

Loi n° 72-39 du 27 avril 1972, relative à la vente des terrains acquis par l'Etat en vue soit de la construction d'immeubles soit de l'aménagement ou de l'extension des villes (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. — A l'exclusion des lots destinés à un usage commercial ou industriel qui doivent être cédés par voie d'enchères publiques, les terrains acquis et aménagés par l'Etat en vue soit de la construction d'immeubles soit de l'aménagement ou de l'extension des villes, peuvent être vendus de gré à gré, à leur prix de revient après aménagement majoré des frais et droit mentionnés à l'article 4 ci-après, à des acquéreurs agréés par le Ministre des Travaux Publics et de l'Habitat, sur avis d'une commission dont la composition et le fonctionnement sont fixés par décret.

Le Ministre des Travaux Publics et de l'Habitat fixe par arrêté, sur proposition de la dite commission, les critères d'agrément des candidats et les conditions de vente de lots.

ART. 2. — Un rang de priorité est établi, pour l'obtention d'un lot, dans l'ordre ci-après :

1°) Les personnes physiques expropriées dans la zone où se situent les lots mis en vente ou leurs descendants;

2°) Les personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui s'engagent à construire, conformément aux prescriptions du cahier des charges du lotissement, des immeubles collectifs à usage d'habitation et notamment des immeubles à loyers modérés;

3°) Toute autre personne.

ART. 3. — Par dérogation aux dispositions des articles 1er et 2 ci-dessus, l'Etat peut céder de gré à gré des terrains non aménagés :

1°) En vue de leur aménagement et de leur vente au profit de candidats constructeurs, à des organismes étatiques ou para-étatiques dont l'objet comporte l'exécution de telles opérations;

2°) Aux mêmes fins ou en vue de l'exécution de programmes de constructions, à la Société Nationale Immobilière de Tunisie, moyennant un prix payable à terme et au maximum en cinq annuités, non productives d'intérêts conventionnels.

Ces aliénations sont régies par l'ensemble des dispositions de la présente loi non contraires aux alinéas précédents. Toutefois, son article 6 ne leur est pas applicable.

En outre, les ventes de lots aménagés non bâtis, ultérieurement consenties par les bénéficiaires du présent article, seront soumises aux prescriptions des arrêtés prévus à l'alinéa 2 de l'article 1er de la présente loi.

ART. 4. — Le prix de vente est payable au comptant.

L'acquéreur doit, dans un délai de quinze jours à compter de la notification qui lui est faite, en effectuer le paiement et verser les frais ainsi que les droits d'enregistrement, d'inscription et frais d'établissement du titre foncier, à la caisse qui lui est désignée.

Il est tenu de signer l'acte de vente dans un délai de quinze jours à partir de son établissement.

ART. 5. — Par dérogation aux dispositions de l'alinéa premier de l'article précédent, les lots qui n'auraient pas été attribués conformément à ces dispositions pourront être cédés aux candidats qui offriront de payer au comptant le pourcentage le plus élevé du prix de vente. Ce pourcentage ne pourra toutefois être inférieur à 30 % de ce prix.

Des délais, n'excédant pas cinq ans pourront être accordés pour le paiement du solde du prix de ces lots à leurs acquéreurs; si ceux-ci sont salariés, ils devront consentir à l'Etat, à due concurrence, des cessions-délégations partielles de leurs rémunérations, conformément aux dispositions du Code de Procédure Civile et Commerciale.

Toutefois, les lots destinés à la construction d'immeubles collectifs à usage d'habitation ou à la réalisation des programmes de constructions de la Société Nationale Immobilière de Tunisie peuvent faire l'objet de ventes à crédit dont le prix sera payable dans un délai maximum de cinq ans.

Toutes les sommes payables à terme porteront intérêts aux taux de 4% l'an; il en ira de même de toute fraction du prix non payée à son échéance sans préjudice de l'application des articles 7, 8, 10 et 11 de la présente loi.

