

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 :

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article Premier - On entend par immeubles domaniaux agricoles les terres dont l'Etat est propriétaire et qui sont destinées à la production agricole, celles pouvant servir de support à cette production ou celles qui ont été classées comme tels conformément à la législation en vigueur, quelle que soit leur situation, ainsi que les bâtiments qui s'y trouvent.

Art. 2 - les immeubles domaniaux agricoles ne peuvent être aliénés qu'à des fins de régularisation et d'échange prévus aux chapitres III et IV de la présente loi .

Art. 3. - l'exploitation des immeubles domaniaux agricoles se fait sous forme :

- d'affectation
- de bail
- d'usufruit

CHAPITRE II

DE L'EXPLOITATION

DES IMMEUBLES DOMANIAUX AGRICOLES

SECTION I : L'AFFECTATION

Art. 4. - les immeubles domaniaux agricoles peuvent être affectés au profit des établissements publics dont les attributions se rapportent à l'enseignement, la formation, la recherche

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 7 février 1995.

scientifique et la vulgarisation agricole, des entreprises publiques chargées de l'une de ces missions ainsi qu'au profit des structures d'apprentissage dans le secteur agricole.

Les immeubles domaniaux agricoles peuvent être affectés également , le cas échéant , au profit des services de l'Etat .

L'affectation s'effectue dans les limites des besoins de ces entités et conformément aux exigences de leurs programmes

Art. 5. - L'affectation est gratuite et a lieu par décision du ministre chargé des domaines de l'Etat, suite à une demande du ministre sous l'autorité ou la tutelle duquel se trouve le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure intéressé par l'immeuble. La décision d'affectation précise le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire ainsi que l'usage pour lequel est destiné l'immeuble.

L'immeuble affecté ne peut être utilisé que par le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire. L'immeuble ne peut être utilisé qu'aux fins pour lesquelles il a été affecté .

Art. 6. - Les services, les établissements publics, les entreprises publiques et les structures affectataires sont tenus de remettre l'immeuble au ministre chargé des domaines de l'Etat lorsqu'il devient inutile pour eux, s'il a été décidé de le réaffecter à une autre entité dont le besoin s'avère plus impérieux ou afin qu'il soit exploité sous d'autres formes.

Au cas où l'immeuble demeure inexploité, le ministre chargé des biens domaniaux procède à sa reprise par décision et en informe le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire.

SECTION II : LE BAIL

Art. 7. - Les terres domaniales agricoles et les bâtiments qui s'y trouvent sont loués aux enchères publiques, par voie d'appel d'offres ou par entente directe et ce à des fins d'exploitation et de mise en valeur.

Le bail est conclu par le ministre chargé des domaines de l'Etat.

Art. 8. - La publication de l'avis de location aux enchères publiques se fait après détermination de la mise à prix par deux experts des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Il peut être fait recours à la location par voie d'appel d'offres après détermination de la valeur selon la procédure prévue à l'alinéa précédent.

Art. 9. - Peuvent être louées par entente directe les parcelles domaniales agricoles dont les listes sont fixées par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat .

Il peut également être fait recours à la location par entente directe lorsque les enchères publiques ou l'appel d'offres s'avèrent infructueux, et ce après un nouvel appel à la concurrence avec d'autres conditions.

Art. 10. - En ce qui concerne le bail par entente directe et le bail au profit des sociétés de mise en valeur et de développement agricole, des techniciens sortant des établissements de formation agricole, des jeunes agriculteurs, des ex-coopérateurs des coopératives agricoles dissoutes et de ses ouvriers permanents ou ceux des fermes domaniales restructurées, la valeur locative est fixée par décision des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat. Sont pris en considération lors de la détermination de cette valeur la qualité du sol, les moyens de

production, sa situation ainsi que les bâtiments et les équipements s'y trouvant.

Art. 11. - Le bail ne peut pas être consenti pour une durée inférieure à trois ans .

Pour les sociétés de mise en valeur et de développement agricole , la durée du bail peut être fixée à vingt cinq ans . Elle est susceptible d'être prorogée jusqu'à quarante ans .

La durée du bail peut être fixée à quarante ans pour les techniciens sortant des établissements de formation agricole et les jeunes agriculteurs.

