

Décret n° 2007-1114 du 2 mai 2007, portant organisation et fonctionnement de l'agence foncière touristique.

Le Président de la République,

Sur proposition du ministre du tourisme,

Vu la loi n° 73-21 du 14 Avril 1973 relative à l'Aménagement des Zones touristiques, industrielles et d'habitation,

Vu la loi n° 89-9 du 1^{er} février 1989, relative aux participations, entreprises et établissements publics, telle que modifiée et complétée par la loi n° 94-102 du 1^{er} Août 1994, la loi n° 96-74 du 29 juillet 1996, la loi n° 99-38 du 3 mai 1999 et la loi n° 33-2001 du 29 mars 2001 et la loi n° 2006-36 du 12 juin 2006,

Vu la loi n° 90-21 du 19 mars 1990 portant promulgation du code des investissements touristiques et notamment ses articles 5,6 et 7,

Vu la loi n° 93-120 du 27 décembre 1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements, tel qu'elle a été modifiée et complétée notamment par la loi n° 2004-90 du 31 décembre 2004,

Vu la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, tel qu'elle a été modifiée et complétée par la loi n° 2003-78 du 29 décembre 2003 et la loi n° 2005-71 du 4 août 2005 ,

Vu la loi n° 96-112 du 30 décembre 1996, relative au système comptable des entreprises,

Vu le décret n° 73-216 du 15 mai 1973 portant organisation et fonctionnement de l'Agence Foncière Touristique tel qu'il a été modifié par le décret n° 82-1017 du 8 juillet 1982 et le décret n° 91-1332 du 2 septembre 1991,

Vu le décret n° 87-529 du 1^{er} avril 1987 fixant les conditions et les modalités de la révision des comptes des établissements publics à caractère

industriel et commercial et des sociétés dont le capital est totalement détenu par l'Etat,

Vu le décret n° 90-1855 du 10 novembre 1990 fixant le régime de rémunération des présidents des établissements et des entreprises publiques et des sociétés à majorité public , ensemble des textes qui l'ont modifié et complété et notamment le décret n° 2006-2654 du 2 octobre 2006.

Vu le décret 99-188 du 11 janvier 1999 portant approbation du cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière pour la réalisation des programmes d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine,

Vu le décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qu'y sont contiguës à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou rénovation urbaine,

Vu le décret n° 2002-2197 du 7 octobre 2002 relatif aux modalités d'exercice de la tutelle des entreprises publiques, à l'approbation de leurs actes de gestion, à la représentation des participants publics dans leurs organes de gestion et de délibération et à la fixation des obligations mises à leur charge,

Vu le décret n° 2002-3158 du 17 décembre 2002 portant réglementation des marchés publics, tel qu'il a été modifié et complété par le décret n° 2003-1638 du 4 août 2003 et le décret n° 2004-2551 du 02 novembre 2004 et le décret n° 2006-2167 du 10 Août 2006,

Vu le décret n° 2004-2265 du 27 septembre 2004 fixant la liste des établissements publics à caractère non administratif considérés comme entreprises publiques, tel qu'il a été modifié par le décret n° 2006-2579 du 2 octobre 2006,

Vu le décret n° 2005-910 du 24 mars 2005 portant désignation de l'autorité de tutelle sur les entreprises et les établissements publics à caractère non administratif ,

Vu le décret n°2005-2122 du 27 juillet 2005 fixant les attributions du ministère du tourisme ,

Vu l'avis du premier ministre,

Vu l'avis du tribunal administratif.

Décète :

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article premier: *l'Agence Foncière Touristique créée par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973 est un établissement public à caractère non administratif considéré comme entreprise publique dotée de la personnalité civile et de l'autonomie financière, son siège est à Tunis.*

Article 2: *L'Agence Foncière Touristique intervient, à l'intérieur des zones touristiques existantes et des zones créées pour l'aménagement des zones touristiques conformément au code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, elle intervient également conformément aux dispositions du code précité à l'intérieur des sites d'intérêt touristique mentionnés à l'article 5 du code des Investissements touristiques.*

A l'intérieur de ces zones et de ces sites, l'Agence Foncière Touristique procède conformément à la législation et la réglementation en vigueur notamment à :

- toutes les opérations immobilières d'acquisition des immeubles nécessaires à l'exécution de sa mission.*

