

PROJETS DE PRODUCTION D'ELECTRICITE A PARTIR DES ENERGIES RENOUVELABLES EN TUNISIE

GUIDE D'ACCES AU FONCIER



PUBLIÉ PAR

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Siège de la société : Bonn et Eschborn

Bureau GIZ Tunis

B.P. 753 - 1080 Tunis Cedex Tunisie

T +216 967 220

F +216 71 967 227

giz-tunisien@giz.de

www.giz.de/tunisie

www.facebook.com/GIZTunisie

SOUS MANDAT DU

Ministère Fédéral allemand de l'Environnement, de la Protection de la Nature, de la Construction et de la Sûreté Nucléaire (BMU)

EN COOPERATION AVEC

Ministère de l'Industrie, de l'Energie et des Mines (MIEM)

Agence Nationale pour la Maîtrise de l'Energie (ANME)

PROJET

Appui à la mise en œuvre du Plan Solaire Tunisien (APST)

AUTEUR, DESIGN ET CONCEPTION

Ferchiou et Associés



AVERTISSEMENT

Les règlements et procédures relatives à l'accès à la composante foncière des projets de production d'électricité à partir des énergies renouvelables en Tunisie sont complexes. Plusieurs démarches et/ou étapes et procédures à entreprendre sont régies par des documents administratifs (circulaires ou notes internes) non publiés.

Par conséquent, il n'est pas toujours possible de fournir, de manière exhaustive, toutes les étapes du processus d'accès au foncier pour les projets d'énergies renouvelables, ou de pouvoir retranscrire la manière dont certaines procédures sont appliquées dans la pratique.

Les meilleurs efforts ont toutefois été déployés pour décrire l'état des lieux des processus existants et des procédures en vigueur **jusqu'à décembre 2020**.

La GIZ et ses partenaires d'exécution ne sauraient être tenus responsables de toute erreur ou utilisation abusive des informations contenues dans ce guide.

Enfin, ce guide ne peut en aucun cas remplacer ou être utilisé en lieu et place des textes de lois et circulaires administratives existantes en vigueur et/ou publiées par les autorités tunisiennes compétentes.

DATE

Décembre 2020

CONTACT

Pour toute d'information en relation avec le présent guide, vous pouvez vous adresser à :

guide.enr@energiemines.gov.tn

TABLE DES MATIÈRES

[PRÉFACE](#)

[ACRONYMES](#)

1 CONTEXTE GENERAL DE L'ACCES AU FONCIER POUR LES PROJETS ENR EN TUNISIE

1. [Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie](#)
2. [Les projets ENR en Tunisie](#)
3. [Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé](#)
4. [Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé](#)
5. [Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier](#)
6. [Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération](#)
7. [Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation](#)
8. [Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé](#)

2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

1. [Modalités d'accès au domaine public de l'Etat](#)
 1. [Domaine Public Forestier \(DPF\)](#)
 2. [Domaine Public Maritime \(DPM\)](#)
 3. [Domaine Public Hydraulique \(DPH\)](#)
 4. [Domaine Public Routier \(DPR\)](#)
2. [Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat](#)
3. [Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local](#)
4. [Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives](#)
5. [Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées](#)

Note: Cliquez sur la partie concernée pour accéder directement au contenu

PRÉFACE

La Tunisie vise par son Plan Solaire Tunisien (PST) à augmenter la part des Energies Renouvelables (ENR) dans le mix électrique à hauteur de 30% à l'horizon 2030. Afin de réaliser cet objectif, les projets de production d'électricité à partir des ENR portés par des opérateurs privés doivent pouvoir s'implanter sur des terrains privés ou sur ceux appartenant à l'Etat. Cette implantation nécessite l'obtention de tous les droits nécessaires pour la phase de développement, de construction et d'exploitation.

Face à l'importance de la composante foncière dans la mise en œuvre des projets ENR, le Ministère de l'Industrie, de l'Energie et des Mines (MIEM) et l'Agence Nationale de la Maîtrise de l'Energie (ANME) ont souhaité mener, pour les besoins du secteur privé et des autorités compétentes, une mission d'analyse et de clarification des modalités d'accès au foncier.

C'est dans ce contexte que la Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ), en coopération avec le MIEM et l'ANME, ont lancé l'élaboration d'un **guide relatif aux modalités d'accès au foncier pour les projets de production d'électricité à partir des ENR**. Cette mission s'inscrit dans le cadre du projet Appui à la mise en œuvre du Plan Solaire Tunisien (APST), mis en œuvre entre la GIZ et le MIEM.

En effet, il est important pour tout porteur de projet, préalablement au lancement de son projet ENR, de procéder à la sécurisation foncière du site identifié. Le choix du site nécessite une connaissance et une maîtrise du cadre légal le régissant ainsi que l'identification des autorités administratives en charge de sa gestion. Il est opportun de signaler à ce niveau que les aspects fonciers applicables aux projets ENR en Tunisie, demeurent en grande partie régis par un arsenal juridique ancien, diversifié et caractérisé par une dominance des textes sectoriels.

Le présent guide permettra d'avoir des éléments d'information utiles afin d'accéder au foncier pour réaliser un projet ENR en Tunisie, et plus particulièrement photovoltaïque ou éolien. Il rassemble en un seul document l'ensemble des procédures, autorisations et informations connues à ce jour (**Novembre 2020**) ainsi que des recommandations particulières à chaque type de terrain.

Il est rappelé que **certains aspects ou évolutions en cours du cadre réglementaire ou procédural** ne peuvent être prises en compte à l'heure actuelle dans le présent guide, principalement par manque de détails à ce stade sur leur mise en œuvre pratique.

ACRONYMES

ANME	Agence Nationale pour la Maîtrise de l'Energie
APAL	Agence de la Protection et de l'Aménagement du Littoral
CRDA	Commissariat Régional du Développement Agricole
DL	Domaine Local
DPF	Domaine Public Forestier
DPH	Domaine Public Hydraulique
DPM	Domaine Public Maritime
DPR	Domaine Public Routier
ENR	Energies Renouvelables
ONPF	Office National de la Propriété Foncière
OTC	Office de la Topographie et du Cadastre
MDEAF	Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières
ME	Ministère chargé de l'Energie
MEHI	Ministère de l'Equipement et de l'Habitat et de l'infrastructure
MARHPM	Ministère de l'Agriculture, des Ressources Hydrauliques et de la Pêche Maritime
NA	Non Applicable/disponible
PV	Photovoltaïque
STEG	Société Tunisienne de l'Electricité et du Gaz



1 CONTEXTE GENERAL DE L'ACCES AU FONCIER POUR LES PROJETS ENR EN TUNISIE

1

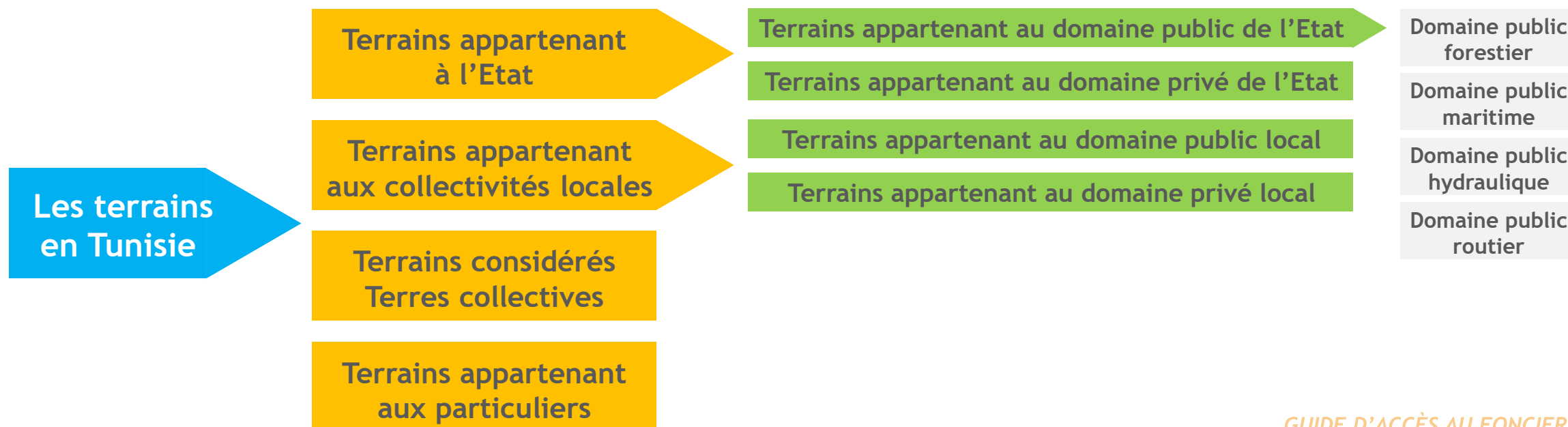
CONTEXTE GENERAL DE L'ACCES AU FONCIER POUR LES PROJETS ENR EN TUNISIE

- 1.1 Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie
- 1.2 Les projets ENR en Tunisie
- 1.3 Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé
- 1.4 Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé
- 1.5 Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier
- 1.6 Sécurisation foncière - points fondamentaux à prendre en considération
- 1.7 Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
- 1.8 Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé

1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.1 LES DIFFÉRENTES CATÉGORIES D'IMMEUBLES EN TUNISIE

L'organisation foncière en Tunisie est le produit de plusieurs facteurs historiques et socioéconomiques. Le législateur tunisien a mis en place une classification des différentes catégories de terrains et a doté chaque catégorie d'un régime juridique spécifique. A noter également que le législateur tunisien considère que tout terrain ou ouvrage est considéré comme appartenant au domaine public, sauf ceux entrant dans le cadre d'une propriété privée.

