

Loi n° 90-17 du 26 février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière (1).

Au nom du Peuple;

La chambre des députés ayant adopté;

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

CHAPITRE PREMIER

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier. — Est promoteur immobilier, toute personne physique ou morale qui, en vue de la vente ou de la location, réalise à titre habituel ou professionnel et conformément à la réglementation en vigueur des opérations :

— de lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat;

— de construction ou de rénovation d'immeubles individuels semi-collectifs ou collectifs à usage d'habitation, commercial, professionnel ou administratif.

Art. 2. — Les promoteurs immobiliers agréés conformément aux dispositions des articles 6 et 7 ci-dessous peuvent bénéficier des avantages et encouragements de l'Etat prévus par les articles 18 et 19 de la présente loi.

Art. 3. — Les promoteurs immobiliers agréés qui réalisent des projets, jugés prioritaires ou à caractère social, de lotissement et d'aménagement de terrains ou de construction ou de rénovation de logements, peuvent bénéficier, outre les avantages cités à l'article 2 ci-dessus, des avantages et encouragements spécifiques.

Le caractère prioritaire et sociale sera défini par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 4. — Sauf dispositions contraires de la présente loi, la vente d'immeubles construits ou de terrains aménagés, effectuée par les promoteurs immobiliers dans le cadre des activités définies à l'article ci-dessus, est régie par le droit commun.

Art. 5. — Les conditions de vente d'immeubles construits ou à construire ou de terrains lotis et aménagés ou à lotir et à aménager doivent être définies dans un contrat écrit conclu entre promoteur immobilier et acquéreur.

CHAPITRE II

DE L'AGREMENT

Art. 6. — Pour exercer les activités définies à l'article premier de la présente loi, les promoteurs immobiliers doivent être préalablement agréés.

Les promoteurs immobiliers sont agréés par décision du ministre chargé de l'habitat sur avis d'une commission consultative de la promotion immobilière.

La composition et le fonctionnement de cette commission seront fixés par décret.

Art. 7. — Le promoteur immobilier qui sollicite un agrément doit jouir de ses droits civiques et politiques et n'avoir pas été condamné pour agissements contraires à l'honneur ou pour abus de confiance et n'avoir pas été frappé de faillite et doit justifier.

— d'un capital suffisant

— d'une compétence personnelle avec l'engagement de s'assurer le concours d'hommes de l'art et d'un personnel qualifié.

Les critères en vertu desquels ces conditions sont remplies, sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

(1) Travaux préparatoires.

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 20 février 1990.

Art. 8. — Le non respect par le promoteur immobilier des dispositions législatives et réglementaires en vigueur, notamment le code de l'urbanisme, entraînera le retrait de l'agrément et la suspension de tout ou partie des avantages qui lui sont accordés dans le cadre de la présente loi, et ce sans préjudice des sanctions prévues par le droit commun.

Le ministre chargé de l'habitat est habilité à prononcer le retrait ou la suspension sus-visés après avis de la commission consultative de la promotion immobilière.

CHAPITRE III

DES OBLIGATIONS DU PROMOTEUR ET DE L'ACQUEREUR

Art. 9. — La vente d'un immeuble dans le cadre d'un projet immobilier avant sa réalisation, ne peut être effectuée que par un promoteur immobilier tel que défini dans l'article 1er de la présente loi, une promesse de vente fixera les droits et obligations des parties.

Art. 10. — La promesse de vente doit comporter l'origine de la propriété du terrain, le numéro du titre foncier, s'il y a lieu, et la date de la décision d'approbation du lotissement pour les terrains à aménager ou la date et le numéro de l'arrêté autorisant la construction en ce qui concerne la vente d'immeubles à construire.

Art. 11. — La promesse de vente doit également préciser :

a) la description du bien promis à la vente

b) le prix et les modalités de paiement

c) le délai de livraison

d) la formule de révision du prix

e) les pénalités de retard

f) la garantie de bonne exécution des travaux.

