

LOIS

Loi n° 76-35 du 18 février 1976, relative aux rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique (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 dispositions de la présente loi s'appliquent aux locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique sans caractère commercial ou industriel dont la construction a été achevée avant le premier janvier 1954.

Art. 2. — Jusqu'au 31 décembre 1981 est maintenue dans les lieux de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, toute personne physique ou morale qui, à titre de locataire, occupe à la date de la publication de la présente loi un local rentrant dans la catégorie des locaux définis à l'article précédent nonobstant toute clause contraire contenue dans le contrat ou toute décision judiciaire ayant pour effet son expulsion pour fin de bail.

Art. 3. — En cas d'abandon de domicile ou de décès du locataire, le droit au maintien ne demeure en vigueur que pour les locaux à usage d'habitation, en bénéficient le conjoint, les ascendants et les descendants qui vivaient habituellement avec lui.

Art. 4. — N'ont pas droit au maintien :

1) les locataires qui n'ont pas occupé effectivement les locaux loués ou ne les ont pas fait occuper par leur conjoint, leurs ascendants ou leurs descendants qui vivaient habituellement avec eux pendant huit mois au minimum au cours d'une année de location, à moins que la profession ou la fonction de l'occupant ne justifie une occupation d'une durée moindre.

Toutefois, l'Etat et les Collectivités Publiques peuvent se prévaloir du droit au maintien pour les locaux loués par eux et affectés au logement de leurs agents, employés ou ouvriers nonobstant les conditions d'occupation personnelle imposées par les dispositions ci-dessus.

2) les locataires de plusieurs habitations, sauf pour celle constituant leur principal établissement, à moins que le conjoint ne soit dans l'impossibilité d'obtenir une mutation lui permettant de cohabiter avec son conjoint.

3) les locataires propriétaires d'habitations situées dans un rayon de 30 kilomètres de leur résidence et pouvant répondre à leurs besoins.

4) les locataires de locaux ayant fait l'objet soit d'une interdiction d'habiter, soit d'une mesure prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dans lequel ces locaux sont situés.

Toutefois lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si la mesure prescrivant la réparation ou la démolition a été rapportée, les anciens locataires peuvent invoquer les dispositions de la présente loi pour rentrer en possession.

5) les locataires qui occupent les locaux situés dans les immeubles expropriés pour cause d'utilité publique, à charge par l'Administration d'assurer le relogement des locataires expulsés.

En cas de refus du logement proposé, qui devra correspondre au logement occupé mais sans excéder toutefois les normes d'une habitation à bon marché, l'Administration est valablement libérée à l'égard des locataires expulsés.

A défaut de relogement du fait de l'Administration, ils pourront prétendre à une indemnité dont le montant, à défaut d'accord amiable sera fixé par le juge.

En aucun cas le recours à la juridiction compétente ne pourra faire obstacle à l'expulsion des locataires visés ci-dessus.

Art. 5. — Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu du Ministère de l'Equipement l'autorisation préalable de démolir un immeuble pour construire sur le même terrain un nouvel immeuble. Cette autorisation est délivrée par les mêmes autorités et dans les mêmes conditions que l'autorisation de bâtir.

A cet effet, et dans le mois de la réception de l'autorisation sus-visée, le propriétaire devra sous peine de déchéance donner par acte d'huissier-notaire un préavis de six mois à chacun des locataires pour vider les lieux.

En cas de refus des locataires de quitter les lieux, il devra sous peine de déchéance, les assigner en expulsion dans le mois qui suit l'expiration du délai de six mois.

Il devra en outre commencer les travaux de démolition dans les six mois du départ du dernier locataire et achever la nouvelle construction dans les délais fixés par l'autorisation de bâtir.

Le locataire expulsé a droit à une indemnité d'éviction fixée compte-tenu du montant du loyer à la date de la notification prévue au paragraphe 2 de cet article.

Art. 6. — Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui, sur autorisation préalable du Ministère de l'Equipement, effectue des travaux tels que surélévations ou addition de construction ayant pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de sa famille.

Il sera procédé conformément aux dispositions des paragraphes 3, 4 et 5 de l'article 5.

Art. 7. — Les locataires d'un immeuble ne peuvent mettre obstacle aux travaux, tels que surélévations ou addition de construction que le propriétaire se propose d'entreprendre avec l'autorisation prévue à l'article 5 et qui ont pour objet d'augmenter la surface habitable, le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, lorsque ces travaux ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de sa famille.