- l'exercice du droit de priorité à l'achat des terrains sis à l'intérieur des périmètres d'intervention foncière et des périmètres de réserves foncières conformément à l'article 3 de la loi n° 73-21 du 14 avril 1973 susvisée et aux articles 30, 35 nouveau et 42 nouveau du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.*

- la réalisation des études relatives à la création, délimitation, aménagement et équipement des zones et sites touristiques.*

- l'élaboration et la réalisation des plans d'aménagement de détail et la réalisation des programmes d'aménagement, d'équipement, de réhabilitation et de rénovation conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire.*

- la réalisation des lotissements pour résidences secondaires prévus par les plans d'aménagements de détail des zones touristiques.*

- la vente des terrains et immeubles dont elle devient propriétaire conformément aux dispositions de l'article 6 et suivants du présent décret.*

• toutes les autres opérations relatives à l'exécution de sa mission ou celles qui lui sont confiées par l'Etat.

Article 3: Pour la réalisation des objectifs définis à l'article précédent, l'Agence Foncière Touristique peut bénéficier :

• du transfert à son profit de la propriété des biens immobiliers faisant partie du domaine public de l'Etat et ce, après leur déclassement conformément à la législation en vigueur.

• de la cession à son profit des biens faisant partie du domaine privé de l'Etat, des collectivités publiques locales, des entreprises et des établissements publics.

Article 4: L'Agence Foncière Touristique peut procéder conformément à la législation et les réglementations en vigueur à toutes acquisitions amiables de biens immobiliers faisant partie du domaine privé de l'Etat, même en dehors des zones de son intervention dès lors qu'ils sont de nature à faciliter les opérations d'échange, d'aménagement et d'équipement des zones et sites Touristiques.

Article 5: L'Agence Foncière Touristique peut donner en location par voie d'adjudication aux enchères publiques, tout terrain dont l'aménagement est différé pour une année ou plus.

Les contrats passés par l'Agence à cet effet ne sont pas renouvelables par tacite reconduction.

Article 6: L'Agence Foncière Touristique cède les terrains qu'elle a acquis :

• Aux promoteurs touristiques dont les projets ont reçu l'accord définitif du ministre chargé de la tutelle du secteur touristique dans les conditions prévues par la loi n°93-120 du 27 décembre 1993 portant promulgation du code d'incitation aux investissements et les articles 5,6 et 7 du code des investissements touristiques promulgué par la loi n° 90-21 du 19 mars 1990.

• Aux personnes physiques et morales pour la réalisation de lotissements destinés aux résidences secondaires programmées par les plans d'aménagement de détail des zones Touristiques après autorisation des autorités compétentes.

L'Agence Foncière Touristique peut établir au profit des promoteurs une promesse de vente par le biais d'une convention fixant le prix provisoire et les conditions de réalisation de la vente.

Article 7 : Le prix de vente des terrains est fixé par le Conseil d'Administration de l'Agence Foncière Touristique.

Le prix de vente est fixé en tenant compte du prix de revient total qui comprend notamment le prix d'acquisition, les frais de viabilisation, les charges directes et indirectes et les autres charges de fonctionnement.

Le prix de vente est payable au comptant.

Article 8: *Le cahier des charges cité à l'article 12 de la loi n° 73-21 du 14 avril 1973 susvisée, relatif aux obligations réciproques du Promoteur et de l'Agence, doit prévoir notamment :*

- *L'obligation pour le promoteur d'utiliser les terrains acquis auprès de l'Agence Foncière Touristique exclusivement aux fins de la réalisation du projet touristique agréé.*

- *La déchéance du Promoteur pour toute utilisation différente du terrain, ainsi que toute modification de la vocation du projet.*

- *Le droit de l'Agence de demander la déchéance partielle ou totale du promoteur qui ne réalise pas son projet dans les délais prévus, ou qui n'en réalise qu'une partie ; et ce, après une mise en demeure assortie d'un nouveau délai, notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce nouveau délai ne sera pas inférieur à trois mois.*

Article 9: *La déchéance partielle ou totale est prononcée, dans les cas précités à l'Article 8 du présent décret, par arrêté du ministre chargé de la tutelle du secteur touristique , sur proposition de l'Agence Foncière Touristique, après avis de l'Office National du Tourisme Tunisien.*

Article 10: *A compter de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté de déchéance, l'Agence Foncière Touristique reprend possession du terrain et le remet en vente dans les conditions suivantes :*

- 1) *Si le terrain est nu, il est revendu de gré à gré conformément aux conditions prévues par les articles 6 et 7 du présent décret.*

- 2) *Si le terrain comporte des constructions édifiées par le promoteur, la vente aura lieu par voie d'adjudication aux enchères publiques dans un délai de six mois, à partir de la date d'entrée en vigueur de l'arrêté de déchéance. Si l'adjudication ne donne aucun résultat, le terrain est remis en vente sur une nouvelle mise à prix, dans un second délai de six mois.*

L'adjudicataire devra réaliser le projet conformément à la décision d'agrément initialement notifiée au promoteur déchu, sauf avis contraire de l'autorité compétente.

