

**CAHIER DES CHARGES TYPE DES LOTISSEMENTS**  
**Annexe à l'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat**  
**du .....**

**PRESENTATION DU LOTISSEMENT**

**I - Présentation :**

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé : .....

Situation<sup>1</sup> :

Limites :

Superficie totale à lotir :

Titre de propriété<sup>2</sup> :

Droit grevant la propriété :

Nom (s) du ou des propriétaire (s)<sup>3</sup>

Domiciliation : .....

**II - Description générale du lotissement :**

La description générale du lotissement doit faire apparaître notamment :

a - l'affectation des parcelles

b - le programme du lotissement :

\* définition des zones et vocations des lots

\* numérotation des lots

\* surface réservée à la voirie

\* surface des lots constructibles

\* surface des lots affectés aux équipements et aux espaces publics

\* nombre prévisionnel des lots et densité à l'hectare

\* bilan des superficies terrain et plancher par nature d'affectation.

1) citer la circonscription administrative et les quartiers avoisinants de l'immeuble

2) citer le cas échéant, le n° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation

3) citer le cas échéant, le nom (s) du ou des mandataires (s).

**TITRE PREMIER**

**OBJET DU CAHIER DES CHARGES**

Article premier - le cahier des charges :

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs ou locataires des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement. Le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable au tiers ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts.

Art. 2. - les pièces graphiques :

La désignation des lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en particulier le plan de lotissement détaillé, annexé au présent cahier des charges.

"Le plan de lotissement" comporte les pièces graphiques suivantes :

- .....

.....  
.....  
.....

Art. 3. - servitudes spéciales :

Seront définies les servitudes particulières spécifiques à chaque lotissement dont à titre d'exemple celles relatives :

- aux constructions existantes autorisées

- aux réglementations spécifiques aux ouvrages ou construction existants

- aux éléments particuliers au terrain tels que : relief, nature du sol, glissement de terrain, risques d'inondation et autres.

**TITRE II**

**BASES REGLEMENTAIRES**

Art. 4. - la législation et la réglementation en vigueur :

Les dispositions prévues au présent cahier des charges sont régies par la législation et la réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci-après énumérés dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance :

- décret-loi n° 62-8 du 3 avril 1962 portant création et organisation de la société tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n° 62-16 du 24 mai 1962

- loi n° 65-5 du 12 février 1965 portant promulgation du code des droits réels, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée

- loi n° 68-22 du 2 juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 76-21 du 21 janvier 1976

- loi n° 77-58 du 3 août 1977 portant approbation du code des télécommunications

- loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée

- loi n° 93-41 du 19 avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement

- loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme

- loi n° 95-36 du 17 avril 1995 portant création de l'office national des télécommunications

- décret n° 91-1330 du 26 août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière

- décret n° 94-1885 du 12 septembre 1994 fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement

- décret n° 94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égoûts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement

- décret n° 94-2050 du 3 octobre 1994, fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement

- arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation

- décret ou arrêté d'approbation du plan d'aménagement de la ville de .....

Art. 5. - insertion :

L'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges sera obligatoirement inséré dans tous les actes relatifs aux aliénations successives.

### TITRE III

#### OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

Art. 6. - engagement :

Le lotisseur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots y compris les espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

Art. 7. - conditions d'exploitation des lots :

Avant toute opération de vente ou location, le lotisseur doit réaliser tous les travaux d'aménagement, de piquetage et d'équipements, nécessaires à l'exploitation du lotissement, exception faite des promoteurs immobiliers agréés, des agences foncières et des lotisseurs autorisés par la collectivité locale concernée à échelonner les travaux d'aménagement conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Art. 8. - piquetage des lots :

Le lotisseur s'engage, avant toute vente ou promesse de vente, à effectuer le piquetage des lots par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un géomètre.

Art. 9. - maintenance des lots incorporés et destinés à l'usage public :

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, le lotisseur aura la charge de l'entretien et du gardiennage des lots destinés aux routes, aux espaces verts, aux places publiques et aux espaces affectés aux équipements collectifs incorporés conformément aux dispositions de l'article 67 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt ou installation de chantier, à l'exception des espaces verts qui devront être aménagés et plantés au cours de la première saison de plantation.

Art. 10. - maintien de l'affectation des lots destinés à l'usage public :

Les affectations prévues pour les lots destinés aux équipements et espaces publics doivent être respectées, et en aucun cas, le lotisseur ne pourra les aménager en vue d'un autre usage.

