

**OFFICE DES TERRES DOMANIALES**

**Décret N° 64-129 du 11 mai 1964 (29 doul hijja 1383), fixant les conditions d'acquisition et d'aliénation d'immeubles par l'Office des Terres Domaniales.**

**Nous, Habib Bourguiba, Président de la République Tunisienne,**

Vu le décret N° 61-15 du 30 septembre 1961 (29 rabia II 1381), portant création d'un Office des Terres Domaniales, ratifié par la loi N° 61-58 du 1er décembre 1961 (23 joumada II 1381), tel qu'il a été modifié par la loi N° 62-2 du 9 janvier 1962 (1 chaabane 1381) et notamment ses articles 3, 6 et 21;

Vu la loi N° 63-19 du 27 mai 1963 (4 moharrem 1383), relative à la coopération dans le secteur agricole;

Vu le décret du 4 juin 1957 (6 doul kaada 1376), relatif aux opérations immobilières, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété;

Vu l'avis des Secrétaires d'Etat à la Présidence, à l'Intérieur, à la Justice, au Plan et aux Finances et à l'Agriculture,

**Décrétons :**

**ARTICLE PREMIER.** — Sous réserve de l'approbation de son Conseil d'Administration, l'Office des Terres Domaniales, est autorisé à acquérir tous immeubles nécessaires à son activité.

**ART. 2.** — Sous réserve de l'approbation de son Conseil d'Administration, l'Office des Terres Domaniales, est autorisé à aliéner dans les conditions ci-après les immeubles devenus sa propriété.

**ART. 3.** — L'aliénation des immeubles ruraux est effectuée :

1°) par priorité aux différentes catégories de coopératives agricoles de production, constituées conformément à la loi susvisée N° 63-19 du 27 mai 1963 (4 moharrem 1383) et dans les conditions prévues par l'article 4 ci-après;

2°) aux collectivités publiques régionales ou locales pour la réalisation de leur plan d'aménagement, dans les conditions définies aux articles 4 et 6 ci-après;

3°) aux particuliers dans les conditions fixées aux articles 4 et suivants du présent décret.

**ART. 4.** — Au 1<sup>er</sup> octobre de chaque année, l'Office des Terres Domaniales communique aux Secrétaires d'Etat au Plan et aux Finances et à l'Agriculture la liste des immeubles ruraux dont il est propriétaire. Dans les trois mois qui suivent, les Secrétaires d'Etat susvisés arrêtent, en commun accord, la liste des immeubles ruraux réservés en priorité aux coopératives agricoles de production par application des dispositions de l'article 3, alinéa 1<sup>er</sup> ci-dessus, ainsi que la liste des propriétés rurales destinées à être mises à la disposition des coopératives agricoles de production, pour la réalisation des programmes de l'année considérée.

Compte tenu des listes arrêtées dans les conditions de l'alinéa précédent, les Gouverneurs intéressés établissent la liste des immeubles ruraux pouvant être affectés aux collectivités publiques locales ou régionales, ainsi que celle des immeubles ruraux devant être vendus aux particuliers. Ces dernières listes sont communiquées pour approbation aux Secrétaires d'Etat au Plan et aux Finances et à l'Agriculture.

Les listes des propriétés rurales devant faire l'objet d'aliénation et arrêtées dans les conditions ci-dessus sont transmises à l'Office des Terres Domaniales, pour exécution.

**ART. 5.** — La liste des particuliers agréés à l'achat des immeubles objet de l'alinéa 2 de l'article 4 ci-dessus est établie par le Gouverneur dans la circonscription duquel se trouve l'immeuble à vendre. Cette liste est ensuite adres-

sée, après approbation des Secrétaires d'Etat au Plan et aux Finances et à l'Agriculture, à l'Office des Terres Domaniales aux fins d'établissement des contrats.

**ART. 6.** — L'aliénation au profit des particuliers s'effectue sur la base de l'estimation de la valeur de l'immeuble rural fixé par l'Office des Terres Domaniales après avis du Service des Domaines au Secrétariat d'Etat au Plan et aux Finances.

L'aliénation des immeubles ruraux au profit des collectivités publiques locales ou régionales s'effectue dans les mêmes conditions moyennant un prix symbolique.

**ART. 7.** — Le montant des ventes peut être acquitté, soit au comptant, soit par annuités. Ces annuités ne peuvent en aucun cas, dépasser le nombre de dix pour les terres irriguées ou complantées d'arbres en pleine production et le nombre de vingt pour les terres nues ou complantées de vieilles plantations non économiquement productives.

**ART. 8.** — Tout acquéreur doit verser à la signature du contrat de vente, soit la totalité du prix, si la vente est au comptant, soit le premier terme en cas de paiement échelonné.

Dans les deux cas les sommes versées sont majorées des frais de vente de timbre et d'enregistrement. Ces frais doivent être versés préalablement à l'établissement du contrat de vente et à la mise en possession.

Le paiement par anticipation, d'une ou de plusieurs annuités donne lieu au profit de l'acquéreur, à une réduction de 10 % sur le montant de ces annuités.

A défaut de paiement d'un terme échu, et un mois après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée l'acquéreur est tenu de payer les termes restants qui deviennent immédiatement exigibles. En cas de non paiement le contrat de vente est résilié de plein droit.

**ART. 9.** — Tout acquéreur est tenu sous peine de déchéance prononcée par arrêté des Secrétaires d'Etat au Plan et aux Finances et à l'Agriculture de se conformer aux conditions d'exploitation directe et de mise en valeur prévues au cahier des charges établi par les Secrétaires d'Etat au Plan et aux Finances et à l'Agriculture et dont le modèle est annexé au présent décret.

