

REPUBLIQUE TUNISIENNE

BANQUE MONDIALE



**MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'AMENAGEMENT  
DU TERRITOIRE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE**

\*\*\*\*\*

**DIRECTION GENERALE DES PONTS ET CHAUSSEES**

\*\*\*\*\*

**CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR)**

**PROJET DE MODERNISATION DES CORRIDORS DE TRANSPORT ROUTIER I  
(TUNISIE)**

**VERSION DEFINITIVE**

**DECEMBRE 2014**

**Ministère de l'équipement, direction générale des ponts et chaussées, Bd Habib Chrita  
Cité Jardin 1002 Tunis-Tunisie**

**Tel : +216 (71) 287 779/783 796**

**Fax : +216 (71) 787 062**

## SOMMAIRE

<b>INFORMATION DE BASE</b>	<b>1</b>
<b>LISTE DES ABREVIATIONS</b>	<b>2</b>
<b>RESUME</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>6</b>
<b>1. PRESENTATION DU PMCTRI</b>	<b>7</b>
1.1. Description du PMCTR I	7
1.2. Objectif du PMCTR I	7
1.3. Situation géographique du PMCTR I	8
1.4. Les travaux à réaliser dans le cadre du PMCTR I	8
1.5. Avancement des études et estimation du coût de compensation des indemnités des PAPs du projet PMCTRI	9
<b>2. REVUE DE LA LEGISLATION TUNISIENNE REGISSANT L'ACQUISITION DES IMMEUBLES POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE</b>	<b>10</b>
2.1. Principes clés liés à l'expropriation	10
2.2. Cadre réglementaire	11
2.2.1. Description de l'immeuble à exproprier selon la réglementation	11
2.2.2. Le transfert de la propriété des immeubles à l'expropriant	11
2.2.3. Les procédures de la reconnaissance et de conciliation	11
2.3. Mécanisme judiciaire des dispositions de la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003	14
<b>3. LE CADRE SOCIAL</b>	<b>14</b>
<b>4. PRINCIPES DIRECTEURS D'INDEMNISATION, COMPENSATION</b>	<b>15</b>
<b>5. REFERENCE AUX POLITIQUES SOCIALES LA BANQUE MONDIALE ET LEUR APPLICATION</b>	<b>16</b>
<b>6. COHERENCE/CONFORMITE ET DIFFERENCE ENTRE LA LOI TUNISIENNE ET LES POLITIQUES DE LA BANQUE MONDIALE</b>	<b>17</b>
<b>7. CRITERES D'IDENTIFICATION ET D'ELIGIBILITES DES PERSONNES AFFECTEES PAR LE PROJET PAP</b>	<b>22</b>
7.1. Catégories des PAPs éligibles	22
7.2. Recensement et identification des personnes vulnérables	31

<b>7.3. Date butoir</b>	<b>32</b>
<b>8. LE PROCESSUS DE CONSULTATION</b>	<b>32</b>
<b>9. LE PROCESSUS DE GESTION DES PLAINTES</b>	<b>33</b>
<b>10. ORGANISATION INSTITUTIONNELLE POUR LA MISE EN PLACE DES ACTIONS DE MITIGATION DES IMPACTS</b>	<b>37</b>
<b>10.1. Cadre institutionnel du projet</b>	<b>37</b>
<b>10.2. Le Processus décrivant la procédure d'acquisition de terrain</b>	<b>41</b>
<b>11. LE SYSTEME D'EVALUATION ET DE SUIVI</b>	<b>43</b>
<b>11.1. Préparation des PAR</b>	<b>43</b>
<b>11.2. Mise en oeuvre des PAR et renforcement institutionnel</b>	<b>43</b>
<b>11.3. Suivi et évaluation</b>	<b>43</b>
<b>12. BUDGET ET DESCRIPTION DE LA STRUCTURE RESPONSABLE DES PAIEMENTS AUX PAPS</b>	<b>43</b>
<b>ANNEXES</b>	<b>44</b>

## INFORMATION DE BASE

**Nom du projet :** PROJET DE MODERNISATION DES CORRIDORS DE  
TRANSPORT ROUTIER I (Tunisie)

**Date d'élaboration du  
rapport :** OCTOBRE/2014

<b>Rapport effectué par :</b>	
<b>Ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et de développement durable</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Mr ZouariSlah, Directeur générale des ponts et chaussées</li><li>▪ Mme HentatiFaten, Directrice des études à la DGPC ;</li><li>▪ Mme Gharbia Samia, Directrice des opérations Foncières ;</li><li>▪ Mme ZinzriSarrah, Directrice générale de l'unité de libération des emprises du projet des voiries structurantes ;</li><li>▪ Mme Elloumi Salma, Ingénieur principal à la DGPC ;</li></ul>
<b>Banque Mondiale</b>	
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ VickramCuttaree : Chef projet</li><li>▪ Mr John Butler, spécialiste de sauvegarde sociale</li><li>▪ Rebecca Lacroix, spécialiste de sauvegarde sociale</li><li>▪ Arbi Ben Achour, spécialiste de sauvegarde sociale</li><li>▪ Ruma Tavorath, spécialiste de sauvegarde environnementale</li></ul>
<b>Titre :</b>	CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR)
<b>N° de téléphone :</b>	+216 71 844 049
<b>E-mail :</b>	faten.hentati@mehat.gov.tn elloumi_salma@yahoo.fr gharbia_samia@gmail.com <a href="http://www.worldbank.org">www.worldbank.org</a>

## LISTE DES ABREVIATIONS

MEATDD	Ministère de l'Équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable
MDEAF	Ministère des Domaines de l'État et des Affaires Foncières
MF	Ministère des finances
MJ	Ministère des justices
DGPC	Direction Générale des Ponts et Chaussées
DGAFJC	Direction générale des affaires foncières, juridiques et du contentieux
DGAF	Direction des affaires foncières
CPR	Cadre de Politique de réinstallation
PAR	Plan d'Action de Réinstallation
CRC	Commission de reconnaissance et de conciliation
OTC	Office de la Topographie et du Cadastre
COC	Code des obligations et des contrats
CDR	Code des droits réels
CPF	Conservation de la propriété foncière
PAPs	Personnes affectées par le projet
ONG	Organisation non gouvernementale
PMCTR I	Projet de modernisation des corridors de transport routier I
DAO	Dossier d'appel d'offres
APS	Avant projet sommaire
CCAP	Cahier des Clauses administratives particulières
CCTP	Cahier des clauses techniques particulières
TPD	Travaux particuliers divers

## RESUME

### **1. Description du projet**

Le projet de modernisation des corridors de transport routier I (PMCTR I) lequel la Banque Mondiale propose de cofinancer, s'intègre dans le cadre de la stratégie de mise à niveau du secteur des infrastructures de transport routier programmé dans le 12<sup>ème</sup> plans (2012-2014).

Trois composantes constituent le PMCTR I. Ces sous projets sont :

- La composante N1 qui comporte le doublement de la RN4 sur **65 Kms** entre El Fahs et Siliana dans les gouvernorats de Zaghouan et Siliana ;
- La composante A28 qui comporte la modernisation et mise en 2 x 2 voies de la RN 12 du PK 5 au PK 54 sur **49 kms** dans les gouvernorats de Sousse et Kairouan ;
- La composante A14 qui comporte la mise en 2x2 voies de la RR 133 du PK 0 au PK 22 sur **22 kms** dans le gouvernorat de Zaghouan.

### **2. Objectifs et raisons de la réalisation du CPR du PMCTR I et des PARs pour chaque composante du projet.**

Etant donné la réalisation du PMCTR I nécessite la libération des emprises des routes. La politique opérationnelle OP 4.12 s'applique à ce projet. Cette politique de sauvegarde sociale exige la réalisation un Plan d'action de réinstallation (PAR) pour chaque composante du projet. Ces plans visent essentiellement à concevoir et à planifier, sur la base d'une connaissance approfondie de la situation des personnes affectées par le projet et d'une concertation continue avec elles, les actions qui leur permettent d'échapper aux risques d'appauvrissement qu'il est susceptible de leur fait encourir et qui leur permettent d'en faire une opportunité pour améliorer leur niveau de vie et leurs moyens d'existence. Ces PARs seront préparées, planifiées et mise en œuvre selon l'OP4.12 et selon les dispositions décrites dans ce CPR.

Ce présent CPR décrit les politiques et les procédures devant guider le processus de préparation des PARs nécessaires pour les trois sous-projets. Plus spécifiquement, ce CPR décrit les politiques et les procédures devant guider le processus pour l'indemnisation et la compensation des personnes affectées par les différents projets, avec et sans titre juridique, dont les terrains, propriétés ou les entreprises/commerces seront acquis pour ou affectés par l'exécution des projets routiers. Il servira à comprendre et à simplifier la réglementation tunisienne liée à la compensation et à l'indemnisation des immeubles à exproprier pour cause d'utilité publique, à identifier les différences entre la législation nationale et OP 4.12, ainsi que les mesures prises pour combler ces différences. Etant donné que le PAR de la composante N1 ne pourra pas être prêt à ce stade (le tracé de la route est récemment approuvé, l'état parcellaire est en cours de préparation par l'OTC),

dans un premier temps il est prévu de préparer les PARs pour les deux premières composantes du projet

Afin de satisfaire les besoins des PAPs et d'améliorer leurs conditions d'existence, les objectifs suivants sont poursuivis :

- Aider les personnes déplacées dans leurs efforts d'amélioration, ou du moins de rétablissement, de leurs moyens d'existence et de leur niveau de vie, ceux-ci étant considérés, en termes réels, aux niveaux qui prévalaient au moment de la phase précédente le déplacement ou celle de la mise en œuvre du projet, selon la formule la plus avantageuse
- Accorder une importance capitale à la consultation des PAPs et à leur participation dans la préparation des PARs, dans la mise en œuvre et dans l'aboutissement du programme
- Prêter une attention particulière aux besoins des groupes vulnérables au sein des populations déplacées, notamment les personnes vivant en deçà du seuil de pauvreté, les femmes et les enfants et toutes les autres personnes déplacées risquant de ne pas être protégées par la législation nationale relative à la compensation foncière ou d'être affectées de manière négative par le projet.

### **3. Résumé des points clés**

La comparaison entre la politique opérationnelle de la Banque mondiale OP 4.12 et la réglementation tunisienne relative à l'acquisition du terrain pour cause d'utilité publique présente quelques écarts.

En effet, la législation tunisienne ne prévoit pas la réinstallation des personnes affectées par projet (PAPs) mais une juste et préalable indemnité sera payée aux PAPs pour leur permettre de se réinstaller.

Ainsi, les occupants et les exploitants informels d'un immeuble<sup>1</sup> immatriculé appartenant au privé ne sont pas éligibles à une aide à la réinstallation selon la législation tunisienne

En outre, les groupes vulnérables installés dans l'emprise du projet seront compensés de la même manière que les autres personnes affectées par le projet (PAPs) ;

Afin de combler ces écarts, les groupes vulnérables, et les occupants et les exploitants informels des immeubles seront minutieusement identifiés lors des travaux de la commission de reconnaissance et de conciliation (CRC) et

---

<sup>1</sup>Selon l'article 3 du CDR l'immeuble est toute chose fixe qu'on ne pas déplacer sans dommage (les biens ; les fonds de terre ; les bâtiments ; les plantes ; les installations et canalisations ; les récoltes et les fruits ; les arbres et les branches non coupés ; les animaux, le matériel et autres objets que le propriétaire du fond a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds ; les objets mobiliers que le propriétaire attache à son fonds de telle sorte qu'on ne saurait les en détacher sans les détériorer ; les droits réels immobiliers et les actions fondées sur ces droits (voir annexe n°8, page 61,62 et 63)

l'établissement des Plans d'action de réinstallation (PAR) des différentes composantes du projet de modernisation des corridors de transport routier I (PMCTR I). Les commissions régionales dans les différents gouvernorats (Zaghouan, Sousse et Kairouan) impliquées dans le cadre sociale assureront la compensation des occupants et des exploitants informels ainsi elles assureront l'aide aux groupes vulnérables.

Enfin, lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des groupes vulnérables, des occupants et des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.

## INTRODUCTION

Ce document représente le cadre de politique de réinstallation (CPR) relative à l'acquisition des immeubles<sup>2</sup> nécessaires pour la réalisation du projet de modernisation des corridors de transport routier I (PMCTR I) lequel la Banque mondiale (BM) propose de cofinancer.

Le PMCTR I comporte les trois composantes suivantes :

- La composante N1 qui comporte le dédoublement de la RN4 sur **65 Kms** entre El Fahs et Siliana dans les gouvernorats de Zaghouan et Siliana ;
- La composante A28 qui comporte la modernisation et mise en 2 x 2 voies de la RN 12 du PK 5 au PK 54 sur **49 kms** dans les gouvernorats de Sousse et Kairouan ;
- La composante A14 qui comporte la mise en 2x2 voies de la RR 133 du PK 0 au PK 22 sur **22 kms** dans le gouvernorat de Zaghouan.

Conformément à l'OP 4.12 présentée en annexe n°9 du présent document, et vue que le tracé de la route RN 4 (composante N1) est récemment approuvé, ainsi que l'état parcellaire est en cours de préparation par l'OTC), un cadre de politique de réinstallation (CPR) a été préparé. Ce CPR guide la préparation des PAR des trois composantes. Au fur et à mesure que le tracé de RN12 et RR13 seront déterminés, des plans de réinstallation provisoires (PARs) spécifiques à ces sites seront préparés et rendus publics avant l'évaluation du projet par la Banque. Le PAR pour la route RN4 sera préparé dès que l'état parcellaire sera prêt. Il sera également rendu public et approuvé par la Banque avant le début des travaux.

Ce cadre de politique de réinstallation (*CPR*), décrit les politiques et procédures devant guider le processus pour l'indemnisation et la compensation des personnes affectées par les différents projets, avec et sans titre juridique, dont les terrains, propriétés ou les entreprises/commerces seront acquis ou affectés pour l'exécution des projets routiers.

---

<sup>2</sup>Selon l'article 3 du CDR l'immeuble est toute chose fixe qu'on ne peut pas déplacer sans dommage (les biens ; les fonds de terre ; les bâtiments ; les plantes ; les installations et canalisations ; les récoltes et les fruits ; les arbres et les branches non coupés ; les animaux, le matériel et autres objets que le propriétaire du fond a placés pour le service et l'exploitation de ce fond ; les objets mobiliers que le propriétaire attache à son fonds de telle sorte qu'on ne saurait les en détacher sans les détériorer ; les droits réels immobiliers et les actions fondées sur ces droits (voir annexe n°8, page 61,62 et 63)

## 1. Présentation du PMCTRI

### 1.1. Description du PMCTR I

- N1 : Doublement de la RN 4 sur 65 Kms entre El Fahs et Siliana dans les gouvernorats de Zaghouan et Siliana.
- A28 : Modernisation et mise en 2 x 2 voies de la RN 12 du PK 5 au PK 54 sur 49 kms dans les gouvernorats de Sousse et Kairouan
- A14 : Mise en 2x2 voies de la RR 133 du PK 0 au PK 22 sur 22 kms dans le gouvernorat de Zaghouan

### 1.2. Objectif du PMCTR I

N1	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assurer une liaison rapide entre la ville de Siliana et la capitale afin de relier les différentes régions de l'intérieur aux pôles économiques et contribuer au développement économique et social de la région étant donné que la RN3 est en cours de modernisation en 2 x2 voies sur 60 km entre Djebel El Oust et El Fahs ;</li> <li>✓ Moderniser les services du transport terrestre sur le réseau routier, à travers la création d'une route express à 2 x 2 voies (conforme aux normes techniques et internationales) afin de réduire les accidents , les points noirs et l'absorption des effets dus à l'évolution du trafic ;</li> <li>✓ Améliorer les caractéristiques géométriques de la route ;</li> <li>✓ Améliorer la fluidité du trafic sur cet axe routier ainsi que la sécurité.</li> </ul>
A28	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assurer une liaison rapide et directe entre la ville de Kairouan et la ville de Sousse afin de relier les différentes régions de l'intérieur aux pôles économiques (Port, Aéroport d'Enfidha, Autoroute A1) et contribuer au développement économique et social de la région.</li> <li>✓ Moderniser les services du transport terrestre sur le réseau routier, à travers la création d'une route express à 2 x 2 voies (conforme aux normes techniques et internationales) afin de réduire les accidents , les points noirs et l'absorption des effets dus à l'évolution du trafic.</li> <li>✓ Améliorer la fluidité du trafic sur cet axe routier ainsi que la sécurité.</li> </ul>
A14	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Assurer une liaison rapide et directe entre Zaghouan et la capitale Tunis via la zone industrielle de Djebel Ouest afin de relier les différentes régions de l'intérieur aux centres économiques et contribuer au développement économique et social de la région,</li> <li>✓ Améliorer les caractéristiques géométriques de la route et suppression des points noirs afin de réduire les accidents</li> <li>✓ Améliorer la fluidité du trafic sur cet axe routier ainsi que la sécurité,</li> </ul>

### 1.3. Situation géographique du PMCTR I

#### ➤ La situation géographique de la RN4 (Composante N1)

La RN4 est un axe routier qui relie El Fahs (au nord-ouest) à la frontière algéro-tunisienne (au centre-ouest) en passant par KalâatKhasba.

Elle prend origine sur la RN3 au niveau du gouvernorat de Zaghouan et se termine à la frontière Algéro-Tunisienne au niveau du gouvernorat de Kasserine en traversant les gouvernorats de Silianaet du Kef. Cet axe constitue donc une liaison terrestre Tuniso-Algérienne.

Bien que l'état parcellaire ne soit pas encore prêt, il est prévu que la section de la RN4 objet de cette étude s'étend sur **65 Km de longueur** à partir de l'origine. Elle débute sur la RN3 à El Fahs au niveau du gouvernorat de Zaghouan et se termine sur la RR73 à Siliana.

#### ➤ La situation géographique de la RN12 (Composante A28)

La RN12 relie El Kef (au Sud Est) à Sousse. Elle est d'environ 203Km de longueur.

Elle prend son origine sur la RN1d Sousse au niveau du centre ville de Sousse et se termine sur la RN5 au Sud Est de la ville d'El Kef.

La section de cette route, objet de cette étude s'étend sur **49 Km de longueur**. Elle commence à 5 km de la ville de Sousse et elle se termine à l'intersection de la route de ceinture de Kairouan.

#### ➤ La situation géographique de la RR133 (Composante A14)

La RR133 relie Djebel El Ouest à Enfidha. Elle est d'environ 68 Km de longueur.

Son point de départ est la RN 3 au pk 28+800 au Nord Est de la ville de Djebel El Ouest et son fin est la RN 1 au pk 98+153 au centre d'Enfidha.

Le plan de situation de chaque composante du PMCTR I est présenté en annexe n°1

### 1.4. Les travaux à réaliser dans le cadre du PMCTR I

N1	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La mise en 2 x 2 voies de la route RN4 sur 65 Kms,</li> <li>✓ La construction des ouvrages hydrauliques,</li> <li>✓ La construction de la déviation de la ville de Bargou,</li> <li>✓ Dédoublément et reconstruction des ouvrages d'art,</li> <li>✓ Aménagement des carrefours,</li> <li>✓ Les travaux de signalisation, de sécurité et d'éclairage public</li> </ul>
A28	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le doublement de la RN12,</li> <li>✓ L'aménagement d'un échangeur au niveau de l'intersection de la RN12 avec la RN1d4 communément appelée la déviation de Sousse,</li> <li>✓ Le réaménagement du diffuseur existant au niveau de l'intersection de la RN12 avec l'autoroute A1 autoroute reliant actuellement Tunis à Sfax,</li> <li>✓ La dénivellation du passage à niveau à l'entrée de Sidi El Hénî,</li> <li>✓ Le doublement du tronçon sud-est de la rocade de Kairouan,</li> <li>✓ La réalisation du tronçon nord-est de la rocade Kairouan,</li> <li>✓ L'éclairage public des échangeurs, carrefours, traversées des villes et les rocades.</li> </ul>

A14	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La mise en 2x2 voies de la route régionale RR133 ;</li> <li>✓ La construction des ouvrages hydrauliques ;</li> <li>✓ L'aménagement des carrefours ;</li> <li>✓ Les travaux de signalisation et de sécurité ;</li> <li>✓ La réalisation des travaux d'éclairage public des carrefours et des sections urbaines.</li> </ul>
-----	--

### 1.5. Avancement des études et estimation du coût de compensation des indemnités des PAPs du projet PMCTRI

Conformément à l'OP 4.12, étant donné que le tracé précis et la conception technique détaillée de la route, RN4, ne sont pas actuellement connus, un cadre de politique de réinstallation (CPR) est préparé. **Puisque l'emplacement** géographique de RN12 et RR 133 sont connus, des plans d'actions de réinstallation provisoires (PARs) seront préparés et présentés **avant fin février 2015, c.a.d avant l'évaluation** du projet.

Selon les études d'avant projet sommaire (APS)<sup>3</sup> et l'avancement du dossier d'appel d'offre (DAO)<sup>4</sup>, nous avons estimé les coûts des indemnités qui seront payés aux PAPs, le nombre des PAPs ainsi que le coût total du projet. Ces estimations seront actualisées au fur et à mesure de l'avancement des PARs et des travaux de la commission de reconnaissance et de conciliation (CRC) qui sera décrite dans la section 2.2.3) du présent rapport.

	Avancement	Coût estimatif des indemnités des PAPs Milles dinars	Nombre (estimation) des PAPs	Coût estimatif du PMCTRI Milles dinars
<b>RN4</b>	APS remis	4 200		210800
<b>RN12</b>	APS réalisé, DAO en cours de réalisation	4 500	1500	123 220
<b>RR133</b>	DAO en cours d'approbation	1 500	60	59 500
<b>Total général</b>		<b>10 200</b>	<b>1560</b>	<b>393520</b>

**Ces estimations seront précisées et actualisées dans les PARs.**

<sup>3</sup> L'APS comporte les sections suivantes :

(i) étude géométrique ; (ii) étude hydraulique et hydrologique ; (iii) étude géotechnique ; (iv) dimensionnement des chaussées ; (v) étude de factibilité économique ; (vi) étude de l'impact sur l'environnement (vii) *Enquête foncière* ; (viii) étude d'éclairage public et (ix) estimation des travaux.

<sup>4</sup> Le DAO comporte les dossiers suivants :

(i) Dossier A (soumission, Condition d'appel d'offres et la procédures de passation du marché, cahier des clauses administratives particulières CCAP, cahier des clauses techniques particulières CCTP, Bordereaux des prix et détail administratifs);

(ii) Dossier B (Dossier plans pour la partie route et partie ouvrage d'art) ;

(iii) Dossier C (un rapport descriptif justificatif de l'ensemble des aménagements projetés et leurs dimensionnement, un détail estimatif chiffré, un planning des travaux, etc.) ;

(iv) Dossier D (le cahier de profil en travers courants et particuliers, un sous dossier d'implantation sur terrain et plan de repérage des sommets et des profils levés et les avants mètres

(v) *Dossier E (Parcelle) qui est composé d'un plan de situation à l'échelle 1/500<sup>ème</sup>, des plans parcellaires à l'échelle 1/1000<sup>ème</sup> comprenant les emprises de l'ensemble des aménagements, un état parcellaire réalisé d'après le cadastre et le relevé sur place, les fiches d'expertises, les certificats de propriété et les plans des titres fonciers ;*

## 2. Revue de la législation tunisienne régissant l'acquisition des immeubles pour cause d'utilité publique

### 2.1. Principes clés liés à l'expropriation

Le droit de propriété est un droit reconnu et protégé en Tunisie puisqu'il est garanti par la nouvelle constitution signée le 24 janvier 2014 au travers de l'article 41 qui stipule que « *Le droit de propriété est garanti ; il ne peut y être porté atteinte que dans les cas et avec les garanties prévues par la loi.* ». Non seulement est-il protégé par la constitution mais aussi par la législation notamment via l'article 20 du Code des Droits Réels (2011) qui affirme que « Nul ne peut être contraint de céder sa propriété sauf dans les cas prévus par la loi et moyennant une juste indemnité ».

Viennent ensuite les lois formant le cadre réglementaire tunisien en matière d'expropriation. La loi n° 76-85 du 11 août 1976 sert de base législative à l'expropriation, amendée et complétée par la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003. Toutes deux forment le cadre juridique pour l'acquisition des terres, l'indemnisation, la résolution des conflits et les procédures de recours. Elles déclarent notamment que l'expropriation se fait seulement « pour cause d'utilité publique », et « d'une façon exceptionnelle ». La loi 2003-26 a mis l'accent sur *la nécessité d'informer le public sur l'intention d'expropriation et sur l'enregistrement des oppositions*, et a engendré la création d'une « Commission de Reconnaissance et de Conciliation (CRC) » dans chacun des 24 gouvernorats tunisiens. Non seulement la loi 2003-26 est donc une loi clé en ce qui concerne le processus d'expropriation mais elle établit les méthodes d'évaluation et d'indemnisation des biens affectés.

Les différents principes majeurs qui guident le processus d'expropriation pour cause d'utilité publique :

- Le recours à l'expropriation n'est accessible que pour l'Etat et les établissements subordonnés et pour cause d'utilité publique et à titre exceptionnel ;
- L'acquisition à l'amiable est la solution principale. Celle-ci, consiste en un contrat par lequel l'exproprié transmet la propriété d'un bien et s'engage à livrer celle-ci à l'expropriant. Ce dernier s'oblige à lui en payer le prix en vertu du seul consentement des parties. Une juste et préalable indemnité doit être remise de l'expropriant à l'exproprié ;
- L'expropriation devrait être considérée en dernier recours, « lorsque toutes les procédures de règlement à l'amiable et de conciliation n'ont pas abouti et ceci conformément aux garanties constitutionnelles de droit de propriété dont jouit l'individu et en vue de soumettre l'administration au contrôle judiciaire ». Elle constitue donc l'exception à la règle, (qui est l'acquisition à l'amiable), puisqu'elle n'est exercée que dans des cas et conditions précises et limitée par la loi d'expropriation ;
- Le recours à l'expropriation qui se fait dans les cas suivants :
  - Refus du propriétaire du principe même de vente ;
  - Refus de l'offre de la CRC ;

- Situation foncière de l'immeuble non apuré (charges sur le titre foncier –mis à jour et cadastre).

Ceci n'empêche que dans le cas où le propriétaire change d'avis et accepte l'offre de l'administration, il peut le faire par simple demande. Un retour à la procédure à l'amiable sera alors engagé et il sera payé sur simple engagement de sa part.

## **2.2. Cadre réglementaire**

### **2.2.1. Description de l'immeuble à exproprier selon la réglementation**

Selon l'article premier de la loi n°76-85 du 11 août 1976 tel que modifié et complété par la loi n°2003-26 du 14 avril 2003, l'expropriation pour cause d'utilité publique peut porter sur :

- Les immeubles et superficies compris dans le périmètre des ouvrages projetés ;
- Tous ceux qui sont nécessaires pour assurer à ces ouvrages leur valeur ou pour permettre une exécution rationnelle du plan d'aménagement approuvé ;
- Terrains nus, complantés, insuffisamment bâtis comportant des constructions vétustes menaçant ruine ou reconnues insalubres ;

### **2.2.2. Le transfert de la propriété des immeubles à l'expropriant**

Selon l'article 2 de la loi 2003-26 du 14 avril 2003, la propriété est transférée à l'expropriant par :

- L'effet du décret d'expropriation pour les immeubles non immatriculés au sommier de l'état ;
- Par l'inscription du décret d'expropriation pour les immeubles immatriculés à la CPF, *sans préjudice des dispositions de l'article 305 du CDR.*<sup>5</sup>

La possession des immeubles expropriés à l'expropriant se fait moyennant *paiement* ou *consignation d'une juste et préalable indemnité*.

### **2.2.3. Les procédures de la reconnaissance et de conciliation**

L'élément nouveau introduit par la loi n°2003-26 du 14 avril 2003 est la création d'une commission permanente dans chaque gouvernorat dénommée « *commission de reconnaissance et de conciliation en matière d'expropriation CRC* » (article 10 de la loi n°2003-26 du 14 avril 2003).

La CRC est chargée de procéder à la reconnaissance de la situation légale et matérielle des immeubles à exproprier.

#### **➤ Composition de la CRC**

L'article premier du décret n° 2003-1551 du 2 juillet 2003, fixe la composition et les attributions de la CRC en matière d'expropriation. Celle-ci se compose de huit membres qui sont :

- un magistrat : président ;
- un représentant du gouverneur : membre ;

---

<sup>5</sup>Selon l'article 305 (modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992) de la CDR, tout droit réel ne se constitue que par le fait et du jour de son inscription sur le Livre Foncier.

L'annulation d'une inscription ne peut être opposable aux tiers acquéreurs de droits sur l'immeuble de bonne foi et en vertu des inscriptions portés sur le livre.

- le directeur régional des domaines de l'Etat et des affaires foncières ou son représentant : membre ;
- le directeur régional de l'office de la topographie et ducadastre ou son représentant : membre ;
- un représentant du ministère ou de l'entreprise bénéficiaire de l'expropriation (dans notre cas le MEATDD : membre ;
- l'expert des domaines de l'Etat : membre ;
- un représentant de la conservation de la propriété foncière : membre ;
- un représentant de la municipalité ou des municipalités du lieu de situation de l'immeuble exproprié : membre.

***Le président de la commission peut convoquer toute personne dont il juge leur présence utile pour émettre un avis avec voix consultative.***

➤ **Les attributions de la CRC**

Selon l'article 2 du décret n° 2003-1551 du 2 juillet 2003, la CRC veille sur le déroulement de toutes les mesures préliminaires de l'opération d'expropriation au vu d'un dossier élaboré par la partie concernée par l'expropriation comportant les documents et les études concernant le projet à réaliser, ainsi que sur les enquêtes effectuées concernant l'immeuble à exproprier, les ayants-droit et autres titulaires de droits existants sur l'immeuble à exproprier.

A cet effet, elle est chargée notamment de :

- 1) Ordonner un complément d'enquête sur les ayants-droit effectifs des immeubles à exproprier, obtenir, le cas échéant, les actes de décès pour ceux qui sont décédés, connaître leur adresse et celles de leurs héritiers, et ce, en collaboration avec toutes les administrations qui peuvent aider à réaliser ces opérations ;
- 2) Ordonner à l'expropriant de procéder à ***la publicité de l'intention d'exproprier*** et de s'assurer de la conformité de cette publicité à la loi (article 11 de la loi n°2003-26 du 14 avril 2003) ;
- 3) Convoquer à son siège toutes les parties concernées par l'opération d'expropriation par la voie administrative en vue d'arriver à ***un accord sur le montant des indemnités dues. de fixer la valeur de l'immeuble à exproprier*** au vu de ***deux rapports***, l'un ***établi par l'expert des domaines de l'Etat***, l'autre ***par un expert inscrit sur la liste des experts judiciaires*** que les ayants-droit ou certains d'entre eux peuvent choisir ainsi que de leur proposer cette valeur ;
- 4) Ordonner à l'administration expropriante (MEATDD) d'établir le plan de morcellement définitif en cas d'expropriation partielle ou le plan définitif concernant l'immeuble non immatriculé, et ce, par le biais de l'office de la topographie et ducadastre, un géomètre ou tout autre organisme dûment habilité à cet effet.

