PN ABG-671

PADCO

HG-005
Private Participation in Environmental Services

REVIEW OF LAND DEVELOPMENT OPTIONS FOR TUNISIAN MUNICIPALITIES

Final

Prepared for

United States Agency for International Development
Regional Housing and Urban Development Office
Near East and North Africa

Prepared by

PADCO
Société d'Ingénierie pour le Développement
Economique et Social (SIDES)

Contract No. PCE-1008-I-00-2065-00
15 December 1994

BEST AVAILABLE DOCUMENT

HG-005
Private Participation in Environmental Services

REVIEW OF LAND DEVELOPMENT OPTIONS FOR TUNISIAN MUNICIPALITIES

Final

Prepared for

United States Agency for International Development
Regional Housing and Urban Development Office
Near East and North Africa

Prepared by

PADCO
Société d'Ingénierie pour le
Développement Economique et Social (SIDES)

Tahar Abdessalem
John Bachmann

Contract No. PCE-1008-1-00-2065-00
1 August 1994

Funds for production of this report were provided by the United States Agency for International Development

TABLE OF CONTENTS

I. INTRODUCTION 1

II. MUNICIPAL LAND MANAGEMENT 2
- A. Introduction 2
- B. Regulatory references 2
- C. Municipal Land Development Methods 5
- D. Principal Constraints and Recommendations 7

III. RECOVERY OF INFRASTRUCTURE INVESTMENT COSTS BY MUNICIPALITIES 9
- A. Introduction 9
- B. Regulatory References 9
- C. Recovery Procedures 10
- D. Principal Constraints and Recommendations 12

IV. LAND READJUSTMENT BY PROPERTY OWNERS ASSOCIATIONS . . . 13
- A. Introduction 13
- B. Regulatory References 13
- C. The El Faouz Property Owners Association 13
- D. Procedure for the Formation and Use of POAs 14
- E. Main Constraints and Recommendations 15

Annexes

Annex A: Law No. 79-43 of 15 August 1979 concerning approval of the Planning Code

Annex B: Law No. 76-85 of 11 August 1976 on expropriation for public use

Annex C: Law No. 73-21 of 14 April 1973 concerning development of tourism, industrial, and residential zones

Annex D: Law No. 81-69 of 1 August 1981 concerning creation of the National Upgrading Agency

Annex E: Law No. 61-2 of 2 January 1961 on designation of land for construction and alienation of land within municipal limits

Annex F: Article 132 of Law No. 75-33 of 14 May 14 1975 promulgating the fundamental law for municipalities

Annex G: Article 36 of Law No. 79-66 of 31 December 1979 promulgating the 1980 budget

Annex H: Decree of 31 January 1887 on contribution of adjacent property owners to the costs of new street construction or major repairs to existing streets, sewers, and sidewalks (betterment tax)

Annex I: Article 36 of Decree 76-826 of September 1976 concerning restructuring of taxes for administrative procedures, taxes for concession, occupation, or use of public land, and local government fees for public services

Annex J: Statute of the El Faouz Property Owners Association
Annex K: Experiences of Other Countries
Annex L: Terms of Reference

I. INTRODUCTION

This study addresses three parameters which guide the preparation and implementation of municipal land development projects: municipal land management, infrastructure investment cost recovery, and the role of property owner associations in land pooling operations.

Recent changes in resource availability and development authority call for a re-examination of these parameters. One the one hand, central government land reserves are nearly exhausted, and can no longer be relied upon to provide the essential raw material for land development projects. On the other hand, municipalities are being given increasing authority for upgrading and sites and services projects. This enlarged responsibility accentuates the need to identify new financial resources as well as more efficient ways to deliver basic urban services.

In this context, municipalities and lead ministries have begun to explore the possibility of creating partnerships between municipalities and private sector organizations to produce serviced sites for low- and medium- income households. These partnerships can take various forms and involve different types of private organizations. While real estate developers are generally able to produce serviced plots more cheaply than city governments, it is expected that property owner associations could more rapidly establish consensus on layout and financial terms and therefore facilitate smooth and timely implementation.

The choice of themes for this study builds on several hypotheses about the conditions which will facilitate the creation of productive municipality/private operator partnerships. First, the municipal input most apt to draw private developers to the negotiating table is land. Municipal land acquisition is thus a *sine qua non* for involvement of the private sector in this activity. Second, municipalities will in some cases be required to finance off-site infrastructure. To ensure replicability of the operation, the municipality must be able to recover the cost of these investments. Lastly, in order for property owner associations to contribute to the urban development process, they must acquire the legal status which permits them to develop or upgrade residential subdivisions. This study therefore aims to identify potential obstacles in the existing regulatory framework to the attainment of these three conditions.

For each of the three themes, the study surveys existing legislation and regulations, identifies constraints and shortcomings, and concludes with a set of recommendations to facilitate building of public/private partnerships for land development projects.

The structure of the report is as follows:

- a section on land management;
- a section on municipal cost recovery on infrastructure investments; and
- a section on the role of property owner associations in subdivision development or upgrading.

The legislative and regulatory texts related to each theme are found in the annexes.

II. MUNICIPAL LAND MANAGEMENT

A. Introduction

In this study, land management refers to two specific types of municipal authority: control of future land uses, and acquisition of land. Both themes influence the ability of local governments not only to guide the process of urban growth, but also to respond to current and future demand for serviced residential plots.

The component of land use control most relevant to this study is the demarcation of rights-of-way for roads or basic urban infrastructure. In order to extend existing infrastructure networks to undeveloped areas, municipalities must designate and set aside corridors for water mains, sewers, storm sewers, etc.

Historically, local governments can acquire land in three ways. First, they can purchase parcels on the open market. Second, the central government can expropriate a parcel, and transfer ownership thereof to a municipal government. Finally, the central government can give one of the parcels in its land reserve to a municipality.

The following section presents all Tunisian legislation and regulations on both types of land management.

B. Regulatory references

i) Law No. 79-43 of 15 August 1979 on approval of the Planning Code

Title I defines the instruments with which urban areas are created and developed. Each of these instruments affords local communities the right to designate rights-of-way for roads and basic infrastructure.

Urban Master Plans (PDU[1]). PDUs determine, among other things, the spatial layout of major infrastructural components.

Urban Development Plans (PAU[2]). PAUs determine the corridors reserved for roads and public works; they also specify the width and location of roads to remain, to be modified or to be created.

Subdivision Plans (PAD[3]). PADs specify the location of streets and basic infrastructure, as well as the overall layout of buildings and public or private facilities.

---

[1] *Plans directeurs d'urbanisme*

[2] *Plans d'aménagement urbain*

[3] *Plans d'aménagement de detail*

Title II defines, among other things, parameters for and methods of municipal land management.

After a municipality has prepared an implementation plan, the state may issue a decree establishing a Land Intervention Zone (PIF[4]). Within a PIF the central government, the national land development agencies and/or the municipalities can implement a land development or upgrading program, in conformity with the Urban Master Plan or the Urban Development Plan, where they exist.

Detailed subdivision plans must be prepared for all Land Intervention Zones.

The state can expropriate for its uses, or for the use of municipalities or national land development agencies, any building included within the designated Land Intervention Zone. The state, municipalities, or national land development agencies enjoy equally the right of eminent domain on all such buildings for four years from the date of creation of the Land Intervention Zone .

When a local government develops the land, it must sell the serviced residential plots at cost.

Title IV, in an effort to allocate financial resources for operations described in the preceding sections, creates the Land Development Fund (FIAT[5]). The FIAT is intended to be used for financing the acquisition through purchase or exchange of parcels reserved for public works and community facilities.

ii) Law No. 76-85 of 11 August 1976 on expropriation for public use

Title I states that expropriation for public use is mandated by decree for the benefit of central, provincial or municipal governments. Public agencies may also benefit from central government expropriations.

Expropriation may pertain to buildings and areas included within the site limits of planned projects. It may also cover buildings and areas which are necessary for protecting the value of these projects. Finally, expropriation can apply to adjacent lands which are either vacant or insufficiently developed in the context of land development or upgrading projects.

The expropriator cannot take possession of expropriated buildings without prior payment or deposit of an indemnity. The expropriation indemnity is set according to the value of the building. This value is assessed on the basis of the characteristics and use of the building at the time of publication of the

---

[4] *Perimètres d'intervention foncière*

[5] *Fonds d'intervention pour l'aménagement du territoire*

expropriation decree. Current prices of comparable properties in the same area will also inform the assessed value.

Title V establishes the right to expropriate buildings whose value will increase by at least 50 percent as a result of proximity to a public improvement project. In cases of an increase in value between 15 percent and 50 percent, the public agency can require payment equivalent to the increase in value.

iii) Law No. 73-21 of 14 April 1973 concerning development of tourism, industrial, and residential zones

To encourage real estate development in residential, tourism, and industrial zones, this law creates three government agencies: the Residential Land Development Agency, the Tourism Land Development Agency, and the Industrial Land Development Agency.

Each of these agencies may acquire the land and buildings necessary for the execution of its missions. The acquisition methods at their disposal include purchase on the open market, exercise of the right of eminent domain, or expropriation.

Exercise of the right of eminent domain is permitted for four years following publication of the decree. This may be extended for two more years on the same terms.

The perimeters within which these agencies may acquire tracts are determined by decree based on consultation with local and provincial governments.

iv) Law No. 81-69 of 1 August 1981 on creation of the National Upgrading Agency

This law creates the National Upgrading Agency (ARRU[6]), of which the objective is to improve living conditions in low-income informal settlements.

