code, bénéficient pour les mêmes immeubles d'un droit de priorité à l'achat qu'ils exercent pendant quatre ans à compter de la date de publication du décret portant création du périmètre d'intervention foncière, et ce dans les mêmes conditions fixées par la loi N° 73-21 du 14 Avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitat. Ce droit de priorité à l'achat peut être prorogée une seule fois pour une période de deux ans.

Les bénéficiaires du droit de maintenir dans les lieux prévus par la législation en vigueur, ou d'indemnités fixées à l'amiable ou par voie juridictionnelle pour ceux d'entre eux qui ne bénéficient pas de ce droit, sans toutefois que ces indemnités ne dépassent, chacune le montant du budget d'une année.

Après approbation du programme et du plan d'aménagement de détail y afférent, le bénéficiaire du périmètre d'intervention foncière se charge d'entamer toutes les procédures d'ordre pratique en vue de délimiter les zones comprises dans le périmètre d'intervention foncière et ce par la prise des besoins visibles, cette opération ne devant pas, entraver l'exploitation normale par leurs propriétaires, des immeubles concernés par l'opération de délimitation.

SECTION II
DES DROITS ET OBLIGATIONS DES
PROPRIÉTAIRES RIVERAINS

Article 36 :

Les propriétaires des terrains ou locaux situés dans un périmètre d'intervention foncière, peuvent participer à un projet à réaliser à l'intérieur de ce périmètre en vertu d'une convention qui sera conclue entre l'intervenant et le propriétaire de l'immeuble suivant un cahier de charges approuvé par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 37 :

Dans le cas où le programme d'intervention comporte des opérations de démolition ou de réhabilitation de construction, il appartient à l'intervenant chargé de l'exécution du projet d'indemniser les occupants de ces constructions en vertu d'un contrat de location ou de bonne foi, des indemnités égales au loyer de quatre années.

Article 38 :

Les commerçants occupant les constructions acquises par l'intervenant, à l'amiable ou par voie d'expropriation, en vue de les démolir ou de les réhabiliter, bénéficient du droit de priorité à l'attribution de locaux ayant la même vocation dans les immeubles et ce, conformément aux conditions prévues par les

articles 10 et 11 de la loi N°77-37 du 25 Mai 1977 régissant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des loyers d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal.

Article 39 :

Participent obligatoirement aux frais d'exécution du projet, tous les propriétaires d'immeubles situés à l'intérieur de la zone d'intervention non touchée par l'opération d'expropriation ou n'ayant pas participé au projet dans le cadre de la convention citée à l'article 36 du présent code, ainsi que les propriétaires d'immeubles jouxtant la zone d'intervention et bénéficiant de l'infrastructure et des équipements collectifs à réaliser dans le cadre du projet.

Les critères et les modalités et le montant de cette participation seront fixés par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis des Ministres des Finances et des Domaines de l'État et des Affaires Foncières.

**CHAPITRE II
DES DE RÉSERVES FONCIERES**

**SECTION I
DE LA DEELIMITATION DES PERIMETRES
DE RESERVES FONCIERES ET LEUR
APPROBATION**

Article 40 :

Des périmètres de réserves foncières peuvent être créés en vue de la réalisation future d'opérations d'urbanisme en dehors des zones couvertes par un plan d'aménagement urbain et conformément aux plans directeurs d'urbanisme s'ils existent.

Article 41 :

Un décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis des Ministres chargés des Domaines de l'État et des Affaires Foncières de l'Aménagement du Territoire et de l'Agriculture, ainsi que des collectivités publiques locales concernées, délimitera les périmètres des réserves foncières.

**SECTION II
DE L'EXERCICE DU DROIT DE PRIORITÉ
D'ACHAT
A L'INTÉRIEUR DES PERIMETRES DE
RESERVES FONCIERES**

Article 42 :

L'État, les collectivités publiques locales et les agences visées à l'article 30 du présent code, bénéficient à l'intérieur des périmètres des réserves foncières d'un droit de priorité à l'achat pour une période de quatre ans renouvelable une seule fois à compter de la date du décret qui les délimitent. Le décret créant le périmètre désigne le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat.

