

PN-ABT-378
ISN 91764

HG-005

La participation du secteur privé aux services environnementaux

**REVUE DES OPTIONS DES COMMUNES
EN MATIERE D'AMENAGEMENT FONCIER EN TUNISIE**

Version définitive

**Préparée pour
Le Bureau régional de l'habitat et du développement urbain
pour le Proche orient et l'Afrique du nord (USAID)**

**Préparée par
PADCO/SIDES**

**Tahar Abdessalem
John Bachmann**

Contrat n° PCE-1008-I-00-2065-00

le 15 novembre 1994

TABLE DES MATIERES

I. INTRODUCTION	1
II. L'AUTORITE DES COMMUNES EN MATIERE DE TERRAINS	2
A. Introduction	2
B. Références réglementaires	2
C. Les filières d'aménagement foncier communal	5
D. Contraintes principales et recommandations	8
III. RECOUVREMENT DES COUTS D'INVESTISSEMENT DANS LES INFRASTRUCTURES PAR LES COMMUNES	9
A. Introduction	9
B. Références réglementaires	10
C. La procédure de recouvrement	11
D. Contraintes principales et recommandations	12
IV. REMEMBREMENT FONCIER PAR LES ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIETAIRES	13
A. Introduction	13
B. Références réglementaires	14
C. L'Association syndicale de propriétaires du lotissement El Faouz	14
D. La procédure de création et utilisation des ASP	15
E. Contraintes principales et recommandations	15

Annexes

Annexe A : Loi n° 79-43 du 15 août 1979 portant approbation du Code de l'urbanisme

Annexe B : Loi n° 76-85 du 11 août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique

Annexe C : Loi n° 73-21 du 14 avril 1973 relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation

Annexe D : Loi n° 81-69 du 1er août 1981 portant création de l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine

Annexe E : Loi n° 61-2 du 2 janvier 1961 prescrivant l'affectation à la construction de terrains situés dans les périmètres communaux et réglementant leur aliénation

Annexe F : Article 132 de la loi n° 75-33 du 14 mai 1975 portant promulgation de la loi organique des communes

Annexe G : Article 36 de la loi n° 79-66 du 31 décembre 1979 portant promulgation de la loi de finances pour 1980

- Annexe H : Décret du 31 janvier 1887 relatif à la contribution des propriétaires riverains aux dépenses de premier établissement ou de grosses réparations des rues, égouts et trottoirs
- Annexe I : Article 36 du décret 76-826 de septembre 1976 portant réaménagement des taxes pour formalités administratives, des taxes pour concession, occupation ou usage du domaine public et des redevances pour services publics que les collectivités locales sont autorisées à percevoir
- Annexe J : Statuts de l'Association syndicale des propriétaires du lotissement El Faouz
- Annexe K : Expérience des autres pays dans la matière
- Annexe L : Termes de référence

I. INTRODUCTION

La présente étude s'intéresse principalement à trois paramètres décisifs pour la définition et la mise en oeuvre des programmes d'aménagement foncier par les communes : les prérogatives des communes en matière de terrains, le recouvrement des coûts des investissements dans les infrastructures, et le rôle des associations de propriétaires dans les projets de lotissement.

Ces préoccupations sont posées dans un contexte en profonde mutation où les sources traditionnelles de patrimoine foncier à bon marché, utilisables pour les équipements d'infrastructure, se tarissent (Etat, agences nationales, etc.) alors même que les municipalités ont une plus grande responsabilité dans la réalisation des projets de viabilisation et de services urbains. Cette responsabilité élargie rend de plus en plus importante l'identification de nouvelles ressources financières ainsi que de nouveaux mécanismes plus efficaces pour la prestation des services urbains de base.

Dans ce contexte, les collectivités locales et les ministères de tutelle ont commencé à explorer les possibilités de créer des partenariats entre communes et organisations du secteur privé pour la production de lots viabilisés, surtout destinés aux couches sociales les plus défavorisées. Ces partenariats pourraient prendre plusieurs formes et impliquer plusieurs types d'opérateurs privés. Alors que les promoteurs immobiliers pourraient produire des lots viabilisés à un coût inférieur à celui de la production communale, on pense que les associations de propriétaires pourraient parvenir plus rapidement au consensus sur les modalités du remembrement foncier nécessaire au bon déroulement des projets de ce genre.

Le choix des thèmes de cette étude comprend plusieurs suppositions relatives aux conditions qui faciliteraient la création de partenariats fructueux. D'abord, l'apport des communes le plus susceptible d'attirer les promoteurs privés est le foncier. L'autorité des communes en matière de terrains constitue donc une condition sine qua non de l'implication du privé dans cette activité. Ensuite, les communes devront pouvoir financer, dans certains cas, les infrastructures hors-site; pour que ces opérations puissent être répétées, il sera donc nécessaire que les communes soient à même de recouvrer les coûts de ces investissements. Enfin, pour profiter de la contribution des associations de propriétaires, il faudrait qu'elles aient un statut légal permettant la réalisation des projets de lotissement. Cette étude a donc pour objet d'identifier les obstacles dus au cadre réglementaire actuel.

Cette étude examine les textes juridiques et réglementaires en vigueur, en vue de dégager les insuffisances ainsi que les incohérences. Elle aboutit à des recommandations visant à faciliter la création de partenariats communes-opérateurs privés pour la production de lots viabilisés.

Le présent rapport est donc structuré comme suit :

- l'autorité des communes en matière de terrains ;
- le recouvrement des coûts des investissements dans les infrastructures par les communes ;
- les associations de propriétaires et le remembrement foncier.

En annexe figurent les références législatives et réglementaires.

II. L'AUTORITE DES COMMUNES EN MATIERE DE TERRAINS

A. Introduction

Dans le contexte de la présente étude, deux capacités communales spécifiques sont envisagées : d'une part le contrôle de l'utilisation future des terrains et, d'autre part, l'acquisition des terrains. Ces capacités influencent non seulement la mesure dans laquelle les communes, de façon générale, peuvent assurer un développement urbain harmonieux, mais aussi leur capacité de répondre à la demande actuelle ou future pour des lots résidentiels viabilisés.

La composante foncière du contrôle de l'utilisation future des terrains concerne principalement les emplacements réservés à la voirie ou aux infrastructures de base. Pour étendre les réseaux aux nouvelles zones d'urbanisation, les communes ont besoin de délimiter les emprises pour l'eau potable, l'assainissement, le drainage, etc.

Traditionnellement, les communes disposent de plusieurs façons d'acquérir des terrains. D'abord, elles peuvent les acheter à l'amiable à leurs propriétaires. Ensuite, l'Etat peut exproprier un terrain et le céder à une commune. Et enfin, l'Etat peut céder à une commune un terrain qui lui appartient.

La réglementation relative à toutes ces deux capacités se présente comme suit :

B. Références réglementaires¹

i) Loi n° 79-43 du 15 août 1979 portant approbation du Code de l'urbanisme

Le Titre I définit les instruments qui ont pour objet de prévoir et d'assurer la création, l'aménagement et le développement des agglomérations urbaines. Chacun de ses instruments accorde aux collectivités locales le droit de délimiter les terrains réservés à la voirie et aux réseaux divers.

Plans directeur d'urbanisme (PDU). Les PDU déterminent, entre autres, l'implantation des grands équipements d'infrastructure.

Plans d'aménagement urbain (PAU). Les PAU fixent les emplacements réservés aux voies, ouvrages et équipements publics; ils précisent aussi le tracé et la largeur des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer.

¹ Pour les textes intégraux, voir les annexes.

Plans d'aménagement de détail (PAD). Les PAD fixent les voies et les réseaux divers, ainsi que le programme d'ensemble des constructions et des équipements publics ou privés.

Le Titre II précise, entre autres, les modalités de l'autorité foncière des collectivités locales.

A la suite de la préparation par la collectivité locale d'un plan d'aménagement de détail, l'Etat peut octroyer un décret délimitant les périmètres d'intervention foncière (PIF). A l'intérieur de ces périmètres, l'Etat, les collectivités locales ou les agences foncières peuvent intervenir pour réaliser un programme d'aménagement ou de réhabilitation conforme au plan directeur de l'urbanisme ou au plan d'aménagement, s'ils existent.

Les périmètres d'intervention foncière doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement de détail.

L'Etat peut exproprier à son profit ou au profit des collectivités locales, ou des agences foncières étatiques, tout immeuble compris dans un périmètre d'intervention foncière. L'Etat, les collectivités locales et les agences foncières bénéficient également, pendant quatre ans à partir de la date de création des périmètres d'intervention foncière, d'un droit de préemption sur ces mêmes immeubles.

Lorsqu'une collectivité locale entreprend l'aménagement ou le lotissement de terrains, la vente des lots aménagés et destinés à la construction pour usage exclusif d'habitation ou d'équipement administratif est effectuée aux prix de revient.

Le Titre IV, dans le but de consacrer des ressources financières aux opérations décrites dans les sections précédentes, crée le Fonds d'intervention pour l'aménagement du territoire (FIAT) destiné à financer l'acquisition par voie d'achat ou d'échange des terrains réservés aux ouvrages et aux équipements collectifs.

ii) Loi n° 76-85 du 11 août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique

Le Titre I déclare que l'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret au profit de l'Etat, des conseils de gouvernement ou municipaux ou d'autres collectivités publiques. Les établissements publics peuvent aussi bénéficier de l'expropriation par l'intermédiaire de l'Etat.

L'expropriation peut porter sur les immeubles et terrains compris dans le périmètre des ouvrages projetés, sur les immeubles et terrains nécessaires pour assurer à ces ouvrages leur valeur, ainsi que sur les terrains nus, complantés ou insuffisamment bâtis dans le cadre des opérations d'aménagement, d'extension ou d'assainissement.

L'expropriant ne peut prendre possession des immeubles expropriés que moyennant paiement ou consignation d'une juste et préalable indemnité. L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles comparables situés dans la même zone.

Le Titre V déclare qu'il est possible d'exproprier pour cause de plus-value les immeubles qui, en raison de leur proximité d'un ouvrage public, doivent retirer de l'exécution des travaux une plus-value certaine dépassant 50%. Dans le cas d'une plus-value comprise entre 15 et 50%, l'autorité d'expropriation peut seulement exiger le paiement d'une indemnité équivalente au bénéfice.

iii) Loi n° 73-21 du 14 avril 1973 relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation

Dans le but de faciliter l'aménagement foncier des zones destinées à un usage résidentiel, touristique ou industriel, la présente loi crée trois établissements publics à caractère industriel et commercial : l'Agence foncière d'habitation, l'Agence foncière touristique et l'Agence foncière industrielle.

Chacune des ces agences peut acquérir les terrains et immeubles nécessaires à l'exécution de ses missions soit à l'amiable, soit par l'exercice d'un droit de préemption, soit par voie d'expropriation.

La durée d'exercice du droit de préemption est de quatre ans à compter de la publication de l'acte instituant le périmètre de préemption. Il peut être prorogé de deux ans dans les mêmes formes.

Les périmètres dans lesquels ces agences peuvent acquérir des terrains sont déterminés par décret pris après avis des communes et des conseils de gouvernement intéressés.

iv) Loi n° 81-69 du 1er août 1981 portant création de l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine

Cette loi crée l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU), établissement public à caractère industriel et commercial qui a pour but d'améliorer les conditions d'habitabilité dans certains quartiers.

Dans son article 2, il est précisé que les périmètres d'intervention de l'ARRU sont définis par décret et après avis des ministres de l'intérieur, du plan et des finances, de l'équipement et de l'habitat et des collectivités publiques locales intéressées.

L'ARRU peut acquérir les terrains et immeubles nécessaires à l'exécution de sa mission soit à l'amiable, soit par l'exercice d'un droit de préemption, soit par voie d'expropriation opérée conformément à la législation en vigueur. L'Agence exerce le droit de préemption pendant quatre ans à partir de la création du périmètre d'intervention foncière.

v) Loi n° 61-2 du 2 janvier 1961 prescrivant l'affectation à la construction de terrains situés dans les périmètres communaux et réglementant leur aliénation

Cette loi accorde aux communes le droit d'exiger des propriétaires de terrains non bâtis, situés dans les périmètres communaux et destinés à recevoir des immeubles à usage principal d'habitation, soit d'y construire de tels immeubles soit d'aliéner les terrains à la collectivité locale.

Des commissions spéciales d'évaluation sont chargés de déterminer la valeur de ces terrains, les évaluations étant homologuées par voie d'arrêté du président de la commune. A partir de la date de publication de l'arrêté municipal, les propriétaires disposent d'un délai de deux ans pour entreprendre et achever la construction des bâtiments prévus ou pour céder les terrains, au prix licite, à des acquéreurs s'obligeant à y réaliser de telles constructions dans un délai de deux ans à dater de la cession.

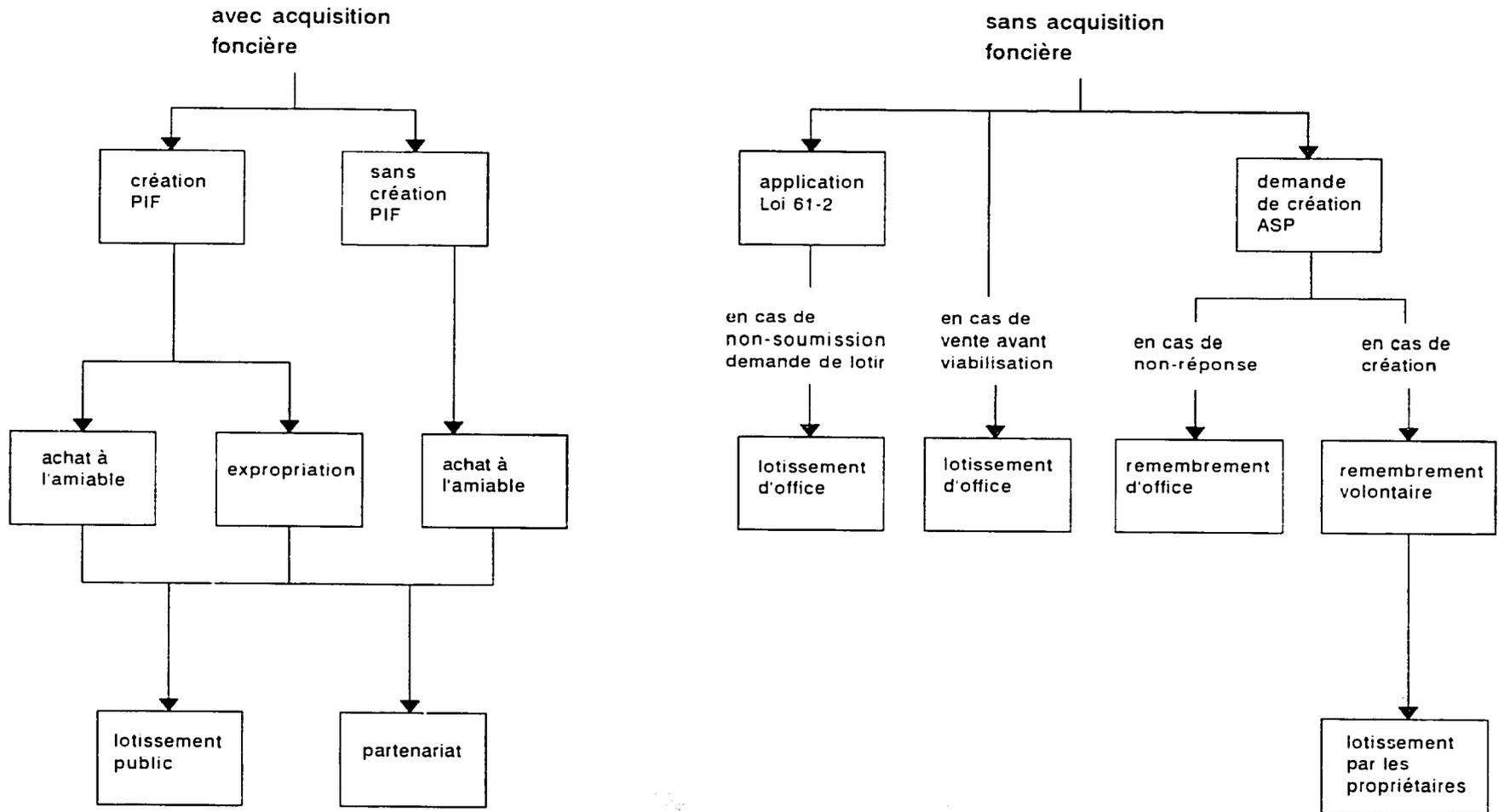
C. Les filières d'aménagement foncier communal

Les textes juridiques décrits ci-dessus se réfèrent non seulement aux méthodes d'acquisition foncière, mais également aux autres moyens d'effectuer des opérations d'aménagement foncier. Dans le premier cas, la commune acquiert un terrain, et par la suite le fait aménager. Dans le deuxième, il n'y a pas de transferts de possession : soit la commune convaint les propriétaires à remembrer les terrains et puis les viabiliser, soit elle exerce son droit de lotissement d'office.

Le Tableau 1 présente en gros les filières d'aménagement foncier par les communes. On peut noter que la distinction entre les opérations avec acquisition foncière et celles sans acquisition foncière ne coïncide pas forcément avec la mesure dans laquelle la municipalité fournit elle-même le service en question. Dans la première catégorie, la commune, une fois le terrain acquis, peut le lotir par ses propres services, ou bien elle peut entrer en partenariat avec un promoteur privé pour faire réaliser ce lotissement. Egalement dans la deuxième catégorie : les lotissements d'office ou négociés peuvent être effectués soit par la commune soit par un opérateur privé.

Les procédures des opérations avec acquisition foncière varient avec la méthode employée. Pour l'acquisition à l'amiable, l'entité publique, dans ce cas la commune, se comporte comme un acteur ordinaire dans le marché foncier : elle prend contact avec le propriétaire, avec ou sans le biais d'un appel d'offres qui définit les critères de sélection (voir le cas de la Thaïland, Annexe K), négocie un prix, et achète le terrain.

Tableau 1
Filières d'aménagement foncier communal



Pour l'expropriation, la Commune est tenue à suivre la procédure établie dans la Loi 76-85 du 11 août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Le Titre II, Mesures d'exécution, décrit en détail la procédure. Nous la rappelons en bref ici :

La procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique

- Préparation du plan parcellaire des propriétés qui seront nécessaires à l'exécution des travaux envisagés.
- Déposition du plan au gouvernorat.
- Publicité par voie de presse et de radio.
- Envoi des notifications individuelles à tous les ayants-droit connus.
- En cas d'opposition, exécution d'une enquête sur les lieux par une commission composée de l'ingénieur subdivisionnaire des travaux publics et de deux propriétaires de la circonscription désignés par le gouverneur.
- Publication du décret d'expropriation au Journal Officiel de la République Tunisienne.
- Paiement d'une indemnité au propriétaire.
- Prise de possession.

Le Titre III de la même loi précisent la procédure de règlement des indemnités. Pour le texte entier, voir l'Annexe B.

Une fois le terrain acquis, la commune doit choisir une méthode d'exécution du lotissement. La procédure de lotissement par le Département des travaux publics est bien connue ; nous ne la répétons donc pas ici. On esquisse par contre les grandes lignes de la démarche de création d'un partenariat promoteur/commune pour l'aménagement foncier :

La procédure de création de partenariats promoteur/commune

- Préparation d'une étude de factibilité : évaluation du marché foncier, définition de la (des) couche(s) socio-économique(s) à cibler, évaluation des possibilités de faire de la péréquation.
- Recherche sur les lotisseurs et/ou promoteurs immobiliers : taille de projet typique, capacités techniques, fiabilité, disposition à négocier des contrats innovatifs.
- Présélection des promoteurs. Précision non seulement des capacités techniques et de gestion mais aussi de la volonté des promoteurs de mener à bien ce genre de projet. La présélection devrait comprendre également des informations précises sur la taille du projet, les utilisations du sol, et les produits à fournir.
- Création d'un comité de gestion de projet. Pour promouvoir la transparence, ce comité devrait comprendre des membres d'en dehors de la commune : professeurs, homme d'affaires, professionnels, etc.
- Sélection par le comité de gestion d'un certain nombre (e.g., cinq) de promoteurs ayant participé à la présélection.

- Lancement d'un appel d'offres.
- Sélection d'un promoteur.
- Préparation par le promoteur de l'étude d'exécution et du plan de marketing.
- Négociation : précision des obligations de tous les parties concernées (y compris la construction d'infrastructure hors-site et la résolution des questions cadastrales), définition des procédures en cas de défaillance.
- Finalisation du contrat.
- Démarrage des travaux.

Dans le cas où il existe très peu de promoteurs, cette procédure peut être simplifiée en éliminant la présélection. Lors de la préparation des offres, les sociétés seraient dans ce cas-là tenues à fournir de l'information sur leurs capacités techniques et financières.

Il est à noter que le nouveau Code de l'Urbanisme, dont la promulgation est imminente, élargira les droits des collectivités publiques en matière d'acquisition foncière. A l'intérieur des périmètres de réserves foncières, créées en vue de la réalisation future d'opérations d'urbanisme en dehors des zones couvertes par un plan d'aménagement urbain, l'Etat, les collectivités publiques locales et les agences foncières et de réhabilitation urbaine bénéficieront d'un droit de priorité d'achat (droit de préemption) sur tout immeuble et terrain. L'indemnité sera fixée soit à l'amiable soit par les tribunaux compétents comme dans le cas de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Les filières de création de lots viabilisés qui n'impliquent pas d'acquisition foncière portent soit sur les accords avec les associations de propriétaires (ASP) soit sur les opérations d'office. Bien que les ASP figurent dans la section IV du présent rapport, on notera ici que les communes peuvent négocier avec elles pour effectuer un remembrement foncier et, par la suite, un nouveau lotissement.

Les communes peuvent également appliquer trois textes juridiques existants pour exécuter des opérations d'office (lotissement ou remembrement). D'abord, le Titre III du Code de l'Urbanisme définit les procédures régissant la création et l'utilisation des ASP. L'Article 60 précise qu'au cas où aucune association syndicale de propriétaires ne peut être constituée, l'Administration compétente peut imposer le remembrement par voie d'échange. Comme pour le remembrement volontaire, le remboursement s'effectue par échange de parcelle de valeur équivalente.

Le Titre II du même texte décrit d'autres conditions sous lesquelles une commune peut effectuer une opération d'office. Au cas où des lots ont été mis en vente avant l'exécution des travaux de viabilisation, la collectivité publique concernée peut exécuter d'office, aux frais du lotisseur, les travaux prévus à l'arrêté d'approbation.