Article 2 mandates that limits of the ARRU intervention zone be defined by decree after consultation with the Ministers of Interior, Plan, Finance, Housing and Services, as well as the relevant local governments.

ARRU can acquire land and buildings necessary for the execution of its mission either by purchase on the open market, exercise of the right of eminent domain, or expropriation in conformity with existing legislation. The agency may exercise the right of eminent domain for four years following the creation of the Land Intervention Zone.

---

[6] *Agence de réhabilitation et de renovation urbaine*

v) Law No. 61-2 of 2 January 1961 on designation of land for construction and alienation of land within municipal limits

This law gives municipalities the right to require owners of undeveloped tracts of land zoned for residential construction and located within municipality limits either to construct residential buildings or to turn the land over to the municipality.

Special appraisal commissions are responsible for determining the value of these parcels. The assessments are then approved by the mayor of the municipality. From the date of publication of the municipal decree, the land owners must complete construction of the buildings within two years; or to sell the tracts to buyers who commit themselves to build within two years from the date of purchase.

C. Municipal Land Development Methods

The above legislative and regulatory texts refer not only to land acquisition practices, but also to methods for implementing land development operations. In the first case, the municipality purchases a parcel, and then develops it. In the second scenario, there is no transfer of ownership: the municipality either convinces land owners to pool and develop their land, or it invokes its right to carry out an obligatory land development operation.

Figure 1 presents an overview of different land development methods available to municipalities. It is worth noting that the land acquisition variable is independent from the degree of municipal intervention in the land development process. In the first scenario, the municipality, upon acquisition of the land, can either develop it directly or enter into a partnership with a private developer. This choice also exists in the second scenario: obligatory or negotiated land development operations can be implemented by the city or contracted out to private firms.

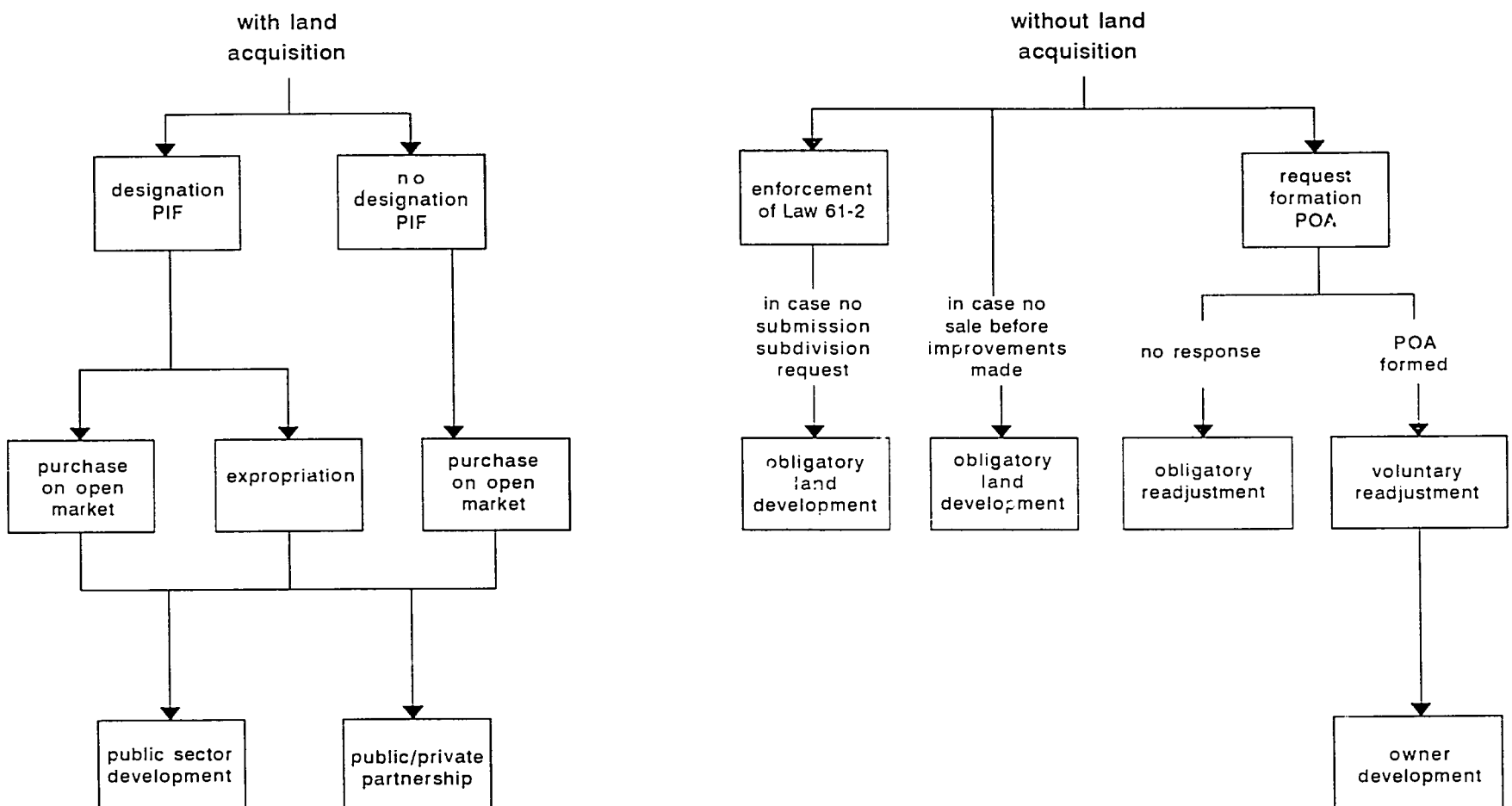
Land acquisition procedures vary with the choice of method. For purchase on the open market, the public entity, in this case the municipality, behaves as an ordinary economic actor in the real estate sector. The city contacts the owner, with or without the use of a Request for Proposals (RFP) to define the selection criteria (see the case of Thailand, Annex K), negotiates a price, and purchases the land.

In the case of expropriation, the municipality is required to comply with Law No. 76-85 of August 1, 1976 concerning expropriation for the public good. Title II, Execution Measures, details the following procedure:

Expropriation Procedure

1. Preparation of the site plan showing the parcels necessary for the implementation of the project in question.
2. Submission of the plan to the Governorate.
3. Advertising using the press and the radio.
4. Sending notifications to all known interested parties.

Figure 1
Municipal Land Development Methods



5. In the case of opposition, investigation on site by a commission composed of a public works engineer and two local property owners to be selected by the governor.
6. Publication of the expropriation edict in the Journal Officiel de la République Tunisienne (JORT).
7. Compensatory payment(s) to the owner(s).
8. Municipal takeover of the property(ies).

Title III of the same law provides guidance on the procedure regarding compensatory payments. For the text in its entirety, see Annex B.

Once the land has been acquired, the municipality has to decide which land development method to employ. The development procedure used by municipal departments of public works is well known and will not be reviewed here. We will, however, describe the overall contours of the process by which municipalities can enter into partnerships with private firms for the purposes of developing residential land:

Procedure for Formation of Public/Private Partnerships

1. Feasibility study: real estate market assessment, definition of socioeconomic target groups.
2. Research on subdividers and professional land developers: average project size, technical capacity, reliability, willingness to negotiate innovative contracts.
3. Pre-qualification: refinement of knowledge of technical capacity, managerial capacity, and commitment to project goals. The pre-qualification document should also provide information on project size, land use, and required products.
4. Creation of a project management committee. In order to promote transparency, this committee should include individuals from outside the local government, such as academics, members of the business community, and other professionals.
5. Selection by the committee of several (e.g., five) of the respondents to the pre-qualification document.
6. RFP release.
7. Selection of a developer.
8. Preparation by the developer of an implementation and marketing plan.
9. Negotiations: clarification of the roles of all concerned parties (including off-site infrastructure development and resolution of land registration and titling issues), definition of procedures in the event of non-performance.
10. Contract finalization.
11. Start-up.

In the event of a shortage of available developers, this procedure can be simplified by eliminating the pre-qualification phase. Interested companies should provide information regarding their technical and financial management capabilities during the proposal phase.

Note that the new Planning Code, slated for enactment in the very near future, will increase the rights of local governments in the area of land acquisition. Within the limits of a PIF, which demarcate areas outside existing land-use plans, the central government, local

governments, and land development and rehabilitation agencies will acquire the right of pre-emption on any building or land parcel. These entities will therefore have first option on purchase and can substitute themselves for potential buyers. Compensation will be either determined through mutual agreements or will be calculated by expropriation tribunals.

The mechanisms used for the creation of serviced land plots which do not involve land acquisition rely either on agreements with property owners associations (POAs) or on obligatory development operations carried out directly by the municipalities. Although POAs are discussed in Section IV of this report, we will note here that municipalities have the option to negotiate with these associations to initiate land readjustment and/or land development projects.

Municipalities can also invoke three legal texts that support unilateral seizure of land (for both consolidation and development purposes). Title II of the Urbanization Code defines procedures governing the creation and use of POAs. Article 60 stipulates that where it is not possible to create an owners association, the relevant governmental entity can require owners to pool their land. In such cases, as with voluntary land readjustment, owners that have contributed plots receive a new plot of equal value.

Title II of this text describes other conditions under which a municipality can act without owners' consent. In the event that lots have been sold before improvements were made, the municipality can carry out, at the cost of the developer and without the owners' approval, the planned improvements.

