

**République Tunisienne**

**Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable « MEDD »**

**Direction Générale de l'Environnement et de la Qualité de la Vie (DGEQV) (Projet PISEAU II)**

**LE CADRE JURIDIQUE TUNISIEN DE LA PROPRIÉTÉ,  
DE L'OCCUPATION DES PROPRIÉTÉS D'AUTRUI ET  
DES PROCÉDURES Y APPLICABLES**

**Novembre 2014 – Mars 2015**



**Société Consulting en Développement Communautaire  
& en Gestion d'Entreprises "CDCGE"**

# Les statuts fonciers en Tunisie

**La Tunisie s'étend sur une superficie de 164 000 km<sup>2</sup> répartie en terres non agricoles 38 % et en terres agricoles 62 %.**

**Quatre statuts fonciers coexistent en Tunisie et concernent :**

- Les terres privées ou melk,**
- Les terres collectives,**
- Les terres domaniales,**
- Les terres habous: public, mixte et privé,**
- Les terres désertiques dont le statut n'est pas encore clair,**
- Les terres des différents domaines publics: hydraulique, forestier,,,,.**

## **A. Les terres privées**

**Elles occupent 4,7 M d'ha. Les terres privées appartiennent à des particuliers qui y exercent un plein droit de propriété.**

**Parmi ces terres, on distingue :**

- les terres immatriculées,**
- les terres objets d'actes notariés**
- les terres objets de certificats de possession**
- les terres ne comportant aucune preuve de propriété.**

## **A-1. Les terres immatriculées**

**Le régime d'immatriculation des terres au Livre foncier a été institué par la loi foncière du 1er juillet 1885, et refondu par le Code des droits réels (loi du 12 février 1965).**

**L'immatriculation permet de préciser la consistance juridique et matérielle des immeubles immatriculés. Elle s'accompagne d'une publicité foncière par la mise à la disposition du public de l'ensemble des titres fonciers qui constituent le Livre foncier.**

# **A-1. Les terres immatriculées**

## **(suite)**

**Ce régime couvre actuellement moins de la moitié du potentiel à immatriculer (3,9 millions d'hectares sur un total de 9,2 millions)**

**Cependant près de 60 % de ces titres ne sont pas à jour car ils n'ont pas fait l'objet d'inscriptions successives des transferts de propriété en cas d'héritage, de vente ou de donation, ce qui a généré un décalage entre la situation réelle du terrain et celle inscrite sur le titre, c'est le phénomène des titres gelés.**

## **A-2. Les terres objet d'actes notariés**

**Ce sont les terres dont les documents de propriété sont des actes notariés qui mentionnent l'origine de la propriété et les différentes transactions concernant l'immeuble et qui attestent du droit de propriété du titulaire de l'acte.**

**Ce régime de preuve de la propriété est en train de régresser au profit de l'immatriculation.**

## **A-3. Les terres objet de certificat de possession**

**Le certificat de possession est un document administratif délivré aux exploitants présumés propriétaires de terres agricoles dépourvus de titre et qui n'ont pour seule preuve de leur qualité que la possession.**

**Ce régime stipule que tout agriculteur qui exerce sur un bien rural immeuble pendant cinq années consécutives, de bonne foi et à titre de propriétaire, une possession paisible, publique, continue, non interrompue et non équivoque, peut se faire délivrer une attestation appelée certificat de possession.**

**Ce certificat constitue un moyen pour l'obtention des crédits agricoles auprès des banques et donne, en outre, à l'agriculteur le droit de préemption en cas d'une éventuelle immatriculation.**

## **B. Les terres collectives**

**Traditionnellement ces terres étaient utilisées collectivement et étaient la propriété de tribus ou de collectivités ethniques.**

**Depuis les années 60, la privatisation des terres collectives en a considérablement réduit la superficie. Ces terres couvraient à l'origine près de 3 M d'ha de terres collectives dont près de la moitié est consacrée aux parcours et 1,350 M d'ha a été attribué à titre de propriété privée.**