Le bénéficiaire de ce droit est tenu de demander sa pré notation sur les titres fonciers pour les immeubles immatriculés et ce, selon les modalités prévues en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 43 :

Tout propriétaire d'immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre de réserve foncière et soumis au droit de priorité à l'achat peut, à partir de la date du décret de délimitation, proposer au bénéficiaire du droit de priorité à l'achat, l'acquisition de cet immeuble en lui indiquant le prix demandé. Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat doit obligatoirement informer le propriétaire de son intention d'exercer ce droit ou de son désistement et ce, par voie d'huissier notaire dans un délai d'un an à compter de la date de la réception de l'offre.

Le défaut de réponse au cours de ce délai équivaut à une renonciation de la part du bénéficiaire à l'exercice du droit de priorité à l'achat.

En cas d'acceptation de l'offre de la part du bénéficiaire du droit de priorité à l'achat et en cas d'accord sur le prix, un contrat de cession est conclue à cet effet entre les deux parties. Le prix convenu sera payé ou consigné au non du vendeur à la Trésorerie Générale de Tunisie dans un délai de six mois à compter de la date de la conclusion du contrat.

A défaut d'un tel accord sur le prix de l'immeuble, il sera fixé par les tribunaux compétents comme en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, le prix fixé en

dernier ressort est payé ou consigné à la Trésorerie Générale de Tunisie dans un délai de six mois à compter de la date de la notification du jugement.

Le bénéficiaire du droit de priorité à l'achat ne peut être mis en possession d'aucun immeuble à l'intérieur des périmètres de réserves foncières qu'après en avoir payé le prix aux propriétaires ou après l'avoir consigné à la Trésorerie Générale de Tunisie.

Article 44 :

L'État, la collectivité publique locale ou l'agence concernée, qui exerce le droit de priorité à l'achat peut demander au Tribunal compétent et ce, dans les mêmes délais fixés à l'article 115 du code des droits réels, de prononcer la nullité du contrat conclu en violation des dispositions du présent chapitre et de déclarer acquéreur l'État, la collectivité publique ou l'agence, au lieu et place du tiers, acquéreur au prix convenu dans le contrat ou offert par l'État, la collectivité publique locale ou l'agence s'il est accepté ou à défaut au prix fixé par le Tribunal dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, si ce prix est inférieur à celui prévu dans le contrat.

SECTION III
DES ASSOCIATIONS SYNDICALES DE
PROPRIÉTAIRES

Article 45 :

Une association syndicale de propriétaires groupant obligatoirement tous les propriétaires concernés des terrains et immeubles situés dans une zone déterminée peut être constituée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme sur proposition des propriétaires concernés, du Président du Conseil Régional en dehors des périmètres communaux ou du Président du Conseil Municipal à l'intérieur du périmètre communal et publié au Journal Officiel de la République tunisienne et ce pour la mise en oeuvre des plans d'aménagement, la reconstruction, le remembrement ou le lotissement des propriétés, l'aménagement des voies privées et leurs dépendances ainsi que la mise en oeuvre des procédures légales et administratives en vue d'assainir l'assiette foncière de la zone.

Ces associations syndicales sont dotées de la personnalité civile dans la limite des attributions fixées par la présente loi.

Le Président de la Collectivité Publique Locale concernée se charge de l'établissement d'un plan délimitant la zone concernée par la constitution de l'association syndicale de propriétaires. Ce plan est porté à la connaissance du public par affichage. Avis de son dépôt au Bureau du Gouvernorat ou la Municipalité intéressée avec possibilité de le consulter, est publié au Journal Officiel.

L'arrêté constituant l'association syndicale de propriétaires emporte approbation de la délimitation de la zone d'intervention de cette association syndicale conformément au plan mentionné à l'alinéa précédent du présent article.

Article 46 :

Les associations syndicales de propriétaires sont soumises à un statut type, approuvé par décret sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme. Ce statut type fixe les attributions de l'association syndicales des propriétaires et les règles déterminant son organisation et son fonctionnement.

Article 47 :

L'association syndicale de propriétaires se charge de dresser une liste nominative des propriétaires d'immeubles situés à l'intérieur de la zone, ou présumés tels ainsi que des tuteurs ou mandataires pour les mineurs et les absents, et ce, sur la base des titres, documents et données pouvant être déduits des titres de propriété et des documents existants au sein des différentes administrations et services publics.

La liste visée au présent article ne vaut pas titre de propriété.

Article 48 :

Le président de la collectivité publique locale compétent se charge, avant de proposer la constitution de l'association syndicale de convoquer, individuelle et par voie d'affichage les propriétaires concernés à une assemblée générale d'information.