The third and final case involves Law 61-2 of January 2, 1961 on designation of land for construction and alienation of land within municipal limits. Article 4 requires that owners and co-owners of "non-subdividable" parcels targeted as building sites for residential purposes must build these structures within two years. Owners of "subdividable" lots, however, must file a development request within six months (Article 6). Should owners refuse to comply, the municipality can develop the land without their consent.

D. Principal Constraints and Recommendations

With regard to future land use controls, the existing regulation permits municipalities to reserve rights-of-way necessary for the extension of street or basic infrastructure networks. There is therefore no regulatory constraint on this aspect of municipal land development.

The legal and regulatory mechanisms governing the use of the three land acquisition methods also function adequately. Nothing prohibits a municipality from entering the real estate market to purchase a parcel which it will develop into serviced plots. The Planning Code clearly specifies that within Land Intervention Zones, the state may expropriate lands for public use. And no legislation prevents the state from transferring ownership of such properties to a given municipality.

If the methods for acquisition of real estate are relatively free of regulatory and legislative constraints, their use is nevertheless limited by other problems. Purchase on the open market, for example, requires important financial resources which municipalities frequently do not possess. Further, this method presupposes the concurrence of the land owners, a condition often difficult to satisfy.

Expropriation is, by nature, a long and costly process. Land owner opposition may result in legal battles which often are not resolved for years. Such conflicts entail additional costs, including those for legal services, which are usually borne by the municipality.

It is worth noting that expropriation approach is inconsistent with the trend toward greater private sector participation in the provision of urban services. To take advantage of the productive and dynamic efficiency of private operators, it is essential to develop a climate of cooperation, a process which may be hindered by an official expropriation policy.

Lastly, the transfer of state land to municipalities is becoming increasingly difficult due to diminishing central government land reserves. This approach also perpetuates local government dependence on the State, and therefore contradicts the national decentralization policy.

The analysis of the regulatory instruments and the constraints associated with them indicates that the main obstacles to municipal control of development and the creation of public/private partnerships are not regulatory, but rather financial. The case of FIAT makes this readily apparent: created by the Planning Code of 1979, FIAT has never been the object of an implementing decree, and thus has never been employed by any municipal government. What keeps FIAT from functioning, and what hinders municipal land management generally, is the lack of central government commitment to transfer to cities the resources necessary for basic urban service provision. The long range solution to this problem, which lies beyond the scope of this study, would entail the transfer of additional financial resources to municipal budgets, which in turn would require a revision of fiscal relations among the different levels of government in Tunisia.

This overarching financial constraint greatly hinders large-scale replication of partnerships between local governments and private developers for land development. Nevertheless, with respect to the pilot projects to be carried out under the Private Participation of Environmental Services program, municipalities could include land costs in their applications for project financing to the Local Government Support Fund (CPSCL[7]). In this way, cities could acquire the land which would in all likelihood draw private developers to the negotiating table.

---

[7] *Caisse des Prêts de Soutien des Collectivités Locales*

III. RECOVERY OF INFRASTRUCTURE INVESTMENT COSTS BY MUNICIPALITIES

A. Introduction

Within municipal boundaries, there are generally two types of infrastructure investment projects:

- Investments by a national infrastructure agency in a given network, such as ONAS (for liquid waste), SONEDE (for potable water), and STEG (for electricity). Although these investments are beyond the scope of the study, let us briefly review the different sources of financing:
  - Primary network: the central government, through budgetary funds;
  - Distribution systems: shared between users and the central government, varying with the agency;
  - Connection: cost reverts to beneficiaries.
- Investments carried out through municipal operations or rehabilitation projects (ARRU, other national programs, etc.) It is on these investments that municipalities seek to recover costs in order to balance their accounts or repay their loans.

In order to describe the legal bases of this cost recovery operation, let us review the categories of infrastructures:

- The street network. We note two main categories of road networks:
  - the main network, composed of primary streets (responsibility of the municipality), and secondary streets; costs for this category are recovered by property taxes;
  - the tertiary network: in principle, the construction of tertiary routes is the financial responsibility of adjacent property owners via the developers, be they public or private sector.

  Some subdividers (private, informal, etc.) nonetheless produce subdivisions without amenities: the missing elements are provided good by the municipality, or through upgrading projects along with other infrastructure, by ARRU.
- Other improvements: these consist of improvements to the wastewater system, potable water supply, and street lighting in the context of municipal extensions or upgrading programs.

B. Regulatory References

For these different categories of infrastructure investments, to which the beneficiaries must make a direct financial contribution, cost recovery rests on the following legal bases, some of which overlap:

i) Article 132 of Law No. 75-33 of 14 May 1975 promulgating the fundamental law for municipalities

The creation or improvement of urban thoroughfares entails the participation of adjacent property owners in covering the costs, under conditions defined by decree.

The establishment of sewers, flood control defenses (storm drains), use of fill, or construction of embankments in flood zones, and generally all measures which will especially benefit certain property owners, require a participation to defray corresponding costs, under conditions defined by decree.

ii) Article 36 of Law No. 79-66 of 31 December 1979 promulgating the 1980 budget

Construction of systems of infrastructure and improvements, undertaken in the context of rehabilitation projects for urban districts, requires a contribution from adjacent property owners who benefit from their execution.

A decree determines for each rehabilitation operation the conditions and modalities for levying the specified contribution.

iii) Decree of 31 January 1887 regarding contribution of adjacent property owners to the costs of new street construction or major repairs to existing streets, sewers, and sidewalks (betterment tax)

In the first article, the decree stipulates that street construction expenses are borne by adjacent property owners in proportion to frontage length.

Article 9 states that all improvements to which property owners are required to contribute must be preceded by a decree stating their public utility.

iv) Article 36 of Decree 76-826 of September 1976 concerning restructuring of taxes for administrative procedures, taxes for concession, occupation, or use of public land, and local government fees for public services

This article permits a surtax on the price of electricity as a contribution to the costs of electrification.

ecovery Procedures

us of legislative and regulatory texts here cited supports cost recovery operations ›ublication of a decree, which declares the public utility of a planned or completed ion, and fixes the conditions and methods for levying and collecting the contribution ıcent property owners.

:ture of such a decree generally includes:

escription of the intervention;

- The rule for determining the total contribution of adjacent property owners;
- The criteria for determining the amount to be paid by each property owner;
- A mechanism for collecting the contributions: it fixes due dates for reimbursement, the rates of interest, and methods of collection, the latter being similar to the collection methods for local taxes:
  - This mechanism first creates a "cost recovery roll" which specifies the share of each property owner;
  - The cost recovery roll must be approved by the mayor and the responsible official in the lead ministry; thereafter it must be announced to those obliged to pay;
  - It is finally transmitted to the relevant collection office under the Ministry of Finance, which will receive the contributions.[8]
- Other regulatory dispositions include: transfer of the debt in case of death, change of ownership, etc.

By way of illustration, we cite the information contained in one of the rare, if not the only decree issued for this type of operation[9], Decree No 85-1446 of 14 November 1985, which declares the public utility of the rehabilitation of a number of different zones in La Goulette, and fixes the conditions and means for collecting the contributions of property owners adjacent to these operations:

- Costs of operations for which collection is authorized include:
  - Construction of district infrastructure, roads, and sidewalks;
  - Installations of tertiary networks for liquid waste, potable water, and street lighting;
  - Connection of residences and parcels to the potable water and sanitation networks.
- Adjacent land owners who benefit from the upgrading operations must contribute 50 percent of construction costs for primary infrastructure installations (through a betterment tax) and 100 percent of connection costs;
- The sum total of taxes to be collected for each property owner is proportional to the length of the frontage;
- Contributions will be collected by monthly payments over a maximum period of 20 years with an annual interest rate of 6.5 percent.
- Once the rehabilitation work has been completed, the municipality will create a payment schedule for each beneficiary, which is transmitted to the municipal comptroller for the collection of municipal taxes.

In case of computerization of municipal services, the publication of beneficiary lists and the monitoring of collection are the responsibility of the municipality.

A similar decree is in preparation for the *Cité Ejlidet* project in the city of Médenine.

D. Principal Constraints and Recommendations

Constraints to recovery of costs for infrastructure installed by municipalities vary with the type of improvement. For investments of a primary nature, financed through the central government budget, the mobilization of resources is accomplished through reformulation and adaptation of the local revenue generation system, in particular the property tax. Different recommendations have been proposed, in particular within the context of the Municipal Development Program (PDM[10]), for the expanding the base and recovery rate of this tax. These trends are further motivated and reinforced by the creation of the CPSCL (Local Government Support Fund), and its contribution through loans to the financing of municipal projects.

For projects designed to respond to the deficit in serviced plots for low-income households, as well as basic infrastructure in informal settlements, the question is more delicate. In general, cost recovery on these projects is very difficult. This is in large measure due to the fact that adjacent beneficiaries, who are often low-income, believe they have paid all that is necessary at the time they purchased their land; other times, they feel that it is the city's obligation to bring their infrastructure level up to that of more privileged neighborhoods. This explains the sensitive nature of the problem, and the reluctance of public authorities to press the cost recovery issue. On the one hand, the Government recognizes the difficulty of achieving high cost-recovery rates and therefore tends to question the value of issuing decrees; on the other hand, the relative lack of enforcement of this law, in conjunction with the annual allocation of government monies for urban upgrading projects, reveals an implicit policy of distributing the costs of providing basic infrastructure to the urban poor to the society as a whole. The potential political risks (e.g., social unrest) sometimes associated with the removal of subsidies on basic infrastructure may serve to reinforce this policy.

