

**Décret gouvernemental n° 2021-120 du 8 février 2021, relatif aux opérations immobilières relevant du domaine privé de l'Etat.**

Le Chef du Gouvernement,

Sur proposition de la ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu la Constitution

Vu le décret du 18 juin 1918, relatif à la gestion et à l'aliénation du domaine privé de l'Etat,

Vu le code de la comptabilité publique promulgué par la loi n° 73-81 du 31 décembre 1973, et notamment l'article 86 et l'article 98, tel que modifié et complété par les textes subséquents dont le dernier est la loi n° 2017-66 du 18 décembre 2017, portant loi de finances pour l'année 2018,

Vu la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, relative à la protection des terres agricoles, telle que modifiée et complétée par les textes subséquents dont le dernier est la loi n° 2016-67 du 15 août 2016,

Vu le code de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, et les textes qui l'ont modifié ou complété notamment la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,

Vu la loi n° 95-21 du 13 février 1995, relative aux immeubles domaniaux agricoles et les textes qui l'ont modifiée ou complétée, notamment la loi n° 2001-63 du 25 juin 2001,

Vu la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016, portant loi de l'investissement, telle qu'elle a été modifiée par la loi n° 2017-1 du 3 janvier 2017 relative à la loi complémentaire de finances pour l'année 2016,

Vu le décret n° 90-999 du 11 juin 1990, fixant les attributions du ministère des domaines de l'Etat,

Vu le décret n° 90-1431 du 8 septembre 1990, relatif aux modes d'aliénation des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat, tel que modifié par le décret n° 94-2522 du 9 décembre 1994,

Vu le décret gouvernemental n° 2019-357 du 21 mars 2019, relatif à l'organisation du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu le décret gouvernemental n° 2015-1870 du 20 novembre 2015, fixant la composition du comité national consultatif et des comités régionaux

consultatifs chargés de la régularisation de la situation des exploitants d'une manière légale d'immeubles domaniaux agricoles, ses attributions et ses modalités de fonctionnement,

Vu le décret Présidentiel n° 2020-84 du 2 septembre 2020, portant nomination du Chef du Gouvernement et de ses membres,

Vu l'avis du Tribunal administratif.

Prend le décret gouvernemental dont la teneur suit :

Article premier - Le présent décret gouvernemental s'applique aux opérations immobilières relevant du domaine immobilier privé de l'Etat, notamment la vente, l'achat et l'échange.

Art. 2 - Le ministre chargé des domaines de l'Etat assure la vente des immeubles du domaine privé de l'Etat aux enchères publiques après publicité après la fixation de la mise à prix par l'expert des domaines de l'Etat.

Les conditions et les procédures de vente sont fixées par un cahier des charges approuvé par le ministre chargé des domaines de l'Etat.

Lorsque l'enchère est déclarée infructueuse, il sera procédé à une deuxième enchères avec les mêmes conditions dans un délai maximum de deux mois avec la mise à prix fixée par l'expert des domaines de l'Etat.

Art. 3 - En application des dispositions du dernier paragraphe de l'article 86 du code de la comptabilité publique, l'Etat peut céder des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat de gré à gré en fixant préalablement le prix par l'expert des domaines de l'Etat et après avis de la commission nationale consultative des opérations foncières créée par l'article 6 du présent décret gouvernemental dans les cas suivants:

1- Lorsque l'enchère est déclarée infructueuse deux fois.

2- Au profit des collectivités locales, des établissements publics à caractère non administratif et des entreprises publiques pour la réalisation de projets d'utilité publique agréés, ou pour régulariser des situations foncières anciennes.

3- Au profit des copropriétaires de l'Etat et des riverains des terrains domaniaux lorsqu'il s'agit de parcelles de terrain enclavées ou des parcelles ne pouvant être utilisées.

4- Les immeubles ayant fait l'objet des décrets gouvernementaux portant changement de vocation ou déclassement et nécessaires pour réaliser des projets.

5- à titre de régularisation au profit des occupants de bonne foi.

6- Au profit des investisseurs privés pour réaliser des projets d'investissement non classés projets d'envergure nationale en application des dispositions de la loi n° 2016-71 du 30 septembre 2016, portant loi de l'investissement et la loi n° 2019-47 du 29 mai 2019, portant amélioration du climat d'investissement et selon des critères qui seront fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de l'investissement et des domaines de l'Etat.

En dehors de ces cas, il ne sera procédé à la cession au prix fixé par une expertise domaniale qu'après autorisation par décret gouvernemental.

Art. 4 - L'Etat peut acquérir les biens immobiliers nécessaires après une expertise domaniale pour réaliser des projets publics pour satisfaire les besoins des services publics.

Art. 5 - L'échange entre l'Etat et les tiers intervient dans le cadre d'acquisition de terrains pour réaliser des projets publics, et ce, après l'évaluation de l'équilibre financier à cet effet par l'expert des domaines de l'Etat qui détermine la valeur des biens immobiliers concernés par l'échange, et avec la participation du ministère chargé de l'agriculture pour les terrains à vocation agricole.

L'équilibre financier peut être avec ou sans soulte.

