

**Loi n° 90-17 du 26 Février 1990, portant Refonte de la Législation Relative à La
Promotion Immobilière modifiée et complétée par:**

Loi n° 91-76 du 2 Août 1991

Loi n° 91-98 du 31 Décembre 1991 portant Loi de Finances pour la Gestion 1992

**Loi n° 93-120 du 27 Décembre 1993 portant promulgation du Code d'Incitation Aux
Investissements**

Loi n° 2009-62 du 31 Juillet 2009

Loi n° 2013-54 du 30 Décembre 2013 portant Loi de Finances pour la Gestion 2014

Au nom du peuple,

La Chambre des Députés ayant adopté,

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

Chapitre Premier

Dispositions Générales

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

- De lotissement et d'aménagement de terrains destinés principalement à l'habitat;
- De construction ou de rénovation d'immeubles individuels semi-collectifs à usage d'habitation, commercial, professionnel ou administratif.

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

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

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

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

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

Chapitre II

De L'Agrément

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

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

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

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

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

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

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

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

Chapitre III

Des Obligations Du Promoteur et De l'Acquéreur

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

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

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

- a) la description du bien promis à la vente
- b) le prix et les modalités de paiement
- c) le délai de livraison
- d) la formule de révision du prix
- e) les pénalités de retard
- f) la garantie de bonne exécution des travaux.

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

Art.11 (bis) (Ajouté par la Loi n° 91-76 du 2 Aout 1991) Le promoteur immobilier est tenu de conclure la vente sur la base du prix convenu dans la promesse de vente dans le cas où il introduit des modifications au projet, touchant le nombre de logements, leur catégorie ou la qualité des matériaux de construction utilisés, et de nature à engendrer une augmentation des prix de ces logements supérieure à celle résultant de la fluctuation des prix.

Les mêmes dispositions sont applicables aux promoteurs immobiliers lotisseurs de terrains propres à la construction et ce, concernant le nombre de lots ou leur catégorie.

Au cas où ces modifications entraînent l'évincement de certains bénéficiaires de la promesse de vente, le promoteur immobilier paye à chacun d'eux des dommages-intérêts équivalents à 50% de la valeur des avances qu'il a payées, s'il est informé des modifications apportées dans les délais de livraison convenus dans la promesse de vente, et à 100% de la valeur des avances s'il en est informé après l'expiration de ces délais.

Art.12 (Modifié par la Loi n° 2009-62 du 31 Juillet 2009) Le promoteur immobilier ne peut recevoir ni versement, ni effet, ni dépôt, ni souscription d'une part du prix de vente avant la signature de la promesse de vente rédigée conformément aux conditions prévues aux articles 10 et 11 de la présente loi.

Après signature de la promesse de vente par les deux parties, l'acquéreur peut accorder des avances au promoteur immobilier contre une caution bancaire ou une caution délivrée par une société d'assurance en faveur de l'acquéreur dans les conditions prévues par le cahier des charges générales de la promotion immobilière.

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

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

Art.15- Abrogé et remplacé par la Loi n° 2000-94 du 11 novembre 2000 Le promoteur doit conclure un contrat de vente dans un délai d'un mois à partir du paiement du prix de l'immeuble objet de la promesse de vente.

Si l'objet de la vente consiste en un immeuble immatriculé, le contrat doit contenir les mentions prévues par l'article 377 du code des droits réels.

Néanmoins, le promoteur peut, avant la réalisation du plan de lotissement par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un géomètre agréé dans les formes légales en vigueur, conclure le contrat de vente en se référant au projet de lotissement.

Dans ce cas, le contrat doit mentionner le numéro de la demande de lotissement, la date de son dépôt, la date et le numéro du reçu de paiement des frais de lotissement.

Le promoteur est tenu d'entreprendre les démarches nécessaires relatives à la demande de lotissement et à l'accomplissement des procédures légales et réglementaires nécessaires à la création d'un titre foncier indépendant pour l'immeuble vendu.

