



**MINISTERE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT
DU TERRITOIRE**

DIRECTION GENERALE DES PONTS ET CHAUSSEES

CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR)

PROJET DE MODERNISATION ROUTIERE II « PMRII »

VERSION 1

Novembre 2015

**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

1. PRÉSENTATION DU PMR II	9
1.1. Cadre du projet	9
1.2. Sous-projets et leur emplacement	10
1.3. Caractéristiques de la Zone d'Intervention du Projet (ZIP)	12
1.4. Modalités d'application du CPR	12
2. IMPACTS SOCIAUX POTENTIELS	14
2.1. Les impacts positifs et négatifs	14
2.2. Déplacement des résidents	15
2.3. Déplacement d'entreprises et de services communautaires	15
2.4. Impacts sur les résidents	15
2.5. Impacts sur les entreprises et services communautaires	16
2.6. Impacts sur la communauté	16
2.7. Impacts sur la communauté hôte	16
2.8. Impacts liés à l'expropriation et à la réinstallation	17
2.9. Impacts sur les groupes vulnérables	19
2.10. Estimation des besoins en terres	19
2.11. Estimation du nombre de PAPs	20
3. OBJECTIFS ET PRINCIPES RÉGISSANT LE PROGRAMME DE RÉINSTALLATION	20
4. MÉTHODOLOGIE DE PRÉPARATION ET DE MISE EN ŒUVRE	22
5. ESTIMATION DU COÛT DE COMPENSTION DES INDEMNISATIONS DES PAPS DU PMR II	23
6. REVUE DE LA LÉGISLATION TUNISIENNE RÉGISSANT L'ACQUISITION DES IMMEUBLES POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE	24
6.1. Principes clés liés à l'expropriation	24
6.2. Cadre réglementaire	25
6.2.1. Description de l'immeuble à exproprier selon la réglementation	25
6.2.2. Le transfert de la propriété des immeubles à l'expropriant	25
6.2.3. Les procédures de la reconnaissance et de conciliation	25
6.3. Mécanisme judiciaire des dispositions de la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003	27

6.4. Dispositions de consultation publique	28
7. LE CADRE SOCIAL	28
8. PRINCIPES DIRECTEURS D'INDEMNISATION, COMPENSATION	29
9. RÉFÉRENCEAU MANUEL ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL DE LA BEI PUBLIÉ EN 2013	30
10. COHÉRENCE/CONFORMITÉ ET DIFFÉRENCE ENTRE LA LOI TUNISIENNE ET LES EXIGENCES DE LA BEI.	31
11. CRITÈRES D'IDENTIFICATION ET D'ÉLIGIBILITÉS DES PERSONNES AFFECTÉES PAR LE PROJET PAP	36
11.1. Critères d'éligibilité	36
11.2. Catégories des PAPs éligibles	36
12. RECENCEMENT ET IDENTIFICATION DES PERSONNES VULNÉRABLES	46
12.1. Date butoir « cut off date »	47
12.2. Le processus de consultation	47
12.2.1. Consultation et Participation Publiques	47
12.2.2. Consultation du CPR	48
12.2.3. Consultation des PARs	48
12.2.4. Consultation pour tous les projets du PMRII	48
12.2.5. Consultation pour les sous-projets requérant un PAR	49
13. LE PROCESSUS DE GESTION DES PLAINTES	49
13.1. Types des plaintes et conflits à traiter	49
14. ORGANISATION INSTITUTIONNELLE POUR LA MISE EN PLACE DES ACTIONS DE MITIGATION DES IMPACTS	53
14.1. Cadre institutionnel du projet	53
14.1.1. Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'aménagement du territoire ;	53
14.1.2. Ministère des domaines de l'état et des affaires foncières (Chef de file)	55
14.1.3. Ministère des finances	55
14.1.4. Le gouvernorat, la municipalité, la délégation et Imada	55
14.1.5. Les ONGs et la Société civile	56
14.2. Le Processus décrivant la procédure d'acquisition de terrain	57
15. PRÉPARATION DES PAR	59
16. LE SYSTÈME D'ÉVALUATION ET DE SUIVI	60
16.1. Le Suivi	60
16.2. L'évaluation	60
17. BUDGET ET DESCRIPTION DE LA STRUCTURE RESPONSABLE DES PAIEMENTS AUX PAPS	61

LISTE DES ANNEXES

ANNEXE N° 1: PLAN DE SITUATION DE CHAQUE COMPOSANTE DU PMRII _____	64
ANNEXE N° 2: MODÈLE D'UNE FICHE D'ENQUÊTE SOCIALE _____	65
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 _____	68
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 _____	74
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 _____	77
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. _____	79
ANNEXE N° 7 : LES ARTICLES PRIS DU COC _____	90
ANNEXE N° 8 : LES ARTICLES PRIS DU CDR _____	93
ANNEXE N° 9 : LES ARTICLES PRIS DU CODE DES DROITS D'ENREGISTREMENT ET DE TIMBRE _____	107
ANNEXE N° 10 : ARTICLES PRIS DU CODE DE COMMERCE _____	110
ANNEXE N° 11 : FORMULAIRE D'EXPRESSION D'UNE PLAINTÉ _____	111
ANNEXE N° 12 : UN MODÈLE TYPE D'UN PAR _____	112
ANNEXE N° 13 : ÉVALUATION SOCIALE DES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PROJET _____	116
ANNEXE N° 14 : BARÈME UTILISÉ PAR L'EXPERT DES DOMAINES DE L'ÉTAT POUR ÉVALUER LA VALEUR DE L'INDEMNITÉ _____	122
ANNEXE N° 15 : RÉSULTAT DES CONSULTATIONS PUBLIQUES EFFECTUÉES POUR LES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PROJET _____	126
ANNEXE N° 16 : LES FICHES DE SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES COMPOSANTES DU PMRII _____	130

LISTE DES TABLEAUX

TABLEAU 1: CARACTÉRISTIQUES DE L'INFRASTRUCTURE ROUTIÈRE TUNISIENNE _____	9
TABLEAU 2 : APPRÉCIATION DES IMPACTS SOCIAUX POTENTIELS _____	14
TABLEAU 3 : ESTIMATION DES BESOINS EN TERRES _____	19
TABLEAU 4 : ESTIMATION DU NOMBRE DE PERSONNES AFFECTÉES, PAR TRONÇON (ZONE) _____	20
TABLEAU 5 : COÛT GLOBAL DE LA COMPENSATION ET DU PAR / + SOURCES DE FINANCEMENT _____	61
TABLEAU 6: COÛT GLOBAL DE LA COMPENSATION ET DU PAR / + SOURCES DE FINANCEMENT _____	62
TABLEAU 7: RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX DE LA CRC _____	126
TABLEAU 8: RÉCAPITULATIF DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COMPOSANTE S1 _____	126
TABLEAU 9 : RÉCAPITULATIF DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COMPOSANTE S2 _____	127
TABLEAU 10: RÉCAPITULATIF DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COMPOSANTE S3 _____	128
TABLEAU 11: RÉCAPITULATIF DE LA CONSULTATION PUBLIQUE SUR LA COMPOSANTE S4 _____	129

INFORMATION DE BASE

Nom du projet : Projet de modernisation routière II « PMRII »

Date d'élaboration du rapport : Novembre 2015

Rapport effectué par :

La Direction Générale des Ponts et Chaussées, Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire

- Mr Zouari Slah, Directeur général des ponts et chaussées
- Mme Hentati Faten, Directrice des études à la DGPC ;
- Mme Ouafi Najet, Directrice de l'unité BEI ;
- Mme Elloumi Salma, Chef de Service à la DGPC ;

Titre : CADRE DE POLITIQUE DE REINSTALLATION (CPR)

N° de téléphone : +216 71 844 049

E-mail : faten.hentati@mehat.gov.tn
elloumi_salma@yahoo.fr
najat.ouafi@mehat.gov.tn

LISTE DES ABREVIATIONS

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

RESUME

1. Description du projet

Le Projet de modernisation routière II (PMR II) comporte les composantes suivantes :

N/O	Intitulé du projet	Description du projet
Voiries Grand Tunis		
G1	Mise en 2x3 voies de la Pénétrante Sud	Le projet de « Mise en 2x3 voies de la Pénétrante Sud vise essentiellement la décongestion de la Sortie Sud et de la voie Z4. Il comporte principalement : - La mise en 2x3 voies de la Pénétrante Sud entre la route Z4 et la Sortie Sud sur un linéaire de 3 Km y compris l'élargissement du viaduc existant ; - Le recalibrage de la Sortie Sud sur une longueur de 6.0 Km avec réaménagement des différents échangeurs et nœuds au niveau de cet axe: (El Ouardia, Intercommunale Sud, RN3 et Bir El Kasaâ)
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris échangeur X4-X20.	Il s'agit de l'ouverture d'une nouvelle route pour assurer la continuité de la liaison entre la Voie X (première rocade de la ville) et la voie X. 20 (deuxième rocade de la ville de Tunis). Cette composante est divisée en deux sous composantes : • Sous composante G2-1 : Prolongement de la voie X4 entre voie X et X20 ; • Sous Composante G2-2 : Échangeur X4-X20.

Voiries Structurantes		
S1	Pénétrante Nord Sud de la Ville de Sfax	Cette route permet d'assurer une liaison Nord – Sud du côté du littoral sur une longueur de 35 km. L'origine du projet : Route RL 924 (Sidi Mansour) Fin du projet : Intersection avec la Route GP1 et la Rocade Km 11.
S2	Dénivellation de 8 carrefours sur la Rocade Km 4 de la Ville de Sfax	Il s'agit de déniveler 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax au niveau de la MC82, RVE911, MC81, RVE923, RVE920, GP13, GP14 et GP1 par le Sud.
S3	Dédoublement de la MC27 entre Nabeul et Kélibia du (PK 27 au PK 83)	Le projet englobe le dédoublement de la MC 27 entre le PK 27 au PK 80 subdivisée en trois sections comme suit : - Section 1 : Nabeul –korba du PK 27 au PK 42. Soit 15 Km - Section 2 : korba – Menzel Témime du PK 46 au PK6 9. Soit 23 Km - Section 3 : Menzel Témime – Kélibia du PK 71 au PK 80. Soit 9 Km -Section 4 : Rocade de Korba
S4	Déviations Zarzis MC 109 - 118 - 117: L = 20,8 Km en 2x2 voies par l'Ouest	Le projet consiste en : contournement de la ville situé à environ 5Km du centre ville. C'est un tracé qui correspond dans sa majeure partie et particulièrement entre la RL 975 et la RR 118 à l'itinéraire prévu par le plan d'aménagement.

2. Objectifs et raisons de la réalisation du CPR du PMR II, des PARs complets pour les composantes G1, G2, S1, S3 et S4

a) Objectifs et principes régissant la réalisation du CPR

Le CPR est un dispositif d'atténuation et de minimisation des effets de la réinstallation. Il est réalisé à chaque fois que l'impact social d'un projet sur la population pourrait entraîner des déplacements de personnes, des pertes de terres, de ressources et d'activités qui ne sont pas connus avec précision à l'avance.

Le présent CPR décrit les politiques et les procédures qui vont guider le processus de préparation des PARs nécessaires pour les différentes composantes du projet. 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 ou autres biens seront acquis pour (ou affectés par) l'exécution des projets du MR II. 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 les Normes de la BEI, ainsi que les mesures prises pour combler ces différences.

Son but est de clarifier les règles applicables et identifier les principes directeurs et les procédures à suivre en vue d'évaluer, de dédommager et de porter assistance aux personnes négativement touchées par un Projet.

Il vise spécifiquement à fournir un cadre en vue d'aider à améliorer et à rationaliser les procédures, normes juridiques et pratiques actuellement applicables aux évaluations environnementales et sociales portant sur la réinstallation involontaire.

A ce stade de développement du projet pour lequel l'information détaillée pour certains sous projets n'est pas encore disponible pour les composantes G1, S1, S2, S3 et S4), le présent rapport servira de document cadre pour le projet PMR II. Il sert notamment à établir les objectifs et principes de la réinstallation, ses modalités organisationnelles, et les mécanismes pour toute activité liée à la réinstallation qui s'avèreraient nécessaires lors de la conduction des activités du projet.

Quand toutes les informations sur les personnes affectées par le projet, sont connues, des plans d'action de réinstallation (PAR) ou des Plan d'action de réinstallation abrégés (PARA) spécifiques pour chaque sous-projet seront préparés selon la sévérité des impacts de chaque sous-projet(s).

Les objectifs de ce cadre correspondent à ceux décrites dans la norme environnementale et sociale n°6 du manuel environnemental et social de la BEI, sur la réinstallation involontaire, à savoir :

- ✓ Éviter, ou tout au moins réduire dans toute la mesure du possible, les déplacements de population induits par un projet en réexaminant sa conception.
- ✓ Atténuer les incidences sociales négatives découlant de la perte de biens ou de restrictions liées à l'utilisation de terrains a) en accordant des compensations

appropriées ou en fournissant d'autres moyens de subsistance, indépendamment de la légalité de l'occupation desdits terrains et b) en veillant à ce que les mesures de relogement soient mises en œuvre en consultation véritable avec les personnes touchées sur la base de leur participation informée.

- ✓ Aider les personnes déplacées à améliorer leurs conditions de vie ainsi que leurs moyens de subsistance, ou tout au moins à rétablir ces derniers.

Toute personne directement affectées par le projet PMR II socialement et/ou économiquement sera qualifiée comme étant une personne affectée par le projet (PAP). Celles-ci peuvent souffrir de (i) une relocalisation ou une perte d'habitat, (ii) une perte de biens ou d'accès à ces biens, (iii) une perte de source de revenu ou de moyen d'existence, que les personnes affectées aient ou non à se déplacer sur un autre site, et enfin (iv) la restriction involontaire de l'accès à des parcs définis comme tels juridiquement, et à des aires protégées entraînant des conséquences négatives sur les moyens d'existence des personnes déplacées.

Ce cadre doit donc couvrir toutes les activités du projet, et s'appliquer à toutes les personnes affectées par le projet quel que soit leur nombre, la sévérité des impacts, et si oui ou non les personnes affectées par le projet ont un titre foncier légal. Étant donné que la réinstallation affecte souvent les groupes les plus vulnérables et marginalisés (économique, politique et/ou socialement), le CPR doit être particulièrement sensible aux impacts que la réinstallation involontaire pourrait avoir sur ces groupes. Ceux-ci incluent donc, les pauvres, les femmes, les personnes n'ayant pas de terre, les personnes âgées, les enfants, les minorités ethniques, ou les personnes ayant certains handicaps physiques ou mentaux.

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 (ii) pourvues rapidement d'une compensation effective au coût intégral de remplacement pour les pertes de biens directement attribuables au projet.

a) Objectifs de réalisation des plans d'action de réinstallation

Les critères permettant de déterminer la nécessité du PAR pour le sous-projet sont les suivants :

1. Un PAR n'est pas exigé si le terrain doit être acquis et sera versé volontairement ou acheté sur la base d'un accord "acheteur consentant, vendeur consentant". Les conditions d'acquisition de terres doivent être documentées dans l'application des sous-projets. Tous les dons volontaires et les achats seront évalués afin de s'assurer que les propriétaires et les utilisateurs ne sont pas contraints de fournir des terres.
2. Un PAR, ou un plan abrégé de réinstallation (PARA), est requis, sauf exception pour toutes les opérations impliquant une réinstallation non-volontaire, telles que pour les personnes qui sont déplacées de terre ou des ressources productives et subissant les conséquences suivantes :
 - a. déménagement, la perte d'un abri, la perte de biens ou d'accès à des atouts importants pour la production ;
 - b. la perte de sources de revenus ou de moyens de subsistance ; ou

- c. la perte d'accès à des endroits qui offrent des revenus plus élevés ou des plus faibles dépenses pour les entreprises ou personnes.

Un PAR complet est requis dans les cas où plus de 200 personnes sont touchées. Si l'échelle et la gravité des impacts sont limités ou bien lorsque moins de 200 personnes sont déplacées, un plan succinct de réinstallation peut répondre à ces exigences.