Les locataires ne sont tenus d'évacuer que la partie des locaux rendue inhabitable pour exécuter les travaux et ce, jusqu'à l'achèvement des dits travaux.

Si les travaux durent plus d'un mois le loyer sera diminué à proportion du temps et de la partie du local dont ils auront été privés.

Art. 8. — Le bénéfice du maintien dans les lieux n'est pas non plus opposable au propriétaire qui veut reprendre tout ou partie des cours, jardins ou terrains précédemment loués nus comme accessoires d'un local d'habitation, pour construire un nouvel immeuble à destination principale d'habitation à la condition que la nouvelle construction ne rende pas impossible la jouissance du logement existant.

Le propriétaire notifiera aux locataires avec un préavis de six mois son intention de construire des bâtiments à destination principale prévue au paragraphe précédent.

Les travaux devront être commencés dans le délai de trois mois à compter du départ du dernier locataire.

Dans ce cas, le locataire pourra obtenir une réduction du loyer.

Art. 9. — Le droit au maintien cesse d'être opposable au propriétaire de nationalité tunisienne qui veut reprendre son immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou ses descendants, lorsqu'il met à la disposition du locataire un local en bon état, remplissant les conditions d'hygiène normales ou au moins équivalentes à celles du local objet de la reprise, et, correspondant à ses besoins personnels, familiaux ou professionnels, et à ses possibilités.

(1) Travaux préparatoires :
Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 10 février 1976.

Le propriétaire qui veut bénéficier de la reprise doit signifier par voie d'huissier-notaire un congé au locataire, contenant, sous peine de nullité, les indications suivantes :

- le nom et l'adresse du propriétaire du local offert;
- l'emplacement de celui-ci;
- le nombre de pièces qu'il comporte;
- le degré de confort;
- le loyer;
- le délai à l'expiration duquel il veut effectuer la reprise et pendant lequel il peut être pris possession du local offert délai qui ne peut être inférieur à trois mois à compter de la date de signification du congé;
- l'identité du bénéficiaire de la reprise ainsi que sa situation de famille et sa profession.

Dans le mois qui suit la signification du congé, le locataire doit saisir la juridiction compétente s'il a l'intention de s'opposer à la demande du propriétaire. Passé ce délai, il est considéré comme acquiesçant à cette demande et doit, à l'expiration du délai indiqué dans le congé remettre le local occupé à la disposition du propriétaire.

Art. 10. — Le droit au maintien n'est pas opposable au propriétaire de nationalité tunisienne qui veut reprendre son immeuble pour l'occuper lui-même ou le faire occuper par ses ascendants ou ses descendants et qui justifie que le bénéficiaire de la reprise ne dispose pas d'un local correspondant à ses besoins normaux, à ceux des membres de sa famille vivant habituellement avec lui ou à ses besoins professionnels.

Art. 11. — Le propriétaire qui veut bénéficier de l'article 10 doit prévenir au moins six mois à l'avance par exploit d'huissier-notaire le locataire dont il se propose de reprendre le local. Cet acte doit à peine de nullité, indiquer la date et le mode d'acquisition de l'immeuble, faire connaître le nom et l'adresse du propriétaire qui loge le bénéficiaire ainsi que l'emplacement et le nombre de pièces du local occupé par ce dernier et fournir, d'une façon générale, toutes indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien fondé de la demande.

Dans les trois mois qui suivent la signification du préavis, le locataire doit saisir la juridiction compétente s'il a l'intention de s'opposer à la demande du propriétaire. Passé ce délai, il est considéré comme acquiesçant à cette demande et doit à l'expiration du délai indiqué dans le préavis remettre le local occupé à la disposition du propriétaire.

Ce délai de trois mois doit, à peine de nullité, être indiqué dans l'exploit de l'huissier-notaire mentionné dans l'alinéa 1er du présent article.

Le juge doit toujours apprécier les contestations qui lui sont soumises au jour de la signification au locataire du préavis de reprise.

Art. 12. — Le propriétaire qui, n'exerçant pas la profession de loueur en meublé loue exceptionnellement un local normalement meublé est autorisé à l'expiration de la location à reprendre son mobilier s'il justifie qu'il en a besoin pour sa propre installation ou celle de ses descendants, il devra en ce cas donner au locataire préavis, deux mois à l'avance par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 13. — Lorsqu'il sera établi par le locataire que le propriétaire a invoqué le droit de reprise, non pas pour satisfaire un intérêt légitime, mais dans l'intention de nuire au locataire ou d'éluider les dispositions de la présente loi, le juge devra refuser au propriétaire l'exercice de ce droit.

