



Strasbourg, le 30 mai 2022

**CDL-REF(2022)020**

**Avis no. 1076 / 2022**

Fr. seul.

**COMMISSION EUROPÉENNE POUR LA DÉMOCRATIE PAR LE DROIT**  
**(COMMISSION DE VENISE)**

**TUNISIE**

**PROJET DU CODE DES BIENS DE L'ÉTAT**

**ET**

**EXPOSE DES MOTIFS \***

*\* Traduction non officielle*



**République Tunisienne**

**Le Ministère des Domaines de l'État et des Affaires Foncières**

# **Projet du Code des Biens de l'Etat**

Projet du décret-loi n° ..... du..... portant promulgation du Code des biens de l'Etat.

Le Président de la République

Vu la Constitution,

Vu le décret présidentiel n° 2021-117 du 22 septembre 2021 relatif aux mesures exceptionnelles,

Après délibérations du conseil des ministres

Prend le décret-loi dont la teneur suit :

Article premier :

Est promulgué, en vertu de ce décret-loi, le « Code des biens de l'Etat ».

Article 2 :

Sont abrogées à compter de la mise en vigueur dudit code, toutes dispositions contraires et notamment :

- Le décret du 24 juillet 1871, relatif à la non déchéance de Bayt Al Mal.
- Le décret beylical du 18 juin 1918 relatif à la gestion et à l'aliénation du domaine privé des biens immobiliers de l'Etat et ensemble les textes qui l'ont modifiés ou complétés.
- Le décret du 15 février 1932, relatif aux épaves terrestres et autres vacances et tous les textes le modifiant ou le complétant.
- Le décret beylical du 24 décembre 1935 relatif aux modalités d'acquisition de biens en déshérence.
- La loi n° 1995-21 du 13 février 1995 relative aux immeubles domaniaux agricoles, telle que modifiée et complétée par la loi n° 1996-48 du 10 juin 1996, loi n° 1998-11 du 10 février 1998, loi n° 2001-63 du 25 juin 2001 et loi n° 2017-52 du 04 juillet 2017 et tous les textes abrogés en vertu de sa promulgation

Article 3 :

Les textes législatifs régissant le domaine public de l'État restent en vigueur et sous réserve des dispositions de ce code.

# Code des Biens de l'Etat

## Titre préliminaire

### Dispositions générales

#### **Article premier :**

Les dispositions du présent Code s'appliquent aux fonds et à tous les droits qui en découlent, et qui constituent les biens de l'Etat, sous réserve de dispositions législatives particulières.

Ces dispositions visent à déterminer les composantes des biens de l'État.

#### **Article 2 :**

Le domaine de l'État est constitué de tous les biens et droits réels qui en découlent, appartenant à l'État de par leur nature ou en vertu de la loi ou de toute autre manière, ou à un établissement public à caractère administratif, ou à tous les organismes dont le budget est rattaché au budget de l'Etat.

Le domaine de l'État est de deux types : le domaine public et le domaine privé.

#### **Article 3 :**

Le domaine public de l'Etat ne peut faire objet de cession, location, saisie ou prescription acquisitive.

#### **Article 4 :**

Le domaine privé de l'État peut être cédé conformément aux conditions prévues par le présent code et ne peut être sujet ni de saisie ni de préemption. Il peut être acquis par prescription conformément aux conditions prévues par le code des droits réels, pourvu que la durée de possession ne soit pas inférieure à quarante ans dans tous les cas.

#### **Article 5 :**

Quiconque est mis à sa disposition un bien de l'État sous quelque forme que ce soit, est légalement responsable de son utilisation ou exploitation abusive ou de son défaut d'entretien.

**Article 6 :**

L'usage des biens de l'Etat est soumis aux principes d'égalité, de transparence et d'efficacité et il est géré conformément aux lois réglementant chaque catégorie de ces biens et aux règles énoncées dans le présent code.

**Titre premier**  
**Composantes du domaine de l'État**  
**Livre premier**  
**Le domaine public de l'Etat**  
**Chapitre premier**  
**Composantes du domaine public de l'État**

**Article 7:**

Le domaine public de l'Etat comprend tous les biens mobiliers ou immobiliers ainsi que les droits qui en découlent, les biens des entités publiques indiquées à l'article 2 du présent code et affectées par leur nature ou en vertu de la loi ou postérieurement à un aménagement spécial nécessaire pour en permettre l'usage public.

**Article 8 :**

Le domaine public de l'Etat est constitué de biens naturels et de biens artificiels et comprend notamment :

- Le Domaine public maritime
- Le Domaine public hydraulique
- Le Domaine forestier
- Le Domaine Archéologique & Monuments Historiques
- Le Domaine public routier
- Le Domaine public des chemins de fer
- Le Domaine public des ports de toutes sortes
- Le Domaine public des fréquences radioélectriques
- Le Domaine public militaire
- L'Espace aérien national et aéroports
- Les infrastructures de santé de base, éducatives, universitaires, culturelles, de jeunesse et sportives relevant de l'Etat.

- Les Archives et documents publics et documents d'identité
- Les Monuments religieux
- Les Droits réels et servitudes au profit du domaine public de l'Etat
- Les Zones économiques franches et passages frontaliers terrestres
- Les Ressources naturelles de surface et souterraines

Ainsi que tous les biens considérés comme biens publics par la loi.

Ces biens sont soumis aux textes qui les régissent sans contrevenir aux dispositions du présent code.

**Article 9 :**

Les biens acquis par les établissements publics et les établissements publics à caractère non administratif font partie du domaine public de l'État sous condition qu'ils soient mis à la disposition du public conformément aux dispositions de l'article 6 du présent code.

## **Deuxième chapitre**

### **Création du domaine public de l'Etat**

**Article 10 :**

Le domaine public de l'Etat est préservé en le délimitant sur la base des règles de transparence et de publicité, conformément aux procédures prévues par les textes spécifiques à chaque type.

**Article 11 :**

Sont incorporées dans le domaine public de l'Etat, les biens immobiliers appartenant au domaine privé de l'Etat et nécessaires au domaine public de l'Etat en vertu d'un arrêté du ministre chargé des domaines de l'Etat sur proposition du ministre chargé du domaine public concerné.

**Article 12 :**

Un bien immobilier ne peut être déclassé du domaine public de l'Etat et être incorporé dans le domaine privé de l'Etat qu'afin de servir l'intérêt général ou suite au recul des limites du bien naturel.

Le déclassement ne peut se faire que par décret.

**Article 13 :**

Il est possible de transférer la gestion de parties du domaine public de l'Etat d'une entité publique à une autre.

Les modalités de transfert sont fixées par décret.

**Deuxième livre**  
**Le domaine privé de l'État**  
**Chapitre premier**  
**Composantes du domaine privé de l'État**

**Article 14 :**

Le domaine privé de l'Etat est constitué de tous les biens mobiliers ou immobiliers ainsi que les droits qui en découlent appartenant à l'Etat, qui ne faisant pas partie du domaine public de l'Etat, et comprend notamment :

- Les Immeubles domaniaux agricoles.
- Les Bâtiments et terrains domaniaux non agricoles.
- Les Biens affectés aux missions diplomatiques et aux bureaux consulaires à l'étranger.
- Les Montagnes non labourées.
- Les Terrains domaniaux soumis au régime forestier.
- Les Terrains délaissés ouverts au public.
- Tous les biens immobiliers délaissés (muwat) en général.
- Les biens déclassés du domaine public de l'État.
- Les parties non délimitées du domaine public de l'état et qui ont perdu ce caractère.
- Les titres, engagements et valeurs diverses appartenant à l'Etat.
- Les Droits réels grevant la propriété d'autrui au profit du domaine privé de l'État.
- Les legs qui n'ont pas d'héritiers.
- Les carrières relevant du domaine privé de l'État.
- Epaves et biens vacants sans propriétaire apparent.
- Trésors et objets cachés.

- Les biens confisqués.
- Biens nationalisés conformément aux lois.
- Fonds de commerce.

## **Deuxième chapitre**

### **Des modalités d'acquisition du domaine privé de l'Etat**

#### **Article 15 :**

Le domaine privé de l'État est acquis conformément aux motifs prévus au Code des droits réels et aux dispositions prévues au présent Code.

#### **Première section : Achat**

##### **Article 16 :**

L'achat au profit du domaine privé de l'Etat se fait conformément aux procédures de la commande publique.