Tous les sous-projets sont évalués afin d'identifier les impacts liés à l'expropriation et la réinstallation. Les visites de site font donc partie des critères déterminant si oui ou non il est nécessaire de rédiger et de mettre en œuvre un PAR. **Les critères et questions servant de filtre pour identifier la nécessité de mettre en place un PAR sont présentés dans l'annexe n°13.**

Il est important de noter que, comme le processus identifiant le besoin pour l'élaboration d'un PAR pour chaque sous-projet a été fait sans connaître le nombre réel de PAP, la décision est fondée sur les informations disponibles. La décision est basée sur une approche de précaution vis-à-vis des informations sur les parcelles expropriées / propriétaires.

En pratique, cela signifie que le nombre de parcelles doivent être au minimum multipliées par la taille moyenne des ménages dans le contexte tunisien, et ceci afin d'inclure les personnes touchées appartenant au ménage. De plus, les sites ont été évalués en tenant compte des PAP supplémentaires (ex. les locataires d'immeubles d'habitation, les emplois liés au besoin de l'exploitation ou encore les grandes zones commerciales où l'on peut s'attendre à trouver des employés).

La nécessité de l'élaboration des PARs complets a été identifiée pour les composantes G1, S1, S3 et S4.

La nécessité de l'élaboration d'un PAR ABREGE a été identifiée pour la composante G2.

Pas besoin de PAR pour la composante S2.

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 le modèle type du PAR présenté en annexe n°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 ou PARAs nécessaires pour les composantes **G1, G2, S1, S3 et S4**. 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 les normes de la BEI, ainsi que les mesures prises pour combler ces différences.

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 les exigences de la BEI relatives à la réinstallation involontaire des personnes affectées par projet 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 immeuble¹ 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 enquêtes sociales (recensement) et lors des travaux de la commission de reconnaissance et de conciliation (CRC) et l'établissement des Plans d'action de réinstallation (PAR) des différentes composantes du PMR II. Les commissions régionales dans les différents gouvernorats (Tunis, Ben Arous, Sfax, Nabeul et Zarzis) impliquées dans le cadre sociale assureront la compensation des occupants et des exploitants informels ainsi elles assureront l'aide aux groupes vulnérables.

Un mécanisme parallèle pourrait être proposé par le Promoteur (DGPC) pour prendre en compte ces cas informels en les aidant à se réinstaller. Le PAR décrira un mode opératoire de mis en œuvre.

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.

¹Selon 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)

INTRODUCTION

Ce document représente le cadre de politique de réinstallation relative à l'acquisition des immeubles nécessaires pour la réalisation du projet de modernisation routière II (PMR II) cofinancé par la Banque Européenne d'Investissement (BEI).

Le PMR II comporte les composantes suivantes :

N/O	Intitulé du projet	Description du projet
Voiries Grand Tunis		
G1	Mise en 2x3 voies de la Pénétrante Sud	Le projet de « Mise en 2x3 voies de la Pénétrante Sud vise essentiellement la décongestion de la Sortie Sud et de la voie Z4. Il comporte principalement : - La mise en 2x3 voies de la Pénétrante Sud entre la route Z4 et la Sortie Sud sur un linéaire de 3 Km y compris l'élargissement du viaduc existant ; - Le recalibrage de la Sortie Sud sur une longueur de 6.0 Km avec réaménagement des différents échangeurs et nœuds au niveau de cet axe: (El Ouardia, Intercommunale Sud, RN3 et Bir El Kasaâ)
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris échangeur X4-X20.	Il s'agit de l'ouverture d'une nouvelle route pour assurer la continuité de la liaison entre la Voie X (première rocade de la ville) et la voie X. 20 (deuxième rocade de la ville de Tunis). Cette composante est divisée en deux sous composantes : • Sous composante G2-1 : Prolongement de la voie X4 entre voie X et X20 ; • Sous Composante G2-2 : Échangeur X4-X20.

Voiries Structurantes		
S1	Pénétrante Nord Sud de la Ville de Sfax	Cette route permet d'assurer une liaison Nord – Sud du coté du littoral sur une longueur de 35 km. L'origine du projet : Route RL 924 (Sidi Mansour) Fin du projet : Intersection avec la Route GP1 et la Rocade Km 11.
S2	Dénivellation de 8 carrefours sur la Rocade Km 4 de la Ville de Sfax	Il s'agit de déniveler 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax au niveau de la MC82, RVE911, MC81, RVE923, RVE920, GP13, GP14 et GP1 par le Sud.
S3	Dédoublement de la MC27 entre Nabeul et Kélibia du (PK 27 au PK 83)	Le projet englobe le dédoublement de la MC 27 entre le PK 27 au PK 80 subdivisée en trois sections comme suit : - Section 1 : Nabeul –Korba du PK 27 au PK 42. Soit 15 Km - Section 2 : korba – Menzel Témime du PK 46 au PK6 9. Soit 23 Km - Section 3 : Menzel Témime – Kélibia du PK 71 au PK 80. Soit 9 Km
		-Section 4 : Rocade de Korba
S4	Déviations Zarzis MC 109 - 118 - 117: L = 20,8 Km en 2x2 voies par l'Ouest	Le projet consiste en : Contournement de la ville situé à environ 5Km du centre ville. C'est un tracé qui correspond dans sa majeure partie et particulièrement entre la RL 975 et la RR 118 à l'itinéraire prévu par le plan d'aménagement,

Ce **Cadre de Politique de Réinstallation (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 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.

En effet, la réglementation Tunisienne prévoit dans tous les cas l'indemnisation des personnes affectées. Toutefois dans certains cas et dans la mesure du possible, l'administration peut leur offrir d'autres alternatives d'échange à titre exceptionnel.

L'acquisition des immeubles passe par les étapes suivantes :

- L'enquête foncière et la préparation du dossier par le MEHAT comprenant :
 - Les listes descriptives comportant les noms des propriétaires ou présumés tels ;
 - Les plans parcellaires comportant les immeubles à acquérir.
- L'envoi de ce dossier au Ministère du Domaine de l'État et des Affaires foncières (MDEAF)
 - La préparation d'un rapport d'expertise par les services du MDEAF ;
 - La publication de l'intention d'expropriation pendant un (1) mois et l'enregistrement des oppositions ;
 - Les travaux de la commission de reconnaissance et de conciliation (**CRC**) consiste à convoque les concernés afin d'aboutir à un compromis, étudie les oppositions et établie son rapport final
 - La consignation des montants des indemnités à la trésorerie générale de Tunisie
 - L'établissement des contrats d'achat en cas de consentement et le recours à l'expropriation dans le cas contraire.

1. PRÉSENTATION DU PMR II

1.1. CADRE DU PROJET

Chercheurs et responsables politiques s'accordent pour souligner le rôle primordial de l'infrastructure routière dans le développement économique et la réduction de la pauvreté des pays en développement. La Tunisie, conscient des enjeux relatifs à son infrastructure, continue à accorder des investissements importants pour l'entretien et l'amélioration de son réseau routier afin de contribuer à l'essor économique et social du pays. Cette volonté de l'État Tunisien d'œuvrer pour la modernisation de l'infrastructure routière se traduit au travers des différents plans quinquennaux d'investissements.

Ci-après est présenté un tableau faisant l'état des lieux du réseau routier tunisien.

Tableau 1: Caractéristiques de l'infrastructure routière tunisienne

Caractéristiques de l'infrastructure routière tunisienne...	...En chiffres
Réseau routier tunisien (km)	19 431 km
Réseau routier tunisien revêtu (km et % du réseau routier tunisien)	14 931 km
Réseau autoroutier tunisien (km et % du réseau routier tunisien)	360 km
Densité du réseau routier	88 ml/km ²
Volume de circulation journalier (nombre de voitures par jour)	6125 voitures
Évolution annuelle du trafic (%)	6%
Pourcentage de déplacements de personnes effectués par voie routière	≈99%
Pourcentage de déplacements de marchandises effectués par voie routière	80%

Le réseau routier tunisien dessert l'ensemble des gouvernorats du pays et assure la liaison avec les pays frontaliers. Il existe cependant des disparités régionales qui ne peuvent être ignorées. En effet les régions Centre-Ouest et le Sud du pays sont relativement moins bien servies que les régions Nord et Littérales (Est), occasionnant au trafic des allongements de parcours, à cause de certaines lacunes routières. En outre, l'importance du linéaire du réseau revêtu ne permet pas d'affirmer qu'un niveau de service convenable est assuré en ce qui concerne particulièrement la capacité des routes. Enfin, en complément de ces disparités régionales, il est important de souligner que zones rurales et urbaines font toutes deux face à des défis considérables. Du fait de l'urbanisation rapide de la Tunisie (p. ex. : la population de Tunis s'est vu croître de l'ordre de 300% en 50 ans), il est devenu crucial de moderniser les réseaux routiers urbains.

Nombres de projets s'inscrivant dans le cadre du programme de développement régional sont menés afin d'éliminer progressivement les lacunes disséminées sur le réseau classé et de contribuer à la mise à niveau des infrastructures routières et au développement des échanges internationaux et intra/interrégionaux dans le pays.

Le projet Modernisation Routière II (PMRI) fait partie intégrante du programme d'investissement dans le secteur des infrastructures routières dont les objectifs finaux sont de :

- Moderniser et mettre à niveau les infrastructures routières en fonction du développement urbain et socio-économique ;

- Fluidifier la circulation et minimiser les pertes de temps enregistrés aux différents carrefours ;
- Décongestionner le trafic routier à l'intérieur des villes en déviant le trafic de transit ;
- Améliorer les conditions de sécurité pour les usagers de la route et les piétons ;
- Réduire les nuisances sonores et atmosphériques en améliorant la fluidité du trafic et en supprimant les fréquents embouteillages ; et
- Réduire les coûts de transport et favoriser le développement des échanges économiques.

Cela passera par de multiples aménagements, qui visent à structurer et à améliorer le réseau routier en Tunisie. Il touche deux composantes :

- Voies du grand Tunis ;
- Voiries structurantes des grandes villes ;

1.2. SOUS-PROJETS ET LEUR EMPLACEMENT

Le PMR II est une opération d'aménagements multiples comportant le financement de six sous-projets disséminés à travers le pays. Il comprend ainsi :

- deux sous-projets dans le domaine du Grand Tunis, relatifs à la construction de nouvelles voies d'accès ;
- Quatre sous-projets du réseau routier national dans les Gouvernorats de Sfax, Nabeul, et Zarzis, comprenant l'élargissement de routes, la création de rocades et de nouvelles voies de contournements

➤ Description et emplacement de la composante G1

L'axe Pénétrante Sud et Sortie Sud constitue actuellement la liaison principale entre le centre ville de Tunis et les banlieues Sud du Grand Tunis (Mégrine, Radès, Ezzahra, Ben Arous, El Mourouj, Hammam-lif, etc.)

Cet axe assure également la continuité :

- Nord : l'autoroute A4 (Tunis – Bizerte), la RN8, la Liaison Nord – Sud ;
- Sud : l'autoroute A1 (Tunis – Sfax).

➤ Description et emplacement de la composante G2

La X4 constitue une des radiales reliant les deux rocades du réseau routier du Grand Tunis (la voie X et la X20) voir Annexe 1 plan de situation.

Sa réalisation permettra de prendre en charge une grande partie du trafic issu des quartiers denses et fortement motorisés d'El Manar 1-2 et des jardins d'El Menzah, et soulagera par voie de conséquence les infrastructures structurantes avoisinantes, à savoir :

- la X3 qui est une radiale joignant la voie X à la X20 du côté ouest ;
- la X2 qui est une radiale joignant la voie X à la X20 du côté est ;
- les tronçons des rocades X et X20 entre les radiales X3 et X2.

De plus, la X4 permettra d'assurer un meilleur maillage du réseau routier du Grand Tunis étant donné qu'elle se situe à mi chemin entre la X3 et X2 qui se situent à une distance d'environ 2,4 km.

➤ **Description et emplacement de la composante S1**

La pénétrante Sud de la ville de Sfax prend origine au niveau du carrefour giratoire projeté dans le cadre des travaux de prolongement de la rocade Km11 juste en face de la station RTT de Sfax, s'étend sur 30 Km et se raccorde sur le giratoire existant au niveau de l'intersection de la rocade Km11 avec la route RN1.

➤ **Description et emplacement de la composante S2**

Les différentes intersections de la Rocade km 4 à Sfax avec les MC82, GP13, GP14 et la RN1 sont des carrefours plans gérés par des feux ; les intersections de la Rocade km 4 à Sfax avec les RL 911, RR81, la RL923 et la RL920 sont des carrefours giratoires.

La Rocade km 4 à Sfax est aménagée en 2x2 voies séparées par un canal à deux tronçons. Le premier correspond à celui de Kaïd Mohamed vers la mer de sidi Mansour et le deuxième à celui de Gremda vers la mer.

Les intersections de la Rocade KM 4 avec les MC82, RVE911, MC81, RVE923, RVE920, GP13, GP14 et GP1 sont aménagées en 2x2 voies.

➤ **Description et emplacement de la composante S3**

Le doublement de la route RR27 entre la ville de Béni Khiar et l'entrée de la ville de Kélibia comporte 4 sections :

- La première entre Nabeul et Korba, du PK27 au PK42, avec une longueur de 15Km ;
- la deuxième entre la ville de Korba et la ville de Menzel Témime, du PK46 au PK69, avec une longueur de 23Km ;
- la troisième entre la ville Menzel Témime et Kelibia, du PK71 au PK80, avec une longueur de 9Km.
- La quatrième section concerne la réalisation de la rocade de Korba.

La route RR27 traverse la Z.I d'El Mazraa, la ville de Tazarka sur, environ, 2 Km et la ville de Korba sur un linéaire d'environ 5 Km.

Compte tenu de la situation géographique et la distance réduite entre ces villes, soit 1 Km, la rocade s'étale sur un périmètre qui englobe ces deux villes et la Z.I d'El Mazraa.

L'axe de la rocade de Korba projetée prend naissance sur la RR27, juste à l'entrée de la Z.I d'El Mazraa coté Nabeul, au niveau du PK 36+300.

La section contourne la ville, intercepte la RL612 et s'oriente vers le nord-est pour traverser oued Abidis. Ensuite, elle traverse la RR44 au niveau d'un passage unique réservé par le PAU de Korba. Ce passage se trouve juste avant la zone industrielle de Korba, sur la RR44. Ensuite, elle contourne la ville de Korba, traverse oued Bouldin, traverse la route RL610 puis prend fin sur la RR27, au niveau du PK47+500. Soit un linéaire de 13,3 Km.

➤ **Description et emplacement de la composante S4**

La rocade de Zarzis, prend origine sur la RR 117, au Nord-Est de la ville de Zarzis et se termine sur la RR 109 au sud. C'est une ceinture par l'ouest de la ville permettant :

- D'éviter la zone urbaine de Zarzis présentant un tissu urbain de plus en plus dense,
- de desservir le centre ville de Zarzis, ses ports et ses zones urbaines et industrielles.

1.3. CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE D'INTERVENTION DU PROJET (ZIP)

➤ **Région de Grand Tunis**

La Pénétrante Sud et la Sortie Sud de Tunis, se situe dans le Grand Tunis à la limite Nord du gouvernorat de Ben Arous. Elle dessert les agglomérations de Mégrine, Cité sportive de Radès, Ben Arous, Ouardia, El Mourouj, Fouchana, etc.

➤ **Région de Sfax**

La région concernée est principalement la ville de Sfax et les environs (Teniour, Gremda, Menzel Chaker, Sidi Mensour etc....).

➤ **Région du Cap Bon**

La zone d'influence directe du projet intéresse presque toute la région du Cap-Bon. Elle comprend les délégations suivantes: Béni Khiar, Tazarka, Korba, Menzel Horr, Menzel Témime et Kélibia. Ainsi, on peut dire que la zone d'influence du projet concerne environ la moitié sud du Cap-Bon.