L'article 11 de la loi n°2003-26 du 14 avril 2003, a expliqué ceux qui sont écrits dans les attributions précédentes tels que :

- La publicité, moyennant de communication auditifs et écrits, se fait par affichage et par dépôt, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la direction régionale des domaines de l'état et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble précité, ***une liste descriptive. Cette liste comporte les noms des propriétaires ou présumés et le plan parcellaire concernant l'immeuble à exproprier*** établi par l'office de la topographie et du cadastre, par un géomètre ou tout autre organisme dûment habilité à cet effet.
- Il est à signaler que cette liste sera affichée pour une période de 1 mois.

- La partie administrative concernée (MDAAF) sera tenue par la valeur fixée par la CRC au vu d'un rapport motivé qu'elle établit. Les ayants-droits doivent informer la commission de leur acceptation ou refus de ladite valeur.
- En cas d'opposition, la commission procède aux enquêtes nécessaires à cet effet. Les opposants sont convoqués à cette enquête par la voie administrative au moins huit jours à l'avance. Ils sont, ainsi que tous les autres intéressés, entendus et leurs observations sont consignées dans un procès – verbal établi par la commission. Celle-ci examine les oppositions après avis du Ministère de l'Equipement et de l'environnement (MEATDD) et du Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires foncières (MDEAF) puis on fait recours à *l'attribution 4*) dans cette page.

➤ **Les modalités de fonctionnement de la CRC**

Selon l'article 3 du décret n° 2003-1551 du 2 juillet 2003, la CRC se réunit au siège du gouvernorat sur convocation de son président chaque fois qu'il est nécessaire.

Les membres de la CRC sont convoqués par la voie administrative.

La commission ne peut se réunir qu'en présence des deux tiers au moins de ses membres. Si ce quorum n'est pas atteint, la commission sera convoquée de nouveau dans un délai ne dépassant pas huit jours et la réunion aura lieu quel que soit le nombre des présents.

La commission émet son avis à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.

### **2.3. Mécanisme judiciaire des dispositions de la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003**

Si la CRC n'arrive pas à un accord entre l'expropriant et les expropriés ou s'il y a un litige sur le fond du droit ou la qualité des requérants, il y a recours dans ce cas à l'expropriation pour cause d'utilité publique et qui reste comme mesure exceptionnelle.

Le décret d'expropriation, accompagné d'un plan de morcellement définitif ou d'un plan définitif selon le cas, est publié au Journal Officiel de la République Tunisienne et fait mention de l'accomplissement de ces formalités.

Une fois le décret d'expropriation publié, les actions suivantes sont du ressort du tribunal de première instance territorialement compétent. Dans un délai de trois mois à compter de la première audience à laquelle a été désignée l'affaire, le tribunal prononce un jugement :

- i) fixant l'indemnité d'expropriation, qui est opposable à tous ayant-droits éventuels à n'importe quelle étape ;
- ii) autorisant l'expropriant MDEAF à prendre possession du bien exproprié après consignation de l'indemnité d'expropriation à la trésorerie générale de Tunisie ;
- iii) Ordonnant le retrait de la dite indemnité dans les limites de la valeur fixée par l'article 11 de la loi n°2003-26 du 14 avril 2003 compte tenu de la propriété des créanciers par rapport aux propriétaires ;

Le propriétaire peut bénéficier du montant proposé par la commission en attendant les jugements définitifs pour avoir le reste du montant fixé par les jugements. Après on passe à la deuxième instance (3mois) et à la cassation (3mois) enfin le propriétaire peut avoir la totalité du montant prononcé par les différents jugements.

### **3. Le Cadre Social**

Le cadre social est une commission régionale au sein du Gouvernorat régional. Il est présidé par le Gouverneur. Il comprend en outre des représentants de l'administration responsable du projet ainsi que des représentants du domaine de l'Etat.

Le cadre social traitera tous les PAPs rencontrés lors du recensement ne disposant pas de titres de propriétés formels ainsi que les groupes vulnérables disposant, ou non, de titre de propriétés. ,

Ces PAPs seront prises en charges par l'administration qui se charge, à travers la commission régionale de les compenser et de les fournir l'aide nécessaire afin qu'elles puissent retrouver une source de revenu équivalente avant le démarrage des travaux y compris tous les frais liés à une éventuelle réinstallation ou à une reprise d'activité.

Dans le cadre social, les occupants et les exploitants informels des immeubles, ainsi que les personnes risquant de perdre des sources de revenus et se trouvant dans l'emprise du projet sont compensés de la même manière que les occupants et les exploitants formels.

#### **4. Principes directeurs d'indemnisation, compensation**

Pour l'exécution de ses projets le ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et de développement durable en coordination avec le ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières figure la mission d'assurer l'acquisition des biens immobiliers pour cause d'utilité publique.

Pour ce faire, et après une préalable identification des terrains constituant l'emprise foncière du site de l'utilité publique projetée, une expertise domaniale déterminera la valeur vénale des dits terrains.

La valeur vénale ainsi fixée, sera notifiée sous forme d'offre administrative d'acquisition aux propriétaires selon le registre foncier pour les terrains immatriculés ou présumés tels pour les autres terrains (avec ou sans titre de propriété).

En vue de la compensation équitable des différentes personnes affectées, les directions d'expertise du MDEAF établissent des barèmes basés sur les prix du marché selon la région, les typologies des constructions, leurs surfaces, les aménagements, des plantations, les cultures et la vocation des terrains etc. Les compensations de chaque PAP seront précisées dans les PARs.

## 5. Référence aux politiques sociales la banque mondiale et leur application

*Selon la politique opérationnelle de la Banque mondiale « PO 4.12 »* relative à la réinstallation involontaire, un déplacement involontaire signifie que les personnes déplacées n'ont pas d'autre choix que d'abandonner au moins une partie de leurs biens, leur habitation et/ou de perdre une partie de leur source de revenus. La politique de la Banque exige *l'élaboration d'un Plan de réinstallation* basée sur la participation des personnes affectées et leur compensation pour les pertes subies, de manière à ce que, au minimum, ces personnes ne se retrouvent pas moins bien loties qu'avant le projet. Selon la politique de sauvegarde de la Banque, une procédure d'indemnisation doit être enclenchée lorsqu'un projet nécessite l'acquisition, l'usage ou la restriction d'accès à des terres, des constructions, des infrastructures ou des services, ou encore s'il nécessite l'acquisition, l'usage ou la restriction d'accès à des ressources naturelles appartenant à, ou utilisées par, une communauté ou un groupe de personnes. Toutefois, pour les procédures d'expropriation, ce sont les procédures nationales qui s'appliquent dans la mesure où celles-ci respectent les exigences de la Banque en termes d'indemnisation, de participation des personnes affectées et d'information. Cette politique décrit les impacts ou pertes que peuvent générer ces projets. Lorsqu'un projet implique une réinstallation involontaire, la politique de la Banque vise à ce que les populations qui « doivent quitter leurs biens soient traitées d'une manière équitable et aient leur part des retombées du projet à l'origine de leur déplacement ». La Banque mondiale exige un *Plan de réinstallation* qui doit s'accompagner de mesures pour s'assurer que les personnes déplacées i) obtiennent après leur déplacement l'appui nécessaire sur une période transitoire suffisamment longue pour qu'elles puissent arriver à restaurer leur mode de vie et leur niveau de vie; ii) obtiennent de l'aide au développement en plus des compensations accordées, tel que de l'appui pour la préparation des terres, du crédit, de la formation et des opportunités d'emplois.

## 6. Cohérence/conformité et différence entre la loi tunisienne et les politiques de la Banque mondiale

Le tableau suivant compare les principes de la politique opérationnelle PO4.12 et la procédure tunisienne d'expropriation, identifie les écarts entre les deux et propose des mesures pour combler ces écarts. En cas de différences entre la législation nationale et OP 4.12, les principes contenus dans l'OP 4.12 prennent préséance.

POLITIQUE DE LA BM	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
<p><b>Sont éligibles à une compensation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ les détenteurs de droits formels sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation du pays).</li> <li>▪ Les personnes qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment de recensement mais qui ont un titre foncier ou autres.</li> </ul> <p><b>Sont éligibles à une aide à la réinstallation les occupants qui n'ont ni de droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent.</b></p>	<p><b>Sont éligibles à une compensation :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les propriétaires d'un immeuble immatriculé ;</li> <li>▪ Les propriétaires d'un immeuble non immatriculé mais qui ont un acte de propriété ;</li> <li>▪ Les présumés de propriété d'un immeuble non immatriculé (l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Aout 1976 prévoit dans ce cas de faire la publicité sur la propriété et s'il n'y a pas objection on procède au paiement. S'il y a objection : un jugement auprès des tribunaux pour pouvoir justifier le vrai propriétaire et procéder au paiement.</li> <li>▪ Les occupants ou exploitants qui possèdent un contrat de bail<sup>6</sup>, un fond de commerce, un contrat de location, etc.)</li> <li>▪ Les occupants informels d'un immeuble appartenant aux domaines de l'état (indemnité en surface après accord du MDEAF).</li> </ul>	<p>Afin de corriger cet écart, l'administration se charge, à travers la commission régionale et dans le cadre social(voir la section 3), de compenser et de fournir l'aide nécessaire aux occupants et aux exploitants informels rencontrés sur l'emprise du projet afin qu'ils puissent retrouver une source de revenu équivalente avant le démarrage des travaux y compris tous les frais.</p> <p>Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des occupants et des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.</p>

<sup>6</sup>Selon l'article 3 de la codes des droits réels, l'exploitation des immeubles domaniaux agricoles se fait sous forme :1) D'affectation.2) De bail et 3) D'Usufruit

**L'affectation** : 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 (voir détaille en annexe 8).

**Le bail** : 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. Le bail est conclu sur la base d'un cahier de charge établi par les ministres chargés de l'agriculture et des domaines de l'Etat. (Voir détaille en annexe 8).

**L'usufruit** : les terres agricoles sont exploitées en usufruit soit par les unités coopératives de production agricole soit par les techniciens sortant d'établissement de formation agricole et les jeunes agricoles qui en sont locataires (voir détaille en annexe 8).

POLITIQUE DE LA BM	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
<p><b>Le titre de propriété n'est pas un critère d'éligibilité obligatoire pour que les PAPs aillent une compensation ou une aide à la réinstallation.</b></p>	<p>Compensation des propriétaires qui ont un titre de propriété et des présumés de propriété après la justification de leur propriété et indemnisation en surface des occupants informels, après accord du MDEAF, d'un immeuble appartenant aux domaines de l'état.</p>	<p>L'administration se charge, à travers la commission régionale et dans le cadre social, de compenser et de fournir l'aide nécessaire aux occupants et aux exploitants informels rencontrés sur l'emprise du projet afin qu'ils puissent retrouver une source de revenu équivalente avant le démarrage des travaux y compris les frais d'enregistrement et déménagement.</p>
<p><b>Tous dégâts ou démolition des immeubles, causés par la procédure d'acquisition du terrain, indépendamment de leurs aspects juridiques et fonciers, sont compensés.</b></p>	<p>Tous dégâts ou démolitions des immeubles immatriculés, des immeubles non immatriculés qui sont justifiés de leurs propriétaires réels et tous bâtiments construits par les occupants informels du terrain appartenant à l'état sont compensés Tous dégâts ou démolition des bâtiments construits par <i>les occupants informels</i> d'un terrain immatriculé privé sont compensés au propriétaire du terrain. les locataires des immeubles à exproprier ne sont pas indemnisés sur la perte du bien mais plutôt le propriétaire qui possède le contrat de vente sera indemnisé sur cette perte. Ce dernier doit indemniser le locataire.</p>	<p>Compensation des occupants et des exploitants informels sur la perte de construction à travers la commission régionale dans le cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement.</p>

POLITIQUE DE LA BM	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
<p><b>Toutes pertes de cultures et de plantation sont compensées pour les exploitants du terrain.</b></p>	<p>Toutes pertes de culture et de plantation sont compensées pour les exploitants formels. Ces exploitants peuvent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les propriétaires du terrain ;</li> <li>▪ Personnes qui ont un contrat de location ;</li> <li>▪ Les exploitants d'un terrain appartenant au domaine de l'état ;</li> </ul> <p>Les exploitants informels sont ceux qui occupent un terrain privé (sans contrat de location).</p>	<p>En pratique, l'administration se charge, à travers la commission régionale et dans le cadre social, de compenser et de fournir l'aide nécessaire à l'occupant et l'exploitant informel afin qu'il puisse retrouver une source de revenu équivalente. Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.</p>
<p><b>Les PAPs sont informées et consultées des options qui leur sont ouvertes et des droits se rattachant à la réinstallation.</b></p>	<p>Les PAPs sont informées durant la phase d'études (par la consultation publique<sup>7</sup>) Les attributions 2) et 3) de la CRC montrent que les PAPs sont bien informées (voir paragraphe 2.2.3).</p>	<p>Des consultations directes avec les PAPs seront organisées dans le cadre de l'élaboration des PARs</p>
<p><b>Les PAPs qui sont restées sur place, sont pourvues rapidement d'une compensation effective au coût intégral de remplacement pour les pertes des biens directement attribuables.</b> <b>Les personnes déplacées qui nécessitent une relocalisation, sont pourvues :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ d'une aide (des indemnités de déplacement) pendant la réinstallation</li> </ul>	<p>Plusieurs cas se présentent :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) L'acquisition à l'amiable et la cession volontaire peuvent se faire à <i>titre gratuit</i> ou <i>moyennant une indemnisation</i>. En effet la gratuité de la cession pour de petites parcelles est compensée par un avantage apporté par le projet.</li> <li>2) L'expropriation se fait obligatoirement par <i>consignation d'une indemnité juste et préalable</i>.</li> <li>3) Si le projet est réalisé sur une terre domaniale</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indemnisation intégrale égale à la valeur de remplacement (prix du marché local plus frais d'enregistrement (5 %)). Le paiement doit être reçu par le PAP avant l'acquisition du terrain ou le début des travaux. Le prix du marché est déterminé en fonction des prix</li> </ul>

<sup>7</sup> Le ministère de l'équipement lance une consultation publique pour l'étude de l'APS du projet (l'avis de consultation est publié sur deux journaux l'une en arabe et l'autre en français et sur le site web et la page facebook du ministère. Durant la période de consultation, les intéressés peuvent consulter sur place au siège du gouvernorat, des délégations et des municipalités concernées par le projet, le résumé de l'étude, le plan d'ensemble du projet. Ces données sont aussi disponibles sur le site web du ministère de l'équipement "[www.equipement.tn](http://www.equipement.tn)". Le résumé de l'étude du projet comporte une présentation du projet, une description de ses composantes, sa situation actuelle et contraintes du site, l'évaluation du trafic sur la route objet du projet, description des aménagements, le profil en travers type et *un résumé de l'étude impact sur l'environnement*. En cas des plaintes, les intéressés sont invités à remplir le formulaire du registre des observations (présenté en annexe n°10). On a réalisé les trois consultations relatives au PMCTR I (voir annexe n°10).

POLITIQUE DE LA BM	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>de logements ou de terrains à bâtir, ou, selon les exigences posées, de terrains agricoles présentant une combinaison de potentiel productif, d'avantages géographiques et autres facteurs au moins équivalente aux avantages du site antérieur.</b></li> <li>▪ <b>Aide après déplacement, quand s'avère nécessaire, pour une période transitoire d'une durée fondée sur une estimation raisonnable du temps probable nécessaire au rétablissement de leurs moyens d'existence et de leurs revenus.</b></li> <li>▪ <b>Une aide au développement qui s'ajouterait aux mesures de compensation, cas de perte des sources de revenu, telles que les viabilités des terrains, des mécanismes de crédit, la formation ou créations d'emploi</b></li> </ul>	<p>agricole en exploitation par un bail, le bail est résilié sur la partie du bien nécessaire au projet. Dans ce cas deux mesures de compensation se présentent :</p> <p>a. L'exploitant peut bénéficier d'une indemnité pour la valeur résiduelle des investissements sur la partie objet de l'expropriation. Selon le premier alinéa de l'article 3 de loi n°2003-25 du 14 avril 2013 qui a remplacé celui de l'article 3 de loi n°76-85 du 11 Août 1976, les bâtiments dont une partie a été expropriée pour cause d'utilité publique seront achetés en entier si les propriétaires le requièrent par une déclaration formelle adressée par lettre recommandée avec accusé de réception durant la période d'affichage d'une copie du décret d'expropriation, avec une copie de morcellement définitif (30 jours).</p> <p>En outre et selon le deuxième alinéa de l'article 3 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976, il en est de même pour toute propriété foncière que l'expropriation réduit au quart de la superficie première à la double condition que la superficie de la parcelle non expropriée soit inférieure à dix ares et que l'exproprié ne possède aucun terrain contigu à cette parcelle et formant avec celle-ci une superficie du moins égale à dix ares.</p> <p>b. L'échange des parcelles agricoles de même valeur est possible.</p> <p>4) Occupation temporaire (accessibilité au projet), les PAPs sont indemnisées par l'entrepreneur pour couvrir les dégâts causés (l'abattage d'arbres, démolition de la clôture) et il faut remettre la parcelle en état après l'achèvement des travaux.</p>	<p>de terrains avoisinants par l'expert du ministère du domaine de l'état.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ si la partie restante du bien n'est économiquement pas viable, une compensation et une autre forme d'aide à la réinstallation sera fournie comme si la totalité du bien avait été prise. L'estimation de la viabilité économique prend en compte la situation spécifique de chaque PAP en fonction du recensement et de l'enquête sociale.</li> </ul>

POLITIQUE DE LA BM	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
<p><b>La compensation pour les pertes des biens doit se faire au coût intégral de remplacement de ces pertes.</b>  <b>Le coût de remplacement est la méthode d'évaluation des éléments d'actif qui permet de déterminer le montant suffisant pour remplacer les pertes subies et couvrir les coûts de transaction.</b></p>	<p>L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif par comparaison avec les prix pratiqués pour des immeubles comparables situés dans la même zone.</p> <p>L'indemnisation et la compensation des PAPs intègrent toutes les pertes dues au projet et prenant en compte les conditions de vie initiales des PAPs.</p> <p><b><i>Tous les frais d'enregistrement de l'immeuble sont à la charge de l'administration expropriante.</i></b></p> <p>L'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre et textes d'application (CDET), présenté en annexe 11, décrit le tarif des droits proportionnels et progressifs d'enregistrement est de <b>5%</b> (voir tableau en annexe 11 numérotation 1.),</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indemnisation intégrale égale à la valeur de remplacement (prix du marché local plus frais d'enregistrement (5 %). Le paiement doit être reçu par le PAP avant l'acquisition du terrain ou le début des travaux. Le prix du marché est déterminé en fonction des prix de terrains avoisinants par l'expert du ministère du domaine de l'état.</li> </ul>
<p><b>Le coût de réinstallation doit faire partie intégrante du budget de projet.</b></p>	<p>Le coût du projet intègre les coûts d'indemnisation et de compensation des PAPs.</p>	<p>Néant</p>
<p><b>L'acquisition des immeubles à exproprier ne peut se faire qu'après versement de l'indemnisation et, là où cela s'applique, la fourniture aux personnes déplacées de terrains de réinstallation et d'indemnités de déplacement.</b></p>	<p>L'expropriant peut prendre possession de l'immeuble après consignation de l'indemnité dans le cas de l'acquisition à l'amiable ;  et dans un délai de 3 mois à compter de la date de la première audience dans le cas de l'expropriation.</p>	<p>Le paiement de l'indemnité aux PAPs est effectué avant le démarrage des travaux. L'indemnité comprend aussi les frais d'enregistrement et les frais de déménagements.</p>
<p><b>L'emprunteur est responsable d'un suivi – évaluation adéquat des activités de réinstallation</b></p>	<p>La législation tunisienne ne prévoit pas le suivi-évaluation adéquat.</p>	<p>Acte peut être comblé par la mise en place de mécanismes de suivi.</p> <p>Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des personnes affectés par projet sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.</p>

## 7. Critères d'identification et d'éligibilités des personnes affectées par le projet PAP

Les personnes affectées, temporairement ou de façon permanente par la perte d'un immeuble ou une source de revenu liée à la mise en œuvre d'un sous-projet, ont droit à une compensation, tel que stipulé dans l'OP 4.12 de la BM. Les personnes éligibles se retrouvent dans plusieurs catégories : personne affectée ayant un titre de propriété, personne affectée utilisant un bien avec l'accord du propriétaire, personne affectée utilisant un bien illégalement. La compensation est établie suivant les politiques de la BM et la législation tunisienne applicable.

### 7.1. Catégories des PAPs éligibles

La matrice d'éligibilité suivante indique les différentes catégories de personnes affectées et les compensations auxquelles elles ont droits en fonction des types de pertes.

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
Terre			
<b>La perte permanente des terres</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Propriétaire d'un terrain immatriculé</li> <li>▪ Propriétaire d'un terrain en cours d'immatriculation</li> <li>▪ Présumé propriétaire d'un terrain non-immatriculé (s'il n'y a pas d'objection après la publicité de six mois de la propriété (application de l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrain immatriculé ;</li> <li>▪ Terrain en cours d'immatriculation</li> <li>▪ Terrain non immatriculé avec un acte de propriété ;</li> <li>▪ un terrain non immatriculé sans papier (après l'application de l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Indemnisation intégrale égale à la valeur de remplacement (prix du marché local plus frais d'enregistrement (5 %). Le paiement doit être reçu par le PAP avant l'acquisition du terrain ou le début des travaux. Le prix du marché est déterminé en fonction des prix de terrains avoisinants par l'expert du ministère du domaine de l'état.</li> <li>▪ Si i la superficie de la partie restante de la parcelle initiale (parcelle avant l'expropriation), est devenue inférieure au quart de la superficie initiale et si la superficie de la parcelle non expropriée sera inférieure à dix ares et que l'exproprié ne possède aucun terrain contigu à cette parcelle et formant avec celle-ci une superficie au moins égale à dix ares<sup>8</sup>, l'administration prend possession de toute la parcelle suite à une demande du propriétaire.</li> <li>▪ Dans le cas où le terrain restant est inexploitable et sa superficie dépasse les dix ares, le propriétaire formule une demande à l'administration qui va étudier le cas dans le cadre social avec une commission à l'échelle régionale (gouvernorat) pour trouver la solution adéquate (indemnisation ou échange) et assurer la compensation des personnes concernées.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Présumés de propriété s'il y'a d'objection sur la propriété après l'application de l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Terrain immatriculé appartenant au privé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pas d'indemnisation pour l'occupantinformel sur le train mais la commission régionale, dans le cadre social au niveau régional, assurera la compensation de ces occupants pour les constructions ou les cultures ou les commerces qui se trouvent sur le terrain.</li> </ul>

<sup>8</sup> Un are=100 m<sup>2</sup> donc 10 ares=1 000 m<sup>2</sup>

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
<b>Terre</b>			
<b>Perte permanente des cultures affectées ou perte de revenu des cultures prévu (tomates, blé, etc...).</b>	Exploitant propriétaire	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.). La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet.
	Exploitant de la terre agricole avec un contrat de location.	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.). La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet.
	Exploitant informel	Terrain immatriculé appartenant au privé.	En pratique, l'administration se charge, à travers la commission régionale et dans le cadre social, de compenser et de fournir l'aide nécessaire à l'exploitant afin qu'il puisse retrouver une source de revenue équivalente. Le coût de remplacement pour les pertes de récoltes ainsi qu'un lieu de travail/d'activité économique soit couvert à travers le cadre social.  Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.
	Exploitant informel	Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état ;	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âges, etc.
	Exploitant de la terre agricole avec un contrat de bail.	Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.) avec possibilité d'échange du bail dans un autre terrain. La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
<b>Terre</b>			
<b>Perte permanente des arbres ou perte de revenus</b>	Exploitant propriétaire	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.). La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet
	Exploitant de la terre agricole avec un contrat de location.	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.). La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet
	Exploitant informel	Terrain immatriculé appartenant au privé.	En pratique, l'administration se charge, à travers la commission régionale et dans le cadre social, de compenser et de fournir l'aide nécessaire à l'exploitant afin qu'il puisse retrouver une source de revenu équivalente. Le cadre social traitera dans la pratique aussi de compenser les arbres au prix du marché.  Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.
	Exploitant informel	Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état ;	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âges, etc.
	Exploitant de la terre agricole avec un contrat de bail.	Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.) avec possibilité d'échange du bail dans un autre terrain. La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet.

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
<b>Bâtiments et constructions</b>			
<b>Résidence ou construction habitable</b>	Propriétaire	Les résidences implantées sur un terrain immatriculé ou sur un terrain non immatriculé avec un titre de propriété ou sur un terrain non immatriculé sans papier (après l'application de l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976)	Compensation sur la perte du terrain et indemnisation sur la valeur du marché des bâtiments et constructions à démolir y compris les frais d'enregistrement des contrats et les autres frais évalués dans l'expertise tels que le déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
	Locataire	Avec un contrat de location	Indemnisation du locataire avec l'accord du propriétaire et à travers la commission régionale dans le cadre sociale pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
	Occupant	Sans contrat de location	compensation du locataire avec l'accord du propriétaire et à travers la commission régionale dans le cadre sociale pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. A travers le cadre social, une assistance sera aussi fournie pour qu'ils trouvent un autre endroit pour vivre. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
	Occupant informel d'une résidence implanté sur le domaine de l'état		Compensation du locataire avec l'accord du propriétaire et à travers la commission régionale dans le cadre sociale pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
	Occupant informel d'une résidence implanté sur un terrain immatriculé privé		Compensation du locataire avec l'accord du propriétaire et à travers la commission régionale dans le cadre sociale pour trouver la solution adéquate de compensation avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.
	Occupant informel qui a construit un bâtiment sur un terrain qu'il ne lui appartient pas.		Compensation sur la perte de construction à travers la commission régionale dans le cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour vivre.

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
<b>Bâtiment et construction</b>			
<b>Bâtiments inhabitables (garage, installation d'irrigation, clôtures, étables)</b>	Propriétaire du terrain	Les bâtiments non résidentiels implantés sur un terrain immatriculé ou sur un terrain non immatriculé avec un titre de propriété ou sur un terrain sans papier (après l'application de l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976)	Compensation sur la perte du terrain et indemnisation sur la valeur du marché des bâtiments et constructions à démolir y compris les frais d'enregistrement des contrats et les autres frais évalués dans l'expertise tels que le déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour l'exploiter.
	Locataire	Avec un contrat de location	Compensation sur la perte de construction à travers la commission régionale dans le cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour l'exploiter.
	occupant	Sans contrat de location	Compensation sur la perte de construction au prix du marché à travers la commission régionale dans le cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour l'exploiter.
	Occupant informel d'une résidence implanté sur le domaine de l'état		Compensation sur la perte de construction au prix du marché à travers la commission régionale dans le cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour l'exploiter.
	Occupant informel d'une résidence implanté sur un terrain immatriculé privé		Compensation sur la perte de construction au prix du marché à travers la commission régionale dans le cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour l'exploiter.
	Occupant informel qui a construit un bâtiment sur un terrain qu'il ne lui appartient pas.		Compensation sur la perte de construction au prix du marché à travers la commission régionale dans le cadre social avant le démarrage des travaux y compris tous les frais de déménagement. Ceci comprendra aussi une assistance pour les aider à trouver un endroit alternatif pour l'exploiter.

CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR) DU PROJET DE MODERNISATION DES CORRIDORS DE TRANSPORT ROUTIER I (TUNISIE)

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
<b>Perte des infrastructures publiques (réseau d'assainissement, réseau de télécommunication, réseau d'alimentation en eaux potables, etc).</b>			
<b>Perte des infrastructures publiques</b>	L'état : l'administration qui exploite ces infrastructures publiques.	Domaine de l'état	Déplacement et reconstruction de toutes ces pertes publiques Parmi les composantes les plus importantes, le déplacement des réseaux des concessionnaires. Ces travaux sont à la charge de l'administration et financés par le budget de l'état destiné à la DGPC. L'exécution de ces travaux ne gêne pas le citoyen (les travaux se font en évitant les heures de pointe et le citoyen sera au courant de ces travaux.).
<b>Perte des revenus et des moyens d'existences</b>			
<b>Cultures permanentes affectées ou perte de revenu des cultures prévu (tomates, blé, etc...).</b>	Exploitant propriétaire	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.). La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet
	Exploitant de la terre agricole avec un contrat de location.	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.). La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet
	Exploitant informel	Terrain immatriculé appartenant au privé.	En pratique, l'administration se charge, à travers la commission régionale et dans le cadre social, de compenser et de fournir l'aide nécessaire à l'exploitant afin qu'il puisse retrouver une source de revenu équivalente.  Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.
	Exploitant informel	Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état ;	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âges, etc.
	Exploitant de la terre agricole avec un contrat de bail.	Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.) avec possibilité d'échange du bail dans un autre terrain. La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
<b>Perte des revenus et des moyens d'existences</b>			
<b>Arbres</b>	Exploitant propriétaire	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.). La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet
	Exploitant de la terre agricole avec un contrat de location.	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.). La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet
	Exploitant informel	Terrain immatriculé appartenant au privé.	En pratique, l'administration se charge, à travers la commission régionale et dans le cadre social, de compenser et de fournir l'aide nécessaire à l'exploitant afin qu'il puisse retrouver une source de revenue équivalente.  Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.
	Exploitant informel	Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état ;	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âges, etc.). En pratique le MDEAF donne son accord pour l'indemnisation.
	Exploitant de la terre agricole avec un contrat de bail.	Terrain cultivé appartenant au domaine de l'état.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur du marché actuelle qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âge, la durée de vie productive etc.) avec possibilité d'échange du bail dans un autre terrain. La valeur du marché sera déterminée par une commission composée d'experts de l'état et en se basant sur les ventes des trois dernières années. La compensation prendra en compte le temps nécessaire à retrouver des niveaux de production ou de gains équivalents aux niveaux pré-projet

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
<b>Perte des revenus et des moyens d'existences</b>			
<b>Travail/Emploi</b>	Propriétaire de l'entreprise	Fond de commerce <sup>9</sup> (l'entreprise est enregistrée à la recette des finances)	L'évaluation du fond de commerce comprend le prix de fond de commerce et prix de l'arrêt de l'activité et de la réinstallation. <b>L'estimation de la valeur de l'indemnité sur la perte de revenu dépend aussi du période d'arrêt de l'activité jusqu'à sa reprise (en cas de réinstallation) pour les propriétaires qui vont reprendre leur activité.</b> L'évaluation du coût du fond de commerce dépend du matériel (enseignes, étagères, vitrines, etc.) et de la perte des clientèles et d'achalandage et de la réputation. <b>En cas de reconstruction du bâtiment de commerce et de la reprise de l'activité, le propriétaire du fond sera indemnisé sur la période d'arrêt de l'activité. La valeur de compensation sera évaluée suivant la recette qui est évaluée par l'expert désigné.</b>
<b>Travail/Emploi</b>	Occupant informel	Sans fond de commerce	La commission régionale dans le cadre social assurera que les occupants seront compensés (expertise de l'activité, période d'arrêt, des frais de réinstallation etc) Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate. <b>la base de calcul de tous frais ou indemnisation liés à la réinstallation est présenté en annexe n°15.</b>
<b>Utilisation temporaire des terres lors de l'exécution des travaux du projet</b>			
<b>Utilisation temporaire de la terre lors de l'exécution des travaux</b>	Propriétaire du terrain	Toutes les situations foncières	L'entrepreneur qui va exécuter les travaux sera obligé de louer des terres, jusqu'à l'achèvement des travaux, pour l'installation de chantier et le stockage des matériaux, le stationnement de ses camions et de ses engins, etc. Le loueur (propriétaire) sera indemnisé aussi sur la perte des cultures ou des arbres (montant de la valeur du marché actuelle de la même région). Le propriétaire a le droit de refuser de louer son terrain.
<b>Les dégâts causés par l'utilisation</b>	Le propriétaire du terrain		Le marché signé entre l'administration et l'entrepreneur prévoit que l'entrepreneur doit remettre la parcelle en état après l'achèvement des travaux.

