

Décrets et arrêtés

MINISTÈRE DE L'INTÉRIEUR

Arrêté du ministre de l'intérieur du 4 novembre 2025, portant fixation des conditions et procédures de la location de gré à gré des immeubles relevant du domaine municipal privé au profit des sociétés communautaires.

Le ministre de l'intérieur,

Vu la Constitution,

Vu le code des obligations et des contrats promulgués par le décret du 15 décembre 1906, tel que modifié par la loi n° 2016-36 du 29 avril 2016 relative aux procédures collectives,

Vu le code de la comptabilité publique promulgué par la loi n° 73-81 du 31 décembre 1973, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété, dont le dernier en date le décret-loi n° 2022-79 du 22 décembre 2022 portant loi de finances pour l'année 2023,

Vu la loi n° 77-37 du 25 mai 1977, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal,

Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété, dont le dernier en date la loi n° 2009-29 du 9 juin 2009,

Vu le décret-loi n° 2022-15 du 20 mars 2022, relatif aux sociétés communautaires, tel que modifié et complété par le décret-loi n° 2025-3 du 2 octobre 2025 et notamment son article 70 (sexies),

Vu le décret-loi n° 2023-9 du 8 mars 2023, portant dissolution des conseils municipaux,

Vu le décret n° 75-342 du 30 mai 1975, fixant les attributions du ministère de l'intérieur, tel que modifié par le décret n° 2001-1454 du 15 juin 2001.

Arrête :

Article premier - Les sociétés communautaires bénéficient de la location, de gré à gré, des immeubles relevant du domaine municipal privé, selon la valeur locative fixée par un expert des domaines de l'Etat.

Chaque société communautaire, bénéficie de la location d'un seul immeuble pour l'exercice de leur activité économique.

Art. 2 - Les dispositions de l'article premier du présent arrêté, s'appliquent aux immeubles destinés à la location et affectés à l'usage artisanal, professionnel, commercial ou industriel situés dans les limites territoriales de la délégation ou du gouvernorat concerné.

Art. 3 - La société communautaire intéressée par la location de gré à gré, doit présenter une demande à cet effet, auprès des services du ministère chargé des sociétés communautaires, comprenant la description de l'immeuble, ses limites, son emplacement et les éléments du projet envisagé.

La demande doit être accompagnée obligatoirement de :

- Un extrait du registre national des sociétés communautaires ;

- Une copie légitime du procès-verbal du conseil d'administration portant désignation du représentant légal de la société et lui conférant les pouvoirs nécessaires.

Art. 4 - Après vérification de la régularité de la situation juridique de la société communautaire, les services du ministère chargé des sociétés communautaires transmettent la demande à la municipalité concernée accompagnée des pièces mentionnées à l'article 3 du présent arrêté, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de la date de son dépôt.

En cas de pluralité de demandes de location portant sur un même immeuble dans le délai prévu au premier alinéa du présent article, les services du ministère chargé des sociétés communautaires procèdent à un tirage au sort, par le biais d'un huissier de justice en présence d'un représentant du ministère chargé des domaines de l'Etat, et le transfert de la demande retenue dans un délai ne dépassant pas les quinze jours qui suivent.

Art. 5 - La durée de location est fixée à une année renouvelable.

Le renouvellement est tacite, sauf préavis adressé par tout moyen laissant trace écrite par l'une des parties à l'autre trois mois au moins, avant l'expiration du terme.

Art. 6 - La valeur locative de l'immeuble est déterminée, à la demande de la municipalité concernée, par une expertise effectuée par les services du ministère chargé des domaines de l'Etat.

La société communautaire locataire est tenue de payer le montant du loyer d'avance chaque mois.

Art. 7 - La société communautaire peut effectuer des améliorations ou réparations sur l'immeuble loué, ou y installer des constructions légères ou équipements non fixes, après obtention d'une autorisation écrite des services de la municipalité concernée dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de dépôt de la demande d'autorisation. L'introduction de ces améliorations ou réparations n'ouvre droit à aucune indemnisation au profit de la société.

La société communautaire ne peut grever l'immeuble loué d'aucune charge ou droits au profit de tiers.

Art. 8 - Le contrat de location comprend obligatoirement une clause résolutoire permettant à la municipalité de récupérer l'immeuble loué, dans les cas suivants :

- La non-exploitation de l'immeuble par la société communautaire pendant une année à compter de la date de signature du contrat, sauf si la municipalité autorise préalablement la prolongation de ce délai sur demande motivée de la société communautaire locataire avant l'expiration du délai d'une année,

- L'utilisation de l'immeuble à une fin autre que celle prévue dans le contrat de location, changement de sa vocation ou cession à un tiers, sous quelque forme que ce soit,

- La négligence de l'immeuble et de son entretien et de sa conservation,

- Le non-paiement des montants du loyer pendant deux mois successifs.

Art. 9 - Les services de la municipalité élaborent le projet de contrat de location et invitent le représentant légal de la société communautaire concernée, par lettre recommandée avec accusé de réception et par tout autre moyen laissant trace écrite, à le signer puis le remettre à la municipalité concernée.

En cas de non signature et non remise du contrat de location dans un délai d'un mois à compter de la date de l'invitation adressée à son représentant légal conformément au premier alinéa du présent article, la société est considérée ayant renoncé à la location.

La conclusion du contrat de location est soumise aux procédures prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 10 - Les services de la municipalité procèdent à la mise en possession de l'immeuble au profit de la société communautaire après la conclusion du contrat de location et après l'établissement d'un inventaire de ses différentes composantes, consigné dans un procès-verbal signé par le représentant légal de la société communautaire.

Art. 11 - À l'expiration du contrat de location ou en cas de restitution de l'immeuble dans les cas prévus à l'article 8 du présent arrêté, la société communautaire est tenue, à ses frais et sans porter préjudice à l'immeuble loué, de procéder à l'enlèvement des constructions légères et des équipements non fixes qu'elle a installés conformément aux dispositions de l'article 7 du présent arrêté, sauf accord contraire.

Les constructions et équipements convenus pour être maintenus sont restitués libres de toute charge.

Art. 12 - Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République tunisienne.

Tunis, le 4 novembre 2025.

Le ministre de l'intérieur

Khaled Nouri

Vu

La Cheffe du Gouvernement

Sarra Zaafrani Zenzri