## **B. Les terres collectives (suite)**

**La tutelle de l'Etat sur les terres collectives est exercée sous l'autorité du Ministre de l'Agriculture par le conseil de tutelle locale (au niveau de chaque délégation), le conseil de tutelle régional (au niveau de chaque gouvernorat) et le gouverneur.**

**Chaque groupe possédant une terre collective est représenté par un conseil de gestion composé de membres élus par la collectivité et de membres désignés par le gouverneur. Les conseils de tutelle locaux et régionaux coordonnent et contrôlent les conseils de gestion.**

## **C. Les terres domaniales**

**Les terres du domaine privé de l'Etat occupaient une superficie de 820 000 ha.**

**Elles sont gérés par le Ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières du point de vue notarié et par des établissements de mise en valeur ou d'enseignement , de recherche et de vulgarisation relevant du ministère de l'agriculture.**

**Elles sont aussi gérées par usufruit par des UCPA ou louées. Les terres agricoles domaniales appartiennent au domaine privé de l'Etat. Elles représentent une superficie d'environ 500 000 ha.**

## **D. Les terres habous :**

**Les habous sont de trois types : public, mixte et privé.**

**On compte aujourd'hui environ 100.000 ha de terres habous.**

**Il s'agit de terres cédées à titre définitif aux habous (institutions religieuses musulmanes) qui devenaient dès lors insaisissables, inaliénables et imprescriptibles.**

**L'abolition de ces biens fut prononcée par décrets en 1956 et 1957 La liquidation des terres habous se fait au profit des terres domaniales dans le cas de habous public et dans le cas de habous mixte dans la limite de la quote part de l'Etat,**

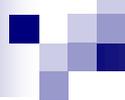


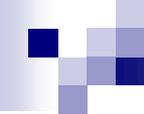
*LES REGLES RÉGISSANT L'OCCUPATION TEMPORAIRE, L'ÉCHANGE,  
L'ACQUISITION AMIABLE ET L'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE*

## **a. L'occupation temporaire**

**L'occupation temporaire est régi par le décret du 20 août 1888 qui précise que :**

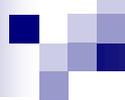
- L'Occupation Temporaire (OT) d'un terrain est autorisée par un arrêté indiquant le territoire où le terrain est situé, le nombre et la nature des parcelles dont il se compose, leur contenance, le nom et le domicile du propriétaire ou présumé tel.**
- Les autorités locales notifient l'arrêté d'OT au propriétaire du terrain ou à son représentant.**

- 
- **En cas d'arrangement à l'amiable entre le propriétaire et l'entrepreneur, ce dernier est tenu de présenter le consentement écrit du propriétaire ou le traité qu'il a passé avec lui.**
  - **A défaut de convention amiable, l'agent de l'administration fait connaître par écrit aux autorités locales du territoire concerné, le jour où l'entrepreneur compte se rendre sur les lieux. Celles-ci doivent informer le propriétaire et l'inviter à désigner un expert pour procéder, contrairement avec celui choisi par l'entrepreneur, à la constatation de l'état des lieux.**



**-L'état des lieux est effectué par les deux experts de façon à ce qu'en rapprochant plus tard leur constat de celui qui sera fait après l'exécution des travaux, on ait les éléments nécessaires pour évaluer la dépréciation du terrain et faire l'estimation des dommages. Un procès-verbal est dressé et un exemplaire remis au propriétaire.**

**- Une fois les constats réalisés, l'entrepreneur peut occuper le terrain et y commencer les travaux autorisés par l'arrêté.**



**S'il existe sur le terrain des récoltes, des arbres fruitiers ou de haute taille qu'il soit nécessaire de couper ou d'abattre, l'entrepreneur doit les laisser subsister jusqu'à ce que l'estimation en ait été faite.**

