

Loi n° 2015-11 du 27 avril 2015, portant régularisation de la situation des bâtiments édifiés en violation des permis de bâtir (1).

Au nom du peuple,

L'assemblée des représentants du peuple ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Chapitre premier

Dispositions générales

Article premier - La présente loi vise à édicter des dispositions dérogatoires pour la régularisation de la situation des bâtiments édifiés sans avoir respecté les dispositions des permis de bâtir.

Les dispositions de la présente loi ne s'appliquent pas aux bâtiments en violation des permis de bâtir édifiés sur des parties du domaine public et les terrains soumis à des règlements spécifiques, exceptés ceux édifiés sur des terrains soumis à des servitudes au profit du domaine public maritime artificiel et à condition que, dans tous les cas, les bâtiments ou leurs annexes n'empiètent pas sur la servitude du droit de passage prévu au premier paragraphe de l'article 17 de la loi n° 95-73 du 24 juillet 1995, relative au domaine public maritime.

Art. 2 - Les dispositions de la présente loi sont applicables aux bâtiments ayant fait l'objet d'une autorisation jusqu'au 31 décembre 2012.

Art. 3 - On entend par contrevenant au sens de la présente loi, quiconque ayant délibérément violé le permis de bâtir qui lui a été délivré conformément à la législation et la réglementation et les dispositions des plans d'aménagement en vigueur.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'assemblée des représentants du peuple dans sa séance du 14 avril 2015.

Art. 4 - On entend par régularisation au sens de la présente loi, la procédure qui vise à donner le statut légal au bâtiment édifié en violation du permis de bâtir et concrétisée par un arrêté délivré par le président de la collectivité locale sur avis de la commission technique prévue à l'article 8 de la présente loi.

La régularisation peut être totale ou partielle.

Chapitre II

Des conditions de la régularisation et ses procédures

Art. 5 - Quiconque désire régulariser la situation de son bâtiment édifié en violation du permis de bâtir doit déposer un dossier à cet effet auprès de la collectivité locale intéressée au plus tard un an à compter de la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

Le ministère chargé des collectivités locales procède à la publication des dates d'ouverture du délai de réception des dossiers et de sa clôture, deux fois dans un journal quotidien et un journal hebdomadaire, et l'annoncer dans les médias audio.

Art. 6 - Le dossier de régularisation comporte obligatoirement les pièces suivantes en cinq exemplaires :

- une demande de régularisation comprenant les données relatives à l'identité du demandeur de la régularisation et le permis de bâtir qui lui a été octroyé et énumère les violations commises,

- une copie du permis de bâtir,

- l'original du plan,

- un dossier technique comprenant :

* le justificatif de paiement des taxes sur les immeubles bâtis ou non bâtis suivant le cas,

* le récépissé de la déclaration de l'impôt sur le revenu des personnes physiques ou de l'impôt sur les sociétés,

* les plans à échelle 1/100 au minimum concrétisant le bâtiment existant et ses dimensions et l'affectation des locaux dont il se compose, établi par un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes,

* un plan de masse à échelle 1/500 contenant des données relatives à la direction, les limites et les dimensions de la parcelle de terrain et le lieu d'implantation des bâtiments objet de la demande de régularisation et l'indication de l'amorce des bâtiments attenants et de leurs hauteurs, établi par un architecte inscrit au tableau de l'ordre des architectes,

* une attestation délivrée par un bureau de contrôle agréé certifiant la robustesse du bâtiment dans son état actuel,

* une attestation délivrée par les services de la protection civile attestant le respect de la construction dans son état actuel des conditions de sécurité, et ce, pour les bâtiments collectifs ou recevant du public,

- l'accord écrit avec signature légalisée des voisins immédiats, et le cas échéant, des voisins d'en face, sur la régularisation en cas de non-respect du bâtiment objet de la régularisation des reculs réglementaires autorisés, ou faire preuve de l'impossibilité de connaître l'identité des voisins précités ou leurs lieux de résidence ou l'impossibilité d'obtenir l'accord de tous les propriétaires en ce qui concerne les terrains en indivision.

En outre, la commission prévue à l'article 8 de la présente loi, peut demander toute pièce supplémentaire susceptible d'aider à statuer sur le dossier.