##### **Article 17 :**

L'Etat ne peut procéder à l'achat par entente directe que pour la nécessité de développer les réserves foncières du domaine de l'Etat ou pour la réalisation de projets publics programmés et approuvés, ou de projets dans le cadre du partenariat entre le secteur public et le secteur privé.

L'État peut exercer le droit de priorité pour l'achat des biens mobiliers à caractère artistique, culturel ou historique.



## **Deuxième section**

### **Les Donations**

#### **Article 18 :**

Les donations au profit du domaine public ne peuvent être soumises à conditions ou révocables.

Cependant, il est permis au donateur de préciser un aspect particulier pour l'utilisation du bien donné ou offert. La condition ainsi précisée doit être respectée sauf empêchement.

A défaut, les donations restent valables et la condition est annulée.

#### **Article 19 :**

Les donations au profit du domaine de l'Etat sont rédigées par acte sous-seing privé.

Les donations émanant des institutions, organisations internationales, et autres organismes étrangers sont soumises à la législation nationale à moins qu'une convention internationale ratifiée n'en dispose autrement.

## **Troisième section**

### **Les successions et biens vacants**

#### **Article 20 :**

Les biens sans héritiers appartiennent à l'État.

#### **Article 21 :**

Les biens immobiliers vacants, non immatriculés et sans propriétaire appartiennent à l'État.

Est considéré vacant, tout immeuble ou droit réel sur un immeuble non immatriculé qui n'a pas de propriétaire apparent.

#### **Article 22 :**

Les immeubles vacants non immatriculés et les droits y afférents sont inclus dans le domaine privé de l'État, selon les procédures de reconnaissance et de délimitation.

**Article 23 :**

Sont transférés au domaine privé de l'état :

- Les actions, obligations et autres valeurs mobilières dont la revendication est déchu de plein droit en vertu de la loi ou par convention, ainsi que les bénéfices et excédents en résultant.
- Les dépôts financiers et, d'une manière générale, tous les avoirs en espèces auprès des banques et établissements financiers et de tous les établissements recevant des fonds par dépôt ou compte courant, n'ayant pas fait l'objet d'une opération ou d'une revendication par leurs ayants droits depuis quinze ans, sauf si d'autres lois en disposent autrement.
- Les titres et tous soldes en résultant et déposés auprès des banques et autres établissements de dépôt de titres, quel que soit le motif du dépôt, s'ils ne font pas l'objet d'une opération ou d'une revendication par leurs bénéficiaires pendant une durée de quinze ans.

Les banques et établissements concernés doivent notifier aux bénéficiaires de ces sommes, titres et autres catégories susvisés, à leur dernière adresse connue les délais de prescription. Les délais de prescription susmentionnés doivent être publiés au Journal Officiel de la République Tunisienne six mois avant leur expiration.

**Article 24 :**

Les agents de l'État habilités ont le droit de consulter tous les documents des institutions mentionnées au chapitre précédent, ce qui permettrait le contrôle des sommes et titres revenant à l'État, compte tenu des législations relatives à l'accès à l'information et la protection des données personnelles.

## **Quatrième section**

### **Epaves terrestres et maritimes**

#### **Article 25 :**

Les épaves terrestres et maritimes, y compris les débris marins, relèvent du domaine privé de l'État, ainsi que les objets abandonnés qui deviennent bien privé de l'État s'il n'est pas prouvé légalement qu'ils appartiennent à autrui conformément à la législation en vigueur.

#### **Article 26 :**

Il est possible de récupérer ce qui a été précédemment transféré au domaine privé de l'État à partir d'épaves terrestres ou maritimes ou d'objets abandonnés, à condition que leur propriété soit prouvée et que les frais de leur conservation soient payés. Leur valeur peut être récupérée cas de vente. Cette demande se prescrit après un an à compter de la date de déchéance.

## **Cinquième section**

### **Trésors et objets cachés**

#### **Article 27 :**

Est considéré trésor aux termes de ce code, tout ce qui est enfoui ou caché ayant une valeur matérielle ou immatérielle et qui a été découvert ou trouvé par hasard, et dont la propriété n'a pas été prouvée.

#### **Article 28 :**

Contrairement aux dispositions de l'article 25 du Code des droits réels, les trésors découverts ou trouvés dans le domaine de l'État sont considérés comme des biens de l'État, et le détenteur ou le possesseur n'a d'autre choix que de réclamer ce qu'il a dépensé pour la préservation et l'entretien, le cas échéant.

## **Chapitre 3**

### **Reconnaissance et délimitation du domaine privé de l'Etat**

#### **Article 29 :**

La reconnaissance et la délimitation ont pour objectif d'investiguer et révéler ce qui appartient au bien privé de l'État, en termes de biens immobiliers ou de droits immobiliers dont les titres de propriété ne sont pas détenus, jusqu'à leur recensement et délimitation.

A cette fin, une commission régionale nommée « commission de reconnaissance et de délimitation du domaine privé de l'Etat » est créée au niveau de chaque gouvernorat et présidée par un magistrat du corps judiciaire. Ses attributions, sa composition et son fonctionnement sont fixés par décret.

#### **Article 30 :**

La commission conclut ses travaux par la rédaction d'un rapport définitif qui est approuvé par décret et une réquisition d'immatriculation est déposée à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

## **Troisième livre**

### **Contrôle du domaine de l'état**

#### **Chapitre 31 :**

Le Ministère en charge du domaine de l'Etat est chargé de disposer des biens appartenant au domaine privé de l'Etat et du contrôle de son utilisation, des aspects de son emploi et de son entretien, en tenant compte de la législation et de la réglementation en vigueur.

Il contrôle également l'utilisation, la disposition et l'entretien des biens des collectivités locales et des entreprises publiques.

**Article 32 :**

Le contrôle est effectué par des agents habilités à cet effet ayant prêté serment devant le Président du tribunal de première instance dont ils relèvent, et sur la base des travaux d'inspection administrative effectués par les membres du corps de contrôle général des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

A ce titre, il leurs sont conférés les pouvoirs les plus étendus et ils jouissent en conséquence du droit d'accès absolu à tout document et autres pièces justificatives, sans qu'ils soient opposés par le secret professionnel. Ils ont également le droit de demander l'assistance de la force publique en cas de besoin.

**Article 33 :**

Le contrôle des biens de l'Etat, outre le contrôle exercé par le ministère chargé du domaine de l'Etat, est soumis au contrôle des différentes structures administratives d'inspection et de la Cour des comptes, tout en respectant les impératifs de la sécurité intérieure et de la défense nationale.

## **Quatrième livre**

### **Du recensement et de la tenue des registres des biens de l'État**

**Article 34 :**

Le domaine de l'Etat est tenu par le ministère chargé des domaines de l'Etat dans des registres physiques et électroniques selon un système électronique sécurisé.

Les extraits ou certificats de consignation mises à jours, sont remis à toute personne ayant la qualité.

Ces extraits ou certificats de consignation ne peuvent être remis à toute personne ayant intérêt qu'après ordonnance sur requête.

Les types de registres et les modalités de leur tenue sont fixés par décret.

## **Chapitre premier**

### **Les règles de tenue des registres**

#### **Article 35 :**

Le Ministère chargé des domaines de l'Etat est tenu de consigner toutes les données relatives à l'acquisition et à l'aliénation des domaines de l'Etat dans des registres et les met à jour.

#### **Article 36 :**

La tenue des registres des domaines de l'Etat est soumise aux dispositions des textes en vigueur.

#### **Article 37 :**

Les structures prévues par l'article 2 du présent code doivent remettre au ministère chargé des domaines de l'Etat, les données relatives aux biens immobiliers et mobiliers de l'Etat qu'ils gèrent selon un calendrier et des conditions fixées par décret.

## **Deuxième chapitre**

### **Inscription des droits réels et des hypothèques y afférentes**

#### **Article 38 :**

Le Ministère en charge des domaines de l'Etat procède à la tenue de :

- Registres relatifs aux droits réels particuliers grevant les immeubles, entreprises et équipements fixes réalisés sur les différentes catégories des domaines de l'Etat, dans le cadre de concessions ou de contrats de partenariat entre le secteur public et le secteur privé ou

d'autres formes légales ainsi que des hypothèques les grevant conformément à la législation en vigueur.

- Registres spécifiques aux droits réels grevés au profit de l'Etat.

**Article 39 :**

Le domaine de l'Etat ne peut être géré que postérieurement à sa consignation et sa mise à jour dans les registres.