Le troisième et dernier cas implique l'application de la Loi 61-2 du 2 janvier 1961 prescrivant l'affectation à la construction, de terrains situés dans les périmètres communaux

et réglementant leur aliénation. L'Article 4 oblige les propriétaires ou copropriétaires de terrains "non divisibles" destinés à recevoir des immeubles à usage principal d'habitation à y construire des bâtiments dans un délai de deux ans. Les propriétaires de terrains "divisibles", par contre, doivent déposer une demande de lotissement dans un délai de six mois (Article 6). Au cas où ces propriétaires ne se conforment pas à cette obligation, la collectivité publique peut exécuter d'office le projet de lotissement.

D. Contraintes principales et recommandations

En ce qui concerne le contrôle de l'utilisation future des sols, la réglementation actuelle permet aux communes de réserver les emprises nécessaires pour l'extension de la voirie ou des réseaux de base. Pour ce paramètre donc, il n'existe pas de contraintes réglementaires.

Les mécanismes légaux et réglementaires permettant l'usage de trois méthodes aussi efficaces l'une que l'autre d'acquisition des terrains par les communes. Rien ne les empêche d'acheter, sur le marché foncier, un terrain à utilisation résidentielle. Le Code de l'urbanisme précise clairement qu'à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière l'Etat peut exproprier des terrains au profit des collectivités locales. Et aucune législation n'empêche l'Etat de céder un de ces terrains à une commune.

Si les méthodes d'acquisition foncière sont relativement libres de contraintes législatives et réglementaires, leur utilisation est néanmoins limitée par des obstacles d'une autre nature. L'achat à l'amiable, par exemple, exige des ressources financières importantes dont les communes ne disposent pas souvent. De plus, cette méthode suppose l'accord des propriétaires, condition qui n'est pas toujours évidente.

Pour sa part, l'expropriation est un processus long et coûteux. L'opposition des propriétaires se traduit souvent par des conflits juridiques dont le règlement prend souvent plusieurs années. Ces conflits entraînent des coûts supplémentaires (dont ceux des services légaux) souvent à la charge des communes.

Il est à noter aussi que la voie de l'expropriation ne reflète pas la volonté croissante de faire participer le secteur privé à la fourniture des services urbains. Pour tirer profit de la productivité et du dynamisme des opérateurs, il faut d'abord créer une ambiance de coopération difficilement compatible avec une politique officielle d'expropriation.

Enfin, la cession des terrains de l'Etat aux communes devient de plus en plus difficile à cause de l'épuisement des réserves foncières du gouvernement. Cette approche perpétue aussi la dépendance des collectivités locales vis-à-vis de l'Etat, et va donc contre la politique nationale de décentralisation.

L'analyse des instruments réglementaires et des contraintes qui y sont associées nous mène à conclure que les limitations principales à l'autorité des communes sur leur propre développement ou l'entrée en partenariat avec le privé ne sont pas d'ordre réglementaire,

mais financier. Ici le cas du FIAT est révélateur. Créé par le Code de l'urbanisme en 1979, le FIAT n'a jamais été l'objet de décrets d'application et n'a donc jamais été utilisé. Ni avec le FIAT ni avec d'autres mécanismes, l'Etat ne s'est jamais engagé à fournir aux communes les ressources nécessaires pour fournir les services dont elles ont la charge. La solution à long terme de ce problème, qui dépasse la portée de la présente étude, se trouve dans le transfert de ressources financières supplémentaires aux budgets communaux, ce qui à son tour entraînera une révision des relations financières entre les différents niveaux du gouvernement tunisien.

Dans le contexte de la création des partenariats commune-promoteur privé pour le lotissement, cette contrainte financière limite fortement les possibilités de répétition à grande échelle de ce genre d'opération. Pourtant, au niveau des projets pilotes, il est possible d'envisager qu'un certain nombre de communes introduise le coût du foncier dans une demande éventuelle de financement à la Caisse de prêts de soutien aux collectivités locales, de façon à pouvoir acquérir des terrains à l'amiable pour entamer des négociations avec des promoteurs immobiliers.

III. RECOUVREMENT DES COÛTS D'INVESTISSEMENT DANS LES INFRASTRUCTURES PAR LES COMMUNES

A. Introduction

Dans le périmètre communal, les projets d'investissement dans les infrastructures sont principalement de deux types :

- Les investissements entrepris par les opérateurs publics nationaux : ONAS (assainissement), SONEDE (eau potable) et STEG (électricité). Bien qu'ils ne nous concernent pas ici, rappelons la structure de leur financement :
 - ▶ réseaux primaires : Etat par dotations budgétaires;
 - ▶ réseaux de distribution : partage entre abonnés et Etat, variable selon le concessionnaire;
 - ▶ branchement : à la charge des bénéficiaires.
- Les investissements réalisés dans le cadre d'opérations municipales ou de projets de réhabilitation (ARRU, autres programmes nationaux, etc). Ce sont eux qui nous intéressent ici; les municipalités ont la possibilité de recouvrer les coûts pour régler leurs dépenses propres ou rembourser les emprunts qu'elles contractent

Pour décrire les bases juridiques de ce recouvrement, passons en revue les catégories d'infrastructures :

- Le réseau de voirie. On distingue deux grandes catégories de voirie municipale :

- ▶ la voirie principale composée des voies primaires (qui relèvent de la responsabilité communale) et des voies secondaires; les dépenses de cette catégorie de voies sont recouvrées par la taxe locative (fiscalité locale);
- ▶ la voirie de desserte : c'est la voirie tertiaire assurant la desserte interne des quartiers. En principe, la construction des voiries tertiaires est à la charge des propriétaires riverains, par l'intermédiaire des lotisseurs qui sont légalement contraints de réaliser les travaux.

Cependant, certains lotisseurs (privés, clandestins, etc.) livrent des lotissements sans aménagements : les opérations de rattrapage se font par la commune, ou dans le cadre de projets de réhabilitation, avec d'autres équipements, confiés à l'ARRU.

- Autres aménagements : ils concernent les réseaux d'assainissement, d'eau potable, d'éclairage public dans le cadre d'opérations municipales ou de réhabilitation.

B. Références réglementaires

Pour ces différentes catégories d'investissements en infrastructures où les bénéficiaires doivent payer une contribution directe aux coûts, le recouvrement s'appuie sur les bases juridiques suivantes, dont certaines se recoupent :

i) Article 132 de la loi n° 75-33 du 14 mai 1975 portant promulgation de la loi organique des communes

La création ou l'amélioration des voies urbaines entraîne une participation des riverains aux dépenses qui en résultent, dans les conditions qui sont définies par décret.

L'installation des égouts, d'ouvrages de défense contre les inondations, le remblaiement des terres inondables et, d'une façon générale, tous les travaux dont peuvent bénéficier plus spécialement certains propriétaires donnent lieu à une participation de ces derniers aux dépenses correspondantes dans les conditions définies par décret.

ii) Article 36 de la loi n° 79-66 du 31 décembre 1979 portant promulgation de la loi de finances pour 1980

La réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation entrepris dans le cadre des projets de réhabilitation des quartiers urbains donne lieu au paiement d'une contribution par les propriétaires riverains, bénéficiaires de l'opération.

Un décret fixe pour chaque opération de réhabilitation les conditions et les modalités de perception de la dite contribution.

iii) Décret du 31 janvier 1887 relatif à la contribution des propriétaires riverains aux dépenses de premier établissement ou de grosses réparations des rues, égouts et trottoirs

Dans son article 1er, le décret indique notamment que les dépenses de premier établissement des chaussées sont supportées par les propriétaires riverains, proportionnellement à la longueur des façades.

Dans son article 9, il est précisé qu'aucun des travaux de premier établissement auxquels les propriétaires sont tenus de contribuer ne pourra être entrepris, ni aucune taxe perçue pour y pouvoir, sans qu'un décret rendu dans l'année n'en ait, au préalable et dans chaque cas particulier, déclaré l'utilité publique.

iv) Article 36 du décret 76-826 de septembre 1976 portant réaménagement des taxes pour formalités administratives, des taxes pour concession, occupation ou usage du domaine public et des redevances pour services publics que les collectivités locales sont autorisées à percevoir

Cet article permet une surtaxe sur le prix du courant électrique à titre de contribution aux dépenses d'électrification.

C. La procédure de recouvrement

L'ensemble des textes législatifs et réglementaires cités soumet le recouvrement des coûts à la promulgation d'un décret déclarant d'utilité publique les travaux envisagés ou réalisés et fixant les conditions et modalités de perception de la contribution des propriétaires riverains aux dépenses de ces travaux.

La structure d'un tel décret est en général la suivante :

- description des travaux ;
- règle de détermination du montant global de la contribution des riverains ;
- critère de répartition du montant global de la taxe entre les riverains ;
- dispositif de collecte des contributions : il fixe l'échéancier de remboursement, les taux d'intérêt à porter et les instrument de la collecte; ceux-ci correspondent au mode de collecte des taxes locales :
 - ▶ il y a d'abord établissement d'un rôle de recouvrement, état nominatif où se trouve arrêté et liquidé le montant dû par chaque bénéficiaire; comme il constitue un titre de créance de la collectivité publique, le rôle de recouvrement est exécutoire en l'état;
 - ▶ le rôle de recouvrement doit être approuvé par le président de la commune qui le signe et par l'autorité de tutelle, et annoncé aux redevables;
 - ▶ il est enfin transmis au receveur compétent relevant du ministère des finances, pour assurer la perception des contributions.²
- autres dispositions réglementaires : transmission de la créance en cas de décès, mutation, etc.

² En cas d'informatisation des services municipaux, l'édition des rôles et le suivi du recouvrement sont assurés par la Municipalité.

A titre d'illustration, voici les principales informations contenues dans l'un des rares, sinon l'unique décret promulgué pour ce genre d'opération³ : décret n° 85-1446 du 14 novembre 1985 déclarant d'utilité publique les travaux de réhabilitation de plusieurs zones de la Goulette et fixant les conditions et les modalités de perception de la contribution des propriétaires riverains à ces travaux :

- les coûts des travaux dont la perception est autorisée concernent :
 - ▶ la mise en place des infrastructures des quartiers, chaussées, trottoirs et accessoires,
 - ▶ la desserte par les réseaux d'assainissement, d'eau potable et d'éclairage public,
 - ▶ le branchement des logements et parcelles aux réseaux d'eau potable et d'assainissement.
- les contributions sont à la charge des riverains propriétaires bénéficiaires des travaux de réhabilitation à raison de 50% de leurs coûts de réalisation pour les infrastructures de base et les réseaux, et de 100% pour les branchements;
- le montant des taxes à percevoir pour chaque riverain est proportionnel à la longueur de la façade principale de sa propriété;
- le recouvrement des contributions s'effectue sous forme de mensualités payables sur une période maximum de 20 ans et au taux d'intérêt de 6,5% l'an;
- la commune établit pour chaque bénéficiaire, une fois les travaux de réhabilitation réalisés, un échéancier de remboursement; cet échéancier est transmis au comptable de la commune pour la perception des taxes municipales.

D. Contraintes principales et recommandations

Les contraintes qui pèsent sur le recouvrement des coûts des infrastructures installées par les communes dépendent du type d'aménagement réalisé.

Pour les investissements de type primaire, financés par la fiscalité, la mobilisation des ressources passe par la réforme et l'adaptation de la fiscalité locale, notamment de la taxe locative.

Différentes recommandations ont été proposées, en particulier dans le cadre du Projet de Développement Municipal (PDM) pour l'amélioration de l'assiette et du recouvrement de cette taxe.

Ces orientations sont davantage motivées et renforcées par la création de la nouvelle Caisse de prêt et de soutien aux collectivités locales, et sa contribution par des prêts pour le financement des projets municipaux.

Pour les investissements de rattrapage, d'aménagements ou de réhabilitation de quartiers sous-équipés ou d'habitat spontané, la question est plus délicate.

³ Un décret similaire est en préparation pour la cité EJLIDET de la ville de Médenine.

Il est en effet avéré qu'il y a une difficulté certaine à recouvrer les dépenses avancées. Cela tient en grande partie au fait que les riverains bénéficiaires, souvent appartenant à des catégories défavorisées de la population, croient avoir payé le nécessaire au moment de l'achat des lots de terrain; ou bien sont persuadés que le nouveau service leur est dû pour les mettre au niveau d'équipement des autres quartiers de la ville. Cela explique le caractère délicat du problème et le manque d'empressement des pouvoirs publics pour la promulgation des décrets de perception des contributions. D'une part, le Gouvernement reconnaît la grande difficulté de réaliser un bon taux de recouvrement, et a donc tendance à mettre, en cause l'utilité de promulguer des décrets ; d'autre part, le manque relatif d'application de la loi, en combinaison avec l'attribution annuelle d'une partie du budget aux projets de réhabilitation urbaine, révèle une politique implicite de l'Etat tunisien de distribuer ces coûts à la société entière au lieu de prendre le risque de générer, parmi les couches sociales les plus défavorisées, une forte opposition aux projets de recouvrement des coûts d'infrastructure.

Il demeure que le point crucial réside dans la capacité de la commune à convaincre les bénéficiaires d'un projet du bien-fondé de l'opération de recouvrement et appliquer efficacement sa procédure. Nous recommandons donc une approche qui consiste à une sensibilisation plus approfondie des bénéficiaires ainsi que la transformation de la taxe riveraine en une surtaxe de la taxe locative. Vu l'importance des premiers contacts entre la commune et les résidents à la mesure de coopération entre les deux parties pendant toute la durée du projet, il est essentiel de bien présenter les avantages que ces résidents peuvent tirer du projet. Cette présentation devrait comprendre la quantification des bénéfices économiques provenant de la nouvelle infrastructure et de la restructuration du quartier (e.g., hausse des valeurs foncières et immobilières). En même temps, une application plus stricte de la législation existante serait largement suffisante pour améliorer le recouvrement des coûts. Etant donné le relativement bon taux de recouvrement de la taxe locative, le lien entre celle-ci et la taxe riveraine augmenterait sans doute les recettes provenant des projets urbains. Une bonne performance lors de la sensibilisation servirait bien sûr à réduire l'opposition éventuelle à cette nouvelle politique fiscale.

IV. REMEMBREMENT FONCIER PAR LES ASSOCIATIONS SYNDICALES DE PROPRIETAIRES

A. Introduction

L'importance de la perception, par les bénéficiaires, de la valeur d'une opération d'aménagement ou de réhabilitation urbaine dépasse la question du recouvrement des coûts. Là où les intérêts des bénéficiaires s'alignent avec ceux des organismes publics, la transformation des tissus urbains se réalise avec plus de facilité. A l'échelle du quartier, c'est l'association des propriétaires (ASP) qui a le potentiel de mobiliser les bénéficiaires et de créer un partenaire pour les négociations éventuelles avec la commune.

B. Références réglementaires

i) Loi n° 79-43 du 15 août 1979 portant approbation du Code de l'urbanisme

Des associations syndicales de propriétaires peuvent être constituées à l'initiative de l'administration ou des intéressés en vue de réaliser les plans d'aménagement dans une zone déterminée et d'assurer la reconstruction, le remembrement ou le lotissement des propriétés, ainsi que la mise en état des voies privées, de leurs dépendances et des ouvrages d'élite.

Un plan périmétral et un projet de statut déterminant le but de l'association ainsi que ses règles d'organisation et de fonctionnement sont établis par le président de la municipalité ou par le gouverneur et portés à la connaissance du public par affichage et publication au Journal Officiel d'un avis de dépôt au bureau de l'administration concernée.

L'adhésion de la majorité des intéressés, représentant au moins la moitié de la superficie des terrains, est nécessaire et suffisante.

C. L'Association syndicale de propriétaires du lotissement El Faouz

Jusqu'à présent, aucune association syndicale de propriétaires n'a été autorisée à faire de l'aménagement foncier. Pourtant, depuis plusieurs années, la Commune d'Ettadhamen et les propriétaires d'un lotissement dans cette ville essaient de constituer une telle association pour achever les travaux entamés par un lotisseur défaillant. Un rappel de leurs efforts constituera l'histoire complète de l'expérience tunisienne dans la matière et mettra en contexte de la nouvelle législation concernant les ASP.

En 1984, avant la constitution de la Commune d'Ettadhamen, un lotisseur privé a décidé de créer le lotissement El Faouz au gouvernorat de l'Ariana. Le lotisseur a entamé son travail avec une phase de marketing ; il a vendu la plupart des lots, dont plusieurs à plus d'un acheteur. Ensuite il a entamé les travaux de viabilisation. A ce point-là, la municipalité, créée durant cette période, a pris conscience des ventes multiples et a arrêté les travaux. Le lotisseur a été poursuivi en justice, et le projet gélé.

Plusieurs années plus tard, les propriétaires sont venus chez M. Landolsi, Président de la Commune d'Ettadhamen, en demandant une solution au problème. M. Landolsi a proposé de créer une association syndicale de propriétaires. Dans un premier temps, la Commune a publié le 7 janvier 1992 un avis au Journal Officiel de la République Tunisienne (JORT) et a convoqué une réunion avec tous les propriétaires. Ensuite, le Président, jugeant que cette question concernait également le ministère de l'Intérieur et le ministère de l'Equipement et de l'Habitat, a fait rédiger deux arrêtés et les a envoyés aux deux ministères.

Alors du 1^{er} octobre 1994 la Commune d'Ettadhamen a reçu une des deux signatures ministérielles requises. En attente, le statut juridique de l'association a été précisée (voir l'Annex J) et le Comité syndical a été élu par l'assemblée générale de l'association. Le

Comité représentera tous les membres de l'association lors de la demande d'autorisation de construire et de l'achèvement des travaux de viabilisation. Pour minimiser les réclamations, l'autorisation de construire sera octroyée par la Commune et l'ASP.

D. La procédure de création et utilisation des ASP

L'expérience d'El Faouz trace les grandes lignes de la procédure de création et d'utilisation des ASP. Ces lignes se reflètent dans le nouveau Code de l'urbanisme, qui précise la procédure suivante :

- Les propriétaires d'une zone donnée se réunissent volontairement ou sur demande du président de la collectivité publique locale et constituent une ASP.
- Le président de la collectivité locale prépare un plan de la zone.
- Le plan est affiché et publié au JORT.
- Un arrêté homologue la délimitation de la zone.
- L'ASP dresse une liste des propriétaires.
- Le président de la collectivité locale convoque l'assemblée générale pour élire un comité syndical, composé de huit membres, qui représentera tous les membres de l'association pendant une période de deux ans.
- Le comité syndical prépare le projet d'aménagement.
- Le comité syndical obtient l'accord des propriétaires sur le remembrement foncier.
- Le comité syndical collecte les participations des propriétaires.
- Une commission présidée par un juge désigné par le président du tribunal de première instance estime les valeurs des parcelles de terrain.
- Le président de la commission avise les propriétaires de la valeur des échanges.
- Le remembrement des parcelles est homologué par le président de la collectivité locale conformément au plan architectural établi par l'Office de la Topographie et de la Cartographie.

E. Contraintes principales et recommandations

Une fois le nouveau Code de l'urbanisme promulgué, la législation gouvernant la création et l'utilisation de propriétaires sera adéquate et ne posera pas de contraintes à l'utilisation de ce mécanisme pour l'aménagement foncier ou la réhabilitation des quartiers. Il restera seulement à vérifier que le ministère de l'Équipement et de l'Habitat approuve par décret le statut type des ASP. Par la suite, la réalisation du potentiel des ASP dans l'aménagement foncier dépendra surtout de l'esprit d'initiative des propriétaires et des collectivités locales.

On peut quand même souligner quelques caractéristiques dans l'approche de la commune qui sont susceptibles de produire de bons résultats. D'abord, l'esprit de coopération est un ingrédient essentiel au bon déroulement du projet. Il est important que la collectivité locale démontre la volonté de négocier avec l'ASP et de trouver des solutions acceptables à tous les

intéressés. En faisant une présentation des avantages, financiers et autres, engendrés par ce type de projet, la commune peut encourager les propriétaires à fonder des associations, et par la suite, effectuer du remaniement foncier.

En outre, l'expérience asiatique dans la matière (voir l'Annex K) nous montre qu'il est souvent difficile de convaincre les propriétaires de contribuer une partie de leurs parcelles aux infrastructures. Il est donc important de bien expliquer aux propriétaires que chaque ménage doit se séparer d'un certain pourcentage de sa superficie actuelle pour permettre la construction des routes et/ou des infrastructures collectives, et aussi que le coût total de l'opération peut être diminué par la vente de lots viabilisés aux ménages d'en dehors de la zone.

ANNEXE A

Loi n° 79-43 du 15 août 1979 portant
approbation du Code de l'urbanisme

Loi N° 79-43 du 15 août 1979 portant approbation du Code de l'Urbanisme.

Au nom du Peuple,

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne :

L'Assemblée Nationale ayant adopté
Promulguons la loi dont la teneur suit :

ARTICLE PREMIER. - Le Code de l'Urbanisme annexé à la présente loi est approuvé.

ARTICLE 2. - Sont abrogées toutes dispositions contraires au présent Code et notamment le décret du 10 Septembre 1943 relatif à l'architecture et à l'urbanisme ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété.

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

Fait au Palais de Skanès, le 15 août 1979
Le Président de la République Tunisienne
Habib Bourguiba

CODE DE L'URBANISME

TITRE I

L'ORGANISATION SPATIALE DES VILLES

ARTICLE PREMIER. -- Les plans directeurs d'urbanisme, les plans d'aménagement urbain et les plans d'aménagement de détail ont pour objet de prévoir et d'assurer la création, l'aménagement et le développement des agglomérations urbaines conformément aux règles déterminées dans le présent code.

CHAPITRE I — DES PLANS DIRECTEURS D'URBANISME

ARTICLE 2. Les plans directeurs d'urbanisme fixent les orientations fondamentales de l'aménagement notamment en ce qui concerne l'extension des agglomérations. Ils orientent et coordonnent les programmes de l'Etat, des collectivités publiques locales et régionales, des établissements et services publics, établis dans le cadre des perspectives de développement économique et social et compte tenu des relations entre ces agglomérations et les régions avoisinantes et de l'équilibre qu'il convient de préserver entre l'extension urbaine, l'exercice d'activités agricoles, l'existence d'exploitations agricoles spécialisées et la conservation des massifs boisés et des sites naturels.