Different propositions have been made for improving cost recovery rates:

- a recommendation in the PDM to transform the betterment tax into a surtax on the property tax;
- for certain upgrading projects, it has been proposed that the betterment tax be collected through the monthly water or electricity bill.

These propositions fail to address the problem of public perception. It remains that the success of future cost recovery operations lies in the capacity of municipalities to convince the public that the project is not only worthwhile, but worth paying for. We recommend, therefore, an approach that combines greater sensitization of beneficiaries and the attachment of the betterment tax to the property tax. Given the high correlation between the quality of the initial contact between the municipality and the residents and long-term cooperation between the two parties, it is essential to present to the residents the benefits which they can expect to derive from the project. The presentation should quantify the economic benefits of the infrastructure improvements, including increases in land and real estate values. At the

[10] *Programme de développement municipal*

same time, stricter enforcement of the existing legislation would allow cities to recover their costs. Given the relatively high collection rate of the property tax, its use as a vehicle for the collection of the betterment tax would surely improve revenues from urban projects. Advanced sensitization during the presentation mentioned above would help reduce potential opposition to this policy.

IV. LAND READJUSTMENT BY PROPERTY OWNERS ASSOCIATIONS

A. Introduction

The importance of beneficiary perception of urban development projects goes beyond the question of cost recovery. Where the perceived interests of beneficiaries align with the those of public authority, the transformation of the urban fabric is accomplished with greater ease. At the neighborhood level, it is the property owners association which has the potential to mobilize beneficiaries and to create a vis-à-vis for negotiations with the municipality.

B. Regulatory References

i) Law No. 79-43 of 15 August 1979 concerning approval of the Planning Code

Property owners associations can be created by the government or the owners in order to carry out the development of a given zone or to facilitate land readjustment and/or land development operations.

The mayor or the governor establishes a perimeter plan and a charter which determines the goal of the association, as well as a protocol of rules and regulations. The charter is posted publicly and published in the official journal of the relevant governmental entity.

The adhesion of the majority of concerned land owners, representing ownership of at least half of the total surface area, will constitute a necessary and sufficient quorum.

C. The El Faouz Property Owners Association

To date, no property owners association has been allowed to develop land. For several years, however, the municipality of Ettadhamen and the owners of a large tract of land in the town have been trying to create an association in order to complete the work initiated by a developer. A summary of their efforts will serve to illustrate the Tunisian experience in this area and provide a backdrop for new legislation affecting POAs.

In 1984, prior to the creation of a charter for the municipality of Ettadhamen, a private developer decided to erect the El Faouz complex in the Ariana Governorate. The developer began with a marketing phase; he sold the majority of the lots, many of them to more than

one buyer. He then started to service the land. At this stage, the newly created municipality learned of the illegal sales and issued a stop-work order. The developer was sued and the project came to a standstill.

Several years later, the land owners came to Mr. Landolsi, Mayor of Ettadhamen, and requested that he help them solve their problem. Mr. Landolsi proposed the creation of a property owners association. The first action taken by the municipality was to publish a notice in the JORT on January 7, 1992 and organize a meeting with the property owners. Then the President, deciding that the issue concerned both the Ministry of the Interior and the Ministry of Housing and Public Works, drafted two legal directives and forwarded one to each to the ministries for approval.

As of October 1, 1994, Ettadhamen had received one of the two required signatures. In the interim, the legal status of the association has been clarified (see Annex J) and a Central Committee has been elected by the General Assembly of the association. The committee will represent all members of the association during building authorization requests aimed at completing the existing structures and initiating new building operations. To minimize opposition, authorization to build will be granted jointly by the municipality and the POA.

D. Procedure for the Formation and Use of POAs

The El Faouz experience serves as a relevant backdrop for procedures to follow in creating a POA. The new Planning Code outlines the following procedure:

1. The owners within a given zone meet voluntarily or upon request of the mayor.
2. The city prepares a plan of the zone.
3. The plan is made public and is published in the JORT.
4. A bylaw confirms the zone demarcation.
5. The POA provides a list of owners.
6. The mayor calls for a General Assembly to elect a syndicate committee of eight members who will represent the members of the association for a two-year term.
7. The syndicate committee prepares a development plan.
8. The syndicate committee secures an agreement from the owners on a land readjustment plan.
9. The syndicate committee ensures the participation of the owners.
10. A commission which is headed by a judge appointed by the president of the tribunal conducts an appraisal of the land parcels in question.
11. The president of the commission informs the land owners of the value of the plots to be provided in exchange.
12. The land readjustment strategy is approved by the mayor in accordance with the site plan established by the Office of Topography and Cartography.

E. Main Constraints and Recommendations

Upon approval of the new Planning Code, the legislation governing the creation and use of owners associations will be adequate and should not constrain the use of POAs for land development or neighborhood upgrading. Once the Ministry of Housing and Public Works approves the POA model statute, the way will be clear for local governments and property owners to take greater advantage of this type of private sector participation in land development.

To that end, it is worth pointing out a few characteristics of the municipality's approach to POAs that are likely to lead to positive results. First, a spirit of cooperation is essential to the success of the project. It is important for the local government to demonstrate the willingness to negotiate with the POA, as well as the will to find solutions applicable to all parties involved. In addition, a thorough presentation of the financial and other benefits that property owners may derive from a development project will encourage the owners to form a POA and carry out a land readjustment project.

On the other hand, the Asian experience in this domain (see Annex K) has shown that it is often difficult to convince land owners to contribute a portion of their land to infrastructure. It is thus important to explain clearly that each owner will need to provide a section of his or her plot to allow the building of roads and public infrastructure. As a counterpoint, it also should be clearly demonstrated that the total cost of the operation can be reduced through the sale of the parcels to households from outside the POA zone.

ANNEX A

Law No. 79-43 of 15 August 1979
concerning approval of the Planning Code

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.

Le Président de la République Tunisienne
Habib Bourguiba

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

CHAPITRE II — DES PLANS D'AMENAGEMENT URBAIN

ARTICLE. 6. — Les plans d'aménagment 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 dits sauvegardés.

5) Ils fixent les emplacements réservés aux voies ouvrages 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 publicues 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 conformement à la legislation en viguer.

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'éxécution 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 code, 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

Les frais d'immatriculation sont supportés par la Collectivité Publique Régionale ou Locale, ou l'État, 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 Gouvernorat, 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 Gouvernorat, 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 decret, 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 [illegible]

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 nuls, recevoir de construction, et s'ils sont bâtis, subir des modifications confortatives, les terrains peuvent être toutefois complantés et les immeubles, entretenus et réparés sur autorisation spéciale de l'autorité administrative compétente

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ARTICLE. 14. — Lorsque l'autorisation de faire des réparations est refusée, s'il est reconnu par l'autorité jusdiciaire que l'immeuble, menace 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 gouvernatoriaux, 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. — [illegible]

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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ARTICLE. 20 — Le plan d'aménagement de détail est établi par les services compétent du Ministère chargé de l'Urbanisme à la demande ou après avis des collectivités publique 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 préemtion dans ces cas, le plan d'aménagement de détail doit être soumis préalablement à toute pu blicité et à toute application à l'accord du Ministère chargé de l'Urbanisme qui en vérifi 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 sui vant le cas, pendant deux mois et peut faire l'objet d'observations sur un registre d'enquê te réservé à cette fin. A l'expiration du délai, les services compétents du Ministère charg 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'u plan d'aménagement est ensuite approuvé par arrêté conjoint du Ministre de l'Intérieu 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 pa décret.

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

ARTICLE. 23. — Les règles édictées par les articles 12, 13, 14 et 15 du présent code son 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 d 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 pourrai pris pour son application ou à la législation sur les autorisations de construire.

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

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

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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 réhabilisation 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 laménagement 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 immeubles et destinés à la construction pour usage exclusif d'habitation ou d'équipements administratifs est effectuée aux prix de revient.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

Les critères et les modalités d'attribution de ces lots sont fixés par arrêté conjoin 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 l construction de logements sont cédés à des prix déterminés par expertises effectuées pa les services des domaines de l'Etat.

CHAPITRE II — DES LOTISSEMENTS

ARTICLE. 36. On entend par lotissement toute opération de division d'un terrai constitué d'une ou plusieurs parcelles en lots de nombre égal ou supérieur à trois desti nés, après aménagement, à la construction de locaux à usage d'habitation, professionnel industriel, touristique et d'équipements communautaires. Est assimilé au lotissement tou acte de location ou de vente qui tend à répéter la division d'une parcelle en deux part 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 cons truction

ARTICLE. 37. Dans les Centres Urbains érigés ou non en communes, les lotissements ne peuvent être crées 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 véto.

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 ; ils sont acquis à l'amiable 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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 voierie et des différents ouvrages d'édilite 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 vendre 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 au- [illegible] 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'excédant 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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'inobservation 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 soit 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 prix de vente des lôts 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 [illegible] sident 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'AssembléeGénérale, 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 [illegible] 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 déchange est inscrite sur le titre foncier par les soins du conservateur de la propriété foncière.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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

ARTICLE. 59. — La dissolution de l'Association est prononcée par arrêté conjoint d Ministre de l'Intérieur et du Ministre chargé de l'Urbanisme sur la requête du Présider 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 réalisatio du plan d'aménagement et qu'aucune association syndicale des propriétaires intéressés n peut être constituée l'Administration compétente peut imposer le remembrement par voi d'échange et à dire d'experts dans les conditions fixées aux articles 55 et 56 du préser code.