Article 11: *Si aucune inscription de droits réels n'a été prise sur le titre du Chef de l'Acquéreur, l'Agence Foncière Touristique rembourse à celui-ci, le prix de vente du terrain après déduction de 10%.*

Si des droits réels avaient été inscrits sur le titre du chef de l'Acquéreur, le produit de la revente servira à purger les sûretés et les privilèges inscrits, le solde sera restitué à l'acquéreur après déduction de 10%.

TITRE II

ORGANISATION ADMINISTRATIVE

Article 12: *L'Agence Foncière Touristique est administrée par un Conseil d'Administration présidé par le président directeur général, et composé des membres suivants :*

- *Un représentant du Premier Ministère,*
- *Un représentant du ministère de l'intérieur et du développement local,*
- *Un représentant du ministère de l'agriculture et des ressources hydrauliques,*
- *Un représentant du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières,*
- *Un représentant du ministère de l'environnement et du développement durable,*
- *Un représentant du ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire,*
- *Un représentant du ministère de développement et de la coopération internationale,*
- *Un représentant du ministère du tourisme,*
- *Un représentant du ministère des finances,*
- *Le Directeur Général de l'Office National du Tourisme Tunisien,*
- *Le Président Directeur Général de l'Agence Foncière d'Habitation.*

Les membres du conseil d'administration sont désignés par arrêté du ministre chargé de la tutelle du secteur touristique sur proposition des ministres concernés, et ce pour une durée de trois ans renouvelable deux fois au maximum.

Le Président du Conseil d'Administration peut inviter toute personne dont l'avis peut être utile pour les délibérations du Conseil.

Article 13: *Le Président Directeur Général est nommé par décret sur proposition du ministre chargé de la tutelle du secteur touristique.*

SECTION I

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Article 14 : *Le Conseil d'Administration est investi des pouvoirs pour agir au nom de l'Agence, accomplir ou autoriser tous les actes ou toutes les opérations relatives à son objectif.*

Il procède notamment à :

- *arrêter les états financiers.*
- *arrêter et suivre l'exécution du budget prévisionnel de fonctionnement et d'investissement ainsi que les schémas de financement des projets d'investissement.*
- *arrêter les contrats programmes de l'Agence et suivre leur exécution.*
- *approuver dans le cadre de la réglementation en vigueur, les marchés passés par l'Agence ainsi que leur règlement définitif.*
- *proposer l'organisation des services de l'Agence et le statut particulier de son personnel.*
- *Fixer le prix de vente des terrains.*

Les attributions susvisées, ne peuvent en aucun cas, faire l'objet de délégation.

Article 15 : *Le Conseil d'Administration peut déléguer au Président Directeur Général toutes les attributions lui permettant d'accomplir sa mission à l'exception de celles mentionnées à l'article 14 précité.*

Article 16 : *Le Conseil d'Administration se réunit au moins une fois tous les trois mois, et à chaque fois que c'est nécessaire, sur convocation de son président ou sur demande de la moitié au moins de ses membres pour délibérer sur les questions inscrites à un ordre du jour communiqué au moins dix jours à l'avance à tous les membres du conseil d'administration, au contrôleur d'Etat, au ministère chargé de la tutelle du secteur touristique.*

Cet ordre du jour doit être accompagné de tous les documents devant être examinés lors de la réunion du conseil d'administration.

Le Conseil d'Administration ne peut délibérer sur des questions non inscrites à l'ordre du jour sus-indiqué.

Les délibérations du conseil d'administration ne sont légales que si la majorité des membres sont présents.

Les décisions sont prises à la majorité des voix des membres présents ; en cas d'égalité des voix, celle du Président du conseil est prépondérante.