➤ **Région de Zarzis dans le gouvernorat de Médnine**

Située sur le littoral Sud-Est du pays, Zarzis est une presqu'île qui s'avance au Nord vers l'île de Djerba.

La ville de Zarzis est le siège d'une commune urbaine et un chef lieu d'une délégation, faisant partie du gouvernorat de Médenine.

Administrativement, Zarzis est découpé en 16 imadas.

Dans son contexte régional, la commune de Zarzis se distingue par :

- son poids démographique (2ème ville après Gabès),
- la richesse de son arrière-pays agricole,
- sa relative proximité de l'aéroport de Djerba,
- sa situation de point de passage du trafic entre Djerba, le sud du pays et la Libye,
- les potentialités touristiques de son littoral,
- et la richesse de sa mer.

1.4. MODALITÉS D'APPLICATION DU CPR

C'est un fait avéré qu'en cas de non-mitigation des impacts provoqués par le projet, la réinstallation involontaire s'effectuant dans le cadre de projets de développement peut engendrer des risques économiques, sociaux et environnementaux. L'objectif du Cadre de Politique de Réinstallation (CPR) est donc de traiter tous les cas de réinstallation involontaire qui pourraient survenir, ainsi que de clarifier les modalités d'organisation qui pourraient être nécessaires au cours des différentes phases du projet, allant de la préparation du projet à sa mise en œuvre.

Cela inclut compenser toutes les personnes affectées par le projet (PAP) pour la perte de terres, de propriétés et de moyens de subsistance résultant du déplacement et de la réinstallation, ainsi que d'aider ces personnes à se réinstaller et à s'adapter dans leur nouvel environnement. Le CPR peut être déclenché à chaque fois qu'une des activités du projet comporte l'acquisition de terrains et / ou le déplacement de personnes, causant la perte de terres, de biens, d'actifs, d'accès (à la terre, aux biens et actifs), de revenu ou de source de moyens de subsistance.

Or, au vu de la description de la nature du projet et de ses sous-projets, il semble inévitable que certaines activités des sous-projets nécessitent l'acquisition de propriétés, qu'il s'agisse de terres, immeubles, commerces, et peuvent dans certains cas entraîner la perte ou l'empêchement/restriction de l'accès aux ressources économiques. En effet, les sites adéquats pour les différents projets d'infrastructures économiques et sociales arrêtés dans le cadre du plan de développement se composent dans leur majorité de terrains appartenant à des particuliers dont l'acquisition est indispensable pour la réalisation de ces projets.

De plus, Il est statué dans le paragraphe n°20 de la norme n°6 du manuel environnemental et social, qu'un cadre de politique de réinstallation (Resettlement policy framework) est exigé si le projet implique des sous-projets.

Si le cadre de politique de réinstallation sont clairs et que les plans de réinstallations sont bien conçus et bien mis en œuvre, ils pourraient représenter de bonnes opportunités de développement. En mettant en place des mesures d'atténuation des impacts, la politique est utilisée afin de s'assurer que les personnes affectées par le projet ne seront pas impactées négativement par les projets financés par le MEHATet la BEI.

2. IMPACTS SOCIAUX POTENTIELS

2.1. LES IMPACTS POSITIFS ET NÉGATIFS

Impacts positifs : Le projet PMR II devrait se traduire par de multiples effets positifs qui sont associés à ce type de projets d'infrastructures. Globalement, le projet devrait avoir un impact positif sur le développement économique dans les régions concernées de Tunisie.

L'amélioration des infrastructures et la fourniture d'accès est essentiel pour le développement du commerce et du tourisme. C'est particulièrement le cas pour les améliorations apportées sur le Développement Régional et les voiries structurantes améliorant les infrastructures transfrontalières à la fois en Algérie et en Libye et l'amélioration de la clé nord-sud et est-ouest couloirs qui contribueront à l'intégration géographique des régions de l'ouest et du sud du pays. En outre, la fourniture d'accès aux opportunités d'emploi à travers l'amélioration de la mobilité du marché du travail, notamment l'accessibilité géographique, la diminution des temps de trajets et l'amélioration de la sécurité routière, est également importante pour le développement économique. Enfin, la réorientation du trafic lourd autour des villes de Sfax et Mahdia améliore la sécurité routière dans les zones urbaines.

Impacts négatifs : Les impacts sur les personnes, leurs communautés et leurs modes de vie peuvent se produire dans toutes les phases du projet tant au cours de la planification du projet, la construction et la phase opérationnel où les routes sont en cours d'utilisation. Les impacts résultent de l'introduction de caractéristiques spécifiques du projet ainsi que de la communauté locale et de la réponse individuelle. Les impacts sociaux du projet diffèrent selon la nature des communautés, par exemple, dans les zones urbaines, péri-urbaines et les zones rurales. Bien que chaque situation présente des impacts potentiels uniques, la liste suivante illustre les types d'impacts socio-économiques qui se produisent ou pourraient se produire en raison du projet.

Tableau 2 : Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°C	Composante	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
G1	Penétrante Tunis	Mise en 2*3 voies	Perte du terrain (2 ha)	Faible	Permanent
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-X20	Création d'une nouvelle route (Prolongement de la voie X4 entre Giratoire Maalagua et X20)	Perte du terrain (17ha)	Modéré	Permanent
			Perte des constructions (Trois petits habitats de superficie 60m2, Trois étables, Un garage, 3 clôtures, Une cuisine et trois abanquettes en vauillance de 70 m2		
		Construction de l'Échangeur X4-X20.	Perte des arbres (26 arbres d'olives, 10 arbres d'amendes)		
S1	Penétrante Nord Sud de la ville de Sfax	Création d'une nouvelle route	Perte du Terrain	Faible	Permanent

N°C	Composante	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
S2	Dénivellement de 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax	Réalisation de 8 échangeurs sur la route de cienteure km 4 à Sfax	Perte du terrain (2 ha)	mineur	Permanent
S3	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et la réalisation de la rocade de Korba	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et la réalisation de la rocade de Korba	Perte de Terrain	Faible	permanent
S4	Déviation de Zarzis MC 109-118-117 en 2*2 voies	Création d'une nouvelle route	Perte de Terrain	Modéré	permanent

2.2. DÉPLACEMENT DES RÉSIDENTS

Le Déplacement et la relocalisation des résidents est importante et peut conduire à des impacts supplémentaires sur la communauté. Les résidents déplacés pour la construction d'une route peuvent subir des effets supplémentaires tels que: l'impact économique résultant de l'acquisition d'un logement neuf à un nouvel emplacement ; un coût de transportation accru pour aller sur lieu de travail, ou dans le pire des cas, une baisse de revenu dû à la perte de l'emploi, elle-même dû au déplacement ; impacts sociaux en raison de la perturbation des relations sociales et de l'établissement des relations dans un nouvel environnement social, et des changements dans le type et les modalités de logement.

2.3. DÉPLACEMENT D'ENTREPRISES ET DE SERVICES COMMUNAUTAIRES

Les entreprises et les services communautaires (par exemple, les mosquées, les centres communautaires et les stations d'eau) connaissent un impact significatif quand ils sont enlevés ou relocalisés. Les entreprises et les services communautaires peuvent avoir des difficultés à obtenir des sites de réinstallation appropriés, ils peuvent perdre des clients, et, lors de la réinstallation, des coûts supplémentaires peuvent apparaître pour rétablir l'activité.

Les collectivités peuvent également souffrir la perte de l'accès aux services communautaires, impactant potentiellement la santé, l'éducation, le transport et l'approvisionnement en eau de la collectivité. En outre, dans les communautés rurales, la perte des services communautaires comme les services de soutien à l'agriculture et l'accès aux zones de pâturage ont des impacts significatifs sur les moyens de subsistance des ménages. La perte des services communautaires pourraient avoir des impacts négatifs sur les ménages vulnérables.

2.4. IMPACTS SUR LES RÉSIDENTS

Pendant la phase de construction, les habitants risquent d'être perturbés et incommodés par des détours, des fermetures de routes locales, la poussière, le bruit, la circulation d'équipements lourds sur les routes existantes, des changements dans le niveau de service, des risques accrus d'accident, et l'interférence avec les services d'urgence. Parfois, il y a des dommages vibratoires sur les structures environnantes.

Toutefois, les résidents peuvent bénéficier d'emploi dans la construction. Lorsque la route est ouverte à la circulation, cela provoque des impacts positifs pour de nombreux résidents. Le temps de déplacement, la consommation de carburant, les accidents et les désagréments pour les utilisateurs diminuent généralement. La route améliore l'accès à l'emploi, aux écoles, aux commerces, aux loisirs et aux services communautaires et de commodités. Ces effets peuvent être reflétés dans des valeurs foncières accrues. Cependant, il peut y avoir des effets négatifs pour certains résidents vivant à proximité de la route. Il s'agit notamment de l'augmentation du bruit, de la pollution et des impacts esthétiques.

Par ailleurs, la valeur d'un bien immobilier peut augmenter ou diminuer en raison des impacts précédemment mentionnés. Là où les impacts négatifs relatifs au bruit et à la pollution sont élevés, les habitants connaîtront davantage d'impacts négatifs étant donné que les valeurs immobilières diminueront. Dans les situations où les projets routiers se traduisent par des impacts positifs comme l'accès accru à l'emploi, au commerce ou aux loisirs, ceux-ci seront généralement suivis par une augmentation des valeurs immobilières. Les propriétaires de biens dans ces régions bénéficieront d'effets positifs importants. Il est cependant important de noter que pour les locataires, cette augmentation de la valeur de la propriété peut également entraîner une hausse des frais de location et même dans certains cas une nécessité pour les locataires de déménager vers des zones où le coût de la vie est moindre.

2.5. IMPACTS SUR LES ENTREPRISES ET SERVICES COMMUNAUTAIRES

Les Impacts socio-économiques sur les entreprises et les services communautaires peuvent être positifs ou négatifs. Pendant la phase de construction, des entreprises et des services communautaires peuvent perdre des clients. D'autres entreprises peuvent selon le cas acquérir de nouveaux marchés. Lorsque la route est ouverte à la circulation, les changements dans le type de trafic peuvent augmenter ou diminuer le nombre de clients pour une partie des entreprises et services communautaires.

2.6. IMPACTS SUR LA COMMUNAUTÉ

L'impact sur la communauté peut être positif ou négatif. Les impacts les plus importants sont susceptibles de résulter du déplacement des résidents, des entreprises et des services communautaires. Ceci affecte la communauté en tant que clients, membres de commerces et de services communautaires ; l'emploi et les relations sociales étant perdus. La perte de résidents peut avoir un effet supplémentaire de perturbation des relations sociales au sein de la communauté, créant une nouvelle perte pour ceux qui restent. La perturbation des résidents peut conduire à une perte de satisfaction de la vie dans la communauté et une participation réduite aux activités communautaires.

2.7. IMPACTS SUR LA COMMUNAUTÉ HÔTE

Toute communauté hôte qui reçoit les personnes déplacées est susceptible de connaître des problèmes sociaux. La croissance démographique soudaine, en particulier dans les opérations de réinstallation à grande échelle, peut rendre l'infrastructure existante et les services publics (telles que les écoles, les dispensaires, l'électricité et l'approvisionnement en eau) inadéquates. Les impacts peuvent se produire dans les cas où l'infrastructure n'est pas améliorée proportionnellement à la réinstallation. Ceci engendre pour la communauté hôte une détérioration des services. Il en va de même dans les cas où l'infrastructure existante pour la communauté hôte n'est pas mise au même niveau que celles prévues pour les

personnes réinstallées, laissant ainsi la communauté d'accueil avec le sentiment de ne pas avoir reçu de bénéfices équivalents. La concurrence pour les ressources entre les personnes déplacées et celles appartenant à la communauté hôtes, ainsi que la réunion soudaine de groupes socialement et culturellement incompatibles, peuvent ralentir l'intégration sociale et même stimuler des conflits sociaux.

2.8. IMPACTS LIÉS À L'EXPROPRIATION ET À LA RÉINSTALLATION

Le projet implique d'une manière générale des formes linéaires d'acquisition de terrains et, pour certains sous-projets, de la réinstallation et du déplacement économique. Contrairement à des relocalisations propres à chaque site, les problèmes de relocalisations linéaires se produisent en raison des défis qui surviennent fréquemment lorsque des actions de réinstallation doivent être coordonnées entre de multiples juridictions administratives.

La principale caractéristique d'un long mais assez étroit couloir d'impact apporte à la fois des avantages et des difficultés. D'étroites bandes de terre permettent généralement de ne déplacer que quelques personnes et sont souvent moins lourdes de conséquences parce que les couloirs étroits ont tendance à ne nécessiter l'acquisition que d'une partie des propriétés des riverains. Les terrains acquis sont souvent constitués d'une bande le long de la limite des propriétés qui n'exige pas la réinstallation des occupants ou utilisateurs et ne vont généralement pas à l'encontre de la viabilité économique des exploitations. Les projets linéaires peuvent généralement être redirigés afin d'éviter une forte concentration de population et une réinstallation à grande échelle. Si la réinstallation est nécessaire, cependant, les gens peuvent généralement être réinstallés dans la même zone - parfois, surtout dans les zones rurales, même sur la même parcelle de terre.

Les différents sous-projets consistent soit en la construction de nouvelles routes, soit à l'amélioration de celles qui existent déjà. Cette distinction influe également sur les impacts du projet en particulier en ce qui concerne l'acquisition de terrains. L'ouverture d'un couloir pour une nouvelle route nécessite l'acquisition de beaucoup plus de terrains, et les effets négatifs sont généralement plus sévères que dans la réhabilitation ou modernisation des routes. Les routes existantes ont généralement déjà un droit établi de passage et un droit de servitude. Bien que l'acquisition de nouvelles terres soit nécessaire pour des rocades, le redressement de courbes ou l'amélioration du bord de la route, l'acquisition est susceptible d'être plus modeste que dans les projets de construction de nouvelles routes. Même dans des projets impliquant peu ou pas d'acquisition foncière formelle, le déplacement peut néanmoins avoir lieu- parfois sur une grande échelle- dans un droit de passage existant ou dans des terres publiques.

Néanmoins, même l'acquisition de terres à petite échelle peut entraîner des difficultés importantes pour certaines personnes déplacées. Dans les zones rurales, les projets linéaires peuvent séparer en deux des communautés existantes ou isoler les communautés de leurs ressources productives et des centres d'emploi. Dans les zones urbaines, ils peuvent déloger de nombreuses personnes sans titre foncier. Bien que les projets linéaires aient généralement des effets moins graves que d'autres projets, ils constituent malgré tous des défis considérables en matière de planification de réinstallation. Les consultations et participations peuvent être difficiles si le projet s'étend sur de nombreux domaines. Les projets impliquant des routes nécessitent fréquemment la réinstallation de personnes sans titre foncier, ce qui peut poser des problèmes au plan juridique ou politique. L'évaluation et la

réparation partielle (et souvent temporaire) des impacts peut être complexe et difficile. Les projets peuvent s'échelonner sur plusieurs années, afin que les questions de coordination organisationnelle soient susceptibles de survenir, ce qui souligne l'importance des systèmes de surveillance.

Le projet PMR II implique deux types de réinstallation et de déplacement :

Réinstallation en zone rurale– Déplacement des personnes dans les zones rurales résultant de l'acquisition de terres agricoles, de pâturages, de prairies ou de l'obstruction de l'accès à des ressources naturelles dont dépendent les populations affectées pour subsister (par exemple pour les produits forestiers et les zones de pâturage).

En zones rurales faiblement peuplées, un projet linéaire comme PMR1a a un impact minimal sur tout propriétaire foncier unique. La rémunération est caractérisée par un grand nombre de petits paiements pour la perte temporaire d'actifs tels que les récoltes sur pied. S'ils sont bien conçus, les projets linéaires peuvent facilement éviter ou minimiser la démolition de structures permanentes. Ceci a été démontré dans plusieurs des sous-projets PMRII. Les principaux défis liés à la réinstallation en milieu rural comprennent : la nécessité de rétablir des revenus basés sur l'exploitation des terres ou des ressources, et la nécessité de ne pas compromettre la continuité sociale et culturelle des communautés concernées, y compris les communautés d'accueil dans laquelle les populations déplacées peuvent être réinstallés.