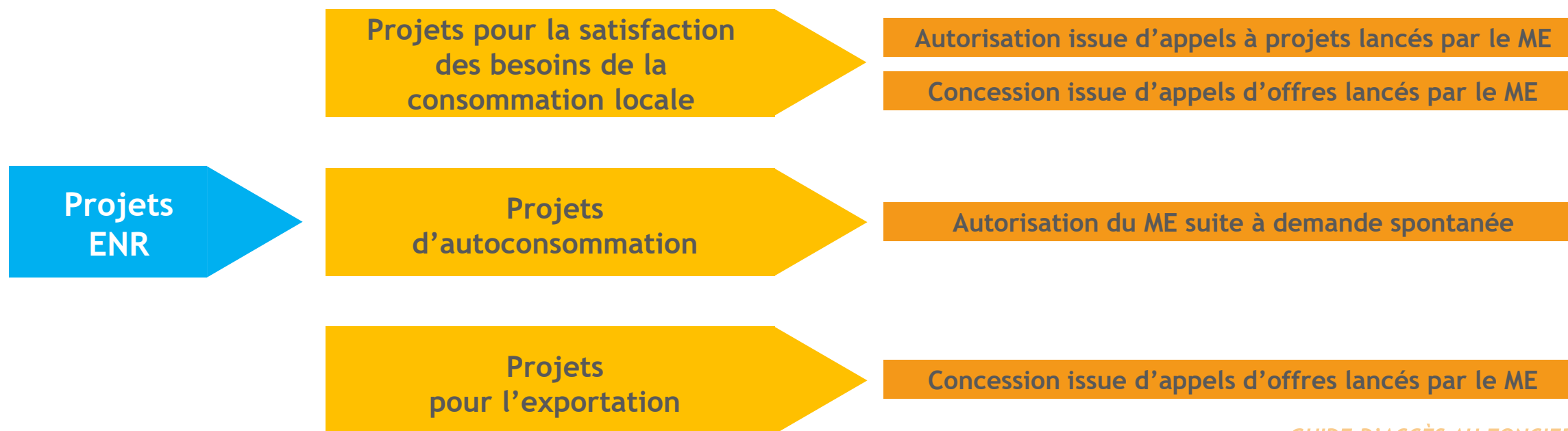


1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.2 LES PROJETS ENR EN TUNISIE

Le cadre légal applicable aux énergies renouvelables a été instauré en particulier par la loi n°2015-12 du 11 mai 2015 relative à la production de l'électricité à partir des énergies renouvelables, qui reconnaît trois régimes de projets ENR en Tunisie. Pour plus de détails sur chaque régime et les procédures y afférentes, vous pouvez également consulter le guide ENR à travers le lien suivant :

http://www.tunisieindustrie.gov.tn/upload/ENR/Guide_detaille_ENR_tunisie_mai2019.pdf



1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.3 ACCÈS À LA SITUATION JURIDIQUE D'UN BIEN IMMATRICULÉ

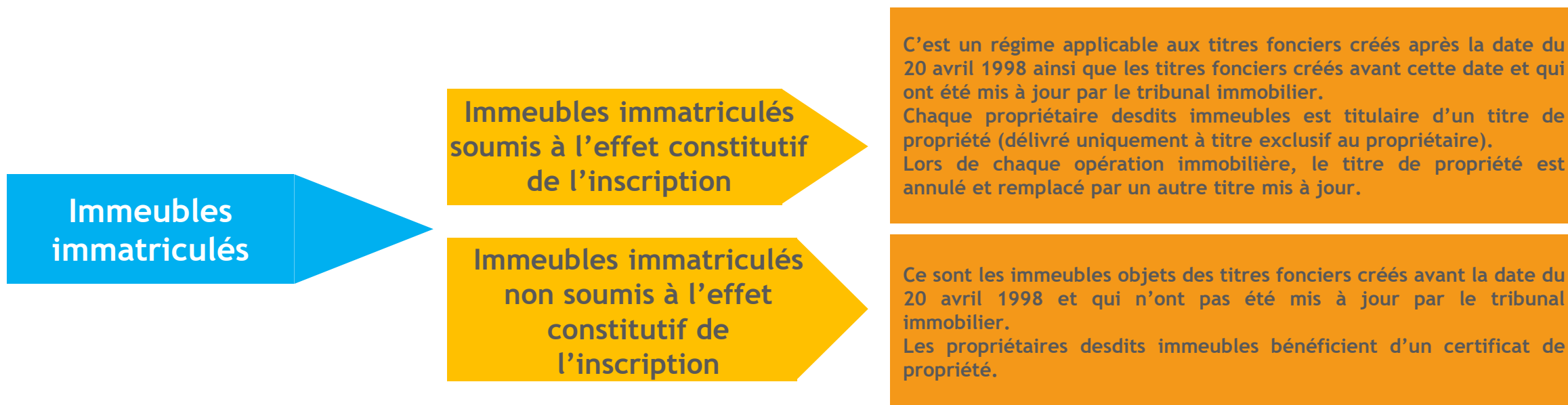
Modalités d'obtention d'un certificat de propriété ou de copropriété ou d'une copie du titre foncier pour les biens immatriculés.

Administration compétente	Direction régionale de la propriété foncière qui détient le titre foncier
Conditions d'accès	- Le titre foncier (art.387 du code des droits réels). - Chaque direction régionale de la propriété foncière est tenue de délivrer à celui qui le requiert, un certificat de propriété ou de copropriété ou une copie du titre foncier sur la situation juridique du titre à la date de réception de la demande ou une liste des opérations en cours relatives à l'immeuble. - Présenter la demande au guichet et paiement de la redevance. - La consultation en ligne de titres fonciers et de la liste des opérations en cours permet, depuis avril 2020, de consulter à travers le site de l'ONPF (www.cpf.gov.tn), les titres fonciers stockés électroniquement, les opérations foncières portées dessus et de suivre les étapes de traitement du dossier. Ce service permet aussi d'imprimer un reçu afin de le présenter aux instances spécialisées lors de la rédaction des contrats.
Pièces à fournir	Demande sur imprimé administratif délivré par l'administration concernée
Délai d'octroi du titre	Consultation du titre foncier: immédiatement à la date de réception de la demande. Obtention du certificat de propriété ou de copropriété: délai fonction de la situation juridique du titre foncier (existence ou non d'opérations foncières en cours, d'un certificat archivé par des moyens informatiques). La délivrance du certificat est immédiate si il est archivé - sinon délai de 10 jours environ*.

*NB : Le demandeur peut se référer au communiqué journalier communiqué au public sur les délais de prestations de chaque direction régionale.

1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.3 ACCÈS À LA SITUATION JURIDIQUE D'UN BIEN IMMATRICULÉ (suite)



1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.4 ACCÈS À LA SITUATION JURIDIQUE D'UN BIEN NON IMMATRICULÉ

Consultation des données foncières relatives aux biens non immatriculés (sans titre foncier).

Les biens non immatriculés
ne faisant pas l'objet
de procédures
d'immatriculation
foncière

Consultation
auprès
du propriétaire

Les biens non immatriculés
faisant l'objet de procédures
d'immatriculation
foncière obligatoire
(Cadaastre)

Consultation auprès de
la commission cadastrale
du tribunal immobilier
territorialement compétent

Les biens non immatriculés
faisant l'objet de demande
d'immatriculation foncière
facultative

Consultation auprès
du greffier du tribunal
immobilier

1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.5 CONSULTATION DE LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE D'UN BIEN IMMOBILIER

Consultation des données cadastrales et des plans topographiques.

Administration	- OTC http://www.otc.nat.tn/
Conditions	- L'accès à l'information est ouvert au public. - Païement de la redevance.
Informations à présenter à l'OTC	Présenter au guichet : - Pour les biens immatriculés : le numéro du titre foncier. - Pour les biens non immatriculés : - le Numéro de la réquisition si le terrain est non immatriculé et fait l'objet de procédures d'immatriculation facultative ou obligatoire ou - A défaut la localisation du terrain.
Document délivré par l'OTC	Plan topographique du terrain.
Délai d'octroi	Environ 3 jours à compter de la date du dépôt de la demande.

1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.6 SECURISATION FONCIÈRE - POINTS FONDAMENTAUX À PRENDRE EN CONSIDERATION

Promoteurs de nationalité étrangère

Autorisation du Gouverneur

- Préalablement à la signature du contrat de location d'une durée supérieure à deux (2) ans pour les terrains à vocation agricole.
- Pour la validité des hypothèques consenties au profit des banques non établies en Tunisie ainsi que pour l'établissement des droits de servitudes.

Durée des contrats

Pour la période de la réalisation des études préalables

- Contrat qui couvre la période de réalisation des études pour le projet.

Pour la période de construction et d'exploitation du projet

- Contrat qui couvre la période d'exploitation + période de prorogation (5 ans) + la période de démantèlement de l'installation (1 année)

Financement du projet Droits des bailleurs de fonds

- Prévoir la notion des droits réels spéciaux sur les terrains.
- Prévoir le droit de substitution ou de transfert libre des droits issus du contrat se rapportant au terrain.

