

Art. 3. - Les constructions verticales collectives destinées à la location doivent comporter 4 étages ou plus en sus du rez-de-chaussée.

## **Chapitre II**

### **Définition du logement collectif**

#### **Vertical à caractère social ou économique, destiné à la location**

Art. 4. - Est considéré logement collectif social destiné à la location, tout logement d'une superficie couverte, hors parties communes, ne dépassant pas 75 m<sup>2</sup> et comportant :

- \* 1 salon,
- \* 1 à 2 chambres,
- \* 1 cuisine équipée,
- \* 1 salle de bain équipée,
- \* 1 cabinet d'aisance,
- \* 1 séchoir,
- \* 2 placards de rangement, dont un devant faire partie de la cuisine.

Art. 5. - Est considéré logement collectif économique destiné à la location, tout logement d'une superficie couverte, hors parties communes, comprise entre 76 et 100m<sup>2</sup> et comportant :

- \* 1 salon,
- \* 2 à 3 chambres,
- \* 1 cuisine équipée,
- \* 1 salle de bain équipée,
- \* 1 cabinet d'aisance,
- \* 1 séchoir,
- \* 3 placards de rangement, dont un devant faire partie de la cuisine.

Art. 6. - Les logements définis aux articles 4 et 5 du présent cahier des charges doivent constituer des unités d'habitation conformément à la réglementation en vigueur.

## **Chapitre III**

### **Normes minimales d'habitabilité**

Art. 7. - Les normes minimales d'habitabilité ci-dessous indiquées sont applicables aux logements collectifs, sociaux ou économiques, destinés à la location.

I - Normes dimensionnelles :

- Ouvertures :

Chaque pièce principale d'habitation ainsi que la cuisine et la salle de bain doivent être éclairées et aérées au moyen de baies donnant à l'air libre, dont la section totale par pièce est au moins égale au 1/10 de la surface du sol de ladite pièce.

- Hauteur sous plafond :

la hauteur sous plafond de tous les espaces ne doit pas être inférieure à 2,80 mètres.

- Revêtement des murs : sanitaires et cuisine

\* la salle de bain : tous les murs seront couverts en carreaux de céramique à hauteur de 1,75 mètres

\* la cuisine : le mur situé au dessus de la paillasse, de l'évier et de la gazinière doit être couvert en carreaux de céramique à hauteur de 1 mètre.

## **MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'HABITAT**

### **Cahier des charges relatif aux projets de construction verticale de logements collectifs à caractère social ou économique destinés à la location annexé à l'arrêté du 7 septembre 1999 publié au JORT n° 76 de l'année 1999**

#### **Chapitre premier**

##### **Dispositions générales**

Article premier. - Le présent cahier des charges fixe les conditions d'éligibilité aux avantages fiscaux profitant aux investisseurs bailleurs qui réalisent des projets de construction verticale de logements collectifs à caractère social ou économique, destinés à la location, et ce, en application des dispositions de la loi n° 98-111 du 28 décembre 1998, portant loi de finances pour l'année 1999 et notamment ses articles 47 et 48.

Art. 2. - Est considérée investisseur bailleur, toute personne physique ou morale qui réalise des projets de construction verticale de logements collectifs à caractère social ou économique, destinés à la location.

L'investisseur bailleur doit être de nationalité tunisienne et jouir de ses droits civiques et n'avoir pas été condamné pour délit à plus de 3 mois d'emprisonnement ferme pour corruption, faux et usage de faux, falsification, faux témoignage, abus de confiance ou escroquerie.

Pour le logement social, cette hauteur peut être ramenée à 0,60 mètre.

#### 2 - Equipements sanitaires :

- la salle de bain doit être équipée d'une baignoire standard avec mélangeur bain-douche et mécanisme de trop-plein et vidange, et d'un lavabo, alimentés en eau courante chaude et froide.

Pour le logement social, la baignoire peut être remplacée par une douche.

- la cabinet d'aisance doit comprendre une cuvette à l'anglaise monobloc en céramique avec mécanisme de chasse.