ART. 6. — Interdiction est faite à tout acquéreur, de céder son lot à titre onéreux ou gratuit, ou de le grever d'un droit réel quelconque, avant de l'avoir construit et d'avoir payé la totalité de son prix d'achat, intérêt compris et, en tout état de cause, pendant un délai de cinq ans à dater de la vente, sauf autorisation expresse du Ministre des Travaux Publics et de l'Habitat.

L'acquéreur doit commencer les travaux de construction dans un délai d'un an et les terminer dans un délai de deux ans, à compter de la signature de l'acte de vente.

ART. 7. — Faute par l'acquéreur d'avoir rempli les obligations et engagements prescrits par la présente loi ou stipulés dans l'acte de vente, sa déchéance peut être prononcée un mois après une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

ART. 8. — La déchéance est prononcée par un arrêté du Ministre des Travaux Publics et de l'Habitat. Elle est

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 14 avril 1972.

notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à l'acquéreur ou à l'un de ses ayants-cause connus et, si l'immeuble est immatriculé, aux titulaires de droits réels inscrits sur le titre foncier du chef de l'acquéreur. Cette notification est faite au domicile élu de chaque intéressé. Elle fait courir, à l'égard de l'acquéreur déchu, un délai de deux mois, pendant lequel il peut, par voie de recours gracieux, demander au Ministre des Travaux Publics et de l'Habitat de rapporter sa décision.

A l'expiration du délai prévu ci-dessus et sur la réquisition du Ministre des Travaux Publics et de l'Habitat, le Conservateur de la Propriété Foncière inscrit l'arrêté de déchéance et il procède simultanément à la radiation de toutes inscriptions prises sur le titre du chef de l'acquéreur. Les droits auxquels ces inscriptions s'appliquaient sont transférés sur le montant de la consignation effectuée conformément à l'article II de la présente loi.

ART. 9. — A compter de l'arrêté de déchéance, l'Etat reprend possession du lot et le remet en vente dans les conditions suivantes :

1°) Si le terrain est nu, il est revendu de gré à gré dans les conditions prévues aux articles 1er et 2ème de la présente loi.

2°) Si le terrain comporte des constructions édifiées par l'acquéreur, la vente a lieu par voie d'adjudication aux enchères publiques devant la commission prévue par l'article premier de la présente loi. Cette adjudication doit intervenir dans un délai de six mois à partir de l'arrêté de déchéance. Si elle ne donne aucun résultat, le lot est mis en vente sur une nouvelle mise à prix, dans un second délai de six mois.

ART. 10. — Si aucune inscription de droits réels n'a été prise sur le titre du chef de l'acquéreur échu, l'Etat rembourse à celui-ci, à concurrence, le cas échéant, du prix atteint par les enchères :

1°) Le prix de vente payé par cet acquéreur ou les annuités de ce prix versées à valoir, sous déduction des intérêts mis à sa charge et à l'exclusion des frais et droits visés à l'alinéa 2 de l'article 4 de la présente loi;

2°) Les impenses faites de ses deniers, sur justifications ou, à défaut, sur estimation par voie d'expertise administrative contradictoire.

ART. 11. — Si des inscriptions avaient été prises sur le titre du chef de l'acquéreur, il y a lieu de consigner à la Trésorerie Générale de Tunisie le montant des sommes dont l'article précédent prévoit le remboursement.

Il appartiendra ensuite à tout intéressé de provoquer la distribution de ces deniers par toutes voies de droit.

ART. 12. — A titre transitoire, les opérations d'aménagement-vente réalisées avant l'entrée en vigueur de la présente loi demeurent régies par les dispositions du décret du 27 janvier 1949 réglementant l'aliénation des immeubles acquis par l'Etat en vue soit de la construction d'immeubles de recasement soit de l'aménagement ou de l'extension des villes.

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 27 avril 1972

Le Président de la République Tunisienne :

HABIB BOURGUIBA