Vocation des terrains

- S'assurer de l'obtention de l'autorisation du MARHPM, permettant l'autorisation de réalisation du projet industriel sur un terrain à vocation agricole.
- S'assurer que le terrain n'existe pas dans le cadre d'une zone d'interdiction. Consulter obligatoirement le CRDA.

NB: Pour les projets d'autoconsommation, le changement de vocation n'est pas requis (article 11 bis de la loi 2015-12 telle que modifiée en 2019-47).

1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.7 RÔLE DE LA COMMISSION CONSULTATIVE AU SEIN DU ME POUR LES PROJETS D'AUTOCONSOMMATION ET D'AUTORISATION

Rôle de la commission consultative	Statuer sur les demandes d'occupation temporaire des terrains publics pour la phase d'études (sur une durée maximale de 2 ans) présentées par les porteurs de projet d'autoconsommation et d'autorisation.
Procédure	Tout investisseur désirant réaliser un projet d'autoconsommation ou d'autorisation sur un terrain public doit déposer une demande auprès du ME.
Dossier	■ Demande officielle au nom du Ministre chargé de l'Energie ; ■ Identité de l'investisseur (copie de la carte d'identité nationale, copie du passeport, matricule fiscal,...) ■ Plan topographique 1/25000 relatif aux données géographiques UTM, avec indication des limites géographiques de la surface dédiée au projet, les parcelles dédiées à la réalisation des mesures et des études ainsi que les pistes d'accès ; ■ Plans topographiques selon l'échelle 1/500 à 1/1000 relatifs aux données géographiques UTM avec indication des limites dédiées à la réalisation des mesures et des études ; ■ Fiche de projet contenant essentiellement le régime de production (autoconsommation ou autorisation), la source de l'énergie renouvelable, la capacité à mettre en place, la superficie totale du site et sa description détaillée (zone agricole, désertique, montagneuse ou maritime, proximité des zones urbaines,...), et les données relatives à la hauteur des mâts de mesure et des éoliennes à mettre en place.

NB : L'accord définitif pour accéder au foncier est délivré par l'autorité compétente gestionnaire du terrain.

1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

Critères d'octroi des autorisations temporaires

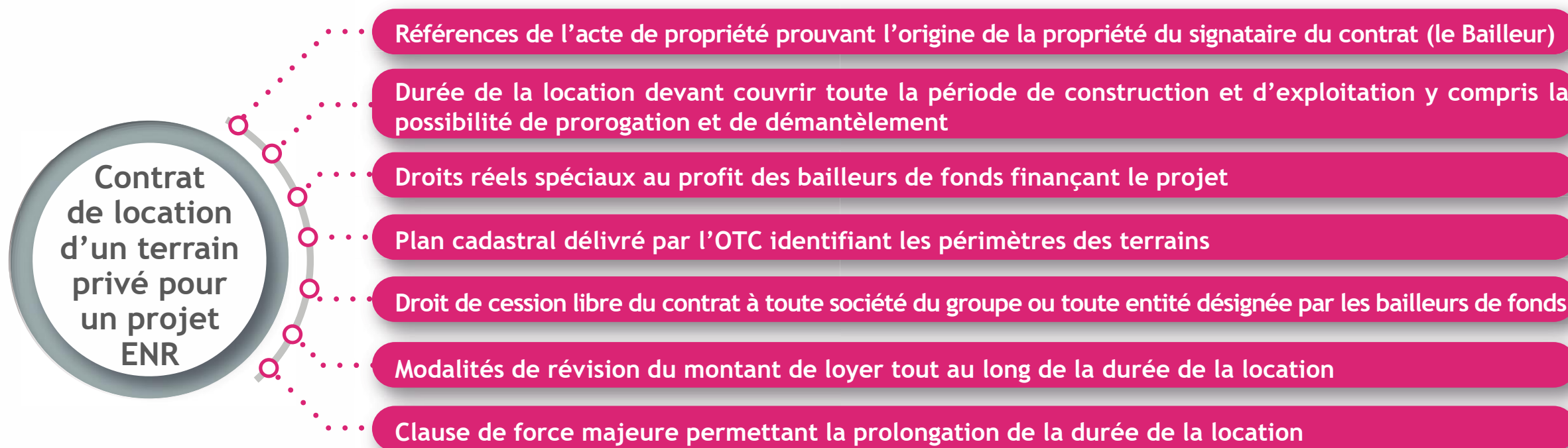
- La superficie du site doit être en conformité avec la taille du projet suggéré ;
- L'occupation temporaire ne peut être accordée que sur les parcelles dédiées à la réalisation des mesures et des études avec identification de la superficie totale du site ;
- Dans le cadre des demandes relatives au régime des autorisations, et pour la même source d'énergie renouvelable, il est possible d'accorder une autorisation d'occupation temporaire à différents investisseurs sur des parcelles différentes du même site, à condition d'accorder une autorisation d'occupation temporaire pour chaque parcelle.
- L'autorisation d'occupation temporaire ne peut pas être accordée sur un même site dans le cadre du régime de l'autoconsommation et le régime des autorisations à la fois ;
- L'autorisation d'occupation temporaire ne peut pas être accordée sur le même site pour deux sources d'énergies renouvelables différentes en même temps ;
- Les bureaux d'études et de développement des projets peuvent demander l'autorisation d'occupation temporaire au profit d'un porteur de projet à condition de fournir une convention entre les deux parties. En cas de rétractation du porteur de projet, l'autorisation d'occupation temporaire ne peut pas être cédée pour une autre partie ;
- Dans le cas où il est impossible d'accorder plus d'une autorisation d'occupation temporaire sur le même site pour l'une des raisons sus-indiquées aux points 4 et 5, la priorité est accordée selon la date du dépôt du dossier à l'administration.
- Lors de l'octroi de l'accord de principe sur l'un des sites, toutes les autorisations d'occupation temporaires en vigueur sur le même site seront retirées automatiquement ;
- Toutes les demandes qui ne sont pas déposées au ME ne seront pas prises en compte, même si elles sont transmises ultérieurement audit Ministère ;
- L'avis de la commission consultative n'est pas pris en compte au cas où le porteur du projet a enfreint la réglementation en vigueur relative aux conventions d'occupation temporaire.

1.1	Les différentes catégories d'immeubles en Tunisie	1.6	Sécurisation foncière- points fondamentaux à prendre en considération
1.2	Les projets ENR en Tunisie	1.7	Rôle de la commission consultative interdépartementale au sein du ME pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation
1.3	Accès à la situation juridique d'un bien immatriculé	1.8	Informations essentielles dans un contrat de location d'un terrain privé
1.4	Accès à la situation juridique d'un bien non immatriculé		
1.5	Consultation de la situation géographique d'un bien immobilier		

1.8 INFORMATIONS ESSENTIELLES DANS UN CONTRAT DE LOCATION D'UN TERRAIN PRIVÉ

Pour plus de détails, vous pouvez également consulter un modèle indicatif de contrat de promesse de bail et de bail pour un projet ENR sur des terrains privés à travers le lien suivant :

https://energypedia.info/wiki/File:Promesse_bail.docx





2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2

MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat

Domaine Public Forestier (DPF)

Domaine Public Maritime (DPM)

Domaine Public Hydraulique (DPH)

Domaine Public Routier (DPR)

2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat

2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives

2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

2.1 MODALITES D'ACCES AU DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT

2.1.1 Modalités d'accès au Domaine Public Forestier (DPF)

■ Principaux textes applicables

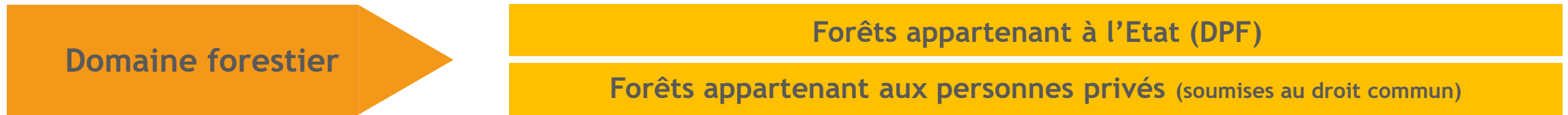
La loi n°88-20 du 13 avril 1988 portant refonte du code forestier et ses textes d'application, notamment :

- L'Arrêté du Ministre de l'Agriculture et des Ressources Hydrauliques du 29 juin 2006 fixant les conditions d'octroi de autorisations des occupations temporaires dans le domaine forestier de l'Etat,
- L'Arrêté du Ministre de l'Agriculture et des Ressources Hydrauliques et du Ministre des Finances du 29 juin 2006, fixant la liste des occupations temporaires déclarées d'utilité publique.
- Arrêté du Ministre de l'agriculture du 28 mars 2001, portant approbation du cahier des charges relatif à l'exploitation des forêts privées non soumises au régime forestier
- Arrêté du ministre de l'agriculture du 13 décembre 1988, réglementant l'exercice du droit d'usage dans le domaine forestier de l'Etat
- Décret n°96-2261 du 26 novembre 1996, fixant les conditions de délivrance des autorisations d'exercice du droit d'usage dans les forêts de l'Etat.