Réinstallation en zone urbaine– La réinstallation en zone urbaine ou péri-urbaine se traduit généralement par le déplacement physique et économique qui touche le logement, l'emploi et les entreprises. Un défi majeur associé à la réinstallation en zone urbaine implique la restauration des moyens de subsistance basés sur les salaires ou les entreprises, ceux-ci étant souvent liés à la localisation (comme la proximité des emplois, des clients et des marchés). Dans une zone urbaine densément peuplée, un projet linéaire comme une modernisation du réseau routier peut exiger la démolition de structures le long du droit de passage, ce qui affecte considérablement un grand nombre de personnes. Les sites de réinstallation doivent être choisis afin de maintenir la proximité des personnes affectées à des sources établies de l'emploi et des revenus et de maintenir des réseaux de quartier. Dans certains cas, la mobilité des populations urbaines demande que les planificateurs de réinstallation soient particulièrement attentifs aux besoins des groupes vulnérables.

Les zones résidentielles et commerciales urbaine sont souvent sujettes à une activité économique informelle (non-officielle ou non autorisé). Le déplacement des entreprises non-officielles peut être désastreux pour les personnes y tirant leurs revenus et prive les communautés de l'accès à certains produits ou services. Les entreprises officielles et non-officielles potentiellement déplacées doivent être identifiées, et les recours appropriés doivent être mis au point. Ces recours varient cependant en fonction de la nature de l'entreprise et les impacts qui sont susceptibles de la toucher. Les entreprises officielles et non-officielles ayant des locaux fixes ont droit à une aide, selon le degré d'impact négatif sur leurs moyens de vie. Les vendeurs ayant des droits reconnus ou ayant une licence officielle ont établi des droits de propriété et ont droit à une aide à la réinstallation et à la réinsertion, qui doit inclure aussi les coûts administratives liés à l'obtention d'une licences, permis ou inscription etc..

2.9. IMPACTS SUR LES GROUPES VULNÉRABLES

La réinstallation involontaire affecte les segments pauvres et vulnérables des populations plus sévèrement que ceux qui ont une meilleure situation. Les pauvres, les femmes et les populations autochtones; ceux qui sont moins capables de prendre soin d'eux-mêmes(enfants, personnes âgées, handicapés) et d'autres groupes qui ne sont pas protégés par le droit national de compensation des terres (ceux qui n'ont pas de droits fonciers ou d'utilisation; communautés d'accueil et membres de la communauté restant dans la zone d'origine après la réinstallation) sont souvent sensibles aux difficultés et peut-être moins en mesure que les autres groupes de reconstruire leur vies après la réinstallation. Cependant, l'étendue, la nature et la gravité de leur vulnérabilité peut varier considérablement.

Le projet PMR II peut affecter les groupes vulnérables de plusieurs façons:

Dans les zones rurales, l'expropriation des terres agricoles, toutefois limitée, aurait un impact sur les ménages pauvres ayant peu de ressources productives. Ceux sans titres fonciers seront touchés plus fortement que ceux qui ont des titres fonciers.

Dans les zones urbaines, les zones résidentielles varient en termes de niveau de revenu, niveau de vie, de durée de résidence et d'appartenance ethnique ou régionale. Les terrains à acquérir sont souvent habités par des squatters, familles à faible revenu, ou des nouveaux migrants. Le coût élevé des terrains urbains, conjugué à une croissance rapide de la population, produit des pénuries chroniques de logements abordables dans de nombreuses villes. Les projets nécessitant la démolition de logements-en particulier de logements sociaux-peut facilement exacerber le problème de logement pour les ménages touchés sans droits de propriété et ayant des ressources limitées.

2.10. ESTIMATION DES BESOINS EN TERRES

Avec les linéaires indicatifs des tracés et des emprises, il est possible de faire une estimation des besoins en terres.

Tableau 3 : Estimation des Besoins en Terres

Composante	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	superficie nécessitant indemnisation (ha)
		(Km)		
G1	Pénétrante Tunis		55	25
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Échangeur X4-x20	2,7	17	15,7
S1	Pénétrante Nord Sud de la ville de Sfax	28	102	102
S2	Dénivellement de 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax		2	2
S3	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et la réalisation de la rocade de Korba	60	202	134,5
S4	Déviations de Zarzis MC 109-118-117 en 2*2 voies	21,2	109,5	104,1
Total		111,9	487,5	383,3

2.11. ESTIMATION DU NOMBRE DE PAPs

Pour les personnes affectées par le projet (PAP), il faut souligner que leur nombre exact ne sera connu de façon exacte que lors des enquêtes de terrain par un recensement au moment de la réalisation des Plans de réinstallation. La décision finale d'optimisation sur le tracé permettra de diminuer le nombre des PAP.

Toutefois, il est possible d'avoir une idée générale sur la probabilité de réinstallation (avec des ratios de PAP par hectare par exemple, compte tenu des impacts potentiels par zone) si on prend en compte les zones ciblées par le projet et la nature des activités, comme suit

Tableau 4 : Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
		(Km)		Ménage/Propriétaire	Personnes
G1	Penétrante Tunis		25	80	80
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-x20	2,7	15,7	33	84
S1	Penétrante Nord Sud de la ville de Sfax	28	102	1478	1478
S2	Dénivellement de 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax		2	35	35
S3	Doublage de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et la réalisation de la rocade de Korba	60	134,5	1562	1562
S4	Déviations de Zarzis MC 109-118-117 en 2*2 voies	21,2	104,1	530	530
Total		111,9	383,3	3718	3769

3. OBJECTIFS ET PRINCIPES RÉGISSANT LE PROGRAMME DE RÉINSTALLATION

A ce stade de développement du projet pour lequel l'information détaillée pour certains sous-projets n'est pas encore disponible, le présent rapport servira de document cadre pour le projet PMR-II. Il sert notamment à établir les objectifs et principes de la réinstallation, ses modalités organisationnelles, et les mécanismes pour toute activité liée à la réinstallation qui s'avèreraient nécessaires lors de la conduction des activités du projet.

Quand toutes les informations les personnes affectées par le projet, sont connues, des plans d'action de réinstallation (PAR) ou des Plan d'action de réinstallation abrégés (PARA) spécifiques pour chaque sous-projet seront préparés si la sévérité/qualité des impacts de(s) sous-projet(s) le nécessite.

Les objectifs de ce cadre correspondent à ceux statué dans le no. 6 de la BEI sur la réinstallation involontaire, à savoir :

- Éviter, ou tout au moins réduire dans toute la mesure du possible, les déplacements de population induits par un projet en réexaminant sa conception.

- Atténuer les incidences sociales négatives découlant de la perte de biens ou de restrictions liées à l'utilisation de terrains a) en accordant des compensations appropriées ou en fournissant d'autres moyens de subsistance, indépendamment de la légalité de l'occupation desdits terrains et b) en veillant à ce que les mesures de relogement soient mises en œuvre en consultation véritable avec les personnes touchées sur la base de leur participation informée.
- Aider les personnes déplacées à améliorer leurs conditions de vie ainsi que leurs moyens de subsistance, ou tout au moins à rétablir ces derniers.

Toute personne directement affectée socialement et/ou économiquement par le projet PMR II est qualifiée de personne affectée par le projet (PAP). Celles-ci peuvent souffrir de (i) une relocalisation ou une perte d'habitat, (ii) une perte de biens ou d'accès à ces biens, (iii) une perte de source de revenu ou de moyen d'existence, que les personnes affectées aient ou non à se déplacer sur un autre site, et enfin (iv) la restriction involontaire de l'accès à des parcs définis comme tels juridiquement, et à des aires protégées entraînant des conséquences négatives sur les moyens d'existence des personnes déplacées.

Ce cadre doit donc couvrir toutes les activités du projet, et s'appliquer à toutes les personnes affectées par le projet quel que soit leur nombre, la sévérité des impacts, et si oui ou non les personnes affectées par le projet ont un titre foncier légal. Etant donné que la réinstallation affecte souvent les groupes les plus vulnérables et marginalisés (économique, politique et/ou socialement), le CPR doit être particulièrement sensible aux impacts que la réinstallation involontaire pourrait avoir sur ces groupes. Ceux-ci incluent donc, les pauvres, les femmes, les personnes n'ayant pas de terre, les personnes âgées, les enfants, les minorités ethniques, ou les personnes ayant certains handicaps physiques ou mentaux.

Le cadre de politique de réinstallation inclut les mesures garantissant que les personnes déplacées sont :

- a) informées des options qui leur sont ouvertes et des droits se rattachant à la réinstallation ;
- b) consultées, soumises à plusieurs choix et informées des alternatives réalisables aux plans technique et économique ; et
- c) pourvues rapidement d'une compensation effective au coût intégral de remplacement pour les pertes de biens directement attribuables au projet.

4. MÉTHODOLOGIE DE PRÉPARATION ET DE MISE EN ŒUVRE

La BEI, dans son manuel environnemental et social (version 9.0) publié le 2/12/2013, met l'accent sur la complexité du processus de réinstallation, et sur l'importance de consulter une variété de parties prenantes comme les personnes affectées par le projet, le promoteur, les communautés hôtes et les agences gouvernementales. Inclure dès le départ toutes les parties prenantes pertinentes est nécessaire afin d'assurer que les impacts négatifs soient atténués et que les potentiels bénéfiques de la réinstallation soient durables.

La méthodologie a consisté à collecter et à analyser la documentation portant sur le l'environnement du projet, son contexte, sur le cadre législatif et réglementaire régissant l'environnement en générale. Un accent particulier est mis sur la gestion foncière en Tunisie, les politiques environnementales et les politiques de déplacement des populations ainsi que leur mise en parallèle avec les politiques opérationnelles de la BEI.

Dans sa conception, des rencontres et des consultations ont été menées auprès de différents acteurs impliqués dans la mise en œuvre du projet (DGPC, DREHAT, Ministères et Services concernés, Collectivités régionales, acteurs sociaux, populations) ; et dans la gestion de l'environnement et des ressources naturelles.

Aussi, des visites de terrain ont été effectuées au niveau de toutes les composantes du Projet MR II pour établir un état des lieux et d'évaluer la nature et l'ampleur des impacts potentiels, des acquisitions de terrain, l'estimation et la caractérisation des impacts et pertes potentielles. L'information détaillée sera fournie après le recensement lors de l'établissement des PAR.

Par ailleurs, le CPR doit établir : (i) les principes de réinstallation et de compensation, (ii) les modalités organisationnels, (iii) le cadre légal ainsi que les procédures à suivre, les droits et les procédures générales, (iv) les critères de conception appliqué pour chaque sous-projet. Le cadre est préparé conformément aux normes politiques du gouvernement tunisien et aux exigences de la BEI.

5. ESTIMATION DU COÛT DE COMPENSTION DES INDEMNISATIONS DES PAPS DU PMR II

N°comp	Projet	Gvt	Total L/Gt	Coût réalisation							
				Coût Marché	VP	VM	Cont + Res+ expro	SAV	Total	B	HB
	<u>Voiries Grand Tunis</u>										
G1	Mise en 2x3 voies de la Pénértrante Sud et de décongestion de la Sortie Sud	Tunis Ben Arous	9	113 000	7 910	7 910	11 070	110	140 000	70 000	70 000
G2	Voie X4 entre voie X et X20 yc ech. X4-X20	Tunis	3.5	30 000	2 100	2 100	25 770	30	60 000	30 000	30 000
	S/ Total Voiries Grand Tunis 2 prs 2gts =	3gts	12.5	143 000	10 010	10 010	36 840	140	200 000	100 000	100 000
	<u>Voiries Structurantes</u>										
S1	Pénértrante Nord Sud de la Ville de Sfax	Sfax	28	113 000	7 910	7 910	11 070	110	140 000	70 000	70 000
S2	Dénivellation de 8 carrefours sur la Rocade Km 4 de la Ville de Sfax	Sfax		130 000	9 100	3 900	2 800	200	146 000	73 000	73 000
S3	Doublement MC27 du PK 27 au PK 80 entre Nabeul et Kélibia L: 49 km yc rocade de Korba L:13 km	Nabeul	60	155 000	10 850	3 100	9 800	150	178 900	89 450	89 450
S4	Rocade de Zarzis (RR110-RR117-RR118-RR109) gt Mednine	Medenine	20.8	38 000	2 660	1 140	10 750	50	52 600	26 300	26 300
	S/ Total Voiries Voiries Structurantes 4 prs 3 gts =	3 gts	80.8	436 000	30 520	16 050	34 420	510	517 500	258 750	258 750
	TOTAL GENERAL 6 prs 5 gts	6 gts	93.3	579 000	40 530	26 060	71 260	650	717 500	358 750	358 750

Montant en Euro

163 068.18

Taux d'échange

6. REVUE DE LA LÉGISLATION TUNISIENNE RÉGISSANT L'ACQUISITION DES IMMEUBLES POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE

6.1. 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'État 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.

6.2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

6.2.1. 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 ;

6.2.2. 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.*²

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

6.2.3. 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 ;

²Selon 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 du cadastre ou son représentant : membre ;
- un représentant du ministère ou de l'entreprise bénéficiaire de l'expropriation (dans notre cas le MEHAT : 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 (MEHAT) 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 du cadastre, 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 MEHAT et du Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires foncières (MDEAF) puis on fait recours à ***l'attribution 4)*** de cette section.

➤ **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.

6.3. 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 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.

6.4. DISPOSITIONS DE CONSULTATION PUBLIQUE

La Commission de Reconnaissance et de Conciliation instituée par la loi n° 2003-26 du 14 avril 2003 autorise au Ministère du Domaine de l'Etat de procéder à la publicité de l'intention d'exproprier après avoir rassemblé les données réelles et techniques afférentes au projet.

La publicité se fait par affichage auprès 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 du terrain ou du logement précité (durée de l'affichage : 1 mois). Cet affichage d'un mois concerne l'intention d'acquisition de terrains pour le projet

Sont affichés les documents suivants

- les listes descriptives comportant les noms des propriétaires ou présumés tels ;
- les plans parcellaires concernant les terrains à acquérir ou à exproprier pour le projet.

Sont également utilisés pour la publicité, les moyens de communication auditifs et écrits. La commission convoque en son siège les propriétaires ou présumés tels, en vue d'arriver à un accord sur le montant de la valeur du bien à acquérir.

La partie administrative concernée sera tenue de consigner la valeur fixée par la commission au vu du rapport motivé qu'elle établit. Les ayants-droits doivent informer la commission de leur acceptation ou refus de la dite valeur.

Toute personne prétendant avoir un droit sur les terrains ou biens à exproprier est admise à faire opposition motivée auprès de la commission.

En cas d'opposition, la commission procède aux enquêtes nécessaires à cet effet. Les opposants sont convoqués à cette enquête par la voie administrative. Ils sont, ainsi que tous les autres intéressés, entendus et leurs observations sont consignées dans un procès verbal définitif établi par la commission. Elle autorise l'élaboration des plans de morcellement définitifs par le biais de l'OTC, organisme dûment habilité à cet effet.

7. 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, des représentants des gouvernements (délégué, omda, un représentant du municipalité, etc).

Le cadre social traitera toutes les PAPs rencontrées lors du recensement ne disposant pas de titres de propriétés formels (acte de propriété, contrat d'achat, etc) installées sur des terrains privés 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 la compensation ou l'aide nécessaire afin qu'elles puissent retrouver l'équivalent du bien perdu ou la source de

revenue 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.

8. 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.

9. RÉFÉRENCEAU MANUEL ENVIRONNEMENTAL ET SOCIAL DE LA BEI PUBLIÉ EN 2013

Selon le Manuel environnemental et social (version 9.0) de la BEI publié le 2/12 2013 qui décrit les standards de la BEI environnementaux et sociaux, 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. Les exigences de la BEI en matière de réinstallation involontaire prévoient ***l'élaboration d'un Plan de réinstallation pour les personnes qui seront déplacées de terre ou de ressources productives plus élevées.*** ***L'établissement des PARS*** est 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 les exigences 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, les exigences de la BEI visent 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 Européenne 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.