Art. 11. - entretien :

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages publics reste à la charge du lotisseur jusqu'à réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés.

Cette clause ne dispense pas le lotisseur, les concepteurs, et les entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages, des responsabilités décennales, contractuelles et civiles, conformément à la législation en vigueur.

Art. 12. - voiries, réseaux divers et aménagements

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers jusqu'à la limite des lots, et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

Art. 13. - réalisation des travaux par tranches

En cas d'accord de la collectivité locale concernée pour la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement par tranches, lequel est subordonné à l'engagement du lotisseur de les achever dans les délais impartis et de garantir leur réalisation soit par une caution bancaire soit par une hypothèque sur certains lots au profit de la collectivité locale concernée,

le lotisseur est astreint à deux niveaux de travaux :

A - les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement :

1 - mise en état du sol et terrassement :

\* démolition des constructions existantes

\* déplacement des réseaux existants

\* terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs

2 - voirie :

Tous les travaux des voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes :

\* ouverture des plates-formes de toutes les voies

\* fondation des chaussées, trottoirs, passages piétons, placettes et places publiques et parcs de stationnement, nécessaires à l'exploitation des lots

3 - assainissement :

Tous les travaux d'assainissement (eaux pluviales et eaux usées) nécessaires à la desserte des lots et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

4 - eau potable :

Tous les travaux de conduites de distribution situées sous trottoires et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

5 - électricité et gaz :

Tous les travaux de mise en place d'un réseau de moyenne et de basse tension avec l'installation des équipements d'éclairage public et leur raccordement avec les réseaux généraux correspondants.

Le mode de distribution du réseau électrique, qu'il soit aérien ou souterrain, est à définir par la collectivité locale et l'intervenant concernée.

Le lotisseur doit tenir compte de l'alimentation en gaz soit par la réalisation du réseau ou le cas échéant par l'installation des fourreaux d'attente, et ce, en accord avec la collectivité locale et l'intervenant concernés.

6 - télécommunications

Tous les travaux de génie civil relatifs à l'installation du réseau de télécommunications ou de fourreaux d'attente ainsi que la réservation des espaces qui leur sont nécessaires, seront examinés et arrêtés en accord avec la collectivité publique et les intervenants concernée.

7 - espaces verts

Les espaces verts prévus sur le plan de lotissement ci-annexé seront aménagés et plantés par le lotisseur au cours de la première saison de plantation suivant l'approbation du lotissement.

B - les travaux d'aménagement définitifs du lotissement :

\* remise en état des fondations, des chaussées et des trottoirs

\* finition des trottoirs et pose des bordures

\* exécution de la couche de roulement de la chaussée et des aires de stationnement

\* aménagement des passages piétons

\* pose des candélabres

\* plantation des arbres d'alignement et installation du mobilier urbain

\* achèvement de la plantation des espaces verts

\* aménagement des aires de jeux

\* stabilisation des talus.

Art. 14. - contrat de vente

Les contrats de vente établis par les lotisseurs, à l'exception de l'Etat, des collectivités locales, des promoteurs immobiliers agréés

et des agences foncières, doivent comporter les indications suivantes selon l'un des deux cas :

1er cas : pour les lotisseurs autorisés par la collectivité locale à échelonner les travaux d'aménagement :

\* description de l'immeuble objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier le cas échéant

\* date de l'arrêté d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de la topographie et de la cartographie si l'immeuble est immatriculé

\* prix de vente du lot de terrain ayant fait l'objet de travaux d'aménagement préliminaires

\* estimation du complément du prix de vente du lot viabilisé à l'échévement des travaux définitifs

\* modalités de paiement

\* date de réception des travaux d'aménagement préliminaires par la collectivité locale concernée

\* date de la mise en possession

\* date prévisionnelle d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs consentie par la collectivité locale concernée

2ème cas : pour les lotisseurs non autorisés à échelonner les travaux d'aménagement

\* description de l'immeuble objet du contrat, y compris le n° et la superficie du lot et le n° du titre foncier, le cas échéant

\* date de l'arrêté d'approbation du lotissement et le n° de ce dernier à l'office de la topographie et de la cartographie si l'immeuble est immatriculé

\* prix de vente du lot viabilisé

\* modalités de paiement

\* date fixée pour la réception des travaux d'aménagement du lotissement par la collectivité locale concernée

Les contrats de vente et de promesse de vente, établis par les promoteurs immobiliers agréés et les agences foncières, restent soumis aux dispositions de la loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, telle que modifiée par la loi n° 91-76 du 2 août 1991 et par la loi de finances pour l'année 1992.

