

Loi N° 77-47 du 2 juillet 1977, portant réglementation de la profession de promoteur immobilier (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. — La Promotion Immobilière est une profession qui contribue au développement du patrimoine immobilier national.

Aux termes de la présente loi, elle consiste en la construction en vue de la vente ou de la location d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles dont les trois quarts au moins de la surface des planchers à construire sont destinés à l'habitation, sur les terrains acquis et aménagés.

Art. 2. — Ne peuvent exercer cette profession que les personnes physiques de nationalité tunisienne, ainsi que les personnes morales constituées en sociétés tunisiennes de promotion immobilière.

A ce titre, la personne physique ou morale est dite Promoteur Immobilier, elle devra se soumettre aux obligations édictées par la présente loi et pourra bénéficier des avantages qui y sont énoncés.

Art. 3. — Toute personne physique ou morale, qui demande à un Promoteur Immobilier qui accepte, de lui construire un logement appelé acquéreur.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 21 juin 1977.

Les conditions d'acquisition du dit logement devront être définies dans un premier contrat appelé contrat de promesse de vente.

Ce premier contrat, ainsi que le contrat définitif de vente en découlant, devront être conformes aux clauses du cahier des charges générales de la Promotion Immobilière prévu à l'article 8 de la présente loi.

Art. 4. — L'exercice de la profession de Promoteur Immobilier est soumis à l'agrément préalable prononcé par le Ministre de l'Équipement, sur avis d'une Commission Consultative de la Promotion Immobilière dont la composition et le fonctionnement sont définis par décret.

Art. 5. — Pour être agréé, le candidat Promoteur Immobilier doit justifier de :

- La Nationalité Tunisienne,
- Une honorabilité reconnue,
- Un capital suffisant,
- Une compétence professionnelle ou l'engagement de s'assurer le concours des hommes de l'Art.

Les critères d'agrément des Promoteurs Immobiliers ci-dessus énoncés seront précisés par arrêté du Ministre de l'Équipement pris sur proposition de la Commission visée à l'article 4 de la présente loi.

Art. 6. — Le Promoteur agréé bénéficie pendant les cinq premières années d'activité effective des avantages suivants :

1°) Enregistrement au droit fixe des actes constitutifs de l'entreprise ainsi que de ceux constatant des modifications du capital initial, les transformations du statut juridique, fusions et apports.

2°) Dégrèvement fiscal des revenus ou bénéfices investis dans la souscription du capital initial de l'entreprise et de ses augmentations. Ce dégrèvement est assis sur la moitié de la valeur du titre et porte :

— sur le revenu global annuel des personnes physiques assujetties à la C.P.E. dans la limite de 30% du revenu imposable lorsqu'il ne dépasse pas 4.300 dinars.

Cette limite est portée à 50% pour la portion du revenu excédant 4.300 dinars.

— sur le bénéfice annuel des personnes morales assujetties à l'impôt de la patente ou à l'impôt sur les bénéfices des professions non commerciales.

Art. 7. — Tout projet de Promotion Immobilière devra être soumis par le Promoteur à l'approbation préalable du Ministre de l'Équipement.

L'approbation ou le rejet du projet est prononcé par le Ministre de l'Équipement après avis de la Commission Consultative visée à l'article 4 de la présente loi et notifié au Promoteur dans un délai maximum de 60 jours à compter de la date de dépôt d'un dossier régulièrement constitué relatif au projet.

Est réputé projet, au sens de la présente loi, toute étude ayant pour objet la réalisation d'un ensemble de construction à usage d'habitation pour les 3/4 au moins, groupées dans un lotissement, partie de lotissement (lots, ilots), quartier ou parcelle de terrain isolée.

Art. 8. — Pour être approuvé, un projet de Promotion Immobilière doit :

1°) répondre aux conditions prévues par le cahier des charges générales de la Promotion Immobilière qui sera approuvée par décret.

2°) faire l'objet d'un schéma de financement comportant au moins 30% de fonds propres.

