

Ministère de l'Habitat

*Agence de la Réhabilitation
et de la Rénovation Urbaine*

Décret N° 81-1876 du 30 décembre 1981, relatif à l'organisation et au fonctionnement de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine.

Nous, **Habib Bourguiba**, Président de la République
Tunisienne;

Vu la 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'im-
meubles soit de l'aménagement ou de l'extension des villes;

Vu la loi n° 72-87 du 27 décembre 1972, portant loi des finances
pour la gestion 1973, ensemble les textes qui l'ont modifiée ou
complétée;

Vu la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement
des zones touristiques, industrielles et d'habitation;

Vu la loi n° 76-95 du 11 août 1976, portant réforme de la legis-
lation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique;

Vu la loi n° 79-43 du 15 août 1979, portant approbation du
Code de l'Urbanisme;

Vu la loi n° 81-69 du 1er août 1981, portant création de l'Agence
de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine;

Vu l'avis des Ministres du Plan et des Finances, de l'Equipe-
ment et de l'Habitat;

Décrétons :

TITRE PREMIER

Dispositions Générales

Article Premier. — L'Agence de la Réhabilitation
et de la Rénovation Urbaine créée par la loi sus-
visée n° 81-69 du 1er août 1981, est un établissement
public à caractère industriel et commercial doté de
la personnalité civile et de l'autonomie financière.
Son siège est fixé à Tunis.

Art. 2. — L'Agence de la Réhabilitation et de la
Rénovation Urbaine est habilitée à procéder à l'inté-
rieur des périmètres d'intervention définis par dé-
cret :

— Aux diverses études d'urbanisme et notamment
à l'élaboration des plans d'aménagement de détails
conformément à la réglementation en vigueur.

— A la définition du programme général de réhabilitation et de rénovation et de veiller à la réalisation de ce programme y compris les équipements collectifs.

— A toutes opérations de restauration et de mise en valeur des secteurs souvegardés conformément à la réglementation en vigueur.

A toutes opérations immobilières d'acquisition et de remembrement de terrains.

— A la revente des immeubles dont elle devient propriétaire conformément aux dispositions de l'article 5 du présent décret ou à la gestion des immeubles restant sa propriété.

— A toutes autres opérations relatives à l'exécution de sa mission telle que définie par la loi n° 81-69 du 1er août 1981.

Art. 3. — Pour la réalisation des objets définis à l'article précédent, l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine peut bénéficier, à l'intérieur des périmètres d'intervention :

— des transferts de propriété, après déclassement, des biens immobiliers faisant partie du domaine public de l'Etat, conformément à la législation en vigueur;

— d'affectations ou de cessions de biens immobiliers, faisant partie du domaine privé de l'Etat, des collectivités publiques locales et des établissements publics conformément à la législation en vigueur.

Art. 4. — L'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine peut procéder à toutes acquisitions amiables, ou par voie d'expropriation conformément à la législation en vigueur, ou bénéficier de tout transfert de biens immobiliers faisant partie des domaines publics, après déclassement, ou privé de l'Etat, même en dehors des zones à aménager, dès lors qu'ils sont de nature à faciliter l'assainissement foncier des zones concernées.

De même, l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine peut procéder, en dehors des périmètres d'intervention, à la revente ou à l'échange des immeubles acquis par elle conformément aux dispositions de l'alinéa ci-dessus.

Art. 5. — Le cahier des charges définissant les obligations réciproques de l'Agence et du Promoteur, prévu par l'article 8 de la loi susvisée doit comprendre notamment les clauses suivantes :

— Le promoteur ne peut céder son lot ni à titre onéreux ni à titre gratuit et ne peut le grever d'un droit réel quelconque, avant de l'avoir construit et d'avoir payé la totalité de son prix d'achat (frais d'aménagement compris); et en tout état de cause, pendant un délai de cinq ans à dater de la vente sauf autorisation expresse du Ministre de l'Habitat.

— Le Promoteur doit commencer les travaux de construction dans un délai d'un an à compter de la signature de l'acte de vente. Il doit les réaliser dans un délai maximum de 3 ans à dater du commencement des travaux.

— Pour les promoteurs dont les terrains n'ont pas été expropriés par l'Agence, ils sont tenus de payer à l'Agence de la Réhabilitation et de la Réno-

vation Urbaine les frais d'aménagement et de viabilité dont ils bénéficient.

Faute par les promoteurs d'avoir rempli les obligations et engagements prescrits par la législation en vigueur et le présent décret, ou stipulés dans l'acte de vente, l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine pourra faire prononcer sa déchéance totale après une mise en demeure assortie d'un nouveau délai notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Ce nouveau délai ne sera pas inférieur à trois mois.