Les plans directeurs déterminent, en particulier, la destination générale des sols, l'implantation des grands équipements d'infrastructure, l'organisation générale des transports, la localisation des services et activités les plus importants.

ARTICLE 3. Des arrêtés du Ministre chargé de l'Urbanisme pris, après avis des collectivités publiques régionales ou locales concernées, déterminent les zones et les régions requérant l'établissement d'un plan directeur d'urbanisme.

ARTICLE 4. Les plans directeurs sont élaborés par les services du Ministère chargé de l'urbanisme en concertation avec les départements ministériels concernés après consultation des collectivités publiques locales et régionales intéressées, et lorsqu'ils existent, des établissements publics groupant les dites collectivités et ayant compétence en matière d'urbanisme.

Ils sont approuvés par décret après consultation du Comité interministériel de l'aménagement du territoire institué par le décret n° 70-274 du 7 août 1970.

ARTICLE 5. Un décret définira les pièces constitutives des plans directeurs d'urbanisme.

CHAPITRE II — DES PLANS D'AMÉNAGEMENT URBAIN

ARTICLE. 6. Les plans d'aménagement fixent, dans le cadre des orientations des plans directeurs d'urbanisme, s'ils existent, les règles générales d'utilisation des sols.

En particulier :

1) Ils déterminent des zones d'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent y être exercées et celles qui doivent y être interdites

2) Ils fixent, pour chaque zone d'affectation des sols ou chaque partie de zone, en fonction notamment de la capacité des équipements collectifs existants ou en cours de réalisation, la densité de construction qui y est admise

3) Ils précisent le tracé et les caractéristiques des principales voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer.

4) Ils déterminent les quartiers, monuments historiques, sites archéologiques ou naturels à protéger ou à mettre en valeur ainsi que les secteurs dus sauvegardés.

5) Ils fixent les emplacements réservés aux voies publiques et équipements publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

6) Ils définissent les règles d'urbanisme concernant le droit d'implanter les constructions ainsi que leur destination et leur nature

ARTICLE. 7. Des arrêtés du Ministre chargé de l'urbanisme pris sur proposition ou après avis des collectivités publiques régionales ou locales concernées, déterminent les zones requérant l'établissement d'un plan d'aménagement

A l'intérieur des zones ainsi délimitées et à dater de la publication au Journal Officiel des arrêtés prévus à l'alinéa précédent toutes constructions ou plantations nouvelles et modifications ou réparations à effectuer sur une construction existante doivent faire l'objet d'une autorisation conformément à la législation en vigueur

L'autorité administrative compétente peut surseoir à statuer pendant deux ans au maximum à partir de la date de publication des arrêtés visés à l'alinéa précédent sur les demandes d'autorisation concernant les constructions, installations plantations ou opérations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'aménagement projeté.

ARTICLE. 8. Le Président de la Municipalité ou le Gouverneur suivant que les immeubles sont situés ou non dans le territoire d'une Commune, ou le Ministre chargé de l'Urbanisme dans tous les cas, peut requérir l'immatriculation de tous les terrains non immatriculés à l'intérieur du périmètre défini par l'arrêté prévu à l'article précédent

Ils tiennent du présent article, le pouvoir d'obtenir l'immatriculation au nom des propriétaires ; ces derniers ne peuvent s'y opposer, mais conservent le droit de présenter des observations

Les frais d'immatriculation sont supportés par la Collectivité Publique Régionale ou Locale, ou l'Etat, suivant le cas.

ARTICLE. 9. Le plan d'Aménagement est établi par les services du Ministre chargé de l'Urbanisme en collaboration avec les services des collectivités publiques concernées et en consultation avec les services publics intéressés ; il est déposé et affiché au siège de la Municipalité ou aux Bureaux du Gouvernement, suivant le cas, pour que le public en prenne connaissance.

La collectivité publique concernée publie, à cette fin, un avis d'enquête par voie d'affichage, par voie de presse et par insertion au Journal Officiel.

Dans les 2 mois qui suivent cette dernière formalité, tout intéressé peut consigner ses observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou adresser, par lettre recommandée, au Président de la Municipalité ou au Gouverneur, suivant le cas, un mémoire d'opposition.

ARTICLE. 10. A l'expiration du délai d'enquête, le dossier contenant obligatoirement les observations formulées par les intéressés et l'approbation ou le cas échéant les observations du Conseil Municipal ou du Conseil de Gouvernement, selon le cas, est transmis au Ministre chargé de l'Urbanisme. Lorsque des modifications sont jugées nécessaires, le Ministre chargé de l'Urbanisme adresse le dossier modifié pour nouvel examen aux collectivités locales ou régionales intéressées.

En cas de désaccord persistant entre les autorités locales ou régionales et les services du Ministère chargé de l'Urbanisme sur les dispositions du plan le dossier est transmis pour avis au Comité Interministériel de l'Aménagement du Territoire.

ARTICLE. 11. Le Plan d'Aménagement est approuvé par décret, pris sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme, après avis du Ministre de l'Intérieur et du Ministre des Finances.

Le Plan d'Aménagement est ensuite affiché au siège de la Municipalité ou dans les Bureaux du Gouvernement selon le cas.

Il doit en outre être remis, à titre onéreux, à ceux qui en expriment la demande.

ARTICLE. 12. Le décret approuvant le plan d'aménagement emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

Les limites assignées aux voies et espaces libres sont définies sur le terrain par les services de la collectivité publique locale ou régionale concernée ou par ceux du Ministère chargé de l'Urbanisme, selon le cas.

ARTICLE. 13. Les fonds compris dans les limites visées à l'article précédent ne peuvent s'ils sont nus, recevoir de construction, et s'ils sont bâtis, subir des modifications confortatives, les terrains peuvent être tout fois complantés et les immeubles, entretenus et réparés sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente.

ARTICLE. 14. Lorsque l'autorisation de faire des réparations est refusée, s'il est reconnu par l'autorité judiciaire que l'immeuble, menacé ruine, le propriétaire peut exiger de l'Administration intéressée qu'il soit procédé, dans le délai de trois mois à partir de la décision judiciaire, à l'expropriation de l'immeuble à moins que l'Administration n'accorde à ce moment l'autorisation demandée. Toutefois, dans le cas où l'immeuble considéré aurait été frappé d'une servitude de reculement en application de la législation sur l'alignement, les dispositions du présent article ne seront applicables qu'à la partie de l'immeuble non frappée de cette servitude, l'autre partie restant exclusivement soumise à la législation sur l'alignement.

ARTICLE. 15. Les servitudes que les règles d'Urbanisme imposent dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et de la conservation du patrimoine historique ou par la qualité de la vie et concernant notamment l'utilisation du sol, la hauteur des constructions, la proportion des surfaces bâties et non bâties dans chaque propriété, l'interdiction de construire dans certaines zones n'ouvrent droit à aucune indemnité.

Toutefois, une indemnité est due s'il résulte de ces servitudes une atteinte à des constructions dûment autorisées déterminant un dommage direct, matériel et certain.

La demande d'indemnité doit, à peine de forclusion parvenir à l'autorité compétente dans le délai de six mois à compter de la date où le dommage a été causé.

ARTICLE. 16. Dans les trois mois de la publication au Journal Officiel du décret portant approbation du plan d'aménagement, des règlements de la construction seront établis en forme d'arrêtés municipaux ou d'arrêtés gouvernementaux, suivant le cas et approuvés par le Ministre chargé de l'Urbanisme, ou à défaut en forme d'arrêtés du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Ces règlements devront s'intégrer dans le cadre d'un règlement général de la construction qui fera l'objet d'un décret.

ARTICLE. 17. Un décret définira les pièces constitutives des plans d'aménagement

CHAPITRE III — DES PLANS D'AMENAGEMENT DE DETAIL.

ARTICLE. 18. Les plans d'aménagement de détail ont pour objet l'étude de l'aménagement et de l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation de lotissement, de construction, ou d'installations et d'équipements publics ou d'activités

Ils fixent la nature et la destination des constructions et autres modes d'occupation du sol, les voies et les réseaux divers, ainsi que les servitudes d'aspect.

Ils fixent le programme d'ensemble des constructions et des installations ou équipements publics ou privés.

ARTICLE. 19. Les plans d'aménagement de détail se conforment aux orientations du plan directeur ou aux dispositions du plan d'aménagement, s'ils existent. Ils fixent, en outre, quand le plan d'aménagement n'existe pas, les règles relatives à l'occupation des sols, ils précisent ces règles dans le cas où le plan d'aménagement existe

ARTICLE. 20. — Le plan d'aménagement de détail est établi par les services compétents du Ministère chargé de l'Urbanisme à la demande ou après avis des collectivités publiques concernées. Il peut également être élaboré soit par les collectivités publiques intéressées soit par les Agences Foncières concernées, à l'intérieur de leurs périmètres de compétence. Dans ces cas, le plan d'aménagement de détail doit être soumis préalablement à toute application et à toute application à l'accord du Ministère chargé de l'Urbanisme qui en vérifie notamment la conformité avec les dispositions du plan d'aménagement s'il existe.

ARTICLE. 21. — Le Plan est ensuite affiché à la Municipalité ou au Gouvernorat et, dans le cas, pendant deux mois et peut faire l'objet d'observations sur un registre d'enquête réservé à cette fin. A l'expiration du délai, les services compétents du Ministère chargé de l'Urbanisme peuvent apporter les modifications jugées nécessaires.

ARTICLE. 22. — Le plan d'aménagement de détail lorsqu'il est établi dans le cadre d'un plan d'aménagement est ensuite approuvé par arrêté conjoint du Ministre de l'Intérieur et du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis de la collectivité publique concernée. En l'absence de plans d'aménagement le plan d'aménagement de détail est approuvé par décret.

Le décret et l'arrêté d'approbation du plan d'aménagement de détail emporte déclaration d'utilité publique des travaux projetés.

ARTICLE. 23. — Les règles édictées par les articles 12, 13, 14 et 15 du présent code sont applicables dans les zones ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement de détail.

ARTICLE. 24. — Un décret définira les pièces constitutives du plan d'aménagement de détail.

CHAPITRE IV — DES SANCTIONS

ARTICLE. 25. — Est interdite la construction ou l'installation de baraquement, gourbis, campements et toute autre construction dont le caractère temporaire ou précaire pourrait être invoqué pour échapper à l'application des dispositions du présent code et des textes pris pour son application ou à la législation sur les autorisations de construire.

Sont également interdites toutes constructions ou installations qui tendraient à constituer des agglomérations non soumises aux dispositions du présent code et aux textes pris pour son application.

ARTICLE. 26. — Lorsque la Collectivité Publique concernée estime qu'il y a urgence à démolir les constructions et les installations visées à l'article 25 et notamment lorsque la présence de ces constructions ou installations est susceptible de compromettre la santé ou la sécurité publique, leur destruction pourra être entreprise en vertu d'un arrêté du Président de la Municipalité, s'il s'agit de constructions édifiées dans les périmètres communaux ou d'un arrêté du Gouverneur s'il s'agit de constructions édifiées dans les Centres non érigés en Communes.

ARTICLE. 27. — Les infractions aux dispositions du plan d'aménagement ou du plan d'aménagement de détail relatives au domaine public et aux voies et espaces libres visés à l'article 12 alinéa 2 ci-dessus, sont poursuivies conformément aux dispositions du décret du 25 juillet 1897 sur la police et la conservation du domaine public et punies d'une amende de 120 dinars à 1.200 dinars.

En cas de récidive l'amende est portée à 2.400 D

ARTICLE. 28. La juridiction compétente devra dans tous les cas, ordonner l'enlèvement des travaux ou ouvrages exécutés en violation du plan d'aménagement et la remise en état des lieux aux frais des contrevenants.

ARTICLE. 29. En aucun cas, les constructions, réparations ou modifications réalisées au mépris des dispositions de l'article 13 du présent code ne pourront entrer en ligne de compte dans le calcul de l'indemnité d'expropriation.

ARTICLE. 30. Le Président de la Municipalité ou le Gouverneur suivant le cas et le Ministre chargé de l'Urbanisme dans tous les cas peut faire exécuter d'office en cas d'urgence déclarée par arrêté les travaux nécessaires pour parer aux dommages ou inconvénients divers résultant de la violation des dispositions de l'article 13 du présent code, le remboursement du coût des travaux restant à la charge des contrevenants sans préjudice des sanctions pénales dont ils sont passibles.

TITRE II

DES OPERATIONS D'AMENAGEMENT

CHAPITRE I — DE LA MAITRISE FONCIERE

ARTICLE. 31. Un décret pris sur proposition du Ministre chargé de l'Urbanisme après avis des Collectivités Publiques concernées, délimitera les périmètres d'intervention foncière.

ARTICLE. 32. Les périmètres d'intervention foncière sont des périmètres à l'intérieur desquels l'Etat, les Collectivités Publiques régionales et locales, les Agences Foncières créées par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, sont appelés à intervenir pour réaliser un programme d'aménagement et d'équipement ou de rénovation ou de réhabilitation fixé par les autorités compétentes en conformité avec le plan directeur d'urbanisme ou le plan d'aménagement s'ils existent.

ARTICLE. 33. Les périmètres d'intervention foncière doivent faire l'objet d'un plan d'aménagement de détail.

ARTICLE. 34. L'Etat peut exproprier à son profit ou au profit des Collectivités Publiques Régionales ou Locales, des Agences Foncières Etatiques, tout immeuble compris dans un périmètre d'intervention foncière.

L'Etat, les Collectivités Publiques et les Agences Foncières Etatiques bénéficient sur les mêmes immeubles d'un droit de préemption qu'ils exercent pendant 4 ans à partir de la décision portant création du périmètre dans les mêmes conditions que celles définies dans la loi n° 73-21 du 14 avril 1973 relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation. L'exercice de ce droit de réemption peut être prorogé d'une période de deux ans.

ARTICLE. 35. Lorsqu'une Collectivité Publique, Locale ou Régionale, entreprend l'aménagement ou le lotissement de terrains, la vente des lots aménagés et destinés à la construction pour usage exclusif d'habitation ou d'équipements administratifs est effectuée aux prix de revient.

Les critères et les modalités d'attribution de ces lots sont fixés par arrêté conjoint des Ministres de l'Intérieur et du Ministre chargé de l'Urbanisme.

Les terrains non aménagés ne provenant pas d'une expropriation et destinés à la construction de logements sont cédés à des prix déterminés par expertises effectuées par les services des domaines de l'Etat.

CHAPITRE II — DES LOTISSEMENTS

ARTICLE. 36. On entend par lotissement toute opération de division d'un terrain constitué d'une ou plusieurs parcelles en lots de nombre égal ou supérieur à trois destinés, après aménagement, à la construction de locaux à usage d'habitation, professionnel, industriel, touristique et d'équipements communautaires. 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 déjà été un lotissement.

Est également assimilée au lotissement la vente de parts indivises en vue de la construction.

ARTICLE. 37. Dans les Centres Urbains érigés ou non en communes, les lotissements ne peuvent être créés qu'à l'intérieur des périmètres ayant fait l'objet d'un plan d'aménagement ou d'un plan d'aménagement de détail, ou dans les zones déterminées conformément à l'article 7 du présent code.

Les lotissements peuvent être entrepris, dans le cadre d'un plan d'aménagement, à l'extérieur des périmètres d'intervention foncière dans la mesure où l'infrastructure existante ou à créer par le lotisseur le permet.

ARTICLE. 38. Les propriétaires de terrains qui entreprennent ou poursuivent la création, le développement ou la modification de lotissement sont tenus de déposer une demande d'autorisation de lotissement à la Municipalité lorsque leurs lotissements sont situés à l'intérieur des périmètres communaux ou aux services du Gouvernorat dans les autres cas et ce, préalablement à toute publicité en vue de la vente ou de la location des lots.

L'autorisation n'est accordée par le Président de la Commune ou par le Président du Conseil du Gouvernorat selon le cas, qu'après avis du Ministre chargé de l'Urbanisme qui peut, en cas de non conformité avec le plan d'aménagement ou avec le plan d'aménagement de détail s'il existe, opposer son veto.

Le Président de la Commune ou le Gouverneur suivant le cas et le Ministre chargé de l'Urbanisme dans tous les cas, peuvent y apporter toutes modifications utiles et exiger la réserve d'espaces libres et d'emplacements destinés à des édifices et services publics. Ils peuvent aussi imposer au lotisseur la normalisation des limites du lotissement, et en cas d'obstacle de la part des propriétaires riverains, procéder à l'expropriation des parcelles nécessaires à cette normalisation.

ARTICLE. 39. Les voies et espaces libres destinés à un usage public sont immédiatement incorporés au Domaine Public s'ils sont acquis à l'emblé ou expropriés mais ne donnent lieu à une indemnité que pour la superficie excédant le quart de la superficie du lotissement et sur la base du prix moyen des terrains incorporés.

Les dépenses des travaux d'aménagement sont entièrement à la charge du lotisseur qui peut, au moment de la vente, en récupérer le montant sur les acquéreurs

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages d'édilité est à la charge du lotisseur jusqu'à ce que les permis d'occuper aient été délivrés pour les deux tiers des lots

ARTICLE. 40. Les documents constitutifs du lotissement approuvé, restent déposés et mis à la disposition du public au siège de la Municipalité ou du Gouvernorat suivant le cas. Ils peuvent être remis, à titre onéreux, à tous ceux qui en expriment la demande.

ARTICLE. 41. Aucune publicité ne peut être faite pour la mise en vente ou en location des terrains ou des constructions faisant l'objet du lotissement avant l'approbation du projet de lotissement, qui compte notamment le cahier des charges qui fixe les droits et obligations du lotisseur, à des acquéreurs ou locataires de lots ainsi, que le programme d'aménagement et d'assainissement.

La vente ou location des terrains ainsi que l'édification de constructions ne pourront s'effectuer qu'après la réalisation des travaux de viabilité et d'assainissement prévu au cahier des charges du lotissement.

Toutefois, les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux Agences Foncières et aux Collectivités Publiques.

ARTICLE. 42. Dans tous les cas où des lots ont été mis en vente avant l'exécution des travaux de viabilité et d'assainissement prévu au cahier des charges du lotissement, la collectivité publique concernée peut, après mise en demeure restée sans effet dans le délai d'un mois, exécuter d'office aux frais du lotisseur, les travaux prévus à l'arrêté d'approbation. Elle peut en outre requérir l'expropriation du lotissement pour l'aménager et le revendre conformément aux dispositions du présent code.

ARTICLE. 43. Préalablement à toute vente ou location et à la demande du lotisseur, la modification partielle ou totale d'un lotissement régulièrement approuvé peut être autorisée à condition que cette modification soit compatible avec le plan d'aménagement ou le plan d'aménagement de détail.

Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de la dite superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité administrative peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, et notamment du cahier des charges concernant ce lotissement, lorsque cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable au secteur où se trouve situé le terrain.

ARTICLE. 44. Toute décision de l'Administration relative à une demande d'autorisation de lotir doit être prise dans un délai n'exédant pas six mois à dater du dépôt d'un dossier régulièrement constitué.

• Le refus d'autorisation de lotir doit être motivé et notifié à l'intéressé.

ARTICLE. 45. -- Les infractions aux dispositions relatives aux lotissements et aux prescriptions du cahier des charges sont passibles d'une amende de 50 à 5000 Dinars.

La nullité de l'acte de vente ou de location pourra être poursuivie du fait de l'insatisfaction de ces dispositions à la requête de l'acquéreur ou du locataire lésé ou à défaut par la Municipalité ou le Gouvernorat suivant le cas et par le Ministère chargé de l'Urbanisme dans tous les cas, au frais et dommages du vendeur ou bailleur et ce, sans préjudice des réparations civiles s'il y a lieu.

ARTICLE. 46. -- Dans tous les cas où le lotisseur est redevable de sommes d'argent envers ses acheteurs, soit envers la collectivité publique régionale ou locale concernée pour exécution d'office des travaux et où il est devenu insolvable après avoir reçu le produit de vente des lots vendus, il est présumé de mauvaise foi et est passible des peines prévues par l'article 291 du Code Pénal, s'il ne peut établir que son insolvabilité est due à des causes indépendantes de sa volonté.

ARTICLE. 47. -- Un décret déterminera les pièces constitutives du dossier de lotissement dont notamment le cahier des charges, le même décret définira les travaux de viabilité et d'assainissement strictement nécessaires à l'exploitation du lotissement.

TITRE III

DES ASSOCIATIONS SYNDICALES DES PROPRIETAIRES

ARTICLE. 48. -- Des associations syndicales de propriétaires peuvent être constituées sur l'initiative de l'Administration ou des intéressés, en vue de réaliser les plans d'aménagement dans une zone déterminée, et d'assurer la reconstruction dans une zone déterminée, et d'assurer la reconstruction, le remembrement ou le lotissement des propriétés ainsi que la mise en état des voies privées, de leur dépendance, et des ouvrages d'élite.

ARTICLE. 49. -- Un plan périmétral et un projet des statuts déterminant le but de l'association ainsi que ses règles d'organisation et de fonctionnement sont établis par le Président de la Municipalité, ou le Gouverneur suivant le cas et portés à la connaissance du public par affichage et publication au Journal Officiel d'un avis de dépôt au Bureau de l'Administration intéressée.

Les propriétaires des terrains compris dans le périmètre de l'association sont avisés par lettre recommandée et convoqués à une assemblée générale constitutive dont la date est fixée au minimum à un mois à compter de l'envoi de la convocation.

ARTICLE. 50. -- L'Assemblée Générale, tenue sous la présidence du Président de la Municipalité, ou du Gouverneur suivant le cas vote sur le principe de la constitution de l'association.

Elle examine, s'il y a lieu, les projets de statuts et désigne une commission syndicale de 4 à 8 membres, chargée de représenter l'association.

ARTICLE. 51. -- L'adhésion de la majorité des intéressés représentant au moins la moitié de la superficie des terrains est nécessaire et suffisante.

Les discussions et le résultat des votes sont consignés dans un Procès-Verbal signé par tous les membres présents.

ARTICLE. 52. — Après vote de l'Assemblée Générale, les propriétaires dissidents, ont un délai de 15 jours pour présenter leurs observations au Président de la Municipalité ou au Gouverneur suivant le cas.

Le dossier est ensuite transmis au Ministre de l'Intérieur et au Ministre chargé de l'Urbanisme qui constituent s'il y a lieu l'association par arrêté.

ARTICLE. 53. — Les droits et obligations résultants de la constitution de l'association sont attachés aux immeubles et les suivent entre les mains des propriétaires successifs.