<sup>9</sup> Selon l'article 189 du code de commerce (2013), le fond de commerce comprend : (i) Les biens mobiliers affectés à l'exercice d'une activité commerciale, (ii) Obligatoirement la clientèle et l'achalandage. (iii) tous autres biens nécessaires à l'exploitation du fonds, tels que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, le matériel, l'outillage, les marchandises, les brevets, marques de fabrique, dessins et modèles, droit de propriété littéraire et artistique.

Type de perte	Eligibilité	Situation foncière	Compensation
temporaire de la terre (l'entrepreneur est obligé de démolir une clôture ou une construction pour accéder au projet)			
<b>Les groupes vulnérables</b>			
<b>Les groupes vulnérables</b>	Handicapés, enfants orphelins, personnes âgées sans revenus, ainsi que les personnes qui ont perdu une grande partie de leurs revenus ou de leurs terrains. Ces personnes seront identifiées par l'étude sociale.		La commission régionale dans le cadre sociale assurera l'aide des personnes vulnérables  Lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.

## 7.2. Recensement et identification des personnes vulnérables

Parmi les PAPS, les *personnes vulnérables* (personnes âgées, personnes handicapées, personnes analphabète, etc.) nécessitent une prise en charge particulière et une identification assez claire. Lors de l'établissement du plan d'action de réinstallation (PAR), le recensement et *l'enquête sociale réalisée par l'expert social, une identification minutieuse des PAPS, du type et degré de vulnérabilité est faite la commission régionale dans le cadre social assurera l'aide des personnes vulnérables et lors de l'évaluation finale ex-post du PAR, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.*

L'enquête de recensement comprendra les éléments suivants : i) les occupants actuels de la zone affectée afin d'établir la base pour la conception du programme de réinstallation et pour exclure les personnes qui ne seront pas éligibles de recevoir les prestations et l'aide à la réinstallation; (ii) les caractéristiques standard des ménages déplacés, y compris une description des systèmes de production, du type de travail et de l'organisation du ménage; ainsi que des informations de base sur les moyens de subsistance (y compris, selon le cas, des informations pertinentes sur la production et les revenus tirés des activités économiques formelles et informelles) et le niveau de vie (y compris l'état de santé) de la population déplacée; (iii) l'ampleur de la perte prévue - totale ou partielle - des biens, et l'ampleur du déplacement, physique ou économique; (iv) des informations sur les groupes vulnérables ou des personnes couvertes sous l'OP 4.12, paragraphe 8, pour lesquels des dispositions spéciales doivent être faites; et (v) les dispositions pour mettre à jour régulièrement l'information sur les moyens de subsistance et le niveau de vie des personnes déplacées ainsi que les dernières informations disponibles au moment de leur déplacement.

Le tableau suivant décrit les catégories différentes des groupes vulnérables.

<b>Personnes vulnérables</b>	<b>aides</b>
Personnes âgées et handicapées	la possibilité de se faire représenter par une tierce personne pour la récupération des compensations et pour le suivi des procédures administratives et autres
analphabètes	la possibilité de signer les documents d'une manière qui tient compte de leur condition.
Autres cas	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Dans la mesure du possible, des consultations seront entreprises avec des personnes/familles vulnérables pour trouver des solutions appropriées aux cas spécifiques</li> <li>▪ dans certains cas, appel sera fait à des services sociaux afin de supporter les cas vulnérables</li> <li>▪ Un mécanisme participatif incluant les unités d'exécution du projet, des autorités locales et religieuses permettra de gérer d'autres cas de vulnérabilité.</li> </ul>

### 7.3. Date butoir

La date butoir est la date de cessation d'éligibilité. Selon l'OP 4.12, cette date doit être publiée et clairement communiquée aux populations dans les zones affectées par le projet. Normalement, la date butoir est la date de début du recensement. La date butoir pourrait également être la date où la zone du projet a été délimitée, précédant le recensement, à condition que l'information sur la zone délimitée ait été partagée avec le public de manière efficace, et que les délimitations suivantes soient aussi diffusées de manière systématique et continue, afin d'éviter l'afflux de population.

Après la date butoir, toutes personnes (autres que les anciens occupants) viennent de s'installer sur les immeubles projets d'acquisition ne sont pas éligibles à une compensation.

La date de cessation d'éligibilité sera fixée par la CRC qui est la date fin de l'expertise.

Cette date sera fixée dans le PAR.

## 8. Le processus de consultation

Plusieurs réunions de consultations seront organisées durant l'élaboration des PARs. Les réunions seront organisées dans des lieux et à des horaires différentes afin de permettre au plus grand nombre de participer.

Durant les réunions de consultations, des informations claires sur le projet, sur le PAR, sur le mécanisme de gestion des plaintes et toute autre information pertinente seront partagées. Les participants seront encouragés à participer activement durant les consultations, à poser des questions ou partager leurs réflexions.

Un bref compte rendu de chaque réunion sera fourni par l'expert social dans les PARs résumant le nombre approximatif de participants ainsi que des informations pertinentes sur leurs caractéristiques socio-économiques (composition du groupe en âge, sexe, degré d'affectation par le projet. NB : Il n'est pas nécessaire d'avoir le nom ou des informations personnelles des participants)

Les personnes directement affectées par le projet et faisant partie de la matrice de compensation seront informées durant la phase d'études moyennant la consultation publique<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Le ministère de l'équipement lance une consultation publique pour l'étude de l'APS (l'avis de consultation est publié sur deux journaux locaux l'une en arabe et l'autre en français et sur le site web et la page facebook du ministère. Durant la période de consultation, les intéressés peuvent consulter sur place au siège du gouvernorat, des délégations et des municipalités concernées par le projet, le résumé de l'étude, le plan d'ensemble du projet. Ces données sont aussi disponibles sur le site web du ministère de l'équipement "[www.equipement.tn](http://www.equipement.tn)". Le résumé de l'étude du projet comporte une présentation du projet, une description de ses composantes, sa situation actuelle et contraintes du site, l'évaluation du trafic sur la route objet du projet, description des aménagements, le profil en travers type et *un résumé de l'étude impact sur l'environnement*. En cas des plaintes, les intéressés sont

Un recensement et une évaluation sociale des propriétaires (voir la section 7.2) qui seront touchés par le projet, s'effectuera une fois que les plans déterminants l'emplacement exact des terrains retenus, les superficies à acquérir, leurs natures juridiques ainsi que les propriétaires des parcelles seront finalisés. (Voir annexe n°2)

Ainsi, pendant la phase d'acquisition des immeubles pour cause d'utilité publique, ces personnes seront aussi informées par la publication<sup>11</sup> d'un mois de la liste descriptive<sup>12</sup> des PAPs.

En outre, les PAPs seront convoquées pour arriver à un accord sur la valeur de l'indemnité avec la CRC [Voir 2) et 3) des attributions de la CRC dans la section 2.2.3)]

Ainsi, durant toute la période de l'affichage de la liste descriptive des PAPs citée dans la section précédente, les ayants-droits doivent informer la CRC de leur acceptation ou refus de la valeur de l'indemnité fixée par la CRC.

Une fois le plan de réinstallation établi, des rencontres spécifiques seront organisées avec les personnes affectées pour les informer du plan et prendre en compte les remarques et doléances.

## **9. Le processus de gestion des plaintes**

Un mécanisme de gestion des plaintes est prévu pour la gestion de toutes les questions, commentaires ou plaintes liés au projet.

Le public peut soumettre ses questions, commentaires ou plaintes directement auprès de l'administration au sein de la CRC dans les zones du projet. Ces représentants répondent directement aux questions, commentaires ou plaintes simples qui peuvent être gérés à leur niveau. Les questions, commentaires ou plaintes qui ne peuvent pas être gérés à ce niveau sont soumis soit à l'administration centrale, soit au CRC en entier (voir processus 1 ci-dessous) soit renvoyé au gouvernorat (voir processus 2 ci-dessous) selon l'unité compétente. Le représentant de l'administration communique à la personne soumettant une question par quel moyen la question, commentaire ou plainte sera traitée et dans combien de jours elle pourra attendre une réponse.

Les responsables au sein de chaque CRC affectée par le projet est chargé de faire le suivi des plaintes, de centraliser les données (nombre de questions, commentaires

---

invités à remplir le formulaire du registre des observations (présenté en annexe n°10). On a réalisé les trois consultations relatives au **PMCTR I** (voir annexe n°10).

<sup>11</sup>La publication, moyennant de communications auditifs et écrits, se fait par affichage et par dépôt, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la direction régionale des domaines de l'état et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble précité.

<sup>12</sup>La liste descriptive comporte les noms des propriétaires ou présumés et le plan parcellaire concernant l'immeuble à exproprier établi par l'office de topographie et du cadastre, par un géomètre ou tout autre organisme dûment habilité à cet effet.

ou plaintes reçus, nombres résolus, nombre en attente de résolution et personne ou unité responsable de tenter de trouver une réponse.)

Le public peut aussi soumettre toute question, commentaire ou plainte directement à l'administration centrale, par courriel, lettre ou par téléphone.

Le processus de gestion des plaintes (ou gestion de l'information) fera l'objet d'une brochure contenant les détails du courriel, l'adresse, le numéro de téléphone de l'administration centrale, ainsi que les coordonnées des représentants de l'administration au sein des CRC pour chaque localité concernée.

En cas de conflits éventuels, le responsable de l'administration au niveau du CRC tentera de trouver une solution à l'amiable par la médiation. Le PAP peut à tout moment saisir les tribunaux.

Plus spécifiquement pour les aspects liés aux compensations, les processus décrits ci-dessous sont prévus concernant la perte temporaire ou permanente de leurs terres, biens ou autres sources de revenus et de rémunération.

➤ **Processus 1 : Procédure réglementaire appliquée aux PAPS formelles**

En effet, les PAPS opposants déposent leurs oppositions dans le siège de la délégation ou municipalité ou direction régionale des domaines de l'état. Tous dépôts seront transmis au secrétariat de la commission de reconnaissance de conciliation (CRC) pour leurs examens par les différents membres de la CRC.

Dès que le secrétariat de la CRC reçoit les oppositions, il convoque les PAPS opposants pour assister à la réunion des différents membres de la CRC pour négocier la valeur de l'indemnité et trouver une solution adéquate et satisfaisante pour les PAPS.

Le secrétariat de la CRC rédige le PV des réunions effectuées par la CRC en présence des PAPS opposantes en précisant leurs refus ou acceptation de la valeur de l'indemnité ou du principe même de l'acquisition du terrain pour cause d'utilité publique. Ce PV doit être signé par tous les présents.

Enfin, pour ceux qui ont refusé la valeur de l'indemnité ou du principe même de l'acquisition du terrain pour cause d'utilité publique, le MDEAF procède à l'élaboration du décret d'expropriation en coordination avec le MEATDD pour lui fournir les plans de morcellement et les plans définitifs des immeubles à exproprier des PAPS opposantes.

➤ **Processus 2 : procédure sociale appliquée pour les PAPs informelles et les groupes vulnérables**

La commission régionale introduite dans le cadre sociale traitera tous litiges des PAPs installées informellement sur un terrain objet d'acquisition pour cause d'utilité publique. De toute façon, les PAPs informelles seront bien satisfaites de leurs compensations de la même manière que les PAPs formelles.

Il est à noter que le processus des plaintes doit traiter des problèmes d'acquisition de terrain ainsi que de tout autre biens (par exemple, le montant de l'indemnité, la viabilité des parcelles résiduelles, la perte de route d'accès, etc.) ainsi que les pertes et les dommages causés par les travaux de construction, par exemple l'utilisation temporaire ou permanente de terres par l'entreprise de constructions. Par conséquent, le processus de plaintes doit être mis en place dès que le MEATDD commence les négociations avec les PAPs et doit se continuer jusqu'à l'achèvement des travaux d'exécution du projet.

Lors de la préparation du PAR et lors des réunions de consultations et de négociations, les PAPs doivent être bien informées du processus de plaintes, leur but, les procédures réglementaires et administratives (des éclaircissements orales et écrites sous forme des brochures, les personnes à contacter. Du fait, la bonne préparation des PARs, la participation active des PAPs, les consultations approfondies et efficaces, la bonne communication et la coordination entre les différents intervenants au projet permet de traiter les litiges et accélérer la procédure d'acquisition du terrain.

Pour les cas des PAPs formelles, la commission de reconnaissance et de conciliation (CRC) essaie de traiter les litiges. En négociant avec les PAPs qui seront très satisfais de la décision finale.

Le tableau suivant récapitule le processus de Gestion des plaintes

CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR) DU PROJET DE MODERNISATION DES CORRIDORS DE TRANSPORT ROUTIER I (TUNISIE)

Le processus de traitement des plaintes doit traiter les litiges d'acquisition de terrain ou tout autre bien ainsi que les pertes et les dommages causés par les travaux de construction.

Etape	Action	Processus
Processus 1 : Action de traitement des plaintes appliquée pour les PAPs formelles		
1	Déclaration des plaintes	Les PAPs opposant déposent leurs oppositions
2		Le secrétariat de la CRC reçoit les oppositions et les transmet à la CRC. Et il convoque ces PAPs pour assister à la réunion effectuée par les différents membres de la CRC.
3	Négociation avec les PAPs opposants	La CRC examine toutes les plaintes des PAPs opposants et lors des réunions de négociation de la valeur de l'immeuble ou bien du principe même de l'acquisition du terrain pour cause d'utilité publique essaie de trouver une solution adéquate pour satisfaire tous les concernés.
4	Négociation avec les PAPs opposants	Après chaque réunion de négociation, le secrétariat de la CRC rédige un procès verbal qui résume toutes les décisions faites. Ce PV est signé par tous les présents.
5	Décision finale de la CRC	Après la clôture des travaux de la CRC et si la CRC n'arrive pas à trouver un accord avec quelque opposants des PAPs la CRC autorise le MDEAF d'élaborer les décrets d'expropriation en coordination avec le MEATDD pour lui fournir les plans de morcellement et les plans définitifs des immeubles à exproprier des PAPs opposants.
6	Recours judiciaire	Après la publication du décret d'expropriation au journal officiel de la république tunisienne (JORT), le chef du contentieux de l'état soulève un appel
7	Recours judiciaire	Après 3 mois de la date de la première audience, le MDEAF prend possession de l'immeuble.
8	Recours judiciaire	Si le PAP refuse la valeur de l'immeuble fixé par le juge lors de la première audience, il soulève un appel pour augmenter la valeur de l'immeuble,
9	Recours judiciaire	Si le PAP refuse encore le complément ajouté à la valeur de l'immeuble fixé par le juge lors de la deuxième appel, il peut passer à la cassation
Action de traitement des plaintes (PAPs informelles) (cadre sociale)		
1	Traitement des litiges	De toute façon, la commission régionale est créée dans le cadre social pour traiter les cas informels. Les ONGs peuvent aider ses PAPs à se réinstaller en collaboration avec le gouvernement.

## **10. Organisation institutionnelle pour la mise en place des actions de mitigation des impacts**

Cette section présente d'une part le cadre institutionnel du projet et d'autre part les différents acteurs institutionnels ayant la responsabilité organisationnelle pour le traitement des litiges.

### **10.1. Cadre institutionnel du projet**

Le projet PMRCT I est préparé, mis en œuvre et exécuté par une structure institutionnelle conçue dans le double souci de garantir l'efficacité et l'implication de l'ensemble des parties prenantes.

#### **(a) Ministère de l'Équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable (MEATDD)**

##### **(i) Direction Générale des ponts et chaussées (DGPC) (Coordination et suivi de la procédure d'acquisition du terrain)**

###### **➤ Direction des études**

La direction des études prépare le dossier parcellaire et le tracé de la route et elle les envoie à l'office de la topographie et du cadastre.

La direction des études a établi ce présent cadre de politique de réinstallation

###### **➤ Unité de gestion par objectifs pour le suivi de la réalisation des projets des autoroutes et la libération d'emprise des projets des voiries (Unité de la libération des emprises des projets des voiries)**

Parmi les attributions de l'unité de la libération d'emprise des projets des voiries, les tâches relatives à la procédure de libération des emprises de projet suivantes :

- ✓ La réalisation des procédures d'identification et d'acquisition des terrains nécessaires à la construction des projets des voiries structurantes des villes.
- ✓ le suivi sur terrain, de la matérialisation de l'emprise et de l'axe des projets des voiries structurantes des villes,
- ✓ le suivi de la préparation des plans parcellaires des parcelles de terrain couverts par l'emprise des projets des voiries structurantes des villes, le suivi du levé et de la
- ✓ préparation des plans des parcelles non immatriculées (travaux particuliers divers), des plans d'ensemble et des plans de lotissements définitifs, de mutation et de renseignement des parcelles immatriculées,
- ✓ la libération de l'emprise des projets des voiries structurantes des villes et ce en coordination avec les différents intervenants et toutes les parties concernées, le suivi de l'ensemble des intervenants se trouvant dans l'emprise des voiries structurantes des villes et la réalisation des procédures d'identification et de déviation des différents réseaux pour la libération de l'emprise de ces projets,
- **Unité de gestion par objectifs pour la réalisation des projets d'infrastructure routière cofinancés par la Banque Mondiale**

Cette unité en cours de création, sera chargée des tâches suivantes :

- ✓ assurer le suivi nécessaire de différentes étapes des projets et veiller à l'élaboration des dossiers d'appel d'offres et au lancement des avis correspondants dans les meilleurs délais,

- ✓ veiller à l'évaluation des offres dans le cadre d'un strict respect des conditions de concurrence, des principes d'équité, d'égalité des chances entre les soumissionnaires, de la transparence des procédures, de la rédaction des rapports correspondants et la prise en charge de l'accomplissement des procédures nécessaires en vue de la passation des marchés correspondants,
- ✓ Collecter les données et les informations sur l'état d'avancement de chaque composante des projets, les centraliser dans une base de données, prendre en charge de l'élaboration des rapports semestriels y afférents destinés au bailleur des fonds et suivre la consommation des crédits y affectés.
- ✓ Le suivi des PARs ;
  - **Sous direction des affaires générales/service comptabilité**

La consignation des indemnités à la trésorerie générale de la Tunisie.

Le paiement des frais d'enregistrement.

Le paiement des frais de publication.

**(ii) Direction générale des affaires foncières, Juridiques et du contentieux (DGAFJC)/Direction des affaires foncières (DAF) (coordinateur entre le MEATDD et le MDEAF**

Parmi les charges de la DGAFJC les opérations foncières tels que :

- ✓ le contrôle et du suivi de toutes les opérations foncières effectuées par le ministère ;
- ✓ le contrôle et du suivi des opérations d'expropriation effectuées par ou pour le compte du MEATDD en coordination avec le MDEAF et du ministère de la justice MJ ;
- ✓ Les relations avec le tribunal immobilier (établissement des contrats, décrets, etc.).
- ✓ La consignation, l'enregistrement et le paiement de l'indemnité en coordination avec les différents intervenants (préparation des arrêtés de consignation et les envoies à la DGPC (service comptabilité).

**(iii) Office de la topographie et du cadastre (le technicien de cette procédure)**

L'Office de la Topographie et du Cadastre (OTC) est chargé des activités suivantes :

- ✓ Exécuter les travaux nécessaires pour assurer, sur tout le territoire national, l'implantation et la conservation d'un réseau géodésique et d'un réseau de nivellement de précision ;
- ✓ Exécuter et contrôler les travaux techniques d'immatriculation de la propriété foncière et du cadastre ;
- ✓ Délimiter les terres et domaines publics, ainsi que les circonscriptions administratives ;
- ✓ Les travaux de lotissement au sol et en copropriété ;
- ✓ Le rétablissement des limites de propriété ;
- ✓ Les travaux topographiques divers ;
- ✓ L'établissement des plans touristiques et thématiques ;
- ✓ La prise de vues aériennes et l'établissement des plans topographiques à grande échelle.

**(b) Ministère des domaines de l'état et des affaires foncières (Chef de file)**

Dans le cadre de ce projet, le MDEAF est chargée des attributions suivantes :

- ✓ l'acquisition et l'expropriation des biens immobiliers au profit de l'État et des établissements publics à caractère administratif sur leur demande et en collaboration avec les ministères concernés ;
- ✓ l'établissement d'expertises et la fixation des valeurs vénales et locatives des biens immobiliers avant toute opération d'achat, de vente, d'échange ou de location au profit

de l'État et sur leur demande au profit des établissements publics à caractère administratif, des collectivités publiques régionales et locales et des entreprises publiques ;

- ✓ l'établissement des opérations de délimitation des domaines public et privé de l'État en collaboration avec les départements ministériels concernés ;
- ✓ le suivi des opérations d'immatriculation foncière et d'expropriation au profit des domaines public et privé de l'État et des établissements publics à caractère administratif ;
- ✓ le suivi de l'exécution des jugements rendus dans les affaires concernant le domaine de l'État et des établissements publics à caractère administratif.

**(i) Direction générale des expertises**

Elle est chargée :

- ✓ L'établissement d'expertises et à la fixation des valeurs vénales et locatives des biens immobiliers avant toute opération d'achat, de vente, d'échange ou de location au profit de l'état sur leur demande au profit des établissements publics à caractère administratif, des collectivités publiques régionales et locales et des entreprises publiques ;
- ✓ Etablissement du rapport d'expertises ;

**(ii) Direction générale d'acquisition et délimitation**

- ✓ Le suivi de l'exécution des jugements rendus dans les affaires concernant le domaine de l'Etat et des établissements public ;
- ✓ Le suivi des opérations de délimitation des domaines publics et privé de l'état en collaboration avec les départements ministériels concernés ;
- ✓ Le suivi des travaux de commission de reconnaissance et de conciliation ;

**(iii) La commission de reconnaissance et de conciliation**

La CRC est chargée de procéder à la reconnaissance de la situation légale et matérielle des immeubles à exproprier.

**(c) Ministère des finances**

**(i) Recette des finances**

Enregistrement des contrats de vente des immeubles objets d'acquisition.

**(ii) Trésorerie Générale de la tunisie(comptable payeur)**

La Trésorerie générale est chargé de la gestion des dépôts et consignations et de paiement des dépenses publiques engagées, ordonnancées et imputables sur les fonds de trésorerie ;

**(d) Le gouvernorat,la municipalité, la délégation et Imada**

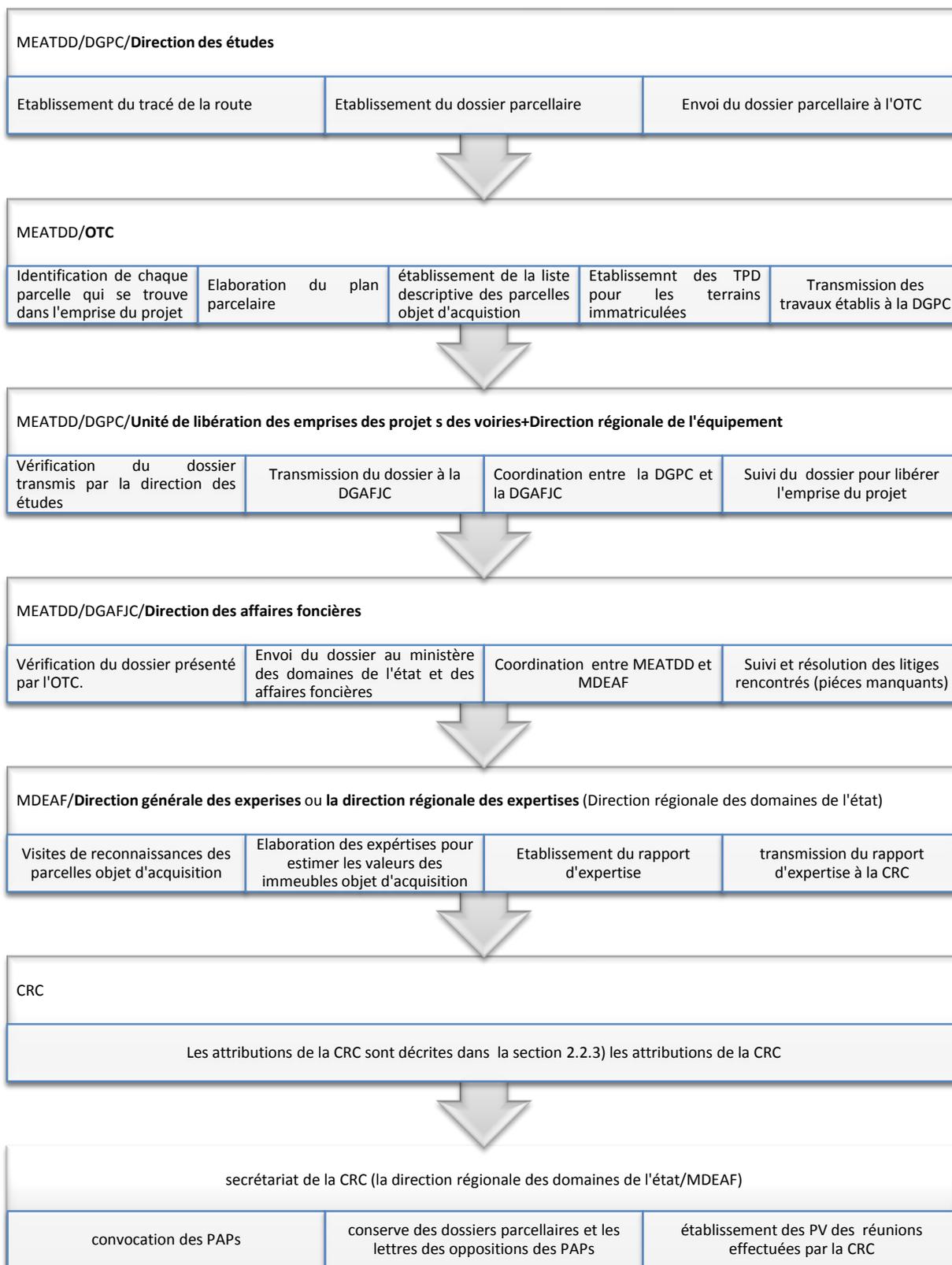
Par ces représentants, et surtout l'omda, on prend connaissance des personnes affectées par le projet, de leurs immeubles à exproprier et de leurs conditions de vie.

**(e) Les ONGs et la Société civile**

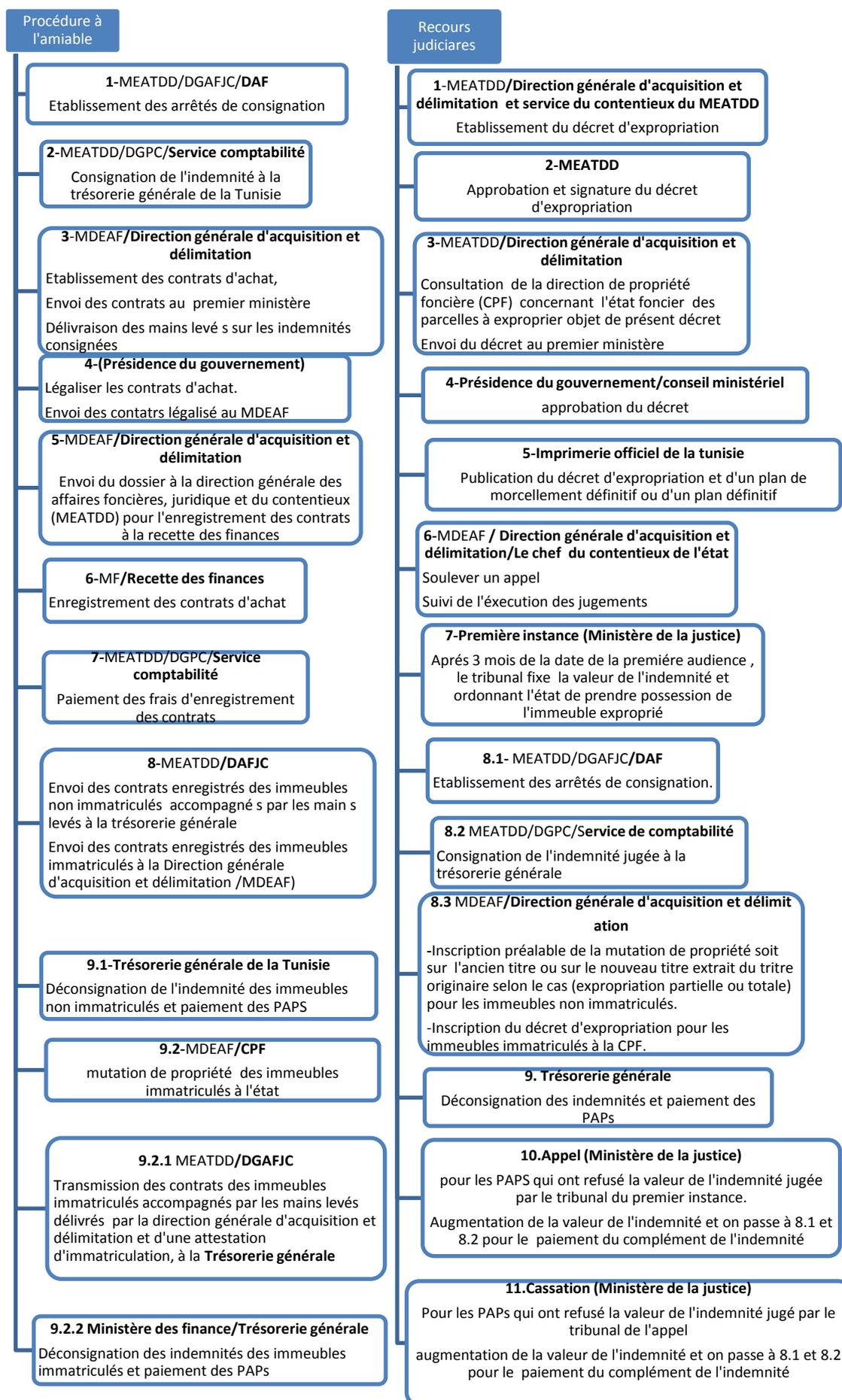
Les associations de la société civile tunisienne couvrent au total un grand nombre de domaines d'intervention, par exemple : la culture, l'appui aux handicapés, la lutte contre la violence à l'égard des femmes, les droits de l'homme, la presse, la santé, les différents secteurs productifs et les petites activités génératrices de revenus, le micro-crédit, la protection de l'environnement, l'éducation, etc. ;

Il est à noter que lors de la préparation du PAR spécifique au site, il est nécessaire de décrire les ONG impliquées et qui peuvent aider les groupes vulnérables à se réinstaller. Des réunions régulières de coordination avec les ONGs doit être réaliser par l'expert affectée pour la réalisation du PAR.