**Deuxième titre**

**Dispositions relatifs au domaine privé non agricole de l'Etat**

**Livre premier**

**Modalités de gestion du domaine privé non agricole de l'Etat**

**Chapitre premier**

**Dispositions générales**

**Article 40 :**

L'État gère directement de ses biens non agricoles et ce selon l'une des modalités suivantes :

- Occupation temporaire.
- Concession
- Partenariat avec le secteur privé.
- Bail
- Mise à disposition.
- Affectation

Les dispositions relatives à la déclaration des conflits d'intérêts et aux principes d'intégrité stipulés dans la législation en vigueur s'appliquent aux modalités d'exploitation des biens de l'État indiquées dans le présent code.

**Article 41 :**

L'expert des domaines de l'Etat évalue les sommes dues en contrepartie de chacune des modalités de gestion, pourvue qu'elles ne fassent l'objet de textes spécifiques.

**Deuxième chapitre****L'occupation temporaire****Article 42 :**

Le permis d'occupation temporaire comprend des parties du domaine public de l'État et du domaine privé de l'État.

**Article 43 :**

Le permis d'occupation temporaire est accordé aux fins de la réalisation de travaux ou d'activités non commerciales ne pouvant donner lieu à l'établissement d'équipements, de bâtiments ou d'entreprises fixes ou lourdes, pour une durée maximale de trois ans, non renouvelable tacitement, sous réserve des dispositions relatives aux catégories de domaines publics.

**Article 44 :**

Le permis d'occupation temporaire ne comporte aucun droit sur le bien au profit du bénéficiaire.

**Article 45 :**

Le bénéficiaire du permis d'occupation temporaire se porte garant pour les dommages résultant de son utilisation du bien.

**Article 46 :**

Il est interdit au bénéficiaire du permis d'occupation temporaire de le céder à d'autres. Toutefois ses héritiers peuvent continuer à en bénéficier jusqu'à l'expiration de son terme. Le transfert ne peut avoir lieu qu'à la demande expresse des héritiers ou certains d'entre eux, et



dans un délai n'excédant pas deux mois à compter de la date du décès. Passé ce délai, la demande ne sera plus recevable.

## **Troisième chapitre**

### **La concession**

#### **Article 47 :**

Les personnes morales peuvent exploiter le domaine privé non agricole de l'État en vertu de contrats de concession.

#### **Article 48 :**

Les contrats de concession sont soumis à la législation y-afférente, sous réserve que ça ne soit en contradiction avec les textes réglementant certaines catégories des domaines de l'État.

## **Quatrième chapitre**

### **Partenariat entre le secteur public et le secteur privé**

#### **Article 49 :**

Le domaine privé de l'Etat peut être exploité dans le cadre de contrats de partenariat entre le secteur public et le secteur privé conformément à la législation en vigueur.

#### **Article 50 :**

La résiliation des contrats de partenariat entre le secteur public et le secteur privé n'entraîne pas l'appropriation des immeubles domaniaux par les partenaires de l'État ou des tiers par suite de liquidation ou de division.

## Cinquième chapitre

### Le bail

#### **Article 51 :**

Le bail du domaine privé de l'Etat est soumis à sa propre réglementation et aux règles du bail civil et commercial.

#### **Article 52 :**

Les contrats de bail pour le domaine privé de l'état comprennent tous les biens immobiliers et leurs dépendances.

#### **Article 53 :**

Le domaine privé de l'État est loué aux enchères publiques, sous plis fermés ou par toute autre méthode qui assure l'égalité, la concurrence et la transparence.

Il peut faire recourir à la location par entente directe.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par décret.

#### **Article 54 :**

Les contrats de location des biens privés de l'Etat sont conclus pour une durée déterminée fixée par l'accord des deux parties, renouvelable sauf si l'une d'elles manifeste son non consentement pour le renouvellement.

L'approbation du bail ne dispense pas d'obtenir les permis légalement requis.

#### **Article 55 :**

Le bailleur doit pendant la durée du bail, tenir compte du bon usage du bien loué en ne l'endommageant pas, ou en l'utilisant pour des fins différentes de celles contractuelles, ou en le sous-louant, ou encore en transférant la disposition à d'autres sans le consentement du propriétaire.

**Article 56 :**

Le contrat de bail est résilié de plein droit dès lors qu'il est prouvé qu'il y a manquement à l'une des obligations contractuelles de la part du locataire, s'il en résulte la violation des obligations prévues à l'article précédent ou la non-livraison des biens loués, dans leurs délais, après avoir été averti conformément aux procédures légales.

## **Sixième chapitre**

### **La mise à disposition**

**Article 57 :**

La mise à disposition est de permettre aux personnes publiques ou privées d'être mise en possession par des immeubles ou parties de celles-ci relevant du domaine privé de l'État, pendant une période déterminée et sans contrepartie.

**Article 58 :**

Les immeubles domaniaux sont mis à disposition sous autorisation de l'autorité compétente pour exercer des activités ou des manifestations à but non lucratif à des fins sociales, culturelles, artistiques, récréatives, éducatives ou sportives.

**Article 59 :**

La mise à disposition ne donne pas droit à l'établissement d'entreprises ou de constructions fixes et permanentes sur les terrains et propriétés concernés par cette procédure, et toute action contraire entraîne la cessation de la mise à disposition.

**Article 60 :**

Le bénéficiaire de la mise à disposition est responsable des dommages résultant de son utilisation du bien.

**Article 61 :**

Il est interdit au bénéficiaire de la mise à disposition de céder la gestion du bien immobilier dont il dispose, de le louer ou de le donner à titre caritatif. Cependant, ses héritiers peuvent

continuer à bénéficier de la mise à disposition, jusqu'à ce qu'à expiration de son terme et le transfert ne peut avoir lieu que sur demande expresse des héritiers ou certains d'entre eux, et dans un délai n'excédant pas deux mois à compter de la date du décès.

A défaut, la demande ne sera plus recevable.

**Article 62 :**

Le permis précise la période de mise à disposition, à condition qu'elle n'excède pas la période nécessaire à la réalisation de la manifestation ou de l'activité en question.

## **Septième chapitre**

### **L'affectation**

**Article 63 :**

Les immeubles appartenant au domaine privé non agricole de l'Etat sont affectés au profit des ministères, des établissements publics administratifs et des établissements publics dont les textes de création autorisent le bénéfice.

L'affectation est effectuée à titre gratuit par arrêté du Ministre chargé des Domaines de l'Etat.

**Article 64 :**

Les conditions et modalités d'affectation des immeubles appartenant au domaine privé non agricole de l'Etat sont fixées par décret.

## **Huitième chapitre**

### **Les apports en nature**

**Article 65 :**

L'Etat peut apporter des biens mobiliers et immobiliers au capital des sociétés selon la législation en vigueur.

## Neuvième Chapitre

### Dispositions particulières pour la disposition des meubles

#### **Article 66 :**

Les structures de l'Etat prévues par les dispositions de l'article 2 du présent code disposent des biens mobiliers qui leur sont attribués sous la tutelle du ministère chargé des domaines de l'Etat et elles ne peuvent pas les céder à une autre structure administrative ou en faire échange entre elles dans le but de les réutiliser en dehors de l'administration sans autorisation du ministre chargé des domaines ou de son représentant.

#### **Article 67 :**

La disposition des biens meubles dont l'usage a cessé revient au ministère chargé des domaines de l'Etat, qui les remet à la disposition d'autres services ou de les cède ou les détruit en cas de besoin.

Les conditions d'application des dispositions du présent article sont fixées par décret.

#### **Article 68 :**

Les gains mobiliers appartenant à l'Etat et aux établissements publics sont aliénés par adjudication, appel à la concurrence ou par entente directe, le cas échéant.

Les conditions d'application des dispositions du présent article sont fixées par décret.

## **Deuxième livre**

### **Modalités d'aliénation des domaines privés non agricoles de l'État**

#### **Chapitre premier**

##### **L'aliénation**

###### **Article 69 :**

Les immeubles appartenant au domaine privé non agricole de l'État ne peuvent être cédés que par enchères publiques ou sous plis fermés ou toute autre méthode assurant la réalisation de l'égalité, de la concurrence et de la transparence, et ce conformément aux procédures qui sont fixées dans un cahier des charges établi à cet effet. La mise à prix est fixée par l'expert des domaines de l'Etat, sauf dispositions particulières.