Dans le mois qui suit la publication au Journal Officiel de l'arrêté constitutif de l'association, les propriétaires dissidents peuvent délaisser leurs terrains moyennant une indemnité fixée à l'amiable ou conformément aux règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

ARTICLE. 54. — Sous le contrôle du Président de la Municipalité ou du Gouverneur suivant le cas, qui homologue ses décisions, la commission syndicale :

Fait préparer par les agents techniques de l'Administration intéressée des projets d'aménagement, dans le cadre du plan approuvé les discute et statue sur la manière de les exécuter ;

Administre les biens appartenant à l'Association ;

Délibère sur les emprunts qui peuvent être nécessaires et dispose des ressources de l'Association.

ARTICLE. 55. — En matière de remaniement immobilier, la Commission syndicale a le pouvoir d'apporter aux limites des immeubles les rectifications nécessaires, et en outre de mettre en commun s'il y a lieu tous les terrains bâtis pour opérer d'office entre les propriétaires syndiqués une nouvelle répartition.

ARTICLE. 56. — Le remboursement s'effectue par échange de parcelle de valeur équivalente. La base des estimations est fixée à la valeur des parcelles à la date de la publication du plan d'aménagement sans tenir compte des plus values dues à la spéculation ou aux travaux projetés.

Le programme de remembrement est homologué par arrêté du Ministre chargé de l'Urbanisme.

ARTICLE. 57. — Dans le cas d'insuffisance prétendue de la compensation fournie, les recours contre les décisions de la Commission Syndicale sont portés devant la Cour d'Appel du lieu de l'immeuble.

Le recours devra être formé dans le délai d'un mois à dater de la signification de la décision critiquée.

ARTICLE. 58. — L'opération d'échange est inscrite sur le titre foncier par les soins du conservateur de la propriété foncière.

A compter de cette opération, les droits réels de toute nature grevant les immeubles sont transférés d'office sur les nouvelles parcelles attribuées en échange et sur les sous-jacents ou indemnités.

ARTICLE. 59. --- La dissolution de l'Association est prononcée par arrêté conjoint du Ministre de l'Intérieur et du Ministre chargé de l'Urbanisme sur la requête du Président de la Municipalité ou du Gouverneur suivant le cas, ou de la majorité des associés.

ARTICLE. 60. --- Lorsque le remaniement des propriétés est nécessaire à la réalisation du plan d'aménagement et qu'aucune association syndicale des propriétaires intéressés ne peut être constituée l'Administration compétente peut imposer le remembrement par voie d'échange et à dire d'experts dans les conditions fixées aux articles 55 et 56 du présent code.

ARTICLE. 61. --- Les réclamations relatives aux valeurs respectives des parcelles échangées sont réglées par une commission comprenant outre un magistrat, désigné par le Président de la Cour d'Appel, un expert désigné par le Président de la Commune ou par le Gouverneur suivant le cas et un expert désigné par le propriétaire intéressé.

Les décisions de la Commission d'évaluation peuvent donner lieu au recours prévu à l'article 57 du présent code.

TITRE IV

DISPOSITIONS FINANCIERES

ARTICLE. 62. --- Il est institué un fonds d'intervention pour l'aménagement du territoire, destiné à réaliser l'acquisition par voie d'achat ou d'échange des terrains réservés aux ouvrages et équipements collectifs publics à réaliser par l'Etat ou les Collectivités Publiques.

Les modalités de fonctionnement de ce fonds seront fixées par décret.

ARTICLE. 63. --- Les ressources de ce fonds seront fixées par la Loi des Finances.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE. 64. --- La révision des plans directeurs d'urbanisme et des plans d'aménagement a lieu dans les formes prévues pour leur établissement.

Un décret fixera les conditions dans lesquelles cette révision pourra être ordonnée.

ARTICLE. 65. --- Les plans d'aménagement approuvés, en application du décret du 10 septembre 1943 peuvent être complétés par des règlements d'urbanismes qui seront approuvés par décret.

ANNEXE B

Loi n° 76-85 du 11 août 1976 portant
refonte de la législation relative à l'expropriation
pour cause d'utilité publique

LEGISLATION SUR L'EXPROPRIATION

Loi n° 76-85 du 11 août 1976 portant refonte de la ^{des} législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

(J O R T n° 51 des 13 et 17 août 1976)

Au nom du Peuple.

Nous, Habib Bourguiba, Président tunisienne:

L'assemblée nationale ayant adopté.

Promulguons la loi dont la teneur suit

TITRE PREMIER PRINCIPES

Article premier. — L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret au profit de l'Etat, des conseils de gouvernorats ou de communes ou autres collectivités publiques.

Les établissements publics peuvent également bénéficier de l'expropriation par l'intermédiaire de l'Etat qui leur cédera l'immeuble exproprié

Demeurent en vigueur les dispositions relatives aux agences foncières prévues par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973 relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation

L'expropriation peut porter non seulement sur les immeubles et superficies compris dans le périmètre des ouvrages projetés, mais encore sur tous ceux qui sont nécessaires pour assurer à ces ouvrages leur valeur ou pour permettre une exécution rationnelle du plan d'aménagement approuvé. Le décret d'expropriation doit dans ce dernier cas fixer le mode d'utilisation des parcelles ou immeubles non incorporés aux ouvrages publics et éventuellement les conditions auxquelles leur revente sera subordonnée

Il peut aussi être procédé à l'expropriation pour cause d'utilité publique de terrains nus, complantés, insuffisamment bâtis comportant des constructions vétustes menaçant ruine ou reconnues insalubres dans le cadre d'opérations visant à l'aménagement, l'extension ou l'assainissement des villes et des zones touristiques et industrielles

Le droit d'expropriation devra mentionner le projet dont la réalisation est prévue sur l'immeuble, objet de cette opération d'expropriation

Art. 2. — Par l'effet du décret d'expropriation, la propriété est transférée à l'expropriant

L'expropriant ne peut prendre possession des immeubles expropriés que moyennant paiement ou consignation d'une juste et préalable indemnité

Tous droits existants sur l'immeuble exproprié, y compris les rentes d'enzel, toutes actions en résolution ou en revendication et toutes autres actions réelles, sont transférées sur l'indemnité d'expropriation.

Art. 3. — Les bâtiments dont une partie a été expropriée pour cause d'utilité publique seront achetés en entier si les propriétaires le requièrent par une déclaration formelle adressée à l'expropriant dans le délai de soixante jours prévu à l'article 21 de la présente loi.

Il en est de même pour toute propriété foncière que l'expropriation réduit au quart de la superficie première à la double condition que la superficie de la parcelle non expropriée soit inférieure à dix ares et que l'exproprié ne possède aucun terrain contigu à cette parcelle et formant avec celle-ci une superficie du moins égale à dix ares.

Art. 4. — L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles, comparables situés dans la même zone.

Cette valeur ne peut excéder, en toute hypothèse, l'estimation donnée au même immeuble, lors de sa dernière mutation à titre onéreux ou gratuit, dans les contrats conclus ou les déclarations effectuées à cette occasion, lorsque cette mutation est antérieure de moins de trois ans à la date de publication du décret d'expropriation. Cette estimation doit toutefois être majorée :

1) des frais d'acquisition dûment justifiés à concurrence de 25% de la valeur de l'immeuble,

2) d'une plus-value annuelle égale au taux d'escompte de la Banque Centrale de Tunisie

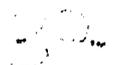
3) le cas échéant, de la valeur intrinsèque à la date du décret d'expropriation, des constructions, plantations et autres dépenses faites sur l'immeuble pendant la période comprise entre la mutation de référence et l'expropriation.

Il ne sera tenu compte, en aucun cas, de la hausse spéculative, même constatée par des actes de ventes, qui aurait été provoquée soit par l'annonce des travaux motivant l'expropriation ou leur réalisation partielle, soit par le changement de vocation des immeubles expropriés conformément à l'alinéa 4 de l'article 1er de la présente loi.

Les modifications apportées à l'état des lieux et les actes passés par les ayants-droit dans un but spéculatif ne donnent lieu à aucune indemnité.

Art. 5. — Les estimations de référence ne sont retenues que si elles correspondent aux déclarations faites par les contribuables ou à des évaluations rendues définitives en vertu des lois fiscales.

Les administrations financières sont tenues de fournir à l'expropriant ainsi qu'aux juridictions compétentes et aux experts désignés par elles,



tous renseignements utiles sur les déclarations ou évaluations fiscales afférentes aux transactions prises en considération

Art. 6. — L'indemnité définitive ne doit jamais être fixée à une somme supérieure à la demande de l'exproprié inférieure à l'offre de l'expropriant.

Lorsqu'il y a lieu à des indemnités distinctes, elles doivent faire l'objet d'évaluations séparées. Il en est ainsi notamment en cas de démembrement de la propriété d'existence de droits réels ou de droits de propriété commerciale. Les rentes d'enzel grevant les immeubles expropriés sont capitalisées au dernier vingt.

Art. 7. — Lorsqu'il s'agit d'une expropriation partielle, l'indemnité de dépréciation du reste de l'immeuble doit être spécialement fixée et motivée.

En outre, le montant de l'indemnité d'expropriation doit être établi en tenant compte, s'il y a lieu, de la plus-value résultant de la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projeté ainsi que de la dépense qu'exigeraient les travaux à faire par l'expropriant à l'immeuble pour le rendre salubre. Chacun de ces éléments donne lieu à la fixation d'un chiffre qui vient en déduction de la valeur de l'immeuble. Il n'y aura lieu à versement d'une indemnité que si la plus-value résultant ou devant résulter du travail public projeté est inférieure au préjudice causé par l'expropriation.

Art. 8. — Si, dans les trois mois à compter de la date du décret d'expropriation, l'expropriant ne procède pas aux notifications d'offres prescrites par les articles vingt et vingt deux de la présente loi, l'exproprié, ainsi que tout avant-droit, peut prendre immédiatement l'initiative de la procédure de règlement juridictionnel prévu aux articles vingt neuf à trente et un de la présente loi.

Quand l'indemnité aura été fixée, si elle n'est pas acquittée ni consignée dans les six mois de sa fixation définitive les intérêts calculés au taux de 5% courent de plein droit à l'expiration de ce délai.

Art. 9. — Si, dans un délai de cinq ans à partir de la date du décret d'expropriation, les immeubles expropriés n'ont pas été utilisés pour la réalisation des travaux d'utilité publique mentionnés dans le décret d'expropriation, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit peuvent, sauf accord contraire, en obtenir la rétrocession, à condition que demande en soit faite par écrit à l'expropriant dans les deux années qui suivront l'expiration du délai prévu par le présent article et ce, sous peine de forclusion. Dans ce cas, ils doivent restituer le montant intégral de l'indemnité qu'ils ont perçue.

En cas de refus ou silence de l'expropriant, il appartient aux intéressés de saisir les tribunaux compétents.

Art. 10. — Les dispositions de l'article neuf ne sont pas applicables aux terrains qui auront été acquis sur la demande du propriétaire en vertu de l'article et qui resteraient disponibles, après l'exécution des travaux

TITRE II
MESURES D'EXECUTION
CHAPITRE PREMIER
Mesures préliminaires

Art. 11. -- Préablement à l'expropriation, il est dressé par l'expropriant un plan parcellaire des propriétés qui seront nécessaires à l'exécution des travaux envisagés

Ce plan est déposé au gouvernorat de la situation des biens. Avis de ce dépôt est affiché au gouvernorat et une publicité en sera fixée par la voie de la presse et de la radio

Le gouverneur adresse, en outre, par voie administrative, des notifications individuelles à tous les ayants-droit connus, les informant de l'intention d'exproprier leurs biens pour cause d'utilité publique, sauf accord de vente à l'amiable, et après présentation de leurs observations au gouverneur dans un délai d'un mois

Dans le mois suivant la notification, tout ayant-droit ou y prétendant est tenu de se faire connaître au gouvernorat ou à l'expropriant.

Dans le même délai, toute personne ayant ou prétendant droit sur les immeubles à exproprier est admise à faire opposition motivée entre les mains du gouverneur, concernant soit l'existence du caractère d'utilité publique soit l'aspect pétitoire.

En cas d'opposition, il est procédé à une enquête sur les lieux par une commission composée de l'ingénieur subdivisionnaire des travaux publics et de deux propriétaires de la circonscription désignés par le gouverneur.

Les opposants sont convoqués à cette enquête par la voie administrative au moins huit jours à l'avance. Ils sont, ainsi que tous les autres intéressés entendus en leurs observations qui sont consignées au procès-verbal que le gouverneur adressera à l'expropriant

Le décret d'expropriation fait mention de l'accomplissement de ses formalités

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'urgence déclarée au décret d'expropriation ainsi qu'en cas d'expropriation pour cause de plus-value

Toutefois, l'urgence ne sera déclarée que lorsqu'il s'agira d'une expropriation au profit du domaine public ou privé de l'Etat, au profit du domaine public des collectivités publiques locales ou au profit des agences foncières prévues par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation.

Art. 12. — Le décret d'expropriation ~~est~~ ~~accompagné~~ d'un plan parcellaire et publié au Journal officiel de la République tunisienne

Art. 13. — L'expropriant adresse ensuite une ampliation du décret, avec une copie du plan parcellaire, au gouvernorat de la situation des biens aux fins d'affichage du texte du décret et de communication aux intéressés du plan parcellaire

L'expropriant adressera aussi les mêmes documents à l'exproprié par lettre recommandée avec accusé de réception

Art. 14. — Dans le mois suivant, tout ayant-droit ou y prétendant est tenu de se faire connaître au gouvernorat ou à l'expropriant

Dans ce même délai qui court à partir de l'affichage, le propriétaire est tenu de faire connaître au gouvernorat ou à l'expropriant, les fermiers et autres locataires et titulaires de droits réels ou mobiliers quelconques résultant des titres de propriété ou d'autres actes afférents à l'immeuble exproprié, à défaut, le propriétaire pourra être tenu envers eux des indemnités qu'ils n'auraient pu réclamer en temps utile à l'expropriant

Art. 15. — A l'expiration du délai prescrit à l'article précédent, le gouverneur envoie à l'expropriant un certificat de dépôt à l'affichage prévu à l'article treize. Il y joint les déclarations reçues en vertu de l'article quatorze

CHAPITRE II Prise de possession

Art. 16. — La prise de possession par l'expropriant est subordonnée au paiement de l'indemnité d'expropriation aux ayants-droit ou à sa consignation

Art. 17. — A partir de la notification des offres, l'expropriant peut se faire mettre en possession moyennant consignation

— d'une somme déterminée, suivant les règles ordinaires de la compétence par le juge des référés, s'il s'agit de terrains ni bâtis ni complantes.

— d'une somme évaluée par le juge des référés, après expertise, s'il s'agit de terrains bâtis ou complantes

Toutefois, en cas d'urgence dûment déclarée dans le décret d'expropriation, la prise de possession peut être obtenue dès la publication du décret d'expropriation.

Art. 18. — S'il y a lieu à expertise, le juge des référés désigne, en principe un expert unique choisi, selon la qualification technique exigée

Exceptionnellement, il peut charger deux ou trois experts au maximum, ayant des qualifications différentes en vue d'opérer conjointement l'expertise, si cette mesure lui paraît justifiée soit par l'importance des

constructions ou plantations existant sur les parcelles expropriées, soit par la présence dans certains immeubles d'installations industrielles ou commerciales complexes.

Le ou les expert (s) procède (nt) à leurs opérations en présence ou en l'absence des parties dûment convoquées par lettre recommandée avec accusé de réception. Ces convocations peuvent être valablement adressées aux avocats chargés d'assister ou de représenter les expropriés.

Art. 19. — Le rapport d'expertise est établi en trois exemplaires, signés par le ou les expert (s).

L'un de ces exemplaires doit être déposé au greffe de la juridiction compétente dans un délai fixé par le juge des référés qui ne peut être supérieur à un mois. Tout expert qui ne dépose pas son rapport dans ce délai, peut être aussitôt remplacé, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il pourrait être condamné.

Dans le même délai, les deux autres exemplaires du rapport d'expertise sont adressés sous pli recommandé aux parties concernées ou à leurs représentants.

Art. 20. — Le juge des référés, après examen, le cas échéant, du rapport d'expertise et audition des parties, rend une ordonnance fixant la somme à consigner par l'expropriant et autorisant celui-ci à prendre possession de l'immeuble moyennant cette consignation qui doit être effectuée à la Trésorerie Générale de Tunisie.

TITRE III REGLEMENT DES INDEMNITES CHAPITRE PREMIER

Offres, consignation et formalités préalables au paiement de l'indemnité d'expropriation

Art. 21. — L'expropriant notifie ses offres à l'exproprié, par lettre recommandée avec accusé de réception, en le sommant de faire connaître dans un délai de soixante jours son acceptation ou, en cas de refus ses prétentions.

L'expropriant lui-même devra faire connaître ses contre-propositions. En cas de rejet des prétentions des ayants-droit qui devra être signifié dans un délai de trente jours, la partie la plus diligente saisira le tribunal de première instance compétent.

Art. 22. — Les titulaires de droits immobiliers pouvant prétendre à des indemnités distinctes de celle revenant au propriétaire, reçoivent notification, dans les mêmes formes, des offres d'indemnisation les concernant.

Art. 23. — (Modifié par la loi n° 80-88 du 31 décembre 1980, art. 53).
L'indemnité offerte conformément aux articles 21 et 22 de la présente loi

peut être consignée entre les mains du comptable assignataire jusqu'au règlement amiable ou juridictionnel de l'indemnité.

Peuvent également être consignées entre les mains du comptable assignataire toutes les sommes supplémentaires éventuellement allouées aux expropriés par la juridiction compétente, si leur règlement ne peut intervenir en raison de litiges sur le fond du droit et la quantité des requérants ou du fait de difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité.

Art. 24. — L'indemnité est réglée soit à l'amiable, soit par voie judiciaire, son paiement est, dans tous les cas, subordonné soit à la production de titres réguliers par le propriétaire présumé ou le titulaire du droit exproprié soit à l'accomplissement, le cas échéant, des formalités de publicité prévues à l'article vingt-cinq de la présente loi.

Art. 25. — Si l'exproprié ne produit pas de titre ou si le titre produit ne paraît pas régulier, l'expropriant fait parvenir au gouverneur territorial compétent un état indiquant la situation, la nature et la contenance de la parcelle expropriée, le montant de l'indemnité due et le nom de propriétaire présumé. Cet état est affiché au gouvernorat pendant un délai de six mois et publicité en est faite par la voie de la presse et de la radio.

A l'expiration de ce délai, si aucune opposition n'a été notifiée au gouverneur, l'indemnité est versée au propriétaire présumé au vu d'un état «néant» et d'un certificat d'affichage délivré par le gouverneur. Les autres ayants-droit, s'il en révèle ultérieurement, sont de recours qu'à l'ensemble du bénéficiaire de l'indemnité (1).

En cas d'opposition le gouverneur établit un état des oppositions et l'adresse à l'expropriant. Il appartient alors aux parties intéressées de faire trancher leur litige par la juridiction compétente.

Le présent article n'est pas applicable aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation.

CHAPITRE II

Règlement amiable

Art. 26. — L'indemnité est réglée à l'amiable au profit de tous les expropriés qui acceptent les offres de l'expropriant.

Art. 27. — En cas de règlement amiable, il est passé acte en la forme administrative de l'accord des parties.

Si les droits de mineurs, d'interdits, d'absents ou d'autres incapables sont touchés par l'expropriation, les tuteurs, ceux qui sont envoyés en possession provisoire et tout représentant des incapables peuvent, après autorisation de la juridiction compétente donnée sur simple requête, le ministère public entendu, traiter amiablement au sujet de l'indemnité d'expropriation. Ils peuvent, dans les mêmes conditions, renoncer à toute

(1) Pour la dernière phrase, se référer à l'original - texte arabe - qui stipule ce qui suit :

« Les autres ayants-droits, s'ils se révèlent ultérieurement, n'ont de recours que contre le bénéficiaire de l'indemnité ».

indemnité en cas d'expropriation partielle et s'il est reconnu que les travaux projetés donneront au reste de la propriété une plus-value au moins égale à la valeur de la parcelle expropriée.

Art. 28. — Si le propriétaire justifie d'un titre régulier, le paiement de l'indemnité est subordonné pour le cas des immeubles non immatriculés à l'inscription préalable de la mutation soit sur ce titre soit sur le nouveau titre extrait du titre originaire, selon que l'expropriation est totale ou partielle. Pour les immeubles immatriculés, le paiement de l'indemnité est effectué après la prénotation du décret d'expropriation.

Cette inscription est attestée

1) S'il s'agit d'immeubles immatriculés, par un certificat délivré par le conservateur de la propriété foncière;

2) S'il s'agit d'immeubles non immatriculés, par une déclaration de l'expropriant.

A défaut de titres, le paiement de l'indemnité est effectué au vu des pièces de publicité mentionnées à l'article vingt-cinq de la présente loi.

CHAPITRE III Règlement juridictionnel

Art. 29. — L'indemnité est réglée par voie judiciaire, si les offres de l'expropriant ne sont pas acceptées, ou s'il y a litige sur le fond du droit ou la qualité des requérants.

L'indemnité ainsi fixée est opposable à tous ayants-droit éventuels à quelque époque qu'ils se manifestent.

Art. 30. — Le litige relève en premier ressort de la compétence du tribunal de première instance de la situation des biens et en appel et en cassation de celle du tribunal administratif, conformément aux dispositions de l'article deux de la loi n° 72-30 du 1er juin 1972, relative au tribunal administratif.

Art. 31. — Dans le cas où la juridiction saisie recourt à une expertise, les experts ne peuvent être choisis parmi les personnes suivantes, leurs conjoints ou proches parents :

1) Les propriétaires et les locataires des immeubles désignés au décret d'expropriation ou restant à acquérir ;

2) Les détenteurs de droits réels sur les immeubles expropriés ;

3) Tous les autres ayants-droit ou prétendant droit ;

4) D'une façon générale, toutes personnes pouvant être récusées en vertu des articles quatre vingt seize et cent huit du code de procédure civile et commerciale.

Les juridictions doivent nommer trois experts à moins que les parties ne conviennent d'en nommer un seul.

Les experts doivent déposer leur rapport dans le délai fixé par le tribunal qui, sauf circonstances exceptionnelles, ne peut être supérieur à un mois. Tout expert qui ne dépose pas son rapport dans le délai est aussitôt remplacé, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il peut être condamné.