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

Les décisions de la Commission d'évaluation peuvent donner lieu au recours pré vu 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 complété par des règlements d'urbanismes qui seront approuvés par décret.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ANNEX B

Law No. 76-85 of 11 August 1976
on expropriation for public use

LEGISLATION SUR L'EXPROPRI

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

(J.O.R.T. n° 51 des 13 et 17 août 197

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'État, des conseils de gouvernorats ou de communes ou autres collectivités publiques.

Les établissements publics peuvent également bénéficier de l'expropria-
[illegible] l'État 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'exproprian[illegible]

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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

30

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 transférés 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 [illegible]

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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 grévant 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 [illegible] plus-value résultant ou devant résulter du travail public projeté est inférieure au préjudice cause 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 ayant-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 retrocession, 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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. — Préalablement 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 connaitre au gouvernorat ou à l'expropriant.

Dans ce même délai qui court à partir de l'affichage, le propriétaire est tenu de faire connaitre 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 [illegible] 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 complantés.

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

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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

54

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 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'[illegible] 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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

35

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 titualire 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 territorialement 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 [illegible] ayants-droit, s'il en révèle ultérieurement, sont de recours qu'à l'ensemble du bénéficiaire [illegible] (1).

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

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

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 referer à l'original - texte arabe - qui stipule ce qui suit

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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 percelle 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
Réglement 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.

[illegible] 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° 72-40 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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'admnistration 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 [illegible] 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'immatricultation.

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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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'alinea 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 allotie 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 attandant 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 réglement 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 commandemant, d'opposition conservatoire ou de prénotation portés sur le titre foncier subsistent jusqu'à ce que la radiation en ait été consentie par les intéressés ou ordonnancée par justice.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 prénotation 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 [illegible] de l'article quarante-et-un de la présente loi. Les propriétaires sont tenus de répondre à cette [illegible] 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 plue-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 plue-value se prononcera en même temps sur l'indemnité d'expropriation éventuelle.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 payement 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;

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ANNEX C

Law No. 73-21 of 14 April 1973
concerning development of tourism,
industrial, and residential zones

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, dénommés :

1) Agence foncière d'habitation;

2) Agence foncière touristique;

[illegible] 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 des 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

44

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 [illegible] aux prix et conditions proposés soit son offre d'acquérir 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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

45

Art. 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 lieu et place 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. — [illegible] 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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

46

ANNEX D

Law No. 81-69 of 1 August 1981
concerning creation of the National Upgrading Agency

AGENCE DE REHABILITATION ET DE RENOVATION URBAINE

Loi n° 81-69 du 1er août 1981 portant création de l'Agence de rehabilitation 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 meilleure utilisation de certains lots urbains.

Elle aura à réaliser, conformément à un plan d'aménagement de détail approuvé, un programme d'équipement [illegible] 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 intéressées.

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 conformément 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 du 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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

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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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 1er août 1981

Le Président de la République tunisienne

HABIB BOURGUIBA

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ANNEX E

Law No. 61-2 of 2 January 1961
on designation of land for construction
and alienation of land within municipal limits

...tes 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, qui est 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 1914 (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'opposition, 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 1884 (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 :

- du droit de patente, institué par le Code de la patente et les textes subséquents;
- des droits de mutation, sur les acquisitions amiables ou par voie de justice auxquelles il sera amené à procéder;
- de l'impôt sur les revenus des créances, dépôts et cautionnement, 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 droits sur le revenu des valeurs mobilières.

En cas de dissolution, l'intégralité de l'actif fera retour à l'Etat qui exécutera les engagements contractés par l'Office.

ART. 23. — La présente loi prend effet à compter du 1 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).

Le Président de la République tunisienne,
HABIB BOURGUIBA.

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 la 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 vendre ces terrains au prix fixé, 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 faisant l'objet de l'offre. Les charges foncières ou locatives susceptibles de grever la propriété (enzels, 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 cour-

(1) Travaux préparatoires :
Projet de loi n° 61-2 présenté à l'Assemblée Nationale le 28 décembre 1960 (5 redjeb 1380).
Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale le 28 décembre 1960 (5 redjeb 1380).

DOCUMENT NON DISPONIBLE

taxe prévue à l'article précédent, contre les copropriétaires qui s'en exonéreront 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 [illegible] 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 après la valeur attribuée au terrain par la Commission spéciale d'évaluation. Mais cette valeur est réduite de dix pour cent [illegible] des propriétaires ou de leurs [illegible] 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, 3e 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 imparti à l'acquéreur pour y entreprendre et achever la construction des bâtiments prévus, conformément aux réglements en vigueur, au cahier des charges du lotissement et aux prescriptions particulières du permis de bâtir.

[illegible] 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 exécutée comme loi de l'Etat.

[illegible] 1961 (14 redjeb 1380).

[illegible]

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ANNEX F

Article 132 of Law No. 75-33 of 14 May 1975
promulgating the fundamental law for municipalities

rait 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 nettoiement 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 [illegible] dont 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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ANNEX G

Article 36 of Law No. 79-66 of 31 December 1979
promulgating the 1980 budget

ait 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.

ANNEX H

Decree of 31 January 1887 on contribution of adjacent property owners to the costs of new street construction or major repairs to existing streets, sewers, and sidewalks (betterment tax)

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.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ICLE 10.- Les municipalités jouiront, pour le recouvrement des s établies par le présent décret, du même privilège que le gouver-ent pour le recouvrement de la caroube des immeubles .

ICLE 11.- Sont et demeurent abrogés le décret du 8 Janvier , relatif aux travaux de construction et de grosses réparations des égouts et trottoirs et le décret du même jour, relatif à l'entretien rues et égouts et l'article 43 du décret du 1er avril 1885 (1).

---

ertu de l'article 36 de la loi de finances pour la gestion 1980, la réalisa-s travaux d'aménagement et de viabilisation entrepris dans le cadre des de réhabilitation des quartiers urbains, donne lieu au paiement d'une ition par les propriétaires riverains bénéficiaires de l'opération.

BEST AVAILABLE DOCUMENT

ANNEX I

Article 36 of Decree 76-826 of September 1976
concerning restructuring of taxes for administrative procedures,
taxes for concession, occupation, or use of public land,
and local government fees for public services

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 publique 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.

ANNEX J

Statute of the El Faouz Property Owners Association

STATUTS

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

ICLE 1er : Formation

formé entre les propriétaires du lotissement EL FAOUZ situé à KERCH EL BA limitrophe du lotissement de l'AFH Menzah 9, dans le Gouvernorat de ANA, une Association Syndicale régie par les présents statuts et la reglèmentation ;ueur et notamment le code de l'Urbanisme (articles 48 à 65).

CLE 2 : Dénomination

ociation prend la dénomination EL FAOUZ

CLE 3 : Objet

ociation a pour objet d'entreprendre les actions nécessaires en vue d'achever les x d'aménagement des terrains compris dans le périmètre du lotissement EL FAOUZ ıtervenir auprès des administrations intéressées afin d'obtenir les autorisations ;aires.

CLE 4 : Durée

rée de l'association est fixée à 10 ans à dater de ce jour sauf prorogation ou ıtion anticipée.

CLE 5 : Siège

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

CLE 6 : Adhésion

ɔpriétaires des terrains compris dans le périmètre du lotissement EL FAOUZ sont ;rés d'office adhérents à l'association, les droits et les obligations résultant des s statuts sont attachés aux terrains et les suivent entre les mains des propriétaires ;ifs.

LE 7 : Conséquence de l'Adhésion

sion comporte l'engagement de se conformer aux statuts et au règlement intérieur rrait 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.

67

ANNEX K

Experiences of Other Countries

Morocco

:co has a centralized system of public land management in which nearly all eloped, negotiable government land is held in trust by the Direction des Domaines in inistry of Finance. With the exception of titling, this directorate is responsible for all s of the management of State land — from land acquisition to the assignment of ation rights among potentially competing government ministries and agencies.

36, the Government held a total of 105,600 hectares of which 19 percent was located in areas. Only about 53 percent of Government land was "private domain," therefore able. The remaining "public domain" land was, in principle, legally unavailable for pment. Land holdings by municipalities have traditionally been very limited. In 1986, ipal holdings amounted to less than 6 percent of the total public land reserve.

overnment acquires land through negotiation with private land owners and expropria- specific lands for public purpose. In both cases, a compensation price is determined ommission d'Expertise. This price is based on tax records and is generally less than rket value of the land. If amicable negotiations with the landowner do not succeed, the Minister's Office can then issue an Expropriation Decree if the Government still to obtain a particular parcel of land.

n Expropriation Decree has been issued, the Direction des Domaines will deposit an t of money equal to the Government's offer into an account in the landowner's name. erested Government agency can then begin work on the site, but, as in the case of the y of Housing, cannot convey any titles to the land until the Government has com- its purchase. The Dahir of May 6, 1982 gives the project agency this right to occupy rarily" the land being expropriated until the final settlement of compensation to the has been reached. The minimum time for expropriation to take place is about two with most of the delay due to disputes over the price to be paid for the land.

vernment stock of developable land in urban areas has essentially been exhausted. all of the usable public lands close to urban centers have already been assigned to or ed by Government agencies for specific uses.

haustion of Government land reserves has forced many agencies to attempt to e more and more land on the open market by dealing directly with private land- . While this makes the process of land acquisition easier, the potential costs involved h higher, particularly when large land areas are involved.

k of available financing, however, prevents many Government agencies from being replenish their urban land supply. The Ministry of Housing has been the hardest hit situation because it needs large tracts of land for low-income housing projects.