Toutefois, ces immeubles peuvent être cédés par entente directe, dans les cas fixés par décret, et selon une valeur estimée par l'expert des domaines de l'Etat, sauf dispositions particulières.

###### **Article 70 :**

Si l'acheteur manque à l'une des obligations stipulées dans le contrat de vente ou à l'une des conditions figurant au cahier des charges, il sera déchu de son droit conformément aux modalités fixées par décret.

###### **Article 71 :**

En cas de déchéance du droit, l'Etat récupère l'immeuble et il a le droit de garder les installations légalement établies après compensation de leur valeur ou autorisation de leur enlèvement aux frais du déchu, avec tous les dommages au bien qui peuvent en résulter.

## **Deuxième chapitre**

### **L'échange**

#### **Article 72 :**

En cas de besoin, il peut être procédé à l'échange d'immeubles domaniaux non agricoles par des immeubles agricoles ou non agricoles.

L'échange n'est valable que par acte administratif.

#### **Article 73:**

Si l'échange entraîne une différence de valeur des immeubles à échanger, celle-ci est perçue en numéraire au profit de l'Etat si la différence est à son profit, et payée si elle est au profit de l'autre partie.

## **Troisième titre**

### **Dispositions particulières pour les immeubles domaniaux agricoles**

#### **Livre premier**

#### **Dispositions générales**

#### **Article 74 :**

On entend par immeubles domaniaux agricoles les terres dont l'État est propriétaire et qui sont destinées à la production agricole, ou pouvant servir de support ou celles qui ont été classées en terres agricoles conformément à la législation en vigueur, quelle que soit leur localisation, ainsi que les immeubles et ouvrages en relevant.

**Article 75 :**

L'exploitation des immeubles domaniaux agricoles et leur aliénation n'est possible que dans les cas prévus par le présent titre.

**Article 76 :**

L'exploitation des immeubles domaniaux agricoles se fait sous l'une des formes suivantes :

- Le Bail
- L'Affectation
- Le Partenariat avec le secteur privé.
- Le Droit d'usufruit.
- Le Droit de servitude.
- L'Occupation temporaire
- La Concession.

**Article 77 :**

Est créée une commission nationale chargée d'examiner les modalités d'exploitation des immeubles domaniaux agricoles et leur ré-exploitation, dont les attributions et la composition sont déterminées par décret.

## **Deuxième livre**

### **Le bail**

#### **Chapitre premier**

#### **Dispositions communes**

**Article 78 :**

Les terres agricoles et les bâtiments et installations qui s'y trouvent sont loués à des fins d'exploitation et de mise en valeur, selon les deux modalités suivantes :



- Aux enchères publiques,
- Par appel d'offres.

Ou de toute autre modalité garantissant la concurrence et la transparence

Dans des cas exceptionnels, le bail peut être conclu par entente directe ou après autorisation par décret, sur avis du ministre chargé de l'agriculture.

**Article 79 :**

Le bail est conclu au profit de personnes physiques et morales qui sont autorisées à exploiter des immeubles agricoles conformément à la législation en vigueur.

**Article 80 :**

Le loyer annuel est payé d'avance et la mise à prix ou la valeur locative est déterminée en fonction de critères approuvés par arrêté conjoint des deux ministres chargés des domaines de l'Etat et de l'agriculture.

**Article 81 :**

Les techniciens sortant des établissements de formation agricole, les jeunes agriculteurs, des ex-coopérateurs des coopératives agricoles dissoutes et de ses ouvriers permanents ou ceux des fermes domaniales restructurées, les diplômés chômeurs ou autres sont dispensés du paiement du loyer pendant une période fixée par le cahier des charges.

**Article 82 :**

Le bail expire avec la fin de la durée contractuelle sans nécessité de préavis entre les deux parties.

Le contrat de bail ne peut être renouvelé qu'après approbation du ministre chargé de l'agriculture sur demande de renouvellement du contrat obligatoirement présentée au ministère chargé des domaines de l'Etat six mois avant l'expiration du contrat en cours.

En cas d'expiration du délai prévu au contrat ou de refus de renouvellement, le preneur doit quitter le bien ou y être contraint en vertu d'une décision d'expulsion prise par le Ministre chargé des Domaines de l'Etat ou son mandataire après avis conforme du ministre chargé de l'agriculture.

Le gouverneur assure l'exécution immédiate de la décision d'expulsion à l'encontre du locataire ou de son successeur, et peut recourir, le cas échéant, à l'usage de la force publique.

### **Article 83 :**

Le contrat de location expire au décès du preneur. Toutefois, ses héritiers peuvent réclamer une indemnisation pour les améliorations foncières et les plantations réalisées par les soins du preneur et qui ont conservé une valeur effective pour l'utilisation ou la production.

Les héritiers dont il est tenu de subvenir à leurs besoins, sont en droit de demander la poursuite du contrat de location pour le restant de sa durée.

Le contrat de location est également résilié par la dissolution de la personne morale, et dans ce cas le curateur peut réclamer la valeur mentionnée au paragraphe précédent.

## **Deuxième chapitre**

### **Bail aux enchères publiques**

#### **Article 84:**

Le bail conclu suite aux enchères publiques se fait pour une durée de six ans.

Cette période peut être prorogée sur demande présentée par le locataire, dans un délai d'au moins un an avant la fin de la durée du contrat, accompagnée obligatoirement d'une étude technique approuvée par les autorités compétentes. La durée de la période de prorogation ne peut dépasser quinze ans.

## **Troisième chapitre**

### **Bail par appel d'offres**

#### **Article 85 :**

La location est effectuée par appel d'offres selon un cahier des charges approuvé par arrêté des deux ministres chargés des domaines de l'Etat et de l'agriculture.

**Article 86 :**

La commission prévue par l'article 77 du présent code fixe la liste des immeubles domaniaux agricoles destinés à la location sur appel d'offres.

**Article 87 :**

Le bail est conclu en sollicitant des offres pour une durée d'au moins vingt-cinq ans et d'au plus quarante ans

Il peut être prolongé selon des conditions et modalités fixées par décret.

## **Quatrième chapitre**

### **Bail par entente directe**

**Article 88 :**

Les immeubles domaniaux agricoles peuvent être loués par entente directe pour une durée de six ans, prorogable selon les prescriptions de l'article 85 du présent code. Les cas, conditions et modalités de la location par entente directe sont fixés par décret.

## **Cinquième chapitre**

### **Autorisation de bail par décret**

**Article 89 :**

Dans le cas de projets d'investissement agricole d'importance nationale, le bail peut être autorisé par décret, et ce conformément à la législation en vigueur.

Les procédures et conditions du bail sont fixées par décret sur proposition des deux ministres chargés des domaines de l'Etat et de l'agriculture.

## Sixième chapitre

### Des devoirs du preneur

#### **Article 90 :**

Le locataire ou ses héritiers sont tenus de respecter les conditions liées à la mise en valeur et au développement du bien et autres conditions stipulées dans le contrat de bail et le cahier des charges qui l'accompagne.

#### **Article 91 :**

Le preneur qui contrevient à l'une des conditions du bail, non liées aux à la mise en œuvre du programme de mise en valeur et de développement agricoles, est tenu de remédier au manquement relevé dans un délai de 60 jours après une mise en demeure. 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.

Au cas de manquement du preneur ou son héritier aux obligations liées à la mise en œuvre du programme de la mise en valeur et de développement agricoles telles que approuvées, une mise en demeure lui est adressée à son domicile afin de remédier au manquement relevé, dans un délai de six mois, selon la procédure décrite au premier paragraphe du présent article.

Faute de quoi, le preneur ou son héritier sera déchu de son droit par arrêté conjoint justifié des ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat.

#### **Article 92 :**

Le gouverneur informe le preneur déchu de son droit ou ses héritiers de la décision de déchéance et de la date de sa mise en exécution, à son domicile tel que mentionné dans le contrat de bail, par tout moyen laissant une trace écrite.

Le gouverneur se charge de l'exécution immédiate de l'arrêté en question contre le contrevenant ou son successeur, nonobstant toute action en justice, et sous réserve toutefois des dispositions de l'article 39 (nouveau) de la loi n° 72-40 du 1er juin 1972, relative au tribunal administratif telle que modifiée par les textes ultérieurs.

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

**Article 93 :**

La déchéance n'entraîne aucune indemnité au profit du preneur ou de ses ayants droit, sauf dans la limite des ouvrages autorisés.