**-L'entrepreneur devra justifier, toutes les fois qu'il en sera requis, du paiement des indemnités dues aux propriétaires des terrains occupés.**

**-Lorsque les travaux sont exécutés directement par l'Administration, il est procédé comme il a été dit ci-dessus...**



## **b. Les mécanismes amiables : acquisition, donation et échange de parcelles**

**Les mécanismes amiables basés sur le consentement des parties seront privilégiés dans le cadre du PISEAU II.**

**De façon générale, la cession volontaire ou donation et l'acquisition à l'amiable sont largement pratiquées mais la loi prévoit également la possibilité du recours à l'échange de parcelles.**

# L'acquisition amiable

**Dans la mesure où le propriétaire de l'immeuble requis consent aux demandes du requérant, avant qu'il n'en devienne expropriant, et que celui-ci consent aux demandes du propriétaire, la transaction perd alors son caractère contraignant et il n'est donc pas fait recours à l'expropriation.**

**Les parties conviennent alors du prix et des modalités de transfert de propriété et établissent un contrat de vente.**

**L'acquisition à l'amiable se traduit par un contrat de vente régi par le droit civil (Code des Obligations et des Contrats et le Code des Droits Réels). Il mentionne le montant de la vente et le transfert de propriété**

## *La cession ou donation à titre gratuit*

Cet outil juridique permet que la propriété d'un bien passe du patrimoine du cédant à celui du cessionnaire gratuitement.

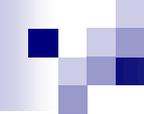
Le propriétaire de l'immeuble en cèdera une partie ou le tout de façon volontaire. Cet acte se traduira par un contrat de cession sous forme d'acte notarié.

Comme pour l'acquisition, il sera régi par le droit civil tunisien.

## *L'échange de parcelles ou échange en nature*

**La loi n° 95-21 du 13 février 1995, relative aux immeubles domaniaux agricoles a prévu la mise à la disposition de l'administration de terres domaniales à des fins de régularisation et d'échange.**

**La loi mentionne qu'en cas de besoin, il peut être procédé à la cession d'immeubles domaniaux agricoles contre des immeubles appartenant à des privés, des collectivités locales...**



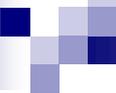
**L'échange se fait après détermination de la valeur des deux immeubles objets du contrat d'échange par deux experts des ministères de l'Agriculture et des domaines de l'Etat.**

**Cette procédure peut intervenir soit avant l'expropriation ou pendant sa procédure, lorsque l'exproprié renonce à recourir aux tribunaux et se met d'accord avec l'administration pour procéder à l'échange de sa propriété contre un autre terrain qui serait domanial.**

## **c. L'expropriation pour cause d'utilité publique**

**Le régime d'expropriation pour cause d'utilité publique est régi par la loi du 11 août 1976 telle que modifiée et complétée par la du 14 avril 2003.**

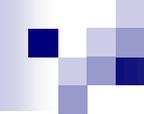
**Cette dernière a apporté des modifications notables à la loi initiale et a notamment introduit des principes selon lesquels l'expropriation constitue l'exception en matière de transfert de propriété.**



**Le recours à l'expropriation ne se fait que de façon exceptionnelle et après avoir accompli toutes les mesures de conciliations prévues dans la loi.**

**Dans ce sens et afin de donner plus de garanties aux propriétaires, une commission régionale dénommée « commission de reconnaissance et de conciliation » a été instituée par la loi du 14 avril 2003 et organisée par le décret n° 2003-1551 du 2 juillet 2003,**

**Présidée par un magistrat, son rôle principal consiste à œuvrer pour la conclusion d'accords entre les parties concernées sur la valeur des immeubles à exproprier.**



**En cas d'accord entre les parties, la procédure d'expropriation s'arrête et une transaction amiable la remplace. Il sera procédé à l'établissement d'un contrat de vente.**