Consequently, the Ministry has reduced its land acquisition requests through the Direction des Domaines and has begun to act more like a developer.

The Ministry and its associated agencies have been developing a new set of policies for land acquisition and management. The idea is to look for rather large tracts of land which can serve a number of purposes and, therefore, allow for the cross-subsidization of low-income housing. Some of the up-front costs of these land purchases can also be recovered through the payment of beneficiary advances.

Another attempt to resolve the problem of land acquisition for public sector housing projects is to enter into joint ventures with private landowners. Most landowners, however, are reluctant to enter into these types of arrangements with the Government for two main reasons:
1) initial offers of compensation are generally below the market value of the land; and
2) they do not want their financial dealings to be the subject of scrutiny.

The National Upgrading Agency (ANHI) is in the process of establishing land reserves in cities which have a significant substandard housing problem and which merit long-term attention. These land reserves will ensure a continuity of projects intended to:

- prevent clandestine housing development;
- exert a positive influence on local land markets; and
- reduce project land costs.

Such reserves are necessary to:

- develop medium- and long-term intervention strategies which avoid having to obtain land on a project-by-project basis and having to assemble land quickly from many small, private owners;
- initiate work in project areas for which not all the land required for a strategic intervention has been acquired and/or for which some of the formal planning documents or authorizations may be lacking.

The establishment of land reserves in key cities will provide ANHI with greater flexibility in acquiring land and the needed leverage to be able to negotiate joint land development arrangements with small, private landowners. The success of these negotiations will enable ANHI to acquire unserviced sites in return for specified numbers or areas of serviced plots (both commercial and/or residential) which the private landowners can sell at market rates. This type of intervention not only allows ANHI to acquire additional land with minimal investment costs, but also helps reduce land speculation and the overall project costs. It effectively reduces informal land subdivision and the growth of clandestine housing by bringing private landowners into the formal development process as interested parties.

Land regularization for upgrading projects of both squatter settlements and clandestine housing does not normally involve the acquisition of the land. These nonconforming subdivisions are dealt with on an individual basis depending on whether the land is private or Government-owned.

1.1 Constraints

One of the most serious constraints in the past has been the clear separation of the land acquisition process from that of land development. This situation has had very negative effects on the ability of the Ministry of Housing to transfer individual plot titles to beneficiaries. The inability to transfer these titles has been a major factor in cost recovery problems. In addition, land is not always available where and when it is needed.

Additional constraints include:

- the difficulties and delays resulting from centralized management of public sector land and its decentralized development;
- the fragmentation of management information systems; and
- the large amount of Government land which is non-negotiable. Depending on its location and physical characteristics, this land can have negative impacts on urban land and housing development.

1.2 Lessons Learned

Some of the lessons learned from the Moroccan experience include:

- the need to develop more creative and flexible means for the Government to meet its needs for urban land;
- the need to re-establish Government land reserves and to exert greater positive impact on local land markets; and
- the need for parastatal agencies to have greater freedom in building up land reserves for future projects.

2 France

During the period of rapid urban growth following World War II, the French government intervened to ensure a certain degree of control over land markets, using legal tools (expropriation and preemption), financial resources, and institutional structures (public land agencies). Since the decentralization laws of 1982-83, this public land activity has been largely transferred to the municipalities.

The chief legal tools for municipal land control are:

- **Purchase on the open market**: the municipality (or other public entity) behaves like any other actor and purchases land under market conditions;
- **Expropriation**: the application of this method, which enjoys a long history in France, requires that the project be in the public interest, as declared by the government at the end of the administrative phase, which includes a public hearing.

The legal phase follows, which, after the lot is assessed, culminates in the compensa tion of the owners. A "reinvestment compensation" is added to the market price of the lot, often amounting to close to 20–25 percent of the assessed value.

Although the notion of public interest has been progressively expanded, to the point of including "ordinary" urban development since 1953, its use remains politically sensitive and is limited in practice to large public development projects and to transportation infrastructure, such as highways, railroads, and airports.

- **Preemption**: The right of preemption, introduced in France at the end of the 1960s, has undergone considerable development, unmatched in neighboring countries. It consists of the right of the beneficiary, most often the municipality, to take the buyer's place when an owner declares his/her intention to sell a piece of property. If the beneficiary considers the stated price excessive, it can initiate a price review process, in which the judge can set the price.

  Sometimes criticized for being cumbersome and for couching ulterior motives, the right of preemption is nevertheless accepted in and used by a growing number of cities. Still, the actual number of preemptions (1–2 percent) remains low in relation to the total volume of market activity.

  After a slight decline during decentralization, land intervention by municipalities and the national government regained currency with the onset of the rise in the real estate cycle in the mid-1980s, before receding again as the cycle declined.

3 Thailand

The National Housing Authority (NHA) was created in 1973 to provide public housing for the low- and middle-income segments of the Thai population. The methods available to the NHA include both expropriation and purchase on the open market.

Although the NHA has the right to acquire land under the 1954 Eminent Domain Act, it has never exercised this right. NHA board members fear that the justice system would not view low-income housing as serving a "public purpose," and would therefore not recognize the legality of expropriating lands to that end.

As a result, the NHA has acquired land almost exclusively through purchase on the open market. The process is as follows:

A. A site acquisition working group is formed.
B. A feasibility study is carried out. The study will establish a cap on the per unit area price that the agency is willing to pay, as well as identify the criteria for site selection.
C. The NHA issues a public solicitation, inviting landowners to propose sale of tracts meeting the criteria.
D. The working group evaluates the offers.

A land purchase committee — often chaired by the governor and including board members and department heads — is created and makes recommendations on which sites to purchase.
The recommendations go to the governor and board of directors for review.
The NHA negotiates with the landowner.
The NHA purchases the site.

›rocess generally takes one year. Where no satisfactory sites are offered, the process is ed.

›rocess is cumbersome, time-consuming, and expensive. The administrative costs ated with this process add an unnecessary burden to the final housing product. In ›n, while the NHA is trying to decide which tract to purchase, land prices rise in ation of future improvements. The increase in value is captured not by the NHA, but culators.

HA relies heavily on open-market purchase in order to acquire land for housing ›pment. Although this method is generally considered the most flexible, timely, and nt, it performs poorly within the regulatory framework of the NHA. For land ition policy makers, the lesson here is that only streamlined procedures will allow narket purchase to realize its potential as a land acquisition method.

Municipal Cost Recovery on Infrastructure Improvements

United States

Jnited States Federal Government has significantly reduced the level of financial support :e and local ?.thorities for the construction, extension, and rehabilitation of infrastruc- Local governments are using a wide variety of alternative financing and cost-recovery ınisms to fill the resulting gap.

', there are more than 400 alternative financing mechanisms in use in 44 states. These ınisms include fees, taxes, active revolving loan funds, bond authorizations, fines, and ies. Below are descriptions of several cost-recovery mechanisms accompanied by brief sions of their advantages and disadvantages.

Fees

an be assessed on beneficiaries to pay for a service rendered, or on polluters to pay for st associated with their polluting activities. Fees can be based on consumption (water :s), administrative processing (permit review fees), or pollution discharges (emissions, ıt, or waste generation fees). Fees can also cover the costs of review and/or issuing of s for designated activities. While fees are normally used to supplement other revenues provements, they occasionally pay for an entire project. In the state of Washington, for le, a stormwater utility fee based on the percent of impervious surface area of a plot money for improvements to the rainwater collection system.

eatest advantage of fees is that they specifically target the party demanding the service .ting the problem. Fees are also relatively flexible, adapting easily to different tech- nd financial conditions.

er, fees are costly to administer. Monitoring, collection, and bookkeeping require con- le resources and therefore decrease the amount of usable income. Another notable :ss of fees is that they normally do not provide sufficient income to finance an entire . Rather, they are often used in conjunction with other cost-recovery mechanisms to lebt service payments or to help with operation and maintenance costs. Fees can also ter significant opposition by affected citizens. In the rainwater utility example men- above, it took seven years to overcome citizen opposition.

Ad Valorem Taxes

:an be levied on income, real property, or the sale of goods and services. The Ad n property tax is often used to pay for the construction of a community wastewater nt facility. A specified portion of the property tax can be dedicated to specific :s, such as infrastructure improvement or rehabilitation. It is essential to identify the portion of the tax designated for these uses. Ad Valorem taxation is often levied ınction with user charges or other fees that help pay for operations and maintenance.

Ad Valorem taxes have the benefit of using existing tax collection mechanisms to recover money. They are also very simple and require no monitoring or metering system to determine tax amounts. Default on payment is extremely rare and it is an effective means to elicit financial participation from communities that do not yet have access to sewage collection and treatment services.

On the other hand, this mechanism ineffectively targets the beneficiaries of a given investment. Additionally, taxes may be unpopular among users and therefore politically infeasible.

4.3 Betterment Levy

A betterment levy is an assessment made on private property owners to recapture value added to the property as a result of improvements made by the government. It is only imposed on the "differential benefit," or the increase in the value of real property as a result of public works activities. The differential benefit is calculated in various ways, but it is often based on the physical proximity of a property to a project.

