

Décret-loi n° 2022-65 du 19 octobre 2022, modifiant et complétant la loi n° 2016-53 du 11 juillet 2016 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le Président de la République,

Après délibération du Conseil des ministres.

Prend le décret-loi dont la teneur suit:

Article premier - Sont abrogées, les dispositions du dernier alinéa de l'article 5, les articles 12 et 16, le premier alinéa de l'article 19, les articles 20, 21, 22 et 35 de la loi n° 2016-53 du 11 juillet 2016 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, et remplacées par les dispositions suivantes :

Article 5 (dernier alinéa nouveau) : Toutefois, dans la limite des réserves dont dispose l'expropriant, un accord peut être conclu avec le propriétaire du bien sous forme d'indemnisation en nature conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Article 12 (nouveau) : Les opérations d'expertise sont réalisées dans le cadre des règles mentionnées à l'article 13 de la présente loi et sur la base de la grille des critères approuvés conformément aux dispositions de son article 15 qui tiennent compte notamment de :

- la nature de l'immeuble,
- l'usage effectif auquel il était destiné,
- la comparaison au prix courant à cette date pour les immeubles similaires situés à la même zone.

Article 16 (nouveau) : Il est créé une commission administrative permanente dans chaque gouvernorat dénommée " la commission de reconnaissance et de conciliation", chargée de procéder à la reconnaissance de la situation légale et matérielle des immeubles à exproprier au vu du dossier d'expropriation prévu par l'article 17 de la présente loi.

La commission examine également les situations prévues au deuxième alinéa de l'article 7 de la présente loi, détermine les bénéficiaires des indemnités et fixe la valeur de compensation conformément aux dispositions de l'article 13 de la présente loi, déduction faite de la valeur de la régularisation selon les cas et dans la limite des parties couvertes par le projet public.

Toute revendication ultérieure ne pourrait être adressée qu'au bénéficiaire de l'indemnité.

Dans le cas où le droit du bénéficiaire de l'indemnité n'est pas justifié, le maître de l'ouvrage recouvre le montant de l'indemnité en vertu d'un état de liquidation émis par le chef du contentieux de l'Etat conformément à la loi n° 88-13 du 7 mars 1988 relative à la représentation de l'Etat, des établissements publics à caractère administratif et des entreprises soumises à la tutelle de l'Etat devant les tribunaux.

La présidence de la Commission est confiée à un magistrat de l'ordre judiciaire compétent en matière foncière. La composition et les règles de fonctionnement de la Commission sont fixées par arrêté du ministre chargé des domaines de l'Etat.

Article 19 (premier alinéa nouveau) : Dès qu'elle est saisie du dossier d'expropriation, la Commission de reconnaissance et de conciliation ordonne le maître de l'ouvrage de charger l'Office de la topographie et du cadastre ou des géomètres d'établir les plans de morcellement définitifs des immeubles dont l'expropriation partielle est envisagée et les plans définitifs concernant les immeubles non immatriculés.

Article 20 (nouveau) : Chaque propriétaire ou présumé tel ou tout ayant droit afférent à l'immeuble, qui conteste le montant de l'indemnité provisionnelle offerte par l'expropriant, doit former opposition au secrétariat de la Commission de reconnaissance et de conciliation dans un délai maximum de soixante jours, à compter de la date de publication de l'intention d'expropriation, et peut, dans les quinze jours à compter de la date de son opposition au montant de l'indemnité provisionnelle, se faire délivrer une ordonnance judiciaire désignant un expert qui procède à l'estimation de la valeur de son immeuble et la description de ce qu'il contient comme plantations ou constructions ou installations, pour s'en prévaloir, le cas échéant, lors de la réclamation en vue de l'augmentation du montant de l'indemnité provisionnelle. A l'expiration du délai des quinze jours précité, l'expropriant peut également de sa propre initiative obtenir une ordonnance judiciaire désignant un expert qui se charge de ladite mission. Un extrait de l'expertise réalisée dans le cadre des dispositions du présent article est déposé auprès de la Commission.

Si la contestation porte sur la description de l'immeuble ou sur ce qu'il contient comme plantations ou constructions ou installations, ou sur son initiateur, la Commission mentionnée à l'article 16 (nouveau) autorise l'expropriant à procéder en coordination avec le maître de l'ouvrage à une enquête sur les lieux ou à d'autres travaux d'investigation pour constater l'état matériel de l'immeuble et déterminer, si possible, la partie ayant droit à l'indemnisation.

La Commission de reconnaissance et de conciliation œuvre pour la conclusion d'un accord entre les parties considérées par l'expropriation sur la valeur des immeubles au vu de l'offre de l'administration et du rapport de l'expert judiciaire mandaté par la justice, et ce, dans un délai de 3 mois à compter de la date de sa saisine, prorogeable une fois et pour la même durée.