Il se charge après la constitution de l'association syndicale conformément aux

dispositions prévues à l'article 45 du présent code, de convoquer, en cas de nécessité, individuellement par lettre recommandée et par voie d'affichage les propriétaires des terrains et immeubles situés dans le périmètre de l'association ainsi que les tuteurs et mandataires des propriétaires mineurs ou absents, à des assemblées générales.

Article 49 :

La première assemblée générale de l'association syndicale de propriétaires, présidée par le président de la collectivité publique locale ou par son représentant, se charge après sa constitution, d'élire un comité syndical composé de huit membres chargés de représenter l'association et ce, pendant une durée de deux ans renouvelable.

Cette élection a lieu à la majorité des propriétaires intéressés représentant en présence au moins de la moitié du nombre des membres.

En cas, d'absence de la majorité des propriétaires, les membres du comité syndicaux sont désignés à la majorité des propriétaires présents et ce après une deuxième convocation pour une assemblée générale ultérieure qui aura lieu quinze jours au moins et un mois au plus, à partir de la date de la première réunion.

Article 50 :

Les discussions et les résultats du vote de l'assemblée générale sont consignés dans un procès verbal signé par le président de l'assemblée et par au moins trois propriétaires présents adhérents à l'association syndicale, et ce après approbation légale de l'assemblée générale et sous le contrôle du président de la collectivité publique locale concernée.

Article 51 :

Le comité syndical des propriétaires se charge, sous le contrôle du président de la collectivité publique locale concerne selon le cas, qui approuve ses décisions :

- d'entamer toutes les procédures nécessaires auprès des administrations et autorités concernées pour assainir la situation foncière des immeubles conformément à la législation relative à l'immatriculation foncière;

- de préparer les projets d'aménagement dans le cadre du plan d'aménagement approuvé, de les discuter et les faire approuver par l'assemblée générale des propriétaires;

- de collecter les contributions des propriétaires, de délibérer le cas échéant sur les emprunts nécessaires et de gérer des ressources et propriétés de l'association syndicale conformément aux règles édictées par le statut des associations syndicales des propriétaires.

En matière de remaniement foncier, le comité syndical des propriétaires peut apporter les modifications nécessaires aux limites des immeubles et procéder également aux opérations d'échange entre les propriétaires adhérents, en tenant compte de la valeur des parcelles fixée à la date de la publication du plan d'aménagement mais sans tenir compte de la plus-value due à la spéculation et aux travaux structurants exécutés ou projetés.

Article 52 :

L'estimation de la valeur des parcelles de terrain et des immeubles concernés par l'opération de remaniement et d'échange, est effectuée par une commission présidée par un juge désigné par le président du tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble. La commission comprend trois experts fonciers dont le premier est désigné par le président du tribunal de première instance, le deuxième par le président de la collectivité publique locale concernée, et le troisième par le propriétaire intéressé ou par son tuteur ou son représentant légal.

Les propriétaires concernés sont avisés de la valeur des échanges, par lettre recommandée avec accusé de réception adressée par le président du comité syndical aux propriétaires concernés ou à leurs représentants s'ils sont mineurs ou absents.

Article 53 :

Le remembrement des parcelles ou des immeubles projetés dans le cadre de l'opération de remaniement foncier est approuvé conformément au plan topographique établi par l'Office de la Topographie et de la Cartographie ou par un ingénieur géomètre agréé conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, et

ce, par arrêté du président de la Collectivité publique locale concernée.

Le plan topographique et l'arrêté mentionné au présent article, sont obligatoirement pris en considération, lors des opérations d'immatriculation foncière et de mise à jour des titres fonciers relatifs aux immeubles immatriculés.

L'immatriculation des parcelles et des immeubles non immatriculés s'effectue obligatoirement lors de leur rattachement aux parcelles ou immeubles immatriculés.

Article 54 :

Au cas où l'indemnité fixée par l'expertise mentionnée au premier alinéa de l'article 52 du présent code est jugée insuffisante, le propriétaire intéressé peut présenter un recours en révision de la valeur de l'indemnité ou de la soulte, devant le tribunal de première instance dans le ressort duquel est situé l'immeuble qui statue en dernier ressort.

L'action doit être intentée dans un délai de deux mois à compter de la date de notification du montant de l'indemnité ou de la soulte au propriétaire intéressé et ce conformément à la procédure prévue à l'alinéa 2 d l'article 52 du présent code.