**A défaut et en cas de persistance du désaccord, le décret d'expropriation est promulgué.**

# L'indemnisation

**L'expropriant ne peut prendre possession des immeubles expropriés que moyennant paiement ou consignation d'une juste et préalable indemnité**

**L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles comparables situés dans la même zone.**

**L'indemnité est fixée par voie judiciaire si la commission de reconnaissance et de conciliation n'arrive pas à un accord à cet effet entre l'expropriant et les expropriés ou s'il y a litige sur le fond du droit ou la qualité des requérants.**

# Les voies de recours

**Après la promulgation du décret d'expropriation, le propriétaire a le droit de recourir à la justice pour revendiquer l'indemnité qu'il considère équitable. Cette action relève en premier ressort de la compétence du tribunal de première instance du lieu de situation des immeubles expropriés.**

**Dans un délai de trois mois à compter de la première audience à laquelle a été désignée l'affaire, le tribunal prononce un jugement fixant l'indemnité d'expropriation, autorisant l'expropriant à prendre possession de l'immeuble exproprié après consignation de l'indemnité d'expropriation à la trésorerie générale de Tunisie.**



**La cour d'appel statue sur le recours intenté dans un délai de trois mois à compter de la date de sa première audience.**

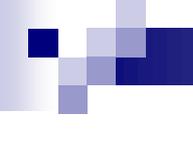
**La cour de cassation statue sur le recours intenté dans les trois mois qui suivent la date de sa saisine.**

# **La publicité et l'information des expropriés et du public concerné**

**La publicité concernant l'intention d'exproprier se fait par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels et le plan de l'immeuble à exproprier et ce, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble pour une période d'un mois.**

**Sont également utilisés pour la publicité, les moyens de communication auditifs et écrits.**

**Le décret d'expropriation, accompagné d'un plan de morcellement définitif ou d'un plan définitif selon le cas, est ensuite publié au JORT.**



**L'expropriant adresse une copie du décret d'expropriation au gouverneur territorialement compétent aux fins d'affichage au siège du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières.**

**L'expropriant adresse aussi les mêmes documents à l'exproprié et à tout autre ayant-droit lié à l'immeuble dont les droits sont inscrits, par lettre recommandée avec accusé de réception.**



**Les procédures appliquées par l'Etat tunisien pour la cession volontaire, l'acquisition amiable, l'occupation temporaire et l'expropriation de parcelles**

**Les procédures appliquées diffèrent en fonction du mode de mobilisation du foncier.**

**Elles portent sur:**

- **La détermination et l'information des ayants-droit,**
- **La consultation et l'information du public,**
- **Les mesures de compensation,**
- **L'évaluation du bien à acquérir,**
- **La formalisation de l'accord,**
- **Les voies de recours**

# **La détermination et l'information des ayants-droit**

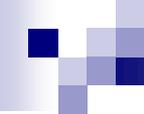
**Pour l'occupation temporaire:**

**Les exploitants des parcelles privées, qu'ils en soient propriétaires ou pas, ainsi que les locataires des terres domaniales agricoles sont informés par le maître d'œuvre du projet ou les autorités locales (selon l'arrêté d'OT) de leur intention de procéder à l'occupation temporaire d'une partie de la parcelle.**

## **Pour la cession volontaire, l'acquisition amiable et l'expropriation:**

**Au cours de la phase d'étude du projet, une enquête foncière est menée afin de recueillir des éléments sur le statut de la parcelle à céder ou acquérir, l'existence de documents (titres...).**

**Le bureau d'étude mandaté pour le projet ou les Groupements de Développement Agricole (GDA) dans les périmètres irrigués et dans certains cas les CRDA sont chargés de déterminer et informer les ayants-droits connus de la réalisation du projet**



**Si la propriété n'est pas titrée, les ayants-droit sont informés à travers l'affichage public du projet d'acquisition de la parcelle. Ils peuvent alors se faire connaître et être recensés comme ayants-droit durant la période prévue à cet effet.**