Ce cahier des charges est mis à la disposition des acquéreurs éventuels aux sièges des Directions Régionales de l'Office des Terres Domaniales et de toutes les Délégations des Gouvernorats intéressés.

**ART. 10.** — Les Secrétaires d'Etat à la Présidence, à l'Intérieur, à la Justice, au Plan et aux Finances et à l'Agriculture sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal Officiel de la République Tunisienne*.

Fait à Tunis, le 11 mai 1964 (29 doul hijja 1383).

P. Le Président de la République Tunisienne :  
Le Secrétaire d'Etat à la Présidence  
et par délégation.

**BAHI LADGHAM.**

**CAHIER DES CHARGES**

**fixant les conditions et obligations imposées aux acquéreurs d'immeubles ruraux à aliéner par l'Office des Terres Domaniales**

*(Application des dispositions de l'article 9 du décret N° 64-129 du 11 mai 1964 (29 doul hijja 1383))*

**ARTICLE PREMIER.** — L'acquéreur d'un immeuble rural aliéné par l'Office des Terres Domaniales reconnaît avoir visité le dit immeuble, en connaître parfaitement les limi-

tes et l'accepter dans l'état où il se trouve au moment de l'aliénation, sans pouvoir prétendre à aucune garantie de mesure, consistance matérielle ou valeur, ni à aucune diminution du prix pour dégradation ou erreur dans la désignation ou encore pour vice caché.

ART. 2. — L'échéance de paiement des annuités résultant de l'aliénation de l'immeuble rural par l'Office des Terres Domaniales est fixée au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

Les versements seront effectués en espèces à la caisse de l'Office des Terres Domaniales ou aux caisses des Directions régionales du dit Office.

ART. 3. — En cas de vente par annuités, une hypothèque de premier rang est réservée au profit de l'Office des Terres Domaniales, pour sûreté du montant du solde du prix de vente. Le Conservateur de la Propriété Foncière est notamment requis de procéder à l'inscription de cette hypothèque ainsi que de la clause de déchéance résultant de l'article 9 du décret N° 64-129 du 11 mai 1964 (29 doul hijja 1383), dans le cas où l'immeuble mis à la vente est immatriculé.

ART. 4. — Tout acquéreur est tenu, sous peine de déchéance :

1°) d'exploiter directement l'immeuble rural acquis pendant vingt ans, s'il s'agit de terres nues ou complantées de vieilles plantations non économiquement productives ou pendant dix ans, s'il s'agit de terres complantées ou irriguées. Cette obligation s'applique également aux acquéreurs qui payent le prix de leur lot au comptant;

2°) de se conformer aux conseils des organes de vulgarisation du Secrétariat d'Etat à l'Agriculture;

3°) d'adhérer aux Associations de Développement Agricole, aux Associations d'Intérêt Collectif ou aux Coopératives Agricoles, existants ou à créer, qui ont pour objet l'amélioration de la production agricole, dans la zone dans laquelle se trouve l'exploitation;

4°) d'exploiter le sel dans les conditions rationnelles, tenant compte de la vocation des terres et des possibilités d'écoulement des produits;

5°) d'assurer la mise en valeur éventuelle du lot acquis dans le but d'augmenter son potentiel de production économique;

6°) de ne pas aliéner l'immeuble acquis pendant les périodes prévues à l'alinéa 1<sup>er</sup> du présent article, et ce, sans l'autorisation préalable et écrite du Secrétaire d'Etat à l'Agriculture, sous réserve des dispositions de l'article 5 ci-après.

ART. 5. — L'acheteur qui a payé intégralement le montant de son acquisition et les charges y afférentes, a la faculté de céder son lot après l'expiration d'une période de cinq ans, à compter de la date de la signature du contrat de vente. Toutefois, cette cession ne peut intervenir sans l'autorisation prévue par le décret du 4 juin 1957 (6 doul kaada 1376) et celle écrite du Secrétaire d'Etat à l'Agriculture.

Dans ce cas, le nouvel acquéreur sera soumis aux conditions d'exploitation directe et de mise en valeur prévues par l'article 4 ci-dessus.

ART. 6. — En cas d'observation des clauses prévues à l'article 4 ci-dessus, l'acquéreur peut être déchu de ses droits. Cette mesure intervient un mois après une mise en demeure notifiée par lettre recommandée et demeure sans suite.

ART. 7. — L'acquéreur déchu ou dont le contrat est résilié par application des articles 8 et 9 du décret N° 64-129 du 11 mai 1964 (29 doul hijja 1383), n'aura droit qu'au remboursement des impenses effectuées par lui, après sa prise de possession de l'immeuble vendu. Seront déduites des impenses les annuités impayées et dues par l'acquéreur jusqu'à la date de sa déchéance ou de la résiliation du contrat ainsi que les intérêts à 2 % sur la partie du prix non acquittée. Les annuités déjà versées restent acquises à l'Office des Terres Domaniales, à titre de loyer.

En cas de paiement au comptant ou par anticipation l'acquéreur déchu aura droit en plus au remboursement des sommes versées par lui, sous déduction des frais et intérêts à cinq pour cent de la partie du prix acquittée. L'Office des Terres Domaniales retient également sur les sommes versées, l'indemnité qui lui est due à titre de location de la propriété, à raison de cinq pour cent du prix de vente pour chaque année d'occupation.

ART. 8. — Les impenses visées à l'article précédent seront estimées, soit par entente amiable, soit par un expert désigné par le Tribunal compétent. Les deux parties sont tenues d'accepter l'estimation du dit expert.