Art. 6. — La déchéance totale est prononcée par arrêté du Ministre de l'Habitat pris sur proposition de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine.

Art. 7. — A compter de l'arrêté de déchéance, l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine reprend possession du terrain et le remet en vente dans les conditions suivantes :

1°) Si le terrain est nu, il est revendu aux enchères publiques ou à défaut à un promoteur public ou privé.

2°) Si le terrain comporte des constructions édifiées par l'acquéreur, la vente aura lieu par voie d'adjudication aux enchères publiques dans un délai de six mois, à partir de l'arrêté de déchéance.

Si l'adjudication ne donne aucun résultat, le terrain est mis en vente sur une nouvelle mise à prix dans un délai de six mois.

L'adjudicataire devra se conformer à l'agrément initialement notifié à l'acquéreur déchu.

Art. 8. — Si aucune inscription de droits réels n'a été prise sur le titre du chef de l'acquéreur déchu, l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine rembourse à celui-ci le prix de revente du terrain diminué de 10%.

Si les inscriptions avaient été prises sur le titre du chef de l'acquéreur déchu, l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine consignera à la Trésorerie Générale de Tunisie le produit de la revente qui servira à purger les sûretés et les privilèges inscrits.

TITRE II

Organisation Administrative

Art. 9. — L'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine est administrée par un Conseil d'Administration composé, sous la présidence d'un Président Directeur Général de l'Agence nommé par décret, des membres suivants :

— Le Directeur de l'Administration Communale au Ministère de l'Intérieur;

— Le Directeur du Budget au Ministère du Plan et des Finances;

— Le Directeur de l'Urbanisme au Ministère de l'Habitat;

— Le Directeur de l'Aménagement du Territoire au Ministère de l'Équipement;

— Le Président-Directeur Général de la Société Nationale Immobilière de Tunisie;

— Le Directeur Général du District de Tunis;

— Le Président Directeur Général de l'Agence Foncière d'Habitation;

— Le Président Directeur Général de la Société Tunisienne l'Electricité et de Gaz;

— Le Président Directeur Général de la Société National d'Exploitation et de Distribution des Eaux;

— Le Président Directeur Général de l'Office National d'Assainissement;

— Le Président du Conseil d'Administration peut inviter avec voix consultative, toute autre personne dont l'avis peut être utile pour les délibérations du conseil.

SECTION I

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Art. 10. — Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de l'Agence, accomplir ou autoriser tous actes ou opérations relatifs à son objet.

A cet effet :

— Il veille à la mise en œuvre de la politique à suivre en matière d'acquisition, de ventes et d'échanges des biens immobiliers et pour ce qui concerne les acquisitions, le montant global des ressources à y consacrer.

— Il approuve la liste des promoteurs.

— Il délibère sur toute proposition de déchéance totale d'acquéreur et de promoteur qui lui sera présentée par le Président Directeur Général.

— Il arrête le règlement intérieur ainsi que le statut et la rémunération du personnel.

— Il arrête chaque année, conformément à la réglementation en vigueur, les comptes prévisionnels d'exploitation et d'investissement, ainsi que le bilan, le compte d'exploitation et le compte de pertes et profits.

— Il examine le projet de compte-rendu des opérations de l'Agence qu'il adresse au Ministère de l'Habitat.

— Il délibère sur toute proposition d'emprunt qui lui sera présentée par le Président Directeur Général.

Art. 11. — Le Conseil d'Administration peut déléguer ses pouvoirs au Président Directeur Général de l'Agence à l'exception de ceux qui ont trait à l'adoption des comptes prévisionnels, au règlement des comptes et à la conclusion des emprunts.

Art. 12. — Le Conseil d'Administration se réunit au moins une fois tous les trois mois, sur convocation de son président ou sur demande, au moins, de la moitié des membres.

Les décisions du Conseil d'Administration sont prises à la majorité des voix des membres présents, et en cas de partage, la voix du président est prépondérante.

Le conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si, au moins, la moitié de ses membres sont présents.

SECTION II

LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Art. 13. — Le Président Directeur Général de l'Agence est chargé de la préparation de travaux du conseil d'administration et de la mise en œuvre de ses décisions.

Il assure la direction technique, administrative et financière de l'Agence et en général, toutes les attributions qui lui sont déléguées par le conseil d'administration.

Il représente l'Agence auprès des tiers dans tous les actes civils et administratifs.

Dans le cadre des règlements généraux, il a autorité sur l'ensemble du personnel de l'Agence; il recrute, nomme, affecte et licencie à tous les emplois conformément au statut du personnel de l'Agence.

Le Président Directeur Général peut avec l'autorisation du conseil d'administration déléguer sa signature aux agents placés sous son autorité pour certaines affaires courantes.

