

Lois

Loi n° 2024-33 du 28 juin 2024, relative aux bâtiments menaçant ruine (1).

Au nom du peuple,

L'Assemblée des représentants du peuple ayant adopté,

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

Chapitre premier

Dispositions générales

Article premier - La présente loi détermine les conditions, les modalités et les intervenants dans les bâtiments menaçant ruine, afin de les évacuer et de les remettre en état avec une restauration lourde, ou de les démolir et les reconstruire, et le cas échéant, de les exproprier, ainsi que les mesures propres à prévenir le danger et de garantir les droits des propriétaires, locataires ou occupants, et les impératifs de maintien de l'ordre public.

La présente loi fixe également les modalités d'intervention dans le cadre d'opérations d'ensemble de reconstruction, de rénovation, de réparation et de réhabilitation urbaine.

Art. 2 - Au sens de la présente loi, on entend par:

- **Les bâtiments menaçant ruine** : Tout bâtiment ou partie du bâtiment, quelque soit son état, vacant ou occupé, dont le constat sur terrain et l'expertise technique prévus au deuxième chapitre de la présente loi ont établi qu'il menaçait de s'effondrer et présentait un danger pour ses occupants ou le voisinage ou les tiers, ou les propriétés publiques ou privées, et nécessitant une intervention pour sa remise en état avec une restauration lourde ou sa démolition en totalité ou en partie sur la base d'un rapport d'expertise technique établi à cet effet.

- **Restauration lourde** : Tous les travaux liés à la réparation et au soutènement des fondations du bâtiment ou des colonnes ou des murs porteurs ou des plafonds, et en général de la structure du bâtiment, ainsi que tous les travaux nécessaires pour le rendre stable, équilibré et utilisable.

- **Danger imminent et certain** : Un danger certain dont le déroulement sera dans un avenir proche, et détectable à travers le constat sur terrain vu sa visibilité à l'œil nu.

- **Danger imminent** : Un danger existant, mais dont la survenance n'est pas connue avec certitude et ne peut être détectée par le constat sur terrain, mais plutôt par le biais d'une expertise technique.

- **Rénovation urbaine** : processus urbain qui vise à supprimer et à renouveler le tissu urbain ancien et menaçant ruine, à le doter de divers réseaux publics et à aménager les routes, et le cas échéant, les renouveler.

- **Réhabilitation et rénovation urbaines** : processus urbain qui vise à intervenir dans les quartiers contenant des bâtiments menaçant ruine, afin de les restaurer, les démolir ou les reconstruire, de les connecter aux différents réseaux publics et aménager les routes ou, le cas échéant, les renouveler.

Art. 3 - Les dispositions de la présente loi ne s'étendent pas aux bâtiments militaires et de sécurité qui sont régis par leurs propres textes juridiques, et aux bâtiments régis par le code de la protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels.

Art. 4 - Le propriétaire doit s'engager à conserver son bâtiment et il est responsable de tout dommage causé par son effondrement par suite de vétusté ou par défaut d'entretien ou par un vice de construction.

Chapitre II

Constats et expertises techniques

Art. 5 - L'obligation de signaler l'état du bâtiment menaçant ruine incombe au propriétaire.

L'obligation de signaler l'état du bâtiment menaçant ruine s'étend également au locataire, à l'occupant et au syndicat des propriétaires ou son représentant, s'il existe.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par l'Assemblée des représentants du peuple dans sa séance du 21 juin 2024.

Le président de la commune est avisé par tout moyen laissant une trace écrite et peut également être avisé de toute partie et par toute personne ayant intérêt.

Art. 6 - Les agents assermentés relevant des services techniques de la commune dans ressort de laquelle se trouve le bâtiment menaçant ruine, dont l'un parmi eux est un ingénieur spécialiste en génie civil ou architecte, doivent coordonner avec les agents assermentés des services techniques régionaux du ministère chargé de l'habitat et des services techniques du ministère chargé du patrimoine, procèdent à un constat sur le terrain pour diagnostiquer l'état du bâtiment, dans un délai maximum de sept jours à compter de la date de notification au président de la commune de l'état du bâtiment menaçant ruine.

