

**Loi n° 96-48 du 10 juin 1996, modifiant et complétant la loi n° 95-21 du 13 février 1995 relative aux immeubles domaniaux agricoles (1).**

Au nom du peuple,

La Chambre des Députés ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. - Sont abrogées les dispositions des articles 16 et 27 de la loi n° 95-21 du 13 février 1995 relative aux immeubles domaniaux agricoles et remplacées par ce qui suit :

Article 16 - 1 (nouveau). - Les terres domaniales sont exploitées en usufruit par les unités coopératives de production agricole conformément aux conditions prévues par la loi n° 84-28 du 12 mai 1984 organisant lesdites unités ainsi qu'aux conditions édictées par la présente loi.

Elles peuvent, également, être exploitées en usufruit par les techniciens sortant d'établissements de formation agricole et les jeunes agriculteurs qui en sont locataires.

L'usufruit est accordé en vertu d'un contrat signé par le ministre chargé des domaines de l'Etat, et ce, conformément au cahier des charges établi à cette fin par ce dernier. Le contrat prévoit notamment la superficie de l'exploitation concernée, la durée de l'usufruit et la redevance due par le bénéficiaire du droit en question, ainsi que toutes les autres obligations visant à assurer la mise en valeur et le développement de la terre domaniale agricole objet de l'usufruit.

La durée de l'usufruit ne peut excéder le reste de la durée du bail.

Le droit d'usufruit est régi par les dispositions du code des droits réels et les dispositions de la loi n° 84-28 du 12 mai 1984 dans la mesure où il n'y est pas dérogé par la présente loi.

---

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 4 juin 1996.

Article 27 (nouveau). - Tout preneur d'un immeuble domanial agricole ou tout titulaire d'usufruit qui le loue en totalité ou en partie, tout en conservant sa vocation agricole, est passible d'une amende de 200 dinars à 500 dinars par hectare loué. En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 200 dinars.

La peine sera d'une amende de 1000 dinars à 5000 dinars au cas où le titulaire du droit d'usufruit procède à la cession de son droit ou à son hypothèque, sous réserve des dispositions de l'article 16-3 de la présente loi.

Il sera également passible d'une amende de 5000 dinars à 10.000 dinars pour tout hectare dont il modifie la vocation agricole ou procède à son lotissement ou partage. En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 5000 dinars.

Au cas où la modification de la vocation agricole de l'immeuble, son lotissement ou son partage s'accompagne par sa location ou sa cession, l'amende sera de 10.000 dinars par hectare, outre une peine de prison de 16 jours à un an, ou l'une de ces deux peines seulement.

Le co-contractant du locataire ou du titulaire de droit d'usufruit est considéré dans tous les cas comme complice et est passible des mêmes peines.

Art. 2. - La loi n° 95-21 du 13 février 1995 relative aux immeubles domaniaux agricoles est complétée par les articles 16-2, 16-3, 16-4, 16-5, 16-6, 16-7 et 27 bis qui suivent :

Article 16-2. - Le titulaire du droit d'usufruit s'engage à exécuter les obligations prévues au cahier des charges et relatives aux opérations de mise en valeur, d'exploitation directe de la terre domaniale qui lui a été remise en usufruit.

Il s'engage également à ne pas louer, lotir, partager, céder à quelque titre que ce soit, la terre domaniale agricole objet de l'usufruit et qui constitue dans tous les cas une unité économique.

Art. 16-3. - L'usufruit ne peut être donné en hypothèque que sur autorisation du ministre chargé des domaines de l'Etat.

L'autorisation ne peut être accordée qu'en vue de garantir des prêts destinés à financer des investissements dans la terre domaniale agricole objet de l'usufruit.

Au cas où l'emprunteur manque à ses engagements vis à vis de l'établissement prêteur ou s'il est déchu de ses droits par l'Etat pour d'autres motifs, l'usufruit est transféré à l'établissement en question.

Ce transfert est effectué pour une durée suffisante pour le recouvrement des fonds prêtés, sans que cette durée n'excède celle prévue pour l'usufruit telle que mentionnée au contrat conclu avec l'emprunteur.

L'établissement bénéficiaire du transfert de l'usufruit peut procéder à la location de l'immeuble dans les limites de la durée du transfert, après autorisation du ministre chargé des domaines de l'Etat.