**Si la procédure d'expropriation est déclenchée, l'expropriant doit recenser les ayants-droit et autres titulaires de droits existants sur l'immeuble. Ceux-ci sont informés de la procédure, de la valeur fixée du bien à exproprier**

## **b. La consultation et l'information du public**

**La consultation et l'information du public ne concerne que la procédure d'expropriation et d'acquisition, quand la parcelle n'est pas titrée (voir paragraphe précédent).**

**La procédure d'expropriation prévoit que la publicité de l'intention d'exproprier soit faite par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires, ou présumés tels, et du plan parcellaire concernant l'immeuble à exproprier, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la Direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble précité pour une période d'un mois.**



**Sont également utilisés pour la publicité, les moyens de communication audio et écrits.**

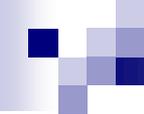
**Le décret d'expropriation, accompagné d'un plan de morcellement définitif ou d'un plan définitif selon le cas, est publié au journal officiel de la république tunisienne et fait mention de l'accomplissement de ces formalités.**

## **c. Les mesures de compensation**

### **Pour l'occupation temporaire**

**Lors de la réalisation des travaux une indemnisation est prévue afin de couvrir les dégâts faits aux cultures, aux arbres et pour compenser l'abattage d'arbres.**

**L'Autorisation d'Occupation Temporaire (AOT) s'accompagne également de la nécessité de remettre la parcelle en état à la fin des travaux ou du chantier.**



**Quand l'OT se fait à l'amiable, l'indemnité est consignée sur un document comptable et versée généralement avant le démarrage des travaux. L'exploitant qu'il soit propriétaire ou pas est la personne indemnisée.**

**Dans le cas où l'OT ne fait pas l'objet d'un accord à l'amiable, un état des lieux est dressé avant les travaux et est ensuite rapproché de celui réalisé après travaux. Sur cette base seront estimés les dommages et sera fixée l'indemnisation.**

## **Pour la cession volontaire ou donation**

**La cession volontaire de parcelles de petite taille se fait à titre gratuit dans le cadre de projets d'utilité publique. Pour ces petites superficies, le propriétaire peut accepter cette gratuité dans la mesure où le projet lui apporte quelque chose en contrepartie, un avantage autre que financier.**

## Pour l'acquisition amiable

**Dans le cas des acquisitions faites à l'amiable, deux cas de figure se présentent :**

**a) Il peut s'agir d'une acquisition à titre gratuit (au dinar symbolique). L'acte d'acquisition mentionne cette « gratuité ».**

**b) L'acquisition se fait généralement moyennant une indemnisation qui est également consignée dans l'acte produit.**

## Pour l'expropriation

**L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles comparables situés dans la même zone.**

## **d. L'évaluation des biens**

### **Pour l'occupation temporaire**

**L'évaluation des dégâts aux cultures et autres dommages causés aux arbres... dans le cadre de l'occupation temporaire d'une parcelle est faite par les services compétents du CRDA lorsqu'il s'agit d'une entente à l'amiable avec le propriétaire ou l'exploitant.**

**Dans le cas contraire, les deux parties désignent chacune un expert chargé d'évaluer la dépréciation du terrain et faire l'estimation des dommages.**

### **Pour la cession volontaire ou donation**

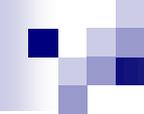
**L'évaluation des biens n'a pas lieu pour une cession à titre gratuit**

## **Pour l'acquisition amiable**

**Si l'acquisition se fait à l'amiable et sur la base d'une indemnisation, la commission d'évaluation des terrains, située dans chaque région, présidée par un juge et regroupant un représentant des Ministères de l'agriculture, des domaines de l'Etat et de l'agence foncière agricole, fixera le prix de la parcelle sur la base de sa valeur agronomique et fiscale. Des critères agronomiques et les prix de vente de terrains similaires au niveau local permettront d'en fixer la valeur.**