Toutefois, les entreprises qui ne peuvent justifier un autofinancement en fonds propres supérieur à 20% pourront présenter une caution bancaire pour la différence.

Celle-ci ne peut dépasser en aucun cas 10% du coût du projet présenté.

Dans le cas d'un projet de construction de logements suburbains et ruraux, les fonds propres peuvent être ramenés à un minimum de 10%.

Art. 9. — Les investissements relatifs à chaque projet approuvé peuvent être classés, sur proposition de la Commission prévue à l'article 4 de la présente loi, dans l'une des catégories suivantes :

Catégorie A. — Sont classés dans cette catégorie les investissements relatifs à un projet de logements suburbains et ruraux comportant la construction d'au moins 20 logements.

Sont également classés dans cette catégorie les investissements relatifs à un projet comportant la construction d'au moins 15 logements ayant une superficie moyenne unitaire n'excédant pas 80 m² de planchers sans que la superficie de l'unité dépasse 120 m².

Le nombre de logements d'une superficie unitaire dépassant 80 m² de planchers ne peut être supérieur à 20 % de l'ensemble des logements prévus au projet.

Catégorie B. — Sont classés dans cette catégorie les investissements relatifs à un projet comportant la construction d'au moins 6 logements ayant une superficie moyenne unitaire n'excédant pas 120m² de planchers sans que la superficie de l'unité dépasse 160 m².

Le nombre de logements d'une superficie unitaire dépassant 120 m² de planchers ne peut être supérieur à 20 % de l'ensemble des logements prévus au projet.

Art. 10. — Les investissements classés en vertu de l'article 9 ci-dessus donnent lieu à l'exonération du droit proportionnel de patente pendant les 5 premières années d'activité effective à concurrence de :

— 50 % des bénéfices imposables en ce qui concerne les investissements dans la Catégorie A.

— 25 % des bénéfices imposables en ce qui concerne les investissements dans la Catégorie B.

Dans la mesure où une entreprise de promotion immobilière réalise des investissements relevant de la catégorie A et des investissements relevant de la catégorie B, la comptabilité de l'entreprise tenue conformément aux prescriptions du Code de Commerce doit faire ressortir distinctement les opérations et les résultats afférents à chacune des catégories. A défaut l'exonération du droit proportionnel de patente porte sur 25% des bénéfices globaux annuels imposables.

La réalisation, au cours de la période d'exonération, d'investissements ne relevant ni de l'une ni de l'autre catégorie, entraîne déchéance de l'exonéra-

tion accordée à partir de la date de l'engagement de ces investissements.

Toutefois, les promoteurs agréés en application des dispositions de la loi n° 74-59 du 20 juin 1974 peuvent bénéficier des exonérations ci-dessus pendant 5 ans à partir de la date de publication de la présente loi pour leurs nouveaux investissements à la condition de tenir une comptabilité distincte telle que prévue par le Code de Commerce et permettant de dégager les résultats afférents à ces investissements.

Art. 11. — Les Promoteurs agréés dont les projets ont été approuvés et les investissements classés bénéficient d'une part de l'enregistrement au droit fixe des actes d'emprunt et d'autre part de l'inscription et de la radiation des hypothèques relatives au pré-financement de leurs projets à un droit fixe de 5 dinars.

Art. 12. — Les investissements ne remplissant pas les conditions des catégories A et B telles que définies à l'article 9 ci-dessus, ceux relatifs à la construction de logements luxueux tels que définis au cahier des charges générales de la Promotion Immobilière, ceux relatifs à la construction de logements destinés à la location, ainsi que ceux relatifs au locaux à usage commercial, administratif, professionnel et industriel, sont déclarés « non classés ».

L'approbation des projets non classés ne donne au Promoteur Immobilier droit à aucun des avantages liés à la catégorie A et B énoncés aux articles 10 et 11 de la présente loi.