Art. 14. — Le droit de reprise ne peut être exercé qu'une seule fois au profit d'un même bénéficiaire.

Si la reprise de plusieurs locaux situés dans le même immeuble est jugée indispensable aux besoins normaux du bénéficiaire de la reprise, ce droit devra être exercé en une seule fois.

Art. 15. — En cas de pluralité de locaux loués dans un immeuble et sensiblement équivalents susceptibles d'être re-

pris le propriétaire devra exercer son droit de reprise sur celui qui est occupé par le plus petit nombre de personnes.

Art. 16. — Les loyers de locaux à usage professionnel ou administratif seront à défaut d'accord amiable fixés par la juridiction compétente à l'aide de tous les éléments d'appréciation. Il en est de même pour les locaux à usage d'habitation reconnus par le Ministre de l'Equipement comme des locaux de luxe pour leurs caractéristiques et le confort qu'ils comportent.

Art. 17. — Le montant des loyers des locaux d'habitation visés à l'article 1er sera majoré au maximum de 5% par an à compter du 1er janvier 1976.

Art. 18. — Lorsqu'un local est affecté pour partie à l'habitation et pour partie à usage professionnel, il est soumis en ce qui concerne la fixation de son loyer aux dispositions régissant les locaux d'habitation.

Art. 19. — En cas de reprise de mobilier prévue à l'article 12, le loyer subira une diminution que le juge déterminera à défaut d'accord amiable.

Art. 20. — Le propriétaire qui sans motif légitime refuse les offres de loyers à lui faites régulièrement par son locataire ne sera pas admis à demander la résiliation du bail pour défaut de paiement desdits loyers.

Art. 21. — Nonobstant toute stipulation contraire, la clause insérée dans le bail prévoyant la résiliation de plein droit pour défaut de paiement de loyers aux échéances convenues ne produit effet, qu'un mois après le délai de la mise en demeure du locataire, faite par voie d'huissier-notaire et restée infructueuse.

Cette mise en demeure doit, à peine de nullité, mentionner ce délai.

Art. 22. — Aucun local à usage d'habitation ne peut, même par reconstruction, être transformé en local à usage professionnel, administratif ou commercial sauf autorisation préalable du Ministre de l'Equipement.

Cette transformation est interdite pour les locaux à usage d'habitation construit avec l'aide de l'Etat.

Est cependant autorisée de plein droit et à l'usage exclusif du propriétaire du local la transformation limitée à une portion de son habitation, lorsque celle-ci continue d'en occuper une partie constituant sa résidence principale.

Art. 23. — Les propriétaires et gérants d'immeubles doivent faire connaître par des écriteaux extérieurs, facilement lisibles de la rue, les logements vacants dans les immeubles qui leur appartiennent ou qu'ils administrent. L'affichage doit avoir lieu dans les quinze jours qui suivront la vacance.

Dans les périmètres communaux, les logements vacants doivent, dans la huitaine qui suit la vacance, être déclarés par le propriétaire à la Municipalité de la situation de l'immeuble.

Au cas de relocation avant la date pour laquelle le congé a été donné, le propriétaire est tenu de déclarer à la Municipalité les noms et adresse du nouveau locataire.

Les propriétaires, gérants ou exploitants des hôtels, pensions de famille et locaux meublés seront tenus d'apposer sur la façade de l'immeuble dans lequel ils exercent leur profession des écriteaux facilement lisibles de la rue, indiquant qu'il existe dans l'immeuble soit un hôtel, soit des appartements meublés.

Toute manquement aux dispositions du présent article est puni des peines prévues à l'article 24 de la présente loi.

Art. 24. — Toute personne qui de mauvaise foi, à l'aide, soit de dissimulation, soit de tout autre moyen frauduleux, impose ou tente d'imposer pour les locaux à usage d'habitation, tels que définis à l'article 1er de la présente loi, une augmentation de loyer supérieure aux pourcentages fixés aux articles 17 de la présente loi, est punie d'une amende de 100 dinars à 2.000 dinars.

En cas de récidive, le montant de l'amende est porté au double.

Art. 25. — Est puni des peines prévues à l'article précédent tout locataire d'un des locaux visés par la présente loi qui, pour quitter les lieux aura directement ou indirectement obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeur non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise d'objets mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci.