Article 55 :

Les charges, les droits réels et les servitudes grevant les immeubles immatriculés, sont étendues aux parcelles et immeubles qui leur ont été rattachés suite à l'opération de remembrement.

Article 56 :

La dissolution de l'association syndicale de propriétaires peut être prononcée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme sur demande du président de la collectivité publique locale compétent et ce, après audition de ladite association et dans les cas suivants :

- 1/ dépassement ou fin de la mission pour laquelle l'association syndicale a été constituée;
- 2/ inobservation par l'association syndicale, des dispositions du présent code;
- 3/ violation par l'association du statut-type.

Article 57 :

Les tribunaux de droit commun dans le ressort desquels est situé l'immeuble, statuent conformément aux règles de compétence régissant les litiges relatifs aux actes accomplis pour les associations syndicales de propriétaires à l'exception des décisions administratives qui demeurent du ressort du tribunal administratif.

CHAPITRE IV DES LOTISSEMENTS

Article 58 :

Est considéré lotissement, toute opération de division d'une parcelle de terrain en un nombre de lots supérieur ou égal à trois, destinés, après aménagement, à la construction de locaux à usage d'habitation, à usage professionnel, industriel, touristique ou à recevoir des équipements collectifs sociaux et culturels conformément aux dispositions du présent code.

Au cas où il s'agit de partage d'une parcelle de terrain en deux lots, cette opération est soumise à l'approbation préalable du président de la commune ou du gouverneur compétent, après avis du comité technique visé à l'article 60 du présent code.

Les pièces constitutives du dossier relatif à cette opération sont fixées par le même arrêté visé à l'article 59 du présent code.

Est assimilé au lotissement, tout acte de location ou de vente qui tend à répéter la division d'une parcelle en deux parts moins de dix ans après une première division, si celle-ci n'a pas été déjà un lotissement.

Est également considérée comme lotissement, la vente d'une ou de plusieurs parts indivises d'un immeuble destiné à la construction, selon la réglementation en vigueur.

Ne sont pas soumises aux dispositions du présent chapitre, les opérations relatives :

- au transfert de la propriété par succession;
- à la cession des parts indivises d'un immeuble, n'entraînant pas une augmentation du nombre de propriétaires.

SECTION I
DE L'APPROBATION DES LOTISSEMENTS

Article 59 :

Tout projet de lotissement est soumis à l'approbation préalable du président de la municipalité ou du gouverneur compétent.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les formes et les modalités de l'approbation ainsi que les pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges.

Article 60 :

La création, l'extension ou la modification des lotissements ne peut être entreprise qu'à l'intérieur des zones concernées par un plan d'aménagement urbain ou par un plan d'aménagement de détail s'il existe, ou à l'intérieur des zones délimitées conformément aux dispositions de l'article 14 du présent code et ce après vérification de l'existence dans ces zones des équipements de base nécessaires, existants ou projetés.

Le dossier de lotissement est soumis pour avis avant son approbation, à une commission technique, dont la composition et le mode de fonctionnement sont fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Le gouverneur ou le président de la municipalité, selon le cas, ou le Ministre chargé de l'Urbanisme, dans tous les cas peuvent apporter toutes les modifications utiles et exiger la réservation des espaces verts, des places publiques et des emplacements destinés aux équipements collectifs selon les règlements et les règles d'urbanisme en vigueur. Chacun d'eux peut également imposer au lotisseur la normalisation des limites de son lotissement.

En cas d'opposition des propriétaires riverains à cette normalisation, l'autorité administrative compétente recourt à l'expropriation des parcelles nécessaires à cet effet et ce, suivant la législation en vigueur.

Article 61 :

Toute décision administrative relative à la demande d'approbation du lotissement, doit

être prise dans un délai de quatre mois à compter de la date du dépôt auprès de l'autorité administrative concernée d'un dossier dûment constitué.

la décision est notifiée au demandeur du lotissement dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle celle est prise. Elle doit être motivée en cas de refus.

Article 62 :

Les documents constitutifs du dossier de lotissement approuvé, demeurent déposés et mis à la disposition du public au siège de la municipalité ou du Gouvernement compétent. Des copies de ces documents peuvent être remises à toute personne qui en a intérêt et ce, moyennant un montant dont la valeur sera fixée conformément à la réglementation en vigueur.