Art. 13. — 1°) Les personnes physiques ou morales, exploitants agricoles, industriels, commerçants et établissements publics qui consacrent tout ou partie de leurs bénéfices dans la réalisation de projets de logements de type économique d'une surface unitaire ne dépassant pas 120 mètres carrés de plancher destinés à la vente au prix de revient à leur personnel, employé non actionnaire, bénéficient après approbation de leur projet de logements par le Ministre de l'Equipement sur avis de la Commission Consultative de Promotion Immobilière d'une réduction de leur imposition dans les conditions ci-après :

1°) Pour les personnes morales la réduction est effectuée sur le droit proportionnel de patente et est calculée sur un maximum de 50% du bénéfice annuel soumis à cet impôt.

2°) Pour les personnes physiques la réduction est effectuée sur la contribution personnelle d'Etat et porte sur le revenu global annuel assujéti à la C.P.E. dans la limite de 30% du revenu imposable lorsqu'il ne dépasse pas 4.300 dinars. Cette limite est portée à 50% pour la portion du revenu excédant 4.300 dinars.

II. — Pour bénéficier de cette disposition :

1°) Les personnes physiques ou morales se livrant à des exploitations industrielles, commerciales ou artisanales doivent tenir une comptabilité régulière conformément aux dispositions des articles 8, 9 et 10 du Code de Commerce.

2°) Les personnes physiques ou morales se livrant à des exploitations agricoles sont tenues de fournir les justifications utiles et suffisantes relatives à chaque projet de logement.

Art. 14. — Le cahier des charges générales définira les conditions de présentation des projets en vue de leur approbation et éventuellement de leur classement par le Ministre de l'Equipement après avis de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière et fixera les obligations du promoteur vis-à-vis de l'Administration et de l'acquéreur, ainsi que celles de ce dernier à l'égard du Promoteur Immobilier.

Art. 15. — Le Promoteur Immobilier ne peut, sous peine des sanctions édictées par l'article 19 de la présente loi, percevoir directement ou indirectement aucune avance sur le prix de vente.

Toutefois, une avance peut être consentie par l'acquéreur et bloquée en ce cas dans un compte auprès d'une institution d'épargne ou de crédit agréée.

Les modalités de déblocage de cette avance au profit du Promoteur seront déterminées par le cahier des charges générales prévu à l'article 8 de la présente loi.

Art. 16. — Les acquéreurs, tels que définis à l'article 3 de la présente loi peuvent bénéficier, sur présentation de leur contrat de promesse de vente, des prêts accordés par la Caisse Nationale d'Epargne - Logement ou par la Caisse Nationale de Retraites et de Prévoyance Sociale ou par tout autre organisme dans le cadre de la Législation en vigueur autorisant ces organismes à consentir des prêts destinés à la construction de logement.

Art. 17. — Le non respect par le Promoteur Immobilier des dispositions de la présente loi ou de l'un quelconque de ses engagements et obligations pourra entraîner le retrait de l'agrément ou la suspension de tout ou partie des avantages qui lui sont accordés dans le cadre de la présente loi.

Le Ministre de l'Equipement est habilité à prononcer le retrait ou la suspension sus-visés après avis de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière.

Art. 18. — Sauf cas de force majeure, le non respect du délai convenu pour la remise à l'acquéreur des clefs du logement ayant fait l'objet de la promesse de vente peut entraîner des pénalités qui seront définies dans le cahier des charges générales de la Promotion Immobilière.

Art. 19. — L'utilisation des avances prévues à l'article 15 de la présente loi à des fins autre qu'au financement de la réalisation du projet y afférent est considérée comme un acte délictuel tel qu'il est défini par l'article 291 du Code Pénal et réprimée en tant que tel.

Art. 20. — Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment la loi n° 74-59 du 20 juin 1974 portant réglementation de la profession de Promoteur Immobilier.

Art. 21. — Les agréments accordés en application de la loi sus-visée n° 74-59 du 20 juin 1974 seront maintenus.

L'approbation des programmes prononcée selon les dispositions de la loi sus-visée n° 74-59 du 20 juin 1974 reste valable et les programmes classés continueront à bénéficier des avantages qui leur ont été accordés.

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 2 juillet 1977

Le Président de la République Tunisienne

Habib BOURGUIBA