Les résultats de ce constat sont consignés dans un procès-verbal comportant un diagnostic préliminaire de l'état du bâtiment et déterminant les mesures préventives urgentes devant être prises pour prévenir et éviter les dangers, y compris l'évacuation immédiate dans le cas où l'état du bâtiment représente un danger imminent et certain pour ses occupants, ou le voisinage ou les passants.

Art. 7 - Le représentant du ministère chargé du patrimoine doit mentionner dans le procès-verbal du constat précité que le bâtiment revêt une spécificité historique, patrimoniale ou architecturale, et dans ce cas, le président de la commune ne peut prendre aucune décision à son égard à l'exception des décisions d'évacuation immédiate et la prise de mesures préventives urgentes, en coordination avec les autorités locales et régionales, que suite à l'avis conforme du ministre chargé du patrimoine, et ce, dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de transmission du procès-verbal du constat du bâtiment menaçant ruine.

Toutefois, si le bâtiment objet du constat est protégé ou se trouvant à côté d'un monument historique classé ou sauvegardé, ou à l'intérieur des limites du site culturel, ou à l'intérieur des secteurs sauvegardés, le président de la commune transmet le procès-verbal du constat mentionné au ministère chargé du patrimoine dans un délai n'excédant pas trois jours à compter de la date de sa signature afin de prendre les mesures nécessaires conformément aux dispositions du code de la protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels.

Art. 8 - Le président de la commune doit, dans un délai maximum de sept jours à compter de la date de l'établissement du procès-verbal du constat, se faire délivrer une ordonnance sur requête de la juridiction compétente, afin de nommer un ingénieur inscrit sur la liste des experts judiciaires spécialisés en béton armé et structures portantes.

L'expert, judiciairement habilité doit dans un délai de 10 jours à compter de la date de l'attribution de la mission, établir un rapport préliminaire sur l'existence d'un danger imminent nécessitant ou non une évacuation immédiate.

Si le constat préliminaire établit l'existence d'un danger imminent nécessitant une évacuation immédiate, le président de la commune doit prendre une décision immédiate motivée d'évacuation et l'exécuter en coordination avec les autorités locales et régionales en vue de l'hébergement provisoire des victimes et doit prendre toutes les mesures préventives urgentes pour éviter l'effondrement et recourir à la force publique si nécessaire.

L'expert judiciairement habilité doit dans tous les cas remettre son rapport final dans un délai maximum d'un mois à compter de la date de sa désignation, comportant obligatoirement un diagnostic technique de l'état du bâtiment accompagné des plans techniques nécessaires et les mesures préventives devant être prises pour prévenir le danger, en stipulant si la situation nécessite d'évacuer le bâtiment et sa démolition partielle ou totale, ou une lourde restauration.

Le délai mentionné à l'alinéa précédent peut être prorogé de 15 jours si l'état du bâtiment nécessite une restauration lourde avec proposition des solutions techniques complexes pour la réparation des défauts.

Art. 9 - Le président de la commune, sur la base des résultats du rapport d'expertise final mentionné à l'article 8 de la présente loi, rend une décision motivée de démolition totale ou partielle ou de restauration lourde dans un délai maximum de sept jours à compter de la date de sa réception.

Art. 10 - Nonobstant les dispositions de l'article 8 de la présente loi, le président de la commune intéressé, en cas de danger imminent et certain constaté dans le procès-verbal de constat sur le terrain, doit après coordination avec les autorités locales et régionales, prendre toutes les mesures préventives urgentes pour protéger les habitants, le voisinage et les passants et les biens publics et privées afin d'éviter l'effondrement, et prendre une décision motivée pour l'évacuation immédiate et l'exécuter en recourant à la force publique si nécessaire, sans attendre les résultats du rapport d'expertise final.