Les modes de calcul des pénalités de retard et les conditions dans lesquelles la formule de révision du prix peut intervenir seront fixés dans le cahier des charges générales de la promotion immobilière prévu à l'article 25 de la présente loi.

Art. 12. — Le promoteur ne peut exiger ni accepter aucun versement aucun dépôt, aucune souscription, aucun effet de commerce, avant la signature de la promesse de vente dans les conditions prévues à l'article 10 de la présente loi.

Toutefois et uniquement après signature de la promesse de vente, des avances peuvent être consenties par l'acquéreur et doivent dans ce cas donner lieu à la délivrance d'une caution bancaire par le promoteur immobilier en faveur de l'acquéreur dans les conditions prévues par le cahier des charges.

Art. 13. — Au cas où deux échéances successives du paiement du prix de la chose promise à la vente telles que définies dans l'acte de promesse de vente, ne sont pas respectées par l'acquéreur, le promoteur immobilier peut considérer le contrat comme nul à condition qu'une mise en demeure par voie d'huissier notaire soit restée infructueuse pendant une période de deux mois.

Art. 14. — Préalablement à la délivrance de l'immeuble promis à la vente, dans les délais prévus par la promesse de vente, le promoteur immobilier doit signifier à l'acquéreur copie du procès verbal de recolement et du permis d'occuper dressés par les services municipaux ou tout autre corps habilité à délivrer ces documents, du certificat de conformité et de bonne exécution des travaux, établi par l'architecte ou le bureau d'études ou le bureau de contrôle chargé du suivi du projet.

Art. 15. — Le transfert de propriété a lieu à la date du parfait paiement du prix définitif de l'immeuble promis à la vente. Le contrat de vente définitif doit être établi dans un délai maximum d'un mois à partir de cette date.

Art. 16. — L'acquéreur doit dans un délai de trois mois, à partir de la date de la délivrance, notifier au promoteur les vices apparents de construction. Dans le cas où le promoteur s'engage à réparer les vices dans un délai de trois mois à partir de la notification faite par l'acquéreur, il n'y a par lieu de résilier l'acte de vente ou de diminuer le prix.

Art. 17. — En cas de désistement de l'acquéreur, l'avance ne lui sera remboursée qu'après réduction de tous les frais et dommages occasionnés par le désistement dûment justifiés sans toutefois que le montant de ces frais et dommages ne dépasse 10% de l'ensemble des avances consenties par l'acquéreur.

CHAPITRE IV

DES ENCOURAGEMENTS ET AVANTAGES ACCORDES AUX PROMOTEURS IMMOBILIERS

Section 1

Avantages liés à la constitution de l'entreprise

Art. 18. — Les promoteurs immobiliers peuvent bénéficier des avantages suivants :

1) L'enregistrement au droit fixe des actes constitutifs de l'entreprise ainsi que des actes réalisant ou constatant des augmentations de capital, de modifications de statuts, de fusions et apports.

2) Les revenus et bénéfices réinvestis dans la souscription ou à l'augmentation du capital social de l'entreprise sont exonérés du paiement de l'impôt dans la limite de 35% et ce pour :

— les revenus annuels soumis à l'impôt sur les personnes physiques, et à l'impôt sur les sociétés.

— les bénéfices soumis à l'impôt sur les personnes physiques et à l'impôt sur les sociétés.

Section 2

Avantages relatifs à l'enregistrement

Art. 19. — Les promoteurs immobiliers bénéficient de l'enregistrement au droit fixe dans des actes énumérés ci-après et relatifs à des lots de terrains destinés principalement à l'habitat et à des unités d'habitation :

— les promesses de vente et les documents annexes tels que prévus aux articles 10 et 11 de la présente loi, ainsi que leur résiliation.

— les contrats de vente au titre de la première mutation.