**Article 94 :**

Dans le cas où le preneur abandonne volontairement le bien loué, le Ministre chargé des Domaines de l'Etat promulgue un arrêté de résiliation du contrat après avoir procédé aux vérifications nécessaires pour constater l'abandon.

L'Etat récupère immédiatement le bien et le preneur est tenu à payer les charges locatives pour la durée restante du contrat.

## **Troisième livre**

### **L'affectation**

**Article 95 :**

L'affectation est gratuite et s'opère par arrêté du ministre chargé des domaines de l'Etat suite à une demande du ministre sous l'autorité ou la tutelle duquel se trouve l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure intéressé par l'immeuble.

L'arrêté d'affectation précise l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire ainsi que l'usage pour lequel est destiné l'immeuble

**Article 96 :**

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

**Article 97 :**

L'immeuble affecté peut être repris sur arrêté du ministre chargé des domaines de l'Etat, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il devient inutile.
- 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'affectataire a gardé l'immeuble inexploité pour l'usage de l'affectation durant une période de deux ans à compter de la date de sa mise en possession.

## **Quatrième livre**

### **Partenariat entre le secteur public et le secteur privé**

**Article 98 :**

Le domaine agricole de l'Etat peut être exploité dans le cadre des contrats de partenariat entre le secteur public et le secteur privé conformément à la législation en vigueur.

L'immeuble agricole de l'Etat ne peut faire l'objet d'un apport au capital de la société du projet.

## **Cinquième livre**

### **L'usufruit**

**Article 99 :**

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 le présent code. 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 établis 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 le présent code.

## **Sixième livre**

### **Le droit de servitude**

#### **Article 100 :**

Compte tenu des dispositions particulières organisant les droits de servitude du Code des droits réels et de la législation réglementant le domaine public, un droit de servitude peut être utilisé sur des immeubles domaniaux agricoles en vue de la réalisation de projets ou de l'édification d'entreprises ou d'appareils dans le cadre d'activités agricoles ou activités non agricoles moyennant une redevance estimée par l'expert des domaines de l'Etat.

Les conditions d'exercice du droit de servitude et sa durée sont fixées par une convention conclue avec le ministre chargé des domaines de l'Etat après avis du ministre chargé de l'agriculture.

## **Septième Livre**

### **L'occupation temporaire**

#### **Article 101 :**

A titre exceptionnel, le ministre chargé des domaines de l'Etat et après avis du ministre chargé de l'agriculture peut autoriser l'occupation temporaire des immeubles domaniaux agricoles pour installer les équipements et moyens d'entreprise de bâtiments et de travaux publics, réaliser des travaux d'exploration des ressources naturelles, mener des expériences et des études techniques.

L'autorisation est accordée pour une durée maximale de cinq ans, renouvelable, moyennant une redevance estimée par l'expert des domaines de l'Etat.

Les conditions et la durée du permis d'occupation temporaire sont fixées par une convention conclue entre le ministre chargé des domaines de l'État et le bénéficiaire de l'occupation temporaire.

## **Huitième livre**

### **La concession**

#### **Article 102 :**

Sous réserve de la législation en vigueur et des impératifs de protection de l'environnement et de la production agricole, un immeuble domanial agricole peut être exploité dans le cadre de la concession que ce soit pour la réalisation d'un projet lié à l'activité agricole ou non.

La violation des termes de la concession entraîne la déchéance du droit du bénéficiaire. Ceci n'entraîne aucune indemnisation sauf dans le cas d'ouvrages autorisés.



## **Neuvième livre**

### **Régularisation d'anciennes situations foncières**

#### **Chapitre premier**

##### **Dispositions générales**

###### **Article 103 :**

Il est procédé à l'aliénation par entente directe afin de régulariser la situation des immeubles domaniaux agricoles exploités dans le cadre du décret du 9 septembre 1948 relatif à l'aliénation du domaine privé rural de l'Etat et dans le cadre de la loi n° 70-25 du 19 mai 1970 fixant les modalités de cession des terres domaniales à vocation agricole et, ce au profit des attributaires ou leurs héritiers, ou pour lesquels un droit a été acquis en vertu d'un acte légal, et au profit des personnes ayant été mis en possession d'immeubles domaniaux agricoles par des organismes publiques en vue de leur aliénation.

###### **Article 104 :**

La régularisation des biens agricoles ayant perdu leur vocation agricole suite à une intégration dans le plan d'aménagement urbain, reste tributaire de la régularisation de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value des biens immobiliers conformément aux dispositions du paragraphe 3 de l'article 27 du code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés. Dans ce cas, le bénéficiaire de la régularisation est exonéré des obligations prévues par l'article 112 du présent code, à l'exception du paiement du prix.

###### **Article 105 :**

L'aliénation par entente directe est faite pour régulariser les situations suivantes :

- Les acquéreurs d'immeubles domaniaux agricoles ou de parties de ces immeubles, auprès des bénéficiaires originaires de la cession à l'encontre desquels des décisions de déchéance ont été prononcées, à condition qu'ils soient directement exploités par les intéressés ou leurs héritiers et que ces biens conservent leur vocation agricole conformément à la législation relative à la protection des terres agricoles.

- Les acquéreurs d'immeubles domaniaux agricoles auprès des conseils régionaux ou des communes.
- Les occupants héritiers du constituant des habous ou leurs héritiers et des ayants droit, par voie d'acte légal des terres dites sialines et les grands domaines revenant à l'Etat par liquidation des ex-habous publics ou de Zaouia.

**Article 106 :**

Les conditions et modalités d'aliénation et la méthode de calcul du prix pour tous les cas mentionnés ci-dessus sont fixés par décret.

**Article 107 :**

Les personnes concernées par la régularisation doivent soumettre leurs demandes dans un délai de cinq ans à compter de la date de promulgation du présent code.

**Article 108 :**

Si des parties des immeubles concernés par la régularisation, contiennent des matières de constructions où minières ou ont servi à créer des groupements résidentiels ruraux, des pâturages collectifs ou des parties appartenant au domaine public, l'autorité compétente ne peut statuer sur les dossiers d'attribution concernés qu'après distraction de ces parties, sans que cela n'ouvre droit à aucune indemnisation.

En cas d'exploitation de l'intégralité de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, pas moins d'un quart, pour des fins d'intérêt général, le bénéficiaire de la régularisation a droit à une compensation monétaire ou en nature qui est déterminée selon le rapport de l'expert des domaines de l'Etat et sur la base de la valeur de l'immeuble agricole exploité pour l'utilité générale à la date de son acquisition par l'Etat.

Le bénéficiaire de la régularisation peut réclamer une indemnité en contrepartie des améliorations foncières et des plantations qu'il a réalisées sur l'immeuble domanial agricole, qui ont conservé la valeur effective pour l'utilisation et la production à la date de la reprise totale ou partielle de la terre domaniale agricole.

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 109 :**

Le Ministre chargé des Domaines de l'Etat peut annuler la cession d'immeubles domaniaux agricoles objet de régularisation, et ce de l'une des manières suivantes :

- Si la demande de régularisation n'est pas présentée dans les délais prévus par l'article 107 du présent code.
- S'il est prouvé que ce bien est totalement ou partiellement exploité à des fins non agricoles.
- Si le bénéficiaire de la régularisation refuse de finaliser les procédures du contrat d'aliénation.

Dans les deux dernières formes, la mise en demeure sera notifiée au bénéficiaire de la régularisation afin de remédier au manquement relevé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par les voies administratives.

**Article 110 :**

Dans tous les cas, 10% seront retenus sur le prix de vente à titre de frais de vente déduits à la conclusion du contrat

**Article 111 :**

En cas de paiement échelonné, la partie du prix non acquittée sera majorée d'un montant calculé sur la base du taux d'intérêt légal prévu en matière civile.

Le bien agricole concerné sera grevé d'une hypothèque de premier rang au profit de l'Etat afin de garantir le payement du reliquat du prix de vente. Ladite hypothèque sera inscrite dans les registres des domaines de l'État et dans le registre de la conservation foncière si l'immeuble est immatriculé.

## **Deuxième chapitre**

### **Des devoirs des bénéficiaires de la régularisation**

**Article 112 :**

Le bénéficiaire de la régularisation devra :

- Payer le prix du bien dans les délais impartis.

De même, dans un délai d'au moins cinq ans à compter de la date de l'aliénation, il devra :

- Exploiter l'immeuble à des fins agricoles,
- Ne pas lotir le bien foncier et préserver son unité économique.
- Ne pas vendre le bien ou promettre de le vendre, en tout ou en partie.