Art. 6 – Il est créé auprès du ministère chargé des domaines de l'Etat une commission dénommée « la commission nationale consultative des opérations foncières » chargée de l'examen des opérations de cession de gré à gré, d'achat et d'échange au profit domaine privé de l'Etat, désignée ci-après, par "la commission".

Art. 7 - La commission est composée comme suit:

- un représentant du ministre chargé des domaines de l'Etat : Président,
- un représentant de la Présidence du Gouvernement : Membre,
- un représentant du ministère chargé de l'équipement et de l'habitat : membre,
- un représentant du ministère chargé de l'agriculture: membre,
- un représentant du ministère chargé de l'investissement : membre,
- un représentant du ministère chargé des finances : membre,
- le directeur général de la gestion et des ventes: membre rapporteur,
- le directeur général des acquisitions et de la délimitation: membre,

- le directeur général des immeubles agricoles: membre.

Les membres de la commission sont désignés par décision du ministre chargé des domaines de l'Etat sur proposition des ministères concernés pour une durée de trois ans renouvelable une seule fois pour les représentants des ministères.

La commission se réunit sur convocation de son président qui peut convoquer toute personne dont la présence est jugée utile.

Ses décisions sont prises à la majorité des voix, en cas d'égalité, la voix du président est prépondérante.

La commission peut, le cas échéant, requérir des informations ou documents ou faire une enquête, expertise ou étude qu'elle juge nécessaire pour statuer sur les dossiers qui lui sont soumis.

La direction générale de la gestion et des ventes au ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières assure le secrétariat de la commission, la tenue de ses dossiers et les archives de ses réunions. Un cadre ayant la fonction de chef de service d'administration centrale est chargé du secrétariat.

Art. 8 - L'acquéreur est tenu de payer le prix de la vente dans un délai ne dépassant pas soixante jours à partir de la date de notification de l'accord de l'administration, à défaut, il sera réputé avoir renoncé à l'immeuble concerné et l'accord annulé.

Ce délai peut être prolongé de trente jours sous réserve de requête motivée adressée avant expiration du délai de soixante jours précité.

Art. 9 - La commission est également chargée d'émettre son avis concernant l'échelonnement des prix de ventes ou de soultes.

Art. 10 - L'acte de vente doit mentionner l'application des intérêts légaux en matière civile en cas de vente à crédit, sans considération des pénalités de retard indiquées à l'article 72 bis de code de la comptabilité publique.

Art. 11 - L'acte de vente doit mentionner obligatoirement que l'acquéreur est déchu de droit dans les cas suivants:

- La non réalisation du projet pour lequel la cession a été effectuée dans le délai de trois ans à compter de la signature de l'acte dans les cas mentionnés aux alinéas 2, 4 et 6 de l'article 3 du présent décret gouvernemental ou changement de sa vocation.

- La cession ou l'hypothèque de l'immeuble acquis durant le délai de cinq ans à compter de la signature de l'acte sans l'autorisation écrite du ministre chargé des domaines de l'Etat.

- Ne pas payer deux quittances consécutives de prix de vente.

Une mainlevée est accordée à l'acquéreur après réalisation du projet remplir le reste des conditions des clauses résolutoires, le mainlevée est accordée aussi en cas de règlement intégral du prix en capital et intérêts en cas de vente à crédit.

Néanmoins, le ministre chargé des domaines de l'Etat après une requête motivée adressée par l'acquéreur avant expiration du délai initial peut autoriser de prolonger le délai de la réalisation du projet pour deux ans supplémentaires ou la réalisation d'un autre projet sur l'immeuble cédé après avis des organismes concernés et la présentation de la requête à la commission.

L'autorisation de la cession de l'immeuble à autrui ou son l'hypothèque ne peut etres accordée qu'après un an de la période d'interdiction fixée de cinq ans.

Art. 12 - En cas de manquement de l'acquéreur à l'une des clauses résolutoires déterminés dans le contrat, l'administration adresse un préavis par lettre recommandé avec accusé de réception ou par tout autre moyen laissant une trace écrite pour rattraper l'infraction commise dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de réception dudit préavis En cas ou l'acquéreur ne se rattrape pas l'infraction commise dans le délai prévu, il sera déchu de son droit à l'immeuble vendu par arrêté du ministre chargé des domaines de l'Etat qui lui est signifié suivant les procédure légales et l'administration rétrocède l'immeuble par les voies légales d'exécution.

L'arrêté de déchéance est inscrit aux sommiers de domaine de l'Etat, et il est enregistré à l'administration de conservation foncière s'il s'agit d'un immeuble enregistré.

Art. 13 - Sont abrogées toutes les dispositions antérieures contraires au présent décret gouvernemental, notamment le décret n° 90-1431 du 8 septembre 1990, relatif aux modes d'aliénation des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat.

Art. 14 - La ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières est chargé de l'exécution du présent décret gouvernemental qui sera publié au Journal officiel de la République tunisienne.

Tunis, le 8 février 2021.

*Le Chef du Gouvernement*

**Hichem Mechichi**

*Pour Contreseing*

*La ministre des domaines de  
l'Etat et des affaires  
foncières*

**Leila Jaffel**