SECTION II
DES CONDITIONS DE VENTE
AVANT L'EXÉCUTION DES TRAVAUX

Article 63 :

Aucune publicité ne peut être faite en vue de la vente ou de la location des terrains ou des constructions comprises dans un lotissement non encore approuvé.

Ne peut être effectuée, non plus, la vente des terrains, leur location ou l'édification des constructions qu'après réalisation des travaux d'aménagement prévus au cahier des charges du lotissement et paiement des dettes dues par le lotisseur au titre de frais d'immatriculation prévus à l'article 24 du présent code.

Article 64 :

Les dispositions du deuxième alinéa de l'article 63 du présent code ne s'appliquent pas à l'État, aux agences foncières, aux collectivités publiques locales et aux promoteurs immobiliers opérant dans le cadre de la loi N° 90-17 du 26 Février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière.

Ces dispositions ne s'appliquent pas, en outre, au lotisseur qui réalise des travaux primaires d'aménagement et demande l'autorisation de différer la réalisation des travaux définitifs afin

d'éviter la détérioration des voies et de leurs accotements au cours de l'édification des constructions.

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme déterminera la nature des travaux d'aménagement provisoires et des travaux définitifs cités au deuxième alinéa du présent article et le mode de leur réception par les services du Gouvernorat ou de la municipalité selon le cas.

Toutefois, l'accord donné à la demande d'autorisation de différer la réalisation des travaux définitifs reste subordonné à l'engagement du lotisseur d'achever les travaux dans les délais fixés par l'arrêté de lotissement et de garantir la réalisation de ces travaux :

- soit par une caution bancaire par laquelle l'établissement garant s'engage à payer les sommes nécessaires pour l'achèvement des travaux avec majoration des sommes dues au titre des frais prévus à l'article 24 du présent code. ;

- soit par une hypothèque sur certains lots au profit de la collectivité publique locale concernée dont la valeur équivalant aux sommes prévues à l'alinéa précédent.

Un arrêté du gouverneur ou du président de la municipalité, selon le cas, fixera sur la base d'une expertise effectuée par les services régionaux relevant du Ministère chargé de l'Urbanisme, la valeur des travaux objet de la caution ou de l'hypothèque.

Les dispositions de l'article 12 de la loi sus-visée du 26 Février 1990 ne s'appliquent pas aux promoteurs immobiliers publics et aux collectivités publiques locales.

SECTION III DE LA MODIFICATION DES LOTISSEMENTS

Article 65 :

La modification partielle ou totale d'un lotissement approuvé, peut être autorisée et ce, sur demande du lotisseur ou préalablement à la vente ou à la location des lots qui en sont issus, à condition que la modification proposée soit compatible avec le plan d'aménagement et ne contredise pas les règles sanitaires générales.

Peuvent être également autorisées les demandes de modification faites par un ou plusieurs propriétaires de lots issus d'un lotissement approuvé à condition qu'elles soient compatibles avec les règlements d'urbanisme applicables à la zone où se situe ce lotissement et qu'elles ne se portent pas atteinte aux intérêts directs des autres des propriétaires.

Cette approbation a lieu après affichage du projet de plan au siège du Gouvernorat ou de la municipalité selon le cas, et après publication par la collectivité publique locale intéressée d'un avis d'enquête par voie d'affichage, sur les ondes et dans la presse.

Dans le mois suivant la publication de l'avis d'enquête, tout intéressé peut consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège du Gouvernorat ou de la municipalité concernée, ou adresser par lettre recommandée au président du conseil régional, ou municipal, selon le cas, un mémoire d'opposition comprenant le projet de modification.

Les modifications proposées sont dans tous les cas approuvées après avis de la commission technique visée à l'article 60 du présent code si les 2/3 du nombre des propriétaires occupant ensemble les 3/4 de la superficie du lotissement ne s'y opposent pas.

Article 66 :

Les règlements régissant un lotissement déjà approuvé ne lui sont plus applicables qu'après expiration d'un délai de dix ans à compter de la date de cette approbation, et ce, au cas où le cahier des charges du lotissement le prévoit.

SECTION V DES CONSÉQUENCES DE L'APPROBATION DES LOTISSEMENTS

Article 67 :

Les routes, les espaces verts, les places publiques et les espaces affectés aux équipements collectifs, sont incorporés, dès l'approbation du lotissement, au domaine public ou au domaine privé de l'État ou de la collectivité locale. Il n'en résulte de contre

partie ou d'indemnisation que pour la superficie excédant le quart de celle du lotissement et ce, sur la base de la moyenne des prix des terrains incorporés.