## **Pour l'expropriation**

**Si la procédure d'expropriation est déclenchée car il n'y a pas eu d'entente sur le prix fixé, la valeur de la parcelle est évaluée au vu de deux rapports, l'un établi par l'expert de l'Etat, l'autre par un expert inscrit sur la liste des experts judiciaires que les ayants-droit peuvent choisir.**



**Au cas où il n'y ait toujours pas d'accord entre l'expropriant et l'exproprié, l'indemnité d'expropriation sera fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles comparables situés dans la même zone.**

## **e. La formalisation de l'accord**

### **Pour l'occupation temporaire**

**Bien que le décret régissant l'occupation temporaire du 20 mars 1888 stipule que « en cas d'arrangement amiable entre le propriétaire et l'entrepreneur, ce dernier est tenu de présenter, toutes les fois qu'il en est requis, le consentement écrit du propriétaire ou le traité qu'il a fait avec lui », les autorisations d'occupations temporaires concédées à l'amiable sont généralement des ententes orales entre le propriétaire ou l'exploitant et l'administration ou l'entreprise qui réalise les travaux**

## **Pour la cession volontaire**

**La procédure de cession volontaire de parcelles agricoles pour des projets d'utilité publique se fait en deux temps et donne lieu à la rédaction de deux actes :**

**a) un premier acte légalisé écrit dans lequel le propriétaire mentionne qu'il s'engage à céder gratuitement la parcelle dont la superficie est mentionnée au profit de l'administration concernée pour la réalisation du projet.**

**b) un deuxième acte administratif qui fait mention de l'accord entre les parties, précise le désistement du propriétaire de la parcelle et le transfert de propriété qui en découle.**

## **Pour l'acquisition à l'amiable**

**Un contrat administratif écrit signé par les deux parties mentionne la superficie de la parcelle acquise, la nature du projet réalisé, le montant de l'acquisition et le transfert de propriété qui en découle. Est précisé également que la parcelle est vacante.**

## **f. Les voies de recours**

### **Pour l'occupation temporaire**

**En cas de désaccord sur le montant de l'indemnisation, ou si celle-ci n'est pas conforme aux termes du contrat, ou si l'occupation temporaire se prolonge, alors le propriétaire peut intenter un procès à l'administration auprès des tribunaux de droit commun.**

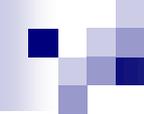
**Le tribunal ordinairement exige que le terrain soit restitué au propriétaire et fixe même le montant de l'indemnisation**

## **Pour l'acquisition amiable et l'expropriation**

**Si le propriétaire n'accepte pas les modalités de l'acquisition alors la procédure d'expropriation se déclenche.**

**Les propriétaires qui contestent l'indemnité proposée par l'expropriant peuvent saisir les tribunaux pour une nouvelle fixation des prix.**

**La Cour d'Appel est obligée de statuer sur le recours intentés dans les 3 mois qui suivent la date de sa saisine. La Cour de Cassation statue également dans les 3 mois qui suivent la date de sa saisine.**



**En définitive, le délai extrême de clôture d'une affaire est de 10 mois et 10 jours.**

**S'ils sont affectés par un projet d'utilité publique, les locataires de terrain ont également la possibilité d'avoir recours aux tribunaux de droit commun**

## **g. Le système de suivi**

**Il n'existe pas un mécanisme de suivi des procédures d'indemnisation, d'acquisition et d'occupation temporaire.**

C'est le défaut majeur de la législation nationale qui se traduit par:

- manque d'appui et de soutien administratif et procédural au cédant et à l'exproprié,
- Inspection des procédures et correction des parcours,
- Voie de fait et mainmise illégale
- Détournement des procédures,
- Occupation de l'ouvrage public ou saisie de certaines de ces composantes,

Lenteur voire abandon des projets



**Merci pour votre attention**