#### 3 - Equipements de cuisine

La cuisine doit être équipée :

\* d'un évier-égouttoir simple en céramique avec siphon raccordé à une chute d'eaux usées et alimenté en eau courante chaude et froide

\* d'un chauffe-eau d'une capacité de 10 litres minimum et d'un conduit de fumée vers l'extérieur

\* d'une paillasse en marbre local de 0,60 mètre de côté.

#### 4 - Etanchéité des salles de bain :

L'étanchéité des salles de bain doit être traitée par un produit agréé, avec relevé sur les cloisons à hauteur de 10 cm au dessus du sol fini.

#### 5 - Branchements :

- chaque logement doit être pourvu

\* d'un compteur individuel d'eau potable,

\* d'un compteur individuel d'électricité et, éventuellement, d'un compteur individuel de gaz,

\* d'un équipement téléphonique à l'intérieur de l'immeuble et de fourreaux d'attente dans les logements .

#### Art. 8. - Equipements communs :

- chaque ensemble d'immeubles doit être pourvu d'une antenne parabolique collective

- chaque immeuble doit être pourvu :

\* d'un paratonnerre,

\* d'une minuterie

\* d'un ascenseur pour un minimum de 4 personnes par cage d'escalier pour les immeubles supérieurs à un rez-de-chaussée + 4 étages.

### Chapitre IV

#### Conditions et procédures d'approbation des dossiers de construction

Art. 9. - Les dossiers relatifs aux projets de construction mentionnés à l'article premier du présent cahier des charges sont approuvés par décision du ministre de l'équipement et de l'habitat, après avis d'une commission consultative dont les attributions, la composition et les modalités de fonctionnement sont fixées par arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat.

Art. 10. - Les dossiers visés à l'article 9 du présent cahier des charges doivent comporter les pièces suivantes :

- une note de présentation du projet

- un plan de situation

- un jeu de plans d'architecture de la construction indiquant :

\* le nombre et le type de logements construits

\* la superficie totale couverte

\* la superficie par type d'affectation

\* les parties communes et leur affectation

- le procès-verbal de récolement

- le permis d'occuper

- un certificat de conformité et de bonne exécution des travaux, établi soit par l'architecte ou l'ingénieur conseil, soit par le bureau d'études ou de contrôle chargé du suivi du projet,

- un contrat type de location

- le montant annuel du loyer par type de logement.

Au cas où le montant du loyer dépasse les montants de référence indiqués à l'article 11 du présent cahier des charges et lorsque le dépassement est généré par une quote-part du terrain aménagé se situant entre 15% et 20% du prix de vente du logement, le dossier doit être complété par les pièces suivantes justifiant :

- le coût total définitif du projet

- le coût du terrain aménagé

- le coût définitif par type de logement

- le montant annuel du loyer par type de logement.

Art. 11. - Le montant annuel du loyer par logement doit être modéré, et ne pas excéder 5% du prix de vente référentiel du logement correspondant. Ce montant est majoré de 10% au titre des frais d'entretien, de maintenance et autres, ainsi que des frais d'assurance mentionnés à l'article 19 du présent cahier des charges.

A ce montant s'ajoute la quote-part générée par les surcoûts du terrain aménagé, telle que définie à l'article 10 du présent cahier des charges.

Les frais d'entretien et de maintenance de l'ascenseur et de la parabole sont récupérés par l'investisseur bailleur sur présentation de justificatifs conformément à l'article 20 du présent cahier des charges.

### Chapitre V

#### Fixation du montant du loyer

Art. 12. - Le montant annuel du loyer par type de logement est fixé en fonction du prix de vente référentiel par mètre carré tel que mentionné ci-après :

- pour le logement social : le prix référentiel correspond au prix de vente du mètre carré d'un logement social dont la surface couverte ne dépasse pas 75m<sup>2</sup>.