Modalités d'intervention

Section première - La notification des décisions d'évacuation,
de démolition et de restauration lourde

Art. 11 - La décision d'évacuation est notifiée au propriétaire ou aux propriétaires, locataires et occupants dès son émission conformément aux dispositions des articles 6 et 10 de la présente loi par les agents de police municipale intéressée ou les agents de la garde municipale ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Elle est publiée au Journal officiel de la commune et sur son site électronique officiel. Une copie est affichée au hall du siège de la commune et à l'arrondissement municipal où se situe le bâtiment durant un mois ainsi que sur place à l'entrée dudit bâtiment, avec transmission d'une copie au représentant du syndicat des propriétaires, s'il existe.

La publication et l'affichage au hall du siège de la commune et sur place est considéré comme une notification légale de la décision à tous les propriétaires, locataires et occupants.

Une copie du procès-verbal du constat sur le terrain et du rapport d'expertise sur lesquels la décision d'évacuation a été fondée doit être déposée au siège de la commune ou de l'arrondissement municipal où se situe le bâtiment à la disposition du ou des propriétaires.

Art. 12 - La décision de démolition ou de restauration lourde est notifiée au propriétaire ou aux propriétaires, locataires, occupants, syndicat des propriétaires, s'il existe et les voisins dès son émission conformément aux dispositions de l'article 9 de la présente loi et par les mêmes procédures mentionnées ci-dessus.

Section 2 - L'exécution de la décision d'évacuation

Art. 13 - Le président de la commune doit en cas de danger imminent et certain et les cas de danger imminent prévus aux articles 6 et 8 de la présente loi et après la notification au ou aux propriétaires, locataires et occupants, évacuer le bâtiment immédiatement et en recourant à la force publique si nécessaire.

Art. 14 - L'obligation d'exécution de la décision d'évacuation s'impose au ou aux propriétaires en dehors des cas de danger imminent et certain et de danger imminent prévus aux articles 6 et 8 de la présente loi.

En cas de non-respect par les locataires ou occupants de la décision d'évacuation à compter de la date de leur notification, le ou les propriétaires doivent, dans un délai de trois mois à compter de la notification de la décision de démolition ou de restauration lourde, informer la commune intéressée afin de solliciter l'aide de la force publique pour son exécution.

Si le ou les propriétaires ne peuvent évacuer et démolir le bâtiment, ils peuvent proposer à la commune intéressée pendant la période susmentionnée :

- de le substituer et d'évacuer le bâtiment ou d'évacuer le bâtiment et le démolir, et le propriétaire s'oblige de le remettre en état avec une restauration lourde ou le reconstruire conformément aux règlements d'urbanisme et la législation en vigueur, après paiement de toutes les dépenses engagées par la commune suite aux interventions obligatoires.

- de le substituer et d'évacuer le bâtiment et le démolir ou de le reconstruire ou le remettre en état avec une restauration lourde, conformément aux règlements d'urbanisme et la législation en vigueur, et ce, dans le cadre d'une convention de partenariat qui définit les obligations et droits du propriétaire et de la commune.

Une convention-type de partenariat est approuvée par arrêté conjoint du ministre des finances, du ministre chargé des affaires locales et du ministre chargé de l'habitat.

Art. 15 - En cas d'absence du ou des propriétaires ou à défaut de leur identification ou en cas où ils n'ont pas exécuté la décision d'évacuation ou en cas de leur inaction après l'expiration du délai de trois mois, la commune intéressée se substitue obligatoirement à leur place pour évacuer le bâtiment, et ce, à leurs frais.

Section 3 - L'exécution de la décision de démolition

Art. 16 - Le président de la commune doit, dans les cas de danger imminent et certain et les cas de danger imminent prévus aux articles 6 et 8 de la présente loi, exécuter immédiatement la décision de démolition en coordination avec les autorités locales et régionales et en recourant à la force publique en cas de besoin. Les frais de démolition et d'enlèvement des gravats sont à la charge du ou des propriétaires.

Art. 17 - L'obligation d'exécuter la décision de démolition s'impose au ou aux propriétaires en dehors des cas de danger imminent et certain et de danger imminent prévus aux articles 6 et 8 de la présente loi.