La demande d'inscription doit être présentée, après la réalisation du plan de lotissement définitif à la conservation de la propriété foncière, en se référant au plan cité accompagnée d'un certificat attestant la conformité entre l'objet de la vente selon le projet de lotissement et son objet selon le plan de lotissement définitif.

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

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

Chapitre IV

Avantages Accordés aux Promoteurs Immobiliers et Aux Acquéreurs¹

Section1

Avantages liés à la constitution de l'entreprise

Art.18- Abrogé par la Loi n° 93-120 du 27 Décembre 1993 portant promulgation du Code d'Incitation Aux Investissements.

Section 2

Avantages Relatifs à l'Enregistrement

Art.19- (modifié par la loi n° 91-98 du 31 Décembre 1991 portant loi de Finances pour la Gestion 1992)² "Les promoteurs immobiliers bénéficient de l'enregistrement au droit fixe dans des actes de résiliation des promesses de vente".

Section 3

Avantages Liés Aux Projets Prioritaires Ou à Caractère Social

Art.20- Les investissements relatifs à chaque opération immobilière rentrant dans le cadre des dispositions de l'article premier de la présente loi peuvent être classés par le ministre chargé de l'habitat, dans la catégorie prioritaire ou à caractère social à la

¹ L'Intitulé du Chapitre 4 modifié par l'article 57 de la Loi de Finances pour la Gestion 1992

² Art 56 de la Loi de Finances pour la Gestion 1992

demande du promoteur immobilier après avis de la commission consultative de la promotion immobilière prévue à l'article 6 de la présente loi.

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

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

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

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

Art.22- Abrogé par la Loi n° 93-120 du 27 Décembre 1993 portant promulgation du Code d'Incitation Aux Investissements

Art.23- Abrogé par la Loi n° 93-120 du 27 Décembre 1993 portant promulgation du Code d'Incitation Aux Investissements

Section 4

Avantages Accordés Aux Acquéreurs³

Art.23 (bis) (Ajouté par la Loi n° 91-98 du 31 Décembre 1991 portant Loi de Finances pour la Gestion 1992, paragraphe 1er abrogé par la Loi n° 93-120 du 27 Décembre 1993 et modifié par la Loi n° 2013-54 du 30 Décembre 2013 portant Loi de Finances pour la Gestion 2013) : Sont enregistrés au droit proportionnel de 3%:

- Les actes portant acquisition auprès des promoteurs immobiliers de terrains viabilisés et destinés à la construction d'immeubles d'habitation,
- La première mutation à titre onéreux de logements construits par des promoteurs immobiliers. Le bénéfice de l'enregistrement au droit proportionnel de 3% est subordonné à la production d'une copie du procès-verbal de récolement et de certificat de conformité et de bonne exécution des travaux prévus par l'article 14 de la présente loi.

Le droit est liquidé sur la base de la partie de la valeur du logement qui excède 150 milles dinars sans que le droit perçu soit inférieur au droit fixe calculé sur la base du nombre des pages et des copies du contrat présenté à la formalité de l'enregistrement. En cas de changement de la vocation de l'immeuble, les bénéficiaires sont tenus de payer la différence entre le droit payé et le droit proportionnel dû sur les mutations immobilières majorée des pénalités de retard exigibles selon la législation en vigueur. **(ce paragraphe est ajouté par Loi de Finances pour la Gestion 2013)**

³ Art 58 de la Loi de Finances pour la Gestion 1992

Chapitre V

Dispositions Diverses

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

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

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

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

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

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

Art. 26- Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi et notamment la loi n° 77-47 du 2 juillet 1977 portant réglementation de la profession de promoteur immobilier et l'avant dernier alinéa de l'article 41 du code de l'urbanisme⁴.

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

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

⁴ *Le Code de l'Urbanisme ainsi que les textes qui l'ont modifiés et complétés sont abrogés par la Loi no 94-122 du 28 Novembre 1994, portant promulgation du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.*