## 10.2. Le Processus décrivant la procédure d'acquisition de terrain



**CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR) DU PROJET DE MODERNISATION DES CORRIDORS DE TRANSPORT ROUTIER I (TUNISIE)**



## **11. Le système d'évaluation et de Suivi**

### **11.1. Préparation des PAR**

Les plans d'action de réinstallation (PARs) seront réalisés par un consultant désigné par la DGPC travaillant au sein d'un bureau d'étude. Ces PARs seront validés par la Banque Mondiale.

Les différentes consultations relatives à la réalisation des PARs ont été lancées et seront organisées dans les zones d'intervention du projet durant toute la période de préparation du PAR. Un modèle type d'un PAR, est présenté en annexe n°14.

### **11.2. Mise en oeuvre des PAR et renforcement institutionnel**

La préparation, l'implémentation et le suivi et évaluation du PAR est placée sous la coordination de la DGPC. Le DGPC contractera un consultant/expert social au travers d'un bureau d'étude pour préparer le PAR. Un expert social sera également associé à la DGPC durant la phase d'implémentation et le suivi et évaluation du PAR. L'expert social doit être familiarisé avec les standards des institutions financières internationales.

### **11.3. Suivi et évaluation**

À la fin d'un sous-projet, la DGPC, par le biais de son consultant en réinstallation involontaire, ou un expert, entreprendra une évaluation ex-post pour déterminer si les objectifs de la réinstallation ont été atteints. Si ce n'est pas le cas, des mesures additionnelles peuvent être proposées et exécutées en accord avec la Banque Mondiale. L'évaluation doit permettre d'identifier les pratiques qui marchent et celles qui ne marchent pas ce qui permettra d'améliorer les PAR futurs.

## **12. Budget et description de la structure responsable des paiements aux PAPs**

L'estimation du coût précis de la réinstallation et de la compensation sera déterminée durant les études socioéconomiques à effectuer dans le cadre de chaque PAR. Le financement sera assuré par les ressources propres de la Tunisie (budget de l'état), pour la partie expropriation. Tout le financement de la mise en place et l'implémentation du PAR est à la charge du MEATDD (DGPC).

### Annexes

Annexe n°1 :	Plan de situation de chaque composante du PMCTRI (BM)
Annexe n°2	Fiche d'enquête sociale
Annexe n°3 :	la loi n° 76-85 du 11 Août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique
Annexe n°4	Loi n° 2003-26 du 14 Avril 2003 modifiant et complétant la loi n° 76-85 du 11 Août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique
Annexe n°5	Décret n°2003-1551 du 2 Juillet 2003, fixant la composition et les attributions et les modalités de fonctionnement de la commission de reconnaissance et de conciliation en matière d'expropriation
Annexe n°6	Traduction en français de la note circulaire émanant du Ministère des domaines de l'état et des affaires foncières datée du 21 février 2005 concernant le fonctionnement de la commission de reconnaissance et de conciliation.
Annexe n°7	Les articles pris du COC
Annexe n°8	Les articles pris du CDR
Annexe n°9	Politiques opérationnelles de la banque mondiale OP 4.12
Annexe n°10	Avis de consultation publique publiés sur le site web du ministère de l'équipement
Annexe n°11	Les articles pris du code des droits d'enregistrement et de timbre
Annexe n°12	Les articles pris du code de commerces
Annexe n°13	Formulaire d'expression de plaintes
Annexe n°14	Un modèle type d'un PAR
Annexe n°15	Barème utilisé par l'expert des domaines de l'état pour évaluer la valeur de l'indemnité

Annexe n°1 : Plan de situation de chaque composante du PMCTRI



**Annexe n°2 :Fiche d'enquête sociale**

Identification		<b>code</b>
Zone		
Commune, Délégation, gouvernorat		
Type d'impact		
Nom du chef de ménage		
Adresse en détail		
Nom de l'interrogé		
Relation avec le chef de ménage		
Sexe de l'interrogé		
Niveau d'instruction		
Profession de l'interrogé		

**I. Supervision del'enquête**

Date...../...../.....		<b>code</b>
Enquêteur		
Superviseur		
Résultat		
Complété		
Partiellement complété		
Reporté		
Refusé		
Autres		
Vérification	oui	
	non	

## II. Question ménage

### Information basique sur le ménage

N°	Question	réponse		code
1	Combien de personnes vivent et logent ensemble dans votre ménage ?	0-2	1	
		2-4	2	
		4-6	3	
		Plus	4	
2	Qui est le chef de ménage ?	Père/époux	1	
		Mère/épouse	2	
		Fils	3	
		Fille	4	
		Autres proches	5	
3	Age du chef de ménage ?	25-35		
		35-45		
		45-55		
		55-plus		
4	Est-ce que les membres du ménage ont été à l'école ?	Oui		
		Non		
5	Combien de personne travaille ?	Nombre		
6	Quelle est la source majeure de revenue ?	Père/époux	1	
		Mère/épouse	2	
		Fils	3	
		Fille	4	
		Autres proches	5	
7	Quel est le travail du fournisseur majeur de revenue ?			
8	Quel est le type de salaire ?	Pas de salaire	1	
		Constant	2	
		Instable	3	
		Ne sais pas	4	
9	Membre de la famille vulnérable ?	Handicapé	1	
		Aveugle	2	
		Sourd	3	
		Autre	4	

### III. Caractéristiques de logement

N°	Questions	réponses	codes	
10	Type de logement ?	Villa	1	
		Maison traditionnelle	2	
		Appartement	3	
		Studio	4	
		Autre	5	
11	Combien de chambres ?	Nombre.....		
12	Surface totale de votre logement ? m2	.....m2		
13	Comment qualifier vous votre zone d'habitation ?	populaire	1	
		moyenne	2	
		nouvelle	3	
		luxueuse	4	
		Autre	5	
14	Locataire ?	Avec contrat	1	
		Sans contrat	2	
		Prix du loyer	3	
15	Propriétaire ?	titrée	1	
		non titré	2	
		Occupation non autorisé	3	
15	Quel est le prix du m2 bâti dans votre zone?	Appartement .....Dt Villa .....Dt Maison traditionnelle .....Dt Prix forfaitaire : entre.....Dt et.....Dt		

**IV. Indicateurs socioéconomiques**

N°	Questions	Réponses			Code
16	Y a –t-il une variation de votre revenu durant les dernières années ?	A augmenté	1		
		A baissé	2		
		Pas de changement	3		
17	Recevez-vous des aides pour votre famille ?	Oui			
		Non			
		Si oui :			
		Aide familiale	1		
		L'Etat	2		
ONG/ Association	3				
		Combien.....dt			
18	Avez-vous des membres vulnérables de la famille à votre charge ?	Oui non			
19	Bénéficiez-vous de la gratuité de soin ? une couverture sociale ?	Oui non			

### V. Transport

N°	Questions	Réponse			Code
20	Comment allez-vous à votre travail/école/lycée/ marché ?	A pied Transport			
21	utilisez-vous un moyen de transport pour arriver ?	Oui non			
22	Qu'utilisez-vous ?	Votre voiture	1		
		Transport en commun	2		
		Taxi	3		
		Bus de services	4		
		Autres	5		
23	En moyenne combien payez-vous le transport	Montant.....Dt Ne sais pas			
24	Combien dure le voyage ?	Minutes..... Heures.....			

### VI. Perception de la zone

N°	Questions	Réponses			Code
25	Depuis combien de temps vivez-vous ici ?	Moins de 5 ans			
		5-10 ans			
		10-15 ans			
		Plus de 15 ans			
26	Avez-vous jamais pensé à quitter cette zone ?	Oui non			
27	Pourquoi ?	<b>Oui</b>			
		• Très peuplée			
		• Mauvaise qualité de services			
		• Mauvaises conditions			
		• Mauvais paysage			
		• Pollution			
		• Autres			
		<b>Non</b>			
		• J'aime cette zone			
		• Bonne qualité des services			
		• En sécurité			
• Non polluée					
• Autres					

### VII. Infrastructures collectifs

N°	questions	Réponses				code
28	Comment l'accès aux services collectifs est-il qualifié-vous ?	bon	moyen	mauvais		
		Ecole				
		Mosquée				
		Crèches, Jardin d'enfant				
		Maison des jeunes				
		Hôpital				
29	Comment qualifiez-vous la qualité des services dans votre quartier ou à proximité ?	bonne	moyenne	mauvaise		

### VIII. Perception du projet

N°	Questions	Réponses	code
30	Avez-vous entendu du projet ?	Oui Non	
31	Comment vous trouvez ce projet ?	Bien Mauvais	
27	Pourquoi		
32	Pensez-vous que les habitants vont accepter ce projet ?		

### IX. Activité commerciale

N°	Questions	réponses				code
33	Type de commerce ?	Surface m2	Type d'occupation	Nombre d'employés		
		Epicerie				
		Restaurant				
		Laverie.				
		Boulangerie				
		Services				
34	Revenu annuel selon le type d'activité ?	Propriétaire	.....Dt			
		Employés	.....Dt			

Type d'occupation : Locataire/ propriétaire/ propriété collective/ fonds de commerce

### X. L'exploitant.

CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR) DU PROJET DE MODERNISATION DES CORRIDORS DE  
TRANSPORT ROUTIER I (TUNISIE)

N°	Questions	Réponses	code
35	Nom de l'exploitant	.....	
36	Pièce d'identité	N°.....	
37	Adresse du local commercial	..... ..	
38	Adresse personnelle		
39	Situation familiale	Mariée	1
		Divorcé	2
		Veuf	3
		Célibataire	4
40	Nombre d'enfant	0-2	1
		2-4	2
		4 - 6	3
		6- plus	4
41	Date de d'exploitation du commerce		
42	Nombre des employés		
43	Nombre et situation des employés	nombre	
		titulaires	
		Non titulaires	

**XI. Les employés.**

N°	Questions	Réponses	code
44	Les employés	Nom et prénom	Age s
			Sex e
			Lieu de résidence
		-	
		-	
45	Distance approximative du lieu de travail ?		
46	Moyen de transport utilisé ?		

**XII. Description du local commercial**

N°	Questions	Réponses	code
47	Surface total du local ?	.....m2	
48	Equipements ?	Classement par type et nombres	
49	Etat général du bâti ?	Description sommaire	

--	--	--	--

### XIII. Participation sociale

N°	Questions	Réponses	codes						
50	Avez-vous des associations et des ONG dans votre quartier ?	Oui Non Ne sais pas							
51	Domaine d'activités des ONG ?	- - - - -							
52	Forme de participation ?	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Membre actif</td> <td style="width: 20%;"></td> </tr> <tr> <td>Adhérent</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ne participe pas</td> <td></td> </tr> </table>	Membre actif		Adhérent		Ne participe pas		
Membre actif									
Adhérent									
Ne participe pas									
53	D'après vous faut-il impliquer les associations et les ONG dans le projet ?	Oui Non Pourquoi..... ..... ..... .....							



**ANNEXE N°3 : la loi n° 76-85 du 11 Août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique**

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE TUNISIE NNE — 13 - 17 Août 1976

1931

**Loi N° 76-84 du 11 août 1976, modifiant et complétant le Code du Travail (1).**

**Au Nom du Peuple,**

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,

L'Assemblée Nationale ayant adopté,

Promulguons la loi dont la teneur suit :

**Article Premier.** — L'article 376 du Code du Travail promulgué par la loi n° 66-27 du 30 avril 1966, est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

**Article 376 (nouveau).** — Toute difficulté surgie entre employeurs et salariés, susceptible de provoquer un conflit collectif de travail, et qui n'aura pas trouvé, de solution au sein des structures paritaires de l'entreprise, doit être présentée, avant toute grève ou lock-out par la partie la plus diligente au Bureau Régional de Conciliation territorialement compétent.

Le Bureau Régional de Conciliation après avoir réuni toutes les données, soumet l'objet du conflit à la commission régionale de conciliation.

**Art. 2.** — Il est ajouté au Code du Travail un article 376bis ainsi conçu.

**Article 376 bis.** — Toute décision de grève ou de lock-out doit être précédée d'un préavis de 40 jours adressé par la partie intéressée à l'autre partie et au Bureau Régional de Conciliation ou, à défaut, à l'Inspection Régionale du Travail territorialement compétente. Le délai de préavis commence à courir à partir de la saisine du Bureau Régional de Conciliation ou de l'Inspection Régionale du Travail.

En outre, la grève ou le lock-out doit être approuvé par la Centrale Syndicale Ouvrière ou par l'Organisation Centrale des Employeurs.

**Art. 3.** — Les articles 377, 378, 379, 381, 382, 383 et 387 du Code du Travail sont abrogés et remplacés par les dispositions suivantes :

**Article 377 (nouveau).** — La Commission Régionale de Conciliation est présentée par le Gouverneur de la Région assisté du Chef du Bureau Régional de Conciliation, ou, à défaut, de l'Inspecteur Régional du Travail, elle comprend en outre :

- a) Deux représentants de l'Organisation des Travailleurs dont un représentant la Centrale Syndicale ;
- b) Deux représentants des employeurs ou des Organisations Syndicales d'Employeurs Intéressées dont un représentant l'Organisation Centrale des Employeurs.

**Article 378 (nouveau).** — En cas de conflit s'étendant sur plusieurs gouvernorats ou sur l'ensemble du territoire de la République, l'objet du conflit est soumis à la Commission Centrale de Conciliation présidée par le Ministre des Affaires Sociales ou son représentant assisté du Chef du Bureau Central de Conciliation.

La Commission comprend en outre :

- 1°) Deux représentants de chacune des centrales syndicales d'employeurs et de travailleurs ;
- 2°) Deux représentants des employeurs ou des syndicats des employeurs concernés ;
- 3°) Deux représentants des employeurs des travailleurs concernés.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 28 juillet 1976.

Des décrets déterminent les attributions, l'organisation et le fonctionnement du Bureau Central et des Bureaux Régionaux de Conciliation ainsi que le statut des agents de la conciliation.

**Article 379 (nouveau).** — La Commission Régionale ou la Commission Centrale de Conciliation peut faire procéder à toutes les enquêtes et s'entourer de tous les avis qu'elle juge utiles.

**Article 381 (nouveau).** — Si la solution proposée n'est pas acceptée par l'une ou l'autre des parties, celles-ci peuvent convenir de soumettre le conflit à l'arbitrage.

Dans ce cas, la Commission Régionale ou la Commission Centrale transmet le dossier constitué sur le différend à l'arbitre désigné d'un commun accord par les parties.

Faute d'accord entre les parties sur un arbitre dans un délai de 48 heures, celui-ci est désigné par arrêté du Ministre des Affaires Sociales.

**Article 382 (nouveau).** — La liste des arbitres appelés à être désignés par les parties au conflit est fixée par arrêté du Ministre des Affaires Sociales, après consultation des Centrales Syndicales d'Employeurs et de Travailleurs.

La liste des arbitres est soumise à révision tous les trois ans. Elle peut être complétée à toute époque en cas de besoin.

**Article 383 (nouveau).** — L'arbitre commun a tous les pouvoirs d'amiable compositeur. La sentence doit être rendue dans un délai de 4 jours à compter du jour de la saisine de l'arbitre commun.

**Article 387 (nouveau).** — En cas d'inobservation des dispositions du présent chapitre, et notamment celles de l'article 376 bis de la présente loi relatif au préavis et à l'approbation de la centrale syndicale, les grèves et les lock-out sont illégaux.

Les relations de travail sont rompues du fait de la partie responsable de l'inobservation des dispositions du présent chapitre.

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

Faits au Palais de Skanès, le 11 août 1976

Le Président de la République Tunisienne

HABIB BOURGUIBA

**Loi n° 76-85 du 11 août 1976, portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique (1).**

**Au Nom du Peuple,**

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,

L'Assemblée Nationale ayant adopté;

Promulguons la loi dont la teneur suit :

**Titre Premier**

**PRINCIPES**

**Article Premier.** — L'expropriation pour cause d'utilité publique est prononcée par décret au profit de l'Etat, des Conseils de Gouvernorats ou de Communes ou autres collectivités publiques.

Les Etablissements publics peuvent également bénéficier de l'expropriation par l'intermédiaire de l'Etat qui leur cédera l'immeuble exproprié.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'Assemblée Nationale dans sa séance du 28 juillet 1976.

Demeurent en vigueur les dispositions relatives aux Agences Foncières prévues par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques industrielles et d'habitation.

L'expropriation peut porter non seulement sur les immeubles et superficies compris dans le périmètre des ouvrages projetés, mais encore sur tous ceux qui sont nécessaires pour assurer à ces ouvrages leur valeur ou pour permettre une exécution rationnelle du plan d'aménagement approuvé. Le décret d'expropriation doit dans ce dernier cas fixer le mode d'utilisation des parcelles ou immeubles non incorporés aux ouvrages publics et éventuellement les conditions auxquelles leur revente sera subordonnée.

Il peut aussi être procédé à l'expropriation pour cause d'utilité publique de terrains nus, complantés, insuffisamment bâtis comportant des constructions vétustes menaçant ruine ou reconnues insalubres, dans le cadre d'opérations visant à l'aménagement; l'extension ou l'assainissement des villes et des zones touristiques et industrielles.

Le décret d'expropriation devra mentionner le projet dont la réalisation est prévue sur l'immeuble, objet de cette opération d'expropriation.

Art. 2. — Par l'effet du décret d'expropriation, la propriété est transférée à l'expropriant.

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

Tous droits existants sur l'immeuble exproprié, y compris les rentes d'enzel, toutes actions en résolution ou en revendication et toutes autres actions réelles, sont transférés sur l'indemnité d'expropriation.

Art. 3. — Les bâtiments dont une partie a été expropriée pour cause d'utilité publique seront achetés en entier si les propriétaires le requièrent par une déclaration formelle adressée à l'expropriant dans le délai de soixante jours prévu à l'article 21 de la présente loi.

Il en est de même pour toute propriété foncière que l'expropriation réduit au quart de la superficie première à la double condition que la superficie de la parcelle non expropriée soit inférieure à dix ares et que l'exproprié ne possède aucun terrain contigu à cette parcelle et formant avec celle-ci une superficie du moins égale à dix ares.

Art. 4. — L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles, comparables situés dans la même zone.

Cette valeur ne peut excéder, en toute hypothèse, l'estimation donnée au même immeuble, lors de sa dernière mutation à titre onéreux ou gratuit, dans les contrats conclus ou les déclarations effectuées à cette occasion, lorsque cette mutation est antérieure de moins de trois ans à la date de publication du décret d'expropriation. Cette estimation doit toutefois être majorée :

- 1) des frais d'acquisition de l'immeuble dûment justifiés à concurrence de 25% de la valeur de l'immeuble;
- 2) d'une plus-value annuelle égale au taux d'escompte de la Banque Centrale de Tunisie;
- 3) le cas échéant, de la valeur intrinsèque à la date du décret d'expropriation, des constructions, plantations et autres dépenses faites sur l'immeuble pendant la période comprise entre la mutation de référence et l'expropriation.

Il ne sera tenu compte, en aucun cas, de la hausse spéculative, même constatée par des actes de ventes, qui

aurait été provoquée soit par l'annonce des travaux motivant l'expropriation ou leur réalisation partielle, soit par le changement de vocation des immeubles expropriés conformément à l'alinéa 4 de l'article 1 de la présente loi.

Les modifications apportées à l'état des lieux et les actes passés par les ayants-droit dans un but spéculatif ne donnent lieu à aucune indemnité.

Art. 5. — Les estimations de référence ne sont retenues que si elles correspondent aux déclarations faites par les contribuables ou à des évaluations rendues définitives en vertu des lois fiscales.

Les administrations financières sont tenues de fournir à l'expropriant ainsi qu'aux juridictions compétentes et aux experts désignés par elles, tous renseignements utiles sur les déclarations ou évaluations fiscales afférentes aux transactions prises en considération.

Art. 6. — L'indemnité définitive ne doit jamais être fixée à une somme supérieure à la demande de l'exproprié ni inférieure à l'offre de l'expropriant.

Lorsqu'il y a lieu à des indemnités distinctes, elles doivent faire l'objet d'évaluations séparées. Il en est ainsi notamment en cas de démembrement de la propriété ou d'existence de droits réels ou de droits de propriété commerciale. Les rentes d'enzel grévant les immeubles expropriés sont capitalisées au dernier vingt.

Art. 7. — Lorsqu'il s'agit d'une expropriation partielle, l'indemnité de dépréciation du reste de l'immeuble doit être spécialement fixée et motivée.

En outre, le montant de l'indemnité d'expropriation doit être établi en tenant compte, s'il y a lieu, de la plus-value résultant de la partie de l'immeuble non expropriée, de l'exécution de l'ouvrage projeté ainsi que de la dépense qu'exigeraient les travaux à faire par l'expropriant à l'immeuble pour le rendre salubre. Chacun de ces éléments donne lieu à la fixation d'un chiffre qui vient en déduction de la valeur de l'immeuble. Il n'y aura lieu à versement d'une indemnité que si la plus-value résultant ou devant résulter du travail public projeté est inférieure au préjudice causé par l'expropriation.

Art. 8. — Si, dans les trois mois à compter de la date du décret d'expropriation, l'expropriant ne procède pas aux notifications d'offres prescrites par les articles vingt et vingt deux de la présente loi, l'exproprié, ainsi que tout ayant-droit, peut prendre immédiatement l'initiative de la procédure de règlement juridictionnel prévu aux articles vingt neuf à trente et un de la présente loi.

Quand l'indemnité aura été fixée, si elle n'est pas acquittée ni consignée dans les six mois de sa fixation définitive, les intérêts calculés au taux légal de 5% courent de plein droit à l'expiration de ce délai.

Art. 9. — Si, dans un délai de cinq ans à partir de la date du décret d'expropriation, les immeubles expropriés n'ont pas été utilisés pour la réalisation des travaux d'utilité publique mentionnés dans le décret d'expropriation, les anciens propriétaires ou leurs ayants-droit peuvent, sans accord contraire, en obtenir la rétrocession, à condition que demande en soit faite par écrit à l'expropriant dans les deux années qui suivront l'expiration du délai prévu par le présent article et ce, sous peine de forclusion. Sans ce cas, ils doivent restituer le montant intégral de l'indemnité qu'ils ont perçue.

En cas de refus ou silence de l'expropriant, il appartient aux intéressés de saisir les tribunaux compétents.

Art. 10. — Les dispositions de l'article neuf ne sont pas applicables aux terrains qui auront été acquis sur la demande du propriétaire en vertu de l'article trois et qui resteraient disponibles, après l'exécution des travaux.

**TITRE II**  
**MESURES D'EXECUTION**

**Chapitre I**

**MESURES PRELIMINAIRES**

Art. 11. — Préalablement à l'expropriation, il est dressé par l'expropriant un plan parcellaire des propriétés qui seront nécessaires à l'exécution des travaux envisagés.

Ce plan est déposé au gouvernorat de la situation des biens. Avis de ce dépôt est affiché au gouvernorat et une publicité en sera faite par la voie de la presse et de la radio.

Le Gouverneur adresse, en outre, par voie administrative, des notifications individuelles à tous les ayants-droit connus, les informant de l'intention d'exproprier leurs biens pour cause d'utilité publique, sauf accord de vente à l'amiable, et après présentation de leurs observations au Gouverneur dans un délai d'un mois.

Dans le mois suivant la notification, tout ayant-droit ou y prétendant est tenu de se faire connaître au gouvernorat ou à l'expropriant.

Dans le même délai, toute personne ayant ou prétendant droit sur les immeubles à exproprier est admise à faire opposition motivée entre les mains du gouverneur, concernant soit l'existence du caractère d'utilité publique soit l'aspect pétitoire.

En cas d'opposition, il est procédé à une enquête sur les lieux par une Commission composée de l'Ingénieur Subdivisionnaire des Travaux Publics et de deux propriétaires de la circonscription désignés par le Gouverneur.

Les opposants sont convoqués à cette enquête par la voie administrative au moins huit jours à l'avance. Ils sont, ainsi que tous les autres intéressés entendus en leurs observations qui sont consignées au procès-verbal que le Gouverneur adressera à l'expropriant.

Le décret d'expropriation fait mention de l'accomplissement de ses formalités.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'urgence déclarée au décret d'expropriation ainsi qu'en cas d'expropriation pour cause de plus-value.

Toutefois, l'urgence ne sera déclarée que lorsqu'il s'agira d'une expropriation au profit du domaine public ou privé de l'Etat, au profit du domaine public des collectivités publiques locales ou au profit des Agences Foncières prévues par la loi N° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation.

Art. 12. — Le décret d'expropriation est accompagné d'un plan parcellaire est publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Art. 13. — L'expropriant adresse ensuite une ampliation du décret, avec une copie du plan parcellaire, au Gouvernorat de la situation des biens aux fins d'affichage du texte du décret et de communication aux intéressés du plan parcellaire.

L'expropriant adressera aussi les mêmes documents à l'exproprié par lettre recommandée avec accusé de réception.

Art. 14. — Dans le mois suivant, tout ayant-droit ou y prétendant est tenu de se faire connaître au Gouvernorat ou à l'expropriant.

Dans ce même délai qui court à partir de l'affichage, le propriétaire est tenu de faire connaître au Gouvernorat ou à l'expropriant, les fermiers et autres locataires et titulaires de droits réels ou mobiliers quelconques résultant des titres de propriété ou d'autres actes afférents à l'im-

meuble exproprié ; à défaut, le propriétaire pourra être tenu envers eux des indemnités qu'ils n'auraient pu réclamer en temps utile à l'expropriant.

Art. 15. — A l'expiration du délai prescrit à l'article précédent, le Gouverneur envoie à l'expropriant un certificat de dépôt à l'affichage prévu à l'article treize. Il y joint les déclarations recues en vertu de l'article quatorze.

**Chapitre II**

**PRISE DE POSSESSION**

Art. 16. — La prise de possession par l'expropriant est subordonnée au paiement de l'indemnité d'expropriation aux ayants-droits ou à sa consignation.

Art. 17. — A partir de la notification des offres, l'expropriant peut se faire mettre en possession moyennant consignation :

— D'une somme déterminée, suivant les règles ordinaires de la compétence par le juge des référés, s'il s'agit de terrains ni bâtis ni complantés ;

— D'une somme évaluée par le juge des référés, après expertise, s'il s'agit de terrains bâtis ou complantés.

Toutefois, en cas d'urgence dûment déclarée dans le décret d'expropriation, la prise de possession peut être obtenue dès la publication du décret d'expropriation.

Art. 18. — S'il y a lieu à expertise, le juge des référés désigne, en principe une expert unique choisi, selon la qualification technique exigée.

Exceptionnellement, il peut charger deux ou trois experts au maximum, ayant des qualifications différentes en vue d'opérer conjointement l'expertise, si cette mesure lui paraît justifiée soit par l'importance des constructions ou plantations existant sur les parcelles expropriées, soit par la présence dans certains immeubles d'installations industrielles ou commerciales complexes.

Le ou les expert(s) procède(nt) à leurs opérations en présence ou en l'absence des parties dûment convoquées par lettre recommandée avec accusé de réception. Ces convocations peuvent être valablement adressées aux avocats chargés d'assister ou de représenter les expropriés.

Art. 19. — Le rapport d'expertise est établi en trois exemplaires, signés par le ou les expert(s).

L'un de ces exemplaires doit être déposé au greffe de la juridiction compétente dans un délai fixé par le juge des référés qui ne peut être supérieur à un mois. Tout expert qui ne dépose pas son rapport dans ce délai, peut être aussitôt remplacé, sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il pourrait être condamné.

Dans le même délai, les deux autres exemplaires du rapport d'expertise sont adressés sous pli recommandé aux parties concernées ou à leurs représentants.

Art. 20. — Le juge des référés, après examen, le cas échéant, du rapport d'expertise et audition des parties, rend une ordonnance fixant la somme à consigner par l'expropriant et autorisant celui-ci à prendre possession de l'immeuble moyennant cette consignation qui doit être effectuée à la Trésorerie Générale de Tunisie.

**TITRE III**

**REGLEMENT DES INDEMNITES**

**Chapitre I**

**OFFRES, CONSIGNATION ET FORMALITES  
PRELABLES AU PAIEMENT DE L'INDEMNITE  
D'EXPROPRIATION**

Art. 21. — L'expropriant notifie ses offres à l'exproprié, par lettre recommandée avec accusé de réception, en le

sommant de faire connaître dans un délai de soixante jours son acceptation ou, en cas de refus ses prétentions.

L'expropriant lui-même devra faire connaître ses contre-propositions. Un cas de rejet des prétentions des ayants-droits qui devra être signifié dans un délai de trente jours, la partie la plus diligente saisira le Tribunal de Première Instance compétent.

Art. 22. — Les titulaires de droits immobiliers pouvant prétendre à des indemnités distinctes de celle revenant au propriétaire, reçoivent notification, dans les mêmes formes, des offres d'indemnisation les concernant.

Art. 23. — L'indemnité offerte conformément aux articles vingt-et-un et vingt-deux de la présente loi peut être consignée à la Trésorerie Générale de Tunisie jusqu'au règlement amiable ou juridictionnel de l'indemnité.

Peuvent également être consignées à la Trésorerie Générale de Tunisie toutes sommes supplémentaires éventuellement allouées aux expropriés par la juridiction compétente, si leur règlement ne peut intervenir en raison de litiges sur le fond du droit et la qualité des requérants ou du fait de difficultés étrangères à la fixation du montant de l'indemnité.

Art. 24. — L'indemnité est réglée soit à l'amiable, soit par voie judiciaire son paiement est, dans tous les cas, subordonné soit à la production de titres réguliers par le propriétaire présumé ou le titulaire du droit exproprié soit à l'accomplissement, le cas échéant, des formalités de publicité prévues à l'article vingt-cinq de la présente loi.

Art. 25. — Si l'exproprié ne produit pas de titre ou si le titre produit ne paraît pas régulier, l'expropriant fait parvenir au Gouverneur territorialement compétent un état indiquant la situation, la nature et la contenance de la parcelle expropriée, le montant de l'indemnité due et le nom de propriétaire présumé. Cet état est affiché au Gouvernorat pendant un délai de six mois et publicité en est faite par la voie de la presse et de la radio.

A l'expiration de ce délai, si aucune opposition n'a été notifiée au gouverneur, l'indemnité est versée au propriétaire présumé au vu d'un état «néant» et d'un certificat d'affichage délivré par le gouverneur. Les autres ayants-droit, s'ils en révèlent ultérieurement, sont de recours qu'à l'ensemble du bénéficiaire de l'indemnité.

En cas d'opposition le gouverneur établit un état des oppositions et l'adresse à l'expropriant. Il appartient alors aux parties intéressées de faire trancher leur litige par la juridiction compétente.

Le présent article n'est pas applicable aux immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation.

## Chapitre II

### REGLEMENT AMIABLE

Art. 26. — L'indemnité est réglée à l'amiable au profit de tous les expropriés qui acceptent les offres de l'expropriant.

Art. 27. — En cas de règlement amiable, il est passé acte en la forme administrative de l'accord des parties.