2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

▪ Types de terrains



▪ Gestion du domaine forestier - administration compétentes



2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

■ Occupation temporaire du DPF

Autorité compétente	Le Gouverneur sur délégation du MARHPM.
Procédures et dossier	La demande doit être présentée au CRDA territorialement compétente. Le dossier doit contenir les informations et documents suivants : ■ L'identification du lieu et de la superficie de la parcelle de terrain objet de la demande, ■ Un plan élaboré par un ingénieur géomètre ou établissement de topographie agréé indiquant les emplacements et les superficies des installations et des équipements à édifier sur le terrain, ■ Une autorisation visée par le ME se rapportant aux travaux à réaliser et rentrant dans le cadre d'un projet de production d'électricité à partir des énergies renouvelables. Le CRDA concerné se charge de l'étude du dossier et sa transmission au Gouverneur pour prendre la décision adéquate.
Conditions	L'occupation est tributaire de la présentation de : ■ L'autorisation visée par le Ministère en charge de l'énergie se rapportant au projet à réaliser, ■ La preuve du paiement de la redevance annuelle de l'occupation temporaire auprès de la recette des finances territorialement compétente avant la délivrance de l'autorisation pour la première année et durant le premier mois de chaque année en cas de renouvellement, ■ La preuve du paiement de l'indemnité de 3 mois à titre de garantie qui sera remboursée à la fin de l'occupation temporaire.

2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

Délai de réponse	Un mois (30 jours) à partir de la date du dépôt du dossier
Durée de l'occupation temporaire	Cinq (5) ans renouvelables par période d'une (1) année

▪ Convention de Concession du DPF

Autorité compétente	MARHPM
Procédures d'octroi	- La demande d'octroi d'une concession doit être déposée au bureau d'ordre du MARHPM ou envoyée par voie postale recommandée. - Le contrat de concession et son cahier des charges sont approuvés par arrêté du MARHPM.
Documents requis	- Description des composantes du projet. - Une étude de faisabilité technique, environnementale, économique et financière du projet. - Plan d'implantation
Délai de réponse	Environ quatre vingt dix (90) jours
Durée de la concession	Trente(30) ans renouvelables par période de cinq ans

2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2.1 Modalités d'accès
au domaine public de l'Etat

2.1.1 Modalités d'accès au DPF

2.1.2 Modalités d'accès au DPM

2.1.3 Modalités d'accès au DPH

2.1.4 Modalités d'accès au DPR

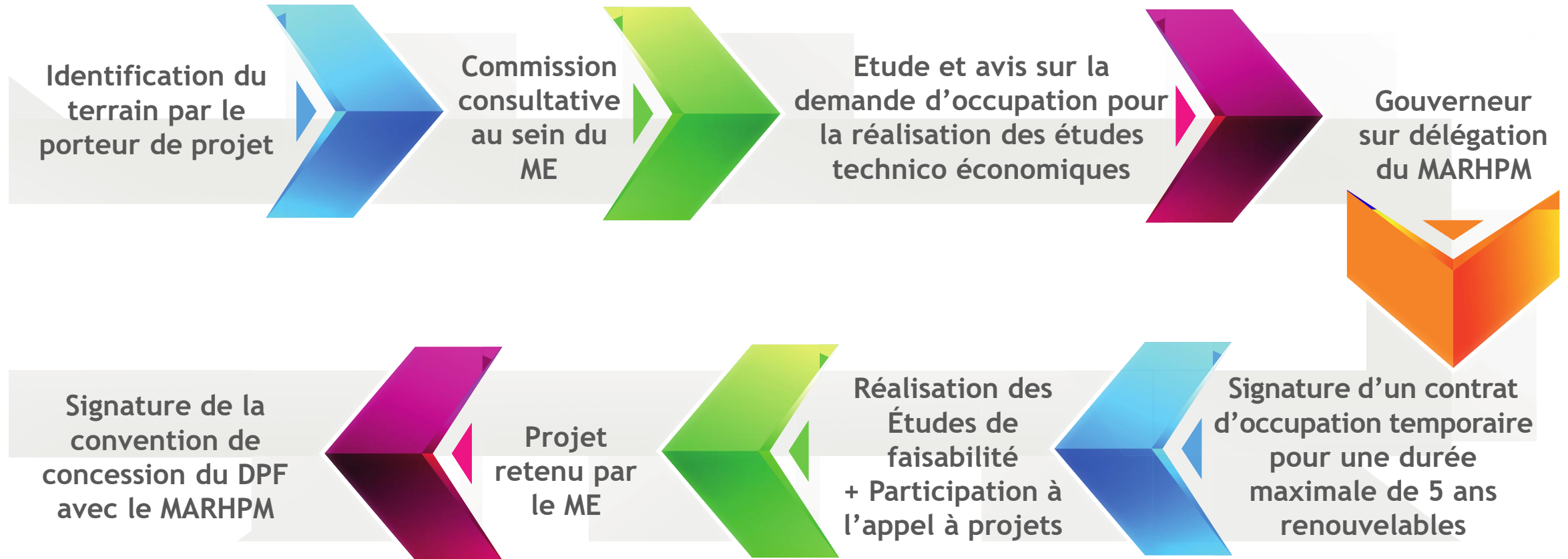
2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat

2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives

2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

- Processus d'accès au DPF pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation



2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

2.1.2 Modalités d'accès au Domaine Public Maritime (DPM)

Principaux textes applicables

- Loi n° 95-73 du 24 juillet 1995 relative au domaine public maritime ;
- Loi n° 95-75 du 24-07-1995 portant création d'une agence de protection et d'aménagement du littoral ;
- Décret n° 2014-1847 du 20 mai 2014, relatif à l'occupation temporaire du domaine public maritime.

Types de terrains



* Exemples : zone de rivage de la mer ; lacs, étangs ou sebkhas en communication avec la mer ; sol et sous-sol des eaux maritimes intérieures, de la mer territoriale, et du plateau continental ; la zone de pêche exclusive ; la zone économique exclusive ;... (liste non exhaustive)

** Exemples : rades et ports maritimes ; ouvrages édifiés dans l'intérêt de la navigation maritime ; îles artificielles ; ouvrages liés à la protection et à la défense maritime ; terrains artificiellement soustraits à l'action des flots ; ... (liste non exhaustive)

2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat

- 2.1.1 Modalités d'accès au DPF
- 2.1.2 Modalités d'accès au DPM
- 2.1.3 Modalités d'accès au DPH
- 2.1.4 Modalités d'accès au DPR

2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat

- 2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
- 2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
- 2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

■ Occupation temporaire du DPM

Autorité compétente	Ministre chargé de l'environnement et du développement durable, sur proposition de l'APAL et après avis de la commission consultative à laquelle sont soumis les dossiers de la demande d'occupation temporaire.
Conditions	Exercice d'une activité nécessitant une présence dans le DPM à condition que les travaux ne nécessitent pas l'établissement d'installations fixes.
Documents requis	Une demande doit être adressée au directeur général de l'Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral. Elle doit contenir les documents suivants : ■ Un plan de situation du projet et des équipements à utiliser selon l'échelle 1/2000, avec indication des limites du domaine public maritime ; ■ Un plan de détails de répartition des différents équipements à utiliser ; ■ Une note explicative de l'objet de l'occupation temporaire indiquant la ou les activités à exercer et les équipements à utiliser ; ■ Une copie de l'autorisation d'exercice de l'activité ; ■ L'approbation, le cas échéant, de l'étude d'impact de l'activité à exercer sur l'environnement, et ce, conformément à la législation et la réglementation en vigueur ; ■ Une copie de la carte d'identité nationale pour la personne physique, ■ Un exemplaire du registre national des entreprises ou une copie des statuts pour la personne morale et une copie de la carte d'identité nationale de son représentant légal.
Délai de réponse	Deux mois à partir de la date du dépôt du dossier contenant la totalité des documents.
Durée de l'occupation temporaire	Un an renouvelable à condition que la durée maximale ne dépasse pas 5 ans.