### **Article 113 :**

Il est fait mention au contrat que le manquement à l'une des conditions prévues par l'article 112 du présent code entraîne la déchéance du droit du propriétaire ou de ses ayants droit.

La clause de déchéance est inscrite sur le titre foncier au cas où l'immeuble est immatriculé.

La radiation ne peut avoir lieu que sur présentation d'une attestation de main levée sur demande du bénéficiaire.

Dans tous les cas, une attestation de main levée est délivrée après cinq ans à compter de la date de fin de la période de contrôle administratif.

### **Article 114 :**

L'acquéreur ou son ayant droit est déchu de son droit au cas où il contrevient à l'une des conditions prévues à l'article 112 du présent code. La déchéance est prononcée selon la procédure décrite à l'article à l'article 71 de ce code.

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 précité de la présente loi.

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

**Article 115 :**

Dans le cas où le bien perdrait sa vocation agricole, il est nécessaire afin d'obtenir une attestation de mainlevée relative à la condition de déchéance du droit, de procéder au paiement de l'impôt sur le revenu au titre de la plus-value immobilière réalisée lors de la cession selon la législation en vigueur.

Il est possible, et sur consentement des deux parties, de déduire une partie du bien immobilier au profit de l'Etat, dont la valeur est équivalente à celle du montant de l'impôt dû.

**Dixième livre :****Autorisation d'aliénation par décret****Article 116 :**

L'aliénation peut être autorisée en vertu d'un décret pris conformément au dernier alinéa de l'article 86 du code de la comptabilité publique.

**Onzième livre :****L'échange****Article 117 :**

En cas de besoin, il peut être procédé à la cession d'immeubles domaniaux agricoles, par voie d'échange, contre des immeubles agricoles ou non agricoles.

L'échange n'est valable que par voie d'acte administratif.

**Article 118 :**

L'échange se fait après détermination de la valeur des deux immeubles, objets du contrat d'échange par les experts des domaines de l'Etat et de l'agriculture. En cas de différence de valeur, la soulte est payée en argent liquide.

**Quatrième titre****Des crimes et des sanctions****Article 119 :**

Sera puni quiconque, intentionnellement, détruit ou détourne les signes identifiant les domaines fonciers de l'Etat ou ses marques de publicité, d'une peine d'emprisonnement allant d'un mois à un an et d'une amende de mille dinars à cinq mille dinars, ou de l'une des deux peines. La tentative est passible de sanction.

**Article 120 :**

Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de cinq mille dinars, ou de l'une des deux peines, quiconque porte atteinte aux biens de l'État, qu'ils soient mobiliers ou immobiliers, sans capacité et de quelque manière que ce soit. La tentative est passible de sanction.

Au sens du présent article, l'atteinte signifie :

- Saisir les biens par la force.
- Piller des biens immobiliers ou mobiliers ou les détériorer de quelque manière que ce soit.
- Faire ou tenter d'empêcher ou perturber les activités des exploitants des biens domaniaux agricoles, ou causer ou tenter de faire continuer cela, directement ou indirectement.

**Article 121 :**

Quiconque extrait, enlève ou supprime des matériaux de quelque nature que ce soit du domaine de l'Etat sans l'autorisation des autorités compétentes, ou les saisit, les détourne ou les détériore, sera puni d'une peine d'emprisonnement de cinq ans et d'une amende égale à la valeur de ce qui manque ou des dommages.

La tentative est passible de sanction.

**Article 122 :**

Dans les cas prévus à l'article précédent, le tribunal prononce, outre les peines prescrites, la restitution de ce qui a été saisi ou détourné, ou la valeur de l'avantage ou profit obtenu, même s'il est transféré aux ascendants et descendants de l'auteur, ou ses frères, conjoint ou beaux-parents, que ces fonds restent tels quels ou s'ils ont été transformés en d'autres gains. Cela n'exempt pas de la responsabilité pénale à moins qu'ils ne prouvent que l'argent ou les gains ne provenaient pas du produit du crime.

Le tribunal, si les objets à restituer n'ont pas été saisis ni remis, doit déterminer leur valeur lors du prononcé du jugement afin de fixer la peine correspondante dans le cadre de la réparation par l'emprisonnement.

**Article 123 :**

Est puni d'un emprisonnement de cinq ans et d'une amende de mille à cinq mille dinars ou l'une des deux pénalités, quiconque revient ou occupe de nouveau un domaine de l'Etat après l'exécution d'une déchéance de droit ou d'expulsion prévue ou un jugement d'évacuation par le présent code.

**Article 124 :**

Les peines prescrites par les dispositions des articles précédents seront atténuées si les infractions mentionnées ont été commises pendant la nuit ou à l'aide d'escalade ou d'effraction ou en réunion de plusieurs personnes, ou si un ou plusieurs des coupables étaient porteurs d'armes et cela n'empêche pas l'imposition des peines les plus sévères prévues par des textes particuliers.

Cela n'empêche pas l'application des peines prévues pour les infractions prévues aux articles 304 à 308 du Code pénal.

**Article 125 :**

La bonne foi n'est pas prise en considération de la part de l'auteur des crimes énoncés ci-dessus, et ne peut en aucun cas être considérée comme une excuse.

**Article 126 :**

Un corps spécial est créé pour les agents chargés d'instruire les crimes d'atteinte aux domaines de l'Etat et jouit des attributions de la police judiciaire conformément aux dispositions de l'article dix du code de procédure pénale.

**Article 127 :**

L'action publique relative aux infractions prévues par le présent code se prescrit selon les mêmes modalités et conditions prévues au code pénal, et uniquement celles mentionnées aux dispositions de l'article 122 de ce code.

**Article 128 :**

Le ministre chargé des domaines de l'Etat autorise la cessation immédiate de toute atteinte aux domaines de l'Etat et travaux illégaux, la saisie des matériaux et de tous les outils ayant servi au crime ou qui étaient destinés à y servir ainsi que la pose de scellés, s'il y a lieu.

Et il peut recourir, le cas échéant, à l'usage de la force publique, pour faire respecter ses décisions.

**Article 129 :**

Sous réserve des dispositions particulières de certaines catégories de domaines de l'Etat, le ministre chargé des domaines de l'Etat peut autoriser à prendre les mesures nécessaires pour prévenir les dommages aux biens de l'Etat aux frais de l'auteur.

Et il peut recourir, le cas échéant, à l'usage de la force publique, pour faire respecter ses décisions.



## **Cinquième titre**

### **Dispositions transitoires**

#### **Article 130 :**

Les contrats relatifs aux immeubles domaniaux agricoles conclus avant la publication du présent code restent soumis aux conditions légales, réglementaires et contractuelles applicables avant son entrée en vigueur.

Toutefois, les contrats de bail initialement conclus pour une durée de trois ans et valables à la date d'entrée en vigueur du présent code, sont prorogés à l'expiration de six ans à compter de la date de départ de sa durée en cours, sauf s'ils sont résiliés conformément aux dispositions de ce code.