10. COHÉRENCE/CONFORMITÉ ET DIFFÉRENCE ENTRE LA LOI TUNISIENNE ET LES EXIGENCES DE LA BEI.

Le tableau suivant compare les exigences de la BEI relatives à la réinstallation involontaire 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 les exigences de la BEI, les exigences de la BEI prennent préséance.

Exigences de la BEI	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
<i>Sont éligibles à une compensation :</i> - les personnes qui ont un titre foncier ou autres. - les détenteurs de droits formels sur les terres (y compris les droits coutumiers et traditionnels reconnus par la législation du pays). - les personnes qui occupent et (ou) utilisent la terre mais ne détiennent pas de titre officiel pour des raisons objectives (des présumés de propriété). <i>Sont éligibles à une aide à la réinstallation</i> les occupants qui n'ont ni de droit formel ni titres susceptibles d'être reconnus sur les terres qu'elles occupent. Ces personnes ne seront pas indemnisées pour la terre mais pour les améliorations apportées au terrain ou les structures telles que des maisons et (ou) des petites entreprises, et peuvent être admissibles à une autre assistance en matière de réinstallation ou de réadaptation.	<i>Sont éligibles à une compensation :</i> - Les propriétaires d'un immeuble immatriculé ; - Les propriétaires d'un immeuble non immatriculé mais qui ont un acte de propriété ; - 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. - Les occupants ou exploitants qui possèdent un contrat de bail³, un fond de commerce, un contrat de location, etc.) - Les occupants informels d'un immeuble appartenant aux domaines de l'état (indemnité en surface après accord du MDEAF).	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 la compensation ou l'aide nécessaire aux occupants ou résidents et aux exploitants informels rencontrés sur l'emprise du projet afin qu'ils puissent retrouver une autre résidence (cas des occupants ou résidents ou une source de revenu équivalente (cas des exploitants) avant le démarrage des travaux y compris tous les frais. Pendant la phase de mise en œuvre et lors de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des occupants et des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.

³Selon 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).

Exigences de la BEI	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
Le titre de propriété n'est pas un critère d'éligibilité obligatoire pour que les PAPs aient une compensation ou une aide à la réinstallation.	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.	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.
Tous dégâts ou démolition des immeubles, causés par la procédure d'acquisition du terrain, indépendamment de leurs aspects juridiques et fonciers, sont compensés.	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 les occupants informels 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.	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.

Exigences de la BEI	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
Toutes pertes de cultures et de plantation sont compensées pour les exploitants du terrain.	Toutes pertes de culture et de plantation sont compensées pour les exploitants formels. Ces exploitants peuvent être : ▪ Les propriétaires du terrain ; ▪ Personnes qui ont un contrat de location ; ▪ Les exploitants d'un terrain appartenant au domaine de l'état ; Les exploitants informels, ceux qui occupent un terrain privé (sans contrat de location), ne sont pas compensés.	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 revenue équivalente. Lors des missions de suivi et de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.
Les PAPs sont informées et consultées des options qui leur sont offertes et des droits se rattachant à la réinstallation.	Tous les PAPs sont informées durant la phase d'études (par la consultation publique ⁴) Les attributions 2) et 3) de la CRC montrent que les PAPs formels sont bien informées (voir paragraphe 7.2.3).	Des consultations directes avec tous les PAPs (formelles, occupants informels, exploitants, locataires, etc.) seront organisées que ceux soient dans le cadre légal ou social et à travers la CRC ou à travers la commission régionale introduite dans le cadre social. Ces consultations se feront aussi lors des EIES et des PARs.
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. Les personnes déplacées qui nécessitent une relocalisation, sont pourvues : ▪ d'une aide (des indemnités de déplacement) pendant la réinstallation ▪ de logements ou de terrains à bâtir, ou, selon	Plusieurs cas se présentent : 1) L'acquisition à l'amiable et la cession volontaire peuvent se faire à titre gratuit ou moyennant une indemnisation . En effet la gratuité de la cession pour de petites parcelles est compensée par un avantage apporté par le projet. 2) L'expropriation se fait obligatoirement par consignation d'une indemnité juste et préalable . 3) Si le projet est réalisé sur une terre domaniale	▪ 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 la prise de possession du terrain ou le début des travaux. Le prix du marché est déterminé en fonction des prix de terrains et tous biens avoisinants par l'expert du ministère du domaine de

⁴ 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". 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).

Exigences de la BEI	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
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. ▪ 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. ▪ Une aide au développement qui s'ajouterait aux mesures de compensation, cas de perte des sources de revenu, telles que les viabilités des terrains sur lesquels implantés les structures, des mécanismes de crédit, la formation ou créations d'emploi	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 : 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). 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. b. L'échange des parcelles agricoles de même valeur est possible. 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. 5)	l'état. ▪ La compensation se fait pour tous les biens affectés à la valeur actuelle du marché suffisant pour obtenir des biens équivalents, de façon à garantir aux PAPs le remboursement du manque à gagner des biens à exproprier. ▪ 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.

Exigences de la BEI	LOI TUNISIENNE	Mesures pour corriger les écarts
La compensation pour les pertes des biens doit se faire au coût intégral de remplacement de ces pertes. 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'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. 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. <i>Tous les frais d'enregistrement de l'immeuble sont à la charge de l'administration expropriante.</i> L'article 20 du code des droits d'enregistrement et de timbre et textes d'application (CDET), présenté en annexe n°9, décrit le tarif des droits proportionnels et progressifs d'enregistrement est de 5% (voir tableau en annexe).),	▪ 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 la prise de possession 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. ▪ La compensation se fait pour tous les biens affectés à la valeur actuelle du marché suffisant pour obtenir des biens équivalents, de façon à garantir aux PAPs le remboursement du manque à gagner des biens à exproprier.
Le coût de réinstallation doit faire partie intégrante du budget de projet.	Le coût du projet intègre les coûts d'indemnisation et de compensation des PAPs.	Néant
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.	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.	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.
L'emprunteur est responsable d'un suivi – évaluation adéquat des activités de réinstallation	La législation tunisienne ne prévoit pas le suivi-évaluation adéquat.	Acte peut être comblé par la mise en place de mécanismes de suivi. Lors des missions de suivi et de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des personnes affectées par projet sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.

11. 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. 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 exigences de la BEI et la législation tunisienne applicable.

11.1. CRITÈRES D'ÉLIGIBILITÉ

Selon le manuel environnemental et social de la BEI, les personnes affectées par projet peuvent appartenir à l'une des trois catégories suivantes :

- Celles ayant un titre foncier formel sur les terres ; ou les droits d'utilisation des terres ; ou des droits coutumiers ou droits traditionnels sur les terres ;
- Celles qui n'ont ni droit formel, ni titre susceptibles d'être reconnus **sur les terres qu'elles occupent ou exploitent.**

Les occupants informels (squatters) reçoivent une aide à la réinstallation en lieu et en place de la compensation pour les terres qu'elles occupent ou exploitent, 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 BEI. Les personnes occupant ces zones après la date limite n'ont droit à aucune compensation pour la perte d'éléments d'actif autres que le foncier.

11.2. 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	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
1/Terre			
La perte permanente des terres	▪ Propriétaire d'un terrain immatriculé ▪ Propriétaire d'un terrain en cours d'immatriculation ▪ 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	▪ Terrain immatriculé ; ▪ Terrain en cours d'immatriculation ▪ Terrain non immatriculé avec un acte de propriété ; ▪ un terrain non	▪ 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. ▪ Si 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

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
	l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976).	immatriculé sans papier (après l'application de l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976).	celle-ci une superficie au moins égale à dix ares ⁵ , l'administration prend possession de toute la parcelle suite à une demande du propriétaire. ▪ 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.
	▪ Prémés 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.	▪ Terrain immatriculé appartenant au privé	▪ Pas d'indemnisation pour l'occupant informel sur le terrain 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.
Terre			
Perte permanente des cultures affectées ou perte de revenu des cultures prévu (tomates, blé, etc...).	Exploitant propriétaire	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur actuelle du marché 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 actuelle du marché 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.	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 et sera évalué sur les mêmes bases que les cas formels. Lors des missions de suivi et de l'évaluation finale ex-post du projet (, la

⁵ Un are=100 m² donc 10 ares=1 000 m²

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
			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 actuelle du marché qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âges, etc.), après un accord avec le MDEAF. En pratique le MDEAF donne son accord pour l'indemnisation. Le coût de remplacement pour les pertes de récoltes sera évalué sur les mêmes bases que les cas formels.
	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 actuelle du marché 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
Terre			
Perte permanentes des arbres ou de perte de revenus	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

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
	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 cadre social traitera dans la pratique aussi de compenser les arbres au prix du marché. Lors de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge et compensé de manière similaire aux exploitants formels.
	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.), après un accord avec le MDEAF. En pratique le MDEAF donne son accord pour l'indemnisation. Le coût de remplacement pour les pertes de récoltes sera évalué sur les mêmes bases que les cas formels.
	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.
2/Bâtiments et constructions			
Résidence ou construction habitable	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. La compensation se fait pour les résidences ou constructions habitables à la valeur actuelle du marché suffisant pour obtenir ou construire des résidences ou constructions habitables équivalentes, de façon à garantir aux PAPs le remboursement du manque à gagner des biens à exproprier.

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
	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.
	Locataire	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	Informel (aucun document et sans autorisation)	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	Informel (aucun document et sans autorisation)	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.	Informel (aucun document et sans autorisation)	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.
Bâtiment et construction			
Bâtiments inhabitables (garage, installation d'irrigation, clôtures, étables)	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	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. La compensation se fait pour tous les bâtiments inhabitables à la valeur actuelle du marché suffisant pour obtenir ou construire des structures équivalentes, de façon à garantir aux PAPs le remboursement du manque à gagner des biens à exproprier.

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
		(après l'application de l'article 25 de la loi n°76-85 du 11 Août 1976)	
	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 pour son activité.
	Occupant (locataire sans contrat de location)	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 pour son activité.
	Occupant informel d'une résidence implanté sur le domaine de l'état	Informel (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 son activité.
	Occupant informel d'une résidence implanté sur un terrain immatriculé privé	Informel (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 pour son activité.
	Occupant informel qui a construit un bâtiment sur un terrain qu'il ne lui appartient pas.	Informel (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 pour son activité.
3/Perte des infrastructures publiques (réseau d'assainissement, réseau de télécommunication, réseau d'alimentation en eaux potables, etc).			
Perte des infrastructures publiques	L'état : l'administration qui exploite ces infrastructures publiques.	Domaine de l'état	Déplacement et reconstruction de toutes ces pertes publiques (école, centre de santé, lieux de culte, lieux de loisirs, marché, etc.) 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.).
4/Perte des revenus et des moyens d'existences			
Cultures permanentes	Exploitant propriétaire	Terrain immatriculé	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

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
affectées ou perte de revenu des cultures prévu (tomates, blé, etc...).		appartenant au privé.	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 projet, 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 actuelle du marché qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âges, etc.), après un accord avec le MDEAF. 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
4/Perte des revenus et des moyens d'existences			
Arbres	Exploitant propriétaire	Terrain immatriculé appartenant au privé.	Indemnisation sur la perte de culture selon la valeur actuelle du marché 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

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
	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.	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 projet, 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 actuelle du marché qui dépend de leur type, nature, espèces de leur âges, etc.), après un accord avec le MDEAF. 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
4/Perte des revenus et des moyens d'existences			
Travail/Emploi	Propriétaire de l'entreprise	Fond de commerce ⁶ (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. L'estimation de la valeur de l'indemnité sur la perte de revenu prend en compte aussi de la période d'arrêt de l'activité jusqu'à sa reprise (en cas de réinstallation) pour les propriétaires qui vont reprendre leur activité. 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

⁶ 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	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
			réputation. 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.
5/Travail/Emploi	Travailleur/employée		Indemnisation des travailleurs et des employés avec l'accord du propriétaire de l'entreprise ou l'employant et à travers la commission régionale dans le cadre social pour trouver la solution adéquate ou pour les aider à trouver un travail.
Travail/Emploi	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 projet, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate. L'indemnité sur la perte de revenu sera évaluée sur les mêmes bases que les cas formels. la base de calcul de tous frais ou indemnisation liés à la réinstallation est présenté en annexe n°14.
6/Utilisation temporaire des terres lors de l'exécution des travaux du projet			
Utilisation temporaire de la terre lors de l'exécution des travaux	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 permanente des cultures ou des arbres 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 Le propriétaire a le droit de refuser de louer son terrain.

Type de perte	Éligibilité	Situation foncière	Compensation
Les dégâts causés par l'utilisation temporaire de la terre (l'entrepreneur est obligé de démolir une clôture ou une construction pour accéder au projet)	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.
7/Les groupes vulnérables			
Les groupes vulnérables	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.		Les personnes considérées comme vulnérables seront recensées lors de la Préparation des EIES et des PARs. La commission régionale dans le cadre sociale assurera l'aide des personnes vulnérables. Il s'agit des personnes vivant en deçà du seuil de pauvreté, les travailleurs sans terre (les femmes et les enfants, les minorités ethniques) et toutes les autres personnes affectées qui ne font pas l'objet d'une protection particulière dans la législation nationale. Lors des missions de suivi de l'évaluation finale ex-post du projet, la situation des exploitants affectés sera revue afin de s'assurer qu'elles ont été prises en charge de manière adéquate.

12. RECENSEMENT ET IDENTIFICATION DES PERSONNES VULNÉRABLES

Les groupes vulnérables sont ceux dont la vulnérabilité¹ risque de s'accroître du fait du processus de réinstallation. Il s'agit de ménages nécessitant de bénéficier des mesures de compensation ou de mesures additionnelles d'atténuation. Parmi les PAPS, les **personnes vulnérables** (personnes handicapées, personnes analphabète, les veuves et les femmes divorcées sans soutien, les handicapés et les vieillards dans des conditions très fragiles, précaires; et les malades mentaux 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 et 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 éligible 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 bien, et l'ampleur du déplacement, physique ou économique; (iv) des informations sur les groupes vulnérables, pour les quels 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.

Dispositions à prévoir dans le PAR : il s'agit surtout du suivi et de la poursuite de l'assistance après le déplacement ou la compensation. Cela peut passer par l'identification d'institutions susceptibles de prendre le relais à la fin des interventions du projet. L'assistance apportée peut prendre les formes suivantes, selon les besoins et demandes des personnes vulnérables concernées:

- assistance dans la procédure d'indemnisation (par exemple (i) procéder à des explications supplémentaires sur le processus, (ii) veiller à ce que les documents soient bien compris, (iii) accompagner la personne à la banque pour l'aider à percevoir le chèque d'indemnisation) assistance au cours de la période suivant le paiement afin que l'indemnité soit sécurisée
- assistance dans la reconstruction ;
- assistance durant la période suivant le déplacement ;
- assistance médicale si nécessaire à des périodes critiques, notamment durant le déménagement et la transition qui vient immédiatement après

Le tableau suivant décrit les catégories différentes des groupes vulnérables.

Personnes vulnérables	Aides
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	▪ Dans la mesure du possible, des consultations seront entreprises avec des personnes/familles vulnérables pour trouver des solutions appropriées aux cas spécifiques ▪ dans certains cas, appel sera fait à des services sociaux afin de supporter les cas vulnérables ▪ Un mécanisme participatif incluant les unités d'exécution du projet, des autorités locales et religieuses permettra de gérer d'autres cas de vulnérabilité.

12.1. DATE BUTOIR « CUT OFF DATE »

La date butoir est la date de cessation d'éligibilité. Cette date doit être publiée et clairement communiqué 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 les PAR pour toutes les composantes nécessitant l'élaboration d'un PAR.