Ce prix correspond au prix du mètre carré d'un logement d'une surface couverte de :

\* 45 m<sup>2</sup> pour un logement social de 35 à 50 m<sup>2</sup> couverts

\* 70 m<sup>2</sup> pour un logement social de 51 à 75 m<sup>2</sup> couverts

- pour le logement économique : le prix référentiel correspond au prix de vente du mètre carré d'un logement relevant de la catégorie K du régime de 5 ans de l'épargne logement

Ce prix s'applique aux logements dont la surface couverte est comprise entre 76 m<sup>2</sup> et 100 m<sup>2</sup>.

Art. 13. - Le montant annuel du loyer est actualisé au 1er janvier de chaque année par l'application de l'indice d'augmentation du coût de la vie, et ce, à compter de la première mise en location du logement.

La fraction annuelle de la location compte pour une année.

## **Chapitre VI**

### **Obligations communes**

#### **aux investisseurs bailleurs et aux locataires**

Art. 14. - A l'exception des dérogations prévues au présent chapitre, le contrat de location est régi par le droit commun.

Art. 15. - La location est consentie pour une durée de deux ans renouvelable par tacite reconduction.

Art. 16. - Les étages supérieurs des constructions régies par le présent cahier des charges sont exclusivement réservés à l'habitat.

Toutefois, le rez-de-chaussée de chaque immeuble peut être affecté à un usage autre que l'habitat, et ce, conformément à la réglementation en vigueur, il ne peut faire l'objet de vente qu'au terme de la période consacrée à la location prévue par les articles 47 et 48 de la loi de finances.

le loge pour gardien peut être située soit au rez-de-chaussée de l'immeuble soit dans un espace indépendant.

Art. 17. - L'investisseur bailleur ne doit en aucun cas procéder à la location fractionnée des logements par pièces ni à la location saisonnière.

En outre, il est tenu d'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat de location et d'y effectuer toutes les réparations nécessaires au maintien en bon état de ces locaux.

Art. 18. - L'investisseur bailleur est tenu d'effectuer les réparations dont il a la charge conformément à la législation en vigueur, aussitôt avoir constaté les dégâts ou en avoir été informé.

En cas d'empêchement ou de réticence de celui-ci, le locataire procèdera aux travaux nécessaires, le montant des dépenses effectuées par ses soins est récupéré sur le loyer, et ce, sur présentation des pièces justificatives.

## **Chapitre VII**

### **Obligations à la charge de l'investisseur bailleur**

Art. 19. - L'investisseur bailleur doit contracter une assurance couvrant les risques d'incendie, et une assurance

couvrant la responsabilité civile des locataires, et ce, durant la période de location.

Art. 20. - L'investisseur bailleur est tenu de délivrer mensuellement au locataire une quittance de loyer ainsi qu'une quittance pour toutes sommes occasionnées par des frais généraux notamment les frais d'entretien et de maintenance de l'ascenseur et de la parabole.

## **Chapitre VIII**

### **Octroi et retrait des avantages fiscaux**

Art. 21. - Bénéficie de avantages prévus par les articles 47 et 48 de la loi n° 98-111 du 28 décembre 1998 portant loi de finances pour l'année 1999, l'investisseur bailleur qui s'engage à exploiter le projet directement et conformément aux dispositions du présent cahier des charges.

L'exploitation des constructions concernées est soumise au suivi et au contrôle des services administratifs chargés de veiller au respect des conditions du bénéfice des avantages accordés.

L'investisseur bailleur est tenu de présenter aux agents chargés du contrôle, les pièces justifiant l'exploitation du projet.

A cet effet, ces agents peuvent s'adresser, le cas échéant, au locataire pour obtenir d'amples informations ou de documents complémentaires.

Art. 22. - Une attestation justifiant l'exploitation du projet conformément au présent cahier des charges est délivrée par le ministre de l'équipement et de l'habitat, et ce, à la demande de l'investisseur bailleur et sur la base du contrôle prévu à l'article 21 susvisé.

Art. 23. - les bénéficiaires des avantages prévus par les articles 47 et 48 de la loi susvisée en sont déchus en cas de non respect des conditions prévues par lesdits articles et par le présent cahier des charges.

Le retrait de ces avantages intervient par arrêté du ministre des finances après avis ou sur proposition des services concernés qui procèderaient, au préalable, à l'audition des bénéficiaires.