This levy recovers benefits conferred on specific property owners resulting from public sector activities. Betterment levies can also deter land speculation, which seeks to benefit from improvements made at public expense. By recovering benefits that might otherwise have gone to speculators, betterment assessments can have a redistributional effect.

Since betterment levies create an obligation which results from a public project, there may be opposition from property owners. Another problem is the difficulty of assessing the precise increase that results as a consequence of the public improvement.

5 France

French municipalities use three main mechanisms to recover the cost of infrastructure improvements.

5.1 Public/Private Partnership (ZAC[11])

The public/private partnership, a mechanism that is well suited to fairly large operations, defines a zone in which the municipality has decided to intervene, either directly or via a private developer or joint venture, to develop serviced plots and/or construct new units. The act of creating the zone (which makes expropriation possible) leads to the drafting of a Zone Development Plan (PAZ[12]) and to negotiation of infrastructure financing between the municipality and the developer. The ZAC agreement can incorporate a cross-subsidy mechanism, by which more profitable structures (such as offices) aid in financing less profitable components (such as low-income housing). The ZAC's chief characteristic is thus that both the

---

[1] *Zone d'aménagement concerté*

[2] *Plan d'aménagement de zone*

content of the development and the degree of the developer's participation are subject to negotiation.

5.2 New Town Development Program (PAE[13])

The principal here is different: the municipality, after having studied the development for a zone slated for urban development, determines the overall cost of the necessary improvements and defines in advance the share of this cost that the developers receiving a permit for construction within this zone will have to pay. The developers' share is calculated on the basis of built surface area and land use (commercial, upper-income residential, low-income residential, etc.). Thus, there is no negotiation, but rather advance infrastructure financing and public announcement of the rules of play. Introduced by the Development Law of 1985, PAEs are widely used, and the legal system is assisting in defining its features, which were initially somewhat vague.

5.3 Local Infrastructure Tax (TLE[14])

Adapted to an individual construction permit, the TLE is a simple, lump-sum tax instrument: the recipient of the construction permit pays the municipality a tax equal to 1 percent (although the municipality can raise the tax to 5 percent) of a fixed value of the structure to be built. This fixed value, which distinguishes eight categories of structure, ranging from an agricultural shed to a luxury apartment building, is re-evaluated each year by the National Assembly.

The special case of the **Urban Land Associations (AFU[15])** deserves mention. A group of land owners can decide to join together in an AFU (two-thirds of the owners possessing two-thirds of the land must concur) to re-group their land and build the infrastructure themselves.

Although this method held some initial attraction, its development was limited in France, due to both the complexity of the legal framework and the difficulty of cooperation among land owners.

Finally, the **Betterment Tax** can be mentioned as a reminder. It was applied in the Alsace and Moselle regions, and allows the cost of road construction or repairs to be charged to the owners of adjacent property, based on the length of frontage of their property. It has had minimal application.

---

[13] *Programme d'aménagement d'ensemble*

[14] *Taxe locale d'equipement*

[15] *Associations Foncières Urbaines*

6 Morocco

Moroccan cities have access to a range of legislative tools for recovering the costs of neighborhood infrastructure. The following paragraphs describe both existing and proposed legislation that applies to all Moroccan cities, as well as specific laws related to the City of Tétouan and the improvement of a large-scale low-income neighborhood in that city.

Several documents specify the development and infrastructure costs which can be transferred to developers or land owners: the "Adjacent Property Owners' Contribution" (the Dahir of July 30, 1952, the Decree of January 1, 1958, and the Administrative Memorandum of January 26, 1979) or under the "Development Fees" (the Dahirs of March 23, 1962, February 22, 1973, December 26, 1975, December 30, 1977, and December 31, 1985).

Development fees are collected from the builder when new construction begins, and can apply to roads, sewers, or water supply networks.

- For paved roads up to 12 m wide, the cost is borne entirely by the developer, and up to a maximum of 50 percent for greater widths.
- Sewerage and water improvements are assessed on the basis of the average price per linear meter.

In both cases, payments can be spread out over a five-year period.

In addition to the developers' financial contributions, specific provisions can apply to property owners with regard to infrastructure.

- Roads: for the on-site network, up to 6 m from the limit of the parcel; for the off-site network, up to 12 m from the parcel.
- Water and sewerage: entire on-site network; off-site network up to 1 km.

With regard to developing open spaces, provision is also made for reserving land for public infrastructure, greenspace, playgrounds, and multi-purpose playing fields in a proportion ranging from 25–50 percent, based on the average area of the lots.

The Draft Law on Municipal Taxation and Classification Reform provides for the following instruments.

6.1 Municipal Administration Tax (Art. 26)

- on buildings owned by individuals: based on assessed value;
- on buildings belonging to legal persons: based on gross rents or assessed value;
- rate: 10 percent within the boundaries of the city, 6 percent in the surrounding area.

Adjacent Property Owners' Contribution to Infrastructure and Development Expenses (Art. 76) (formerly the Development Fee)

:ent property owners are required to bear the cost of road construction as follows:

in full for road less than or equal to 12 m wide;

up to a maximum of 50 percent, for the portion of the road greater than 12 m wide.

›roperty owners are required to bear the entire cost of sidewalks up to a maximum of 4 m. They are required to bear the entire cost of constructing curbs and gutters. are also required to contribute to the costs of constructing sewers in proportion to the ı of frontage of their land or buildings, based on the average cost per linear meter ed for the relevant network.

ɜnt may be spread out by decision of the City Council for contributions over dirhams for owners with modest resources. The maximum terms are:

two years for a debt less than or equal to 10,000 dirhams;

three years for a debt less than or equal to 15,000 dirhams;

four years for a debt less than or equal to 20,000 dirhams;

five years for a debt over 20,000 dirhams.

ɪt calculated according to the base short-term discount rate on private assets used by the ghrib Bank (the Central Bank) is added to the installments.

ɔwner of the land is different from the owner of the building, the contribution is pro- ccording to the benefit derived from the building.

Tax on Undeveloped Urban Land (Art. 86)

x applies within the boundaries of municipalities. Land belonging to the national ment, local communities, public *habous*, as well as *guich* land and collective land, are ed.

lowing are temporarily exempted:

areas not served by water or electricity networks;

areas in which construction is prohibited;

land subject to the Municipal Administration Tax and operated by active companies;

land purchased fewer than three years earlier.

is payable by the owner and, in case of default, by the occupier. The tax is assessed irst day of the year based on the surface area of the plot. The maximum rate is n/m^2 for land in zones with detached houses and 4 dirham/m^2 for land in zones with nt buildings.

6.4 Construction Tax (Art. 151)

This tax relates to construction, reconstruction, and expansion operations of all kinds requiring a building permit. Low-rent housing is exempt (under the Law of December 17, 1968). It is calculated on the basis of the area of the ground floor of the building.

Maximum amounts are:

- for apartment buildings or building complexes: 20 dirham/m^2;
- for nonresidential buildings: 20 dirham/m^2;
- for single-family homes: 30 dirham/m^2.

The recipient of the building permit pays the tax. One-half is payable at the time the building permit is issued, and one-half upon completion of construction.

6.5 Land Parcelling Tax (Art. 157)

This tax is levied on the value of the land as assessed for the Tax on Undeveloped Urban Land, unless otherwise modified by the municipality. The maximum rate is 5 percent. The recipients of the authorizations to parcel out land are responsible for paying the tax. The tax is payable six months after the certificate attesting to the completion of the work has been issued. It can be paid in two equal parts over a two-year period.

6.6 Land Development Tax (Art. 163)

This tax is levied on the total cost of developing land, including charges for water, waste-water, and electricity improvements. The minimum rate is 5 percent. A 75 percent partial payment is due when the development permit is issued. The balance is paid on the basis of the actual construction cost at the time the certificate of compliance is issued.

6.7 Urban Tax (Dahir No. 1.77.372 of December 30, 1977)

This tax is levied on the rental value of buildings, and is reviewed each year for rented buildings and every five years for others.

- The graduated tax on residential buildings is established as follows:

Annual Rental Value (dirham)	Rate
Less than 3,000	0%
3,000 to 6,000	10%
6,000 to 12,000	16%
12,000 to 24,000	20%
24,000 to 36,000	24%
36,000 to 60,000	28%
Over 60,000	30%

- Single rate for industrial or commercial buildings: 13.5%

ates are set in the budget. Owners who occupy their buildings can deduct 75 percent of arket rental value. A 15-year exemption is applied to new construction. In addition, an ment of 18 dirham for a married couple (with an annual income under 3,000 dirham) f 180 dirham per dependent child (up to a limit of 4 children) can be applied under n conditions.

ax is collected by the National Revenue Office, which transfers 90 percent of the funds municipality.

Measures to Encourage Real Estate Investment (Moroccan Investment Code)

Provisions related to urban taxation: New structures and additions are exempt from the urban tax for 15 years from the January 1 after the building permit is issued.

Other provisions: These apply primarily to real estate professionals (subdividers, developers) and investors or taxpayers in search of income tax reductions.

measures hardly seem likely to play an important role in the context under considera- specially in regard to infrastructure cost recovery. One could nevertheless suggest g a practical document highlighting the fiscal advantages that could motivate an lual with the means to undertake real estate transactions (land development or the ction of low-income housing).