TITRE III

ORGANISATION FINANCIERE

SECTION I

LES RESSOURCES

Art. 14. — Une dotation initiale est accordée à l'Agence par l'Etat, sur le budget général.

Art. 15. — Les ressources de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine comprennent notamment :

1) Les subventions ou dotations qui pourront lui être accordées par l'Etat;

2) Le produit des emprunts qu'elle pourra contracter auprès des Etablissements de Crédit, notamment ceux spécialisés en matière d'habitat;

3) Le produit de la vente des biens meubles et immeubles;

4) Les revenus des biens meubles et immeubles;

5) Les dons et legs qui lui seraient faits.

SECTION II

LES COMPTES

Art. 16. — Le Président Directeur Général soumet chaque année, avant le 1er juillet, à l'examen du Conseil d'Administration, les comptes prévisionnels d'exploitation et d'investissement de l'Agence.

Ces comptes devront faire ressortir séparément :

A) En recettes :

Les ressources de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine telles que définies par les articles (14 et 15) du présent décret.

B) en dépenses :

— Les frais de fonctionnement, de gestion et d'entretien des immeubles lui appartenant;

— Les dépenses d'acquisition, le frais d'aménagement et le remboursement des emprunts.

Art. 17. — La comptabilité de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine est tenue conformément aux règles qui régissent la comptabilité commerciale.

L'exercice comptable commence le 1er janvier et se termine le 31 décembre de la même année.

Le bilan, le compte d'exploitation et le compte de pertes et profits sont arrêtés par le Conseil d'Administration sur le rapport d'un contrôleur financier avant le 31 mars de l'année suivant celle à laquelle ils se rapportent puis ils sont soumis à l'approbation des Ministres du Plan et des Finances et de l'Habitat.

SECTION III

LES EMPRUNTS

Art. 18. — Les emprunts de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine doivent être autorisés par arrêté conjoint des Ministres du Plan et des Finances et de l'Habitat.

TITRE IV

TUTELLE DE L'ETAT

Art. 19. — Sont soumises obligatoirement à l'approbation des Ministres du Plan et des Finances, et de l'Habitat, les décisions du Conseil d'Administration relatives :

— Au bilan, aux comptes d'exploitation et de pertes et profits et aux comptes prévisionnels d'exploitation et d'investissement.

— A l'acceptation de dons, legs ou contributions de toute nature faites à l'Agence.

Art. 20. — Il est placé auprès de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine un contrôleur financier désigné par arrêté du Ministre du Plan et des Finances.

Le contrôleur financier assiste aux séances du Conseil d'Administration avec voix consultative.

Il est chargé du contrôle de toutes les opérations susceptibles d'avoir directement ou indirectement une répercussion financière.

Pour l'exécution de sa mission, il peut demander ou prendre connaissance sur place de tous les documents ou livres. Un double des situations périodiques lui est adressé.

Il donne son avis sur les comptes prévisionnels d'exploitation et d'investissement et en suit l'exécution.

Il contrôle les recettes.

Il reçoit chaque année, avant le 1er mars, communication du bilan et des comptes d'exploitation et de pertes et profits de l'exercice écoulé. Il rédige un rapport d'ensemble sur les résultats financiers du dit exercice.

Il veille au respect des décisions de l'autorité de tutelle et peut demander qu'il soit sursis à l'exécution d'une mesure qui lui paraîtrait illégale de nature à porter atteinte aux droits et intérêts de l'Etat, ou incompatible avec l'objet de l'Agence.

Dans ce cas, sa demande doit être motivée, et la décision suspendue est soumise à la prochaine réunion du Conseil d'Administration.

Cependant, en cas d'urgence, le Conseil est saisi tout de suite par son Président et doit se réunir au plus tard, 15 jours après sa saisie. Si le Conseil d'Administration estime devoir maintenir sa décision, le Président Directeur Général en saisit les Ministres du Plan et des Finances et de l'Habitat.

Art. 21. — Il est placé auprès de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine un contrôleur technique désigné par arrêté du Ministre de l'Habitat.

Le contrôleur technique représente auprès de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine l'autorité de tutelle dans tout ce qui touche aux opérations techniques. Il assiste le Président Directeur Général de ses avis sur toutes les opérations présentant un caractère technique incombant à l'Agence et à l'exécution des opérations.

Art. 22. — Les marchés et conventions de travaux et de fournitures passés par l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine sont régis par des dispositions particulières déterminées par décret.

TITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 23. — En cas de dissolution, tout le patrimoine de l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine fera retour à l'Etat qui exécutera les engagements contractés.

Art. 24. — Les Ministres du Plan et des Finances et de l'Habitat sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal de la République Tunisienne.

Fait au Palais de Carthage le 30 décembre 1981

Le Président de la République Tunisienne

Habib BOURGUIBA