

Arrêté du ministre des domaines de l'État et des affaires foncières du 4 novembre 2025, fixant les conditions et procédures de la location de gré à gré des immeubles domaniaux non agricoles au profit des sociétés communautaires.

Le ministre des domaines de l'État et des affaires foncières,

Vu la Constitution,

Vu le décret beylical du 18 juin 1918, relatif à la gestion et à l'aliénation des immeubles du domaine privé de l'État,

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

Vu le décret gouvernemental n° 2018-963 du 13 novembre 2018, relatif à l'exploitation des carrières appartenant au domaine privé de l'État.

Arrête :

Article premier - Les sociétés communautaires bénéficient de la location, de gré à gré, des immeubles domaniaux non agricoles, selon la valeur locative fixée par un expert des domaines de l'État.

La société communautaire bénéficie de la location d'un seul immeuble pour l'exercice de son activité économique.

Art. 2 - Les dispositions de l'article premier s'appliquent aux immeubles destinés à la location et affectés à l'usage artisanal ou professionnel ou commercial ou industriel.

Quant aux carrières, leur location se fait de gré à gré après avis de la commission chargée de délimiter les superficies susceptibles d'être exploitées comme carrières relevant du domaine privé de l'État, créée au ministère des domaines de l'État et des affaires foncières.

La location des carrières relevant du domaine privé de l'État, au sens du présent article, n'exempte pas de l'obtention des autorisations requises conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Art. 3 - La société communautaire intéressée par la location d'un immeuble domaniaux non agricole doit adresser une demande à cet effet au ministère chargé des sociétés communautaires, comprenant une description de l'immeuble, ses limites et sa situation ainsi que les éléments du projet envisagé.

Art. 4 - Après vérification de la régularité de la situation légale de la société communautaire concernée, le ministère chargé des sociétés communautaires transmet la demande au ministère des domaines de l'État et des affaires foncières, à l'expiration d'un délai d'un mois à compter de sa date de dépôt, et qui sera accompagnée par les pièces suivantes :

- Un extrait du Registre national des sociétés communautaires,

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

En cas de pluralité des demandes de la location d'un seul immeuble domanial non agricole durant le délai d'un mois prévu au premier paragraphe du présent article, le ministère chargé des sociétés communautaires procède à un tirage au sort, par le biais d'un huissier de justice et en présence d'un représentant du ministère chargé des domaines de l'État et au transfert de la demande retenue du tirage au sort au ministère des domaines de l'État et des affaires foncières dans un délai qui ne dépasse pas les quinze jours successifs.

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

Pour les carrières, la durée est fixée à trois ans si la carrière est de nature traditionnelle, et à cinq ans si elle est de nature industrielle.

Le renouvellement est tacite, sauf préavis par l'une des deux parties par tout moyen laissant une trace écrite, au moins trois mois avant l'expiration de la durée de bail.

Art. 6 - La société communautaire locataire est tenue de verser une garantie équivalente à trois mois de loyer, qui ne peut être restitué qu'après l'expiration du contrat, et de s'acquitter mensuellement du loyer à l'avance.

En ce qui concerne les carrières, la société verse une garantie équivalente à six mois de loyer qui ne peut être restitué qu'après l'expiration du contrat.

Art. 7 - Le ministère des domaines de l'État et des affaires foncières élabore le projet de contrat de location et invite le représentant légal de la société communautaire concernée à le signer, par lettre recommandée avec accusé de réception et par tout autre moyen laissant une trace écrite, puis le remettre au ministère des domaines de l'État et des affaires foncières.

En cas de non-signature et de non-retour 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 paragraphe du présent article, la société est réputée avoir renoncé à la location.

Art. 8 - Le ministère des domaines de l'État et des affaires foncières procède à la mise en possession de l'immeuble domanial non agricole 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. 9 - La société communautaire bénéficiaire de la location peut effectuer des réparations ou des améliorations sur l'immeuble loué, ainsi d'installer des constructions légères ou des équipements non fixes sur ledit immeuble, après obtention d'une autorisation écrite du ministre des domaines de l'État et des affaires foncières, dans un délai d'un mois de la date du dépôt de la demande, sans que la société puisse prétendre, du fait de ces réparations ou améliorations, à aucune indemnisation.

La société communautaire ne peut grever l'immeuble loué d'aucune charge, ni d'aucun droit au profit de tiers.

Art. 10 - Le contrat de location stipule obligatoirement la possibilité de déchéance de la société communautaire de son droit à la location dans les cas suivants :

- La non-réalisation du projet pour lequel la location a été octroyée dans un délai d'un an à compter de la date de signature du contrat.

Toutefois, une prolongation pour une durée d'une seule année supplémentaire peut être accordée par le ministre des domaines de l'État et des affaires foncières, sur demande motivée présentée par la société communautaire locataire avant l'expiration du délai initial de la réalisation.

- Le changement de l'usage auquel est affecté l'immeuble sans l'autorisation écrite et préalable du ministre des domaines de l'État et des affaires foncières.

- La cession de l'immeuble à un tiers, sous quelque forme que ce soit, même à titre gracieux.

- La négligence de l'immeuble, absence de son entretien ou de sa conservation.

- Le non-paiement du loyer pendant deux mois consécutifs, ou six mois en ce qui concerne la location des carrières.

Art. 11 - S'il est constaté lors des opérations de suivi effectuées par les services du ministère des domaines de l'État et des affaires foncières que la société communautaire a manqué aux obligations contractuelles qui lui incombent, notamment celles relatives à l'exploitation optimale et directe de l'immeuble loué, à sa protection, à la préservation de ses composantes, à la sauvegarde de son unité et de sa vocation, et au paiement ponctuel des loyers, il est dressé un procès-verbal de constat d'infraction à cet effet.

Art. 12 - Le ministre des domaines de l'État et des affaires foncières adresse à la société communautaire concernée un préavis, par tout moyen laissant une trace écrite, pour rattraper l'infraction commise dans un délai maximal de six mois à compter de la date d'envoi du préavis, et ce, selon la nature de l'infraction.

Si, à l'expiration du délai imparti, aucune suite n'a été donnée, la société communautaire est déchue de son droit par un arrêté motivé du ministre des domaines de l'État et des affaires foncières. Le ministère chargé des sociétés communautaires est informé de l'arrêté de déchéance.

La société est informée de l'arrêté de déchéance par tout moyen laissant une trace écrite, et l'immeuble est récupéré par toutes les voies légales d'exécution.

Art. 13 - À l'expiration de la durée du bail ou en cas de déchéance du droit, la société locataire 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 9 du présent arrêté, sauf accord contraire.

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

Art. 14 - Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République tunisienne.

Tunis, le 4 novembre 2025.

*Le ministre des domaines de l'Etat et
des affaires foncières*

Wajdi Hedhili

Vu

La Cheffe du Gouvernement

Sarra Zaafrani Zenzri