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

■ Convention de concession du DPM

Autorité compétente	Ministre chargé de l'Environnement, après avis des Ministres chargés de l'Agriculture, des Domaines de l'Etat, de l'Equipeement et de la Santé Publique.
Procédures d'octroi	- Les procédures d'octroi d'une concession dans le domaine public maritime sont régies à la fois par les articles 25 et 26 de la loi 95-73 du 24 juillet 1995 relative au domaine public maritime, la loi n°2008-23 relative au régime des concessions. - L'octroi de la concession se fait selon les conditions et procédures de l'appel à la concurrence fixées par le décret gouvernemental n°2020-316 du 20 mail 2020. - Le contrat de concession et le cahier des charges sont approuvés par arrêté du Ministre chargé de l'environnement après avis du Ministres chargés de l'équipement, de l'agriculture, des domaines de l'Etat et de la santé. - La demande doit être déposée au bureau d'ordre du Ministère de l'agriculture des ressources hydrauliques et de la pêche maritime ou envoyée par voie postale recommandée. - Le Ministère doit notifier l'instance générale de partenariat public privé dès la réception de l'offre pour avis.
Documents requis	- Description des composantes du projet ou de l'activité. - Une étude de faisabilité technique, environnementale, économique et financière
Délai de réponse	Dans un délai de quatre vingt (90) jours
Durée de la concession	Une durée maximale de trente (30) ans

2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2.1 Modalités d'accès
au domaine public de l'Etat

2.1.1 Modalités d'accès au DPF

2.1.2 Modalités d'accès au DPM

2.1.3 Modalités d'accès au DPH

2.1.4 Modalités d'accès au DPR

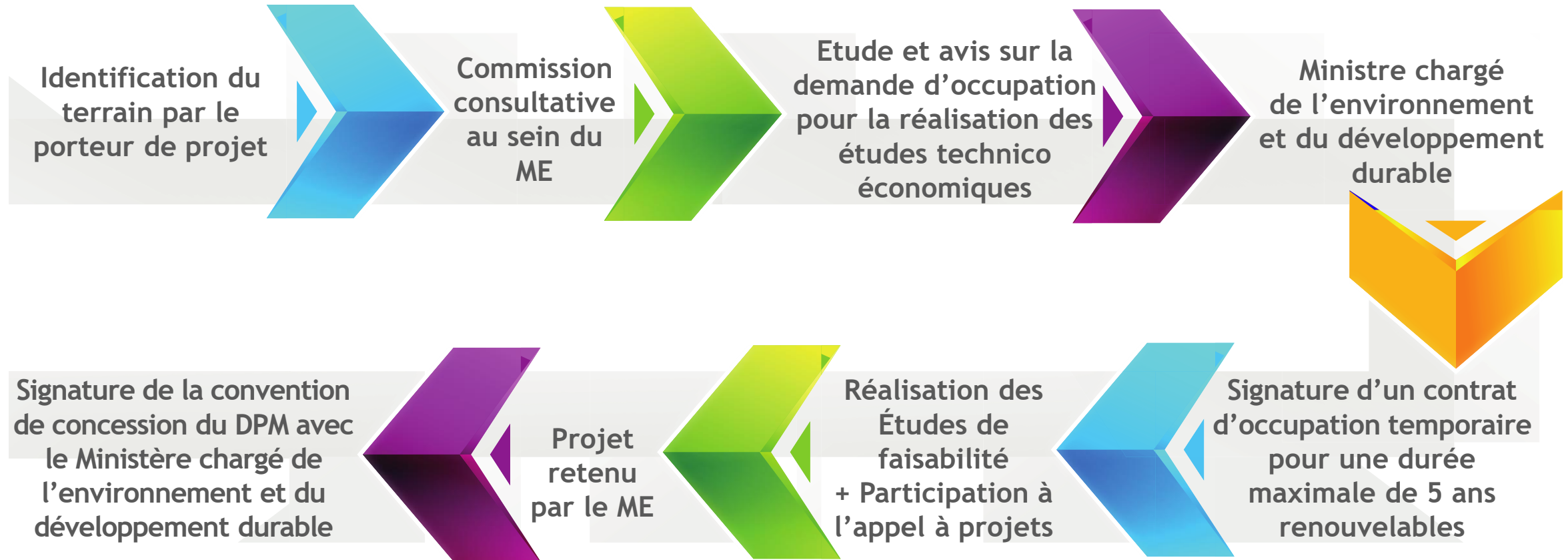
2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat

2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives

2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

- Processus d'accès au DPM pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation



2.1.3 Modalités d'accès au Domaine Public Hydraulique (DPH)

■ Principaux textes applicables

La loi n° 75-16 du 31 mars 1975 portant promulgation du Code des Eaux et ses textes d'application, notamment :

- Le décret n° 78-557 du 24 mai 1978 fixant la composition et le fonctionnement de la commission du domaine public hydraulique ; et
- Le décret n° 87-1202 du 4 septembre 1987 fixant la procédure de délimitation des cours d'eau, des lacs et sebkhas relevant du domaine hydraulique.

■ Types de terrains

Exemples : cours d'eau et terrains compris dans leurs francs bords ; retenues d'eau, sources et nappes d'eau souterraine ; lacs et sebkhas, aqueducs ou puits à usage du public ; canaux de navigation, irrigation ou assainissement d'utilité publique (liste non exhaustive)



2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

■ Autorisation de gestion provisoire du DPH

Autorité compétente	- MARHPM http://www.agriculture.tn/
Conditions	Le paiement d'une redevance fixée par arrêté du Ministre de l'économie et des finances et le Ministre de l'agriculture, des ressources hydrauliques et de la pêche maritime datée du 3 novembre 2014.
Documents requis	Une demande sur papier au nom du Ministre de l'Agriculture, des Ressources Hydrauliques et de la Pêche Maritime.
Procédures	- La demande doit être déposée auprès du Commissariat Régional du Développement Agricole ou la Direction Générale des Ressources Hydrauliques. - La demande sera étudiée par la Direction Générale des Ressources Hydrauliques et une opération d'investigation sur terrain sera effectuée par ladite direction; - Préparation du texte de l'arrêté par la Direction Générale des Ressources Hydrauliques; - L'approbation de l'arrêté et sa signature par le Ministre de l'Agriculture, des Ressources Hydrauliques et de la Pêche Maritime.
Délai de réponse	De trente (30) jours à soixante (60) jours à partir de la date du dépôt du dossier complet.
Durée de l'autorisation	Pas de contrainte réglementaire/La durée sera fixée par l'autorité compétente selon le cas.

2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat

- 2.1.1 Modalités d'accès au DPF
- 2.1.2 Modalités d'accès au DPM
- 2.1.3 Modalités d'accès au DPH
- 2.1.4 Modalités d'accès au DPR

2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat

- 2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
- 2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
- 2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

■ Convention de concession du DPH

Autorité compétente	■ MARHPM ■ http://www.agriculture.tn/
Procédures et dossier	La demande d'octroi d'une concession doit être déposée au bureau d'ordre du MARHPM ou envoyée par voie postale recommandée.
Documents requis	■ Description des composantes du projet. ■ Une étude de faisabilité technique, environnementales, économique et financière du projet.
Délai de réponse	Quatre vingt dix (90) jours
Durée de la concession	Trente(30) ans



2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

2.1 Modalités d'accès
au domaine public de l'Etat

2.1.1 Modalités d'accès au DPF

2.1.2 Modalités d'accès au DPM

2.1.3 Modalités d'accès au DPH

2.1.4 Modalités d'accès au DPR

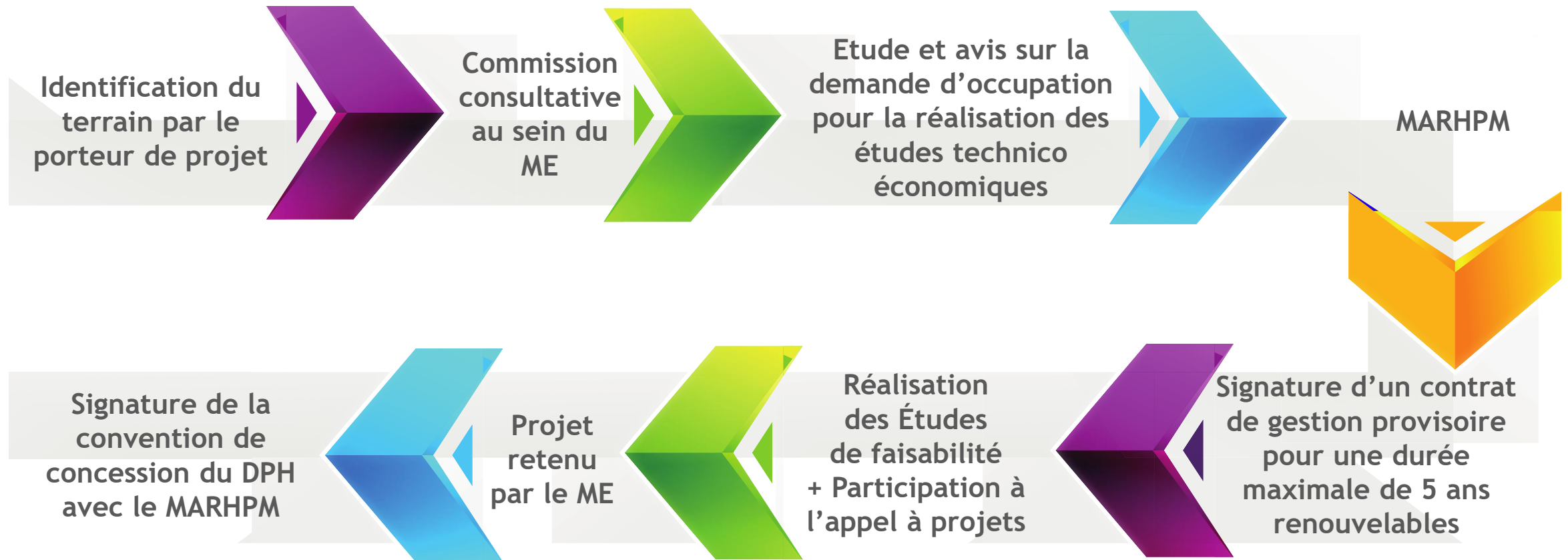
2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat

2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives

2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

- Processus d'accès au DPH pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation



2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

2.1.4 Modalités d'accès au Domaine Public Routier

■ Principaux textes applicables

- Loi n°86-17 du 7 mars 1986 portant refonte de la législation relative au domaine public routier de l'Etat telle que modifiée par la loi n°86-17 du 12 avril 2017 ;
- Décret n° 87-654 du 20 Avril 1987 déterminant les formes et conditions de concession d'occupation du domaine public routier de l'Etat;
- Décret n° 87-655 du 20 Avril 1987 déterminant les formes et conditions d'occupation du domaine public routier de l'Etat;
- Arrêté des ministres des finances et des domaines de l'Etat et des affaires foncières et de l'équipement et l'habitat en date du 25 août 1998 relatif à la classification des catégories d'occupation du domaine public routier et fixation des modalités de calcul des redevances de l'occupation;
- Arrêté du Ministre de l'équipement, de l'habitat et de

l'aménagement du territoire en date du 21 janvier 2003 relatif à la révision de la liste des services administratifs fournis par le Ministère de l'équipement, de l'habitat et l'aménagement du territoire ainsi que les entreprises sous tutelle;

- Circulaire du Premier Ministre n° 30 du 30 avril 1994;
- Circulaire du Premier Ministre n°31 du 7 avril 2000;
- Circulaire du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat n°172 du 27 novembre 1991;
- Circulaire du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat n°6 du 10 mars 1992;
- Circulaire du Ministre de L'Equipement et de l'Habitat n°1088 du 24 avril 1995.