En cas d'absence du ou des propriétaires ou de leur non-respect de la décision de démolition après l'expiration du délai de trois mois à compter de la date de la notification, la commune intéressée est tenue de les substituer, à leurs frais, pour démolir l'immeuble, enlever les gravats et indemniser les occupants, sans préjudice des dispositions juridiques relatives aux décisions de démolition et leur exécution prévues par la législation en vigueur.

Section 4 - L'exécution de la décision de restauration lourde

Art. 18 - Le ou les propriétaires doivent avant d'entamer les travaux à leurs frais, charger un architecte inscrit à l'ordre des architectes de Tunisie qui prépare un dossier technique pour l'obtention du permis de restauration lourde, à charge d'entamer ces travaux dans un délai n'excédant pas trois mois à compter de la date de notification de la décision de restauration lourde.

Le suivi de l'exécution des travaux est assuré obligatoirement par l'architecte précité et un ingénieur-conseil en génie civil.

Art. 19 - A défaut d'exécution par le ou les propriétaires de la décision de restauration lourde, et après l'expiration du délai de trois mois à compter de la date de notification, la commune intéressée est tenue de les substituer obligatoirement pour achever les travaux requis et, le cas échéant, évacuer l'immeuble et indemniser les occupants à la place et aux frais du ou des propriétaires.

Art. 20 - Le bâtiment en cause ne peut plus être occupé à nouveau qu'après avoir réalisé les réparations nécessaires et s'être assuré de la sécurité du bâtiment conformément à une attestation de conformité des travaux, établie par l'architecte énoncé à l'article 18, sur la base d'une attestation d'achèvement du contrôle technique sans réserve, délivrée par un contrôleur technique agréé par le ministère chargé de l'équipement et de l'habitat.

Section 5 - L'indemnisation des occupants

Art. 21 - Contrairement aux dispositions de l'article 5 de la loi n° 76-35 du 18 février 1976 relative aux rapports entre propriétaires et locataires de locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration publique telle que modifiée par la loi n°93-122 du 27 décembre 1993, et aux dispositions de l'article 8 de la loi n° 77-37 du 25 mai 1977, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux des bâtiments ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, le ou les propriétaires doivent, dans un délai maximum de trois mois à compter de la date de notification de la décision d'évacuation, indemniser les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou d'administration publique l'équivalent d'un an de loyer selon les loyers en vigueur dans la zone où se situe le bâtiment, et indemniser les locataires ou occupants de bonne foi des locaux de profession et les propriétaires des fonds commerciaux l'équivalent de quatre ans de loyer selon les loyers en vigueur dans la zone où se situe le bâtiment.

L'absence d'accord entre le propriétaire et l'occupant sur la valeur de l'indemnité à l'expiration du délai de trois mois susmentionné ne fait pas obstacle à la commune de se substituer au propriétaire conformément au chapitre IV de la présente loi.

Art. 22 - En cas d'absence du ou des propriétaires, leur inaction, ou le non dédommagement des locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ou de profession ou d'administration ou les commerces, la commune intéressée indemnise les occupants selon le prix du loyer en vigueur dans la zone où se situe le bâtiment, comme indiqué à l'article 21 de la présente loi.

Le prix du loyer est fixé selon l'appréciation de l'expert des domaines de l'Etat ou de l'expert judiciairement habilité.

Section 6 - Relogement des habitants et droit de priorité à la location et à l'acquisition.

Art. 23 - En cas de danger imminent et certain ou de danger imminent, la commune, en collaboration avec les services administratifs compétents et en coordination avec les autorités locales et régionales, s'engage à prendre en charge l'hébergement provisoire des occupants jusqu'à ce qu'ils soient en mesure de percevoir l'indemnité prévue aux articles 21 et 22 de la présente loi.

Art. 24 - La commune, en collaboration avec les services administratifs compétents, établit un rapport sur la situation sociale des habitants et le transmet à la commission prévue à l'article 25 de la présente loi.

Art. 25 - Une commission spécialisée dans chaque gouvernorat est chargée d'examiner et de vérifier les cas sociaux que la commune n'a pas pu traiter, et qui nécessitent des solutions dans le cadre des programmes sociaux des organismes publics.

