

**Loi N° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des Zones Touristiques, Industrielles et d'Habitation (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.** — Il est créé pour acquérir, aménager et céder les terrains situés dans les zones destinées soit à la construction à usage d'habitation soit à la construction des zones touristiques ou industrielles, trois établissements publics à caractère industriel et commercial, dénommés :

- 1°) — Agence Foncière d'Habitation;
- 2°) — Agence Foncière Touristique;
- 3°) — Agence Foncière Industrielle.

Les modalités de fonctionnement de chaque Agence sont fixées par décret.

**ART. 2.** — Chacune des Agences Foncières créées par la présente loi pourra acquérir les terrains et immeubles nécessaires à l'exécution de ses missions soit à l'amiable soit par l'exercice d'un droit de préemption soit par voie d'expropriation opérée conformément au décret du 9 mars 1939.

Toutefois, à la demande des propriétaires, l'Agence Foncière peut procéder, à titre d'échange, au remplacement de ces terrains et immeubles dans la limite des biens immobiliers qui appartenant ou mis à sa disposition par l'Etat à cet effet.

**ART. 3.** — Le droit de préemption est exercé au profit de l'Agence Foncière sur tout immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre de préemption et qui ferait l'objet d'une aliénation volontaire à titre onéreux notamment par vente de gré à gré, adjudication volontaire, échange ou apport en société.

Les périmètres de préemption sont déterminés par décret pris après avis des Communes et des Conseils de Gouvernorat intéressés.

La durée d'exercice du droit de préemption est de quatre ans à compter de la publication de l'acte instituant le périmètre de préemption. Il peut être prorogé de deux ans dans les mêmes formes.

**ART. 4.** — A défaut d'accord amiable, le prix d'acquisition est fixé par la juridiction compétente en matière d'expropriation conformément aux dispositions du décret du 9 mars 1939.

**ART. 5.** — A compter de la publication du décret instituant le périmètre de préemption, toute aliénation volontaire à titre onéreux, notamment par vente de gré à gré, adjudication volontaire, échange ou apport en société d'un immeuble bâti ou non bâti à l'intérieur de ce périmètre, est subordonnée à une déclaration préalable du propriétaire indiquant les prix et conditions de l'aliénation projetée.

Cette déclaration est adressée au Gouverneur dans les formes prescrites par le décret du 4 juin 1957 relatif aux opérations immobilières.

Dans les huit jours, le Gouverneur en délivre récépissé et transmet une copie à l'Agence Foncière bénéficiaire du droit de préemption.

Dans les deux mois de la réception par le Gouverneur, l'Agence Foncière intéressée doit notifier sa décision au propriétaire dans les conditions fixées aux articles ci-après et adresser une copie de cette décision au Gouverneur.

**ART. 6.** — Le silence gardé par l'Agence Foncière vaut renonciation à l'exercice du droit de préemption.

**ART. 7.** — L'Agence Foncière intéressée qui désire exercer son droit de préemption notifie au propriétaire soit sa décision d'acquiescer aux prix et conditions proposés soit son offre d'acquiescer à un prix fixé par elle, et, à défaut d'acceptation de cette offre, de faire fixer le prix commun en matière d'expropriation.

A compter de la notification de cette offre, le propriétaire dispose d'un délai d'un mois pour faire connaître à l'Agence Foncière intéressée soit qu'il accepte le prix proposé, soit qu'il accepte que le prix soit fixé comme en matière d'expropriation, soit qu'il renonce à l'aliénation envisagée.

Le silence du propriétaire vaut, à l'expiration de ce délai, renonciation à l'aliénation.

**ART. 8.** — En cas d'accord sur le prix demandé par le propriétaire ou sur le prix offert par l'Agence Foncière ainsi que dans le cas où le prix a été fixé par décision de justice, un acte de vente est dressé pour constater le transfert de propriété.

La prise de possession des immeubles par l'Agence Foncière ne peut intervenir qu'après paiement du prix ou à défaut après sa consignation.

**ART. 9.** — En cas de renonciation expresse ou tacite à l'exercice du droit de préemption, l'aliénation aux prix et conditions envisagés peut être réalisée librement. En outre, l'Agence ne peut user de son droit de recourir à l'expropriation à l'encontre de l'immeuble concerné pendant un délai de six ans à compter de la renonciation.

**ART. 10.** — Si un immeuble a été aliéné en violation des dispositions de la présente loi, l'Agence Foncière intéressée peut demander au Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble de constater la nullité de l'acte et de déclarer l'Agence acquéreuse aux lieu et place du tiers moyennant soit le prix stipulé dans l'acte soit le prix offert par l'Agence et accepté ou, faute d'accord sur ce prix, le prix fixé par la juridiction de la situation de l'immeuble si ce dernier est inférieur au prix stipulé dans l'acte.

**ART. 11.** — L'Agence Foncière intéressée ne peut céder les immeubles aux fins déterminées par la présente loi qu'à des promoteurs dont les projets ont été agréés par le Ministre compétent. Priorité est accordée toutefois aux anciens propriétaires s'ils présentent des projets agréés. Ils bénéficient dans ce cas de la totalité des avantages octroyés à tout autre promoteur conformément à la législation en vigueur.

Le prix de cession aux promoteurs sera fixé par l'Agence Foncière intéressée compte tenu du prix de revient qui comprend notamment le prix d'acquisition et les frais de fonctionnement de l'Agence.

**ART. 12.** — La cession des immeubles sera faite conformément à un cahier des charges définissant les obligations réciproques du promoteur et de l'Agence.

**ART. 13.** — Dans le cas où le promoteur contrevient aux obligations du cahier des charges, il est déchu de ses droits par le Ministre duquel relève l'Agence.

Lorsque le promoteur estime que l'Agence n'a pas rempli ses obligations, il pourra faire valoir ses droits auprès des Autorités administratives et judiciaires compétentes.

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 14 avril 1973

Le Président de la République Tunisienne :

HABIB BOURGUIBA

(1) Travaux préparatoires :  
Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 11 avril 1973.