#### **Sommaire**

**Titre préliminaire : Dispositions générales**

**Titre premier : Composantes du domaine de l'État**

**Livre premier : Le domaine public de l'Etat**

**Chapitre premier : Composantes du domaine public de l'État**

**Deuxième chapitre : Création du domaine public de l'Etat**

**Deuxième livre : Le domaine privé de l'État**

**Chapitre premier : Composantes du domaine privé de l'État**

**Deuxième chapitre : Des modalités d'acquisition du domaine privé de l'Etat**

**Première section : Achats**

**Deuxième section : Libéralités et dons**

**Troisième section : Les biens successoraux et des biens vacants**

**Quatrième section : Epaves terrestres et maritimes**

**Cinquième section : Trésors et objets cachés**

**Troisième chapitre : Reconnaissance et délimitation du domaine privé de l'Etat**

**Troisième livre : Contrôle du domaine de l'état**

**Quatrième livre : Fixation et tenue des registres du domaine de l'État**

**Chapitre premier : Les règles de tenue des registres**

**Deuxième chapitre : Inscription des droits réels et des hypothèques y afférentes**

**Deuxième titre : Dispositions pour le domaine privé non agricole de l'Etat**

**Livre premier : Modalités de cession du domaine privé non agricole de l'Etat**

**Chapitre premier : Dispositions générales**

**Deuxième chapitre : L'occupation temporaire**

**Troisième chapitre : La concession**

**Quatrième chapitre : Partenariat entre le secteur public et le secteur privé**

**Cinquième chapitre : Le bail**

**Sixième chapitre : La mise à disposition**

**Septième chapitre : L'affectation**

**Huitième chapitre : Les apports immobiliers**

**Neuvième Chapitre : Dispositions particulières pour la disposition des meubles**

**Deuxième livre : Modalités d'aliénation des domaines privés non agricoles de l'État**

**Chapitre premier : L'aliénation**

**Deuxième chapitre : L'échange**

**Troisième titre : Dispositions particulières pour les terres domaniales agricoles**

**Livre premier : Dispositions générales**

**Deuxième livre : Le bail**

**Chapitre premier : Dispositions communes**

**Deuxième chapitre : Bail aux enchères publiques**

**Troisième chapitre : Bail par appel d'offres**

**Quatrième chapitre : Bail par entente directe**

**Cinquième chapitre : Autorisation de bail par décret**

**Sixième chapitre : Des devoirs du preneur**

**Troisième livre : L'affectation**

**Quatrième livre : Partenariat entre le secteur public et le secteur privé**

**Cinquième livre : L'usufruit**

**Sixième livre : Le droit de servitude**

**Septième Livre : L'occupation temporaire**

**Huitième livre : La concession**

**Neuvième livre : Régularisation d'anciennes situations foncières**

**Chapitre premier : Dispositions générales**

**Deuxième chapitre : Des devoirs des bénéficiaires de la régularisation**

**Quatrième titre : Des crimes et des sanctions**

**Dixième livre : Autorisation d'aliénation par décret**

**Onzième livre : L'échange**

**Cinquième titre : Dispositions transitoires**

## République tunisienne

\*\*\*\*\*

### Ministère des Domaines de l'État et des affaires foncières



## Exposé des motifs relatif au Code des biens de l'État

Le système juridique en vigueur relatif aux biens immobiliers et mobiliers de l'État, se caractérise par des textes législatifs et réglementaires multiples, épars et obsolètes, entraînant ainsi un chevauchement dans les compétences, un manque de clarté et une complexité des procédures juridiques qui les régissent. De plus, le régime actuel a passé sous silence la réglementation de plusieurs questions et ne leur a pas consacré la protection pénale adéquate, obligeant ainsi les tribunaux à appliquer les règles de droit commun, lesquelles sont souvent incompatibles avec leur spécificité fonctionnelle.

Face à l'incapacité du système juridique actuel à répondre aux exigences du développement national, il est apparu nécessaire de revoir le système afin que ces domaines puissent accomplir leur rôle dans la réalisation de projets relatifs à l'infrastructure et à la relance des investissements publics et privés. Pour ce faire, il faut recourir à un système efficace qui garantit un savoir-faire qui consiste à détecter, cerner et contrôler les domaines concernés tout en accompagnant l'évolution de leurs situations matérielles et juridiques, ainsi qu'en assurant leur gestion et la répression de toute atteinte les visant.

Cela s'ajoute aux défis et aux enjeux dictés par la conjoncture économique actuelle obligeant le secteur des biens de l'État à être à jour par rapport aux priorités du développement économique et social tant sur le plan national que sur le plan régional. Par conséquent, il est impératif d'accélérer la cadence de réalisation des projets publics et de propulser l'investissement privé en vue de participer à la promotion des richesses nationales et à la création d'emplois.

Dans ce contexte, le Ministère des Domaines et des Affaires Foncières, depuis sa création en 1990, avait pensé à l'élaboration d'un code exhaustif qui rassemblerait tous les textes épars et enrichirait leurs contenus afin de pallier les lacunes et de remédier aux manquements. Il faudrait ainsi prendre en considération les interprétations et la jurisprudence à cet égard ainsi que ses principes et dispositions, tout en se tenant informé de l'évolution de certaines lois parallèles et en s'accoutumant aux expériences comparatives. Ce texte unificateur sera susceptible d'être une référence harmonisée des domaines de l'État et servira d'outil pour les administrateurs et les entités compétentes, à l'instar des autres codes juridiques.

Par conséquent, un premier projet avait été rédigé intitulé « **Code des domaines de l'État** ». Ce dernier comprenait des dispositions réglementant les domaines de l'État et des collectivités locales. Cependant des difficultés d'ordre méthodologique avaient empêché l'achèvement du processus de promulgation.

Depuis 2011, les domaines de l'État ont connu une vague d'atteintes touchant aux terres domaniales agricoles et non agricoles. En raison de la faiblesse du système de contrôle et de l'inefficacité des mécanismes de protection pénale mis en place, le phénomène s'est exacerbé, confirmant ainsi la nécessité d'adopter des dispositions pénales plus rigoureuses de manière à préserver l'intégrité des domaines de l'État. À cet effet, le projet du Code a été remis à l'ordre du jour à partir de 2016. Les travaux de la Commission, qui en était en charge, ont donné lieu à l'élaboration du projet le « **Code des biens nationaux** ».

Puis, à partir de décembre 2021, ce projet a fait l'objet d'une dernière révision à la lumière des retours des différentes structures publiques consultées en vue de consacrer le principe de la participation à l'élaboration et à la rédaction dudit Code, en tenant compte des évolutions juridiques. Il s'agit essentiellement de la promulgation de nombreux textes sectoriels pertinents aux domaines de l'État, en plus de la promulgation des deux lois relatives à l'investissement et à l'amélioration de son climat, et ce, sans perdre de vue les accumulations du travail administratif et les lacunes qu'elles ont révélées dans certains aspects du système juridique. Les travaux de révision ont abouti à la version actuelle du « **Code des biens de l'État** », soumis pour approbation

Il convient de noter que lors de la rédaction du projet dudit Code, il a été procédé à l'examen d'un éventail de possibilités, y compris celles relatives à la consolidation des principes traditionnels de gestion des domaines de l'État. D'autres concernent la prévention des lacunes et le comblement du vide législatif, sans omettre un déterminant essentiel, à savoir l'adoption d'un esprit de renouveau selon une vision plus ouverte des rôles des domaines de l'État.

D'une manière générale, l'appellation « **Code des domaines de l'État** » a été adoptée pour évincer toute confusion avec d'autres termes tels que le « territoire national ». De même, le terme « **national** » comporte une connotation liée essentiellement à la souveraineté et non pas à la propriété. Cela s'ajoute à la nécessité de lier le droit de propriété aux entités qui jouissent de la personnalité juridique, afin qu'il lui soit attribué et attaché à l'instar de l'État, ce qui est explicité par plusieurs textes juridiques. L'expression « **domaines de l'État** » s'est également greffée au ministère de tutelle depuis sa création, tout comme le décret n°90-999 du 11 juin 1990 fixant les attributions de ministère des domaines de l'État qui a utilisé la même expression et l'a reprise dans plusieurs endroits, outre le fait que c'est un terme récurrent dans les expériences comparatives<sup>1</sup>.

Le projet du « **Code des biens de l'État** » comprend 130 articles. Il s'agit d'articles qui, même s'ils conservent la distinction entre biens mobiliers et immobiliers, entre domaines de l'État privés, domaines de l'État publics et domaines de l'État privés agricoles et non agricoles, se distinguent par la promulgation de dispositions nouvelles réglementant la gestion, l'exploitation et la protection de ces domaines.

---

<sup>1</sup> (à l'instar du droit algérien et du droit égyptien, etc.).

En ce qui concerne son objet, ce Code comprend 5 titres, précédés par un titre préliminaire portant sur les dispositions générales. Est adoptée dans cette partie du Code une définition des domaines de l'État, contrairement aux dispositions de l'article 16 du Code des droits réels, qui, en dépit d'avoir énoncé que l'État dispose de « biens publics ou privés », ne définissent pas ces biens et ne leur confèrent pas un caractère législatif. Ceci a ouvert la voix à l'interprétation des juristes et de la jurisprudence quant à l'usage de différentes définitions. Outre cette définition, nous trouvons également un éclairage par rapport aux entités publiques dont les biens sont régis par les dispositions de ce code.

Par ailleurs, ce titre a préservé les principes de protection des domaines de l'État. Parmi les principes les plus importants figure le principe de l'impossibilité de céder le domaine public de l'État, à ce qu'il fasse l'objet de saisie ou de prescription acquisitive, ainsi que le principe de l'impossibilité d'acquérir le domaine privé de l'État par prescription, qu'après une longue durée de 40 ans.