La composition de cette commission, ses attributions et les modalités de son fonctionnement sont fixées par décret sur proposition du ministre chargé des affaires locales, du ministre chargé des affaires sociales et du ministre chargé de l'habitat.

Art. 26 - Les locataires des locaux à usage d'habitation, de profession ou d'administration ou commercial bénéficient du droit de priorité de louer ou d'acquérir après reconstruction ou restauration lourde par le propriétaire du bien, selon un loyer ou prix de vente nouveaux.

En cas de désaccord, le propriétaire devient désengagé de cette obligation.

Art. 27 - Les propriétaires, locataires et occupants des bâtiments menaçant ruine qui ont été expropriés conformément aux dispositions du chapitre IV de la présente loi, dans la limite de ce que permet le bâtiment neuf, jouissent d'un droit de priorité de louer ou d'acquérir ces locaux d'habitation ou ceux aménagés pour profession, administration ou commerce après reconstruction et restauration lourde par la commune.

Chapitre IV

Cas d'intervention par expropriation

Art. 28 - La commune, lorsqu'elle se substitue aux propriétaires et intervient obligatoirement pour évacuation et indemnisation des occupants conformément aux articles 15 et 19 de la présente loi, doit informer le ou les propriétaires de l'immeuble de toutes les dépenses qu'elle a engagées et qu'elle entend l'exproprier conformément à la législation relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 29 - Compte tenu des dispositions des articles 8 et 10 de la présente loi, la commune procède à la démolition du bâtiment menaçant ruine après publication du décret d'expropriation.

Art. 30 - Le dédommagement pour cause d'expropriation au profit des propriétaires est déterminé après déduction de toutes les dépenses engagées par la commune au titre des interventions obligatoires qu'elle a entreprises, y compris l'indemnisation des occupants et les travaux réalisés.

Art. 31 - Après avoir exproprié le bâtiment menaçant ruine et l'avoir évacué des occupants, la commune peut mettre en œuvre des projets urbains dans le cadre d'un partenariat avec des promoteurs immobiliers publics ou privés.

Chapitre V

Les opérations d'ensemble de reconstruction, de rénovation et de restauration des quartiers

Art. 32 - L'État, représenté par le ministère chargé de l'habitat, de sa propre initiative ou sur proposition de la commune intéressée, et dans le cadre de la mise en œuvre des programmes de logement pour rénover, restaurer et réhabiliter les quartiers et assurer la sécurité des citoyens et des biens, peut intervenir dans le cadre d'opérations d'ensemble pour réaliser des projets de rénovation ou de réhabilitation d'une zone constituée d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments menaçant ruine appartenant à l'État ou à des personnes privées.

Art. 33 - L'État représenté par le ministère chargé de l'habitat peut mettre en œuvre les projets mentionnés à l'article 32, que ce soit :

- Dans le cadre d'un partenariat avec les propriétaires, après conclusion d'une convention précisant les missions et obligations de chacun et les délais de leur mise en œuvre. Une convention-type de partenariat est approuvée par arrêté conjoint du ministre des finances, du ministre chargé des affaires locales et du ministre chargé de l'habitat.

- Après avoir exproprié les bâtiments menaçant ruine, dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Art. 34 - L'État représenté par le ministère chargé de l'habitat peut confier l'opération de reconstruction, de restauration, de réhabilitation et de réparation aux promoteurs immobiliers publics par des conventions conclues à cet effet et stipulant notamment les obligations suivantes :

- Le transfert de la propriété exproprié au profit du promoteur immobilier public.