Art. 7 - La collectivité locale intéressée assure la réception des demandes de régularisation et la préparation de fiches techniques à joindre à chaque dossier et comportant les données suivantes:

- le lieu du bâtiment,
- la vocation de la zone où se situe le bâtiment et les règlements d'urbanisme qui ont été adoptés pour l'autorisation de bâtir,
- les violations commises.

Suite au constat sur le terrain, la collectivité locale transmet des copies des dossiers de régularisation aux entreprises et établissements publics intéressés pour émettre un avis par écrit, et ce, dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de leur réception, le défaut de réponse dans ce délai vaut acceptation implicite.

En outre, et en ce qui concerne les dossiers de régularisation relative aux bâtiments en violation des distances de recul autorisées et dont les propriétaires ont fait preuve de l'impossibilité de connaître l'identité des voisins immédiats ou d'en face de leurs bâtiments en violation du permis de bâtir ou l'impossibilité d'obtenir leur accord pour la régularisation en ce qui concerne les terrains en indivision, la collectivité locale intéressée procède pendant la période ouverte pour la consultation des entreprises et établissements publics, à l'affichage du plan d'ensemble mentionné à l'article 6 et la fiche technique mentionnée à l'article 7 de la présente loi, pendant un mois au siège de la commune ou de la délégation ou du gouvernorat, afin que le public en prenne connaissance. Une annonce est également publiée à un journal quotidien, aux médias audio, aux pages électroniques et aux réseaux sociaux officiels s'ils existent.

Pendant la période d'affichage ci-dessus mentionnée, les voisins immédiats ou d'en face du bâtiment objet du dossier de régularisation, peuvent consigner leurs oppositions ou leurs observations sur le registre d'enquête ouvert à cet effet au siège de la collectivité locale intéressée ou adresser à celle-ci une lettre recommandée.

Art. 8 - La collectivité locale intéressée soumet dès l'achèvement de la procédure de consultation, et le cas échéant, de l'enquête, les dossiers de régularisation accompagnés des avis des entreprises et établissements publics intéressés et un extrait du registre d'enquête y afférents, à la commission technique régionale mentionnée au paragraphe 2 de l'article 69 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour avis.

Le gouverneur préside la dite commission lorsqu'elle siège pour statuer sur les dossiers de régularisation au sens de la présente loi. La commission est régie en ce qui concerne son fonctionnement par les dispositions de la présente loi.

Art. 9 - La commission technique régionale émet son avis concernant les dossiers de régularisation qui lui sont transmis dans un délai maximum d'un mois.

Le président de la commission peut convoquer toute personne dont il juge la présence utile ou, le cas échéant, ordonner de procéder à des constats supplémentaires sur le terrain.

Des amendes financières

Art. 10 - Sous réserve des dispositions du dernier paragraphe de l'article 4 de la présente loi, la commission technique régionale ne peut en aucun cas proposer la régularisation si les deux conditions suivantes ne sont pas réunies :

- l'accord écrit des voisins immédiats ou d'en face ou leur non-opposition pendant la période de l'enquête,

- la conformité aux normes techniques relatives à la sécurité du bâtiment et de ses occupants.

Article 11 - La commission technique régionale consigne son avis dans un procès-verbal qui sera signé par le gouverneur de la région.

Le procès-verbal est transmis, dans un délai maximum de quinze jours, au président de la collectivité locale intéressée.

Art. 12 - Le Président de la collectivité locale intéressée prend, dans un délai maximum de quinze jours, à partir de la date de sa réception du procès-verbal, des arrêtés individuels de régularisation conformes à l'avis de la commission technique régionale consigné dans le procès-verbal.