12.2. LE PROCESSUS DE CONSULTATION

12.2.1. CONSULTATION ET PARTICIPATION PUBLIQUES

La consultation et participation de l'ensemble des parties prenantes au Projet devrait être réalisée durant tout le cycle du projet à différents niveaux :

- **Au niveau national** : consultation et information des Ministères concernés par le projet (MEHAT, MDEAF, MDCl, Ministère de l'environnement et du développement durable, ministère de l'agriculture, etc.)
- **Au niveau du Gouvernorat** : Autorités administratives et politiques, services déconcentrés (Gouvernorat, Délégation, Municipalité DREHAT, Direction Régionale des domaines de l'état, CRDA, ANPE, ONG etc.)

- **Au niveau de la délégation :** Autorités administratives et politiques (Municipalité, Délégation, Imada, ONG etc).
- **Au niveau secteur :** Chefferie traditionnelle, Autorités coutumières et religieuses, notables, Omdas, organisations communautaires de base; plus généralement, il s'agit de tenir plusieurs séances d'information avec toute la société civile ; etc..Des PV seront élaborés pour chacune des séances ;

La consultation devra s'inscrire dans une approche participative. Pour l'élaboration du PAR, l'enquête socio-économique sera une occasion d'information et de consultation des populations affectées.

A ce stade du PMRI, les consultations publiques effectuées sur les différentes composantes du projet sont limitées au niveau institutionnel (national). De ce fait, des consultations plus larges, au niveau des PAPs, seront effectuées lors de l'élaboration des PARs.

12.2.2. CONSULTATION DU CPR

Après sa signature par Mr le directeur général des ponts et chaussées, ce présent document sera publié sur le site de la Banque Européenne d'investissement et sur le site web du ministère de l'équipement, de l'Habitat et de l'aménagement du territoire. Il sera consulté sur place au sein des directions régionales d'équipements, des délégations des gouvernorats concernés par le projet.

12.2.3. CONSULTATION DES PARs

Le PAR provisoire établi par l'expert social désigné par la DGPC sera publié sur le site web du ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et de développement durable. Il sera consulté sur place au sein des directions régionales d'équipements, des délégations des gouvernorats concernés par le projet.

12.2.4. CONSUTLATION POUR TOUS LES PROJETS DU PMRII

Les personnes directement affectées par le projet et faisant partie de la matrice de compensation sont informées durant la phase d'études moyennant la consultation publique⁷. ***Les résultats de ces consultations publiques sont présentés en annexe n°15.***

Un recensement et une évaluation sociale des personnes dans le cadre de l'étude technique qui seront touchés par le projet (PAPs), 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.

⁷ Le ministère de l'équipement lance une consultation publique pour l'étude de l'APS (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". 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).

Ainsi, pendant la phase d'acquisition des immeubles pour cause d'utilité publique, ces personnes sont aussi informées par la publication⁸ d'un mois de la liste descriptive⁹ 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 7.2.3)]

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.

Des réunions spécifiques seront organisées avec les personnes affectées pour les informer du projet et pour négocier le montant d'indemnisation et prendre en compte les remarques et doléances (attributions de la CRC).

12.2.5. CONSULTATION POUR LES SOUS-PROJETS REQUERANT UN PAR

Lors de l'élaboration des PARs, l'expert social désigné par la DGPC organise des réunions de consultations et de négociations. Celles-ci doivent être réalisées pour informer les PAPs sur le projet et sur le PAR et pour discuter avec elles des options diverses du projet et du PAR. Les consultations aborderont aussi le processus de gestion des plaintes (son but, les procédures administratives et réglementaires, les personnes à contacter, etc.), le bureau d'études est invité à préparer des brochures en arabe et des fiches des plaintes qui décrivent ce processus aux PAPs et à les distribuer lors de réunions de consultations ainsi que lors du recensement.

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).

13. LE PROCESSUS DE GESTION DES PLAINTES

13.1. TYPES DES PLAINTES ET CONFLITS À TRAITER

Plusieurs types de conflits peuvent apparaître au cours du processus de réinstallation et c'est ce qui justifie la nécessité de mettre en place un mécanisme pour traiter certaines plaintes. Les plaintes peuvent aussi se faire contre le projet, le design du projet, et concernent la réinstallation (au niveau des PAR). Les problèmes qui peuvent apparaître peuvent être les suivants : erreurs dans l'identification des PAP et l'évaluation des biens ; désaccord sur des limites de parcelles ; conflit sur la

⁸La 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.

⁹La 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.

propriété d'un bien ; désaccord sur l'évaluation d'une parcelle ou d'un autre bien ; successions, divorces, et autres problèmes familiaux, ayant pour résultat des conflits entre héritiers ou membres d'une même famille, sur la propriété, ou sur les parts, d'un bien donné ; désaccord sur les mesures de réinstallation (emplacement du site de réinstallation ; type d'habitat proposé ; caractéristiques de la parcelle de réinstallation, etc.) ; conflit sur la propriété d'une activité artisanale/commerciale (propriétaire du fonds et exploitant différents, donc conflits sur le partage de l'indemnisation).

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 au représentant 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.

Le 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 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 gestions 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 aspect 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.

➤ **Processus1 : 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.

Dés 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 MEHAT 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 MEHAT 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 oraux et écrits 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 satisfaits de la décision finale.

Les résultats des consultations publiques effectuées sont présentés dans l'annexe n°XXX

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 tous 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 concernées.
4	Négociation avec les PAPs opposants	Après chaque réunion de négociation, le secrétariat de la CRC rédige un procès verbal qui résume tous 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 MEHAT 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 trier les cas informels. Les ONGs peuvent aider ses PAPs à se réinstaller en collaboration avec le gouvernement.

14. 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.

14.1. CADRE INSTITUTIONNEL DU PROJET

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

14.1.1. MINISTÈRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ;

- ❖ 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) (le suivi et la gestion des plaintes)

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 Européenne d'Investissement (Coordinatrice entre la BEI et l'administration)

Cette unité est créée par le décret n° 2013-62 du 4 janvier 2013, portant création d'unité de gestion par objectifs pour l'achèvement de la réalisation des projets d'infrastructure routière s'inscrivant dans le cadre de la coopération euro-méditerranéenne et cofinancés par la Banque Européenne d'Investissement et fixant son organisation et les modalités de son fonctionnement , elle est 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 du 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,
 - ✓ suivre l'exécution des travaux, identifier les difficultés et les problèmes susceptibles d'affecter les résultats opérationnels des projets et intervenir en temps opportun en vue d'en trouver les solutions appropriées,
 - ✓ 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 l'élaboration des rapports semestriels y afférents destinés au bailleur des fonds et suivre la consommation des crédits y affectés.
- 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.

- ❖ Direction générale des affaires foncières, Juridiques et du contentieux (DGAFJC)/Direction des affaires foncières (DAF) (coordinateur entre le MEHAT 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 MEHAT 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).
- ❖ 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.

14.1.2. 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 vénale et locative 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.

❖ Direction générale des expertises

Elle est chargée :

- ✓ L'établissement d'expertises et à la fixation des valeurs vénale et locative 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 ;

❖ 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 ;

❖ 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.

14.1.3. MINISTÈRE DES FINANCES

❖ Recette des finances

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

❖ Trésorerie Générale de la Tunisie (comptable payeur)

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

14.1.4. LE GOUVERNORAT, LA MUNICIPALITÉ, LA DÉLÉGATION ET IMADA

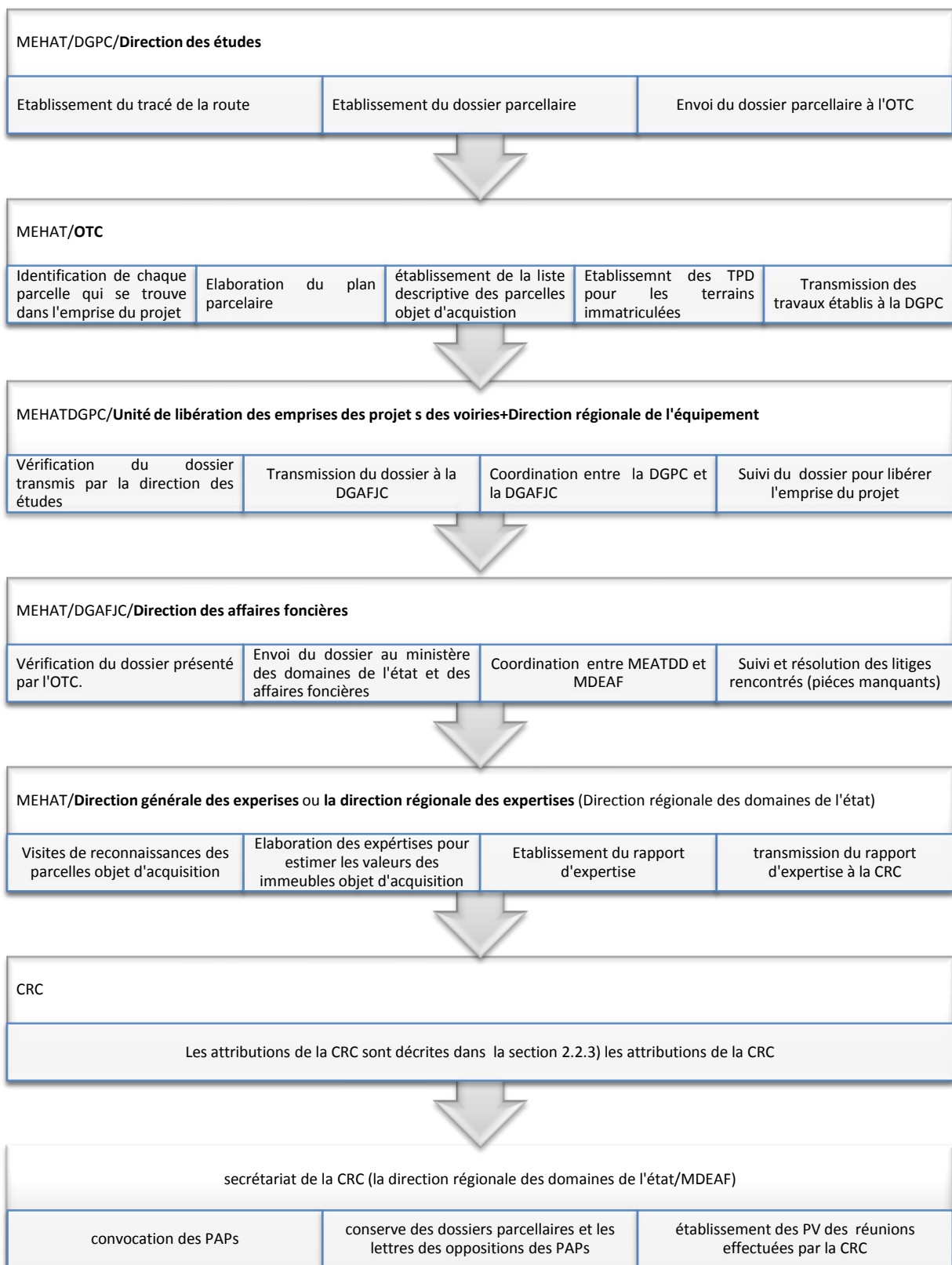
Par ces représentants, et surtout l'omda, on prend connaissance des personnes affectées par le projet, de leurs immeubles à exproprier et de leurs conditions de vie.

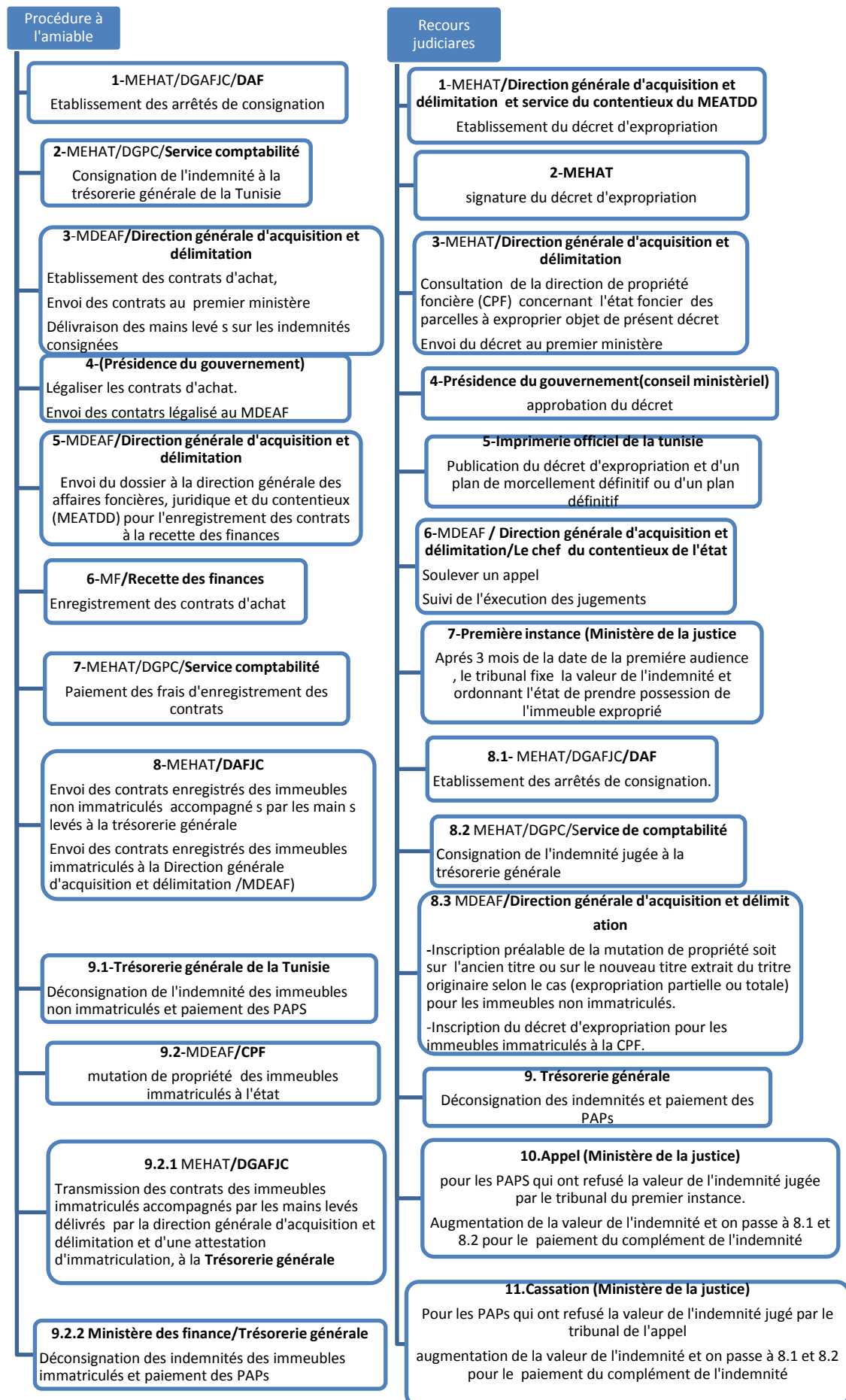
14.1.5. LES ONGS ET LA SOCIÉTÉ CIVILE

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.

14.2. LE PROCESSUS DÉCRIVANT LA PROCÉDURE D'ACQUISITION DE TERRAIN





15. 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 devront être préparés, revus et validés par tous les acteurs impliqués et/concernés par le processus de mise en oeuvre du MRI I avant le démarrage des travaux. Les PARs seront aussi approuvés par la Banque Européenne d'Investissement BEI.

