

Loi n° 93-122 du 27 décembre 1993, portant modification de la loi n° 76-35 du 18 février 1976 relative aux rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique (1).

Au nom du peuple ;

La Chambre des Députés ayant adopté ;

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

Article premier. - Les dispositions des articles 2, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 16, 22 et 24 de la loi n° 76-35 du 18 Février 1976 relative aux rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique sont modifiées comme suit :

Article 2. (nouveau).- Est maintenue dans les lieux de plein droit, sans délai et sans l'accomplissement d'aucune formalité, toute personne physique ou morale, qui à titre de locataire, occupe à la date de publication de la présente loi un local rentrant dans la catégorie des locaux définis à l'article précédent et ce nonobstant toute clause contraire contenue dans le contrat ou toute décision judiciaire ayant pour effet son expulsion pour fin de bail.

Article 3. (nouveau).- En cas de décès du locataire ou d'abandon de domicile, le droit au maintien dans les locaux à usage d'habitation est transféré à son conjoint, ses enfants mineurs jusqu'à leur majorité et à ses enfants handicapés.

Ce droit est également transféré aux ascendants qui prouvent leur cohabitation avec le locataire depuis une durée excédant un an et qu'ils ne possèdent pas un local à usage d'habitation situé dans un rayon ne dépassant pas trente kilomètres du local loué.

Article 4. (nouveau).- Ne sont pas maintenus dans les lieux :

1) Le locataire qui n'a pas occupé effectivement le local loué par lui même ou ne l'a pas fait occuper par son conjoint, ses ascendants ou ses descendants qui vivent habituellement avec lui et ce pendant huit mois au minimum au cours d'une année de location, à moins que les exigences de sa profession ou de sa fonction ne justifient une occupation d'une durée moindre ;

2) Le locataire de plusieurs locaux sauf pour celui constituant son principal établissement, à moins que le conjoint ne soit dans l'impossibilité d'obtenir une mutation lui permettant de cohabiter avec son conjoint ;

3) Le locataire dont la propriété d'une habitation située dans un rayon ne dépassant pas trente kilomètres du local loué a été prouvée.

Le propriétaire d'un local loué peut, par voie d'huissier-notaire, demander au locataire de fournir une déclaration sur l'honneur affirmant qu'il ne possède ni lui même, ni son conjoint ou ses enfants mineurs, un local situé dans le périmètre sus-visé.

Le droit au maintien est prescrit si le locataire refuse de fournir cette déclaration dans un délai d'un mois à compter de la date du préavis ou reconnaît être propriétaire d'une habitation.

4) Le locataire d'un local ayant fait l'objet soit d'une interdiction d'habiter, soit de mesures prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine dont fait partie ce local.

Toutefois, lorsque l'interdiction n'a été édictée qu'à titre temporaire ou si la mesure prescrivant la réparation ou la démolition a été rapportée, l'ancien locataire peut invoquer les dispositions de la présente loi pour reprendre le local loué.

5) Le locataire qui occupe un local situé dans un immeuble exproprié pour cause d'utilité publique, à charge de

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 20 décembre 1993.

l'Administration bénéficiaire de l'expropriation de lui payer une indemnité préalable d'un taux égal au montant du loyer de quatre années fixé sur la base du montant du loyer du dernier mois avant l'évacuation du local.

Article 5. (nouveau).- Le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu de l'autorité administrative compétente chargée de délivrer les autorisations de bâtir, une autorisation de démolir l'immeuble dans lequel le local est situé pour y construire un nouvel immeuble.

L'autorisation de démolir n'est délivrée que sur accord préalable du Ministre chargé de l'habitat après avis d'une commission spéciale dont la composition et le fonctionnement seront fixés par arrêté du Ministre sus-mentionné.

Le propriétaire ayant obtenu cette autorisation est tenu d'en informer le locataire par voie d'huissier notaire avec préavis de six mois, pour évacuer les lieux et ce à compter de la date du préavis. A défaut, le propriétaire peut l'assigner devant le juge des référés.

Le locataire a droit du fait de l'évacuation, à une indemnité égale au montant du loyer de quatre années fixé sur la base du loyer du dernier mois avant l'évacuation des lieux.