Art. 32. — Au cas où l'indemnité fixée pour une expropriation est à la fois supérieure aux offres de l'administration expropriante et inférieure à la demande de l'exproprié, les dépens sont, en tout cas, compensés de manière à être supportés par les parties et par l'expropriant, proportionnellement aux écarts entre l'indemnité fixée, d'une part, l'offre et la contre-offre formulée dans le délai prescrit par l'article vingt et un de la présente loi, d'autre part.

Tout indemnitaire qui n'indique pas le montant de ses prétentions dans ce délai légal est, dans tous les cas, condamné aux dépens.

En aucun cas, la part des dépens mise à la charge de l'exproprié ne peut excéder le montant de l'indemnité allouée à ce dernier, le surplus reste à la charge de l'expropriant.

Art. 33. — Le paiement de l'indemnité intervient au vu de la décision juridictionnelle passée en force de chose jugée et des justifications prévues par l'article vingt-huit de la présente loi, en ce qui concerne l'inscription de la mutation ou l'accomplissement des formalités de publicité.

TITRE IV DISPOSITIONS SPECIALES AUX IMMEUBLES IMMATRICULES OU EN COURS D'IMMATRICULATION

Art. 34. — Est soumise aux dispositions qui précèdent, sur les modifications spécifiées aux articles du présent titre, l'expropriation des immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation.

Art. 35. — Les noms des propriétaires des parcelles immatriculées ainsi que les indications relatives à ces parcelles, figurant sur le décret d'expropriation, doivent être en concordance avec les énonciations correspondantes des titres fonciers des parcelles touchées par l'expropriation.

En cas d'erreur ou d'omission dans le décret, des tableaux rectificatifs doivent être publiés au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Art. 36. — Toute mutation résultant d'un décret d'expropriation est inscrite définitivement sur le titre foncier par le conservateur de la propriété foncière, sur la réquisition de l'expropriant et au vu des pièces suivantes :

1) Copies certifiées conformes par l'expropriant du décret d'expropriation et, le cas échéant, des tableaux parcellaires rectificatifs prévus à l'article trente cinq de la présente loi.

2) En cas d'expropriation partielle, plan de lotissement délivré par l'office de la topographie et de la cartographie aux fins de mutation de la ou des parcelles à distraire du titre foncier ;

3) Main-levée amiable ou judiciaire des inscriptions et mentions visées à l'article trente-neuf de la présente loi, ou à défaut, grosse de l'ordonnance de référé rendue conformément aux dispositions de l'alinéa 2 du dit article.

Art. 37. — Dans les cas prévus aux paragraphes deux et trois de l'article précédent, l'expropriant peut requérir la prénotation du décret sur le titre jusqu'à ce qu'il lui soit possible de produire les documents nécessaires pour obtenir l'inscription définitive de la mutation résultant de l'expropriation. Cette prénotation empêche toute inscription nouvelle du chef du propriétaire; en cas d'expropriation partielle, l'effet d'une telle inscription est limité à la partie de l'immeuble non expropriée.

Si une propriété partiellement expropriée vient à être allouée au cours de la procédure d'immatriculation, le propriétaire ou ses ayants-droit peuvent en produisant le plan du lotissement en due forme exiger que l'expropriant donne main-levée de la prénotation en tant qu'elle grèverait des parcelles non touchées par l'expropriation.

La prénotation est périmée et cesse de produire effet après un délai de trois mois à compter du jour du dépôt à la conservation de la propriété foncière ou au greffe du tribunal immobilier si elle n'a pas été renouvelée avant l'expiration de ce délai.

Art. 38. — Le règlement des indemnités d'expropriation relatives aux immeubles en cours d'immatriculation ne peut intervenir tant que le tribunal immobilier n'a pas statué définitivement sur la réquisition d'immatriculation.

En attendant qu'une telle décision intervienne, l'expropriant peut adresser au Président du tribunal immobilier une demande de prénotation de l'expropriation. Cette demande est accompagnée d'une ampliation du décret d'expropriation et, le cas échéant, de copies des tableaux parcellaires rectificatifs prévus à l'article trente cinq, alinéa 2, de la présente loi.

Si l'immatriculation est prononcée, la mutation est inscrite sur le titre foncier conformément aux dispositions de l'article trente six de la présente loi.

Si la réquisition d'immatriculation est rejetée, le règlement est effectué selon les dispositions applicables aux immeubles non immatriculés.

Art. 39. — Les inscriptions de privilèges, hypothèques, rentes d'enzel ou autres droits, ainsi que toutes mentions de commandement, d'opposition conservatoire ou de prénotation portées sur le titre foncier subsistent jusqu'à ce que la radiation en ait été consentie par les intéressés ou ordonnée par justice.

Leur radiation peut même être ordonnée par le Président du tribunal de première instance de la situation de l'immeuble exproprié, statuant en référé. Cette ordonnance reporte l'effet des inscriptions ou mentions rayées sur les sommes consignées en conformité aux dispositions de l'article vingt-trois de la présente loi.

Art. 40. — L'indemnité d'expropriation est payée aux expropriés, inscrite sur le titre foncier avant l'inscription ou la prenotation de l'expropriation, ou à leurs ayants-cause. Ces derniers doivent produire tous documents justifiant de la transmission à leur profit des immeubles et droits expropriés.

TITRE V

EXPROPRIATION POUR CAUSE DE PLUS-VALUE

Art. 41. — Peuvent être expropriés pour cause de plus-value les immeubles qui, en raison de leur proximité d'un ouvrage public, doivent retirer de l'exécution des travaux une plus-value certaine dépassant 50%.

Toutefois, si la plus-value est comprise entre 15 et 50%, l'expropriant ne peut exiger que le paiement d'une indemnité équivalente au bénéfice qu'aura retiré le propriétaire des travaux exécutés.

Art. 42. — L'expropriant notifie aux propriétaires le montant de l'indemnité prévue au deuxième alinéa de l'article quarante-et-un de la présente loi. Les propriétaires sont tenus de répondre à cette notification dans un délai de quinze jours.

Art. 43. — Si l'indemnité proposée n'est pas acceptée par les intéressés, l'expropriant saisit la juridiction compétente conformément aux dispositions des articles vingt-neuf et suivants de la présente loi, aux fins de fixer l'indemnité due pour cause de plus-value.

Art. 44. — Le propriétaire tenu de payer une indemnité de plus-value peut demander soit à en différer le paiement jusqu'à la première mutation de l'immeuble soit à en effectuer le versement en dix annuités au maximum.

De telles facilités ne peuvent, toutefois, lui être accordées que s'il consent à l'expropriant une hypothèque de premier rang pour sûreté de la créance. Les sommes payables à terme, dans les conditions indiquées ci-dessus, ne sont pas productives d'intérêts.

Art. 45. — Préalablement à toute expropriation pour cause de plus-value dépassant 50%, l'expropriant est tenu de notifier aux propriétaires le montant de l'indemnité qu'il leur demande en raison de cette plus-value.

Les propriétaires sont tenus de répondre dans un délai de trois mois.

Art. 46. — La juridiction saisie pour fixation de l'indemnité due pour plus-value se prononcera en même temps sur l'indemnité d'expropriation éventuelle.

Dans les trois mois qui suivent la décision de justice ayant acquis force de chose jugée, les propriétaires ont une option entre le paiement de la plus-value et l'acceptation de l'indemnité d'expropriation, faute de quoi, ils sont censés avoir préféré la plus-value

Art. 47. — Si le propriétaire opte pour le paiement de la plus-value, l'expropriant peut faire connaître qu'il renonce à l'expropriation. Dans le cas contraire, le décret d'expropriation est pris et publié au Journal Officiel de la République Tunisienne

L'expropriant peut prendre possession de l'immeuble moyennant consignation de l'indemnité d'expropriation fixée par juridiction compétente.

Le paiement de l'indemnité intervient dans les conditions prévues à l'article trente de la présente loi

Art. 48. — L'indemnité de plus-value est liquidée conformément à l'article quarante-quatre de la présente loi

TITRE VI DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 49. — Le tribunal administratif statue en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions de la présente loi et aux dispositions de la loi n° 72-40 du 1er juin 1972, relative au tribunal administratif.

Art. 50. — Les plans, procès-verbaux, certificats, ajournements, significations, contrats, quittances et autres actes faits en vertu de la présente loi, ainsi que toutes décisions juridictionnelles rendues en application de celle-ci, sont exemptés de tous droits de timbre et de mutation et enregistrés gratis, lorsque l'enregistrement est nécessaire.

Art. 51. — Les contributions afférentes aux immeubles expropriés restent à la charge de leurs anciens propriétaires, jusqu'à la date de prise en possession de ces immeubles par l'expropriant

Art. 52. — Toutes dispositions antérieures contraires sont abrogées et notamment le décret du 9 mars 1939 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble les textes qui l'ont complété ou modifié

Art. 53. — Les dispositions de la présente loi seront applicables aux expropriations en cours dans les conditions suivantes, selon le stade auquel les procédures seront parvenues

1) Le nouveau délai de publicité de six mois prévu à l'article vingt-cinq de la présente loi est applicable à toute la procédure en cours, si ce délai a été dépassé, le gouverneur met fin à l'affichage et adresse immédiatement à l'expropriant l'état des oppositions et certificat d'affichage relatif à la publicité effectuée.

2) Les dispositions nouvelles de l'article trente-et-un sont applicables dans les instances en cours, si aucune mesure d'expertise n'a été antérieurement ordonnée par la juridiction saisie du litige:

3) Les dispositions des articles trente-quatre à quarante de la présente loi peuvent être appliquées immédiatement à toute parcelle dont la mutation au nom de l'expropriant n'a pas encore été requise selon la législation antérieure

La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat

Fait au palais de Skanès, le 11 août 1976
Le Président de la République tunisienne

HABIB BOURGUIBA

ANNEXE C

**Loi n° 73-21 du 14 avril 1973 relative à l'aménagement
des zones touristiques, industrielles et d'habitation**

**AMENAGEMENT DES ZONES TOURISTIQUES
INDUSTRIELLES ET D'HABITATION**

**Loi n° 73-21 du 14 avril 1973 relative à l'aménagement des zones
touristiques, industrielles et d'habitation.**

(J.O.R.T. n° 15 des 17 et 20 avril 1973, p. 633)

Au nom du Peuple,

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République
tunisienne;

L'Assemblée nationale ayant adopté,
Promulguons la loi dont la teneur suit

Article premier. — Il est créé pour acquérir, aménager et céder les
terrains situés dans les zones destinées soit à la construction à usage
d'habitation soit à la construction des zones touristiques ou industrielles,
trois établissements publics à caractère industriel et commercial, dénom-
més

- 1) Agence foncière d'habitation,
- 2) Agence foncière touristique,
- 3) Agence foncière industrielle

Les modalités de fonctionnement de chaque agence sont fixées par
décret

Art. 2. — Chacune des agences foncières créées par la présente loi
pourra acquérir les terrains et immeubles nécessaires à l'exécution de ses
missions soit à l'amiable soit par l'exercice d'un droit de préemption soit
par voie d'expropriation opérée conformément au décret du 9 mars 1939

Toutefois, à la demande des propriétaires, l'agence foncière peut
procéder, à titre d'échange, au remplacement de ces terrains et immeubles
dans la limite des biens immobiliers qui appartenant ou mis à sa
disposition par l'Etat à cet effet

Art. 3. — Le droit de préemption est exercé au profit de l'agence
foncière sur tout immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre de
préemption et qui ferait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux
notamment par vente de gré à gré, adjudication volontaire, échange ou
apport en société.

Les périmètres de préemption sont déterminés par décret pris après avis
de communes et des conseils de gouvernorat intéressés

La durée d'exercice du droit de préemption est de quatre ans à compter
de la publication de l'acte instituant le périmètre de préemption. Il peut
être prorogé de deux ans dans les mêmes formes

Art. 4. — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation conformément aux dispositions du décret du 9 mars 1939.

Art. 5. — A compter de la publication du décret instituant le périmètre de préemption, toute aliénation volontaire à titre onéreux, notamment par vente de gré à gré, adjudication volontaire, échange ou apport en société d'un immeuble bâti ou non bâti à l'intérieur de ce périmètre, est subordonnée à une déclaration préalable du propriétaire indiquant les prix et conditions de l'aliénation projetée.

Cette déclaration est adressée au gouverneur dans les formes prescrites par le décret du 4 juin 1957 relatif aux opérations immobilières.

Dans les huit jours, le gouverneur en délivre récépissé et transmet une copie à l'agence foncière bénéficiaire du droit de préemption.

Dans les deux mois de la réception par le gouverneur, l'agence foncière intéressée doit notifier sa décision au propriétaire dans les conditions fixées aux articles ci-après et adresser une copie de cette décision au gouverneur.

Art. 6. — Le silence gardé par l'agence foncière vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

Art. 7. — L'agence foncière intéressée qui désire exercer son droit de préemption notifie au propriétaire soit sa décision d'acquiescer aux prix et conditions proposés soit son offre d'acquiescer à un prix fixé par elle, et, à défaut d'acceptation de cette offre, de faire fixer le prix commun en matière d'expropriation.

A compter de la notification de cette offre, le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître à l'agence foncière intéressée soit qu'il accepte le prix proposé, soit qu'il accepte que le prix soit fixé comme en matière d'expropriation, soit qu'il renonce à l'aliénation envisagée.

Le silence du propriétaire vaut, à l'expiration de ce délai, renonciation à l'aliénation.

Art. 8. — En cas d'accord sur le prix demandé par le propriétaire ou sur le prix offert par l'agence foncière ainsi que dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice, un acte de vente est dressé pour constater le transfert de propriété.

La prise de possession des immeubles par l'agence foncière ne peut intervenir qu'après paiement du prix ou à défaut après sa consignation.

Art. 9. — En cas de renonciation expresse ou tacite à l'exercice du droit de préemption, l'aliénation aux prix et conditions envisagés peut être réalisée librement. En outre, l'agence ne peut user de son droit de recourir à l'expropriation à l'encontre de l'immeuble concerné pendant un délai de six ans à compter de la renonciation.

10. — Si un immeuble a été aliéné en violation des dispositions de la présente loi, l'agence foncière intéressée peut demander au tribunal de première instance de la situation de l'immeuble de constater la nullité de l'acte et de déclarer l'agence acquéreuse aux lieux et places du tiers moyennant soit le prix stipulé dans l'acte soit le prix offert par l'agence et accepté ou, faute d'accord sur ce prix, le prix fixé par la juridiction de la situation de l'immeuble si ce dernier est inférieur au prix stipulé dans l'acte

Art. 11. — L'agence foncière intéressée ne peut céder les immeubles aux fins déterminées par la présente loi qu'à des promoteurs dont les projets ont été agréés par le ministre compétent. Priorité est accordée toutefois aux anciens propriétaires s'ils présentent des projets agréés. Ils bénéficient dans ce cas de la totalité des avantages octroyés à tout promoteur conformément à la législation en vigueur

Le prix de cession aux promoteurs sera fixé par l'agence foncière intéressée compte tenu du prix de revient qui comprend notamment le prix d'acquisition et les frais de fonctionnement de l'agence

Art. 12. — La cession des immeubles sera faite conformément à un cahier des charges définissant les obligations réciproques du promoteur et de l'agence

Art. 13. — Dans le cas où le promoteur contrevient aux obligations du cahier des charges, il est déchu de ses droits par le ministre duquel relève l'agence

Lorsque le promoteur estime que l'agence n'a pas rempli ses obligations, il pourra faire valoir ses droits auprès des autorités administratives et judiciaires compétentes

La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat

Fait au palais de Carthage, le 14 avril 1973
Le Président de la République tunisienne
HABIB BOURGUIBA

ANNEXE D

Loi n° 81-69 du 1er août 1981 portant
création de l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine

**AGENCE DE REHABILITATION
ET DE RENOVATION URBAINE**

**Loi n° 81-69 du 1er août 1981 portant création de l'Agence de
réhabilitation et de rénovation urbaine.**

(J O R T n° 51 du 7 août 1981, p. 1788)

Au nom du Peuple,

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République
tunisienne

La Chambre des Députés ayant adopté,

Promulguons la loi dont la teneur suit

Article premier. — Il est créé, pour procéder aux opérations de
réhabilitation et de rénovation urbaine un établissement public à
caractère industriel et commercial dénommé « Agence de Réhabilitation
et de Rénovation Urbaine » (A R R U)

L'Agence aura à entreprendre des travaux de nature à améliorer les
conditions d'habitabilité dans certains quartiers et permettre une meil-
leure utilisation de certains lots urbains

Elle aura à réaliser, conformément à un plan d'aménagement de détail
approuvé, un programme d'équipement de base et d'équipements
collectifs, un programme de restauration ou de rénovation d'immeubles et
de mise en état du sol et un programme de constructions qu'elle peut
réaliser ou faire réaliser par des promoteurs publics ou privés

Art. 2. — Les périmètres d'intervention de l'Agence seront définis par
décret et après avis des ministres de l'intérieur, du plan et des finances, de
l'équipement et de l'habitat et des collectivités publiques locales intéres-
sées

Art. 3. — L'Agence pourra acquérir les terrains et immeubles
nécessaires à l'exécution de sa mission soit à l'amiable, soit par l'exercice
d'un droit de préemption, soit par voie d'expropriation opérée conformé-
ment à la législation en vigueur.

Elle peut procéder, à titre d'échange, et à la demande éventuelle des
propriétaires, au remplacement de ces terrains et immeubles par des biens
immobiliers qui lui appartiennent ou qui ont été mis à sa disposition par
l'Etat à cet effet

Art. 4. — L'Agence exerce le droit de préemption pendant quatre ans à
partir de la création d'un périmètre d'intervention foncière dans les mêmes
conditions que celles définies par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à
l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation.

L'exercice du droit de préemption peut être projeté pour une période
de deux ans

Art. 5. — L'Agence est habilitée à acquérir, construire, ou prendre en location tous logements et autres locaux qui lui sont nécessaires pour les opérations de relogement et de réinstallation, provisoires ou définitives.

Art. 6. — **L'Etat peut exproprier au profit de l'Agence, tout immeuble situé à l'intérieur de la zone d'intervention foncière conformément à la législation en vigueur.**

L'expropriation peut être déclarée urgente

Art. 7. — Après aménagement, l'Agence peut, soit réaliser tout ou partie des programmes de construction prévus par le plan d'aménagement de détail de la zone, soit céder les terrains aménagés aux promoteurs, conformément à la législation en vigueur.

Art. 8. — La cession des terrains sera faite conformément à un cahier des charges de cession définissant les obligations réciproques du promoteur et de l'Agence.

Art. 9. — Le promoteur est tenu d'utiliser les terrains acquis exclusivement aux fins de réalisation du projet approuvé par le ministre de l'habitat et conformément aux dispositions du cahier des charges de cession.

Toute utilisation abusive ainsi que toute modification apportée au projet et non autorisée par le ministre de l'habitat entraîne la déchéance du promoteur.

Lorsque le promoteur estime que l'Agence n'a pas rempli ses obligations, il pourra faire valoir ses droits auprès des autorités administratives et judiciaires compétentes.

Art. 10. — Les propriétaires dont les logements ont été acquis ou expropriés au profit de l'Agence ont un droit de priorité pour l'acquisition d'un logement neuf construit dans la zone.

Les commerçants, artisans ou industriels qui exercent leurs activités dans les immeubles acquis ou expropriés au profit de l'Agence ont un droit de priorité pour l'attribution de locaux de même nature si leurs activités sont compatibles avec les dispositions du plan d'aménagement de détail et avec la vocation de la zone.

Art. 11. — Dans le cadre de l'exécution de sa mission, l'Agence bénéficie des avantages fiscaux suivants :

- 1) Exonération des droits de mutation sur les acquisitions auxquelles elle peut procéder
- 2) Enregistrement au droit fixe de tout acte qu'elle peut conclure avec les tiers
- 3) Exonération de la taxe sur les prestations de services

Art. 12. — L'organisation et le mode de fonctionnement de l'Agence seront fixés par décret.

La présente loi sera publiée au *Journal officiel de la République tunisienne* et exécutée comme loi de l'État

Fait au palais de Skanès, le 1er août 1981
Le Président de la République tunisienne
HABIB BOURGUIBA

ANNEXE E

Loi n° 61-2 du 2 janvier 1961 prescrivant
l'affectation à la construction de terrains situés
dans les périmètres communaux et réglementant leur aliénation

12

actes de cession et d'acquisition, dans les limites fixées par arrêté du Secrétaire d'Etat à l'Agriculture, après avis du Secrétaire d'Etat aux Finances et au Commerce.

Il veille au respect des décisions de l'autorité de tutelle. Il peut demander qu'il soit sursis à l'exécution d'une mesure qui lui paraîtrait porter atteinte aux intérêts et aux droits de l'Etat. Sa demande doit être motivée. La décision, ainsi suspendue, est soumise à la prochaine réunion du conseil d'Administration, sauf le cas d'urgence. Dans ce cas, le Directeur doit, sans attendre la réunion du Conseil d'Administration, saisir le Secrétaire d'Etat à l'Agriculture, pour arbitrage éventuel du Secrétaire d'Etat à la Présidence.

Si le Conseil d'Administration décide le maintien de la mesure, nonobstant le veto du Contrôleur financier, cette dernière est également soumise à l'arbitrage du Secrétaire d'Etat à la Présidence, après avis du Secrétaire d'Etat à l'Agriculture et du Secrétaire d'Etat aux Finances et au Commerce.

Si, dans un délai de 8 jours, le Secrétaire d'Etat à la Présidence ne s'est pas prononcé, la décision du Conseil d'Administration devient exécutoire.

Le Contrôleur financier reçoit, chaque année, communication du bilan, du compte d'exploitation général et des pertes et profits de l'exercice écoulé. Après examen de ces documents, il rédige son rapport d'ensemble sur les résultats financiers dudit exercice.

Le recouvrement des créances de toute nature de l'Office est poursuivi au moyen de liquidation, conformément aux décrets du 28 décembre 1900 (6 ramadan 1318) et 15 janvier 1911 (19 safar 1332) ; ces états de liquidation sont dressés par le Directeur de l'Office, et rendus exécutoires par le Secrétaire d'Etat aux Finances et au Commerce. En cas d'oppositions, les instances sont suivies directement par l'Office.

Les créances de l'Office bénéficient, pour le recouvrement, du privilège général reconnu à l'Etat par l'article 129 du décret du 3 octobre 1881 (10 moharem 1302).

TITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

ART. 21. — Les marchés et conventions passés par l'Office ne sont pas soumis à la réglementation en vigueur, en matière de marchés publics. Ils feront l'objet d'une réglementation particulière fixée par décret.

ART. 22. — L'Office est exonéré :

1° du droit de patente, institué par le Code de la patente et les textes subséquents ;

2° des droits de mutation, sur les acquisitions amiables ou par voie de justice auxquelles il sera amené à procéder ;

3° de l'impôt sur les revenus des créances, dépôts et cautionnements, en ce qui concerne les intérêts des dépôts et créances qui lui ont été consentis. En outre, les intérêts des emprunts qui lui sont consentis sont exonérés des impôts sur le revenu des valeurs mobilières.

En cas de dissolution, l'ensemble de l'actif sera retourné à l'Etat qui exécutera les engagements contractés par l'Office.

ART. 23. — La présente loi prend effet à compter du 1^{er} janvier 1961.

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

Fait à Tunis, le 2 janvier 1961 (14 redjeb 1380).

Loi N° 61-2 du 2 janvier 1961 (14 redjeb 1380), prescrivant l'affectation à la construction, de terrains situés dans les périmètres communaux et réglementant leur aliénation (1).

Au nom du Peuple.

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,

L'Assemblée Nationale ayant adopté,

Promulguons la loi dont le teneur suit :

ARTICLE PREMIER. — Les propriétaires ou copropriétaires de terrains non bâtis, soumis à la contribution foncière établie par le décret du 15 décembre 1919 (22 rabia 1 1338), et destinés à recevoir des immeubles à usage principal d'habitation, sont tenus, soit d'y édifier eux-mêmes de tels immeubles, soit de les aliéner dans le même but, à des prix n'excédant pas les évaluations prévues à l'article 2 ci-après.

ART. 2. — Dans chaque Commune, des Commissions spéciales d'évaluation, dont la composition et le fonctionnement sont fixés par décret, déterminent d'après les prix pratiqués au cours des trois dernières années, la valeur des terrains visés à l'article précédent.

Cette valeur constitue un maximum à ne pas dépasser dans les transactions.

Les évaluations sont faites par secteurs ou quartiers préalablement délimités par les dites commissions.

ART. 3. — Les évaluations prescrites ci-dessus sont homologuées par voie d'arrêté du Président de la Commune, approuvé par le Secrétaire d'Etat à l'Intérieur, conformément aux dispositions de l'article 77 de la loi municipale, et portées à la connaissance du public dans les conditions fixées par décret.

ART. 4. — Les propriétaires ou copropriétaires de terrains constituant des unités foncières non divisibles disposent d'un délai de deux ans, à dater de la publication de l'arrêté municipal, pris en vertu de l'article 3 ci-dessus, pour y entreprendre et achever la construction des bâtiments prévus ou céder ces terrains, au prix licite, à des acquéreurs s'obligeant, pour eux-mêmes et pour leurs ayants droit, à y réaliser de telles constructions dans un délai de deux ans à dater de la cession.

A défaut de construction dans les délais qui leur sont impartis ci-dessus, les propriétaires anciens ou nouveaux des terrains en cause, subiront, en plus de l'imposition normale, une majoration de la contribution foncière sur les terrains non bâtis égale au quadruple du montant de cette taxe.

Toutefois, les délais prévus à l'alinéa premier du présent article peuvent, dans la limite maxima de cinq ans, être prorogés dans les conditions qui seront déterminées par décret.

ART. 5. — Sont toutefois exonérés des obligations et sanctions édictées à l'article précédent, les propriétaires ou copropriétaires qui, dans un délai de six mois à dater de la publication de l'arrêté municipal prévu à l'article 3, ont offert à la Commune, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de lui céder ou de céder à tel acquéreur qu'elle désignera, leur terrain ou leur quote-part du terrain, sur la base du prix fixé par la Commission spéciale d'évaluation.

Cette notification doit être accompagnée d'un plan de situation du terrain lequel figure sur l'offre. Les charges foncières ou locatives susceptibles de grever la propriété (rentes, hypothèques, servitudes, baux, etc.) doivent en outre être dénoncées à la Municipalité dans cette même lettre recommandée.

L'article 6 du décret précité du 15 décembre 1919 (22 rabia 1 1338) ne peut être invoqué, en ce qui concerne la sur-

(1) Travaux préparatoires :

Projet de loi N° 60-2.

Adoption et adoption par l'Assemblée Nationale.

1961 (14 redjeb 1380).

taxe prévue à l'article précédent, contre les copropriétaires qui s'en exonèrent valablement en vertu du présent article.

ART. 6. — Les propriétaires ou copropriétaires des terrains autres que ceux visés aux articles 4 et 5 ci-dessus sont tenus de déposer, dans un délai de six mois à dater de l'entrée en vigueur de la présente loi, une demande de lotissement ou de morcellement de leur propriété, établie dans les formes prescrites par les textes en vigueur.

Ils doivent indiquer, en outre, dans leurs demandes, les charges foncières ou locatives (enzels, hypothèques, servitudes, baux, etc...) susceptibles de grever leurs terrains.

Ces demandes sont instruites et, s'il y a lieu, approuvées conformément au titre II du décret du 10 septembre 1943 (10 ramadan 1362), relatif à l'architecture et à l'urbanisme. Toutefois, elles n'obligent pas le lotisseur à exécuter les travaux de viabilité et d'assainissement prévus au projet.

ART. 7. — Par dérogation au dernier alinéa de l'article 18 du décret du 10 septembre 1943 (10 ramadan 1362), relatif à l'architecture et à l'urbanisme, les dispositions de l'article 6 ci-dessus sont étendues aux terrains non immatriculés visés par la présente loi, sans que leurs propriétaires ou copropriétaires soient tenus d'en requérir l'immatriculation.

ART. 8. — Faute par les intéressés de se conformer aux dispositions des articles 6 et 7 ci-dessus, le projet de lotissement peut être établi ou complété d'office, puis soumis à l'approbation des autorités compétentes, à la diligence des services municipaux et aux frais des propriétaires ou copropriétaires.

Dans cette éventualité, il peut être fait application des dispositions des articles 12 et 13 ci-après.

ART. 9. — Les propriétaires ou copropriétaires sont tenus d'aviser la Municipalité, par écrit, de toute cession de lot consentie par eux, à quelque titre et sous quelque forme que ce soit, et d'en indiquer le prix s'il s'agit d'une aliénation à titre onéreux.

La même obligation s'impose à l'acquéreur.

ART. 10. — Les plans de lotissement approuvés, les évaluations de la Commission spéciale, ainsi que tous autres renseignements concernant les terrains régis par les articles 6 à 9 ci-dessus sont mis à la disposition du public par la Municipalité.

Une documentation du même ordre est constituée et communiquée à tous intéressés pour les terrains visés à l'article 5 ci-dessus.

ART. 11. — L'acquéreur d'un lot, qui n'a pu traiter amiablement avec le propriétaire ou la totalité des copropriétaires du terrain, peut saisir la Municipalité de son offre par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Dans la quinzaine suivante, la Municipalité notifie cette offre, dans les mêmes formes, au propriétaire ou aux copropriétaires, en les mettant en demeure d'y répondre dans un délai d'un mois.

Faute de réponse dans ce dernier délai ou en cas de refus du propriétaire, des copropriétaires ou de certains d'entre eux, la Municipalité peut inviter l'acquéreur à consigner à la Caisse du Receveur de l'Enregistrement Municipal un cautionnement égal au dixième de la valeur du lot calculée sur la base du prix fixé par la Commission spéciale d'évaluation.

ART. 12. — Dans le cas prévu à l'alinéa 3 de l'article précédent, la Commune peut procéder à l'expropriation pour cause d'utilité publique, du terrain en cause. Toutefois, si elle n'y recourt pas dans les six mois de la requête du candidat acquéreur, le cautionnement versé par celui-ci lui est restitué.

Dès la publication au *Journal Officiel de la République Tunisienne* du décret d'expropriation pris en vertu du présent article, la Commune est de plein droit en possession de la parcelle expropriée, sans consignation préalable d'une indemnité provisionnelle.

ART. 13. — Le montant de l'indemnité d'expropriation est déterminé d'après la valeur attribuée au terrain par la Commission spéciale d'évaluation. Mais cette valeur est...

copropriétaires qui, par leur carence ou par leur opposition à la cession amiable du terrain, auront motivé le recours à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

ART. 14. — L'indemnité d'expropriation, ainsi déterminée est réglée conformément à la législation régissant l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Son paiement peut, toutefois, être différé pendant une période n'excédant par un an à dater de la mutation du terrain au nom de la Commune, pour permettre à la Municipalité de prévoir les crédits nécessaires.

L'indemnité n'est, en aucun cas, productive d'intérêts pendant cette période.

ART. 15. — Peuvent être expropriées, dans les conditions prévues aux articles 12 et 14 ci-dessus, les parcelles grevées de charges foncières ou locatives faisant obstacle à la réalisation de leur vente à l'amiable, malgré l'accord préalablement donné à l'acquéreur par les propriétaires ou l'unanimité des copropriétaires de ces parcelles.

La réduction de dix pour cent prévue à l'article 13 ci-dessus ne s'applique pas dans ce cas.

ART. 16. — Les lots expropriés en vertu de la présente loi sont revendus aux candidats-acquéreurs ayant effectué le versement prévu à l'article 11, 3^e alinéa, ci-dessus.

Cette vente est consentie moyennant le paiement, au comptant ou à terme, du prix fixé sur la base des évaluations arrêtées conformément à l'article 3 ci-dessus. Ce prix est toutefois réduit de cinq pour cent en faveur des acquéreurs qui s'en acquittent au comptant.

L'acte de cession établi par les services municipaux est adressé à l'acquéreur, qui dispose d'un délai d'un mois pour le signer et en faire retour à la Municipalité.

A dater de la vente du lot, un délai de deux ans est impartie à l'acquéreur pour y entreprendre et achever la construction des bâtiments prévus, conformément aux règlements en vigueur, au cahier des charges du lotissement et aux prescriptions particulières du permis de bâtir.

Faute par l'acquéreur de remplir ses obligations d'achat ou de construction dans les délais prescrits, sa déchéance peut être prononcée par arrêté du Président de la Commune, approuvé par le Secrétaire d'Etat à l'Intérieur, conformément aux dispositions de l'article 77 de la loi municipale. Par l'effet de cette mesure, qui ne donne pas lieu à la perception de droits de mutation, la vente est résolue de plein droit.

ART. 17. — Les dispositions des articles 10 à 16 ci-dessus sont applicables aux terrains constituant des unités foncières non divisibles, à dater du jour où ils se trouvent soumis, en tout ou partie, à la majoration de taxe prévue par le deuxième alinéa de l'article 4 ci-dessus.

ART. 18. — Les dispositions de la présente loi peuvent être appliquées à des terrains qui comportent des constructions ou installations légères ou revêtant un caractère provisoire, par arrêté du Président de la Commune, pris sur avis conforme de la Commission spéciale d'évaluation et approuvé par le Secrétaire d'Etat à l'Intérieur, conformément aux dispositions de l'article 77 de la loi municipale.

ART. 19. — L'article 52 du décret du 27 juin 1954 (25 chaoual 1373), portant fixation du budget ordinaire provisoire pour l'exercice 1954-55 est applicable aux ventes consenties par la Commune en vertu de l'article 16 ci-dessus.

ART. 20. — Le décret-loi N° 60-19 du 10 septembre 1960 (18 rabia I 1380), portant modification de la loi N° 58-96 du 19 septembre 1958 (5 rabia I 1378), est abrogé.

La présente loi sera publiée au *Journal Officiel de la République Tunisienne* et le sera comme loi de l'Etat.

Tunis, le 20 Janvier 1961 (14 redjeb 1380).

ANNEXE F

Article 132 de la loi n° 75-33 du 14 mai 1975
portant promulgation de la loi organique des communes

Extrait de : Loi n° 75-33 du 14 Mai 1975, portant promulgation de la loi organique des Communes.

CHAPITRE III VOIRIE ET TRAVAUX COMMUNAUX

ART. 129. — Le service de voirie et des travaux communaux comprend :

- l'entretien, la réparation et la construction des chaussées, trottoirs, promenades, plantations, jardins, squares et de leurs accessoires et dépendances;
- l'entretien, la réparation, le curage ou la construction des égouts;
- le nettoyage et l'arrosage des voies et espaces libres publics;
- l'éclairage des voies publiques et des établissements de la Commune;
- la construction, l'entretien ou la réparation des bâtiments de la collectivité, abattoirs, marchés, fourrières, cimetières, théâtre, kiosques, horloges publiques, maisons communales, etc...;
- les travaux d'assainissement de toute nature;
- l'inscription des noms des rues et des numéros des maisons;
- tout ce qui concerne l'exécution du plan d'aménagement, les alignements, les constructions particulières et les bâtiments menaçant ruine;
- l'application des règles sur les établissements dangereux, incommodes ou insalubres et en général, tout ce qui est relatif à l'hygiène et les dépenses sont imputables sur les fonds de la Commune.

ART. 132. — La création ou l'amélioration des voies urbaines entraîne une participation des riverains aux dépenses en résultant, dans les conditions qui seront définies par décret.

L'établissement des égouts, d'ouvrages de défense contre les inondations, le remblaiement des terres inondables et, d'une façon générale, tous les travaux dont peuvent bénéficier plus spécialement certains propriétaires, donnent lieu à une participation de ces derniers aux dépenses correspondantes, dans les conditions qui seront définies par décret.

ANNEXE G

Article 36 de la loi n° 79-66 du 31 décembre 1979
portant promulgation de la loi de finances pour 1980

Extrait de : Loi n° 79-66 du 31-12-1979, portant promulgation
de la loi des finances pour 1980.

Contribution des riverains aux frais des travaux
réalisés dans le cadre des projets de réhabilitation
de quartiers urbains

Art. 36. — La réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation entrepris dans le cadre des projets de réhabilitation des quartiers urbains, donne lieu au paiement d'une contribution par les propriétaires riverains bénéficiaires de l'opération.

Un décret fixera pour chaque opération de réhabilitation les conditions et les modalités de perception de la dite contribution.

ANNEXE H

Décret du 31 janvier 1887 relatif à la contribution
des propriétaires riverains aux dépenses de premier établissement
ou de grosses réparations des rues, égouts et trottoirs

**CONTRIBUTION DES PROPRIETAIRES
RIVERAINS AUX DEPENSES DE PREMIER ETABLISSEMENT
OU DE GROSSES REPARATIONS DES RUES, EGOUTS ET TROTTOIRS
DÉCRET 31 JANVIER 1887 (1)**

ARTICLE PREMIER .- Les dépenses de premier établissement des chaussées des villes de

.....
seront supportées par les propriétaires riverains, chacun proportionnellement au développement des façades de son héritage

.....
Dans ces dépenses ne sont pas compris les frais de premier établissement du pavage ou dallage des trottoirs qui seront, en outre, supportés, par moitié, par les propriétaires riverains sous la réserve que, pour les trottoirs de plus de six mètres, l'excédent de largeur restera entièrement à la charge de la ville.

ARTICLE 2.- En ce qui concerne les dépenses de premier établissement des égouts publics des mêmes villes et de leurs accessoires, tels que bouches et branchements de bouches, regards et branchements de regards, etc, les anciens usages continueront à être appliqués jusqu'à ce qu'il en soit autrement ordonné.

ARTICLE 3.- Si la contribution imposée en vertu des articles 1 et 2 est hors de proportion avec la valeur vénale des immeubles riverains, la remise totale ou partielle de la taxe pourra être accordée à tous ou à certains immeubles par le conseil municipal, sous réserve de l'approbation de notre Premier Ministre.

Le conseil ne pourra délibérer qu'après enquête faite par les soins de l'administration municipale sur la valeur vénale des immeubles .

La délibération devra être soumise, avec les pièces à l'appui, à l'approbation de notre Premier Ministre, avant le commencement des travaux.

(1) Régime particulier de la ville de tunis prévu par décret du 18//1890 D-31/3/1955.

ARTICLE 5.- Les rôles sont déposés dans les bureaux des municipalités et tenus à la disposition des intéressés.

Avis du dépôt des rôles est donné au public par voie d'affiche 15 jours au moins avant la mise en recouvrement.

ARTICLE 6.- Les réclamations relatives à ces rôles seront adressées au président d'une commission composée ainsi qu'il suit :

Le Président ou le Vice-Président de la municipalité délégué par lui, président ; deux conseillers municipaux, délégués par le conseil municipal.

Il pourra être fait appel, devant les tribunaux français par les contribuables relevant de la justice française, et devant la section des affaires civiles du tribunal de l'Ouzara par les sujets tunisiens, de la décision de cette commission, dans un délai d'un mois à dater de la signification de la sentence par la voie administrative.

ARTICLE 7.- Toute réclamation dont la commission n'aurait pas été saisie dans le délai d'un mois, à dater de l'avis du dépôt des rôles, et qui n'aurait pas été accompagnée, dans le même délai, de la quittance délivrée par le receveur municipal constatant le paiement de la totalité de la taxe inscrite au rôle sera rejetée sans examen.

ARTICLE 8.- Tous inscrits au rôle qui n'en auront pas été rayés par décision de la commission ou du tribunal compétent, ou, en cas de décès, leurs héritiers seront tenus de l'intégralité de la taxe pour laquelle ils sont portés.

En cas de mutation de propriété, le recouvrement pourra être poursuivi directement contre les ayants-droit de l'inscrit, sans préjudice du recours contre celui-ci.

ARTICLE 9.- Aucun des travaux de premier établissement auxquels les propriétaires sont tenus de contribuer en vertu du présent décret ne pourra être entrepris, ni aucune taxe perçue pour y pourvoir, sans qu'un décret rendu dans l'année n'en ait, au préalable, et dans chaque cas particulier, déclaré l'utilité publique.

ARTICLE 10.- Les municipalités jouiront, pour le recouvrement des taxes établies par le présent décret, du même privilège que le gouvernement pour le recouvrement de la caroube des immeubles .

ARTICLE 11.¹- Sont et demeurent abrogés le décret du 8 Janvier 1883, relatif aux travaux de construction et de grosses réparations des rues, égouts et trottoirs et le décret du même jour, relatif à l'entretien des rues et égouts et l'article 43 du décret du 1er avril 1885 (1).

(1)En vertu de l'article 36 de la loi de finances pour la gestion 1980, la réalisation des travaux d'aménagement et de viabilisation entrepris dans le cadre des projets de réhabilitation des quartiers urbains, donne lieu au paiement d'une contribution par les propriétaires riverains bénéficiaires de l'opération.

ANNEXE I

Article 36 du décret 76-826 de septembre 1976
portant réaménagement des taxes pour formalités administratives,
des taxes pour concession, occupation ou usage du domaine public et des redevances
pour services publics que les collectivités locales sont autorisées à percevoir

Extrait du :

Décret n° 76-826 du 13 septembre 1976, portant réaménagement des taxes pour formalités administratives, des taxes pour concession, occupation ou usage du domaine public et des redevances pour services publics que les collectivités publiques locales sont autorisées à percevoir.

Art. 36. — Surtaxe sur le prix du courant électrique. —
Les collectivités qui participent aux dépenses afférentes aux travaux d'électrification, sont autorisées à percevoir à leur profit une majoration sur le prix du courant électrique vendu aux abonnés dans le périmètre qui viendra en atténuation des dites dépenses.

Ces majorations sont fixées à 2 M. par kilowatt/heure.

ANNEXE J

Statuts de l'Association syndicale
des propriétaires del lotissement El Faouz

STATUTS

DE L'ASSOCIATION SYNDICALE DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT EL FAOUZ KERCH EL GHABA - L'ARIANA -

ARTICLE 1er : Formation

Il est formé entre les propriétaires du lotissement EL FAOUZ situé à KERCH EL GHABA limitrophe du lotissement de l'AFH Menzah 9, dans le Gouvernorat de l'ARIANA, une Association Syndicale régie par les présents statuts et la réglementation en vigueur et notamment le code de l'Urbanisme (articles 48 à 65).

ARTICLE 2 : Dénomination

L'Association prend la dénomination EL FAOUZ

ARTICLE 3 : Objet

L'Association a pour objet d'entreprendre les actions nécessaires en vue d'achever les travaux d'aménagement des terrains compris dans le périmètre du lotissement EL FAOUZ et d'intervenir auprès des administrations intéressées afin d'obtenir les autorisations nécessaires.

ARTICLE 4 : Durée

La durée de l'association est fixée à 10 ans à dater de ce jour sauf prorogation ou dissolution anticipée.

ARTICLE 5 : Siège

Le siège de l'association est fixé à la Municipalité de Douar Hicher Cité Ettadhamen. Il pourra être transféré en tout autre endroit par simple décision de la Commission Syndicale.

ARTICLE 6 : Adhésion

Les propriétaires des terrains compris dans le périmètre du lotissement EL FAOUZ sont considérés d'office adhérents à l'association, les droits et les obligations résultant des présents statuts sont attachés aux terrains et les suivent entre les mains des propriétaires successifs.

ARTICLE 7 : Conséquence de l'Adhésion

L'Adhésion comporte l'engagement de se conformer aux statuts et au règlement intérieur qui pourrait être établi.

ARTICLE 8 : Administration

L'Association est administrée par une commission syndicale composée de 4 membres au moins et de 8 membres au plus chargée de représenter l'association, choisis parmi les propriétaires et nommés par l'Assemblée Générale pour une durée de cinq ans (5 ans).

ARTICLE 9 : Pouvoir de la Commission Syndicale

Sous le contrôle du président de la municipalité qui homologue ses décisions.

La Commission Syndicale est chargée de la Direction Générale de l'Association dont elle doit assurer le bon fonctionnement; elle a notamment les pouvoirs de représenter l'association vis-à-vis de l'Etat, de toutes les administrations publiques et privées et fait toutes les opérations que comporte cette représentation.

- fait préparer par les agents techniques des administrations intéressées, des projets d'aménagement, dans le cadre du plan approuvé, les discute et statue sur la manière de les exécuter.

- administre les biens appartenant à l'association.

- délibère sur les emprunts qui peuvent être nécessaires et dispose des ressources de l'association.

- engage les travaux nécessaires en vue de réhabiliter le lotissement.

- procède à la collecte des fonds auprès des propriétaires des terrains, selon leur quote part respective dans les dépenses engagées ou à engager.

Elle gère d'une façon générale toutes les affaires et pourvoit à tous les intérêts des adhérents.