Art. 12. - Dans tous les cas , le bail est conclu sur la base d'un cahier de charges établi par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat .

Pour les techniciens cités ci-dessus , le cahier de charges doit mentionner l'obligation de se consacrer exclusivement à l'exploitation agricole de l'immeuble loué .

Art. 13. - Le loyer annuel est payé d'avance. Toutefois , en ce qui concerne les techniciens sortant des établissements de formation agricole, les jeunes agriculteurs, les ex-coopérateurs des coopératives dissoutes et ses ouvriers permanents ou ceux des fermes domaniales restructurées, le mode de règlement du loyer est fixé par le cahier de charges visé à l'article précédent. Ledit cahier peut stipuler des délais de grâce ou des dispenses de paiement du loyer pour une durée déterminée.

Art. 14. - Par dérogation aux dispositions de la présente section, le bail peut être autorisé, dans certains cas, par décret, notamment au profit :

- des entreprises publiques chargées de missions de production agricole .

- des groupements interprofessionnels dans le secteur agricole, des coopératives centrales et autres organismes et organisations dont l'activité revêt un caractère d'utilité publique, et ce dans les limites de leurs programmes approuvés par les Ministres chargés de l'Agriculture et des Domaines de l'Etat.

Art. 15. - Le preneur ou son héritier qui contrevient à l'une des conditions du bail est déchu de son droit, trois mois à partir de la date de mise en demeure restée sans effet. Celle-ci lui est adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à son domicile ou par la voie administrative et remise contre sa signature, celle de son employé ou de son cohabitant majeur.

Le contrat de location et le cahier de charges doivent faire mention des dispositions de l'alinéa précédent.

La déchéance est prononcée par arrêté motivé des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat et immédiatement exécutée par le gouverneur, nonobstant toute action en justice et sous réserve toutefois, des dispositions de l'article 44 de la loi N°72-40 du 1er juin 1972 relative au tribunal Administratif.

Pour ce faire le gouverneur peut recourir, le cas échéant, à l'usage de la force publique .

SECTION III : L'USUFRUIT

Art. 16. - L'exploitation des terres domaniales agricoles sous forme d'usufruit se limite uniquement aux unités coopératives de production agricole selon les conditions prévues par la loi N° 84-28 du 12 Mai 1984 organisant lesdites unités.

CHAPITRE III

DE L'ALIENATION EN VUE DE LA REGULARISATION D'ANCIENNES SITUATIONS FONCIERES

SECTION I : DISPOSITIONS GENERALES

Art. 17. - il est procédé à l'aliénation par entente directe afin de régulariser la situation des exploitants d'immeubles domaniaux agricoles dans le cadre du décret du 9 septembre 1948 relatif à l'aliénation du domaine privé rural de l'Etat et celle des attributaires d'immeubles domaniaux agricoles conformément à la

loi N° 70-25 du 19 mai 1970 fixant les modalités de cession des terres domaniales à vocation agricole.

Il peut être également procédé à l'aliénation par entente directe des immeubles domaniaux agricoles dites terres sialines et les grands domaines revenant à l'Etat par la liquidation des ex-habous publics ou de Zaouia, et ce au profit de leurs occupants héritiers du constituant des habous ou autres exploitants de bonne foi, sur la base d'une valeur particulière fixée par décret.

Art. 18. - Les listes des concernés par la régularisation de la situation des immeubles domaniaux agricoles par voie d'aliénation par entente directe, sont établies par des commissions régionales consultatives et révisées par une commission nationale consultative.

Sous réserve des dispositions du deuxième alinéa de l'article 17 de la présente loi, les listes en question et les prix de cession de ces immeubles sont arrêtés par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat et approuvés par décret.

Art. 19. - La composition de la commission nationale consultative et des commissions régionales consultatives mentionnées à l'article 18 de la présente loi et leur mode de fonctionnement sont fixés par décret.

Art. 20. - Par dérogation aux dispositions de la présente section, l'aliénation peut être autorisée par décret conformément au dernier paragraphe de l'article 86 du code de la comptabilité publique .