A défaut d'accord amiable, l'indemnité est estimée par les tribunaux compétents conformément à la législation en vigueur en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Au cas où le lotissement englobe un immeuble immatriculé, l'Office de la Topographie et de la Cartographie doit adresser à la conservation de la Propriété Foncière les plans des parcelles incorporées dans le domaine public ou privé de l'État ou des collectivités publiques locales et ce, dès l'achèvement de l'opération de bornage.

La conservation de la Propriété Foncière doit, sur la base des plans qui lui sont adressés par l'Office susvisé, faire distraire les parcelles incorporées de leur titre mère et leur donner de nouveaux titres au nom de l'État ou de la collectivité publique locale concernée.

CHAPITRE IV DES PERMIS DE BATIR

SECTION I DE LA NÉCESSITÉ DE L'OBTENTION PRÉALABLE D'UN PERMIS DE BATIR

Article 68 :

Toute personne souhaitant construire, ou procéder à des travaux de restauration pour conforter une construction déjà existante ou y apporter des modifications, doit obtenir un permis du président de la municipalité à l'intérieur des zones communales et du gouverneur pour le reste des zones.

Un plan d'architecte du projet de construction est établi par un architecte inscrit sur le tableau de l'Ordre des Architectes de Tunisie, excepté les cas fixés par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Article 69 :

Les permis visés à l'article 68 du présent code sont délivrés par le président de la municipalité ou le gouverneur, selon le cas, sous forme d'arrêté après avis d'une commission technique dont la composition et les modalités de fonctionnement seront fixées par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

La commission technique est instituée dans chaque Gouvernorat ou municipalité par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme et sur proposition du Gouverneur ou du président de la municipalité territorialement compétent.

Le représentant du Ministre chargé de l'Urbanisme peut opposer son veto à la délivrance du permis et ce conformément aux modalités et délais prescrits par l'arrêté visé à l'alinéa premier sus-visé à l'alinéa premier sus-visé.

Il est statué sur la demande du permis dans un délai ne dépassant pas quarante cinq (45) jours de la date de dépôt, à cet effet, d'un dossier dûment constitué :

Ce délai est porté à :

- 1) Soixante (60) jours si le plan d'aménagement est en cours d'élaboration;
- 2) quatre vingt dix (90) jours si la construction projetée se situe dans la limite de deux cent (200) mètres au tour :
 - des sites naturels;
 - des sites culturels et archéologiques;
 - des zones de sauvegarde;
 - des monuments historiques.

Les permis de bâtir relatifs à l'édification de logements personnels ou familiaux ou aux logements des ouvriers dans des exploitations agricoles, sont délivrées dans les mêmes formes et délais prévus ci-dessus après avis du Commissaire régional du développement agricole.

Les permis de bâtir relatifs aux projets de construction jouxtant des installations militaires dans une limite de cent cinquante (150) mètres sont délivrés après avis du Ministre de la Défense Nationale.

Sont délivrés, après avis du Ministre chargé du patrimoine, les permis de bâtir relatifs aux projets de construction et de restauration à l'intérieur des sites culturels.

L'octroi du permis ne préjuge pas des droits des tiers.

Article 70 :

Ne sont pas soumis à autorisation, les constructions militaires ayant un caractère secret ainsi que les travaux visant à apporter des modifications ou des réparations normales et nécessaires à une construction existante et dont une liste est fixée par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme, excepté ceux régis par des dispositions législatives ou réglementaires spéciales.

Article 71 :

Un arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme fixera les pièces nécessaires à la constitution du dossier de permis de bâtir, le délai de validité, de ce dernier de sa prorogation ainsi que les conditions de son renouvellement.

Article 72 :

Tout détenteur d'un permis de bâtir est tenu d'afficher à l'entrée du chantier une pancarte indiquant de manière apparente, le numéro du permis, la date de sa délivrance, et mentionnant la collectivité publique locale qu'il a octroyé.

**SECTION II
DU PROCES VERBAL DE RECOLLEMENT
ET DU PERMIS D'OCCUPER**

Article 73 :

Tous les travaux nécessitant une autorisation en vertu des dispositions du présent code, sont soumis après leur exécution, à un constat effectué par les services compétents relevant du Gouvernorat ou de la municipalité selon le cas, afin de vérifier leur conformité aux plans joints au permis de bâtir.