ARTICLE 10 : Rémunération

Les fonctions des membres de la commission sont gratuites; les membres auront seulement droit au remboursement des frais spéciaux nécessités par l'exercice de leurs fonctions.

ARTICLE 11 : Bureau du Conseil

La Commission nomme parmi ses membres un président, un vice-président, un secrétaire général et un trésorier.

ARTICLE 12 : Commission de surveillance

Il peut être nommé par l'Assemblée Générale un ou plusieurs commissaires chargés de remplir la mission de surveillance.

ARTICLE 13 : Assemblée Générale

L'Assemblée régulièrement constituée représente l'universalité des adhérents, ses décisions sont obligatoires même pour les absents, dissidents ou incapables.

Nul ne peut représenter un adhérent à l'Assemblée s'il n'est lui même adhérent de l'Association ; exception faite pour les mariés qui peuvent être représentés par leurs époux et les interdits ou mineurs qui peuvent être représentés par les tuteurs.

L'Assemblée Générale est réunie par la Commission Syndicale au moins une fois par an pour prendre connaissance du rapport d'activité de l'année précédente et des actions à entreprendre au cours de l'année suivante.

ARTICLE 14 : Convocation

L'Assemblée Générale est convoquée vingt jours à l'avance au moins par simple avis de convocation adressé aux adhérents. Ce délai peut être réduit à huit jours en cas d'urgence ou sur deuxième convocation.

L'ordre du jour de l'Assemblée est arrêté par la commission syndicale.

ARTICLE 15 : Quorum

L'Assemblée Générale appelée à délibérer sur les actions à entreprendre dans le cadre de l'objet de l'association doit être composée d'un nombre d'adhérents représentant par eux mêmes ou par procuration le sixième au moins du nombre total des membres inscrits à la date de convocation.

Chaque membre présent ou représenté dispose d'autant de voix qu'il possède de lots tel qu'il ressort du plan définitif approuvé par les autorités compétentes.

ARTICLE 16 : Feuille de Présence

Il est tenu une feuille de présence; elle contient les noms et domicile des adhérents et le ou les numéros de lots.

ANNEXE K

Expérience des autres pays dans la matière

La acquisition foncière par les collectivités publiques

1 Le cas du Maroc

Le Maroc a un système centralisé de gestions des terres publiques tel que pratiquement tous les terrains non aménagés et négociables du gouvernement sont confiés à la Direction des Domaines du ministère des Finances. A l'exception de l'octroi des titres de propriété, la Direction des Domaines est responsable de toutes les terres de l'état, depuis l'acquisition jusqu'à l'affectation des droits d'occupation parmi des ministères et agences gouvernementales parfois en concurrence.

En 1986, le gouvernement possédait un total de 105 600 hectares, dont 19% dans des zones urbaines. Quelque 53% seulement des terres gouvernementales appartenaient au "domaine privé" et donc étaient négociables. Il était légalement impossible, en principe, d'aménager les terres du "domaine public". Les municipalités n'ont jamais possédé beaucoup de terres. En 1986, leurs avoirs s'élevaient à moins de 6% du total des réserves de terrains publics.

Le gouvernement marocain acquiert des terrains au moyen de négociations avec les propriétaires fonciers privés ou grâce à l'expropriation de terrains pour cause d'utilité publique. Dans les deux cas, un prix de compensation est déterminé par une Commission d'Expertise. Ce prix est basé sur les rôles des impôts et il est en général inférieur à la valeur du terrain sur le marché libre. Si les négociations à l'amiable ne mènent à rien, le premier ministre prend un arrêté d'expropriation si le gouvernement souhaite toujours obtenir la parcelle de terrain.

Un fois l'arrêté d'expropriation pris, la Direction des Domaines dépose une somme d'argent égale à l'offre du gouvernement sur un compte au nom du propriétaire. L'agence gouvernementale intéressée peut alors commencer les travaux mais, dans le cas du Ministère de l'habitat notamment, ne peut pas céder de titre de propriété tant que le gouvernement n'a pas mené à bonne fin l'achat du terrain. Le Dahir du 6 mai 1982 donne à l'agence maître d'oeuvre le droit d'occuper "temporairement" le terrain exproprié en attendant l'accord final de compensation avec le propriétaire. La durée minimum d'une procédure d'expropriation est d'environ deux ans, la plus grande partie de ce temps étant consacrée au marchandage du prix du terrain.

Les réserves du gouvernement en terrains aménageables dans les zones urbaines sont pratiquement épuisées. Presque tous les terrains publics voisins des centres urbains ont déjà été affectés ou aménagés pour des occupations précises par des agences gouvernementales.

Cet épuisement des réserves gouvernementales a forcé de nombreuses agences à tenter d'acheter de plus en plus de terrains sur le marché libre en s'adressant directement aux propriétaires privés. Cela rend le processus d'acquisition des terrains plus facile mais les coûts potentiels sont beaucoup plus élevés, en particulier quand il s'agit de grandes superficies.

D'un autre côté, le manque de fonds empêche de nombreuses agences gouvernementales de reconstituer leurs réserves de terrains. Le ministère de l'Habitat souffre le plus de cette situation parce qu'il a besoin de grandes superficies pour ses projets de logements destinés aux économiquement faibles. En conséquence, le ministère a réduit ses demandes d'acquisition de terrains par l'intermédiaire de la Direction des Domaines et commence à agir davantage comme un promoteur.

Le ministère et les agences qui en dépendent ont élaboré de nouvelles politiques d'acquisition et de gestion des terrains. L'idée consiste à chercher d'assez grandes superficies qui serviront à des usages divers et permettront une subvention de la construction des logements pour les économiquement faibles. Certains des coûts préalables de ces achats de terrains peuvent aussi être recouverts grâce au paiement d'avances par les bénéficiaires.

Les partenariats avec les propriétaires privés constituent une autre tentative de résoudre le problème de l'achat de terrains pour les projets de logement du secteur public. Mais la plupart des propriétaires répugnent à entrer dans ce genre d'entreprise pour deux raisons principales : 1) les offres initiales de compensation sont en général inférieures à la valeur des terrains sur le marché libre, et 2) les propriétaires ne veulent que le gouvernement mette le nez dans leurs affaires financières.

L'agence nationale de réhabilitation (ANHI) est en train de constituer des réserves de terrains dans les villes où il y a beaucoup de logements de qualité inférieure et où le problème mérite une attention à long terme. Ces réserves de terrains assureront la continuité de projets dont les objectifs sont les suivants :

- prévenir les lotissements clandestins,
- exercer une influence bénéfique sur les marchés fonciers locaux,
- et réduire le coût des terrains pour les projets.

La constitution de ces réserves est nécessaire en vue de :

- mettre au point des stratégies d'intervention à moyen et à long terme en évitant d'avoir à acquérir les terrains pour les projets au coup par coup et de devoir assembler les terrains de nombreux petits propriétaires,
- et commencer les travaux sur des sites où tout le terrain nécessaire à une intervention stratégique n'a pas encore été acquis et/ou l'on ne dispose pas encore de toutes les autorisations ou de tous les documents officiels de planification.

La constitution de réserves de terrains dans les villes-clés donnera à l'ANHI davantage de souplesse dans l'acquisition de nouveaux terrains et davantage de puissance pour négocier des partenariats d'aménagement avec les petits propriétaires privés. Une fois les négociations menées à bien, l'ANHI pourra acquérir des sites non viabilisés en échange contre un nombre précis de parcelles aménagées (commerciales et/ou résidentielles) que les propriétaires privés pourront vendre au prix du marché libre. Ce type d'intervention non seulement permet à l'ANHI d'acquérir des terrains supplémentaires avec des coûts d'investissement minimum, il

décourage aussi la spéculation et réduit le coût total des projets. Il réduit le morcellement informel et la croissance du logement clandestin en faisant rentrer les propriétaires privés dans le processus officiel d'aménagement en tant que parties intéressées.

Normalement, la régularisation de la situation des terrains dans les projets de réhabilitation des bidonvilles et des logements clandestins n'implique pas l'acquisition de terrains. Ces lotissements non conformes aux lois et réglementés sont traités au coup par coup, selon que le terrain est privé ou appartient au gouvernement.

1.1 Les inconvénients

Dans le passé, un des inconvénients les plus graves était la séparation très nette entre le processus d'acquisition des terrains et celui de l'aménagement. Cette séparation a eu des effets fort mauvais sur la capacité du ministère de l'Habitat, par exemple, à transférer des titres de propriété individuels aux bénéficiaires. Cette incapacité constituait une cause importante de la difficulté du recouvrement des coûts. De plus, les terrains ne sont pas toujours disponibles au moment ou à l'endroit où l'on en a besoin.

Autres inconvénients :

- les difficultés et retards provoqués par la centralisation de la gestion des terrains du secteur public alors que l'aménagement est décentralisé,
- l'éparpillement des systèmes d'information de la gestion,
- et la grande quantité des terres qui appartiennent au gouvernement mais qui ne sont pas négociables (les habous). Leur situation et leurs caractéristiques physiques peuvent avoir des conséquences néfastes sur l'aménagement des terrains urbains et la construction de logements.

1.2 Les enseignements

Parmi les enseignements tirés de l'expérience marocaine, il faut noter :

- le besoin de trouver des moyens plus créatifs et plus souples en vue de permettre au gouvernement de satisfaire ses besoins en terrains urbains,
- le besoin de reconstituer les réserves de terrains du gouvernement pour qu'il puisse exercer une plus grande influence bénéfique sur les marchés locaux des terrains,
- et le besoin d'agences paraétatiques dotées d'une plus grande liberté pour augmenter les réserves de terrains destinés aux projets de l'avenir.

2 Le cas de la France

Durant la période forte croissance urbaine que a suivi la seconde guerre mondiale, l'Etat français est intervenu pour assurer une certaine maîtrise sur les marchés fonciers, à travers des outils juridiques (expropriation et préemption), des moyens financiers et des montages

institutionnels (agences foncières publiques). Cette action foncière publique, depuis les lois de décentralisation de 1982-83, a été largement reportée vers les communes.

Les principaux outils juridiques de la maîtrise foncière communale sont les suivants :

- Dans l'**acquisition amiable**, la commune (ou l'acquéreur public, quel qu'il soit) se comporte comme un acteur ordinaire et achète aux conditions du marché.
- Le droit de l'**expropriation**, très ancien en France, est soumis à la condition de l'**utilité publique** du projet, déclarée par l'Etat au terme de la phase administrative qui comporte une enquête publique.

Suite alors la phase judiciaire qui, après enquête parcellaire, conduit à indemniser les propriétaires. Au prix du marché du terrain s'ajoute une "indemnité de remploi", souvent voisine de 20 à 25% du prix.

Si la notion d'utilité publique a été progressivement élargie, jusqu'à englober depuis 1953 le développement urbain "ordinaire", son usage est toujours politiquement sensible et se limite pratiquement aux grands équipements publics et aux infrastructures de transport telles que les autoroutes, les voies ferrées et les aéroports.

- Le droit de **préemption**, introduit en France au début des années 60, a connu un important développement, sans équivalent dans les pays voisins. C'est le droit pour le bénéficiaire, le plus souvent la commune, de se substituer à l'acquéreur lorsque propriétaire déclare son intention de vendre son bien. Le bénéficiaire, s'il estime le prix déclaré excessif, peut alors engager une procédure de révision de prix, qui peut être fixé par le juge.

Parfois critiqué pour l'alourdissement des transactions et aussi pour ses motivations obliques, le droit de préemption urbain est cependant aujourd'hui bien acclimaté et utilisé par un nombre croissant de villes, même si le nombre effectif de préemptions (1 à 2%) reste faible par rapport au volume total du marché.

Un peu tombée en déclin, au moment de la décentralisation, la question de l'intervention foncière des communes et de l'Etat a connu un regain lorsque la phase ascendante du cycle immobilier s'est déclenché au milieu des années 80, avant de retomber avec le déclin de ce cycle.

3 Le cas de la Thaïlande

L'Autorité nationale de l'habitat (NHA) a été créée en 1973 pour fournir des logements aux ménages à bas et moyen revenu. Les méthodes dont dispose l'NHA comprennent l'expropriation et les achats sur le marché libre.

Bien que l'NHA ait le droit d'exproprier pour acquérir des terrains au titre de la loi de domaine éminent de 1954, elle ne s'en est jamais servi. Ses instances dirigeantes craignent de

voir le système judiciaire refuser de considérer les logements pour les économiquement faibles comme d'intérêt public, et donc ne pas reconnaître la légalité des expropriations à cette fin.

Il en résulte que l'NHA a acquis ses terrains presque exclusivement sur le marché libre. Le processus est le suivant :

- A. Un groupe de travail pour l'acquisition d'un site est formé.
- B. Une étude de faisabilité est entreprise. Cette étude détermine le plafond du prix unitaire que l'agence est disposée à payer dans la zone, et elle détermine les critères de sélection des terrains.
- C. L'NHA publie un appel d'offres qui invite les propriétaires fonciers à proposer de vendre leurs terrains qui satisfont aux critères.
- D. Le groupe de travail évalue les propositions.
- E. Un comité d'achat des terrains est constitué. Il est souvent dirigé par le gouverneur et comprend souvent des membres du conseil d'administration et des chefs de département. Ce comité fait des recommandations sur les terrains à acheter.
- F. Ces recommandations sont étudiées par le gouverneur et le conseil d'administration.
- G. L'NHA négocie avec les propriétaires.
- H. L'NHA achète.

En général, ce processus prend un an. Si aucun terrain répondant aux critères n'est offert, le processus reprend à zéro.

Ce processus est malaisé, long et onéreux. Ses coûts administratifs ajoutent un fardeau de plus au produit final. De plus, pendant que l'NHA essaie de décider de ce qu'elle va acheter, le prix des terrains augmente à cause des améliorations escomptées. L'augmentation de valeur profite aux spéculateurs, pas à l'NHA.

L'NHA s'appuie lourdement sur le marché libre pour acquérir les terrains dont elle a besoin pour construire des logements. Bien que cette méthode soit généralement considérée comme la plus souple, la plus efficace et la plus opportune, elle ne donne pas de bons résultats dans le cadre réglementaire de l'NHA. Pour les décideurs des politiques d'acquisition des terrains, l'enseignement est que seules des procédures réduites au minimum permettent aux achats sur le marché libre de donner tout leur potentiel.

Recouvrement des coûts d'infrastructure par les communes

4 Le cas des Etats-Unis

Le gouvernement fédéral des Etats-Unis a fortement réduit les subventions qu'il accordait aux Etats de l'Union et aux autorités locales pour la construction, l'extension et la remise en état des infrastructures. Les autorités locales ont donc dû recourir à toute sorte d'autres mécanismes de financement et de recouvrement des coûts pour compenser les subventions perdues.

Plus de 400 mécanismes de financement sont employés aujourd'hui dans 44 Etats. Ils comprennent des redevances, des taxes, des fonds de crédit renouvelable, des émissions d'obligation et d'autres mécanismes comme les amendes et les pénalités. On trouvera ci-dessous la description de plusieurs de ces mécanismes, avec de brèves discussions de leurs avantages et de leurs inconvénients.

4.1 Les redevances

Des redevances peuvent être réclamées aux usagers pour payer des services rendus, ou aux pollueurs pour rembourser les frais occasionnés par leurs activités. Les redevances peuvent être basées sur la consommation (eau), des opérations administratives (ouverture de dossiers) ou des évacuations de polluants (gazeux, liquides ou solides). Elles peuvent aussi couvrir les frais de l'examen et/ou de la délivrance de permis pour des activités précises. En général, les redevances couvrent seulement une partie des coûts des améliorations, mais quelquefois elles financent tout un projet. Dans l'Etat de Washington, par exemple, une redevance fondée sur le pourcentage de la superficie imperméable des parcelles de terrain finance les améliorations du système d'évacuation des eaux de pluie.

Le plus grand avantage des redevances tient à ce qu'elles visent avec précision les demandeurs de service et ceux qui sont responsables des difficultés. De plus, elles sont relativement souples et s'adaptent facilement à diverses situations techniques et financières.

Elles sont, néanmoins, coûteuses à mettre en oeuvre. Le contrôle, la collecte et la comptabilité nécessitent des ressources considérables qui réduisent d'autant le revenu net utilisable. Autre faiblesse notable des redevances : en général elles ne rapportent pas assez pour financer tout un projet. Elles sont donc souvent employées en même temps que d'autres mécanismes de recouvrement des coûts en vue de rembourser des emprunts ou de couvrir une partie des coûts d'exploitation et d'entretien. Les redevances peuvent aussi se heurter à une opposition résolue de la part des personnes affectées. Dans le cas de la redevance pour les eaux de pluie citée plus haut, il a fallu sept ans pour venir à bout de la résistance du public.

4.2 Les taxes proportionnelles

De telles taxes peuvent être levées sur les revenus, la propriété foncière et la vente des biens et des services. Les taxes foncières basées sur la valeur de la propriété servent souvent à payer la construction des installations de traitement des eaux usées des communautés. Une part déterminée des taxes foncières peut être affectée à des activités particulières, telles que l'amélioration des infrastructures ou leur remise en état. Il est essentiel de déterminer avec précision la part de la taxe affectée à tel ou tel usage. Les taxes proportionnelles sont souvent levées en même temps que d'autres redevances qui participent à la couverture des frais d'exploitation et d'entretien.

Les taxes proportionnelles ont l'avantage d'utiliser des mécanismes de collecte déjà en place. Elles sont aussi très simples, elles ne nécessitent aucun système de surveillance ou de comptage pour déterminer leur montant, et les défauts de paiement sont extrêmement rares. Les taxes proportionnelles constituent un excellent moyen d'obtenir la participation financière de communautés qui ne disposent pas encore d'égoûts ou de services de traitement des eaux usées.

D'un autre côté, les taxes proportionnelles ne visent pas avec précision les bénéficiaires d'un investissement donné. Et de plus, elles risquent d'être impopulaires et par conséquent impossibles à employer pour des raisons politiques.

4.3 Les taxes sur les plus-values

Elles sont levées sur les propriétaires fonciers privés pour récupérer la valeur ajoutée à leurs propriétés à la suite d'améliorations financées par les autorités. Comme leur nom l'indique, les taxes sur les plus-values s'appliquent seulement à la différence entre la valeur de la propriété après les travaux publics et sa valeur avant ces travaux. Il y a diverses façons d'effectuer le calcul, mais il est souvent basé sur la longueur de façade du terrain.

Les taxes sur les plus-values peuvent décourager la spéculation sur les terrains en vue de profiter des améliorations obtenues aux dépens du contribuable. En récupérant des bénéfices qui auraient pu aller à des spéculateurs, les taxes sur les plus-values ont un effet de redistribution.

Comme elles créent une obligation qui résulte d'un projet public, les taxes sur les plus-values peuvent se heurter à l'opposition des propriétaires fonciers. De plus, l'établissement de leur assiette est difficile.

5 Le cas de la France

Il n'existe pas en France un mécanisme unique mais une série de mécanismes, adaptés à différentes situations, qui permettent aux communes (et éventuellement à l'Etat) de recouvrer

les coûts d'infrastructure (voirie et réseaux divers). Trois mécanismes principaux sont mis en oeuvre.

5.1 Zone d'aménagement concerté (ZAC)

La ZAC, mécanisme bien adapté aux opérations d'une certaine importance, détermine une zone où la commune décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser par un promoteur privé ou une société d'économie mixte l'aménagement et la construction des terrains. L'acte de création (qui permet l'expropriation) conduit à élaborer un plan d'aménagement de zone et à négocier le financement des équipements entre la commune et le promoteur. L'accord de ZAC peut comporter un mécanisme de péréquation par lequel les constructions les plus rentables (par exemple les bureaux) aident à financer les éléments moins rentables (logements sociaux). La caractéristique principale de la ZAC est donc que la négociation porte à la fois sur le contenu de l'aménagement et le montant de la participation du promoteur aux aménagements.

5.2 Programme d'aménagement d'ensemble (PAE)

Le principe est différent : la commune, après avoir étudié l'aménagement d'une zone destinée au développement urbain, détermine le coût global des infrastructures nécessaires et annonce à l'avance quelle part de ce coût devront payer les promoteurs qui obtiendront un permis de construire sur cette zone, en fonction de la surface qu'ils vont construire et aussi du type de bâtiment (bureaux, logement de standing, logement social, etc.). Il n'y a donc pas ici négociation, mais anticipation du financement des équipements et annonce publique de la règle du jeu. Introduits par la loi Aménagement de 1985, les PAE connaissent une large utilisation, et la jurisprudence aide maintenant à en fixer les contours un peu flous au départ.

5.3 La taxe locale d'équipement (TLE)

Adaptée à un permis de construire isolé, la TLE est une méthode fiscale simple et forfaitaire : celui qui obtient le permis de construire verse à la commune une taxe égale à 1% (mais la commune peut élever ce taux jusqu'à 5%) d'une valeur forfaitaire de l'immeuble à construire. Cette valeur forfaitaire, qui distingue huit catégories de bâtiments, depuis le hangar agricole jusqu'à l'immeuble de standing, est réévaluée chaque année par le Parlement.

On doit enfin signaler le cas particulier des Associations Foncières Urbaines (AFU) dans lesquelles un groupe de propriétaires fonciers décide de s'associer (il faut que les 2/3 des propriétaires, possédant au moins les 2/3 des terrains en soient d'accord) pour remembrer leurs terrains et réaliser eux-mêmes les équipements d'infrastructure.

Intéressante dans son principe, cette méthode n'a connu qu'un développement très limité en France, à la fois en raison de la complexité du schéma juridique, et aussi de la difficulté de la coopération entre propriétaires fonciers.

On peut enfin signaler, pour mémoire, la **taxe des riverains**, appliquée en Alsace et Moselle, qui permet de mettre à la charge des riverains, en fonction de la longueur de façade de leur terrain, la construction ou la réfection des routes. son application n'a plus qu'une importance minime.

6 Le cas du Maroc

Les collectivités locales marocaines disposent de plusieurs outils de recouvrement des coûts d'infrastructure urbaine. La présente section discute des outils législatifs existants et proposés dans tout le pays, ainsi que des instruments spécifiques à la Commune de Tétouan, site d'un grand programme récent de réhabilitation urbaine.