Si les droits de mineurs, d'interdits, d'absents ou d'autres incapables sont touchés par l'expropriation, les tuteurs, ceux qui sont envoyés en possession provisoire et tous représentant des incapables peuvent, après autorisation de la juridiction compétente donnée sur simple requête, le Ministère public entendu, traiter amiablement au sujet de l'indemnité d'expropriation. Ils peuvent, dans les mêmes conditions, renoncer à toute indemnité en cas d'expropriation partielle et s'il est reconnu que les travaux projetés donneront au reste de la propriété une plus-value au moins égale à la valeur de la parcelle expropriée.

Art. 28. — Si le propriétaire justifie d'un titre régulier, le paiement de l'indemnité est subordonné pour le cas des immeubles non immatriculés à l'inscription préalable de la mutation soit sur ce titre soit sur le nouveau titre extrait du titre original, selon que l'expropriation est totale ou partielle. Pour les immeubles immatriculés, le paiement de l'indemnité est effectué après la prononciation du décret d'expropriation.

Cette inscription est attestée :

- 1°) S'il s'agit d'immeubles immatriculés, par un certificat délivré par le conservateur de la propriété foncière;
- 2°) S'il s'agit d'immeubles non immatriculés, par une déclaration de l'expropriant.

A défaut de titres, le paiement de l'indemnité est effectué au vu des pièces de publicité mentionnées à l'article vingt-cinq de la présente loi.

## Chapitre III

### REGLEMENT JURIDICTIONNEL

Art. 29. — L'indemnité est réglée par voie judiciaire, si les offres de l'expropriant ne sont pas acceptées, ou s'il y a litige sur le fond du droit ou la qualité des requérants. L'indemnité ainsi fixée est opposable à tous ayants-droit éventuels à quelque époque qu'ils se manifestent.

Art. 30. — Le litige relève en premier ressort de la compétence du Tribunal de Première Instance de la situation des biens et en appel et en cassation de celle du Tribunal Administratif, conformément aux dispositions de l'article deux de la loi n° 72-40 du 1er juin 1973, relative au Tribunal Administratif.

Art. 31. — Dans le cas où la juridiction saisie recourt à une expertise, les experts ne peuvent être choisis parmi les personnes suivantes, leurs conjoints ou proches parents :

- 1°) Les propriétaires et les locataires des immeubles désignés au décret d'expropriation ou restant à acquérir ;
- 2°) Les détenteurs de droits réels sur les immeubles expropriés ;
- 3°) Tous les autres ayants-droit ou prétendant droit ;
- 4°) D'une façon générale, toutes personnes pouvant être recusées en vertu des articles quatre vingt seize et cent huit du Code de Procédure Civile et Commerciale.

Les juridictions doivent nommer trois experts à moins que les parties ne conviennent d'en nommer un seul.

Les experts doivent déposer leur rapport dans le délai fixé par le tribunal qui, sauf circonstances exceptionnelles, ne peut être supérieur à un mois. Tout expert qui ne dépose pas son rapport dans le délai est aussitôt remplacé sans préjudice des dommages-intérêts auxquels il peut être condamné.

Art. 32. — Au cas où l'indemnité fixée pour une expropriation est à la fois supérieure aux offres de l'Administration expropriante et inférieure à la demande de l'exproprié, les dépens sont, en tout cas, compensés de manière à être supportés par les parties et par l'expropriant, proportionnellement aux écarts entre l'indemnité fixée, d'une part, l'offre et la contre-offre formulée dans le délai prescrit par l'article vingt et un de la présente loi, d'autre part.

Tout indemnitaires qui n'indique pas le montant de ses prétentions dans ce délai légal est, dans tous les cas, condamné aux dépens.

En aucun cas, la part des dépens mise à la charge de l'exproprié ne peut excéder le montant de l'indemnité allouée à ce dernier ; le surplus reste à la charge de l'expropriant.

Art. 33. — Le paiement de l'indemnité intervient au vu de la décision juridictionnelle passée en force de chose jugée et des justifications prévues par l'article vingt-huit de la présente loi, en ce qui concerne l'inscription de la mutation ou l'accablissement des formalités de publicité.

#### TITRE IV

##### DISPOSITIONS SPECIALES AUX IMMEUBLES IMMATRICULES OU EN COURS D'IMMATRICULATION

Art. 34. — Est soumise aux dispositions qui précèdent, sauf les modifications spécifiées aux articles du présent titre, l'expropriation des immeubles immatriculés ou en cours d'immatriculation.

Art. 35. — Les noms des propriétaires des parcelles immatriculées ainsi que les indications relatives à ces parcelles, figurant sur le décret d'expropriation, doivent être en concordance avec les énonciations correspondantes des titres fonciers des parcelles touchées par l'expropriation.

En cas d'erreur ou d'omission dans le décret, des tableaux rectificatifs doivent être publiés au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Art. 36. — Toute mutation résultant d'un décret d'expropriation est inscrite définitivement sur le titre foncier par le Conservateur de la Propriété Foncière, sur la réquisition de l'expropriant et au vu des pièces suivantes :

1°) Copies certifiées conformes par l'expropriant du décret d'expropriation et, le cas échéant, des tableaux parcellaires rectificatifs prévus à l'article trente cinq de la présente loi ;

2°) En cas d'expropriation partielle, plan de lotissement délivré par l'Office de la Topographie et de la Cartographie aux fins de mutation de la ou les parcelles à distraire du titre foncier ;

3°) Main-levée amiable ou judiciaire des inscriptions et mentions visées à l'article trente-neuf de la présente loi, ou à défaut, grosse de l'ordonnance de référé rendue conformément aux dispositions de l'alinéa 2 du dit article.

Art. 37. — Dans les cas prévus aux paragraphes deux et trois de l'article précédent, l'expropriant peut requérir la prénotation du décret sur le titre jusqu'à ce qu'il lui soit possible de produire les documents nécessaires pour obtenir l'inscription définitive de la mutation résultant de l'expropriation. Cette prénotation empêche toute inscription nouvelle du chef du propriétaire ; en cas d'expropriation partielle, l'effet d'une telle inscription est limité à la partie de l'immeuble non expropriée.

Si une propriété partiellement expropriée vient à être allotie au cours de la procédure d'immatriculation, le propriétaire ou ses ayants-droit peuvent en produisant le plan du lotissement en due forme exiger que l'expropriant donne main-levée de la prénotation en tant qu'elle grèverait des parcelles non touchées par l'expropriation.

La prénotation est périmée et cesse de produire effet après un délai de trois mois à compter du jour du dépôt à la Conservation de la Propriété Foncière ou au greffe du Tribunal Immobilier si elle n'a pas été renouvelée avant l'expiration de ce délai.

Art. 38. — Le règlement des indemnités d'expropriation relatives aux immeubles en cours d'immatriculation ne peut intervenir tant que le Tribunal Immobilier n'a pas statué définitivement sur la réquisition d'immatriculation.

En attendant qu'une telle décision intervienne, l'expropriant peut adresser au Président du Tribunal Immobilier une demande de prénotation de l'expropriation. Cette demande est accompagnée d'une ampliation du décret d'expropriation et, le cas échéant, de copies des tableaux parcellaires rectificatifs prévus à l'article trente cinq, alinéa 2, de la présente loi.

Si l'immatriculation est prononcée, la mutation est inscrite sur le titre foncier conformément aux dispositions de l'article trente six de la présente loi.

Si la réquisition d'immatriculation est rejetée, le règlement est effectué selon les dispositions applicables aux immeubles non immatriculés.

Art. 39. — Les inscriptions de privilèges, hypothèques, rentes d'enzel ou autres droits, ainsi que toutes mentions de commandement, d'opposition conservatoire ou de prénotation portés sur le titre foncier subsistent jusqu'à ce que la radiation en ait été consentie par les intéressés ou ordonnée par justice.

Leur radiation peut même être ordonnée par le Président du Tribunal de Première Instance de la situation de l'immeuble exproprié, statuant en référé. Cette ordonnance reporte l'effet des inscriptions ou mentions rayées sur les sommes consignées en conformité aux dispositions de l'article vingt-trois de la présente loi.

Art. 40. — L'indemnité d'expropriation est payée aux expropriés, inscrite sur le titre foncier avant l'inscription ou la prénotation de l'expropriation, ou à leurs ayants-cause. Ces derniers doivent produire tous documents justifiant de la transmission à leur profit des immeubles et droits expropriés.

#### TITRE V

##### EXPROPRIATION POUR CAUSE DE PLUS-VALUE

Art. 41. — Peuvent être expropriés pour cause de plus-value les immeubles qui, en raison de leur proximité d'un ouvrage public projeté, doivent retirer de l'exécution des travaux une plus-value certaine dépassant 50 %.

Toutefois, si la plus-value est comprise entre 15 et 50 %, l'expropriant ne peut exiger que le paiement d'une indemnité équivalente au bénéfice qu'aura retiré le propriétaire des travaux exécutés.

Art. 42. — L'expropriant notifie aux propriétaires le montant de l'indemnité prévue au deuxième alinéa de l'article quarante-et-un de la présente loi. Les propriétaires sont tenus de répondre à cette notification dans un délai de quinze jours.

Art. 43. — Si l'indemnité proposée n'est pas acceptée par les intéressés, l'expropriant saisit la juridiction compétente conformément aux dispositions des articles vingt-neuf et suivants de la présente loi, aux fins de fixer l'indemnité due pour cause de plus-value.

Art. 44. — Le propriétaire tenu de payer une indemnité de plus-value peut demander soit à en différer le paiement jusqu'à la première mutation de l'immeuble soit à en effectuer le versement dix annuités au maximum.

De telles facilités ne peuvent, toutefois, lui être accordées que s'il consent à l'expropriant une hypothèque de premier rang pour sûreté de la créance. Les sommes payables à terme, dans les conditions indiquées ci-dessus, ne sont pas productives d'intérêts.

Art. 45. — Préalablement à toute expropriation pour cause de plus-value dépassant 50 %, l'expropriant est tenu de notifier aux propriétaires le montant de l'indemnité qu'il leur demande en raison de cette plus-value.

Les propriétaires sont tenus de répondre dans un délai de trois mois.

Art. 46. — La juridiction saisie pour fixation de l'indemnité due pour plus-value se prononcera en même temps sur l'indemnité d'expropriation éventuelle.

Dans les trois mois qui suivent la décision de justice ayant acquis force de chose jugée, les propriétaires ont une option entre le paiement de la plus-value et l'acceptation de l'indemnité d'expropriation, faute de quoi, il sont censés avoir préféré la plus-value.

Art. 47. — Si le propriétaire opte pour le paiement de la plus-value, l'expropriant peut faire connaître qu'il renonce à l'expropriation. Dans le cas contraire, le décret d'expropriation est pris et publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

L'expropriant peut prendre possession de l'immeuble moyennant consignation de l'indemnité d'expropriation fixée par juridiction compétente.

Le paiement de l'indemnité intervient dans les conditions prévues à l'article trente de la présente loi.

Art. 48. — L'indemnité de plus-value est liquidée conformément à l'article quarante-quatre de la présente loi.

#### TITRE VI

#### DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 49. — Le Tribunal Administratif statue en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique conformément aux dispositions de la présente loi et aux dispositions de la loi n° 72-40 du 1er juin 1972, relative au Tribunal Administratif.

Art. 50. — Les plans, procès verbaux, certificats, ajournements, significations, contrats, quittances et autres actes faits en vertu de la présente loi, ainsi que toutes décisions juridictionnelles rendus en application de celle-ci, sont exemptés de tous droits de timbre et de mutation et enregistrés gratis, lorsque l'enregistrement est nécessaire.

Art. 51. — Les contributions afférentes aux indemnités expropriés restent à la charge de leurs anciens propriétaires, jusqu'à la date de prise en possession de ces immeubles par l'expropriant.

Art. 52. — Toutes dispositions antérieures contraires sont abrogées et notamment le décret du 9 mars 1939 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, ensemble les textes qui l'ont complété ou modifié.

Art. 53. — Les dispositions de la présente loi seront applicables aux expropriations en cours dans les conditions suivantes, selon le stade auquel les procédures seront parvenues :

1°) Le nouveau délai de publicité de six mois prévu à l'article vingt-cinq de la présente loi est applicable à toute la procédure en cours ; si ce délai a été dépassé, le Gouverneur met fin à l'affichage et adresse immédiatement à l'expropriant l'état des oppositions et certificat d'affichage relatif à la publicité effectuée ;

2°) Les dispositions nouvelles de l'article trente-et-un sont applicables dans les instances en cours, si aucune mesure d'expertise n'a été antérieurement ordonnée par la juridiction saisie du litige ;

3°) Les dispositions des articles trente-quatre à quarante de la présente loi peuvent être appliquées immédiatement à toute parcelle dont la mutation au nom de l'expropriant n'a pas encore été requise selon la législation antérieure.

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

Fait au Palais de Skanès, le 11 août 1976

Le Président de la République Tunisienne

HABIB BOURGUIBA

#### DECRETS ET ARRETES

#### MINISTERE DE L'INTERIEUR

#### EMPRUNTS COMMUNAUX

**Décret n° 76-670 du 9 août 1976, autorisant la Commune du Bardo à contracter un emprunt à long terme de 300.000 dinars pour la mise en viabilité des rues et l'éclairage public.**

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,

Vu la loi n° 75-33 du 14 mai 1975 portant loi organique des Communes.

Vu le décret du 15 décembre 1962, portant création d'une caisse des prêts communaux, tel qu'il a été complété par le décret du 1er mars 1932 ;

Vu le décret du 31 mars 1931, relatif aux emprunts des communes ;

Vu le décret du 8 mai 1969, portant création d'une commune au Bardo ;

Vu la délibération du conseil municipal du Bardo en date du 23 février 1976 ;

Vu l'avis des Ministres de l'Intérieur et des Finances ;

Décrétons :

Article Premier. — La Commune du Bardo est autorisée à contracter auprès de la caisse des prêts aux communes un emprunt de 300.000 Dinars, amortissable en 20 ans, à un taux d'intérêt de 2%.

Art. 2. — Cet emprunt est exclusivement affecté à la mise en viabilité des rues (250.000) et l'éclairage public (50.000) et sera réalisé comme suit :

100.000 D l'année 1976

100.000 D l'année 1977

100.000 D l'année 1978

Il est gagé sur l'ensemble des ressources ordinaires de la commune.

Art. 3. — Le Président de la Commune du Bardo est chargé de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Fait à Tunis, le 9 août 1976

P. le Président de la République Tunisienne  
et par délégation  
Le Premier Ministre  
HEDJ NOUIRA

**Décret n° 76-671 du 9 août 1976, autorisant la Commune de Mégrine à contracter un emprunt à long terme de 85.000 dinars pour la mise en viabilité des rues.**

Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,

Vu la loi n° 75-33 du 14 mai 1975, portant loi organique des communes ;

Vu le décret du 15 décembre 1962, portant création d'une caisse des prêts communaux, tel qu'il a été complété par le décret du 1er mars 1932 ;

Vu le décret du 31 mars 1931, relatif aux emprunts des communes ;

Vu le décret du 10 décembre 1948, portant création d'une commune à Mégrine ;

Vu la délibération du conseil municipal de Mégrine en date du 5 février 1976 ;

Vu l'avis des Ministres de l'Intérieur et des Finances ;

Décrétons :

Article Premier. — La Commune de Mégrine est autorisée à contracter auprès de la Caisse des Prêts aux Communes un emprunt de 85.000 Dinars, amortissable en 20 ans, à un taux d'intérêt de 2%.

**ANNEXE n°4 : Loi n° 2003-26 du 14 Avril 2003 modifiant et complétant la loi n° 76-85  
du 11 Août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause  
d'utilité publique**

**Loi n° 2003-25 du 14 avril 2003, portant approbation de la convention tendant à éviter la double imposition et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôts sur le revenu, conclue entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Populaire de Chine (1).**

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

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

Article unique. - Est approuvée, la convention tendant à éviter la double imposition et à prévenir l'évasion fiscale en matière d'impôts sur le revenu, annexée à la présente loi et conclue, à Tunis le 16 avril 2002, entre le gouvernement de la République Tunisienne et le gouvernement de la République Populaire de Chine.

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

Tunis, le 14 avril 2003.

**Zine El Abidine Ben Ali**

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 10 avril 2003.

**Loi n° 2003-26 du 14 avril 2003, modifiant et complétant la loi n° 76-85 du 11 août 1976 portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique (1).**

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

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

Article premier. - Sont abrogées, les dispositions des articles 2, 3 (alinéa premier), 4 (alinéa premier), 5, 6 (alinéa premier), 8, 10, 11, 13, 28, 29, 30, 36, 38 et 39 de la loi n° 76-85 du 11 août 1976, portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et remplacées par les dispositions suivantes :

Article 2. (nouveau) - La propriété est transférée à l'expropriant par l'effet du décret d'expropriation pour les immeubles non immatriculés et par l'inscription du décret d'expropriation pour les immeubles immatriculés, sans préjudice des dispositions de l'article 305 du code des droits réels.

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

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 25 mars 2003.

Tous droits existants sur tout ou partie de l'immeuble exproprié, y compris les rentes d'enzel, toutes actions en résolution ou en revendication et toutes autres actions réelles sont transférés sur l'indemnité d'expropriation.

Article 3. (alinéa premier nouveau) - Les bâtiments dont une partie a été expropriée pour cause d'utilité publique seront achetés en entier si les propriétaires le requièrent par une déclaration formelle adressée par lettre recommandée avec accusé de réception à l'expropriant dans un délai de trente jours à compter de la réception des documents prévus à l'article 13 (nouveau) de la présente loi.

Article 4. (alinéa premier nouveau) - L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble appréciée selon sa consistance et l'usage effectif auquel il était affecté à la date de publication du décret d'expropriation et par comparaison avec les prix pratiqués à cette date pour des immeubles comparables situés dans la même zone.

Article 5. (nouveau) - Les estimations de référence ne sont retenues que si elles correspondent aux déclarations faites par les contribuables au cours des trois années précédant l'opération d'expropriation ou à des évaluations rendues définitives en vertu des lois fiscales.

Les administrations financières sont tenues de fournir à l'expropriant ainsi qu'aux juridictions compétentes et aux experts désignés par elles tous renseignements utiles sur les déclarations ou évaluations fiscales afférentes aux transactions prises en considération, sans préjudice des dispositions de l'article 15 du code des droits et procédures fiscaux.

Article 6. (alinéa premier nouveau) - Le montant de l'indemnité d'expropriation ne doit jamais être inférieur à la valeur fixée conformément à l'article 11 (nouveau) de la présente loi.

Article 8. (nouveau) - Quand la valeur de l'immeuble, ayant été fixée à l'amiable, n'a pas été acquittée ou consignée dans les six mois de sa fixation, les intérêts légaux civils courent de plein droit à l'expiration de ce délai.

En cas de fixation judiciaire de l'indemnité d'expropriation, ces intérêts courent à l'expiration des six mois suivant la notification du jugement ayant acquis l'autorité de la chose jugée.

Article 10. (nouveau) - Il est créé une commission permanente dans chaque gouvernorat dénommée « commission de reconnaissance et de conciliation », chargée de procéder à la reconnaissance de la situation légale et matérielle des immeubles à exproprier au vu d'un dossier élaboré par la partie concernée par l'expropriation comportant les documents et les études concernant le projet à réaliser, ainsi que toutes les enquêtes effectuées concernant l'immeuble à exproprier, les ayant-droits et autres titulaires de droits existants sur l'immeuble, et d'œuvrer pour la conclusion d'un accord entre les parties

concernées par l'expropriation sur la valeur des immeubles à exproprier, et ce, dans un délai de deux mois de la date de sa saisine renouvelable une seule fois pour une période d'un mois. A cette fin, elle dispose de toutes les prérogatives nécessaires en vue de reconnaître les ayant-droits à la date de sa saisine.

La présidence de la commission est octroyée à un magistrat. Sa composition, ses attributions et ses règles de fonctionnement sont fixées par décret.

Article 11. (nouveau) - La commission prévue à l'article 10 (nouveau) de la présente loi ordonne à la partie administrative concernée de procéder à la publicité de l'intention d'exproprier après avoir rassemblé les données réelles et techniques y afférentes. La publicité se fait par affichage et par dépôt d'une liste descriptive comportant les noms des propriétaires ou présumés tels et le plan parcellaire concernant l'immeuble à exproprier établi par l'office de la topographie et de la cartographie, par un géomètre ou tout autre organisme dûment habilité à cet effet, et ce, aux sièges du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières du lieu de situation de l'immeuble précité pour une période d'un mois. Sont également utilisés pour la publicité, les moyens de communication auditifs et écrits.

La commission convoque à son siège les propriétaires ou présumés tels en vue d'arriver à un accord sur le montant de la valeur de l'immeuble à exproprier. Cette valeur est évaluée au vu de deux rapports l'un établi par l'expert de l'Etat, l'autre par un expert inscrit sur la liste des experts judiciaires que les ayant-droits ou certains d'entre eux peuvent choisir. La partie administrative concernée sera tenue par la valeur fixée par la commission au vu d'un rapport motivé qu'elle établit. Les ayant-droits doivent informer la commission de leur acceptation ou refus de ladite valeur.

Toute personne prétendant avoir un droit sur les immeubles à exproprier est admise à faire opposition motivée entre les mains de la commission concernant soit l'existence de l'utilité publique, soit l'aspect pétitoire. En cas d'opposition, la commission procède aux enquêtes nécessaires à cet effet. Les opposants sont convoqués à cette enquête par la voie administrative au moins huit jours à l'avance. Ils sont, ainsi que tous les autres intéressés, entendus et leurs observations sont consignées dans un procès-verbal établi par la commission. Celle-ci examine les oppositions après avis de la partie administrative concernée puis ordonne à cette dernière de réaliser le plan de morcellement définitif de l'immeuble à exproprier partiellement et le plan définitif concernant l'immeuble non immatriculé, et ce, par le biais de l'office de la topographie et de la cartographie, du géomètre ou tout autre organisme dûment habilité à cet effet. A cette fin, la partie administrative précitée peut requérir les ordonnances judiciaires nécessaires en vue de l'accès à toute les parties de l'immeuble à exproprier.

Le décret d'expropriation, accompagné d'un plan de morcellement définitif ou d'un plan définitif selon le cas, est publié au Journal Officiel de la République Tunisienne et fait mention de l'accomplissement de ces formalités.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'expropriation pour cause de plus-value.

Article 13. (nouveau) - L'expropriant adresse une copie du décret d'expropriation avec une copie du plan de morcellement définitif ou une copie du plan définitif, selon le cas, au gouverneur territorialement compétent aux fins d'affichage du texte du décret au siège du gouvernorat, de la délégation, de la commune et de la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières, ainsi que pour permettre aux intéressés de prendre connaissance du plan précité et du montant de l'indemnité fixée conformément à l'article 11 (nouveau) de la présente loi.

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

Article 28. (nouveau) - Si le propriétaire justifie d'un titre de propriété, le paiement de l'indemnité est subordonné pour le cas des immeubles non immatriculés à l'inscription préalable de la mutation de propriété soit sur ce titre soit sur le nouveau titre extrait du titre originaire selon que l'expropriation est totale ou partielle. Pour les immeubles immatriculés, le paiement de l'indemnité est effectué après inscription du décret d'expropriation.

Cette inscription est attestée par une déclaration de l'expropriant pour les immeubles non immatriculés.

Article 29. (nouveau) - L'indemnité est fixée par voie judiciaire si la commission de reconnaissance et de conciliation n'arrive pas à un accord à cet effet entre l'expropriant et les expropriés ou s'il y a litige sur le fond du droit ou la qualité des requérants.

L'indemnité ainsi fixée est opposable à tous ayant-droits éventuels à quelque époque qu'ils se manifestent.

Le tribunal saisi de l'action tendant à l'obtention de l'indemnité d'expropriation ordonne l'assignation en intervention forcée de tout créancier ayant des sûretés réelles liées à l'immeuble exproprié dûment inscrites.

Article 30. (nouveau) - Les actions liées à l'expropriation pour cause d'utilité publique, à l'exception du recours pour excès de pouvoir, sont de la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire avec ses différents degrés prévus au code de procédure civile et commerciale.

Les actions précitées relèvent en premier ressort de la compétence du tribunal de première instance du lieu de situation des immeubles expropriés.

Dans un délai de trois mois à compter de la première audience à laquelle a été désignée l'affaire, le tribunal prononce un jugement fixant l'indemnité d'expropriation, autorisant l'expropriant à prendre possession de l'immeuble exproprié après consignation de l'indemnité d'expropriation à la trésorerie générale de Tunisie et ordonnant le retrait de ladite indemnité dans les limites de la valeur fixée conformément à l'article 11 (nouveau) de la présente loi et compte tenu de la priorité des créanciers par rapport aux propriétaires.

Article 36. (nouveau) - Nonobstant la non conformité des noms entre le décret d'expropriation et le ou les titres fonciers concernés, le décret d'expropriation est inscrit sur le registre foncier à la demande de l'expropriant et au vu des pièces suivantes :

- 1- copie du décret d'expropriation,

2- le plan de morcellement définitif, en cas d'expropriation partielle, délivré par l'office de la topographie et de la cartographie, un géomètre ou tout autre organisme dûment habilité à cet effet.

Toutefois, le tableau rectificatif prévu à l'article 35 sera publié ultérieurement, le cas échéant.

Article 38. (nouveau) - Le règlement des indemnités d'expropriation relatives à un immeuble en cours d'immatriculation peut intervenir même s'il n'est pas statué définitivement sur la réquisition d'immatriculation. Dans ce cas, il est procédé à la consignation de l'indemnité au profit des ayant-droits et ne peut être retirée que par celui en faveur duquel a été prononcé le jugement d'immatriculation.

Si l'immatriculation est prononcée, le décret d'expropriation est inscrit sur le registre foncier conformément aux dispositions de l'article 36 (nouveau) de la présente loi.

Si la réquisition d'immatriculation est rejetée, l'indemnité est fixée conformément aux dispositions applicables aux immeubles non immatriculés.

Article 39. (nouveau) - Sont purgés, tous les droits réels existant sur l'immeuble exproprié ou sur la partie expropriée de l'immeuble et leur effet est reporté sur les sommes consignées au titre d'indemnité d'expropriation par le seul fait de la parution du décret d'expropriation pour les immeubles non immatriculés et par l'inscription du décret d'expropriation pour les immeubles immatriculés, et ce, sans préjudice des dispositions de l'article 305 du code des droits réels.

Art. 2. - Il est ajouté à la loi n° 76-85 du 11 août 1976 précitée un alinéa premier à l'article premier, un alinéa 3 à l'article 9, les articles 2 (bis), 30 (bis) et 33 (bis) libellés comme suit :

Article premier (alinéa premier nouveau) - Le recours à l'expropriation des immeubles pour cause d'utilité publique ne se fait que d'une façon exceptionnelle et après avoir accompli toutes les mesures de conciliation prévues à l'article 11 (nouveau) de la présente loi.

Article 9 (alinéa 3 nouveau) - La demande de rétrocession peut porter également sur les parties acquises conformément à l'article 3 de la présente loi.

Article 2 (bis) - Aucune indemnité ne sera octroyée à titre d'indemnisation des droits découlant d'actes illégaux accomplis dans le but d'obtenir ladite indemnité.

Article 30 (bis) - Le recours à l'encontre du jugement prévu à l'article 30 (nouveau) de la présente loi n'entrave pas l'exécution des éléments du jugement relatifs à la prise de possession et au retrait de l'indemnité dans les limites de la valeur fixée conformément à l'article 11 (nouveau) de la présente loi.

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

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

Article 33 (bis) - L'action en revendication de l'indemnité d'expropriation se prescrit par l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date du décret d'expropriation.

Art. 3. - L'intitulé du chapitre II du titre II est remplacé comme suit : « Publicité du décret d'expropriation » et comporte les articles 13 (nouveau), 14 et 15 de la présente loi.

L'intitulé du chapitre premier du titre III est remplacé comme suit : « consignation et formalités préalables au paiement de l'indemnité d'expropriation » et comporte les articles 24 et 25 de la présente loi.

Le mot « indemnité » prévu aux articles 24 et 25 est remplacé par l'expression « valeur de l'immeuble ».

Est ajouté le mot « nouveau » aux articles 13, 28 et 29 prévu successivement aux articles 15, 33 et 43 de la présente loi.

Art. 4. - Sont abrogées, les dispositions des articles 12, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 27, 32, 37, 40, 49 et 53 de la loi n° 76-85 du 11 août 1976 précitée.

Art. 5. - Toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi sont abrogées.

Les expropriations objet de décrets pris avant la date d'entrée en vigueur de la présente loi restent régies par les dispositions de la loi n° 76-85 du 11 août 1976 précitée avant d'être modifiée et complétée.

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

Tunis, le 14 avril 2003

**Zine El Abidine Ben Ali**

**ANNEXE n°5 : Décret n°2003-1551 du 2 Juillet 2003, fixant la composition et les attributions et les modalités de fonctionnement de la commission de reconnaissance et de conciliation en matière d'expropriation**

Le Président de la République, Sur proposition du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières,

Vu la loi n° 76-85 du 11 août 1976, portant refonte de la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique, telle que modifiée et complétée par la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003 et notamment son article 10 (nouveau), Vu le décret n° 90-999 du 11 juin 1999, fixant les attributions du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières Vu l'avis des ministres de l'intérieur et du développement local et de la justice et des droits de l'Homme,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Décrète : CHAPITRE PREMIER Composition de la commission

Article premier.

- La commission de reconnaissance et de conciliation en matière d'expropriation créée en vertu de l'article 10 (nouveau) de la loi susvisée est composée de :- un magistrat : président,
- un représentant du gouverneur : membre,
- le directeur régional des domaines de l'Etat et des affaires foncières ou son représentant : membre,
- le directeur régional de l'office de la topographie et de la cartographie ou son représentant : membre,
- un représentant du ministère ou de l'entreprise bénéficiaire de l'expropriation : membre,
- l'expert des domaines de l'Etat : membre,
- un représentant de la conservation de la propriété foncière : membre,
- un représentant de la municipalité ou des municipalités du lieu de situation de l'immeuble exproprié : membre. Les membres de la commission sont désignés par arrêté du ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières sur proposition des ministres, des gouverneurs, des présidents des municipalités et des chefs des entreprises concernés. Le président de la commission peut convoquer toute personne dont il juge la présence utile pour émettre un avis avec voix consultative.

## CHAPITRE II

Les attributions de la commission

Art. 2. - La commission de reconnaissance et de conciliation veille sur le déroulement de toutes les mesures préliminaires de l'opération d'expropriation au vu d'un dossier élaboré par la partie concernée par l'expropriation comportant les documents et les études concernant le projet à réaliser, ainsi que sur les enquêtes effectuées concernant l'immeuble à exproprier, les ayants-droit et autres titulaires de droits existants sur l'immeuble à exproprier. A cet effet, elle est chargée notamment de 1) ordonner un complément d'enquête sur les ayants-droit effectifs des immeubles à exproprier, obtenir, le cas échéant, les actes de décès pour ceux qui sont décédés, connaître leur adresse et celles de leurs héritiers, et ce, en collaboration avec toutes les administrations qui peuvent aider à réaliser ces opérations,

2) ordonner à l'expropriant de procéder à la publicité de l'intention d'exproprier et de s'assurer de la conformité de cette publicité à la loi,

3) convoquer à son siège toutes les parties concernées par l'opération d'expropriation par la voie administrative en vue d'arriver à un accord sur le montant des indemnités dues. de fixer la valeur de l'immeuble à exproprier au vu de deux rapports, l'un établi par l'expert des domaines de l'Etat, l'autre par un expert inscrit sur la liste des experts judiciaires que les ayants-droit ou certains d'entre eux peuvent choisir ainsi que de leur proposer cette valeur,

4) ordonner à l'administration expropriante d'établir le plan de morcellement définitif en cas d'expropriation partielle ou le plan définitif concernant l'immeuble non immatriculé, et ce, par le biais de l'office de la topographie et de la cartographie, un géomètre ou tout autre organisme dûment habilité à cet effet.