- L'évacuation du bâtiment et indemniser les occupants.
- Le paiement du montant de l'indemnité d'expropriation au profit des propriétaires.
- l'indemnisation des occupants, propriétaires ou locataires des locaux d'habitation ou d'administration, de l'équivalent d'un an de loyer selon les loyers en vigueur dans la zone où se situe le bâtiment, et indemniser les occupants propriétaires ou locataires des locaux commerciaux ou de profession, de l'équivalent de quatre ans de loyer selon les loyers en vigueur dans la zone où se situe le bâtiment.
- Reloger les propriétaires occupants des locaux d'habitation ou de profession ou d'administration et de commerce dans le cadre d'une compensation en nature dans le nouveau bâtiment si aucune indemnisation numéraire n'a été convenue, ou leur doter de la priorité d'acquisition après reconstruction ou restauration selon un nouveau prix de vente.
- accordant aux occupants la priorité d'acquisition ou de location après reconstruction ou restauration selon un nouveau prix de location et de vente.
- affecter au moins 20% des logements réalisés pour le type social.

Chapitre VI

Les sanctions

Art. 35 - Sans préjudice des autres sanctions pénales, tout propriétaire, locataire et occupant qui n'ont pas respecté l'obligation de notification prévue à l'article 5 de la présente loi sont punis d'une amende de deux mille (2.000) dinars.

Art. 36 - Sans préjudice des autres sanctions pénales, tout propriétaire négligent ayant exposé autrui à des dommages n'ayant pas entraîné la mort du fait de l'état de menace de ruine de son bâtiment est puni d'une amende de cinq mille (5.000) dinars. La peine est portée au double si l'Etat ou la commune a préalablement adressé un préavis au propriétaire pour l'informer de l'état du bâtiment et de la nécessité de l'évacuer, le réparer ou le démolir sans y obtempérer.

Art. 37 - Sans préjudice des autres sanctions pénales, tout propriétaire négligent ayant exposé autrui à des dommages entraînant la mort du fait de l'état de menace de ruine de son bâtiment est puni d'une amende de cinquante mille (50.000) dinars. La peine est portée au double, si l'État ou la commune a préalablement adressé un préavis au propriétaire l'informant de l'état du bâtiment et de la nécessité de l'évacuer, de le réparer ou de le démolir sans y obtempérer.

Art. 38 - Sans préjudice des autres sanctions pénales, tout propriétaire ou occupant qui ne se conforme pas à la décision d'évacuation ou de démolition rendue par la commune est puni d'une amende de dix mille (10.000) dinars.

Art. 39 - Sans préjudice des autres sanctions pénales, tout propriétaire, locataire ou occupant dont la juridiction a établi qu'il a délibérément endommagé le bâtiment qu'il occupe, pour le rendre menaçant ruine, tel qu'indiqué à l'article 2 de la présente loi, est puni d'une amende égale à vingt mille (20.000) dinars.

Sans préjudice des autres sanctions pénales, tout propriétaire dont la juridiction a établi qu'il a délibérément endommagé le bâtiment qu'il possède ou occupe pour le rendre menaçant ruine tel qu'indiqué à l'article 2 de la présente loi, est puni d'une amende égale à cinquante mille (50.000) dinars. Si le bâtiment revêt une spécificité historique, patrimoniale ou architecturale, le propriétaire est puni d'une amende de cent mille (100.000) dinars.

Art. 40 - Les agents de police judiciaire prévus aux sous-paragraphes premier, 2, 3 et 4 de l'article 10 du code de procédure pénale sont chargés d'inspecter et constater les violations des dispositions de la présente loi et de dresser des procès-verbaux qui sont transmis au président de la commune et au ministre intéressé et soumis au procureur de la République territorialement compétent.

Ils sont également chargés d'inspecter et constater les infractions aux dispositions de la présente loi, d'y rédiger des procès-verbaux et de les transmettre aux autorités mentionnées à l'alinéa précédent :

- Les agents techniques municipaux assermentés.
- Les agents du corps technique assermentés et chargés du contrôle au ministère chargé de l'habitat.
- Les agents assermentés relevant du ministère chargé du patrimoine.

Chapitre VII

Dispositions transitoires

Art. 41 - Les dispositions de la présente loi ne s'étendent pas aux bâtiments menaçant ruine dont des décisions d'évacuation et de démolition ont été prises à leur égard à la date de son entrée en vigueur, qu'après les ayant constatés à nouveau par la commission technique mentionnée à l'article 6 de la présente loi.

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

Tunis, le 28 juin 2024.

Le Président de la République

Kaïs Saïed