Instruments Specific to the City of Tétouan

tue of a Municipal Order issued by the Ministry of the Interior on June 7, 1988, a tax divisions is already in force in Tétouan. This tax applies to the surface area developed, adjacent lots, and spaces intended for common infrastructure, based on the following tial building types:

Apartment buildings	30 dirham/m^2
Central apartment buildings	25 dirham/m^2
Single-family detached	20 dirham/m^2
Low-income housing (4+ stories)	10 dirham/m^2
Low-income housing (3+ stories)	7 dirham/m^2

Remarks on the Effectiveness of the Financial Instruments

ing to information gathered from municipal officials, collection of the taxes described as been relatively satisfactory, except for owner contributions to road and wastewater nt construction. The latter was already covered by a March 23, 1962 document as the Development Fee.

ing the costs of building the paved road, the sidewalk, and the sewer system to the t property owners alone, while exempting their neighbors without access to the right- makes full cost recovery difficult.

The weighted method applied to the sewer network provides an attractive correction factor for the taxpayer. For the municipality, it has the disadvantage of delaying recovery of the total cost of a new primary network, to which secondary and tertiary networks are not immediately connected.

With regard the primary roads, unweighted allocation has the effect of attributing a direct cost to the adjacent property owners alone, who feel they are being treated unfairly in relation to other neighborhood property owners.

The experience of other countries shows that this difficulty can be resolved without too much trouble by modifying the terms of the development zone, in which the contributions are set not only on the basis of public road frontage length, but also prorated according to the areas benefitting from the infrastructure improvements.

In addition, zoning that allows higher-density development along main roads can compensate adjacent property owners for the higher development taxes.

South Korea

eadjustment is the process by which a group of land owners pools, develops, and es its land, selling part of it to cover the administrative and financial costs of the 'ements. This process may or may not be compulsory, depending on what percentage cted landowners voluntarily participate. After the improvements are made, owners will : between one-half and two-thirds of the amount of their original land. In South Korea, 'rent breakdown is: 30 percent of the land for public use; 20 percent retained by per for cost of improvements and administration; and 50 percent returned to original wners.

ject inception, a government agency or private developer prepares a site plan that lays 'viced plots, parks, streets, schools, and other infrastructure. The cost of the improve- and titling are calculated and a determination is made of the number of serviced plots :cessary to sell to the private sector to pay for the improvements. The amount of land :d to original owners depends on the amount of land set aside for the public sector and ount sold to pay for improvements.

6, the South Korean government amended the Land Readjustment Project Law to its application to urban areas. The intent was to promote more equitable land use ıg and to improve levels of urban services. This enabling legislation provided the ınity to side-step time-consuming and costly procedures associated with other tech- , such as expropriation. It also allowed for the development of land without up-front itures. Local governments took advantage of these legislative changes to improve and public spaces and infrastructure at no cost to the government. By 1979, land readjust- accounted for almost one-third of the developed area in Seoul.

are five major limitations on the use of land readjustment as a tool for developing ıtial land. First, increases in building costs have reduced the amount of land available ›lic space, increased the amount that landowners are required to trade for improve- and resulted in reluctance on the part of property owners to participate voluntarily in rojects. Second, improvements made in these projects have resulted in a substantial ıcreases on improved plots and those in the area. This has led to higher levels of ıtion. Third, in the case of Seoul, overuse of land adjustment has led to over-expan- ' the city driven by speculation. Fourth, land dealings involving many landowners, ment departments, and other actors can be extremely complicated and time-consuming. , the distribution of gains between landowners and the executing public agency, as between landowners, tends to be inequitable for small and medium-sized holders.

›uth Korean experience demonstrates that successful land readjustment requires:

national, provincial, and local level support;

enabling legislation;

- an effective system of land titling and registration; and
- trained and objective land appraisers.

8 Morocco

In Morocco, five documents define and regulate the operation of Land Owners Associations:

- The Dahir of November 10, 1917, on "Urban Land Owners Associations," modified by the Dahirs of October 20, 1937 and November 27, 1958.
- The Dahir of November 17, 1936, concerning the application of the above Dahir of 1917 to certain urban centers and to city suburbs.
- The Dahir of June 10, 1922, on the registration of urban real estate governed by the Dahir of November 10, 1917, on urban land owners associations.

The purpose of these documents is twofold: first, they are aimed at making organized urban development possible without resorting to expropriation, while ensuring that operations go smoothly when a majority of owners are in agreement. The second purpose is to recover undeveloped or underdeveloped lots on the basis of the same qualified majority principle, coupled, however, with the municipality's ability to require such an association to be created.

The scope of these texts is broad, encompassing the preparation of development plans, provision of infrastructure, land development, and maintenance.

The municipality assembles the population, defines the zone, and establishes a draft charter. The general meeting is chaired by the chairman of the city council. The association can be created by owners of at least half the zone's total surface area. "Dissenting owners" then have 15 days to present their views.

All new construction is prohibited from the time the order constituting the association is issued. The administration or the association is then authorized to take immediate possession of the lots that correspond to the streets and squares to be built.

The association then elects an executive committee in charge of managing the association. It pools the land, creates new plots, and determines financial compensation to ensure fair treatment of the owners. It also oversees the infrastructure improvements and distributes the expenses among the members of the association. The Dahir of 1937 stipulates that the construction be "planned and directed by the municipal public works foreman." The land readjustment plan is approved by the executive committee and ratified by decree. At that time, all real rights to the new lots are transferred and the ban on construction is lifted.

With regard to financial resources, the association collects fees from the owners, which are in turn collected by the municipal tax collector. The association's debts are guaranteed by a lien on the buildings, which ranks immediately after the municipal debt. The association can borrow, offering tax receipts as security. Finally, it can receive advances, subsidies, or loans from the national government or the municipality.

association's operations do away with the application of the capital gains tax and tration fees for the owners.

Land Owners Association was primarily used under the protectorate. Many Moroccan rts in the field believe that this procedure is rather cumbersome to implement today. It theless has advantages where a limited number of owners are involved.

oyed regularly during the colonial period, property owners associations have not been for land development purposes since independence.

Japan

readjustment, or *Kukako-seiri* (KS), has been an integral part of the creation of the environment in Japan for the past six decades. Historically, the main purpose of KS een the construction of basic infrastructure, whether on the urban fringe or in large struction zones following earthquakes or fires.

basic concepts underlie land readjustment. *Kanchi*, or "replotting," refers to the ving of property boundaries to regularize lot shapes and provide basic physical and infrastructure. *Genbu*, or "land reduction," refers to the process of contributing land w infrastructure and for sale to outsiders to cover the cost of improvements. Land- s generally contribute 30–40 percent of their initial holdings.

rst step in the *Kukako-seiri* process is the formation of the KS association, which es all landowners in the development area. In some cases, the KS association will nent the project through a consulting firm specializing in land readjustment; in others, unicipality encourages the formation of the KS association and the two entities work y with a consulting firm to carry out the work. At the request of the KS association the municipality, the consulting firm draws up a plan for the transformation of the t. The city then approves the plan and the KS association hires a private contractor to infrastructure improvements. Once improvements are complete, all new plots are red, the KS association is dissolved, and individual dwelling construction can begin.

rocess clarifies the basic assumptions about distribution of costs in KS projects. In the sphere, property owners are responsible for the construction of their own dwellings. level of the neighborhood, the association, using member funds of funds generated he sale of serviced land, covers the costs of secondary and tertiary infrastructure. The responsible for primary infrastructure, including the major through-roads, collectors, rks.

been highly successful as a means to provide urban infrastructure and regularize land tion patterns. As of the late 1980s, 30 percent of the densely populated area of Japan en created through KS. In most cases, the financial and technical burden of these s on municipal governments is minimal.

The main difficulty of implementing KS in Japan lies in convincing some landowners to part with some of their land. Traditional Japanese wisdom discourages sale of land, particularly inherited land, under any conditions. In many cases, the large landowners, having initiated the projects, had trouble convincing the smaller owners that increases in property value justify an overall reduction in land holdings.

ANNEX L

Terms of Reference

Terms of References

ɔbjective of this policy study is to verify whether the current legal climate affecting the y of municipalities to successfully make trunk infrastructure investments and recover costs is adequate, identify supplemental legislation, if necessary, and make nmendations to clarify the procedures.

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

A. Legislative Review

ontractor shall review all the legislation concerning land development with an emphasis ınicipal privileges and authorities for acquiring pathways for roads, public utility ırks, and communal facilities. The contractor shall also review the detailed procedures ch acquisitions, including the legal documents to be issued, the announcements sary, the pricing methods, arbitration procedures, and the applications of discretionary 's, where available and necessary.

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

B. Cost Recovery of Municipal Infrastructure Investments

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

ying out this task, the contractor shall identify the parts of trunk infrastructure or facilities that are normally the responsibility of the Central Government and identify islation and procedures allowing timely recovery by municipalities of their costs from ntral Government.

C. Private Sector Land Assembly and Development

ıntractor shall summarize existing legislation concerning land assembly by private pers, indicating all options available, such as "Association de Propriétaries." The tor should particularly indicate the procedures and the legal tools available for solving ts, as well as the last resort procedures available to municipalities for ensuring timely ɔment of the area served by the trunk infrastructure and enforcing approved urban ions and plans.

Task D. Recommendations

The contractor shall review the municipal land management instruments and practices of other countries, including those in the industrialized countries and developing countries (notably those whose municipal management structures and economic levels are similar to Tunisia) for relevant processes that may be applicable to Tunisia. Based on 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.