Les travaux autorisés doivent être entamés dans le délai de six mois à compter du départ du dernier locataire.

Article 6 (nouveau) : le droit au maintien dans les lieux ne peut être opposé au propriétaire qui aura obtenu une autorisation d'effectuer des travaux de restauration de l'immeuble dans lequel est situé le local loué ou d'addition de construction dans le sens horizontal ou vertical ayant pour objet d'entretenir ou d'augmenter la surface habitable ou d'augmenter le nombre de logements ou le confort de l'immeuble et qui rendent inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de sa famille.

Il sera fait application, dans ce cas, des procédures prévues aux paragraphes 2, 3, 4 et 5 de l'article 5.

Article 7. (nouveau).- Le locataire ne peut s'opposer au propriétaire qui effectue des travaux autorisés, pour la restauration de l'immeuble dans lequel se situe le local loué ou l'addition de construction dans le sens horizontal ou vertical ayant pour objet d'entretenir ou d'augmenter la surface habitable ou d'augmenter le nombre de logements ou le confort de l'immeuble, et qui ne rendent pas inhabitable ce qui est nécessaire au logement du locataire ou de sa famille.

Le locataire est tenu d'évacuer la partie du local loué rendu inhabitable par l'exécution des travaux et ce jusqu'à leur achèvement. A défaut, le propriétaire peut l'assigner devant le juge des référés.

Le propriétaire peut, après l'achèvement des travaux réclamer au locataire ayant bénéficié directement des nouveaux travaux une majoration du loyer dans les limites des améliorations apportées.

Article 11. (nouveau).- Le propriétaire qui veut bénéficier du droit de reprise conformément aux dispositions de l'article 10 de la présente loi, doit prévenir le locataire au moins six mois à l'avance par exploit d'huissier-notaire.

Cet acte doit indiquer la date et le mode d'acquisition de l'immeuble, le nom et l'adresse du bénéficiaire du droit de reprise et son degré de parenté avec le propriétaire et d'une façon générale, toutes les indications utiles permettant au locataire de vérifier le bien fondé de la demande.

Le locataire désireux de contester le bien fondé de la demande, au fond ou en la forme, est tenu d'intenter une action devant le Tribunal compétent au cours des trois mois suivant la date du préavis. Le défaut de contestation vaut acceptation de la demande d'évacuation.

La juridiction compétente statue sur l'évacuation si les conditions de reprise sont remplies ou lorsque à l'expiration du délai de 3 mois le locataire n'a pas pris l'initiative de recourir à la justice, au cours de ce délai, conformément aux dispositions du paragraphe précédent.

Le propriétaire qui bénéficie des dispositions de l'article 10 de la présente loi, doit payer au locataire une indemnité d'un montant égal au loyer de deux années, fixé sur la base du montant du loyer du dernier mois avant l'évacuation du local.

Article 16. (nouveau).- Le montant du loyer des locaux à usage d'administration publique ou de profession visés à l'article 1er de la présente loi sera annuellement majoré de 10 %.

Article 22. (nouveau).- Le propriétaire ou le locataire ne peut transformer un local à usage d'habitation en local à usage professionnel, administratif ou commercial, que sur autorisation préalable de l'administration habilitée à délivrer les autorisations de bâtir.

Article 24. (nouveau)- Est puni d'une amende dont le montant varie entre cinq cent et cinq mille dinars :

1) Tout propriétaire ayant repris de mauvaise foi et en application des dispositions de la présente loi, un immeuble qu'il n'aura pas utilisé pour les besoins ayant motivé sa reprise ;

2) Tout propriétaire, qui à l'aide de moyens frauduleux, procède sciemment à une augmentation du loyer, dans une proposition supérieure au taux légal fixé aux articles 16 et 17 de la présente loi ;

3) Le locataire ayant fourni une déclaration sur l'honneur comportant de fausses indications afin d'empêcher le propriétaire de reprendre son local loué.

La juridiction compétente ordonne, dans ce cas, la résiliation du contrat et l'évacuation des lieux.

Art. 2. - La présente loi entrera en vigueur à compter du 1er Janvier 1994 et s'appliquera aux affaires encore pendantes devant les tribunaux.

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

Tunis, le 27 décembre 1993.

Zine El Abidine Ben Ali