La préparation de la réinstallation suivra les phases suivantes :

- **Phase 1 : Préparation**

Le CPR présente les principes généraux qui serviront de guides à toutes les opérations de réinstallation dans le cadre de l'exécution des activités du projet MR2. Si une composante du projet exige une ou des opérations de réinstallation, un Plan d'Action de Réinstallation (PAR) complet ou abrégé sera élaboré par un consultant spécialisé recruté par la DGPC. Le travail se fera en étroite collaboration avec toutes les parties prenantes y compris les populations affectées. La préparation, l'implémentation et le suivi et évaluation des PARs est placé sous la coordination du DGPC. La DGPC contractera un consultant/expert social au travers un bureau d'étude pour préparer chacun des PARs

- **Phase 2: Approbation du PAR**

Le PAR doit faire l'objet de validation suivant un processus pour s'assurer qu'aucun individu ou ménage ne soit déplacé avant que la compensation ne soit payée. En cas de réinstallation involontaire, les sites de réinstallation involontaire doivent être préparés et mis à la disposition des individus ou ménages affectés. Une fois que le plan de réinstallation est approuvé par les autorités compétentes nationales, il est transmis à la BEI pour évaluation et approbation.

- **Phase 3 : Mise en oeuvre des PAR**

La mise en œuvre du PAR se fera suivant un processus effectué sous la supervision des autorités territoriales concernées (Gouvernorat, Mairie, Omda, etc.), des ONGs, des PAPs concernées. Il doit faire l'objet d'une large diffusion au niveau de toutes les parties prenantes et des collectivités concernées. La Partie responsable des paiements (Ministère des finances) doit être informée suffisamment à temps pour la mobilisation des ressources. ..

- **Phase 4 : Supervision et suivi de la mise en œuvre du PAR**

La coordination et le suivi du processus seront assurés, au niveau national par la DGPC (Direction des expropriations) et au niveau local, par les CRC et au besoin des ONGs et des consultants qui vont assister les leaders locaux dans la préparation et l'exécution des ces tâches de compensation/réinstallation au jour le jour. Des rapports périodes doivent être préparés pour informer de l'état d'avancement des difficultés rencontrées pour permettre aux autorités compétentes de prendre des mesures correctives le cas échéant. Un expert social sera également associé à la DGCP durant la phase d'implémentation et le suivi et évaluation des PARs. L'expert social doit être familiarisé avec les standards des institutions financières internationales et avoir expérience dans la réinstallation involontaire.

De manière schématique, la préparation et le mis en œuvre du PAR suit les étapes ci-après :

- Etape 1 : Préparation du PAR (par le promoteur avec l'appui d'un expert)
- Etape 2: Approbation du PAR (niveau national et ensuite Bailleurs de fonds)
- Etape 3 : Diffusion du PAR (à toutes les parties prenante)
- Etape 4 : Mise en œuvre du PAR (installation des instances chargées de l'exécution)
- Etape 5 Paiements de la compensation des PAP (suite travaux CRC) ou consignation pour les cas non résolus
- Etape 6 : Mise à disposition des ressources (cas informels traités dans le cadre social)
- Etape 7 : Libération des emprises
- Etape 8 : Suivi-évaluation

16. LE SYSTÈME D'ÉVALUATION ET DE SUIVI

Le suivi et l'évaluation de la réinstallation sont deux aspects complémentaires. Le suivi vise à corriger « en temps réel » les méthodes utilisées durant l'exécution du PAR, alors que l'évaluation vise en plus de vérifier que les recommandations à suivre sont bien respectées, mais aussi (i) à vérifier si les objectifs généraux de la réinstallation ont été respectés et (ii) à tirer les enseignements de l'opération pour modifier les stratégies et la mise en œuvre dans une perspective de plus long terme. Le suivi sera interne, et l'évaluation externe.

De façon opérationnelle, la DGPC, par le biais de son consultant en réinstallation involontaire, ou un expert, entreprendra une évaluation ex-post pour toutes les sous-projets 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 Européenne d'Investissement. L'évaluation doit permettre d'identifier les pratiques qui marchent et celles qui ne marchent pas ce qui permettra d'améliorer les PAR futurs.

16.1. LE SUIVI

Il s'agit de s'assurer que toutes les PAP sont indemnisées, déménagées et réinstallées dans le délai le plus court possible et sans impact négatif. Le suivi traite essentiellement des aspects suivants : (i) suivi social et économique ; suivi de la situation des déplacés et réinstallés ; évolution éventuelle du coût du foncier dans la zone de déplacement en cas de réinstallation ; état de l'environnement et de l'hygiène ; restauration des moyens d'existence, notamment l'agriculture, le commerce et l'artisanat, l'emploi salarié, et les autres activités; (ii) suivi des personnes vulnérables ; (iii) suivi du système de traitement des plaintes et conflits; (iv) assistance à la restauration des moyens d'existence.

16.2. L'ÉVALUATION

Elle porte s'appuie sur les documents issus du suivi interne. Les évaluateurs procéderont à leurs propres analyses de terrain par enquêtes auprès des intervenants et des personnes affectées par le projet. L'évaluation des actions de compensation et éventuellement de réinstallation est menée par des experts compétents choisis sur la base de critères objectifs. Cette évaluation est entreprise après l'achèvement des opérations de réinstallation, à la fin du projet (évaluation ex post). Au minimum, les points suivants doivent être traités

- la conformité de l'exécution avec les objectifs et méthodes précisés dans le CPR et les PAR;
- la conformité de l'exécution avec les lois et règlements nationaux, ainsi qu'avec les standards de la BEI
- les procédures mises en œuvre pour les indemnisations, le déplacement, la réinstallation ;
- l'adéquation des indemnisations et des mesures de réinstallation par rapport aux pertes subies ;
- l'impact des programmes de réinstallation sur les revenus, les niveaux de vie, et les moyens d'existence des PAP, en particulier par rapport à la norme de la BEI sur l'amélioration, ou au moins le maintien, de leurs niveaux de vie à leur niveau précédent ;
- les actions correctives à prendre éventuellement dans le cadre du suivi.

Aussi bien pour le suivi que pour l'évaluation, des indicateurs doivent être identifiés et opérationnalisés pour faciliter la collecte et l'intégration des données mais aussi être assuré de ne pas omettre des aspects cruciaux.

17. 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 sous-projet ou PAR. Le financement sera assuré par les ressources propres de la Tunisie (budget de l'état), pour la partie expropriation. Tous les frais d'enregistrement liés aux opérations d'achat ou d'échange sont pris en compte dans le calcul de l'indemnisation. S'il s'agit d'un contrat entre les PAPS et l'administration, les frais sont à la charge de l'administration expropriante.

Tout le financement de la mise en place et l'implémentation du PAR est à la charge du METHAT (DGPC).

L'estimation du coût de l'élaboration et de gestion des PARs qui dépend du nombre des PAPS recensées, comporte le coût du personnel nécessaire pour la mise en œuvre des PARs (chef de mission, expert social, enquêteurs secrétaires, etc.), les frais de déplacements et de séjour (frais kilométriques et frais d'hébergement), les frais liés aux réunions de consultations et de négociation et les frais d'éditions (PARs, rapport de synthèse des plaintes).

Les deux tableaux suivants récapitulent les coûts d'estimation liés à l'expropriation pour chaque composante du PMRII.

Tableau 5 : Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Composante		Coûts en TND				Total par comp
		Compensation (tous les types de pertes de biens)	Préparation des PARs	Suivi de la mise en œuvre	Coût de l'aide à la réinstallation	
G1	Penétrante Tunis	6 020	50	50	ND	6 120
G2	Voie X4 entre voie X et X20 y compris Echangeur X4-x20	36 321	40	30	ND	36 391
S1	Penétrante Nord Sud de la ville de Sfax	8 210	50	50	ND	8 310
S2	Dénivellement de 8 carrefours sur la rocade km 4 de la ville de Sfax	800	50	50	ND	900
S3	Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia et la réalisation de la rocade de Korba	9 090	50	50	ND	9 190
S4	Déviations de Zarzis MC 109-118-117 en 2*2 voies	3 723	50	50	ND	3 823
Budget		64 164	290	280		64 734

Tableau 6: Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	64 164	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	290	BEI
Suivi de la mise en œuvre	280	BEI
Coût de l'aide à la réinstallation	ND	BEI/ Budget Etat Tunisien
Total	64 734	

Annexes

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

Annexe n° 2:Modèle d'une Fiche d'enquête sociale¹⁰

ENQUÊTE PAP

Parcelle : (référence sur le plan parcellaire + Pk)

Superficie :

Linéaire longeant la route : mètres

ASPECT JURIDIQUE

I.1 Situation juridique du terrain : Domanial ☐ Privé immatriculé ☐
Privé non immatriculé ☐

I.2 Titre d'occupation : Propriété ☐ Location ☐ Indivision ☐
Occupation sans titre juridique ☐ Autre ☐

I.3 Durée de l'occupation : <1 an ☐ entre 1 et 5 ans ☐ >5 ans ☐

I.4. Personne assurant la tutelle des ayant droits mineurs :
Père ☐ Mère ☐ Aîné dans la fratrie ☐ Autre membre de la famille (préciser) ☐
Institution officielle ☐ (citer)

I.5 Personne assurant la tutelle des ayant droits handicapés ou interdits :
Père ☐ Mère ☐ Aîné dans la fratrie Autre membre de la famille ☐ (préciser)

ASPECT ÉCONOMIQUES

II.1 Vocation du terrain : Agricole ☐ Parcours ☐ Forestier ☐ Friche ☐ Autre ☐

II.2 Utilisation de la partie située dans l'emprise de la route

- Culture : nature de la spéculation :
Rendement moyen à l'hectare :
Production : (dans l'emprise).....
Prix moyen historique au kg :
- Arboriculture fruitière (type) :
Nombre d'arbres dans l'emprise :
Age, production annuelle moyenne :
Prix historique au kg :
- Arbres d'alignement (type) :

¹⁰ Ce modèle de fiche d'enquête sociale devra être revu, complété par le consultant désigné pour l'élaboration du PAR, et validé par la DGPC et la BEI avant la réalisation des PAR. La fiche devra être exhaustive et couvrir toutes les exigences de la Banque.

- Age :
- Prix du bois de feu au kg :
- Prix du bois d'œuvre au kg :
- Friche ou terrain de parcours (unités fourrages) :
 - Activité commerciale en bordure de la route : autorisée ☐ Informelle ☐
 - Stand de commerce : en dur ☐ Précaire ☐
 - Période d'activité commerciale : régulière ☐ saisonnière ☐
 - Type de service assuré à la clientèle de passage à la limite de la parcelle :
 - Revenu annuel en tant que prestataire de service :
 - Type de produit artisanal vendu :
 - Fabricant de produit artisanal : Épouse ☐ Enfants ☐ Soi-même ☐ Autre ☐
 - Stock existant :
 - Durée d'écoulement estimée pour le stock :
 - Prix unitaire :
 - Chiffre d'affaires estimé :
 - Type de produit agricole vendu :
 - Quantités annuelles approximatives produit 1 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 1 :
 - Quantités annuelles approximatives produit 2 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 2 :
 - Quantités annuelles approximatives produit 3 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 3 :
 - Quantités annuelles approximatives produit 4 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 4 :
 - Quantités annuelles approximatives produit 5 :
 - Chiffre d'affaires annuel approximatives du produit 5 :

Ouvrages édifiés dans l'emprise de la route projetée:

- Mur de clôture ☐ largeur/hauteur ☐ consistance :
- Grillage ☐ Dimensions
- Haie végétale ☐ consistance et dimensions
- Haie précaire ☐ consistance et dimension
- Puits ☐
- Dimensions et équipement :
- Canal d'irrigation ☐ consistance et dimensions :
- Tuyauterie ☐ consistance et dimensions :
- Étable en dur ☐ en structure légère ☐
- Local commercial : en dur ☐ Superficie ☐
- Local commercial précaire ☐
- Abri en dur ☐ Abri précaire ☐

- Autre (préciser) :.....

ASPECT SOCIAUX

- Composition du ménage : ménage simple ☐ ménages multiples ☐
Père ☐ Mère ☐ Nombre d'enfants ☐ Nombre d'ascendants ☐ Autres ☐
- Nombre total de personnes vivant au sein du ménage :.....
- Activité du père :.....
- Activité de la mère :.....
- Activité des enfants de plus de 18 ans :.....
- Activité des enfants mineurs :.....
- Existence d'ayant droits mineurs : Oui ☐ Non ☐
- Nombre d'ayant droits mineurs : Oui ☐ Non ☐
- Existence d'ayant droits handicapés ou interdits : Oui ☐ Non ☐
- Nombre d'ayant droits handicapés ou interdits : Oui ☐ Non ☐
- Durée de résidence sur les lieux :.....
- Existence d'un moyen de locomotion : hippomobile ☐ cyclo ☐ véhicule ☐
- Services publics assurés en bordure de l'exploitation
- Existence de membres de la famille dans un rayon de 20 km :
Oui ☐ Non ☐

N.B

Démarche :

- Exploitation des états et plans parcellaires
- Repérage des exploitations avec des installations et/ou des activités en bordure de route
- Observation sur place des installations fixes
- Entretiens
- Recoupement avec les données recueillies auprès d'autres sources

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 TUNISIENNE — 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 intéressés 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, sauf accord contraire, en obtenir la rétrocession, à condition qu'ils demandent 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. — Préablement 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'accomplissement 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 aliotée 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.

1936

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE TUNISIENNE — 13 - 17 Août 1976

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 expropriées 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 1963 ;

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
HEDI 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 1963 ;

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

Vu le décret du 16 décembre 1968, portant création d'une commune à Mégrine ;

Vu la délibération du conseil municipal de Mégrine en date du 8 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 original 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 ayants-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.

Décète : 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.

Ce 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 charge 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 connaissance 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

- Dés-que la commission prenne en charge le dossier, et conformément à la 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. La 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 concerne 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 du 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 réglementaire 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 a 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'acquiescer l'immeuble à 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 siège 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 : 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
BIENS IMMEUBLES	
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 m ²	1%
- de 120,001 m ² à 300 m ²	2%
- de 300,001 m ² à 600 m ²	3%
- au delà de 600 m ²	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'écarter 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%
BIENS MEUBLES	
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° 10 : 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⁽¹⁾

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° 11 : 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 du la personne ayant enregistrée la plainte :

Date de dépôt de formulaire :

Annexe n° 12 : 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 bénéfices 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 présentées 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 associées 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 routière II (II)

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 PMR II, 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 routière II (PMR II), 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° 13 : Évaluation sociale des différentes composantes du projet

Voies du Grand Tunis : Composante G1				
Mise en 2x3 voies de la pénétrante Sud				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		25 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?	✓			
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		80 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)	✓			
Y aura-t-il une perte de logement ?		✓		
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?			✓	
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?			✓	
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?			✓	
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles	✓			
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?		✓		
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante G2				
Prolongement de la Voie X4 entre voie X et X20 y compris la réalisation de l'échangeur X4-X20				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		15.7 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?				
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		84
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)			✓	
Y aura-t-il une perte de logement ?		✓		• Trois petits habitats de superficie 60m² • Trois étables • Un garage • 3 clôtures • Une cuisine et trois banquettes en vaillance de 70 m²
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?		✓		• 26 arbres d'olives • 10 arbres d'amendes •
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?	✓			Il dépend de la période d'acquisition de terrain.
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?			✓	
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?		✓		La CRC a invité les PAPs qui se trouvent sur l'emprise de la sous composante et 70% des indemnités sont consignées à la trésorerie de l'état
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante S1 Pénétrante Nord, Sud de la ville de Sfax				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?				102 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?			✓	
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		1478 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)	✓			
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?			✓	
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?			✓	
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?				
Y aura-t-il aura une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?				
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante S2				
Dénivellement de huit (08) carrefours sur la Rocade Km 4 de la ville de Sfax				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		2 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?			✓	
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		35 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)			✓	
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?			✓	
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?			✓	
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?			✓	
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?			✓	
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?		✓		
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante S3				
Doublement de la RR 27 entre Nabeul et Kélibia (du pk 27 au pk 83)				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		134.5 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?	✓			
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		1562
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)	✓			
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?		✓		
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?	✓	✓		3248 arbres
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?	✓			
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?	✓			
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?			✓	
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Voies du Grand Tunis : Composante S4				
Déviation Zarzis RR 109-118-117 L=20.8 km en 2x2 voie par l'Ouest				
Questions de dépistage en relation avec la réinstallation involontaire				
Effets probables dus à la réinstallation involontaire	Inconnu	Oui	Non	commentaires (explications par exemple, des estimations ou réelle, de la taille, de l'échelle
L'acquisition de terrains sera-t-elle nécessaire ?		✓		104.1 ha
Des conceptions alternatives ont-elles été examinées afin de minimiser la réinstallation ?		✓		
Le site pour l'acquisition de terrains est-il connu ?		✓		
Y a-t-il des personnes vivant ou gagnant leur vie sur le site, qui n'ont pas de titre légal de propriété ou de droits de passage?	✓			
Y a-t-il des estimations ou des chiffres de personnes d'être affectées ?		✓		530 PAPs
Y a-t-il des groupes potentiellement vulnérables ou des personnes affectées par le projet (PAP) (par exemple les minorités, les peuples autochtones, les enfants, les femmes chefs du ménage)	✓			
Y aura-t-il une perte de logement ?			✓	
Y aura-t-il une perte de parcelles agricoles ?		✓		
Y aura-t-il une perte de récoltes, d'arbres, ou d'immobilisations?		✓		3997 arbres
Y aura-t-il une perte de commerces ou d'entreprises ?			✓	
Y aura-t-il une perte de revenus ou de moyens de subsistance ?	✓			
Les gens vont-ils perdre leur accès à des installations, des services ou des ressources naturelles			✓	
Des procédures de consultations ont-elles été développées ?			✓	
Actions :				
Faire la liste des actions encore non-réalisées qui doivent être approuvées avant l'évaluation du projet				
Plan d'Action de Réinstallation				