Le récolement est effectué sur demande de l'intéressé, ou à l'initiative de la municipalité ou du Gouvernorat, ou le cas échéant, des services du Ministre chargé de l'Urbanisme. Il est sanctionné par un procès-verbal d'achèvement ou de non-achèvement des travaux. Le procès-verbal de récolement est délivré au requérant dans un délai de deux mois à partir de la date de dépôt d'une demande à cet effet ou à compter de la date de

récolement au cas où il aurait été effectué à l'initiative de l'autorité concernée.

Article 74 :

Un permis d'occuper est accordé à tout propriétaire d'une construction fournissant un procès-verbal de récolement en prévu de l'article 73 du présent code.

Toutefois, ce permis peut être accordé au propriétaire ayant édifié une construction sans observer les prescriptions du permis de construire déjà accordée, mais en respectant les règlements d'urbanisme en vigueur. Il devra dans ce cas, et avant d'avoir le permis d'occuper, réviser les plans joints au permis de bâtir en vue de les rendre conformes aux travaux.

**SECTION III
DE LA TRANSFORMATION DE
L'USAGE D'UN IMMEUBLE**

Article 75 :

Le propriétaire et le locataire ne peuvent pas transformer un local à usage d'habitation en local à usage professionnel, administratif ou commercial sans autorisation préalable de la même autorité habilitée à délivrer le permis de bâtir.

**TITRE IV
DES SANCTIONS**

**CHAPITRE PREMIER
DES SANCTIONS POUR INFRACTION
AUX
DISPOSITIONS RELATIVES AUX
LOTISSEMENTS**

Article 76 :

Est passible d'une peine d'emprisonnement de 16 jours à 3 mois et d'une amende de 500 Dinars à 20.000 dinars ou de l'une de ces deux peines seulement, tout propriétaire ou promoteur immobilier qui procède à une opération de lotissement non approuvé ou qui vend des lots issus de ce lotissement. En cas de récidive, la peine d'emprisonnement est prononcée d'office.

Article 77 :

Est passible d'une amende de 500 dinars à 50.000 dinars, tout propriétaire ou promoteur immobilier qui ne réalise pas en partie ou en totalité les travaux d'aménagement ou ne les réalise pas conformément aux présomptions techniques approuvées par l'autorité compétente et figurant au cahier des charges.

Article 78 :

Les acquéreurs ou les locataires lésés, la municipalité ou le Gouvernorat, selon le cas, et le Ministre chargé de l'Urbanisme dans tous les cas, peuvent requérir la nullité des contrats de vente ou de location pour non-observation des dispositions relatives au lotissement ou au cahier des charges et ce, aux frais de vendeur ou du bailleur et indépendamment des réparations civiles.

Les autorités compétentes peuvent également, le cas échéant, et après mise en demeure adressée à l'intéressé par lettre recommandée, procéder ou faire procéder dans un délai de trois (3) mois, aux travaux nécessaires en vue de rendre le lotissement conforme au cahier des charges approuvé, les frais étant légalement portés à la charge du propriétaire. Ces autorités peuvent également procéder à l'expropriation de ce lotissement en vue de l'aménager conformément aux dispositions du présent code et à revente.

Article 79 :

Dans tous les cas où le lotisseur est redevable des sommes d'argent envers les acheteurs ou du montant des travaux ou celui des travaux exécutés directement par la collectivité publique locale concernée, et au cas où il se déclare insolvable après avoir reçu le prix des lots vendus, il est passible des peines prévues à l'article 291 du code pénal sauf s'il établit que son insolvabilité est due à des causes indépendantes de sa volonté.

CHAPITRE II

**DES SANCTIONS POUR INFRACTION
AUX DISPOSITIONS RELATIVES AUX
PERMIS DE BATIR**

Article 80 :

le président de la municipalité, le gouverneur ou le Ministre chargé de l'Urbanisme chacun

selon ses attributions ordonne séance tenante et par arrêté :

- d'arrêter les travaux exécutés en infraction aux prescriptions du permis de bâtir,
- de saisir les matériaux de construction et les outils de chantier;
- d'apposer les scellés le cas échéant.

Article 81 :

L'arrêté est modifié à l'intéressé par voie d'huissier notaire et conformément aux dispositions de l'article 83 de la loi organique des communes.