Section 3

Avantages liés aux projets prioritaires ou à caractère social

Art. 20. — Les investissements relatifs à chaque opération immobilière rentrant dans le cadre des dispositions de l'article premier de la présente loi peuvent être classés par le ministre chargé de l'habitat, dans la catégorie prioritaire ou à caractère social à la demande du promoteur immobilier après avis de la commission consultative de la promotion immobilière prévue à l'article 6 de la présente loi.

Art. 21. — Les investissements classés et relatifs aux projets d'habitat jugés prioritaires ou à caractère social bénéficient conformément aux dispositions de la présente loi de :

a) l'enregistrement au droit fixe des actes d'acquisition :

— des terrains nus destinés à être lotis et aménagés ou des terrains comportant des constructions à démolir destinés à la construction de l'habitat social;

— des terrains aménagés pour l'habitat social.

b) l'enregistrement au droit fixe des actes d'emprunt, de mainlevées d'inscription et de radiation des hypothèques ou de toute autre charge relatifs au financement du projet.

Art. 22. — Les bénéfices imposables découlant d'activités dans le domaine de l'habitat jugé prioritaire et réalisés par des personnes morales, sont exonérés de l'impôt sur les bénéfices à concurrence de 25% de leur montant.

Art. 23. — Les bénéfices imposables découlant des activités dans le domaine de l'habitat social et réalisés par des personnes morales, sont exonérés de l'impôt sur les bénéfices à concurrence de 50% de leur montant.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 24. — La participation des étrangers, résidents ou non résidents, au capital d'une société tunisienne de promotion immobilière, agréée conformément aux dispositions des articles 6 et 7 de la présente loi, est libre tant qu'elle est minoritaire, elle est soumise à l'approbation de la commission des investissements lorsqu'elle est égale ou supérieure à 50% du capital.

Les investisseurs non-résidents bénéficient de la garantie de transfert du capital investi au moyen d'une importation de devises et des revenus qui en découlent.

La garantie de transfert du capital au moyen d'une importation en devises porte sur les produits réels nets de la cession ou de la liquidation même si ce montant est supérieur au capital initialement investi.

Art. 25. — Un cahier des charges générales de la promotion immobilière qui sera approuvé par décret définira notamment :

— la procédure de présentation des projets et les conditions de classement des investissements;

— les obligations du promoteur et de l'acquéreur, en ce qui concerne notamment les actes de vente.

Art. 26. — Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment la loi n° 77-47 du 2 juillet 1977 portant réglementation de la profession de promoteur immobilier et l'avant dernier alinéa de l'article 41 du code de l'urbanisme.

Art. 27. — Les agréments accordés en application de la loi n° 77-47 du 2 juillet 1977 restent valables sous réserve de leur conformité avec les dispositions de la présente loi et notamment son article 7.

Les projets dont les investissements ont été classés conformément aux dispositions de la loi n° 77-47 du 2 juillet 1977, continueront à bénéficier des avantages qui leur ont été accordés.

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

Tunis, le 26 février 1990.

ZINE EL ABIDINE BEN ALI

Loi n° 90-18 du 26 février 1990 portant modification de certains articles de la loi n° 76-34 du 4 février 1976 relative aux autorisations de construire (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. — Le deuxième alinéa de l'article 14 de la loi n° 76-34 du 4 février 1976 relative aux autorisations de construire et modifiée par la loi n° 81-80 du 3 décembre 1980 est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

Article 14 alinéa 2 (nouveau). — Lorsque ces travaux sont poursuivis ou lorsque la construction est édifée sur un terrain issu d'un lotissement n'ayant pas fait l'objet d'une demande d'approbation et ne préservant pas les droits des voisins et l'emprise nécessaire à la réalisation de la voirie et des réseaux divers, et nonobstant les mesures prises en vertu de l'alinéa précédent, les mêmes autorités doivent procéder, aux frais et

(1) Travaux préparatoires.

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 20 février 1990.