**Le titre premier se rapporte aux composantes du domaine de l'État.** En effet, un titre à part entière lui a été réservé dans le but de préciser certains concepts et de cerner de nombreux aspects relatifs aux domaines de l'État. La raison est que la question n'est pas suffisamment claire, car tout ce qui ne ressort pas de la propriété des particuliers ne tombe pas dans les domaines de l'État et pareillement les domaines d'une entité publique n'appartiennent pas automatiquement aux domaines de l'État. La question peut également porter à confusion entre l'essence du domaine public de l'État et son homologue, le domaine privé de l'État. En outre, des définitions précises ont été adoptées relatives aux domaines de l'État avec ses deux catégories publique et privée. Dans la même lancée, des listes non exclusives des deux types de domaines ont été adoptées, ce qui n'empêchera pas l'ajout de nouvelles catégories à l'avenir.

De même, ce titre évoque les raisons de l'acquisition du domaine privé de l'État, les moyens de développer le « les réerves » de l'État via la reconnaissance et délimitation.

**Quant au deuxième titre, il porte sur l'aliénation des domaines privés agricoles de l'État.** Il s'agit d'un axe qui revêt une grande importance compte tenu de ses effets directs sur l'intégration des domaines de l'État dans le cycle économique et leur contribution à la progression de divers programmes. Il est à souligner que les résultats observés dans ce contexte étaient en deçà des attentes pour de nombreuses raisons. Ainsi, il est attendu que ces obstacles soient surmontés en diversifiant les formes d'aliénation des domaines privés de l'État, et ce, en vue de les adapter aux différentes modalités et aux exigences émergentes, lesquelles n'ont pas été réglementées dans les textes antérieurs, à l'instar de la concession, le partenariat entre le secteur public et le secteur privé (PPP), l'occupation temporaire, la mise à disposition et l'échange.

**En ce qui concerne le troisième titre, il concerne l'aliénation des terres domaniales agricoles.** Bien que le titre conserve les principes et les choix les plus saillants prévus par la loi n°95-21 relative aux immeubles domaniaux agricoles, notamment l'interdiction de cession de ce type de domaines, leur pérennité pour les générations futures ainsi que les modalités d'aliénation par le biais de location ou d'affectation, il ne peut pas occulter un ensemble de nouveaux choix tels que l'élargissement de l'étendue de la régularisation des situations foncières anciennes pour inclure tous ceux ayant droit au bien immobilier. Il est attendu que de nombreuses situations foncières

telles que la situation du gel des domaines et de leur intégration dans le cycle économique soient réglées.

Il convient d'insister que ce titre, tout comme le titre relatif aux domaines privés non-agricoles de l'État, institue de nouveaux modes de gestion des terres domaniales agricoles, permettant ainsi l'ouverture de ce type de biens immobiliers aux nouvelles modalités émergentes de l'investissement. Ces modes ne figuraient pas dans la sphère de la relance agricole, comme c'est le cas pour la concession, le PPP, la mise à disposition temporaire et le droit de servitude. Il s'agit là d'une nouveauté législative sans précédent concernant la gestion de ce type de domaines.

De même, les règles de transparence et d'égalité ont été respectées lors de l'aliénation des terres domaniales non agricoles, et ce, par le biais de l'appel à la concurrence avec la possibilité de recourir à l'entente directe dans certains cas, si nécessaire.

Le quatrième titre du projet de ce code a été dédié aux infractions et aux sanctions. À ce titre, il est judicieux de rappeler ce qu'a subi le domaine de l'État et ne cesse de subir en termes d'atteintes, que le système juridique actuel n'est pas en mesure d'empêcher, ce qui a engendré des dommages graves aux domaines de l'État. Par conséquent, il est impératif de revoir le système de sanctions appliquées, en adoptant un régime répressif intégré qui va de la sanction monétaire à la sanction corporelle privative de liberté.

Les dispositions prévues à ce titre se caractérisent comme suit :

-Majoration de la sanction d'atteinte au domaine de l'État : la peine prévue est devenue de 3 ans de prison et d'une amende de 5 000 dinars ou de l'une des deux peines, par rapport à ce qui a été prévu par les dispositions de l'article 255 du Code pénal (la peine prévue est de 3 mois d'emprisonnement et d'une amende de 120 dinars), étant donné que l'agresseur ne vise pas une personne physique par cette atteinte, mais plutôt l'intérêt général et la communauté nationale puisque le bien immobilier domanial est la propriété de cette communauté.

-se référer à la jurisprudence pour déterminer la nature des atteintes incriminantes.

-adopter le principe « **de l'égalisation de la peine entre la tentative et le crime complet** », car conformément aux dispositions de l'article 255 du Code pénal et à la règle générale prévue à l'article 59 du même Code, toute tentative est punissable.

-**Élargir le spectre de l'incrimination** des actes d'atteinte aux terres domaniales agricoles pour qu'il puisse comprendre l'acte consistant à faire ou à tenter d'empêcher ou de perturber les activités légales des exploitants<sup>2</sup>.

-**Incriminer le retour au bien immobilier après l'exécution de la décision de déchéance du droit ou d'expulsion ou l'exécution du jugement d'expulsion.**

-**Créer un corps propre aux agents chargés d'examiner les infractions d'atteinte au domaine de l'État. Ce corps dispose des prérogatives de la police judiciaire**, et ce, conformément aux dispositions de l'article 10 du Code pénal. En effet, l'État n'est pas en mesure, au vu des moyens dont il dispose, d'investiguer et de suivre toutes les atteintes touchant à son domaine sans confier

---

<sup>2</sup> L'objectif est de s'accoutumer aux dispositions des articles 136 et 137 du Code pénal prévus dans la section IV sous le titre « Entrave à la liberté du travail ».

à un corps spécifique la mission d'examiner les atteintes à son domaine et de rédiger les procès-verbaux à cet effet, lesquels constituent des arguments officiels devant les tribunaux<sup>3</sup>.

La l'approbation du projet du Code constitue une étape cruciale du processus de son entrée en vigueur qui aura des effets significatifs sur le système juridique du domaine de l'État. Par conséquent et afin de préserver la stabilité des situations juridiques en cours, **des dispositions transitoires ont été prévues**. Il s'agit du contenu du titre V portant sur la subordination des contrats relatifs aux terres domaniales agricoles, conclus avant la promulgation de ce Code, aux conditions légales, réglementaires et contractuelles applicables avant leur entrée en vigueur. Cependant, les contrats de bail, initialement conclus pour une durée de trois ans et valables à la date d'entrée en vigueur du présent Code, sont prorogés à l'expiration de six ans à compter de la date de déclenchement de la période en cours, sauf s'ils ne sont pas résiliés conformément aux dispositions de ce code.

À cet égard, il est judicieux de souligner que la promulgation du « **Code des biens de l'État** » est nécessaire pour instaurer un système juridique exhaustif et homogène, ce qui ressort de ce projet est la modernisation de nombreux aspects que les révisions précédentes avaient manqués. Les révisions ciblaient le système juridique et réglementaire du secteur du domaine de l'État. Pour ce faire, il a été opté pour le développement des approches et des méthodes d'exploitation et d'aliénation des domaines de l'État, en vue de parvenir à la rentabilité escomptée et de libéraliser le solde immobilier appartenant au domaine privé de l'État, par le biais de l'adoption de nouveaux mécanismes se distinguant par leur flexibilité ainsi que leur efficacité.

Tous ces efforts s'inscrivent dans le cadre de la contribution effective à la concrétisation de la politique de l'État dans le secteur de l'emploi et de l'investissement avec pour but la réduction du phénomène du chômage en générant de la richesse nationale dans les différents secteurs industriel, touristique, agricole et de services. Ainsi, un accent a été mis sur la valorisation du rôle des terres domaniales en termes d'attraction des investissements et de réalisation du développement social et économique global.

**Tels sont les motifs incitant à la l'adoption du présent code.**

---

<sup>3</sup> Comme approuvé dans de nombreuses lois pour prévenir les atteintes au domaine public maritime, forestier, de l'eau, du patrimoine archéologique et historique...(la loi n°88-20 du 13 avril 1988 portant refonte du code forestier, ainsi que de la loi n°95-73 relative au domaine public maritime, la loi n°75-16 du 31 mars 1975 portant promulgation du Code des eaux et la loi n°94-35 du 24 février 1994 relative au Code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels...).