Art. 15. - origine de propriété

Lorsque le terrain n'est pas immatriculé, le lotisseur s'engage à indiquer dans le contrat de vente l'origine de la propriété qui est à la base d'une réquisition d'immatriculation en principe (acte d'achat, succession, acte de partage, donation, etc...).

L'approbation du lotissement ne vaut pas préemption de propriété au profit du lotisseur si le terrain n'est pas immatriculé.

Art. 16. - découverte d'objets d'art ou de valeur

Le lotisseur doit remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts, sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Art. 17. - Aménagement spécifique

Doivent être prises toutes les dispositions nécessaires relatives aux travaux d'aménagement ou aux caractéristiques des lots, permettant l'accessibilité des insuffisants moteurs aux bâtiments ouverts au public à édifier sur lesdits lots.

Art. 18. - Bornage des lots

A la date de prise en charge du lotissement par la collectivité locale concernée, le lotisseur doit justifier du dépôt, à l'office de la topographie et de la cartographie ou à un géomètre, du dossier de lotissement pour bornage avec un engagement d'établir les actes de précision, le cas échéant.

Art. 19. - Réception définitive

Le lotisseur doit, à l'occasion de la réception définitive des travaux de la part des entrepreneurs, remettre à la collectivité locale concernée un plan de bornage du lotissement et un plan de recollement de tous ses réseaux.

Le plan de bornage doit faire figurer les parcelles revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

## TITRE VI

### OBLIGATIONS A LA CHARGE DES ACQUEREURS

Art. 20. - Engagement

L'acquéreur s'engage à exécuter les obligations prévues par le cahier des charges du lotissement.

Art. 21. - Morcellement

Le lotisseur et les acquéreurs s'engagent à ne jamais morceler ou transformer les lots tels que prévus au plan de lotissement, à l'exception des lots aux promoteurs immobiliers agréés.

Art. 22. - Remembrement

Au cas où plusieurs lots contigus reviennent à un même acquéreur, celui-ci est autorisé à les remembrer et à en constituer un lot unique abolissant les limites séparatives intérieures à condition de maintenir la vocation prévue et respecter les dispositions du présent cahier des charges.

Art. 23. - Autorisations

Avant d'édifier toute construction, l'acquéreur est tenu d'obtenir les autorisations administratives requises conformément à la législation en vigueur.

Art. 24. - Maintien de l'affectation des lots

L'acquéreur est tenu de maintenir l'affectation de la parcelle lui revenant et de l'utiliser exclusivement aux fins de la réalisation du projet autorisé conformément au plan de lotissement et aux dispositions du présent cahier des charges.

Toute modification du projet de lotissement, de nature à y inclure des activités non agréés, ne peut être autorisée que si elle est prévue par les dispositions du cahier des charges et celles de l'article 65 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Art. 25. - Maintien de l'affectation des bâtiments

L'acquéreur est tenu, après achèvement des travaux, de ne pas modifier l'affectation des bâtiments qui auront été édifiés en conformité avec le permis de bâtir, sauf dispositions contraires prévues au cahier des charges et après avoir accompli les formalités nécessaires à cet effet.

Art. 26. - Activités non compatibles avec la vocation du lotissement

Est interdite sur l'ensemble du lotissement la pratique d'activités incompatibles avec la vocation du lotissement et susceptibles de constituer une gêne pour les habitants ainsi que les voisins et de troubler la tranquillité publique.

Art. 27. - Délais d'exécution des travaux

L'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai d'un an à compter de la date de signature de l'acte de vente. Il doit les achever dans un délai de trois ans à dater du commencement des travaux, et au cas extrême avant la date d'achèvement des travaux d'aménagement définitifs du lotissement. Faute d'avoir rempli cette obligation, l'acquéreur est tenu de réparer les dommages qu'il aurait occasionnés, et ce, conformément à la législation en vigueur.

Art. 28. - Utilisation des espaces publics

Tout acquéreur s'interdit de placer sur les espaces publics et particulièrement les voies et les places, tout dépôt de matériaux, d'ordures ménagères ou autres.

Il lui est également interdit toute construction ou installation sur le domaine public même à titre provisoire ou précaire.