2 MODALITES D'ACCES
AUX DIFFERENTS
TERRAINS EN
TUNISIE

2.1 Modalités d'accès
au domaine public de l'Etat

2.1.1 Modalités d'accès au DPF

2.1.2 Modalités d'accès au DPM

2.1.3 Modalités d'accès au DPH

2.1.4 Modalités d'accès au DPR

2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat

2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives

2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

Types de terrains



* Exemples : maisons abritant les services d'entretien des routes ; talus de déblai ou de remblai ; fossés et murs de soutènement ; refuges et parkings ; toutes parcelles de terrain nécessaires à l'exploitation de la route ; ... (liste non exhaustive)



2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF 2.1.2 Modalités d'accès au DPM 2.1.3 Modalités d'accès au DPH 2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat 2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local 2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives 2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées
--	--	---

■ Occupation temporaire du DPR

Autorité compétente	MEHI http://www.mehat.gov.tn/index.php?id=2&L=2
Conditions	Présentation d'un dossier par la personne concernée demandant l'occupation d'une partie du domaine public routier.
Procédure	- La demande doit être présentée au bureau d'ordre la Direction Régionale de l'Equipement territorialement compétente (service de l'entretien des routes ou service des ponts et chaussées) ; - Étude du dossier et constat sur les lieux ; - Examen du dossier par la Commission Technique du Domaine Public Routier ; - Remise de l'autorisation au pétitionnaire.
Consistance du dossier	La dossier à présenter doit comprendre les documents suivants : - Une demande sur papier libre ; - Un plan de situation de la parcelle du terrain à occuper ; - Un plan parcellaire coté indiquant la superficie de la parcelle objet de la demande d'occupation le cas échéant ; - Un dessin graphique de l'activité de circulation dans la zone abritant la parcelle à occuper ; - Une note explicative des travaux à exécuter.
Délai de réponse	Trente (30) jours à partir de la date du dépôt du dossier complet.
Durée de l'occupation temporaire	Fixée dans l'arrêté du Ministre accordant l'occupation temporaire.

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.1.1 Modalités d'accès au DPF	2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
	2.1.2 Modalités d'accès au DPM	2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
	2.1.3 Modalités d'accès au DPH	2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.1.4 Modalités d'accès au DPR	2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

■ Convention de concession du DPR

Autorité compétente	Le Ministre de l'Equipeement et de l'Habitat après avis d'une commission consultative nationale ou régionale, selon le cas.
Procédure d'octroi	- La concession doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du MEHI. - La concession est octroyée par un contrat administratif approuvé par le Ministre de l'Equipeement et de l'Habitat après avis d'une commission consultative nationale ou régionale, selon le cas. - Les conditions d'exécution des ouvrages ou installations ainsi que le mode d'exploitation sont fixée dans un cahier des charges joint au contrat de concession.
Dossier	Le dossier se rapportant à la demande de concession doit comprendre les documents suivants : - Une demande sur papier libre, - Un dossier technique comportant obligatoirement les pièces ci-dessous énumérées ; - Un plan de situation au 1/5000 ; - Un plan d'implantation général au 1/1000 ; - Un mémoire explicatif décrivant les travaux, la qualité des matériaux le mode d'exécution prévu et les procédés de remise en état de la route et de ses dépendances ; - Une note de calcul démontrant la résistance et la stabilité de l'ouvrage à exécuter et assurant l'intégrité de la route et de ses dépendances ; - Un plan d'implantation des ouvrages annexes au 1/50ème avec détail au 1/10 ème; - Des coupes en travers donnant la position exacte de l'ouvrage projeté ainsi que les réseaux divers existants éventuellement au 1/50ème avec détail au 1/10 ème; - Le mode de passage des conduites au niveau des ouvrages d'art avec détail des supports au 1/10ème; - Un plan de signalisation du chantier.
Délai de réponse	Quinze (15) jours à un mois.
Délai de concession	Trente(30) ans renouvelables par tacite reconduction.

2 MODALITES D'ACCES AUX DIFFERENTS TERRAINS EN TUNISIE

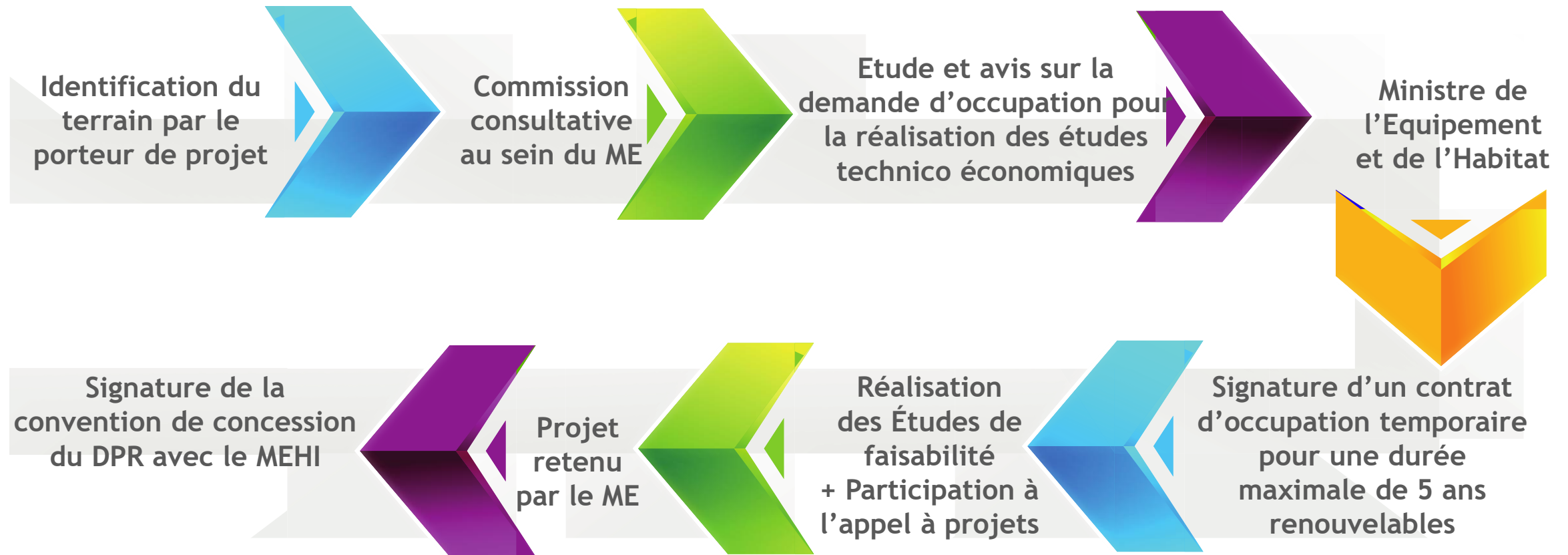
2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat

- 2.1.1 Modalités d'accès au DPF
- 2.1.2 Modalités d'accès au DPM
- 2.1.3 Modalités d'accès au DPH
- 2.1.4 Modalités d'accès au DPR

2.2 Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat

- 2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
- 2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
- 2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

- Processus d'accès au DPR pour les projets d'autoconsommation et d'autorisation



2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.2.1 Cadre légal	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées
	2.2.2 Modalités d'accès		
	2.2.3 Processus d'accès		

2.2 MODALITES D'ACCES AU DOMAINE PRIVÉ DE L'ETAT

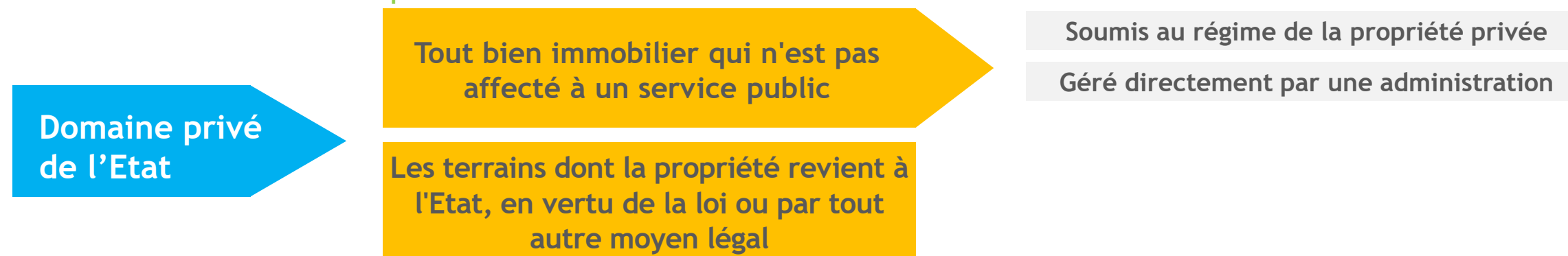
2.2.1 Cadre légal

Principaux textes applicables

Les terrains appartenant au domaine privé de l'Etat affectés aux projets ENR sont régis principalement par deux textes, à savoir :

- La loi n°95-21 du 13/02/1995 relative aux immeubles domaniaux agricoles;
- La loi 83-87 du 11 Novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles;
- Le décret n°90-1431 du 8 septembre 1990 relatif aux modes d'aliénation des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat.