Pour les constructeurs, un certain nombre de textes précisent les dépenses d'aménagement et d'équipement qui peuvent être mises à leur charge, soit sous forme de "participation des riverains" (Dahirs du 30 juillet 1952, décret du 1er janvier 1958 et circulaire du 26 janvier 1979) soit de "droit de premier établissement" (Dahirs des 23 mars 1962, 22 février 1973, 26 décembre 1975, 30 décembre 1977 et 31 décembre 1985).

Les droits de premier établissement sont perçus auprès du constructeur à l'occasion d'une construction nouvelle, et peuvent concerner la voirie, les égouts et les réseaux d'eau.

- Chaussées : jusqu'à 12m de large, le coût est payé en totalité par le constructeur, et à concurrence de 50% au delà.
- Egouts : la ventilation est effectuée à partir de la détermination du prix moyen du mètre linéaire, de même que pour l'eau.

Dans tous les cas, le recouvrement de ces participations peut être réparti sur cinq ans.

Outre les participations financières des constructeurs, des dispositions spécifiques peuvent s'appliquer aux lotisseurs concernant la réalisation de travaux.

- Voirie : desserte intérieure jusqu'à 6m d'emprise — raccordement au réseau extérieur jusqu'à 12m d'emprise.
- Eau et assainissement : réseau intérieur et raccordement au réseau extérieur jusqu'à 1km.

Concernant l'aménagement des espaces libres, des dispositions prévoient également la réservation de terrains pour équipements publics, zones vertes, terrains de jeux et terrains de sport polyvalents, dans une proportion pouvant aller de 25% à 50%, en fonction de la surface moyenne des lots.

Les instruments tels qu'ils sont prévus au Projet de Loi relatif à la Réforme de la Fiscalité des Collectivités Locales et de leurs groupements sont les suivants :

6.1 Taxe d'édilité (Art. 26)

- sur les immeubles appartenant à des personnes physiques : valeur locative retenue en matière de taxe urbaine.
- sur les immeubles appartenant à des personnes morales : sur le montant du loyer brut en cas de location ou sur la valeur locative.
- 10% de l'assiette, dans les périmètres urbains.
- 6% de l'assiette, dans les zones périphériques des Communes urbaines.

6.2 Contribution des riverains aux dépenses d'équipement et d'aménagement (Art. 76) — ancienne taxe du 1er établissement

Les propriétaires riverains sont tenus de supporter les frais de construction des chaussées au droit de leurs immeubles :

- en totalité pour la largeur des voies inférieure ou égale à 12 mètres
- à concurrence de la moitié pour la portion des voies excédant la largeur de 12 mètres

Ils sont tenus de supporter la totalité des frais d'aménagement des trottoirs, dans la limite d'une largeur maximum de quatre mètres. Ils sont tenus de supporter la totalité des frais de construction des bordures de trottoirs et des caniveaux. Ils sont tenus de contribuer aussi aux frais de construction des égouts proportionnellement à la longueur des façades de leur terrains ou immeubles sur la base du coût moyen de mètre linéaire évalué du réseau concerné.

Un paiement échelonné est possible par décision du Conseil Communal pour les contributions d'un montant supérieur à 5 000 Dirhams (DH), en faveur des propriétaires ne disposant que de ressources modestes. Les délais maxima peuvent atteindre :

- 2 ans pour une créance inférieure ou égale à 10 000 DH
- 3 ans pour une créance inférieure ou égale à 15 000 DH
- 4 ans pour une créance inférieure ou égale à 20 000 DH
- 5 ans pour une créance supérieure à 20 000 DH

Sur les fractions payées à terme s'ajoutent les intérêts simples de calculs sur le taux de base pratiqué par la Bank Al Maghrib (la Banque Centrale) pour le réescompte des effets privés à court terme.

Lorsque le propriétaire du sol est différent du propriétaire de la construction, la contribution est due au prorata des avantages retirés de l'immeuble.

6.3 Taxe sur les terrains urbains non bâtis (Art. 86)

S'applique à l'intérieur des périmètres des communes urbaines. En sont exonérés les terrains appartenant à l'Etat, aux collectivités locales, aux habous publics, ainsi que les terres guich et les terres collectives.

En sont exonérés temporairement :

- les zones non desservies par les réseaux d'eau et d'électricité
- les zones frappées d'interdiction de construire
- les terrains soumis à la taxe d'édilité et exploités par des entreprises en activité
- les terrains acquis depuis moins de 3 ans.

La taxe est due par le propriétaire et à défaut par le possesseur. La taxe est annuelle sur la base de la situation au 1er janvier. Elle est assise sur la superficie du terrain au mètre carré. Son taux maximum est de 2 DH/m² pour les terrains en zone villa et de 4 DH/m² pour les terrains en zone immeuble.

6.4 Taxe sur les opérations de construction (Art. 151)

Elle concerne les opérations de construction, de reconstruction, agrandissement de toute nature devant faire l'objet d'un permis de construire. En sont exonérés les logements économiques (loi du 17 décembre 1968). Elle est calculée sur la superficie au mètre carré couvert.

Montant maxima :

- Immeubles collectif de logements ou ensembles immobiliers : 20 DH/m²
- Immeubles à usage autre qu'habitation : 20 DH/m²
- Logements individuels : 30 DH/m²

Le redevable est le bénéficiaire du permis de construire. La taxe est payable pour moitié au moment de la délivrance des permis de construire et pour moitié à la date d'achèvement de la construction.

6.5 Taxe sur les opérations de morcellement (Art. 157)

Elle est assise sur la valeur vénale qui sert de base de calcul pour la participation à la solidarité nationale sur les terrains urbains non bâtis, au taux maximum de 5% de cette valeur.

Cette valeur vénale de base, déclarée par le contribuable au moment du dépôt de la demande d'autorisation de morcellement peut être redressée par l'Administration.

Les redevables sont les bénéficiaires des autorisations de morcellement.

La taxe est exigible six mois après la délivrance du certificat attestant l'exécution des travaux. Son paiement peut être fractionné en deux parts égales payables sur deux années.

6.6 Taxe sur les opérations de lotissement (Art. 163)

Elle est assise sur le coût total des travaux de viabilisation, d'assainissement et d'électrification du lotissement, au taux maximum de 5%. Un acompte de 75% est payable à la délivrance de l'autorisation de lotir. Le solde est liquidé sur la base du coût réel des travaux à la délivrance du certificat de conformité.

6.7 Taxe urbaine (Dahir No. 1.77.372 du 30 décembre 1977)

Elle est assise sur la valeur locative des immeubles qui est révisée tous les ans pour les immeubles loués et tous les cinq ans pour les autres.

- Taux progressif pour les immeubles d'habitation fixé ainsi :

<u>Valeur locative annuelle (DH)</u>	<u>Taux</u>
Inférieure à 3000	0%
3000 à 6000	10%
6000 à 12.000	16%
12.000 à 24.000	20%
24.000 à 36.000	24%
36.000 à 60.000	28%
Supérieure à 60.000	30%

- Taux unique pour les immeubles à usages industriel ou commercial : 13,5%

Les taux d'imposition sont fixés par la loi des Finances. Un abattement de 75% sur la valeur locative normale est appliqué au propriétaires occupant son logement.

Une exonération de 15 ans est appliquée aux constructions neuves.

Cette taxe est recouvrée par le Receveur des Finances et reversée à hauteur de 90% à la Municipalité.

En outre un abattement de 180 DH pour le conjoint (dont le revenu annuel n'excède pas 3000 DH) et de 180 DH par enfant à charge (dans la limite de quatre enfants) peut être appliqué dans certaines conditions.

6.8 Mesures d'encouragement aux investissements immobiliers (Code Marocain des Investissements)

- **Dispositions relative à la taxe urbaine :** Les constructions et additions de constructions nouvelles sont exonérées de la taxe urbaine pendant 15 ans à compter du 1er janvier suivant la délivrance du Permis de Construire.
- **Autres dispositions :** Elles concernent principalement les professionnels de l'immobilier (lotisseurs-promoteurs) et les investisseurs ou contribuables motivés par la recherche de réductions d'impôts sur le revenu.

Elles ne paraissent guère susceptibles de jouer un rôle significatif dans le cadre de l'opération étudiée en particulier en ce qui concerne le recouvrement des coûts d'équipement. On pourrait toutefois suggérer la mise au point d'un document pratique, qui mettrait en évidence les avantages fiscaux pouvant motiver un particulier aisé à réaliser des opérations immobilières (lotissement ou construction de logements économiques).

6.9 Instruments spécifiques à la ville de Tétouan

En vertu d'un Arrêté Municipal visé par le Ministère de l'Intérieur le 7 juin 1988 une taxe frappant les lotissements est déjà en vigueur à Tétouan.

Elle s'applique à la surface lotie, nette des voisins et espaces destinés aux équipements collectifs, en fonction des catégories suivantes :

Zone d'immeubles	30 DH/m ²
Zone d'immeubles orientés	25 DH/m ²
Zone de villas	20 DH/m ²
Habitat économique à R + 3	10 DH/m ²
Habitat économique à R + 2	7 DH/m ²

6.10 Commentaires concernant l'efficacité des instruments fiscaux

D'après les renseignements recueillis auprès des responsables communaux, le recouvrement des diverses taxes ci-dessus mentionnées est relativement satisfaisant, sauf en ce qui concerne la contribution des propriétaires aux travaux de voirie et d'assainissement, déjà existante en vertu d'un texte du 23 mars 1962 sous le nom de taxe de premier établissement ou taxe de voirie.

Il semble que l'imputation des coûts de création de la chaussée, du trottoir et de l'égout aux seuls propriétaires riverains alors que leurs voisins en retrait en sont exonérés pose de réelles difficultés d'application, que nuisent au recouvrement de cette contribution.

La méthode de pondération appliquée au réseau d'égout constitue un correctif intéressant pour le contribuable. Elle présente l'inconvénient pour la Municipalité de repousser dans le temps le recouvrement total du coût d'un réseau primaire nouveau, sur lequel ne se greffent pas immédiatement des réseaux secondaires et tertiaires.

Concernant les voies primaires, l'absence de pondération a pour effet d'imputer un coût direct aux seuls riverains, qui ont un sentiment d'injustice par rapport aux propriétaires situés en retrait, qui bénéficieront de fait de la nouvelle voie, sans la moindre participation financière.

Des exemples étrangers montrent qu'il est possible de résoudre cette difficulté, sans complications excessives, en redonnant au terme de zone d'aménagement au sein de laquelle des contributions sont prévues, non seulement au titre des longueurs de façade sur les voies publiques, mais aussi au prorata des surfaces concernées par les équipements collectifs réalisés dans la zone.

D'autre part, la création d'un zonage de type Plan d'Aménagement peut apporter certaines satisfactions aux riverains des voies primaires : la perspective de pouvoir construire en bordure de ces seules voies des immeubles à plusieurs étages constitue un facteur de plus-value potentielle non négligeable, compensateur, à terme, d'une participation financière sensible.

Le remembrement foncier et les associations de propriétaires

7 Le cas du Corée du Sud

Le remembrement consiste, pour un groupe de propriétaires fonciers, à mettre leurs terrains en commun, à procéder à leur aménagement et à les répartir en vendant une partie des lots pour couvrir les frais administratifs et financiers des améliorations. Le remembrement peut être obligatoire ou non, tout dépend de la proportion des propriétaires concernés qui sont volontaires pour y participer. Une fois les améliorations effectuées, les propriétaires reçoivent entre la moitié et les deux tiers de la superficie qu'ils possédaient auparavant. En Corée du Sud actuellement, 30% de la superficie sont réservés à des usages publics, 20% gardés par le promoteur pour couvrir le prix des améliorations et les coûts administratifs, et 50% reviennent aux propriétaires originaux.

Au début du projet, une agence gouvernementale ou un promoteur privé prépare un plan des lieux qui montre les parcelles aménagées, les jardins publics, les rues, les écoles et le reste des infrastructures. Le coût des améliorations et de l'établissement des titres de propriété est calculé et le nombre des parcelles qui devront être vendues au secteur privé pour recouper ce coût est déterminé. La superficie qui sera retournée aux propriétaires dépend de celle qui sera assignée au secteur public et de celle qui sera vendue.

En 1966, le gouvernement sud-coréen a amendé la loi sur les projets de remembrement des terrains pour pouvoir l'appliquer aux zones urbaines. L'intention était de promouvoir une planification de l'usage des terrains plus équitable et d'améliorer les services urbains. Cet amendement a fourni l'occasion de court-circuiter les procédures longues et onéreuses nécessaires à d'autres moyens comme l'expropriation. Il a aussi permis l'aménagement des terrains sans dépenses préalables. Les autorités locales ont profité de la modification de la loi pour améliorer ou créer des espaces publics et des infrastructures sans que cela leur coûte quoi que ce soit. En 1979, presque un tiers des terrains aménagés de Séoul étaient des terrains remembrés.

L'emploi du remembrement pour aménager des terrains résidentiels se heurte à cinq difficultés majeures. Premièrement, l'augmentation des coûts de la construction a réduit la superficie des terrains disponibles pour les espaces publics et augmenté la part à laquelle les propriétaires sont obligés de renoncer pour payer les améliorations, si bien que les propriétaires fonciers montrent quelque répugnance à participer volontairement à ces projets. Deuxièmement, les travaux ont provoqué des augmentations substantielles du prix des parcelles améliorées et des parcelles voisines, et la spéculation a augmenté. Troisièmement, à Séoul l'abus du remembrement des terrains a mené à une surexpansion de la ville due à la spéculation. Quatrièmement, les transactions foncières qui impliquent un grand nombre de propriétaires, d'agences gouvernementales et autres opérateurs peuvent être extrêmement longues et compliquées. Et cinquièmement, la redistribution des terrains améliorés entre les propriétaires fonciers et l'agence gouvernementale concernée d'une part, et celle entre les propriétaires eux-mêmes d'autre part, a tendance à défavoriser les petits et moyens propriétaires.

Le cas de la Corée du Sud montre que pour réussir, le remembrement des terrains nécessite :

- du soutien aux niveaux national, régional et local,
- des lois et réglementés qui le rendent possible,
- un système efficace d'octroi des titres de propriété des terrains et de cadastrage,
- des estimateurs des terrains compétents et objectifs.

8 Le cas du Maroc

Au Maroc, cinq textes définissent et organisent le fonctionnement des associations syndicales de propriétaires :

- Dahir du 10 novembre 1917 sur les "associations syndicales de propriétaires urbains" modifié par les Dahir du 20 octobre 1937 et 27 novembre 1958.
- Dahir du 17 novembre 1936 relatif à l'application du dahir de 1917 précité à certains centres urbains et à la banlieue des villes.
- Dahir du 10 juin 1922 sur l'immatriculation des immeubles urbains soumis au régime du Dahir du 10 novembre 1917 sur les associations syndicales de propriétaires urbains.

L'objet de ces textes est double : ils visent d'abord à permettre un développement organisé de l'urbanisation sans recourir à l'expropriation par la puissance publique, mais en garantissant le bon déroulement des opérations dès lors qu'une majorité de propriétaires en est d'accord.

Le deuxième objet est de reprendre les lotissements défectueux et les tissus urbains sous-équipés à partir du même principe de la majorité qualifiée, mais assortie de la possibilité pour la collectivité de rendre obligatoire la création d'une telle association.

L'objet en est large, puis ces associations peuvent avoir pour objet la réalisation du plan d'aménagement, l'équipement et l'entretien d'une zone et le lotissement des propriétés.

La municipalité suscite la création de l'association, délimite la zone et établit un projet de statuts. Chaque propriétaire de la zone en est informé individuellement. L'assemblée générale est présidée par le Président du Conseil Municipal, et l'association peut être créée dès lors que la moitié au moins de la superficie totale de la zone en soient d'accord. Les "propriétaires dissidents" ont alors 15 jours pour présenter leurs observations.

Dès publication de l'arrêté constituant l'association, toute construction nouvelle est interdite dans le périmètre. L'administration ou l'association est alors autorisée à entrer immédiatement en possession des terrains correspondant aux voies et places à réaliser.

L'association élit alors une commission syndicale responsable de la gestion de l'association. Celle-ci effectue les remaniements immobiliers ou remembrement, en déterminant

éventuellement les compensations financières à verser pour assurer l'équité entre propriétaires.

Elle règle également l'exécution des travaux d'équipement et répartit les dépenses entre les membres de l'association. Le Dahir de 1937 dispose que les travaux sont "préparés et dirigés par le chef des travaux municipaux." Le plan de remembrement, approuvé par la commission syndicale, est homologué par Dahir. Dès lors, tous les droits réels sont transférés sur les nouvelles parcelles et l'interdiction de construire est levée.

Concernant les moyens financiers, l'association prélève des taxes auprès des propriétaires, recouvrées par le receveur municipal, et les créances de l'association sont garanties par un privilège qui porte sur les immeubles et prend rang immédiatement après créances municipales. L'association peut emprunter, en offrant comme garantie la perception des taxes. Elle peut enfin recevoir des avances, subventions ou prêts de l'Etat ou de la municipalité.

Les opérations de l'association écartent, pour les propriétaires, l'application de la taxation des plus values, ainsi que des droits d'enregistrement.

Employée régulièrement pendant le protectorat, l'association syndicale de propriétaires n'a pas été utilisée pour le remembrement foncier depuis l'indépendance. Plusieurs experts marocains dans le domaine estiment que cette procédure est assez lourde pour être mise en oeuvre actuellement. Néanmoins dans le cas où le nombre de propriétaires concernés est limité, elle offre des avantages intéressants.

9 Le cas du Japon

Le remembrement des terrains, appelé *Kukako-seiri* (KS), est partie intégrante de la création de l'environnement urbain au Japon depuis six décennies. Historiquement, son principal objectif est la construction d'infrastructures de base aux abords des zones urbaines ou dans les vastes zones de reconstruction après des tremblements de terre ou des incendies.

Deux idées fondamentales sont à la base du remembrement. Le *Kanchi* (remorcellage) consiste à retracer les limites des propriétés en vue de régulariser la forme des parcelles et de fournir des infrastructures de base matérielles et sociales. Le *Genbu* (réduction des superficies) consiste, pour les propriétaires, à renoncer à une partie de leurs terrains qui servira aux nouvelles infrastructures ou sera mise sur le marché pour couvrir les coûts des améliorations. En général, les propriétaires doivent donner entre 30 et 40% de la superficie qu'ils possédaient à l'origine.

La première étape du processus de remembrement est la création d'une association KS qui comprendra tous les propriétaires de terrains de la zone à aménager. Dans certains cas, l'association met le processus en oeuvre par l'intermédiaire d'une firme de consultants spécialisée dans le remembrement. Dans d'autres cas, la municipalité encourage la création

de l'association KS et les deux entités collaborent directement avec une firme de consultants pour lancer les travaux. A la demande de l'association et/ou de la municipalité, les consultants tracent un plan pour la transformation de la zone. La municipalité donne ensuite son accord au plan et l'association KS engage un entrepreneur pour commencer les améliorations de l'infrastructure. Quand ils sont terminés, toutes les nouvelles parcelles sont enregistrées au cadastre, l'association KS est dissoute, et la construction des logements individuels peut commencer.

Ce processus clarifie les prémisses de la distribution et des coûts dans les projets KS. Au niveau privé, chaque propriétaire est responsable de la construction de son propre logement. Au niveau du quartier, l'association couvre les coûts des infrastructures secondaires et tertiaires avec des fonds fournis par les propriétaires ou en provenance de la vente de parcelles aménagées. Pour sa part, la municipalité est responsable des infrastructures primaires, dont les principales voies de circulation, les égouts et les espaces publics.

Le KS est un moyen hautement efficace de fournir des infrastructures urbaines et de régulariser l'occupation des sols. A la fin des années 1980, 30% de la partie du Japon à forte densité de population avait été créée grâce au KS. Dans la plupart des cas, les poids financier et technique supportés par les municipalités sont réduits au minimum.

La principale difficulté du remembrement, au Japon, consiste à persuader certains propriétaires fonciers de se séparer d'une partie de leurs terrains. La sagesse traditionnelle japonaise décourage la vente des terres, en particulier de celles qui ont été héritées, sous quelque prétexte que ce soit. Dans beaucoup de cas, les grands propriétaires fonciers qui avaient lancé un projet ont eu du mal à convaincre les petits propriétaires que l'augmentation de la valeur des propriétés justifie la réduction des superficies possédées.

ANNEXE L

Termes de référence

TERMS OF REFERENCE

The objective of this policy study is to verify whether the current legal climate affecting the ability of municipalities to successfully make trunk infrastructure investment and recover their costs is adequate, to identify supplemental legislation if necessary, and to make recommendations to clarify the procedures.

This policy study also seeks to verify whether current legislation and regulations allow the private sector to assemble the land for further subdivision, to suggest complementary legislation or regulations where appropriate, and to recommend any necessary clarifications or procedures. Finally, the study will make recommendations for strengthening the capacity of municipalities to effectively manage the land development process.

1 Legislative Review

The contractor shall review all the legislation concerning land development with an emphasis on municipal privileges and authorities for acquiring pathways for roads, public utility networks, and communal facilities. The contractor shall also review the detailed procedures for such acquisitions, including the legal documents to be issued, the announcements necessary, the pricing methods, arbitration procedures, and the applications of discretionary powers where available and necessary.

The contractor shall assess whether current legislation enables municipalities to successfully carry out the above mentioned land acquisitions, identifying any difficulties that occur or lengthy or inadequate procedures that should be revised, improved, or abandoned. The contractor shall recommend complementary or simplifying legislation necessary to improve the process.

2 Cost Recovery of Municipal Infrastructure Investments

The contractor shall assess whether current legislation enables municipalities to fully recover the costs of infrastructure investments. The contractor shall provide a full description of the procedures available for the recovery of both principal and interest.

In carrying out this task, the contractor shall identify the parts of trunk infrastructure or public facilities that are normally the responsibility of the central government and identify the legislation and procedures allowing timely recovery by municipalities of their costs from the central government.

3 Private Sector Land Assembly and Development

The contractor shall summarize existing legislation concerning land assembly by private developers, indicating all options available, such as "Association de Propriétaires." The contractor should particularly indicate the procedures and the legal tools available for solving

conflicts, as well as the last-resort procedures available to municipalities for ensuring timely development of the area served by the trunk infrastructure and enforcing approved urban regulations and plans.

4 Recommendations

The contractor shall review the municipal land management instruments and practices of other countries, including those in the industrialized countries and development countries (notably those whose municipal management structures and economic levels are similar to Tunisia) for relevant processes that may be applicable to Tunisia. Based upon the results of this review, the contractor shall prepare a series of recommendations for strengthening the capacity and role of Tunisian municipalities in the land management process.