SECTION II : OBLIGATIONS ET DROITS DES BENEFICIAIRES DE LA REGULARISATION

Art. 21. - L'acquéreur règle lors de la signature du contrat la totalité du prix en cas d'aliénation au comptant ou la première échéance en cas de paiement échelonné, à condition que le nombre d'échéances n'excède pas dix annuités. La partie du prix non acquittée sera majorée d'un montant calculé sur la base du taux d'intérêt légal prévu à l'article 1100 du code des obligations et des contrats et les textes qui l'ont modifié ou complété.

Dans les deux cas de vente au comptant et de vente à crédit, le prix est majoré du taux prévu à l'article 86 du code de la comptabilité publique au titre des frais de vente.

Le paiement doit être fait au comptant pour les immeubles visés au deuxième alinéa de l'article 17 de la présente loi.

Art. 22. - En cas de vente à crédit, une hypothèque de premier rang est inscrite sur l'immeuble, au profit de l'Etat afin de garantir le paiement du reliquat du prix. Elle est portée sur les registres de la conservation foncière au cas où l'immeuble est immatriculé.

L'acquéreur au comptant ou à crédit ne peut hypothéquer l'immeuble qu'à des fins de mise en valeur et développement agricole, et ce après accord des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat

Dans ce cas, l'Etat peut renoncer à son droit de priorité prévu au premier alinéa du présent article.

Art. 23. - l'acquéreur est tenu :

a - de payer le prix dans les délais impartis

b - d'exploiter l'immeuble directement et d'une manière efficiente, à des fins agricoles pendant 20 ans de la date de mise en possession.

En cas de décès de l'acquéreur, la condition de l'exploitation directe est mise à la charge de tous ses héritiers ou de celui qu'ils ont chargé de l'exploitation de l'immeuble.

c - de ne pas modifier, même partiellement, la vocation agricole de l'immeuble.

d - de ne pas lotir l'immeuble même si le lotissement permet la préservation de sa vocation agricole .

e - de ne pas aliéner ou promettre d'aliéner totalement ou partiellement, l'immeuble pendant une période ne pouvant pas être inférieure à 20 ans de la date de mise en possession .

Et même après l'écoulement de ce délai, l'aliénation des terres qui ont conservé leur vocation agricole demeure subordonnée à la production d'une attestation de main-levée délivrée par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat. Il en est de même pour les terres qui ont perdu leur vocation agricole. Toutefois, dans ce cas l'attestation de main-levée est délivrée conformément à la législation relative au paiement de la plus-value immobilière.

Dans tous les cas, l'acquéreur est tenu de respecter les obligations prévues par le présent article pendant toute la période de paiement, sans toutefois que la durée du contrôle soit inférieure à cinq ans, même au cas où la durée de la possession excède vingt ans.

Sont dispensés des obligations mentionnées au présent article, exceptée celle du paiement du prix, les acquéreurs des immeubles mentionnés au deuxième alinéa de l'article 17 de la présente loi.

Art. 24. - Les travaux effectués et les actes établis en violation des paragraphes "c", "d" et "e" de l'article 23 de la présente loi sont considérés comme nuls de nullité absolue.

Toutefois, le lotissement ou la vente peut faire l'objet d'une autorisation écrite préalable des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

L'autorisation ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel et pour des considérations impérieuses. Lorsqu'elle concerne la vente, elle ne peut être accordée qu'une fois remplies les deux conditions suivantes :

a - que le contractant avec l'Etat ait rempli toutes les obligations à sa charge durant cinq ans au moins de la date de mise en possession .

b - que le nouvel acquéreur s'engage à respecter les conditions prévues au contrat de vente initial passé entre l'Etat et l'attributaire et de prendre en charge les obligations de celui-ci.

Le respect de ces deux conditions n'est pas exigé en cas de vente au profit des agences foncières touristique, industrielle et d'habitation, des collectivités locales, et de l'agence de la réforme agraire dans les périmètres publics irrigués, au cas où l'immeuble est indispensable pour une opération d'échange dans le cadre du remembrement foncier.

Art. 25. - Il est fait mention au contrat de vente que le manquement à l'une des conditions prévues à l'article 23 de la présente loi entraîne la déchéance du droit du propriétaire ou de ses ayants droits.