Critères définissant les terrains privés de l'Etat



2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.2.1 Cadre légal	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées
	2.2.2 Modalités d'accès		
	2.2.3 Processus d'accès		

2.2.2 Modalités d'accès

Bail du domaine privé de l'état

Autorité compétente	MDEAF https://www.domainetat.tn/
Conditions	▪ Pas de contraintes réglementaires spécifiques ; ▪ Le bail est régi par un contrat de location et un cahier des charges ; ▪ L'administration propose un modèle de contrat au cas par cas.
Procédure et dossier	Une demande préparée par l'investisseur doit être présentée au Ministère des domaines de l'Etat accompagné des documents suivants : ▪ Descriptif du projet ; ▪ Copie de l'accord de principe délivré par le Ministère chargé de l'énergie ; ▪ Délimitation du terrain ; ▪ Documents juridiques de l'investisseur.
Délai de procédure	La réglementation applicable ne précise pas de délais particuliers.
Durée du bail	La durée du bail ne peut être inférieure à trois (3) ans et ne peut excéder quarante (40) ans.

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
	2.2.1 Cadre légal	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées
	2.2.2 Modalités d'accès		
	2.2.3 Processus d'accès		

Usufruit du domaine privé de l'état

Autorité compétente	MDEAF https://www.domainetat.tn/
Conditions	▪ L'usufruit est régi par le code des droits réels, la loi n°84-28 du 12 mai 1984 et la n°95-21 du 13 février 1995. ▪ Sous le régime du code des droits réels, l'usufruitier peut user et jouir de son droit comme le propriétaire lui-même. ▪ Dans le cadre de la loi n°95-21, l'usufruitier ne peut pas louer, lotir, partager ou céder le terrain à quelque titre que ce soit, sous peine de déchéance de l'usufruit. Dans ce cas, l'usufruit peut être donné en hypothèque, uniquement pour garantir les prêts destinés à financer des investissements dans le terrain agricole objet de l'usufruit et à condition que l'autorisation du MDEAF au préalable.
Procédure et dossier	Une demande préparée par l'investisseur doit être présentée au Ministère des domaines de l'Etat accompagné des documents suivants : ▪ Descriptif du projet ; ▪ Copie de l'accord ou de l'accord de principe (selon régime autoconsommation/autorisation) du ME ; ▪ Délimitation du terrain ; ▪ Documents juridiques de l'investisseur.
Délai de réponse	La réglementation applicable ne précise pas de délais particuliers.
Durée du l'usufruit	La durée de l'usufruit ne peut excéder le reste de la durée du bail.

2.1 Modalités d'accès au domaine public de l'Etat

2.2 Modalités d'accès
au domaine privé de l'Etat

2.2.1 Cadre légal

2.2.2 Modalités d'accès

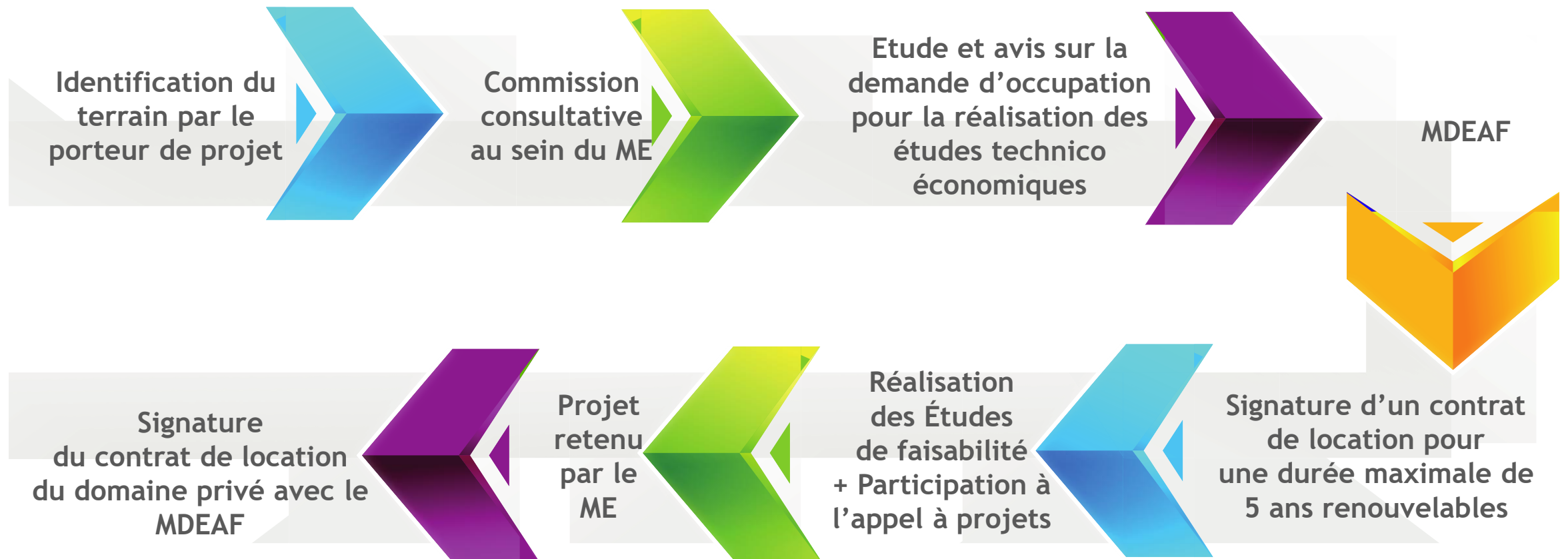
2.2.3 Processus d'accès

2.3 Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4 Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives

2.5 Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées

2.2.3 Processus d'accès au domaine privé de l'Etat pour les projets d'autoconsommation ou d'autorisation



2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local	2.3.1	Cadre légal
		2.3.2	Modalités d'accès

2.3 MODALITES D'ACCES AUX TERRAINS APPARTENANT AU DOMAINE LOCAL

2.3.1 Cadre légal

Principaux textes applicables

La loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018 relative au code des collectivités locales et ses textes d'application.

Types de terrains

Domaine local

Domaine public local*

Tous les biens meubles et immeubles des collectivités locales que la loi considère comme tels et affectés à l'utilisation du public, soit directement, soit pour un service public et spécialement aménagés à cet effet.

Domaine privé local**

Toutes les constructions et terrains propriétés des collectivités locales et qui ne sont pas intégrés dans le domaine public de l'Etat.

* Exemples : avenues et rues ; places publiques ; routes publiques ; lots de terrain propriété de la collectivité locale et dotés d'ouvrages liés au service public (eau, gaz, électricité, transport, etc.) ; biens transférés par l'Etat à la collectivité pour la gestion d'un service public, ... (liste non exhaustive)

** Exemples : immeubles et locaux à usage professionnel, commercial artisanal ou d'habitation ; terrains non bâtis et non affectés à un service public et qui peuvent être transférés par l'Etat aux collectivités ; marchés, abattoirs et dépôts, biens déclassés du domaine public, cimetières, ... (liste non exhaustive)

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local	2.3.1	Cadre légal
		2.3.2	Modalités d'accès

2.3.2 Modalités d'accès

Occupation temporaire du domaine public local

Autorité compétente	Le conseil municipal ou le conseil régional.
Conditions	- Le permis préalable de construire (pour les chantiers de construction) ; - L'accord ou l'accord de principe délivré par le ME (selon régime autoconsommation/autorisation) ; - L'occupation ne doit pas présenter un danger pour les passants, ni gêner la circulation routière; - Le permis d'occupation ne doit pas enfreindre les exigences de tranquillité des habitants, ni leur circulation, ni celle des moyens de transport et la fluidité de la circulation routière d'une façon générale.
Procédure	- Présentation d'une demande au nom du président du conseil municipal - Accomplissement d'un constat des lieux; par les services de la municipalité - Obtention de l'avis des services de sûreté concernés pour les cas d'occupation des routes ; - Païement des droits.
Composition du dossier	- Une demande sur papier simple comportant l'adresse complète du lieu d'exploitation ; - Description des moyens de sécurité à mettre en œuvre pendant l'occupation du domaine public.
Délai de réponse	- Dans une semaine pour l'occupation du domaine public à l'occasion des chantiers de construction ; - Dans un mois pour les autres cas d'occupation.
Durée de l'occupation temporaire	Pas de contrainte réglementaire