### CHAPITRE III

#### Modalités de fonctionnement de la commission

Art. 3. - La commission se réunit au siège du gouvernorat sur convocation de son président chaque fois qu'il est nécessaire.

Les membres de la commission sont convoqués par la voie administrative.

La commission ne peut se réunir qu'en présence des deux tiers au moins de ses membres. Si ce quorum n'est pas atteint, la commission sera convoquée de nouveau dans un délai ne dépassant pas huit jours et la réunion aura lieu quel que soit le nombre des présents.

La commission émet son avis à la majorité des membres présents. En cas d'égalité des voix, celle du président sera prépondérante.

L'avis de la commission est consigné dans un rapport motivé qui sera adressé à l'expropriant.

Art. 4. - Le secrétariat de la commission est assuré par la direction régionale des domaines de l'Etat et des affaires foncières territorialement compétente qui détient les dossiers qui lui sont soumis et établit les procès-verbaux de ses réunions.

Art. 5. - Les ministres de l'intérieur et du développement local, de la justice et des droits de l'Homme et des domaines de l'Etat et des affaires foncières sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne

Tunis le, 2 juillet 2003.

**ANNEXE N°6**

**Traduction en français de la note circulaire émanant du Ministère des domaines de  
l'état et des affaires foncières datée du 21 février 2005 concernant le fonctionnement de  
la commission de reconnaissance et de conciliation.**

**République Tunisienne**

**Ministère du domaine**

**De l'Etat et des affaires foncières**

**Circulaire N°1 du 25 février 2005** : Concernant le fonctionnement des commissions et de  
reconnaissance et de conciliation

**Objet** : le fonctionnement des commissions de reconnaissance et de conciliation

**Réf** : loi N°26-2003 DU 14 avril 2003 abrogeant et complétant les dispositions de la loi N° 85-  
1976 du 11 août 1976 relative à la législation concernant l'expropriation pour cause d'utilité  
publique.

-

Décret

N°1551/2003 du 2 juillet 2003, fixant la composition de la commission de  
reconnaissance et de conciliation, ses attributions et ses procédures de fonctionnement.

Cette circulaire a pour objet de clarifier le fonctionnement des commissions de  
reconnaissance et de conciliation conformément aux dispositions de la loi N° 26-2003 du 14  
avril 2003 abrogeant et complétant la loi N°85-1976 du 11 août 1976 concernant  
l'expropriation pour cause d'utilité publique dont essentiellement les articles 10 (nouveau) et  
11 (nouveau), ainsi que les dispositions du décret N°1551-2003 du 2 juillet qui fixe la  
composition de la commission de reconnaissance et de conciliation, ses attributions et ses  
procédures de fonctionnement.

Cette législation ci-haut mentionnée est venue fixer un cadre réglementaire nouveau  
permettant la réalisation des projets avec la rapidité et l'efficacité escomptés et de renforcer  
les garanties requises en matière de droit de propriété et tout autre droit réel et de clarifier  
aussi les procédures de règlement et d'indemnisation dues.

Cette circulaire confirme le caractère exceptionnel du recours à l'expropriation pour utilité  
publique, procédure à laquelle on est contraint de recourir que lorsque toutes les procédures

de règlement à l'amiable et de conciliation n'ont pas abouti et ceci conformément aux garanties constitutionnelles de droit de propriété dont jouit l'individu et en vue de soumettre l'administration au contrôle judiciaire.

Un rôle important a été accordé dans ce cadre à la commission de reconnaissance et de conciliation. Ce rôle fera l'objet de la présente note circulaire.

Les procédures de reconnaissance et de conciliation commencent à partir de la prise en charge par la commission du dossier, objet de l'expropriation et s'achèvent par l'élaboration du rapport final de ces travaux. Ces procédures représentent les premières dispositions sur la base desquelles sera élaboré ultérieurement le décret d'expropriation.

### ***I- Préparation du dossier du projet et de ses pièces constitutives***

La partie concernée par l'opération d'expropriation (Ministère, collectivité publique ou établissement public), adresse une demande au ministère du domaine de l'Etat et des affaires foncières en vue d'exproprier l'immeuble sur lequel sera réalisé son projet censé avoir une vocation d'utilité publique.

Cette demande doit être accompagnée d'un dossier technique comprenant ; documents, plans et données d'actualités présentant le projet, les superficies nécessaires pour sa réalisation ainsi que leurs propriétaires. Le ministère cité se charge de vérifier et d'étudier le contenu des pièces constituant le dossier et ceci de concert avec le ministère propriétaire du projet. Le ministère du domaine de l'Etat transmet ce dossier à la commission de reconnaissance et de conciliation concernée qui s'en charge et ceci après accomplissement de toutes les conditions qui seront présentées ultérieurement.

La préparation du dossier d'expropriation revêt une grande importance en vue d'assurer le bon déroulement des travaux des commissions.

Un dossier bien présenté contenant toutes les pièces nécessaires facilite l'opération de reconnaissance et de conciliation et réduit les délais de sa réalisation. Pour ces considérations, le premier paragraphe de l'article 10 (nouveau) de la loi citée, précise les pièces constituant le dossier « *documents et études* » relatif au projet à réaliser ainsi que les enquêtes foncières concernant l'immeuble à exproprier, les bénéficiaires ainsi que toute personne ayant droit.

Sur la base de ces dispositions, le dossier comprend deux types de données :

- Documents et études
- Enquêtes foncières sur l'immeuble à exproprier

### ***1- Documents et études relatifs au projet à réaliser***

Les documents et études relatifs au projet comprennent une présentation du projet, sa vocation, ses objectifs, son coût financier, les montants alloués à l'assainissement foncier et les délais de planning de sa réalisation. La localisation du projet et la partie chargée de sa réalisation (Ministère, conseil régional ou numéral, entreprise publique (ou autre établissement public) doivent également être indiquées.

Sans doute, toutes ces données permettent à la commission citée de bien conduire l'opération de reconnaissance et surtout l'étude de l'étude d'opposition qu'elle pourrait recevoir concernant le bien-fondé de l'utilité publique ou de la prétention de propriété.

Les documents et les études ceci-haut mentionnés doivent être accompagnés d'un tableau synthétisant les données sur l'expropriation proposée. Ce tableau est préparé par le ministère propriétaire du projet avec plan à l'appui. Toutes les données manquantes ou qui nécessitent une actualisation, seront communiquées directement à la commission par le membre représentant le propriétaire du projet, en son sein, et sur demande de son président.

### ***2- Les enquêtes foncières*** : concernant l'immeuble à exproprier, les bénéficiaires et autres personnes ayant droit :

Les enquêtes ci-haut mentionnées concernant la présentation des immeubles nécessaires à la réalisation du projet et comprennent nécessairement les aspects techniques et fonciers ci-après :

- L'élaboration du plan parcellaire général délimitant les immeubles nécessaires à la réalisation du projet et toutes les parcelles qui le constituent. Cette opération est réalisée par l'Office de la Topographie et de la Cartographie ou par des géomètres ou par tout autre organisme légalement habilité.
- Identification des immeubles à exproprier, leurs emplacements, leurs natures et leurs régimes réglementaires (immeubles enregistrés ou non enregistrés)

- Identification des propriétaires selon leurs titres de propriétés (contrat de propriétés, certificat de propriété si le titre foncier est enregistré, décisions de liquidation de Hboss, jugement, ... etc.).
- Identification des charges les concernant comme le droit de mutation ou autre droit et leurs bénéficiaires.
- Elaboration d'un rapport d'expertise argumenté, par un expert du domaine de l'Etat relatif à l'estimation de la valeur des parcelles concernées par la réalisation du projet avec les critères pris en considération pour l'estimation de la valeur et ceci compte tenu des données réelles et réglementaires.

Les enquêtes mentionnées seront accompagnées par un tableau de synthèse et des titres de propriété : certificats de propriétés et plans fonciers récents pour les titres enregistrés, des pièces justificatives ou des écrits utilisés et disponibles pour les titres non enregistrés.

Après achèvement des étapes (1) et (2) mentionnées ci-dessus, le dossier du projet sera transmis par les services concernés du ministère du domaine de l'Etat et des affaires foncières à la commission territorialement habilitée, sise au gouvernorat où se trouve l'immeuble à exproprier, et ceci pour prise en charge.

Le dossier doit comprendre nécessairement les documents de base ci-après :

- Une note de présentation synthétisant les aspects techniques et financiers du projet à réaliser
- Un plan de situation de projet indiquant la division territoriale des collectivités publiques concernées
- Le plan de situation, délimitant le projet et les parcelles nécessaires à sa réalisation
- Une Liste présentant les parcelles nécessaires à la réalisation du projet, fixant le nombre de parcelles selon le plan parcellaire, leurs emplacements, leurs natures réglementaires et leurs vocations, le nom des propriétaires et les droits assignés
- Les pièces justificatives de propriété, comme les certificats de propriété, et les titres fonciers récents, justificatifs et écrit selon le régime réglementaire relatifs à chaque parcelle
- Le rapport d'expertise élaboré par un expert du domaine de l'Etat

- Les enquêtes nécessaires ainsi que tout document disponibles de nature à aider les membres de la commission à cerner l'état matériel et réglementaire du l'immeuble à exproprier.

## ***II- La prise en charge du dossier par la commission***

- L'article 10 (nouveau) de la loi ci-haut citée, a fixé un délai de deux mois renouvelables une seule fois pour l'achèvement des travaux de la commission.
- Le président de la commission prend en chargea la présentation des dossiers à la commission pour suite de la première séance qui suit la date de réception des dossiers. Le délai commence à courir à partir de la date de la première séance.
- Toutefois s'il s'avère qu'il existe certaines insuffisances dans les dossiers, entravant les travaux de la commission, le membre concerné sera chargé de remédier à ces insuffisances. Un délai lui sera fixé pour compléter les documents et les données manquantes. La partie concernée par l'expropriation sera informée par écrit. Dès que les données manquantes soient présentées, la commission reprend en charge le dossier et commence ses travaux de reconnaissance et de conciliation et ce délai de prise en charge commence à courir de cette date.
- Dès que la commission prenne en charge les dossiers toutes la correspondance et toutes les pièces manquantes lui seront communiquées directement à son siège.

### ***III-les travaux de reconnaissances de la situation réglementaire et physique des immeubles à exproprier***

- L'article 11 (nouveau) de la loi ci-haut mentionnée, a arrêté les procédures de reconnaissances de la situation aussi bien matérielle que réglementaire de l'immeuble à exproprier et ceci dans le but de cerner la position des ayants droit, parce que cette opération constitue la base de la conciliation.
- La loi a accordé ce rôle à la commission pour qu'elle puisse prendre connaissances de la liste des bénéficiaires à la date de sa prise en charge du dossier, conformément aux stipulations du premier paragraphe de l'art 10 (nouveau) de la loi citée.
- L'opération de reconnaissances consiste à :
  - Publier l'intention d'expropriation
  - Enregistrer les oppositions
  - Leurs objets
  - Les étudier par la suite

#### ***1- La publication de l'intention d'expropriation***

- Dès-que la commission prenne en charge le dossier, et conformément abus stipulation du premier paragraphe de l'article 11 (nouveau) de la loi N°26-2003 du 14 Avril 2003 et le deuxième paragraphe de l'article 12 du décret N°1551-2003 du 26 Juillet 2003, la commission ci-haut mentionnée autorise le Ministère du domaine de 'Etat et des affaires foncières en sa qualité de la partie expropriatrice, représenté par la direction régionale, territorialement concernée à publier l'intention d'expropriation.
- L'opération de publication dure un mois et ceci au siège du gouvernorat, de la déclaration et de la municipalité territorialement concernés ainsi qu'au siège de la direction régionale du ministère du domaine de 'Etat et des affaires foncières et ceci moyennant la publication :

- De la liste des parcelles nécessaires la réalisation du projet ou ils sont indiqués le nombre de parcelle dans le plan parcellaire, leurs emplacements, leurs superficies, leurs vocations, les noms des propriétaires et les droits assignés.
- Le plan parcellaire général du projet, élaboré par l'office de topographie ou par un expert en superficie ou par un organisme légalement habilité en la matière. Les moyens de communication audio et écrits (radio et journaux) sont également utilisé pour assurer cette opération d'information. Ils reçoivent le texte concernant l'intention d'expropriation du ministère du domaine de l'Etat et des affaires foncières.

Les frais de publication sont prise en charge par le propriétaire de projet qui reçoit de la part du ministère du domaine de l'Etat et des affaires foncières, une facture des dépenses nécessaires à cette opération, accompagnée des pièces justificatives. Cette facture est dressée au nom du propriétaire du projet.

### ***2- L'enregistrement des oppositions***

Après la publication de l'intention d'expropriation et l'identification des parcelle à exproprier pour cause d'utilité publique du projet, toute personne prétendant ayant droit sur ces parcelles peut enregistrer une opposition en vue de protéger ses droits et ceci doit être effectué pour écrit directement, soit auprès du secrétariat de la commission à son siège, sis au siège central du gouvernement, contre un accusé de réception ou par une lettre recommandée. L à personne qui présente cette opposition doit présenter son identité, son adresse, l'objet de l'opposition les pièces justificatives.

### ***3- L'objet de l'opposition***

Conformément aux clauses du paragraphe 3 de l'article 11 (nouveau), l'opposition n'est possible auprès de la commission que si l'objet est en rapport avec l'existence de l'utilité publique ou le droit de propriété ou bénéfice.

- En ce qui concerne l'existence de l'utilité publique, l'opposition peut porter sur la nature de l'utilité publique du projet et sa réalisation sur le site à exproprier, publié. L'opposition pourrait être augmentée aussi par le fait que le projet pourrait être réalisé sur un autre site plus approprié.
- En ce qui concerna le droit à la propriété ou au bénéfice, l'opposition pourrait avoir lieu, à titre exemple :

- Sur la propriété réelle de l'immeuble à exproprier, par la propriétaire dont le nom a été publié.
- Ou pour déclaration de droits réels ou autres droits acquis sur l'objet d'expropriation publié.
- Ou sur la superficie que nécessite la réalisation du projet et ceci soit à la hausse ou à la baisse.

#### ***4- Etude de l'opposition***

En vue d'assurer le bon fonctionnement à la commission de reconnaissance et de conciliation, un délai maximum ne dépassant pas les 3 mois, à partir de sa prise en charge du dossier, a été fixé à la commission en vue de trouver un compromis entre les parties concernées par l'expropriation et ceci conformément l'article 10 de la loi citée Conformément au paragraphe 3 de l'article 11 (nouveau) la commission convoque tout opposant selon la procédure administrative, à travers une lettre recommandée l'adresse indiquée à l'opposition et ceci 8 jours au minimum, avant d'entamer les procédures d'enquêtes et de vérifications nécessaires, au sujet de l'opposition soit en ce qui concerne l'opposition sur le bien fondé de l'utilité publique soit en ce qui concerne le droit réel à la propriété.

Toute personne concernée est écoutée par la commission et ses observations sont enregistrées dans un P.V, élaboré par la commission qui siège pour examiner l'opposition et ceci après avoir pris l'avis de l'Administration concernée par l'expropriation.

Sur cette base, la commission autorise à cette Administration à faire le plan de morcellement définitif de l'immeuble à exproprier partiellement et le plan définitif en ce qui concerne l'immeuble non enregistré et ceci par un expert de l'office de Topographie et de Cartographie ou par un géomètre ou tout autre organisme légalement habilité en la matière.

Il est noté qu'en ce qui concerne l'opposition, sur la base du droit à la propriété, la commission examine le bien-fondé de ces oppositions après avoir effectué les enquêtes et les recherches ci- haut mentionnées. Elle est tenue avant d'achever ses travaux d'arrêter la liste des bénéficiaires et ceci après avoir vérifié l'existence du droit à la propriété en ce qui concerne toutes les parcelles qui se trouvent à l'intérieur du périmètre du projet ? Indifféremment qu'elle a fait l'objet d'opposition ou non durant la période de publication de l'intention d'expropriation. Si le droit de propriétaire n'a pas été vérifié pour l'une ou l'autre

des parties opposées, la commission dresse un rapport de fin de travaux à l'administration expropriatrice sans poursuivre les procédures de conciliation.

#### ***IV- Les travaux de conciliation permettent d'arrêter la valeur des immeubles à exproprier***

L'opération de reconnaissance de l'état matériel et règlementaire de l'immeuble à exproprier. Permet à la commission d'identifier les ayants droit acquis sur l'immeuble mentionné (personne physique ou morales) et ceci avec qui la commission cherche à trouver une solution à l'amiable concernant la valeur de l'expropriation.

##### ***1- Les ayants droit qui participent à l'opération de conciliation***

Le paragraphe 2 de l'article 11 (nouveau) stipule que la commission convoque les propriétaires ou les considérés en tant que tels à se présenter à son siège en vue de trouver avec eux un compromis sur la valeur de l'immeuble à exproprier.

Aussi le paragraphe 2 de l'article 6 de la loi 11 Août 1976, stipule que s'il existe des indemnités séparées. Chacune d'elle doit être séparément estimée et surtout au cas de morcellement de la propriété ou au cas de l'existence de droit réel ou le droit de propriété commerciale. Au cas où il s'avère qu'il existe d'autres droits sur l'immeuble. Leurs propriétaires ont le droit d'enregistrer, leurs oppositions que la commission étudie. Ces oppositions permettent à la commission de savoir si le propriétaire à la propriété totale de l'immeuble, en vue de son affectation et de sa mise à la disposition de l'expropriant et en vue d'entamer aussi les négociations sur sa valeur avec son propriétaire.

La commission peut également arrêter l'opération de conciliation et retransmettre le dossier au ministère du domaine de l'Etat et des affaires foncières en vue d'achever les procédures d'expropriation s'il s'avère suite à l'opération de reconnaissance que le propriétaire n'a pas la possibilité de céder l'immeuble objet de l'utilité publique et ceci à titre indicatif. Pour l'une des raisons ci-après :

- Immeubles enregistré faisant l'objet d'une opposition sur propriété. Le contentieux objet de l'opposition doit être résolu entre les concernés. Soit à l'amiable soit par le recours aux procédures judiciaires.
- Immeubles enregistré faisant l'objet de demande d'actualisation en cours d'examen par le comité judiciaire concerné.
- Existence de charges réelles (retenu de réserves, hypothèques.....) publiées ou registre qui font qu'il n'est pas possible de recourir à la conciliation tant que le propriétaire

n'a pas prouvé que ces charges ont été levées. Tandis que les autres droits commerciaux ou la location qui n'empêche pas d'acquérir l'immeuble l'amiable de la part de l'Etat, n'empêche pas non plus de poursuivre le processus de conciliation. L'Etat pourrait ultérieurement conclure un accord avec ses propriétaires, soit à l'amiable soit à travers les procédures judiciaires à la place du propriétaire de l'immeuble.

## ***2- Le déroulement de l'opération de conciliation***

Conformément au paragraphe 2 de l'article 11 (nouveau), la commission convoque les propriétaires ou les considérés en tant que tels à siéger en vue d'arriver avec eux à un accord, sur la valeur et leur propose la valeur estimée par l'expert du domaine de l'Etat. S'ils acceptent la commission prépare, un rapport définitif à cet effet et transmet le dossier pour conclusion d'un contrat d'achat entre les deux parties.

Si les propriétaires refusent l'offre de l'expropriant, ils peuvent désigner, à leur charge, un expert enregistré à la liste des experts judiciaires en vue d'évaluer la valeur de l'immeuble à exproprier.

Dès que l'expert présente un rapport argumenté à cet effet, la commission commence la négociation avec le propriétaire en vue d'arriver à fixer la valeur de conciliation, elle peut convoquer l'expert désigné par le propriétaire, pour clarifier les critères et les données réelles et légales et les écrits pris en considération dans le rapport.

Sur la base de ces travaux, la commission fixe la valeur de conciliation après délibération entre ses membres, conformément à ses procédures de fonctionnement. En cas de non unanimité, un vote aura lieu et on retient l'avis qui obtient la majorité des voix. En cas d'égalité, la voix du président sera déterminante.

Après présentation de la valeur de conciliation au propriétaire et suite à l'obtention de son accord ou de son refus, la commission clôture ses travaux par la rédaction d'un rapport argumenté, mentionnant toutes les étapes de reconnaissance et de conciliation et leurs résultats. Ce rapport doit être signé par tous les membres de la commission qui transmet à l'expropriant.

L'expropriant est tenu de respecter la décision de la commission quant à la valeur fixée. Mais au cas où le propriétaire n'accepte pas la valeur estimée par l'expert du domaine de l'Etat et n'a pas fait appel à expert judiciaire, on considère qu'il refuse l'opération de conciliation. Sur

cette base la commission peut clôturer ses travaux de conciliation et transmet un rapport argumenté à cet effet à l'expropriant, en vue de poursuivre les procédures d'expropriation, vu que la désignation par le propriétaire d'un expert l'engage à respecter les résultats de l'expertise, en plus ceci signifie qu'il contribue aussi à la conciliation.

***V- Le déroulement des travaux de la commission***

En application des clauses de la loi n° 26-2003 du 14 Avril 2003 relative à l'amendement et à la complétude de la loi n° 85-1976 du 11 Août 1976 relative à la révision de la législation concernant l'expropriant pour cause d'utilité publique et surtout l'article 10(nouveau) ; le décret n°15551-2003 du 2 juillet 2003 a été décrété pour fixer la composition de la commission de reconnaissance et de conciliation en matière d'expropriation, ses attributions, les procédures de son fonctionnement. Ce décret a fixé essentiellement le siège de la commission et les procédures de déroulement de ses travaux.

**ANNEXE N°7 : Les articles pris du COC**

**Article 578**

La vente des mines, carrières, gisement et autres dépôts natures enfouis dans le sol ou affleurant à la surface, est soumise à des règlements particuliers.

**Article 579**

Le prix de la vente doit être déterminé. On ne peut en rapporter la détermination à un tiers ni acheter au prix payé par un tiers, à moins que le prix ne soit connu des contractants. On peut, cependant, s'en référer au prix fixé dans une mercuriale, ou tarif déterminé, ou à la moyenne des prix du marché, lorsqu'il s'agit de marchandises dont le prix ne subit pas de variations. Lorsque ce prix est variable, les contractants sont présumés s'en être référés à la moyenne des prix pratiqués.

**Section II - De la perfection de la vente**

**Article 580**

La vente est parfaite entre les parties, dès qu'il y a consentement des contractants, l'un pour vendre, l'autre pour acheter, et qu'ils sont d'accord sur la chose, sur le prix et sur les autres clauses du contrat.

**Article 581 (Modifié par la loi n°92- 47 du 4 mai 1992)**

Lorsque la vente a pour objet des immeubles, des droits immobiliers ou autres choses susceptibles d'hypothèques, elle doit être faite par écriture ayant date certaine, d'après la loi, et elle n'a d'effet, au regard des tiers, que si elle est enregistrée à la recette des finances, sous réserve des dispositions spéciales aux immeubles immatriculés.

## DE L'ECHANGE

### Article 718

L'échange est un contrat par lequel chacune des parties remet à l'autre, à titre de propriété, une chose mobilière ou immobilière, ou un droit incorporel, contre une autre chose ou un autre droit de même nature ou de nature différente.

### Article 719

L'échange est parfait par le consentement des parties.

Toutefois, lorsque l'échange a pour objet des immeubles ou autres objets susceptibles d'hypothèques, on appliquera les dispositions de l'article 581.

### Article 720

Lorsque les objets échangés sont de valeurs différentes, il est permis aux parties de composer la différence au moyen de soultes en numéraire ou en autres objets, au comptant ou à terme. Cette disposition n'a pas lieu entre musulmans, lorsque les objets de l'échange sont des denrées.

### Article 721

Les dépens et loyaux coûts du contrat se partagent de droit entre les copermutants, sauf les stipulations des parties.

### Article 722

Chacun des copermutants doit à l'autre la même garantie que le vendeur à raison, soit de l'insuffisance du titre, soit des vices rédhibitoires de la chose qu'il a donnée.

**Article 723**

Lorsque l'échange a pour objet des immeubles ou des droits immobiliers, la demande en résolution doit être annotée en marge de l'inscription de l'acte d'échange, selon ce qui sera dit au titre des hypothèques.

**Article 724**

Les règles de la vente s'appliquent à l'échange dans la mesure où le permet la nature de ce contrat.

**Article 725**

L'échange des immeubles appartenant à des fondations pieuses (habous) est soumis à des règlements particuliers.

**TITRE III  
DU LOUAGE**

**Article 726**

Il y a deux sortes de contrats de louage : celui des choses (kirâ) ; celui des personnes ou d'ouvrage (idjâra).

Chapitre premier

**Du louage des choses**

Dispositions générales

**Article 727**

Le louage de choses est un contrat par lequel l'une des parties cède à l'autre la jouissance d'une chose mobilière ou immobilière, pendant un certain temps, moyennant un prix déterminé que l'autre partie s'oblige à lui payer.

**ANNEXE N°8 : Les articles pris du CDR**

**CODE DES DROITS REELS**

LIVRE PREMIER

**DES DROITS REELS EN GENERAL**

Titre Premier

**Des biens en général**

**Article Premier**

Les biens sont toutes choses qui ne sont pas hors du commerce par leur nature ou par disposition de la loi et qui peuvent faire l'objet d'un droit ayant une valeur pécuniaire.

**Article 2**

Les biens sont meubles ou immeubles.

Chapitre Premier

**Des immeubles**

**Article 3**

Est immeuble, toute chose fixe qu'on ne peut déplacer sans dommages.

**Article 4**

Les biens sont immeubles ou par leur nature ou par leur destination ou par l'objet auquel ils s'appliquent.

**Article 5**

Sont immeubles par nature les fonds de terre, les bâtiments et les plantes tant qu'elles ne sont pas détachées du sol.

**Article 6**

Sont immeubles par nature les installations et canalisations qui font partie intégrante du fonds ou du bâtiment auxquels elles sont attachées.

**Article 7**

Les récoltes pendantes par les racines et les fruits non encore cueillis sont également immeubles. Dès que les épis sont coupés et les fruits détachés, quoique non enlevés, ils deviennent meubles.

**Article 8**

Les arbres et les branches ne deviennent meubles que lorsqu'ils sont coupés.

**Article 9**

Sont immeubles par destination, les animaux, le matériel et autres objets que le propriétaire du fonds a placés pour le service et l'exploitation de ce fonds.

**Article 10**

Sont immeubles par destination, les objets mobiliers que le propriétaire attache à son fonds de telle sorte qu'on ne saurait les en détacher sans les détériorer, ou sans détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

**Article 11**

Sont immeubles par l'objet auquel ils s'appliquent, les droits réels immobiliers et les actions fondées sur ces droits.

**Article 12**

Les droits réels immobiliers sont :

- la propriété;
- l'enzel, le kirdar, la rente d'enzel et la rente du kirdar;
- l'usufruit;
- le droit d'usage;
- le droit d'habitation;
- le droit de superficie;
- l'emphytéose;
- les servitudes;
- les privilèges;
- les hypothèques.

Chapitre II

**Des meubles**

**Article 13**

Les biens sont meubles soit par leur nature soit par détermination de la loi.

**Article 14**

Sont meubles par nature, les corps qui peuvent se transporter d'un lieu à un autre, soit par eux-mêmes, soit par l'effet d'une force étrangère.

### **Article 20**

Nul ne peut être contraint de céder sa propriété sauf dans les cas prévus par la loi et moyennant une juste indemnité.

### **Article 21**

Le propriétaire doit, dans l'exercice de son droit, se conformer aux lois relatives à l'intérêt général ou à l'intérêt des particuliers.

## **Sous-Titre Premier**

### **Des modes d'acquisition de la propriété**

#### **Article 22**

La propriété s'acquiert par contrat, succession, prescription, accession et par l'effet de la loi. La propriété des meubles s'acquiert, en outre, par occupation.

## **Chapitre Premier**

### **De l'occupation**

#### **Article 23**

Les immeubles vacants et sans maître sont la propriété de l'Etat.

#### **Article 24**

Quiconque prend possession d'un meuble vacant et sans maître avec l'intention de se l'approprier en acquiert la propriété.

Le meuble devient vacant et sans maître lorsque son propriétaire l'abandonne avec l'intention de renoncer à sa propriété.

LIVRE DEUXIEME  
DES IMMEUBLES IMMATRICULES  
ET DE LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION

Titre Premier  
Dispositions générales

**Article 303**

Les immeubles immatriculés sont soumis aux règles établies au livre premier et, en outre, aux dispositions suivantes.

**Article 304**

sont seuls susceptibles d'être immatriculés les fonds de terre et les bâtiments.

**Article 305 (Modifié par la loi n° 92-46 du 4 mai 1992).**

Tout droit réel ne se constitue que par le fait et du jour de son inscription sur le Livre Foncier.

L'annulation d'une inscription ne peut être opposable aux tiers acquéreurs de droits sur l'immeuble de bonne foi et en vertu des inscriptions portées sur le livre.

### **Article 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 1*

#### *L'affectation*

### **Article 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 scientifique et la vulgarisation agricole, des entreprises publiques chargées de l'une des 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 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 intéressée 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.

#### **Article 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 et en informe le service, l'établissement public, l'entreprise publique ou la structure affectataire.

#### *Section 2*

#### *Le bail*

#### **Article 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.

### **Article 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.

### **Article 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.

### **Article 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.

### **Article 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.

#### **Article 12**

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

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

#### **Article 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 des 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.

#### **Article 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.

**Article 15 (Modifié par loi n° 98-11 du 10 février 1998).**

Il est interdit au preneur ou à son héritier de sous-louer ou de prêter, même à titre temporaire, la totalité ou une partie de l'immeuble qui lui est donné en location par l'Etat, d'y édifier des bâtiments à usage d'habitation, industriel ou de service non autorisés, d'en faire apport sous forme de participation dans le capital d'une quelconque société quelle que soit sa forme et d'une manière générale de contrevenir à l'une des conditions de bail autre que celles se rapportant à l'exécution des stipulations du programme de mise en valeur et de développement agricole.

Au cas où le preneur ou son héritier contrevient à l'une des dispositions susvisées, un procès-verbal de constat de la contravention sera dressé par deux agents assermentés des ministères de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières et une mise en demeure lui sera signifiée à son domicile par lettre recommandée avec accusé de réception ou par les voies administratives contre sa signature, celle de son préposé ou de son cohabitant majeur, afin de remédier au manquement relevé, dans un délai de dix jours de la date de la réception de ladite mise en demeure.

Faute de quoi, il sera déchu de son droit par arrêté conjoint des ministres de l'agriculture et des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Est également déchu de son droit, le preneur ou son héritier qui contrevient à l'une des conditions se rapportant à l'exécution du programme de mise en valeur et de développement agricole et persiste dans ce manquement durant trois mois de la date de la mise en demeure qui lui a été signifiée selon la procédure décrite à l'alinéa deux du présent article.