Annexe n° 14 : Barème utilisé par l'expert des domaines de l'état pour évaluer la valeur de l'indemnité

Barème d'estimation des terrains

Faisant partie de l'emprise du projet

Classification		Caractéristiques intrinsèques			Prix unitaire
Terrains Agricoles suivant la pédologie (classification des sols) et la vocation en sec et/ou en irrigue Et sur la base de la carte de protection des terres agricoles du gouvernorat					
A1		Périmètres publics irrigues (PPI)			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 accidentes, a pente raide, hydromorphes et/ou sale`s non aptes a l`agriculture			d / ha
Terrains à vocation urbaine (selon le plan d`aménagement urbain de la localité –Plan d`aménagement urbain (PAU))					
1		Selon cahier de charge du PAU			d / m ²
2					d / m ²
3					
Terrain a vocation Touristique					
4					d / m ²
Terrain a vocation industrielle					
5					d / m ²
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 ²
Domaine Prive de l`Etat		Domaine prive des collectivités publiques			Agricoles.....d / ha
Agricoles	urbain				Urbain.....d / m ²

Barème d'estimation des Plantations
Existantes sur les parcelles de terrains à acquérir
 Dans le cadre du projet

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 prises 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

Nature de l'ouvrage	État général		
	bon	moyen	mauvais
Puits de surface Diamètre inférieur a 3 mEm mètre profondeur (mp)	d / mp	d / mp	d / mp
Puits de surface Diamètre supérieur a 3 m	d / mp	d / mp	d / mp
Forage dans un puits (puits foré)	d / mp		
Abri moteur	d / m ²	d / m ²	d / m ²
Bassin	d / m ³	d / m ³	d / m ³
Etable et construction similaire	d / m ²	d / m ²	d / m ²
Abri bovin	d / m ²	d / m ²	d / m ²
Gourbis	d / m ²	d / m ²	d / m ²

N.B : Tout type de construction non pris en compte dans ce barème sera pris 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

L'estimation au cas par cas par mètre carre couvert sera suivant la nature des matériaux de constructions, la vétusté de l'immeuble
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 : Tout type de construction sera évalué directement par l'expert de la direction générale de l'expertise (**DGE**)

Annexe n° 15 : Résultat des consultations publiques effectuées pour les différentes composantes du projet

Tableau 7: Récapitulatif des travaux de la CRC

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées
Direction Générale des expertises	Recensement des PAPs	les PAPs sont très contentes de la nouvelle route
	Estimation des indemnités	
	Élaboration du rapport d'expertise	
CRC	Autorisation de la publication (affichage des états et plans parcellaires siège du gouvernorat)	
	Négociation avec les PAPs sur le montant de l'indemnité,	
	Fixation de l'indemnité	
	Établissement d'un rapport d'achèvement des travaux de la CRC	
	autorise la consignation du montant de l'indemnité	
Direction des affaires foncières juridiques et du contentieux	Établissement de 34 arrêtés de consignation du montant de l'indemnité	
Direction Générale des ponts et chaussées	Consignation de l'indemnité à la Trésorerie Générale de l'état Tunisien	

Tableau 8: Récapitulatif de la consultation publique sur la composante S1

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées
Gouvernorat de Sfax	*Revoir le tracé dans la zone de Taparura	*Une coordination entre la SEACNVS et le bureau d'étude est déjà faite concernant le tracé dans cette zone. * Une coordination est déjà faite.
Direction régionale du domaine de l'Etat	* Accélérer l'enquête foncière	
Municipalité de Sfax	* Couvrir le canal de la rocade KM4	
Direction régionale de l'environnement	* Présence de réseaux concessionnaires le long de la route	
Agence de protection du littoral	* Préparer une étude d'impact de la nouvelle route sur le fonctionnement de la SONATRAC.	
UTICA	*Programmer d'autres consultations publiques où seront invités des spécialistes dans le domaine de la culture, l'art et l'architecture afin de collecter plus de propositions qui ont pour but d'améliorer le projet	
STEG		
SONEDE		
TAPARURA (SEACNVS)		
Municipalité Tyna		
OMPP		
SNCFT		

Tableau 9 : Récapitulatif de la Consultation publique sur la Composante S2

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées
MUNICIPALITE SFAX	Vu l'existence de plusieurs locaux à usage commercial et des constructions existantes le long de la ceinture, les viaducs projetés vont constituer un effet masque, De ce fait il a été demandé à la DGPC de voir la possibilité de remplacer les viaducs par des tunnels.	La variante tunnel a été étudiée et écartée pour les raisons suivantes : il n'est pas possible d'assurer les distances d'entrecroisement réglementaires. Eviter les problèmes de drainage. Eviter des expropriations importantes.
DELEGATION SAKIET EZZIT	Prévoir la solution en sauts de moutons (des passages supérieurs qui enjambent la Rocade	
DELEGATION CHEHIA		
DELEGATION SAKIET EDDAIER		
SOCIETE TUNISIENNE DE L'ELECTRICITE ET GAZ		
*SOCIETE NATIONALE D'EXPLOITATION ET DISTRIBUSTION DES EAUX		
REPRESENTANTS DES DIVERS ONG		

Tableau 10: Récapitulatif de la Consultation publique sur la Composante S3

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées	Recommandations
DRE Nabeul	La coordination		
Municipalité Béni Khia	Libération des bords de la route	Prévenir les occupants sur le bord de la route (sans autorisation ou avec) de dégager l'espace public	Les occupants avec autorisation seront compensés pour les non autorisés appliquer la loi
Municipalité Tazerka	Le couloir choisi		
Municipalité Korba	Prévenir les agriculteurs pour planter les arbres brise-vent	La ville souffre de l'embouteillage et surtout en période estival qui devient le long de la journée	Aménagement de la rocade est urgent
Municipalité Menzel Hor	Accès de la localité	Approbation de l'aménagement	Aménagement d'un giratoire sur l'accès principal
Municipalité Menzel Témime	Le couloir choisi	La ville souffre de l'embouteillage	On ne peut choisir le couloir coté mer par crainte de faire obstacle entre la ville et ses plages
		Les terrains traversés sont de valeur agricole	
Municipalité Kélibia	Libération des bords de la route	En attente du projet compte tenu du trafic et demande de dévier le trafic hors Kélibia	Aménagement d'une rocade sur la ville de Kélibia
C.R.D.A.	Les réseaux existant ainsi que projetés		Coordination lors des travaux
SONEDE			
STEG			
Tunisie Télécom			
ONAS			

Tableau 11: Récapitulatif de la Consultation publique sur la Composante S4

Institutions rencontrées	Points discutés	Préoccupations exprimées	Recommandations
Direction Régionale de Medenine	Coordination		
Municipalité de Zarzis	-Respect du PAD de la ville -Raccordement de la Rocade à la zone touristique	-La ville de Zarzis n'a aucune ceinture permettant de relier les routes de la ville entre elles.	-Réaliser la ceinture en 2x2 voies.
		-encombrement du centre ville.	-assurer l'éclairage public.
		-inexistence de liaison avec la zone touristique.	
CRDA SONEDE STEG Tunisie Télécom ONAS MARETAP	Concessionnaires Existants	Déviations ou Protection des Réseaux existants	Coordination lors des travaux

Annexe n° 16 : Les fiches de synthèse des différentes composantes du PMRII

Fiche de synthèse de la Composante G1

Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
ENTREE DE TUNIS	Mise en 2*3 voies	Perte du terrain (2 ha)	faible	Permanent

Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
		(Km)			
	Mise en 2*3 voies	-	55	45%	25
	Total		55		25

Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
		(Km)		Ménage/Propriétaire	Personnes
	Mise en 2*3 voies	-	25	80	80
Total			25	80	80

Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
Terrain (m2)	250 000	24	6 000 000
CONSTRUCTION - forfait			20 000
Total			6 020 000

Fiche de synthèse de la composante G2

1. Tableau 1 Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
	Mnihla	Création d'une nouvelle route (Prolongement de la voie X4 entre Giratoire Maalagua et X20)	Perte du terrain (17ha)	Modéré	Permanent
		Construction de l'Échangeur X4-X20.	Perte des constructions (Trois petits habitats de superficie 60m2, Trois étables, Un garage, 3 clôtures, Une cuisine et trois àbanquettes en vaillance de 70 m2) Perte des arbres (26 arbres d'olives, 10 arbres d'amendes)		

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif (Km)	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
	Mnihla	Prolongement de la voie X4	2,7	14	92%	12,7
		Echangeur X20 X4		3		3
		Total		17		15,7

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif (Km)	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
					Ménage/Propriétaire	Personnes
	Mnihla	Prolongement de la voie X4	2,7	12,7	39	55
		Echangeur X20 X4		3	29	29
	Total			15,7	68	84

4. Budget estimatif de la réinstallation.

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain	157 000	230	36 110 000
	CONSTRUCTION - forfait			207 885
	OLIVES	26	100	2 600
	AMENDIERS	10	70	700
	Total			36 321 185

**5. Coût global de la compensation et du PAR / +
Sources de financement**

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	36 321	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	40	BEI
Suivi de la mise en œuvre	30	BEI
Coût de l'aide à la réinstallation	0	Budget Etat Tunisien
Total	36 391	

Fiche de synthèse de la Composante S1

1. Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
	Section 1-Route HABANA	Création d'une nouvelle route	Perte du Terrain	Faible	Permanent
	Section3-Sfax ville	Création d'une nouvelle route		Modéré	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
			(Km)			
	Section 1-Route HABANA	Création d'une nouvelle route	7,5	27	100%	27
	Section3-Sfax ville	Création d'une nouvelle route	20,5	75		75
		Total	28	102		102

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
			(Km)		Ménage/Propriétaire	Personnes
		Création d'une nouvelle route	7,5	27	396	396
		Création d'une nouvelle route	20,5	75	1082	1082
	Total		28	102	1478	1478

4. Budget estimatif de la réinstallation.

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain (m2)	1 020 000	8	8 160 000
	CONSTRUCTION - forfait			50 000
	Total			8 210 000

5.Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	8 210	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	50	BEI
Suivi de la mise en œuvre	50	BEI
Coût de l'aide à la réinstallation	0	Budget Etat Tunisien
Total	8 310	

Fiche de synthèse de la composante S2

1. Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
		Réalisation de 8 échangeurs sur la route de cienteure km 4 à Sfax	Perte du terrain (2 ha)	mineur	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif (Km)	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
		Réalisation de 8 échangeurs sur la route de cienteure km 4 à Sfax	-	2	100%	2
		Total		2		2

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif (Km)	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
					Ménage/Propriétaire	Personnes
		Réalisation de 8 échangeurs sur la route de cienteure km 4 à Sfax	-	2	35	35
	Total			2	35	35

4. Budget estimatif de la réinstallation

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain (m2)	20 000	35	700 000
	CONSTRUCTION - forfait			100 000
	Total			800 000

5. Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens	800	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	50	BEI
Suivi de la mise en œuvre	50	BEI
Coût de l'aide à la réinstallation	ND	Budget Etat Tunisien
Total	900	

Fiche de synthèse de la composante S3

1. Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
	Section Nabeul-Korba	mise en 2*2 voies de la RR27	Perte du Terrain	Faible	Permanent
	Section Korba-Menzel Témime	mise en 2*2 voies de la RR28		Faible	Permanent
	Section Menzel Témime-Kélibia	mise en 2*2 voies de la RR29		Faible	Permanent
	Rocade Korba	Création d'une nouvelle route		Modéré	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
			(Km)			
	Section Nabeul-Korba	mise en 2*2 voies de la RR27	15	76	50%	38
	Section Korba-Menzel Témime	mise en 2*2 voies de la RR28	23	12	50%	6
	Section Menzel Témime-Kélibia	mise en 2*2 voies de la RR29	9	47	50%	23,5
	Rocade Korba	Création d'une nouvelle route	13	67	100%	67
		Total	60	202		134,5

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
			(Km)		Ménage/Propriétaire	Personnes
	Section Nabeul-Korba	mise en 2*2 voies de la RR27	15	38	678	678
	Section Korba-Menzel Témime	mise en 2*2 voies de la RR28	23	6	110	110
	Section Menzel Témime-Kélibia	mise en 2*2 voies de la RR29	9	23,5	560	560
	Rocade Korba	Création d'une nouvelle route	13	67	214	214
	Total		60	134,5	1562	1562

4. Budget estimatif de la réinstallation.

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain (m2)	1 345 000	6,5	8 742 500
	arbres	3248	70	227 360
	CONSTRUCTION - forfait			120 000
	Total			9 089 860

5. Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Cout MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	9 090	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	50	BEI
Suivi de la mise en œuvre	50	BEI
Coût de l'aide à la réinstallation	ND	Budget Etat Tunisien
Total	9 190	

Fiche de synthèse de la composante S4

1. Appréciation des impacts sociaux potentiels

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Impacts sociaux potentiels	Appréciation	Temporalité
	Chammakh, Hassi Jerbi, Elogla, Oued Ettiyab, Khaoui Ghadir, El Hchem, Boutoffaha.	Création d'une nouvelle route	Perte du terrain (109.5 ha) Perte des constructions Perte des arbres	Modéré	Permanent

2. Estimation des besoins en terres

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Surface nécessaire (ha)	% domaine privée	superficie nécessitant indemnisation (ha)
			(Km)			
	Chammakh, Hassi Jerbi, Elogla, Oued Ettiyab, Khaoui Ghadir, El Hchem, Boutoffaha.	Création d'une nouvelle route	21,2	109,5	95%	104,1
		Total		109,5		104,1

3. Estimation du nombre de personnes affectées, par tronçon (zone)

N°	Zone d'intervention	Activités prévues	Linéaire indicatif	Besoin estimatif des terres à acquérir (ha)	Nombre de PAP estimé	
			(Km)		Ménage/Propriétaire	Personnes
		Création d'une nouvelle route	21,2	104,1	530	530
	Total			104,1	530	530

4. Budget estimatif de la réinstallation.

N°	Type des pertes	Besoin estimatif des terres/biens à acquérir	Coût unitaire par m2 en TND	Coût TND
	Terrain (m2)	1 041 000	3	3 123 000
	CONSTRUCTION - forfait			210
	OLIVES	3997	150	599 550
	Total			3 722 760

5. Coût global de la compensation et du PAR / + Sources de financement

Activités	Coût MD	Source de financement
Compensation (tous les types de pertes de biens)	3 723	Budget Etat Tunisien
Préparation des PARs	50	BEI
Suivi de la mise en œuvre	50	BEI
Coût de l'aide à la réinstallation	ND	Budget Etat Tunisien
Total	3 823	