Toutefois, la municipalité peut autoriser l'acquéreur sur sa demande d'utiliser le domaine public communal pendant la durée des travaux de construction pour lui permettre l'installation et le fonctionnement de son chantier, à l'exception des zones vertes qui doivent être dégagées de toute occupation et être prêtes à tout moment à recevoir les plantations et aménagements à la charge du lotisseur conformément au plan de lotissement.

Art. 29. - Règlement d'hygiène et de voirie

L'acquéreur est soumis à toutes les obligations résultant de l'application des règlements en vigueur relatives à l'hygiène et à la voirie publiques.

En particulier, tout acquéreur est tenu de se brancher au réseau d'assainissement, s'il existe. En conséquence, tout système d'assainissement individuel est interdit sur l'étendue du lotissement raccordable à un réseau existant.

Il est également interdit d'utiliser tout mode de raccordement au réseau principal de nature à empêcher sa ventilation.

Dans tous les cas, le branchement au réseau des eaux usées sera exécuté conformément aux prescriptions techniques et aux règles en vigueur appliquées par les services concernés.

Art. 30. - Voiries, réseaux divers et aménagements à l'intérieur des lots

L'acquéreur aura, le cas échéant, et en fonction des caractéristiques du lotissement la charge de l'exécution des travaux de voirie et réseaux divers et leur raccordement aux réseaux périphériques, et ce, suivant les normes définies en accord avec les services publics concernés.

Il a également la charge de la réalisation des parkings nécessaires, et ce, conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

L'acquéreur aura la charge de l'aménagement et la plantation des superficies non bâties du lot, et ce, à la première saison de plantation suivant l'achèvement des travaux de construction.

Art. 31. - Dégradation de l'état des équipements

Les acquéreurs ont la charge des dépenses nécessaires à la réparation des dégâts occasionnés aux équipements, à la voirie et aux réseaux divers du lotissement, et ce, dans le cas où la responsabilité de ces dégâts leur incombe.

Art. 32. - Aménagement spécifique

Doivent être pris en considération lors de l'édification des bâtiments ouverts au public, les aménagements nécessaires à l'accessibilité des insuffisants moteurs.

Art. 33. - Découverte d'objets d'art ou de valeur

Les acquéreurs doivent remettre à l'Etat les objets d'art ou de valeur qui pourraient être découverts sur les terrains du lotissement, et ce, conformément aux dispositions de l'article 60 et suivants du code de protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels approuvé par la loi n° 94-35 du 24 février 1994.

Art. 34. - Normes d'aspect architectural

L'usage des matériaux typiques de chaque région sera favorisé dans la mesure du possible.

L'acquéreur est soumis aux prescriptions et aux normes d'aspect architectural de la région concernée (traitement des façades : toitures, matériaux et parements, couleurs, vocabulaire architectural,...) et particulièrement aux prescriptions spécifiques au lotissement.

## TITRE V REGLEMENT D'URBANISME

Les règles communes à tous les lots et celles qui sont particulières à certains d'entre eux seront établies selon les canevas type suivant :

### Chapitre premier

#### Dispositions générales

- Champ d'application du règlement d'urbanisme
- Classification des lots selon leur vocation

### Chapitre II

#### Dispositions applicables aux lots selon leur vocation

- Vocation des lots

##### Section. 1. - Utilisation du sol

- 1 - Types d'activités interdites
- 2 - Types d'activités autorisés sous conditions

##### Section. 2 - Conditions d'occupation du sol

- 3 - Accès et voirie
- 4 - Desserte par les réseaux
- 5 - Surfaces et fronts des parcelles
- 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises d'ouvrages publics
- 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des parcelles
- 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle ayant vocation à cet effet
- 9 - Coefficient d'occupation du sol (1)
- 10 - Hauteur maximale des constructions
- 11 - Aspect extérieur
- 12 - Stationnement
- 13 - Espaces libres et plantations
- 14 - Coefficient d'utilisation foncière (2)

(1) On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport de la surface bâtie au sol à la surface de la parcelle. La surface bâtie au sol est la surface délimitée par la projection verticale sur le sol du périmètre hors oeuvres de la construction.

(2) On entend par coefficient d'utilisation foncière le rapport de la somme des surfaces hors oeuvres des planchers à la surface de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages dont la moitié du volume est au dessus du sol. On entend par surface hors oeuvres des planchers la surface totale calculée à partir de leurs limites extérieures du plancher y compris murs et cloisons.