Le contrat de location ainsi que le cahier des charges doivent faire mention des deux catégories de manquement génératrices de la déchéance prévues aux alinéas deux et quatre du présent article.

L'arrêté de déchéance pris dans les deux cas susvisés doit être motivé.

Le gouverneur se charge de l'exécution immédiate de l'arrêté en question 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 la loi organique n° 96-39 du 3 juin 1996.

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

**Article 15 bis (Ajouté par la loi n°2001-63 du 25 juin 2001)**

Nonobstant les dispositions de l'article 15 de la présente loi, les sociétés de mise en valeur et de développement agricole locataires de fermes domaniales et ayant une capacité de pâture provenant des chaumes et des zones de pâturage supérieure aux besoins de leur propre troupeau, peuvent être autorisées, par décret, à louer temporairement la pâture excédentaire au profit des éleveurs de bétail.

### *Section 3*

#### *L'usufruit*

**Article 16-1 (Modifié par la loi n° 96-48 du 10 juin 1996).**

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

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

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

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

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

**Article 16-2 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).**

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

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

**Article 16-3 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).**

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

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

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

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

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

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

**Article 16-4 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).**

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

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

- que les améliorations foncières ou les plantations réalisées sur la totalité ou une partie de la terre déclarée d'utilité publique permettent au titulaire de l'usufruit de bénéficier d'une indemnisation de la part de l'Etat lors de l'application des dispositions de l'alinéa premier du présent article,

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

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

**Article 16-5 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).**

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

**Article 16-6 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).**

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

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

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

**Article 16-7 (Ajouté par la loi n°96-48 du 10 juin 1996).**

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

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

Chapitre III

**De l'aliénation en vue de la  
régularisation d'anciennes  
situations foncières**

*Section 1*

*Dispositions générales*

**Article 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.

## ANNEXE N°9 : Politiques opérationnelles PO 4.2

Le présent document est la traduction du texte anglais de la OP 4.12, « Involuntary Resettlement », en date de décembre 2001, qui contient la formulation de cette directive qui a été approuvée par la Banque mondiale. En cas de divergence entre le présent document et la version anglaise de la OP 4.12, en date de décembre 2001, c'est le texte anglais qui prévaudra.

### Réinstallation involontaire de personnes

1. L'expérience de la Banque<sup>1</sup> montre que, si elle n'est pas bien organisée, la réinstallation involontaire intervenant dans le cadre des projets de développement engendre souvent de graves problèmes économiques, sociaux et environnementaux : les systèmes de production sont démantelés ; les populations voient leurs moyens de production s'amenuiser ou perdent leurs sources de revenu ; elles sont relocalisées dans des environnements où leurs techniques de production risquent d'être moins performantes et la compétition sur les ressources plus forte ; les structures communautaires et les réseaux sociaux sont affaiblis ; les groupes de parenté sont dispersés ; l'identité culturelle, l'autorité traditionnelle et les possibilités d'entraide sont amoindries ou ruinées. Cette politique renferme des sauvegardes pour affronter et réduire ces risques d'appauvrissement.

#### Objectifs de la politique

2. Si des mesures appropriées ne sont pas soigneusement planifiées et mises en œuvre, la réinstallation involontaire peut provoquer des conséquences dommageables sur le long terme, un appauvrissement et des dommages environnementaux. C'est pour quoi les objectifs globaux de la politique de la Banque sur la réinstallation involontaire sont les suivants :

- a) On s'efforcera d'éviter, dans la mesure du possible, ou de minimiser la réinstallation involontaire en étudiant toutes les alternatives réalisables dans la conception du projet<sup>2</sup>.
- b) Lorsqu'un déplacement de population est inévitable, les activités de réinstallation devront être conçues et exécutées sous la forme de programmes de développement procurant aux personnes déplacées par le projet suffisamment de moyens d'investissement pour leur permettre de bénéficier des avantages du projet. Les populations déplacées<sup>3</sup> devront être consultées de

1. « Banque » inclut l'IDA ; « prêts » englobe les crédits, les garanties, les avances et dons accordés au titre du Fonds de préparation de projet (PPF) ; et « projets » inclut toutes les opérations financées dans le cadre a) des Prêts-programmes évolutifs ; b) des Prêts au développement des connaissances et à l'innovation ; c) du PPF et du Fonds de développement institutionnel (IDF), s'ils incluent des activités d'investissement ; d) des dons au titre du Fonds pour l'environnement mondial et du Protocole de Montréal, pour lesquels la Banque est agent d'exécution ; et e) des dons ou prêts fournis par d'autres bailleurs et administrés par la Banque. Le terme « projet » n'englobe pas les programmes d'ajustement financés par des prêts à l'ajustement. « Emprunteur » englobe également, quand la situation l'impose, le garant ou l'agence chargée de l'exécution du projet.
2. Lors de l'élaboration d'approches pour la réinstallation dans le cadre de projets appuyés par l'Institution, il faudra prendre en compte d'autres politiques pertinentes de la Banque, comprenant la [PO 4.01](#), *Évaluation environnementale* ; la [PO 4.04](#), *Habitats naturels* ; la [PO 4.11](#), *Sauvegarder la propriété culturelle dans les projets appuyés par la Banque* ; la [DO 4.20](#), *Populations autochtones*.
3. Le terme « personnes déplacées » fait référence aux personnes affectées d'une des manières décrites au par. 3 de cette PO.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*

manière constructive et avoir la possibilité de participer à la planification et à la mise en œuvre des programmes de réinstallation.

- c) Les personnes déplacées devront être aidées dans leurs efforts d'amélioration, ou du moins de rétablissement, de leurs moyens d'existence et de leur niveau de vie, ceux-ci étant considérés, en terme réels, aux niveaux qui prévalaient au moment de la phase précédant le déplacement ou celle de la mise en œuvre du projet, selon la formule la plus avantageuse<sup>4</sup>.

---

4. Les populations déplacées relevant du par. 3 b) devront être aidées dans leur effort d'amélioration ou de reconstitution de leurs moyens d'existence, et ce d'une manière préservant la viabilité des parcs et aires protégées.

**Note :** Les PO et PB 4.12 remplacent à elles deux la DO 4.30, *Réinstallation involontaire*. Ces PO et PB s'appliquent à tous les projets soumis à un Examen du concept du projet effectué le 1<sup>er</sup> janvier 2002 ou après cette date. Toute question peut être adressée au directeur du Département du développement social (SDV).

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*

### Impacts couverts par la politique

3. Cette politique couvre les conséquences économiques et sociales directes<sup>5</sup> qui, tout à la fois, résultent de projets d'investissement financés par la Banque<sup>6</sup> et sont provoquées par :

- a) le retrait involontaire<sup>7</sup> de terres<sup>8</sup> provoquant
  - i) une relocalisation ou une perte d'habitat ;
  - ii) une perte de biens ou d'accès à ces biens ; ou
  - iii) une perte de sources de revenu ou de moyens d'existence, que les personnes affectées aient ou non à se déplacer sur un autre site ; ou
- b) la restriction involontaire de l'accès<sup>9</sup> à des parcs définis comme tels juridiquement, et à des aires protégées entraînant des conséquences négatives sur les moyens d'existence des personnes déplacées.

4. Cette politique s'applique à toutes les composantes du projet entraînant une réinstallation involontaire, quelle que soit la source de financement de celui-ci. Elle s'applique également aux autres activités donnant lieu à une réinstallation involontaire, qui, aux yeux de la Banque, sont a) directement et significative en relation avec le projet financé par la Banque ; b) nécessaires pour atteindre les objectifs tels qu'ils ont été fixés dans le document du projet ; et c) réalisées, ou planifiées pour être réalisées, en parallèle avec le projet.

5. Les demandes de conseil sur les modalités et le champ d'application de la présente politique devront être adressées au Comité de réinstallation (Resettlement Committee) (voir [PB 4.12](#), par. 7)<sup>10</sup>.

5. S'il existe des impacts sociaux ou économiques négatifs indirects, l'Emprunteur établira une bonne pratique en entreprenant une évaluation sociale et en mettant en œuvre des mesures pour minimiser et atténuer ces impacts, en visant notamment les pauvres et les groupes vulnérables. D'autres impacts environnementaux, sociaux et économiques ne résultant pas du retrait des terres peuvent être identifiés et traités par le biais d'évaluations environnementales et autres rapports et instruments du projet.
6. La présente politique ne s'applique pas aux restrictions d'accès à des ressources naturelles nées de projets communautaires — par ex., dans le cas où une communauté utilisant les ressources décide d'en restreindre l'accès — à condition qu'une évaluation satisfaisante pour la Banque établisse que le processus communautaire de prise de décision soit approprié et qu'il permette l'identification des mesures propres à atténuer les impacts négatifs, s'il en est, sur les membres vulnérables de la communauté. Cette politique ne couvre pas non plus les réfugiés à la suite de catastrophes naturelles, de conflits armés ou de guerres civiles (voir [PO/PB 8.50](#), *Emergency Recovery Assistance*).
7. Aux fins de cette politique, « involontaire » signifie les actions pouvant être entreprises sans que les personnes déplacées donnent leur consentement en toute connaissance de cause ni qu'elles aient la faculté d'exercer un choix.
8. « Terres » inclut tout ce qui pousse ou est édifié de manière permanente, tel que des bâtiments ou des cultures. Cette politique ne s'applique pas aux réglementations sur les ressources naturelles en vigueur à un niveau national ou régional pour encourager leur viabilité, telles que la gestion des bassins versants, la gestion des eaux souterraines, la gestion de la pêche, etc. La politique ne s'applique pas non plus aux conflits, dans le cadre de projets de réforme foncière, entre personnes privées, et ce, bien que la réalisation d'une évaluation sociale et la mise en œuvre de mesures pour minimiser et atténuer les impacts sociaux négatifs, particulièrement ceux affectant les pauvres et les groupes vulnérables, constitue une bonne pratique de la part de l'Emprunteur.
9. Aux fins de la présente politique, la restriction involontaire de l'accès couvre les restrictions pesant sur l'utilisation des ressources et qui sont imposées aux populations vivant en dehors du parc ou de l'aire protégée, ou à celles qui continuent à vivre dans le parc ou l'aire protégée pendant ou après l'exécution du projet. Dans les cas où la création de nouveaux parcs ou aires protégées est inhérente au projet, les personnes perdant leurs habitat, terres ou autres éléments d'actif relèvent également du par. 3 a).

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*

### Mesures requises

6. Pour traiter les impacts relevant du par. 3 a) de cette politique, l'Emprunteur prépare un plan de réinstallation ou un cadre de politique de réinstallation (voir par. 25-30) qui couvre les éléments suivants :

- a) Le plan de réinstallation ou le cadre de politique de réinstallation inclut les mesures garantissant que les personnes déplacées sont
  - i) informées des options qui leur sont ouvertes et des droits se rattachant à la réinstallation ;
  - ii) consultées, soumises à plusieurs choix et informées des alternatives réalisables aux plans technique et économique ; et
  - iii) pourvues rapidement d'une compensation effective au coût intégral de remplacement<sup>11</sup> pour les pertes de biens<sup>12</sup> directement attribuables au projet.
- b) Si une relocalisation physique figure au nombre des impacts, le plan de réinstallation ou le cadre de politique de réinstallation inclut des mesures garantissant que les personnes déplacées sont
  - i) pourvues d'une aide (telle que des indemnités de déplacement) pendant la réinstallation ; et
  - ii) pourvues de logements ou de terrains à bâtir, ou, selon les exigences posées, de terrains agricoles présentant une combinaison de potentiel productif, d'avantages géographiques et autres facteurs au moins équivalente aux avantages du site antérieur<sup>13</sup>.
- c) Lorsque cela s'avère nécessaire pour que les objectifs de la politique soient atteints, le plan de réinstallation ou le cadre de politique de réinstallation inclut également des mesures garantissant que les personnes déplacées sont

10. Le Manuel de réinstallation (*Resettlement Sourcebook*) (à paraître) donne, au personnel, des conseils de bonne pratique sur cette politique.
11. « Le coût de remplacement » est la méthode d'évaluation des éléments d'actif qui permet de déterminer le montant suffisant pour remplacer les pertes subies et couvrir les coûts de transaction. L'amortissement des équipements et moyens de production ne devra pas être pris en compte lors de l'application de cette méthode d'évaluation (pour une définition plus précise du coût de remplacement, voir annexe A, note de bas de page 1). S'agissant des pertes qu'il est difficile d'évaluer ou de compenser en termes monétaires (l'accès à des services publics, à des clients ou des fournisseurs ; ou à la pêche, au pâturage ou zones forestières, par ex.), on tente d'établir un accès à des ressources et sources de revenu équivalentes et culturellement acceptables. Lorsque la législation nationale ne prévoit pas une compensation d'un niveau correspondant au coût intégral de remplacement, la compensation au titre de la législation nationale est complétée par les mesures additionnelles permettant de combler l'écart avec le coût de remplacement en vigueur. Cette aide additionnelle n'entre pas dans le cadre de l'aide à la réinstallation à fournir au titre des autres clauses du par. 6.
12. Si la partie restante du bien pris n'est pas économiquement viable, une compensation et autre forme d'aide à la réinstallation doivent être fournies comme si la totalité de l'actif avait été perdue.
13. La fourniture de biens alternatifs sera assortie des dispositions foncières idoines. Le coût des logements, des terrains à bâtir, des locaux commerciaux, des terrains agricoles de remplacement à fournir peut être déduit de la compensation totale ou partielle payable en indemnisation de l'élément d'actif perdu correspondant.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*

- i) recipiendaires d'une aide après le déplacement, pour une période transitoire d'une durée fondée sur une estimation raisonnable du temps probable nécessaire au rétablissement de leurs moyens d'existence et de leurs revenus<sup>14</sup>; et
- ii) pourvues d'une aide au développement qui s'ajouterait aux mesures de compensation décrites au paragraphe 6 a) iii), telles que la viabilisation des terrains, des mécanismes de crédit, la formation ou des créations d'emploi.

7. Dans les projets impliquant une restriction involontaire de l'accès à des parcs définis comme tels juridiquement ou à des aires protégées (voir par. 3b)), la nature des restrictions, aussi bien que le type des mesures nécessaires à en atténuer les impacts négatifs, est déterminée, lors de la conception et de l'exécution du projet, avec la participation des personnes déplacées. Dans ces cas-là, l'Emprunteur élabore un cadre fonctionnel acceptable par la Banque, décrivant le processus participatif régissant

- a) la préparation et la mise en œuvre des composantes spécifiques du projet ;
- b) la définition des critères d'éligibilité des personnes déplacées ;
- c) l'identification des mesures à prendre pour aider les personnes déplacées dans leurs efforts d'amélioration, ou du moins de rétablissement, de leurs moyens d'existence, ceux-ci étant considérés à leur juste valeur avec, en accompagnement, le souci de maintenir la viabilité du parc ou de l'aire protégée ; et
- d) la résolution des conflits potentiels impliquant des personnes déplacées.

Le cadre fonctionnel inclut également une description des dispositions prises pour la mise en œuvre et le suivi du processus.

8. Pour que les objectifs de cette politique soient atteints, on prêtera une attention particulière aux besoins des groupes vulnérables au sein des populations déplacées, notamment les personnes vivant en deçà du seuil de pauvreté, les travailleurs sans terre, les femmes et les enfants, les populations autochtones<sup>15</sup>, les minorités ethniques et toutes les autres personnes déplacées risquant de ne pas être protégées par la législation nationale relative à la compensation foncière.

9. L'expérience de la Banque montre que la réinstallation de populations autochtones disposant de modes de production traditionnels fondés sur la terre est particulièrement complexe et peut avoir des impacts négatifs significatifs sur leur identité et survie culturelle. Pour cette raison, la Banque s'assure que l'Emprunteur a étudié toutes les alternatives réalisables dans la conception du projet permettant d'éviter le déplacement physique de ces groupes. Lorsqu'il n'y a pas d'autre alternative que le déplacement, les stratégies de réinstallation de ces groupes — compatibles avec leurs priorités culturelles et préparées en concertation avec eux (voir annexe A, par. 11) — sur des terres à vocation agricole sont privilégiées (voir par. 11).

10. La mise en œuvre des activités de réinstallation est connexe à l'exécution de la composante investissement du projet pour faire en sorte que le déplacement ou la restriction d'accès n'intervient pas

14. Un tel appui peut prendre la forme d'emplois temporaires, d'aide alimentaire, de dispositifs de maintien du salaire ou autres mesures similaires.

15. Voir [DO 4.20](#), *Populations autochtones*.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*



avant que les mesures nécessaires à la réinstallation soient en place. En ce qui concerne les impacts relevant du par. 3 a) de cette politique, ces mesures incluent la fourniture, avant que le déplacement n'intervienne, d'une compensation et des autres formes d'assistance requises pour la relocalisation, ainsi que la préparation et l'attribution de terrains de réinstallation assortis des équipements appropriés, là où cela est requis. La prise des terres et des biens qui lui sont attachés, notamment, ne peut se faire qu'après le versement de l'indemnisation et, là où cela s'applique, la fourniture aux personnes déplacées de terrains de réinstallation et d'indemnités de déplacement. Pour ce qui est des impacts relevant du par. 3 b) de cette politique, les mesures d'aide aux personnes déplacées sont mises en œuvre en concordance avec le plan d'action en tant que partie intégrante du projet (voir par. 30).

11. Les stratégies de réinstallation sur des terres devront être privilégiées en ce qui concerne des populations déplacées dont les moyens d'existence sont tirés de la terre. Ces stratégies peuvent inclure la réinstallation sur des terres domaniales (voir note de bas de page 1, ci-dessus), ou sur des terrains privés acquis ou achetés en vue de la réinstallation. À chaque fois que des terres de substitution sont proposées, les terrains fournis aux personnes réinstallées doivent afficher une combinaison de potentiel productif, d'avantages géographiques et autres facteurs au moins équivalente aux avantages des terres soustraites. Si les personnes déplacées choisissent une autre option que l'attribution de terres à vocation agricole, si la fourniture de terres porte préjudice à la viabilité d'un parc ou d'une aire protégée<sup>16</sup>, ou s'il n'y a pas suffisamment de terres disponibles à un coût raisonnable, il faudra proposer des options non foncières fondées sur des perspectives d'emploi ou de travail indépendant qui s'ajouteront à une indemnisation en espèces pour la terre et autres moyens de production perdus. L'absence de terrains à vocation agricole appropriés doit être prouvée et documentée de manière satisfaisante pour la Banque.

12. Le paiement en espèces d'une compensation pour perte de biens est acceptable dans les cas où a) les moyens d'existence étant tirés des ressources foncières, les terres prises par le projet ne représentent qu'une faible fraction<sup>17</sup> de l'actif affecté et le reste de l'actif est économiquement viable ; b) des marchés actifs existent pour les terres, les logements et le travail, les personnes déplacées utilisent de tels marchés et il y a une offre disponible suffisante de terres et d'habitations ; où enfin c) les moyens d'existence ne sont pas fondés sur les ressources foncières. Les niveaux de compensation en espèces devront être suffisants pour financer le remplacement des terrains perdus et autres actifs au coût intégral de remplacement sur les marchés locaux.

13. Pour les impacts mentionnés au par. 3 a) de la présente politique, la Banque requiert également ce qui suit :

- a) Les personnes déplacées et leurs communautés, ainsi que les communautés hôtes les accueillant, reçoivent, à temps, une information pertinente, sont consultées sur les diverses options de réinstallation, et se voient offrir des possibilités de participation à la planification, la mise en œuvre, et le suivi de la réinstallation. Des mécanismes appropriés et accessibles d'expression des doléances sont mis en place pour ces groupes.
- b) Sur les sites de réinstallation, ou dans les communautés hôtes, l'infrastructure et les services publics sont fournis en tant que de besoin, afin d'améliorer, reconstituer, ou maintenir l'accessibilité des personnes déplacées et des communautés hôtes aux services et les niveaux de ceux-ci. Des ressources alternatives ou comparables sont fournies pour compenser la perte d'accès aux ressources

16. Voir [PO 4.04](#), *Habitats naturels*.

17. D'une manière générale, ce principe s'applique aux cas où les terres retirées constituent moins de 20% de la zone productive totale.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*

communautaires (telles que les zones piscicoles, les zones de pâturage, les ressources énergétiques ou les fourrages).

- c) Les formes d'organisation communautaires adaptées aux nouvelles circonstances sont fonction des choix exercés par les personnes déplacées. Dans la mesure du possible, les structures sociales et culturelles existantes des personnes réinstallées, ainsi que des communautés hôtes, sont préservées, et les préférences des personnes réinstallées, pour ce qui est de la relocalisation au sein de communautés et groupes préexistants, sont respectées.

#### Eligibilité pour recevoir une aide<sup>18</sup>

14. Une fois la nécessité d'une réinstallation involontaire reconnue, pour un projet donné, l'Emprunteur conduit un recensement pour identifier les personnes susceptibles d'être affectées par le projet (voir annexe A, par. 6 a)), et ainsi déterminer qui sera éligible pour une aide et par là-même décourager l'arrivée massive de personnes non éligibles. L'Emprunteur met également au point une procédure, acceptable par la Banque, visant à établir les critères d'éligibilité des personnes déplacées aux fins de compensation et autre aide à la réinstallation. La procédure comprend des provisions pour effectuer des consultations de portée significative avec les personnes affectées et les communautés, les autorités locales, et, en tant que de besoin, les Organisations non gouvernementales (ONG) ; et elle spécifie les mécanismes de recours pour le traitement des doléances.

---

18. Les par. 13-15 ne s'appliquent pas aux impacts couverts par le par. 3 b) de la présente politique. Les critères d'éligibilité des personnes déplacées sous 3 b) sont énoncés dans le cadre fonctionnel (voir par. 7 et 30).

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*



15. *Critères d'éligibilité.* Les personnes déplacées peuvent appartenir à l'une des trois catégories suivantes :

- a) les détenteurs d'un droit formel sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation du pays) ;
- b) celles qui n'ont pas de droit formel sur les terres au moment où le recensement commence, mais qui ont des titres fonciers ou autres — sous réserve que de tels titres soient reconnus par les lois du pays ou puissent l'être dans le cadre d'un processus identifié dans le plan de réinstallation (voir annexe A, par. 7 f) ; et<sup>19</sup>
- c) celles qui n'ont ni droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent.

16. Les personnes relevant des par. 15 a) et b) reçoivent une compensation pour les terres qu'elles perdent, ainsi que toute autre aide prévue au par.6. Les personnes relevant du par.15 c) reçoivent une aide à la réinstallation<sup>20</sup> en lieu et place de la compensation pour les terres qu'elles occupent, et toute autre aide, en tant que de besoin, aux fins d'atteindre les objectifs énoncés dans la présente politique, à la condition qu'elles aient occupé les terres dans la zone du projet avant une date limite fixée par l'Emprunteur et acceptable par la Banque<sup>21</sup>. Les personnes occupant ces zones après la date limite n'ont droit à aucune compensation ni autre forme d'aide à la réinstallation. Toutes les personnes relevant des par.15 a), b), ou c) reçoivent une compensation pour la perte d'éléments d'actif autres que le foncier.

#### Planification, mise en œuvre et suivi de la réinstallation

17. Pour atteindre les objectifs de cette politique, plusieurs outils de planification peuvent être utilisés selon le type de projet :

- a) un plan de réinstallation, ou un plan succinct de réinstallation, est requis, sauf exception (voir par.25 et [annexe A](#)), pour toutes les opérations impliquant une réinstallation involontaire ;
- b) un cadre de politique de réinstallation est requis, sauf exception, pour les opérations mentionnées aux par. 26-30, susceptibles d'entraîner une réinstallation involontaire (voir [annexe A](#)) ; et
- c) un cadre procédural est préparé pour les projets impliquant une restriction d'accès telle que décrite en par.3 b) (voir par.31).

18. L'Emprunteur est responsable de la préparation, de la mise en œuvre et du suivi, selon les cas, d'un plan de réinstallation, cadre de politique de réinstallation, ou cadre procédural (les « instruments de

19. De tels titres peuvent provenir d'un détournement de bien, d'une possession permanente de terrains publics sans tentative d'expulsion de la part du gouvernement (autrement dit, avec assentiment tacite du gouvernement), ou de lois et us coutumiers ou traditionnels, .....

20. L'aide à la réinstallation peut se faire sous forme de foncier, autres éléments d'actif, versement d'espèces, emplois, ainsi de suite, en tant que de besoin.

21. Normalement, cette date limite est la date de début du recensement. Toutefois, cette date limite peut aussi être celle à laquelle la zone de projet a été finalisée, en préalable au recensement, pour autant que l'information sur la délimitation de la zone auprès du public ait été effective et que, par la suite, la diffusion systématique et permanente d'information évite un afflux supplémentaire de personnes.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*

réinstallation »), conformément à la présente politique. L'instrument de réinstallation présente une stratégie permettant de réaliser les objectifs de la politique et recouvre tous les aspects de la réinstallation proposée. L'engagement de l'Emprunteur, tout comme sa capacité, à mener à son terme, dans de bonnes conditions, la réinstallation, est un déterminant clé de l'implication de la Banque dans un projet.

19. La planification de la réinstallation comprend un examen préalable, un balayage des problèmes clés, le choix de l'instrument de réinstallation et l'information requise pour préparer la (sous-)composante de réinstallation. Le contenu et le niveau de détail des instruments de réinstallation dépendent de l'ampleur et de la complexité de la réinstallation. Pour préparer la composante de réinstallation, l'Emprunteur s'appuie sur les expertises sociale, technique et juridique appropriées, ainsi que sur les organisations communautaires et ONG pertinentes<sup>22</sup>. L'Emprunteur informe, le plus tôt possible, les personnes susceptibles d'être déplacées des aspects du projet liés à la réinstallation et recueille leurs avis en compte dans la conception du projet.

20. Les coûts intégraux des activités de réinstallation nécessaires à la réalisation des objectifs du projet sont inclus dans les coûts totaux du projet. Les coûts de réinstallation, à l'instar des coûts des autres activités du projet, sont considérés comme une charge à déduire des bénéfices économiques procurés par le projet ; et tout bénéfice net retiré par les personnes réinstallées (par rapport au scénario « sans-projet ») est ajouté aux flux de bénéfices apportés par le projet. Il n'est pas nécessaire que les composantes de réinstallation ou les opérations autonomes de réinstallation, soient économiquement rentables en elles-mêmes ; elles doivent toutefois être réalisées dans un souci de la meilleure utilisation des ressources disponibles et du coût/bénéfice.

21. L'Emprunteur s'assure que le Plan d'exécution du projet est en parfaite cohérence avec l'instrument de réinstallation.

22. La fourniture à la Banque par l'Emprunteur d'un avant-projet d'instrument de réinstallation conforme à la présente politique — ainsi que la mise de cet avant-projet à la disposition, dans un lieu accessible, des personnes déplacées et des ONG locales, sous une forme, d'une manière et dans une langue qui leur soient compréhensibles — constitue une condition à l'évaluation de projets impliquant une réinstallation. Dès que la Banque accepte cet instrument comme formant une base adéquate pour l'évaluation du projet, elle le met à disposition du public par le biais de son InfoShop. Dès lors que la Banque a approuvé l'instrument final de réinstallation, elle-même et l'Emprunteur le diffusent à nouveau de la même manière<sup>23</sup>.

23. Les obligations de l'Emprunteur de mettre en œuvre l'instrument de réinstallation et d'informer la Banque pour les progrès de sa mise en œuvre sont définis dans les accords juridiques relatifs au projet.

24. L'Emprunteur est responsable d'un suivi-évaluation adéquat des activités spécifiées dans l'instrument de réinstallation. La Banque supervise régulièrement l'exécution de la réinstallation afin de

22. Pour les projets à haut risque ou très controversés, ou qui impliquent des activités de réinstallation complexes et d'envergure, l'Emprunteur devra normalement engager un panel consultatif indépendant, comprenant des spécialistes de la réinstallation de stature internationale, afin de le conseiller sur tous les aspects du projet relevant des activités de réinstallation. La taille, le rôle, ainsi que la fréquence des réunions dépendront de la complexité de la réinstallation. Si des panels consultatifs techniques indépendants sont créés en application de la [PO 4.01, Évaluation environnementale](#), le panel de réinstallation peut faire partie du panel d'experts environnemental.

23. Voir [PB 17.50, Diffusion de l'information opérationnelle](#) (à paraître) pour les procédures détaillées de diffusion de l'information.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*



déterminer la conformité avec l'instrument de réinstallation. Une fois le projet achevé, l'Emprunteur entreprend une évaluation ex-post pour déterminer si les objectifs de l'instrument de réinstallation ont été atteints. Cette évaluation prend en compte les résultats de l'enquête initiale et ceux du suivi de la réinstallation. Si l'évaluation conclut que les objectifs n'ont pas été pleinement atteints, l'Emprunteur doit proposer des mesures subséquentes qui serviront de base pour la poursuite de la supervision par la Banque, si cette dernière le juge nécessaire. (voir également [PB 4.12](#), par. 16).

### Instruments de réinstallation

#### *Plan de réinstallation*

25. Un projet de plan de réinstallation conforme à la présente politique est une condition à l'évaluation (voir [annexe A](#), par. 2-21) des projets cités au par. 17 a) ci-dessus<sup>24</sup>. Toutefois, là où les impacts sur l'ensemble des populations déplacées sont mineurs<sup>25</sup>, ou bien lorsque moins de 200 personnes sont déplacées, un plan succinct de réinstallation peut faire l'objet d'un accord avec l'Emprunteur (voir [annexe A](#), para 22). Les procédures de diffusion de l'information décrites au par. 22 s'appliquent.

#### *Cadre de politique de réinstallation*

26. Pour les opérations d'investissement sectorielles susceptibles d'impliquer une réinstallation involontaire, la Banque requiert que l'agence d'exécution du projet effectue un examen initial des sous-projets présentés au financement de la Banque, ceci afin d'assurer leur cohérence avec la présente PO. Pour ces opérations, l'Emprunteur soumet, avant l'évaluation, un cadre de politique de réinstallation conforme à la présente politique (voir [annexe A](#), par. 23-25). Ce cadre comporte, autant que faire se peut, une estimation de la population totale à déplacer, ainsi que les coûts d'ensemble de la réinstallation.

27. Pour les opérations conduites par des intermédiaires financiers et impliquant une réinstallation involontaire, la Banque requiert que l'intermédiaire financier (FI) procède à un examen initial des sous-projets présentés au financement de la Banque, dans le but d'assurer leur cohérence avec la présente PO. Pour ces opérations, la Banque exige de l'Emprunteur ou du FI qu'il soumette à la Banque, avant l'évaluation, un cadre de politique de réinstallation se conformant à la présente politique (voir [annexe A](#), par. 23-25). De plus, ce cadre doit inclure une évaluation de la capacité institutionnelle et des procédures de chacun des FI responsables du financement des sous-projets. Lorsque, selon l'appréciation de la Banque, aucune réinstallation n'est envisagée dans les sous-projets susceptibles d'être financés par le FI, un cadre de politique de réinstallation n'est pas requis ; ce sont alors les accords juridiques qui, dans le cas d'un sous-projet donnant lieu à une réinstallation, spécifient l'obligation faite aux FI d'obtenir des sous-Emprunteurs potentiels un plan de réinstallation cohérent avec la présente politique. Pour tout sous-projet impliquant une réinstallation, le plan de réinstallation est fourni pour approbation à la Banque avant que le sous-projet ne soit éligible au financement par la Banque.