La commission renvoie chaque accord conclu à la partie expropriante pour finaliser les procédures de régularisation consensuelle.

Article 21 (nouveau) : Dès que les travaux de la Commission de reconnaissance et de conciliation sont clos, son président transmet à la partie expropriante un rapport définitif et motivé de ses travaux accompagné d'un certificat établissant l'affichage et la publicité et une copie du registre d'enquête.

Article 22 (nouveau) : Toute personne ayant subi un préjudice réel résultant directement du projet public tel que mentionné au troisième alinéa (nouveau) de l'article 6 de la présente loi, dépose au secrétariat de la Commission de reconnaissance et de conciliation dans un délai de deux mois de la constatation du préjudice à condition de ne pas dépasser un an à compter de la date du début de l'exploitation du projet.

Dans ce cas la commission ordonne au maître de l'ouvrage de vérifier la validité des dommages directs et, le cas échéant, autorise l'expert du domaine de l'Etat à évaluer la valeur du dommage objet de la demande. En cas où la personne ayant subi le préjudice conteste la valeur estimée, elle peut se faire une ordonnance judiciaire afin de désigner un expert judiciaire qui procède à l'estimation de la valeur matérielle des préjudices directs.

Article 35 (nouveau) : A défaut d'accord amiable sur la valeur de l'indemnité et dans l'attente d'une décision judiciaire définitive l'exproprié peut demander en vertu d'une ordonnance sur requête le retrait du montant consigné en sa faveur, et ce, dans la limite de l'offre de l'expropriant et à condition de mettre en possession l'administration de l'immeuble exproprié et de satisfaire l'inscription dans le registre foncier ou la publicité mentionnées aux articles 36 et 38 de la présente loi.

Art. 2 - Il est ajouté un troisième et un quatrième alinéas à l'article 6 et un deuxième alinéa à l'article 7 de la loi n° 2016-53 du 11 juillet 2016 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, comme suit :

Article 6 (troisième alinéa) : Il est possible d'indemniser les dommages directs causés aux propriétaires des immeubles limitrophes au projet public et à tous ceux qui ont des droits afférents à ces immeubles à titre conventionnel ou judiciaire, et on entend par dommage direct au sens de la présente loi, tout dommage matériel et réel résultant du projet public.

Article 6 (quatrième alinéa) : La valeur des dommages directs est estimée conformément aux dispositions prévues aux articles 11 et 12 de la présente loi.

Article 7 (deuxième alinéa) : Des compensations peuvent être faites au profit des exploitants d'une manière légale d'immeubles domaniaux agricoles objet de régularisation au sens des dispositions de la loi n° 95-21 du 13 février 1995 relative aux immeubles domaniaux agricoles et des enzélites, dans la limite des parties comprises dans le projet public, et l'indemnité dans ce cas, et si nécessaire, comprend le terrain ainsi que les plantations, constructions et installations.

Art. 3 - Contrairement aux dispositions de l'article 48 de la loi n° 2016-53 du 11 juillet 2016 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, se continue la mise en œuvre des résultats des travaux des commissions de reconnaissance et de conciliation créées en vertu de la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003, modifiant et complétant la loi n° 76-85 du 11 août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et qui ont conclu leurs travaux avant l'entrée en vigueur du présent décret-loi, et ce, pour parachever l'acquisition consensuelle des immeubles couverts par les projets publics.

Art. 4 - Les dispositions de l'article 20 (nouveau troisième alinéa) s'appliquent aux projets publics pour lesquels des décrets d'expropriation n'ont pas été publiés à la date d'entrée en vigueur du présent décret-loi.

Toutefois, la commission de reconnaissance et de conciliation créée en vertu de l'article 16 (nouveau) peut, suite à une demande de l'exproprié qui ne s'est pas saisi d'une affaire en relèvement de l'indemnité d'expropriation, adressée au maître d'ouvrage dans un délai maximum de 3 mois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent décret-loi, se saisir de sa demande pour parvenir à un accord sur la valeur de l'immeuble exproprié, selon les procédures prévues à l'article 20 (nouveau) du présent décret-loi.

Art. 5 - La Commission de reconnaissance et de conciliation se saisit de tous les dossiers qui ont été soumis aux commissions d'acquisition au profit des projets publics et dont les décrets d'expropriation n'ont pas été publiés à la date d'entrée en vigueur du présent décret-loi.

Art. 6 - Le présent décret-loi sera publié au Journal officiel de la République tunisienne.

Tunis, le 19 octobre 2022.

Le Président de la République

Kaïs Saïed