L'établissement prêteur et, le cas échéant, son locataire, sont soumis aux obligations de mise en valeur et de développement mises à la charge de l'emprunteur.

Article 16-4. - Au cas où l'exploitation domaniale agricole donnée en usufruit s'avère nécessaire en totalité ou en partie pour la réalisation d'un projet considéré d'utilité publique, ce qui est de nature à compromettre le programme de mise en valeur et de développement, le ministre chargé des domaines de l'Etat peut modifier le contrat d'usufruit ou le résilier avant l'arrivée de son terme.

Dans les deux cas le titulaire de l'usufruit peut réclamer une indemnisation pour les améliorations foncières et les plantations réalisées par ses soins sur la terre domaniale agricole. Le montant de l'indemnisation est fixé selon les conditions suivantes :

- que les améliorations foncières ou les plantations réalisées sur la totalité ou une partie de la terre déclarée d'utilité publique permettent au titulaire de l'usufruit de bénéficier d'une

indemnisation de la part de l'Etat lors de l'application des dispositions de l'alinéa premier du présent article,

- l'indemnisation n'est payée qu'au cas où les améliorations foncières ou les plantations conservent une valeur effective dans l'utilisation ou la production à la date de la reprise totale ou partielle de la terre domaniale agricole donnée en usufruit, avant l'expiration du terme du contrat,

- l'indemnisation est calculée sur la base du montant des investissements réalisés par le titulaire du droit d'usufruit et après décompte de l'amortissement.

Article 16-5. - Le titulaire du droit d'usufruit est déchu en cas de manquement à l'une des stipulations du contrat visé à l'alinéa 3 de l'article 16-1 de la présente loi, et ce, selon la procédure décrite à l'article 15 ci-dessus.

Article 16-6. - A l'expiration de la durée d'exploitation en usufruit, le titulaire de ce droit peut prétendre à une indemnisation pour la plus-value que la terre domaniale a acquise par ses soins.

Toutefois cette indemnisation n'est due qu'au cas où les investissements réalisés par le titulaire du droit d'usufruit conserve une valeur effective tant au niveau de l'utilisation qu'au niveau de la production à la date de la reprise de la terre donnée en usufruit.

Cette indemnisation est calculée sur la base du montant des investissements visés au précédent alinéa et après décompte de l'amortissement.

Article 16-7. - Le ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières se charge d'informer l'établissement prêteur bénéficiaire de l'hypothèque inscrit sur l'usufruit des cas de reprise de la totalité ou d'une partie de la terre, ou de déchéance.

En cas d'hypothèque de l'usufruit, l'indemnité visée aux articles 16-4 et 16-6 de la présente loi ne peut être payée qu'après production d'une attestation de main-levée délivrée par l'établissement prêteur.

Article 27 bis. - Outre les sanctions prévues par la législation en vigueur et notamment par le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et la loi relative à la protection des terres agricoles, tout acquéreur d'un immeuble domanial soumis aux conditions prévues à l'article 23 de la présente loi, qui procède à sa location en totalité ou en partie ou qui contrevient aux dispositions des paragraphes C, D et E dudit article, est passible des peines suivantes :

- une amende de 200 dinars à 500 dinars pour tout hectare loué,

- une amende de 500 dinars à 1000 dinars pour tout hectare alinéa tout en conservant sa vocation agricole au cours de la période prévue à l'article 23 de la présente loi. En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 500 dinars,

- une amende de 5000 dinars à 10.000 dinars pour tout hectare ayant fait l'objet d'une modification de sa vocation agricole, loti ou partagé au cours de la période prévue à l'article 23 de la présente loi. En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 5000 dinars.

En cas de cumul entre la modification de la vocation agricole de l'immeuble, son lotissement ou son partage d'une part et son aliénation ou promesse de vente ou sa location en totalité ou en partie au cours de la période précitée d'autre part, l'amende sera égale au prix de vente ou au montant figurant dans la promesse de vente et ne peut être inférieure à 10.000 dinars par hectare, outre une peine de prison de 16 jours à 2 ans, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Son co-contractant sera, dans tous les cas, considéré comme complice et sera passible des mêmes peines.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne et exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 10 juin 1996.

**Zine El Abidine Ben Ali**