24. Il est possible de faire une exception à cette exigence dans des circonstances fortement inhabituelles (comme des opérations d'interventions d'urgence) sous réserve de l'approbation par la Direction de la Banque (voir [PB 4.12](#), par. 8). Dans de tels cas, l'approbation par la Direction doit stipuler un calendrier et un budget de mise en œuvre du plan de réinstallation.

25. Les impacts sont jugés « mineurs » si les personnes affectées ne sont pas déplacées physiquement et/ou si moins de 10% de leurs éléments d'actif sont perdus.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*



28. Pour les autres projets appuyés par la Banque et comprenant de multiples sous-projets<sup>26</sup> susceptibles d'impliquer une réinstallation involontaire, la Banque requiert qu'un projet de plan de réinstallation conforme à la présente politique lui soit soumis avant l'évaluation dudit projet à moins que, en raison de la nature et de la conception du projet ou des sous-projets spécifiques, a) il ne soit impossible de déterminer la zone d'impact des sous-projets, ou b) la zone d'impact ne soit connue, mais sans précision de ses délimitations. Dans de tels cas, l'Emprunteur soumet un cadre de politique de réinstallation cohérent avec la présente politique avant l'évaluation (voir [annexe A](#), par. 23-25). Pour les autres sous-projets ne correspondant pas aux critères ci-dessus, un plan de réinstallation conforme à la présente politique est requis avant évaluation.

29. Pour chaque sous-projet inclus dans un projet susceptible d'impliquer une réinstallation, selon les modalités décrites au par. 26, 27, ou 28, la Banque requiert qu'un plan de réinstallation acceptable, ou un plan résumé de réinstallation, cohérent avec les éléments du cadre de politique, lui soit soumis pour approbation avant que le sous-projet ne soit éligible à financement par la Banque.

30. Pour les projets décrits aux par. 26-28 ci-dessus, la Banque peut accepter, par écrit, que les plans de réinstallation du sous-projet soient approuvés par l'organisme chargé de l'exécution du projet ou un organisme d'État compétent, ou encore un intermédiaire financier sans examen préalable par la Banque, si cet organisme fait la preuve de ses capacités institutionnelles à examiner les plans de réinstallation et à garantir leur conformité avec cette politique. Toute délégation de pouvoir de cette nature ainsi que les recours appropriés contre l'entité chargée de l'approbation des plans de réinstallation qui seraient jugés non conformes à la politique de la Banque sont stipulés dans les accords juridiques du projet. Dans tous les cas, la mise en œuvre des plans de réinstallation fait l'objet d'un examen ex post par la Banque.

#### *Cadre procédural*

31. Pour les projets impliquant une restriction d'accès aux termes du par. 3 b) ci-dessus, l'Emprunteur fournit à la Banque, comme condition à l'évaluation, un projet de cadre procédural se conformant aux éléments pertinents de cette politique. De plus, lors de la mise en œuvre du projet et avant que la restriction n'entre en vigueur, l'Emprunteur prépare un plan d'action, acceptable par la Banque, décrivant les mesures particulières à prendre, et les dispositions de leur application, pour aider les personnes déplacées. Le plan d'action pourra prendre la forme d'un plan de gestion des ressources naturelles préparé pour le projet.

#### **Aide apportée à l'Emprunteur**

32. Pour servir les objectifs de cette politique, la Banque peut, à la demande de l'Emprunteur, appuyer celui-ci et les autres entités concernées en :

- a) fournissant une assistance pour l'évaluation et le renforcement des politiques, stratégies, cadres juridiques et plans particuliers de réinstallation aux niveaux national, régional ou sectoriel ;

---

26. Dans l'objectif de ce paragraphe, le terme « sous-projets » inclut les composantes et sous-sous-composantes.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*



- b) finançant une assistance technique visant à renforcer les capacités des organismes chargés de la réinstallation ou des populations affectées pour qu'elles participent plus efficacement aux opérations de réinstallation ;
- c) finançant une assistance technique visant à l'élaboration des politiques, stratégies et plans particuliers de réinstallation et à la mise en œuvre, au suivi et à l'évaluation des activités de réinstallation ; et
- d) finançant les coûts d'investissement de la réinstallation.

33. La Banque peut financer soit une composante de l'investissement principal entraînant un déplacement et imposant une réinstallation, soit un projet autonome de réinstallation avec les conditionnalités croisées adéquates, développé et mis en œuvre en parallèle avec l'investissement provoquant le déplacement. La Banque peut financer la réinstallation même si elle ne finance pas l'investissement principal qui rend la réinstallation nécessaire.

34. La Banque ne fera aucun décaissement pour le paiement des compensations en espèces et de toute autre forme d'assistance payée en espèces ou encore pour couvrir le coût d'acquisition des terres pour les besoins de la réinstallation (y compris la compensation pour l'acquisition des terres pour les besoins du projet). La Banque peut toutefois financer le coût d'amélioration des terres associées aux activités de réinstallation.

*Ces politiques ont été préparées à l'intention du personnel de la Banque mondiale et ne traitent pas nécessairement le sujet en question de manière exhaustive.*

**ANNEXE N°10 : Avis de consultation publique publié sur le site web du ministère de l'équipement**



Accueil | Ministère | Communication | Principaux secteurs | Grands projets | Eco-construction | Services | Portail Atlas | Contactez-nous

Vous êtes ici : Ministère de l'Équipement

### Actualités

13.02.2014

#### Consultation publique : Projet de dédoublement de la route RR133 du PK 0 au PK 22 (Debel Oust – Zaghouan)



REPUBLIQUE TUNISIENNE

Ministère de l'Équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable  
Direction Générale des Ponts et Chaussées

#### Consultation Publique

##### PROJET DE DEDOUBLEMENT DE LA ROUTE RR133 DU PK0 AU PK22 (DJEBEL OUST – ZAGHOUAN)

Le Ministère de l'Équipement de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable se propose de lancer une consultation publique pour le projet de dédoublement de la route RR133 du PK0 au PK22 (Djebel Oust – Zaghouan).

Les intéressés sont informés que les dossiers seront disponibles pour la consultation sur place au siège du gouvernorat de Zaghouan ainsi que dans les délégations et les municipalités concernées à partir du 11 Février 2014.

Ces documents seront également disponibles et consultables dans la Direction Régionale de l'Équipement de Zaghouan ainsi que sur les liens suivants:

- [Avis de consultation](#)
- [Note de synthèse](#)
- [Plan d'ensemble](#)
- [Formulaire du registre des observations](#)

Des registres seront également disponibles à partir de cette date dans ces lieux pour les commentaires et les suggestions du public sur place.

La date limite de clôture des registres est fixée pour le 28 Février 2014.



#### Annonce au public



[Site de l'Environnement](#)



[Page du ministère](#)

Habitat social

Eco-construction



[Entreprises BTP agréées](#)



Plans d'aménagement du territoire



e-Administration

République tunisienne  
Ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable

Français | English | عربي



Secteur équipement [www.equipement.tn](http://www.equipement.tn)

Accueil | Ministère | Communication | Principaux secteurs | Grands projets | Eco-construction | Services | Portail Atlas | Contactez-nous

Vous êtes ici : Ministère de l'Équipement

### Actualités

17.12.2013

#### Consultation publique : Projet de modernisation et mise en 2x2 voies de la RN4 entre El Fahs et Siliana



Consultation publique pour l'Étude de l'Avant Projet Sommaire et de la factibilité économique de la Modernisation et mise en 2x2 voies de la RN4 du PK 0 au PK 65 entre El Fahs et Siliana dans les Gouvernorats de Zaghouan et Siliana

- [Avis de consultation](#)
- [Note de synthèse de l'étude d'impact sur l'environnement](#)
- [Tracé](#)
- Tracé au gouvernorat de Zaghouan
- Tracé au gouvernorat de Siliana : [Taille réduite](#) / [Taille normale](#)
- [Registre des propositions et observations](#)

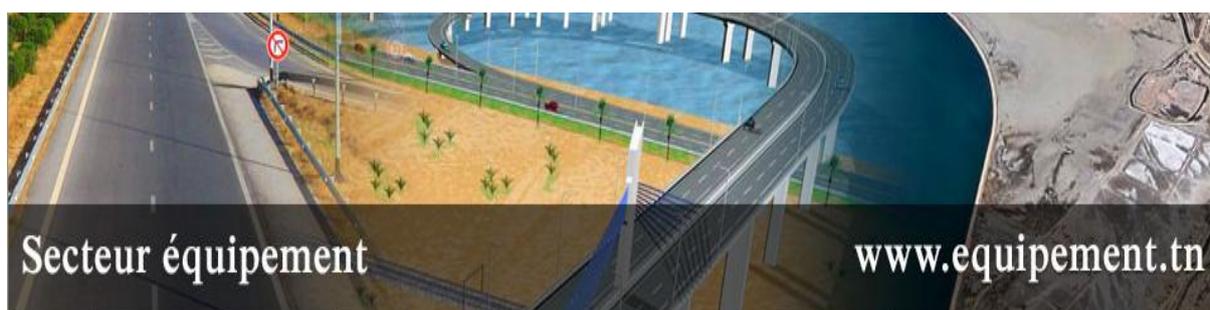
[Site de l'Environnement](#)

[Page du ministère](#)

[Habitat social](#) [Eco-construction](#)



[Entreprises BTP agréées](#)



Accueil Ministère Communication Principaux secteurs Grands projets Eco-construction Services Portail Atlas Contactez-nous

Vous êtes ici : Ministère de l'Équipement

## Actualités

17.09.2013

### Consultation Publique pour le projet de Modernisation de la RN 12 entre Sousse et Kairouan



REPUBLIQUE TUNISIENNE

Ministère de l'Équipement et de l'Environnement

Direction Générale des Ponts et Chaussées

#### Consultation Publique

Le Ministère de l'Équipement et de l'Environnement se propose de lancer une consultation publique pour l'étude de l'Avant Projet Sommaire et de la factibilité économique de la Modernisation et mise en 2x2 voies de la RN12 du PK 5 au PK 54 dans les Gouvernorats de Sousse et Kairouan.

Les intéressés sont informés que les dossiers seront disponibles pour la consultation sur place au siège des Gouvernorats de Sousse et Kairouan ainsi que dans les délégations et les municipalités concernées par le projet à partir du 16 Septembre 2013.

Ces documents seront également disponibles et consultables dans les directions régionales de l'Équipement et de l'Environnement de Sousse et Kairouan ainsi que sur les liens suivants:

- [Avis de consultation](#)
- [Plan du projet - Gouvernorat de Kairouan](#)
- [Plan du projet - Gouvernorat de Sousse](#)
- [Note de synthèse](#)

Des registres seront également disponibles à partir de cette date dans ces lieux pour les commentaires et les suggestions du public sur place.

La date limite de clôture des registres est fixée pour le 30 Septembre 2013.

📶 | 📧 | 📱 | 📺 | 🌐 | 📄 | 🔍

Rechercher

## Annonce au public



[Site de l'Environnement](#)



[Page du ministère](#)

Habitat social

Eco-construction



[Entreprises BTP agréées](#)



[Plans d'aménagement du territoire](#)



[e-Administration](#)



**ANNEXEN°11 : Les articles pris du code des droits d'enregistrement et de timbre**

CHAPITRE II  
Tarif des droits d'enregistrement

Section I  
Droits proportionnels et progressifs

Article 20

Sous réserve des dispositions particulières du présent code, le tarif des droits proportionnels et progressifs d'enregistrement ainsi que les actes et les mutations qui y sont assujettis sont fixés comme suit :

Nature des actes et des mutations	Taux
<b>BIENS IMMEUBLES</b>	
1) Les ventes, cessions, rétrocessions, adjudications, adjudications à la folle enchère ou sur surenchère, acquisitions par voie de licitation et tous autres actes civils et judiciaires translatifs à titre onéreux de propriété, d'usufruit, de nue-propriété de biens immeubles et de servitudes.....	5%
2) Les élections ou déclarations de command par suite d'adjudication ou contrat de vente de biens immeubles lorsque l'élection est faite après 24 heures ou sans que la faculté d'élection de command ait été réservée dans l'adjudication ou le contrat de vente.....	5%
3) Les échanges d'immeubles.....	2,5%
4) Les acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation :	
- jusqu'à 120 m2.....	1%
- de 120,001 m2 à 300 m2.....	2%
- de 300,001 m2 à 600 m2.....	3%
- au delà de 600 m2.....	5%
5) La soulte ou plus-value résultant d'un échange ou d'un partage d'immeubles.....	5%

25

Nature des actes et des mutations	Taux
6) Les cessions d'actions, de parts de fondateurs ou de parts d'intérêts intervenant durant les deux années suivant la date de l'apport en société lorsque ces actions ou parts ont été attribuées en contrepartie d'un apport de biens immeubles.....	5%
7) La cession d'actions ou de parts conférant à leurs possesseurs le droit à la jouissance ou à la propriété d'immeubles ou des fractions d'immeubles.....	5%
8) Les partages d'immeubles entre co-propriétaires à quelque titre que ce soit.....	0,5%
9) Les partages de biens donnés à mougharsa entre le propriétaire et le mougharsiste lorsqu'il n'est pas justifié d'un acte de constitution de mougharsa enregistré depuis deux ans au moins.....	5%
10) Les actes notariés ou sous seing privé emportant mutation à titre onéreux de propriété, de nue-propriété ou d'usufruit de biens immeubles ou touchant à la situation juridique des immeubles qui ne font pas mention de la justification du paiement des droits d'enregistrement afférents à la dernière mutation à titre onéreux ou par décès (Modifié par l'Art 5 Loi n° 2006-69 du 28 octobre 2006 relative à l'écarteration des donations entre ascendants et descendants et entre époux du droit d'enregistrement proportionnel) .....	3%
11) Les baux de biens immeubles autres que ceux destinés à l'habitation et leur tacite reconduction ainsi que les sous-locations, subrogations, cessions et rétrocessions des baux de biens immeubles (Modifié par l'Art. 79 LF 94-127 du 26 décembre 1994).....	1%
<b>BIENS MEUBLES</b>	
12) Les ventes publiques de biens meubles.....	2,5%
13) Les ventes de fonds de commerce ou de clientèle.....	2,5%

26

Le timbre d'avocat est dû par chaque avocat qui procède ou participe à la réalisation des actes suivants :

1) Les requêtes introductives d'instances, les constitutions d'avocat, les recours en appel, en cassation et la tierce opposition quelle que soit leur nature présentés devant tous les tribunaux de l'ordre judiciaire, administratif et militaire quel qu'en soit le degré ou devant le Ministère Public ou le juge d'instruction, à l'exclusion des actes relatifs aux affaires des bénéficiaires d'une assistance judiciaire et à celles objet d'une réquisition, ainsi qu'aux affaires de pension alimentaire, d'accidents de travail et des allocations familiales,

2) Les demandes d'homologation des honoraires;

3) Les actes relatifs aux immeubles immatriculés à la conservation de la propriété foncière, le timbre d'avocat est apposé dans ce cas sur la copie destinée à cette Administration.

L'avocat supporte personnellement et définitivement le timbre d'avocat exigible sur ses actes.

Le timbre d'avocat est apposé sur les actes qui y sont soumis à l'initiative de l'avocat redevable de ce droit qui l'oblitére immédiatement dès son apposition pour l'annuler.

Les greffiers et le conservateur de la propriété foncière doivent présenter une fois tous les trois mois au Receveur des Finances compétent et au bâtonnier, la liste des avocats qui n'ont pas apposé le timbre d'avocat sur leurs actes et le montant du droit dû par chacun d'eux. Le Receveur des Finances procède à la poursuite du recouvrement de ces droits selon les mêmes règles et procédures en vigueur en matière de droit de timbre. Il est déduit pour frais de poursuite de toute somme perçue par le Receveur des Finances 8% au profit du trésor.

Le montant du timbre d'avocat et les modalités de son émission, sont fixés par décret.

#### Article 7

Demeurent en vigueur les avantages fiscaux accordés en matière de droits d'enregistrement et de timbre en vertu des textes suivants :

**Décret n° 93-1148 du 22 mai 1993, fixant le montant du timbre d'avocat et les modalités de son émission et de sa distribution tel que modifié par le décret n°2008-359 du 11 février 2008**

Le Président de la République;

Sur proposition du Ministre des Finances;

Vu le décret du 16 juillet 1928 portant création de la Caisse de Prévoyance et de Retraite des Avocats;

Vu le Code de la Comptabilité Publique et notamment son article 64;

Vu la loi n° 89-87 du 7 septembre 1989 relative à la profession d'avocat;

Vu la loi n° 93-53 du 17 mai 1993 portant promulgation du Code des Droits d'Enregistrement et de Timbre et notamment son article 6;

Vu l'avis du Ministre de la Justice;

Vu l'avis du Tribunal Administratif.

Décète :

**Article premier (nouveau)**

Le montant du timbre d'avocat est fixé, pour les actes indiqués à l'article 6 de la loi n°93-53 du 17 mai 1993 susvisée, comme suit :

- 6 dinars pour les actes présentés devant le tribunal cantonal,
- 12 dinars pour les demandes d'homologation des honoraires ainsi que les actes présentés devant les chambres de première instance du tribunal administratif et des tribunaux de première instance de l'ordre judiciaire et militaire,
- 18 dinars pour les contrats relatifs aux immeubles immatriculés à la conservation de la propriété foncière ainsi que les actes présentés devant les chambres de cassation et d'appel du tribunal administratif, la cour de cassation et les cours d'appel de l'ordre judiciaire et

**ANNEXE N°12 : articles pris du code de commerce**

**LIVRE II  
DU FONDS DE COMMERCE**

**CHAPITRE PREMIER  
Des éléments du fonds de commerce**

**Article 189**

Font partie du fonds de commerce, les biens mobiliers affectés à l'exercice d'une activité commerciale.

Le fonds de commerce comprend obligatoirement la clientèle et l'achalandage.

Il comprend aussi, sauf dispositions contraires, tous autres biens nécessaires à l'exploitation du fonds, tels que l'enseigne, le nom commercial, le droit au bail, le matériel, l'outillage, les marchandises, les brevets, marques de fabrique, dessins et modèles, droits de propriété littéraire et artistique.

**CHAPITRE II**

**Des contrats relatifs au fonds de commerce<sup>(1)</sup>**

**Article 189 bis (Ajouté par la loi n° 2003-31 du 28 avril 2003)**

Tous les contrats relatifs au fonds de commerce doivent être rédigés par des avocats en exercice non stagiaires, à l'exception des contrats conclus par l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics à caractère administratif, ainsi que les mainlevées de nantissement et les contrats dont la loi impose la conclusion par acte authentique.

Les actes rédigés par des rédacteurs autres que ceux qui sont ci-dessus mentionnés sont frappés de nullité absolue.

---

(1) L'intitulé du chapitre II a été modifié par la loi n° 2003-31 du 28 avril 2003.

**ANNEXE N°13 : Formulaire d'expression d'une plainte**

Identification du plaignant	Nom et prénom	
	Numéro d'enregistrement des plaintes	
	Numéro de la carte d'identité nationale CIN	
Contact du plaignant Description du problème objet de la plainte	Téléphone	
	Adresse	
	Le problème	
	La cause selon le plaignant	
	Le dommage que le plaignant estime avoir subi	
Action souhaitée par la PAP plaignante	Sa proposition pour résoudre le problème objet de la plainte.	

Réponse ou informations données au plaignant sur place :

Signature du plaignant :

Nom, prénom et signature de la personne ayant enregistré la plainte :

Date de dépôt de formulaire :

## **ANNEXE N°14 : Un modèle type d'un PAR**

1. Description du projet et de leurs impacts éventuels sur les terres ;
2. Objectifs ;
3. Etudes socio-économiques et recensement des personnes, des biens et des moyens d'existence affectés ;
4. Contexte légal et institutionnel ;
5. Eligibilité et droits à indemnisation / réinstallation ;
6. Evaluation et indemnisation des pertes ;
7. Mesures de réinstallation ;
8. Procédures de gestion des plaintes et conflits ;
9. Responsabilités organisationnelles ;
10. Calendrier de mise en œuvre ;
11. Coût et budget ;
12. Suivi et évaluation.

### **1. Description du Projet et de leurs impacts éventuels sur les terres**

- 1.1 Description générale du Projet et identification de la zone d'intervention ;
- 1.2 Identification des impacts ;
  - 1.2.1 Composantes du projet occasionnant la réinstallation ;
  - 1.2.2 La zone d'impact de ces composantes ou actions ;
  - 1.2.3 Alternatives envisagées pour éviter ou minimiser la réinstallation ;
  - 1.2.4 Mécanismes mis en place au cours de la mise en œuvre pour minimiser dans la mesure du possible la réinstallation.

### **2. Objectifs**

Présenter les principaux objectifs du programme de réinstallation.

### **3. Etudes socio-économiques et recensement des personnes, des biens et des moyens d'existence affectés**

Les conclusions des études et du recensement doivent comprendre les points suivants :

3.1 Résultats d'un recensement couvrant les occupants actuels de la zone affectée, pour établir la base de la conception du programme de réinstallation et pour exclure les personnes qui arriveraient après le recensement de l'éligibilité aux bénéficiaires du programme de réinstallation.

3.2 Caractéristiques des ménages réinstallés : description des systèmes de production, de l'organisation des ménages, comprenant les niveaux de production et de revenus issus des activités formelles et informelles, et les niveaux de vie (notamment sur le plan de la santé) de la population réinstallée.

3.3 Ampleur des pertes - totales ou partielles - de biens, et ampleur de la réinstallation physique et économique.

3.4 Information sur les groupes ou personnes vulnérables pour lesquels des dispositions spécifiques doivent être prises. **i les occupants informels sur les immeubles immatriculés sur le domaine privé sont compensés de la même manière.**

3.5 Dispositions relatives à l'actualisation de l'information sur les personnes réinstallées, notamment leurs moyens d'existence et leur niveau de vie, de sorte à ce que des informations actuelles soient disponibles lors de la réinstallation.

3.6 Autres études décrivant les points suivants :

3.6.1 Système foncier et transactions foncières, comprenant notamment l'inventaire des ressources naturelles communautaires utilisées par les personnes affectées, les droits d'usage ne faisant pas l'objet de titres écrits (notamment la pêche, le pâturage, ou l'utilisation de la forêt) et gouvernés par des systèmes traditionnels, et toute autre question relative au système foncier dans la zone.

3.6.2 Interaction sociale dans les communautés affectées, comprenant les réseaux sociaux et de solidarité, et comment ils seront affectés par la réinstallation. Les décisions communautaires formelles et informelles doivent être présentés dans le PAR.

3.6.3 Infrastructures et services publics susceptibles d'être affectés.

3.6.4 Caractéristiques sociales et culturelles des communautés réinstallées, dont la description des institutions formelles et informelles (organisations communautaires, ONG), qui peuvent être associés à la stratégie de consultation et de participation à la conception des actions de réinstallation.

#### **4. Contexte légal et institutionnel**

4.1 Résumé des informations contenues dans le cadre de politique de réinstallation (CPR) du projet de modernisation des corridors de transport routier I (PMCTR I)

4.2 Particularités locales éventuelles

4.3 Spécificités locales en matière institutionnelle et organisationnelle

4.3.1 Identification des organismes responsables de la réinstallation, et des ONG qui pourraient avoir un rôle dans la mise en œuvre

#### 4.3.2 Evaluation de la capacité institutionnelle de ces organismes et ONG

### **5. Eligibilité et droits à indemnisation / réinstallation**

Sur la base des définitions et des catégories présentées dans Le CPR du PMCTR I, définition des personnes réinstallées éligibles, règles de détermination de l'éligibilité à l'indemnisation ou autre assistance à la réinstallation, dont notamment la règle de fixation de la date limite.

### **6. Evaluation et indemnisation des pertes**

Méthodologies d'évaluation destinées à déterminer le coût intégral de remplacement, description des méthodes et niveaux d'indemnisation prévus par la législation locale, et mesures nécessaires pour parvenir à l'indemnisation au coût intégral de réinstallation.

### **7. Mesures de réinstallation, compensation, aide à la réinstallation**

7.1 Description des mesures prévues (indemnisation et/ou réinstallation) pour assister chacune des catégories de personnes affectées

7.2 Participation communautaire, participation des personnes réinstallées, participation des communautés hôtes

7.3 Intégration des réinstallés avec les populations hôtes. Mesures destinées à alléger l'impact de la réinstallation sur les communautés hôtes

7.4 Mesures spécifiques d'assistance destinées aux personnes et groupes vulnérables

### **8. Procédures de gestion des plaintes et conflits**

Sur la base des principes présentés dans le cadre de politique de réinstallation du projet de modernisation des corridors de transport routier I (PMCTRI), description de mécanismes simples et abordables pour l'arbitrage et le règlement par des tierces parties des litiges et conflits relatifs à la réinstallation. Ces mécanismes doivent prendre en compte les recours judiciaires effectivement possibles et les mécanismes traditionnels de règlement des conflits.

### **9. Responsabilités organisationnelles**

Le cadre organisationnel pour la mise en œuvre de la réinstallation, notamment l'identification des organismes responsables des mesures de réinstallation, les mécanismes de coordination des actions, et les mesures de renforcement de capacités, ainsi que les dispositions relatives au transfert aux autorités locales ou aux

réinstallés eux-mêmes de la responsabilité des équipements ou services créés par le Projet, etc.

### **10. Calendrier de mise en œuvre**

Le calendrier de mise en œuvre couvre toutes les actions depuis la préparation jusqu'à la fin de la mise en œuvre, y compris les dates pour la délivrance aux réinstallés des actions du projet et des diverses formes d'assistance prévues. Le calendrier doit indiquer comment les actions de réinstallation sont liées au calendrier d'exécution de l'ensemble du projet.

### **11. Coût et budget**

Tableaux des coûts par action pour toutes les activités prévues pour la réinstallation, y compris les provisions pour inflation, croissance de la population, et autres imprévus. Prévisions de dépense, source de financement et mécanismes de mise à disposition des fonds.

### **12. Suivi et évaluation**

Organisation du suivi des actions de réinstallation par l'organisme chargé de la mise en œuvre, intervention d'agences externes pour le suivi, informations collectées, notamment indicateurs de performance et mesure des résultats, ainsi que de la participation des personnes réinstallées au processus de réinstallation.

**ANNEXE N°15 : Barème utilisé par l'expert des domaines de l'état pour évaluer la valeur de l'indemnité (Barème établi par Mr AddelDallegi, sous directeur des affaires foncières, Unité de libération des emprises)**

**Barème d'estimation des terrains**

Faisant partie de l'emprise du projet

Gouvernorat de Sousse / Gouvernorat de Kairouan / Gouvernorat de Zaghouan

Classification		Caractéristiques intrinsèques			Prix unitaire
Terrains Agricoles suivant la <b>pédologie</b> ( classification des sols) et la <b>vocation</b> en sec et/ou en irrigue Et sur la base de la <b>carte de protection des terres agricoles</b> du gouvernorat					
A1		Périmètres publics irrigues ( <b>PPI</b> )			.....d / ha
A2		Terrains agricoles irrigués moyennant des puits de surface ou des sondages			.....d / ha
B		Terrains agricoles en sec fertiles			.....d / ha
C		Terrains agricoles en sec de fertilité moyenne			.....d / ha
D		Terrains accidentés, a pente raide, hydromorphes et/ou sales non aptes a l'agriculture			.....d / ha
Terrains à vocation urbaine (selon le plan d'aménagement urbain de la localité –Plan d'aménagement urbain ( <b>PAU</b> ))					
1		Selon cahier de charge du <b>PAU</b>			.....d / m <sup>2</sup>
2					.....d / m <sup>2</sup>
3					
Terrain a vocation Touristique					
4					.....d / m <sup>2</sup>
Terrain a vocation industrielle					
5					.....d / m <sup>2</sup>
Le domaine public					
Domaine Public de l'Etat	DPR Domaine public routier	DPH Domaine public hydraulique	DPCF Domaine public des chemins de fer	DPM Domaine public maritime	.....d / m <sup>2</sup>
Domaine Prive de l'Etat		Domaine prive des collectivités publiques			Agricoles.....d / ha
Agricoles	urbain				Urbain.....d / m <sup>2</sup>

## Barème d'estimation des Plantations

### Existantes sur les parcelles de terrains à acquérir

Dans le cadre du projet

Gouvernorat de Sousse / Gouvernorat de Kairouan / Gouvernorat de Zaghouan

catégorie	Désignation et classification	Prix unitaire
oliviers	Bonne production	.....d / pied
	Moyenne production	
	Jeunes plantations	
Arbres fruitiers	Bonne production	.....d / pied
	Moyenne production	
	Jeunes plantations	
Cactus	Cactus inerme	.....d / ml
	Cactus épineux	.....d / ml
Brise vent	cyprès	.....d / ml
	Acaccia ou autres	
Autre plantations		.....d / pied

**N.B :** Toutes plantations représentant la vocation ou représentative de la région ( vignes, muriers, .....etc seront prise en considération et évaluées par l'expert de la direction générale de l'expertise (**DGE**)

## Barème d'estimation des Ouvrages hydrauliques Existantes sur les parcelles de terrains a acquérir

Dans le cadre du projet

Gouvernorat de Sousse / Gouvernorat de Kairouan / Gouvernorat de Zaghouan

Nature de l'ouvrage	Etat général		
	bon	moyen	mauvais
<b>Puits de surface</b> Diamètre inférieur a 3 m mètre profondeur ( mp)	.....d / mp	.....d / mp	.....d / mp
<b>Puits de surface</b> Diamètre supérieur a 3 m	.....d / mp	.....d / mp	.....d / mp
Forage dans un puits (puits foré )	.....d / mp		
Abri moteur	.....d / m <sup>2</sup>	.....d / m <sup>2</sup>	.....d / m <sup>2</sup>
Bassin	.....d / m <sup>3</sup>	.....d / m <sup>3</sup>	.....d / m <sup>3</sup>
Etable et construction similaire	.....d / m <sup>2</sup>	.....d / m <sup>2</sup>	.....d / m <sup>2</sup>
Abri bovin	.....d / m <sup>2</sup>	.....d / m <sup>2</sup>	.....d / m <sup>2</sup>
Gourbis	.....d / m <sup>2</sup>	.....d / m <sup>2</sup>	.....d / m <sup>2</sup>

**N.B :** Toute type de construction non prise en compte dans ce barème sera prise en considération et évaluée par l'expert de la direction générale de l'expertise (**DGE**)

## Estimation des prix des constructions

### Existantes sur les parcelles de terrains a acquérir

Dans le cadre du projet

Gouvernorat de Sousse / Gouvernorat de Kairouan / Gouvernorat de Zaghouan

<b>L'estimation au cas par cas par mètre carré couvert sera suivant la nature des matériaux de constructions, la vétusté de l'immeuble</b>
Construction en pierres ou en aggloméré – dalle en béton arme – enduit – menuiserie montée – cimentage exécuté – badigeon - carrelage – toiture – teinture.....etc
Suivant les prix actuels du mètre carré couvert

**N.B** : Toute type de construction sera évaluée directement par l'expert de la direction générale de l'expertise (**DGE**)