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local	2.3.1	Cadre légal
		2.3.2	Modalités d'accès

Convention de concession du domaine public local

Autorité compétente	La collectivité locale (le conseil régional ou le conseil municipal) en sa qualité de personne publique.
Procédure d'octroi	- La demande d'octroi d'une concession doit être déposée au bureau d'ordre de la collectivité locale concernée ou envoyée par voie postale recommandée. - Les contrats de concession sont approuvés par le conseil de la collectivité locale.
Documents requis	- Description des composantes du projet. - Une étude de faisabilité technique, environnementales, économique et financière du projet.
Délai de réponse	Quatre vingt dix (90) jours
Durée de concession	Trente(30) ans

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local	2.3.1	Cadre légal
		2.3.2	Modalités d'accès

Location du domaine privé local

Autorité compétente	Président de la collectivité locale concernée
Procédure	La demande de location doit être présentée au nom de la collectivité locale au gestionnaire du terrain
Dossier	Une demande préparée par l'investisseur doit être présentée au représentant légal de la collectivité locale concernée, accompagné des documents suivants : ▪ Descriptif du projet ; ▪ Copie de l'accord de principe délivré par le Ministère chargé de l'énergie ; ▪ Délimitation du terrain ; ▪ Documents juridiques de l'investisseur.
Délai de réponse	Pas de contrainte réglementaire
Durée de la location	Déterminée par la collectivité locale concernée

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives	Cadre légal et modalités d'accès
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées	
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local			

2.4 MODALITES D'ACCES AUX TERRAINS CONSIDERES TERRES COLLECTIVES

La particularité de cette catégorie de terrains, localisés essentiellement dans la zone centrale steppique de la Tunisie et au sud désertique ou subdésertique, consiste au fait qu'ils appartiennent à des groupements de populations (tribus et fraction de tribus) représentés par des conseils de gestion élus, qui en jouissent et ce, sous la tutelle administrative de l'Etat.

Principaux textes applicables

- La loi 64-28 du 04 juin 1964 fixant le régime des terres collectives;
- La loi n° 69-2016 du 10 août 2016 modifiant et complétant la loi n° 64-28 du 4 juin 1964, fixant le régime des terres collectives;
- Le décret 88-894 du 29 avril 88, fixant les modalités d'application de la loi 64-28 du 04 juin 1964 fixant le régime des terres collectives;
- Le décret gouvernemental n° 2017-460 du 13 avril 2017, fixant la composition des conseils de gestion et des conditions de candidature et procédures relatives à l'organisation et au déroulement des opérations du vote et de la composition et fonctionnement du conseil de tutelle régional.



2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives	Cadre légal et modalités d'accès
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant aux personnes privées	
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local			

Location des terres collectives

Autorité compétente	- Le conseil de gestion. - Les conseils de tutelle locaux (au niveau de chaque délégation) et régionaux (au niveau de chaque gouvernorat) coordonnent et contrôlent les conseils de gestion.
Conditions	- Accord préalable du conseil de gestion - Approbation du conseil de tutelle.
Procédure	- Présentation d'une demande au conseil de gestion pour l'occupation du terrain afin de réaliser un projet de production d'électricité à partir des énergies renouvelables. - Signature d'un contrat de location. - L'approbation du conseil de tutelle régional.
Dossier	Le dossier doit comprendre les documents et information suivantes : - L'accord de principe de production d'électricité à partir des énergie renouvelables, - La délimitation du terrain objet de la demande, - Copie du dossier juridique de l'entité bénéficiaire de l'accord de principe, - Projet du contrat de location.
Délai de réponse	Pas de contrainte réglementaire
Durée de la location	- Pas de contrainte réglementaire. - La durée est fixée par les parties selon la durée du projet.

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant personnes privées
2.5.1	Cadre légal et modalités d'accès
2.5.2	Autorisation du Gouverneur
2.5.3	Dispense de l'autorisation du Gouverneur

2.5 MODALITES D'ACCES AUX TERRAINS APPARTENANT AUX PERSONNES PRIVEES

2.5.1 Cadre légal et modalités d'accès

Principaux textes applicables

- Code des Droits Réels;
- Code des Obligations et des Contrats;
- Décret du 4 Juin 1957 relatif aux opérations immobilières;
- Loi n°2005-40 du 11 mai 2005, complétant le décret du 4 juin 1957, relatif aux opérations immobilières;
- Loi n°2016-71 du 30 septembre 2016 portant loi de l'investissement.

Location des terrains appartenant aux personnes privées

Propriétaire	■ Pour les terrains immatriculés, le propriétaire doit être muni d'un certificat de propriété ou de copropriété. ■ Pour les terrain non immatriculés, le propriétaire doit être muni d'un acte notarié ou d'un acte sous seing privé.
Conditions	Obtention préalable de l'autorisation du Gouverneur pour les étrangers pour le bail qui dépasse deux (2) ans pour les terrains à vocation agricole.
Procédure	■ Signature du contrat de location. La négociation des termes du contrat de location est libre entre les parties. ■ Enregistrement du contrat de location auprès de l'administration fiscale.

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat	2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat	2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant personnes privées
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local	2.5.1	Cadre légal et modalités d'accès
		2.5.2	Autorisation du Gouverneur
		2.5.3	Dispense de l'autorisation du Gouverneur

Location des terrains appartenant aux personnes privées (suite)

	Le dossier foncier doit être composé notamment des documents suivants: ▪ Un certificat de propriété ou tout document attribuant la propriété du bien; ▪ Le plan de situation du terrain (délivré par l'OTC), s'il y a lieu; ▪ Une attestation de vocation du terrain délivrée par la CRDA; ▪ L'autorisation du Gouverneur.
Délai de réponse	▪ N/A
Durée de la location	La durée du contrat de location doit prendre en considération la durée de l'autorisation ou de la concession (20 ans + possibilité de prorogation éventuelle de cinq (5) ans pour les projets sous le régime de l'autorisation) + un (1) an pour le démantèlement.

2.5.2 Autorisation du Gouverneur

Le dossier à présenter au Gouverneur pour l'obtention de son autorisation doit être composé des pièces suivantes :

- Un imprimé de demande d'autorisation rempli et signé en 5 exemplaires ;
- Un PV de constat des lieux relatif au terrain réalisé par huissier notaire ;
- Un certificat de propriété ou de copropriété(récent) ;
- Une copie simple du titre foncier pour les terrains immatriculés ;

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant personnes privées
2.5.1	Cadre légal et modalités d'accès
2.5.2	Autorisation du Gouverneur
2.5.3	Dispense de l'autorisation du Gouverneur

Le dossier à présenter au Gouverneur pour l'obtention de son autorisation doit être composé des pièces suivantes (suite):

- Un quitus fiscal du propriétaire (s'il est de nationalité étrangère);
- Un quitus municipal de paiement des impôts relatifs à l'immeuble objet de la vente ;
- Les pièces d'identité du propriétaire et du locataire ;
- Le plan de situation du terrain (délivré par l'OTC);
- Tout document attestant de l'origine de la propriété du propriétaire (contrat d'achat, acte de partage...)
- Une attestation de vocation du terrain (délivrée par la CRDA ou la municipalité, le cas échéant).

Les demandes d'autorisation relatives aux personnes morales doivent en outre être accompagnées des pièces suivantes :

- les statuts de la société de projet ;
- Un extrait récent du registre national des entreprises ;
- Les pièces d'identité du gérant ou PDG de la société du projet ;
- Les PV de nomination du gérant ou PDG et la publication au JORT ;
- Les motifs justifiant la location du bien immobilier par la société du projet.

Ces pièces doivent être présentés en cinq ou en six exemplaires dont une en original ou en copie conforme à l'original et ce selon chaque gouvernorat.

2.1	Modalités d'accès au domaine public de l'Etat
2.2	Modalités d'accès au domaine privé de l'Etat
2.3	Modalités d'accès aux terrains appartenant au domaine local

2.4	Modalités d'accès aux terrains considérés terres collectives
2.5	Modalités d'accès aux terrains appartenant personnes privées
2.5.1	Cadre légal et modalités d'accès
2.5.2	Autorisation du Gouverneur
2.5.3	Dispense de l'autorisation du Gouverneur

2.5.3 Dispense de l'autorisation du Gouverneur

- Applicable aux terrains situés dans les zones industrielles à l'occasion de la réalisation de projets économiques tels que définis à l'article 7 paragraphe 2 du décret du 4 juin 1957 modifié par la loi 2005-40.
- Applicable aux terrains non agricoles pour la réalisation d'opérations d'investissement direct telles que définies à l'article 5 de la loi 2016-71.

CONTACT

Pour toute d'information en relation avec le présent guide, vous pouvez vous adresser à : guide.enr@energiemines.gov.tn

PUBLIÉ PAR

Deutsche Gesellschaft für Internationale Zusammenarbeit (GIZ) GmbH

Siège de la société : Bonn et Eschborn

Bureau GIZ Tunis

B.P. 753 - 1080 Tunis Cedex Tunisie

T +216 967 220

F +216 71 967 227

giz-tunisien@giz.de

www.giz.de/tunisie

www.facebook.com/GIZTunisie



Ministère fédéral
de l'Environnement, de la Protection de la Nature
et de la Sécurité nucléaire

de la République fédérale d'Allemagne