Les sommes indûment perçues sont sujettes à répétition.

Aucune poursuite ne peut être intentée à l'encontre du locataire qui a demandé ou obtenu un prix de reprise au plus égal à l'évaluation des objets mobiliers faite à ses frais par un expert désigné à sa requête par le Président du Tribunal.

Art. 26. — Sera puni des peines prévues à l'article 24 toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article 22.

Dans tous les cas, le tribunal ordonnera la réaffectation et la remise en état des lieux, aux frais du délinquant, dans le délai qu'il impartira.

Faute d'exécution dans les délais impartis, les peines prévues pourront être portées au double.

Art. 27. — Sera puni des peines prévues à l'article 24, le propriétaire qui ayant excipé des dispositions des articles 5, 6 ou 8 n'aura pas commencé les travaux dans le délai prévu aux dits articles et ne les aura pas achevés dans les délais qui pourront être fixés dans l'autorisation de bâtir ou qui ne les aura pas exécutés dans les conditions que ces articles prévoient.

Art. 28. — Sauf empêchement résultant de la force majeure ou d'un cas fortuit le propriétaire ayant excipé des dispositions des articles 9 et 10 et qui dans un délai d'un mois à compter du départ du locataire, pendant une durée au minimum de trois ans n'aura pas occupé ou fait occuper le local par ceux des bénéficiaires pour le compte de qui il l'avait réclamé, sera pour l'avenir déclaré déchu de tout droit de reprise, frappé d'une amende civile de 5 à 100 dinars et devra au locataire congédié, outre la réparation du préjudice matériel causé une indemnité qui ne pourra être inférieure à une année de loyer du local précédemment occupé, ni supérieure à cinq années.

Le locataire en cas de non occupation peut demander la réintégration, s'il obtient cette réintégration, l'indemnité ne sera pas due. La juridiction statuant sur l'action du locataire évincé est compétente pour prononcer d'office l'amende.

Art. 29. — Le propriétaire à qui le juge aura refusé le droit de reprise en application de l'article 13 ci-dessus sera pour l'avenir déclaré déchu de ce droit.

Art. 30. — Les actions en nullité et les actions en répétition prévues par la présente loi se prescrivent par trois ans. Aucune amende civile ne peut être prononcée pour des faits remontant à plus de trois ans avant la demande.

Art. 31. — Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux locaux de plaisance ou servant à la villégiature et aux logements de fonction.

Sont réputés logements de fonction les locaux donnés en location par l'Etat, les collectivités publiques et les entreprises à leurs fonctionnaires, agents, employés ou ouvriers pour leur servir d'habitation pendant la durée de leur travail.

Art. 32. — Est interdite sans l'accord du propriétaire toute sous-location ou cession de bail intervenant à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi et portant sur les locaux définis à l'article 1er.

Art. 33. — Toutes les contestations relatives à l'application de la présente loi sont instruites et jugées conformément aux dispositions du droit commun.

Toutefois, les affaires pendantes avant la promulgation de la présente loi restent soumises aux règles de fond et de procédure prévues par la législation en vigueur lors de la promulgation de la présente loi.

Les décisions rendues dans les affaires prévues à l'alinéa précédent ou celles rendues avant la promulgation de

la présente loi restent également soumises à l'ancienne législation en ce qui concerne les voies de recours possibles et le tribunal compétent.

Les préavis notifiés par les propriétaires avant la promulgation de la présente loi en vue de l'exercice de leur droit de reprise conformément aux dispositions de la législation en vigueur à cette date demeurent valables. Cependant, lorsque la période restant à courir du délai indiqué dans le préavis est inférieure au délai imparté par la présente loi au locataire pour porter son opposition devant la juridiction compétente, cette période est prorogée du temps nécessaire pour atteindre un mois dans le cas de l'article 9 et trois mois dans celui de l'article 11.

Art. 34. — Toutes dispositions contraires sont abrogées et notamment :

- le titre I du décret du 28 octobre 1948 relatif aux rapports entre bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel ensemble les textes qui l'ont complété ou modifié;
- la loi n° 72-47 du 26 juin 1972 portant maintien dans les lieux et portant fixation du taux maximum des loyers des locaux à usage d'habitation et l'article 25 de la loi de finances pour la gestion 1976.

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 18 février 1976

Le Président de la République Tunisienne
HABIB BOURGUIBA