Art. 13 - Le contrevenant est informé de la décision prise en ce qui concerne le dossier de régularisation par lettre recommandée dans un délai ne dépassant pas quinze jours à compter de la date de prise de la décision, et est convoqué :

- soit pour recevoir l'arrêté de régularisation dans le cas d'acceptation de régulariser la situation de tout le bâtiment, et ce, après avoir payé les amendes dues conformément à l'article 14 de la présente loi, dans un délai ne dépassant pas un mois à compter de la date à laquelle ladite décision lui a été notifiée,

- ou pour l'informer de la prise de décision de démolition de toutes les parties du bâtiment en infraction à ses propres frais, et ce, dans un délai ne dépassant pas deux mois à compter de la date à laquelle ladite décision lui a été notifiée,

- ou pour l'informer de la prise de décision de démolition des parties du bâtiment non régularisables à ses propres frais, dans un délai ne dépassant pas deux mois à compter de la date à laquelle ladite décision lui a été notifiée, après avoir payé les amendes dues conformément l'article 14 de la présente loi, et avant de lui délivrer l'arrêté de régularisation des parties régularisables.

Art. 14 - Avant de délivrer l'arrêté de régularisation, la collectivité locale applique une amende à l'encontre du demandeur de la régularisation, payable à son comptable contre récépissé, et ce, en plus de la redevance du permis de bâtir due conformément à la législation en vigueur.

Cette amende est calculée, en ce qui concerne les bâtiments dont la régularisation de leurs situations a été approuvée de façon totale ou partielle sur la base de la surface couverte ajoutée à la surface autorisée, comme suit :

1 - Les bâtiments à vocation d'habitation affectés à l'habitat individuel et réalisés par les particuliers : 20 dinars par mètre carré ajouté,

2 - Les bâtiments à vocation d'habitation affectés à l'habitat individuel et réalisés par les promoteurs immobiliers : 300 dinars par mètre carré ajouté,

3 - Les bâtiments affectés à l'habitat collectif ou polyfonctionnel et réalisés par les particuliers ou les promoteurs immobiliers : 400 dinars par mètre carré ajouté,

4 - Les bâtiments affectés à l'utilisation touristique : 100 dinars par mètre carré ajouté,

5 - Les bâtiments affectés à un usage industriel : 50 dinars par mètre carré ajouté.

Toutefois, cette amende, en ce qui concerne les bâtiments édifiés dans la servitude du domaine public maritime artificiel, est calculée sur la base de la surface totale couverte et dont la régularisation a été approuvée dans la zone de servitude.

Art. 15 - La valeur de l'amende est réduite conformément aux dispositions de la présente loi de 30% pour les bâtiments situés dans les zones d'encouragement du développement régional définies conformément à la législation et la réglementation en vigueur ou les bâtiments réalisés dans le cadre de projets de logement social financés par les fonds de promotion du logement pour les salariés.

Art. 16 - Il est interdit aux promoteurs immobiliers d'appliquer le montant des amendes qui leur sont appliquées en vertu de l'article 14 de la présente loi sur les contrats de vente ou les promesses de vente conclues avant l'entrée en vigueur de la présente loi.

Chapitre IV

Dispositions transitoires

Art. 17 - Est suspendu l'application des procédures légales prévues par le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, et notamment son article 83 et les articles suivants en ce qui concerne les bâtiments en violation des permis de bâtir, et ce, lorsque leurs propriétaires présentent des demandes de régularisation au sens des dispositions de la présente loi.

Art. 18 - Tout contrevenant, n'ayant pas présenté une demande de régularisation dans les délais prévus par l'article 5 de la présente loi ou ne se conforme pas à ce qu'il a été invité à faire conformément à l'article 13 ou n'ayant pas payé les amendes conformément à l'article 14, est soumis à l'application de la législation en vigueur et notamment l'article 83 et les articles suivants du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Art. 19 - Sous réserve de la législation en vigueur, les collectivités locales intéressées procèdent à l'insertion des règlements d'urbanisme adoptés pour

la régularisation de la situation des bâtiments susvisés à l'article premier et 2 de la présente loi dans les plans d'aménagement urbains et les plans d'aménagement de détail y relevant.

Les règlements d'urbanisme adoptés pour la régularisation de la situation de ces bâtiments ne peuvent remplacer automatiquement les règlements d'urbanisme applicables sur toute la zone où ils se situent.

Art. 20 - Nonobstant les dispositions de la présente loi, les dispositions relatives aux peines disciplinaires et pénales applicables à toutes les parties impliquées dans les violations commises objet de la régularisation et mentionnées dans les textes spéciaux, demeurent en vigueur.

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

Tunis, le 27 avril 2015.

Le Président de la République
Mohamed Béji Caïd Essebsi