Article 82 :

Le contrevenant qui respecte l'arrêté de suspension des travaux, peut dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de réception de cet arrêté, présenter une requête à l'autorité administrative concernée, celle-ci peut après consultation de la commission technique prévue à l'article 69 du présent code, ordonner :

- soit à la régularisation de la situation conformément aux dispositions de règlement d'urbanisme en vigueur;
- soit la démolition de la construction, et dans ce cas le contrevenant est tenu d'enlever ce qu'il a érigé comme construction non conformes au permis et ce, dans un délai d'une semaine à compter de la date de la notification de la décision du rejet de la requête, et à défaut, les services de la municipalité, du Gouvernorat ou du Ministre chargé de l'Urbanisme procèdent à la démolition à ses frais, dans un délai maximum d'un mois en recourant le cas échéant à l'assistance de la force publique.

Article 83 :

Au cas où le contrevenant ne se conforme pas à la décision de suspension des travaux, l'autorité administrative concernée prend un arrêté de démolition qu'elle fera exécuter au frais du contrevenant, dans un délai maximum d'un mois en recourant, si nécessaire, à l'assistance de la force publique.

Article 84 :

Dans tous les cas où une construction est érigée sans permis ou si elle érigée sur un terrain issu d'un lotissement n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'approbation ou dans

des zones nécessaires à la réalisation de la voirie, et réseaux divers, des places publics et des espaces verts, le gouverneur ou le président de la municipalité, selon le cas, est tenu d'inviter le contrevenant pour audition dans un délai maximum de trois (3) jours à compter de la date de notification de sa convocation sur chantier et ce, par l'intermédiaire des agents cités à l'article 88 du présent code, et de prendre par la suite un arrêté de démolition, de l'exécuter sans délai en ayant recours le cas échéant à l'assistance de la force publique et de procéder à tous les travaux nécessaires aux frais du contrevenant.

Le contrevenant aux dispositions de l'alinéa premier ci-dessus est passible d'une amende allant de 1000 dinars à 10.000 dinars.

Si la construction est érigée sur un site archéologique, le contrevenant est puni de la peine prévue par l'article 83 du code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels.

Article 85 :

tout dommage ou détérioration des bornes de délimitation visées aux articles 30 et 35 du présent code, donne lieu à une amende de cinq cent (550) dinars à cinq mille (5000) dinars.

Article 86 :

Sont poursuivis devant les juridictions compétentes les maîtres d'ouvrage ainsi que les architectes et les entrepreneurs ou toute personne chargée de l'exécution de travaux entrepris en infraction aux dispositions ou aux servitudes relatives à la situation de la construction, à sa hauteur, à la superficie à construire, ou à l'alignement à observer; si la construction est en bordure d'une route ou d'équipements publics.

Les contrevenants aux dispositions visées à l'alinéa premier du présent article sont passibles d'une amende dont le montant varie entre cinq cent (500) dinars et cinq mille (5.000) dinars.

Article 87 :

L'action pénale n'empêche ni les mesures disciplinaires à l'encontre des architectes inscrits au tableau de l'Ordre, ni le retrait de

l'agrément par l'administration aux promoteurs immobiliers, aux architectes ou aux entrepreneurs.

Article 88 :

Les officiers de police judiciaire énumérés aux paragraphes 1,2, 3 et 4 de l'article 10 du code de procédure pénale, sont chargés de rechercher et de constater toutes les infractions aux dispositions du présent code et d'en dresser procès-verbaux qu'ils transmettent au gouverneur, ou au président de la municipalité, selon le cas, au Ministère concerné et au procureur de la République territorialement compétent.

Sont également chargés de rechercher et de constater les infractions aux dispositions du présent code et d'en dresser procès-verbaux qu'ils transmettent aux autorités citées à l'alinéa précédent :

- les agents chargés du contrôle de la réglementation municipale;
- les agents techniques assermentés et chargés du contrôle au sein du Ministère chargé de l'Urbanisme;
- les ingénieurs relevant du Ministère de l'Agriculture assermentée et habilité à cet effet;
- les agents assermentés et habilités à cet effet relevant du Ministère chargé du Patrimoine;
- les agents assermentés et habilités à cet effet relevant du Ministère chargé de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire;
- les experts contrôleurs relevant de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement assermenté et habilité à cet effet.

TITRE V DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Article 89 :

Les dispositions du présent code ne s'appliquent pas aux plans d'aménagement urbain élaborés et définitivement approuvés par les collectivités publiques locales concernées dans un délai maximum de six (6) mois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent code.