La clause de déchéance est inscrite sur le titre foncier au cas où l'immeuble est immatriculé et sa radiation ne peut avoir lieu que sur présentation d'une attestation de main-levée qui sera délivrée après que l'acquéreur ait rempli les conditions sus-visées.

Art. 26. - L'attributaire, ou son ayant droit est déchu de son droit au cas où il contrevient à l'une des conditions prévues à l'article 23 de la présente loi. La déchéance est prononcée selon la procédure décrite à l'article 15 de la présente loi.

La notification de l'arrêté de déchéance est faite à l'intéressé ou, le cas échéant, à ses héritiers connus ainsi qu'aux créanciers hypothécaires, selon la procédure décrite à l'article 15 de la présente loi.

L'arrêté de déchéance est inscrit sur le titre de propriété au cas où l'immeuble est immatriculé .

Art. 27. - Outre les sanctions prévues par la législation en vigueur, notamment la loi relative aux autorisations de bâtir, le code de l'urbanisme et la loi relative à la protection des terres agricoles, tout acquéreur d'un immeuble domanial, assujéti aux conditions prévues à l'article 23 de la présente loi qui contrevient aux dispositions des paragraphes "c", "d" et "e" dudit article est passible des peines suivantes :

- une amende de 500 à 1000 dinars pour tout hectare aliéné tout en conservant sa vocation agricole .

En aucun cas l'amende ne peut être inférieure à 500 dinars .

- une amende de 5000 à 10000 dinars pour tout hectare ayant fait l'objet d'une modification de 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 5000 dinars .

En cas de modification de la vocation agricole de l'immeuble au cours de la période sus-indiquée et son aliénation ou promesse d'aliénation totale ou partielle, l'acquéreur sera passible d'une amende égale au prix de vente, sans qu'elle soit inférieure à 10000 dinars, et d'un emprisonnement de 16 jours à deux ans, ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le co-contractant est considéré dans tous les cas comme complice et est passible des mêmes peines .

Art. 28. - L'acquéreur est tenu , pendant la période prévue à l'article 23 de la présente loi, d'autoriser la réalisation des travaux d'utilité publique sur l'immeuble qui lui est attribué .

Il a le droit de réclamer de l'établissement bénéficiaire de ces travaux la valeur de la superficie nécessaire à leur réalisation , calculée sur la base du prix d'achat majoré du taux d'intérêt légal et d'une indemnisation des dommages causés aux plantes , cultures et bâtiments plantés ou construits par ses soins . Cette valeur est déterminée par deux experts des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat , auxquels peut se joindre un expert que le tribunal désigne si celui qui a subi le dommage, en exprime la demande.

CHAPITRE IV

L'ECHANGE

Art. 29. - 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, des établissements publics ou des entreprises publiques, qu'ils soient agricoles ou non

Art. 30. - L'échange se fait après détermination de la valeur des deux immeubles objet du contrat d'échange par deux experts des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières .

En cas de différence de valeur des immeubles à échanger, la soule est supportée par la Trésorerie Générale de l'Etat ou par l'échangiste, selon le cas.

Art. 31. - L'immeuble provenant de l'échange est inscrit aux sommiers de consistance du domaine privé de l'Etat. Le contrat d'échange est inscrit sur le titre de propriété au cas où l'immeuble est immatriculé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS COMMUNES

Art. 32. - Les contrats afférents aux immeubles domaniaux agricoles conclus avant la date de promulgation de la présente loi, demeurent soumis aux conditions légales, réglementaires et contractuelles en vigueur à la date de leur conclusion .

Néanmoins les arrêtés de déchéance qui les concernent sont exécutés conformément à l'article 15 de la présente loi.

Art. 33. - Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente loi, notamment le décret du 9 Septembre 1948 relatif à l'aliénation du domaine privé rural de l'Etat, la loi N°67-9 du 8 Mars 1967 portant exonération, des droits de timbre et d'enregistrement, des actes de cession à titre onéreux des biens immeubles ruraux à vocation agricole, et la loi N° 70-25 du 19 Mai 1970 fixant les modalités de cession des terres domaniales à vocation agricole telle que modifiée par la loi N° 88-112 du 18 Août 1988.

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

Tunis, le 13 février 1995.

Zine El Abidine Ben Ali