A défaut du quorum légal lors de la première réunion, le conseil se réunit une deuxième fois dans les quinze jours qui suivent, et ce, quelque soit le nombre des membres présents. Les décisions sont prises dans ce cas à la majorité des voix.

Les procès verbaux des réunions ne revêtent un caractère définitif qu'après leur approbation du ministère chargé de la tutelle du secteur touristique qui doit, dans un délai d'un mois au maximum de la transmission du procès verbal, informer l'agence soit de l'approbation soit des modifications nécessaires le cas échéant.

En cas de réserves, les décisions concernées sont retirées du procès verbal et sont soumises de nouveau aux délibérations du conseil au cours d'une réunion ultérieure .

Article 17 : *Sont incluses obligatoirement en tant que points permanents de l'ordre du jour du conseil d'administration les questions suivantes :*

- Le suivi des décisions précédentes du conseil d'administration.

- Le suivi du fonctionnement de l'Agence, de l'évolution de sa situation et de l'avancement de l'exécution de son budget, sur la base d'un tableau de bord élaboré par la direction générale.

- Le suivi de l'exécution des marchés en se référant à deux états élaborés par la direction générale dont le premier porte sur les marchés accusant un retard ou faisant l'objet d'un différend ou dont les dossiers de règlement définitif n'ont pas été approuvés. Le second porte sur les marchés conclus dans le cadre de l'article 3 du décret régissant les marchés publics.

- Les mesures prises pour remédier aux insuffisances citées dans le rapport du réviseur des comptes ou et des rapports des organes de l'audit interne et du contrôle externe.

- Suivi de l'exécution du programme d'utilisation rationnelle de l'énergie.

Une note détaillée est obligatoirement communiquée aux membres du conseil d'administration ainsi qu'au contrôleur d'Etat et comprend notamment les points suivants avant leur entrée en vigueur :

- Les nominations éventuelles aux emplois fonctionnels.

- Les augmentations des salaires, des indemnités, des avantages pécuniaires ou en nature à octroyer dans le cadre de la réglementation en vigueur.

- Le programme annuel de recrutement et un rapport périodique de son exécution.

- Les programmes de placement des excédents de fonds et leur conditions.

Article 18 : Un membre du conseil d'administration ne peut déléguer ses attributions qu'aux autres membres du conseil. Il ne peut s'absenter des réunions du conseil ou recourir à la délégation sauf en cas d'empêchement, et ce, dans la limite de deux fois par an au maximum.

Dans ce cas le président du conseil d'administration doit en informer le ministère chargé de la tutelle du secteur touristique dans les dix jours qui suivent la réunion du conseil.

Article 19 : Le président du conseil d'administration désigne un cadre de l'agence pour assurer le secrétariat du conseil et préparer les procès verbaux de ses réunions dans un délais de 10 jours à compter de la date de la reunion du conseil d'administration.

Les délibérations du conseil d'administration sont constatées dans des procès verbaux consignés dans un registre spécial tenu au siège social de l'agence et co-signés par le président du conseil et un autre membre du conseil.

Le Président du Conseil et deux de ses membres au moins signent des copies ou des extraits des procès verbaux pour être opposables aux tiers.

SECTION II

LE PRESIDENT DIRECTEUR GENERAL

Article 20 : Le Président Directeur Général est chargé de la préparation des travaux du Conseil d'Administration de l'Agence et de l'exécution de ses décisions.

Il assure la direction technique, administrative et financière de l'Agence et exerce en général toutes les attributions qui lui sont déléguées par le Conseil d'Administration.

Il représente l'Agence auprès des tiers dans les actes civils et administratifs.

Il a autorité sur l'ensemble du personnel de l'Agence, qu'il recrute, nomme, affecte et licencie conformément au statut particulier du personnel de l'Agence et à la législation et réglementation en vigueur.

Le Président Directeur Général peut avec l'autorisation du Conseil d'Administration déléguer sa signature aux agents placés sous son autorité pour certaines affaires courantes.

TITRE III

ORGANISATION FINANCIERE

Article 21 : *Le capital de l'Agence Foncière Touristique est composé des dotations accordées par l'Etat.*

Article 22: *Les ressources de l'Agence Foncière Touristique comprennent :*

- 1) *le produit de la vente des biens meubles et immeubles.*
- 2) *les revenus des biens meubles et immeubles.*
- 3) *les dons et legs qui lui seraient faits, après autorisation du ministère chargé de la tutelle du secteur touristique.*
- 4) *le produit des placements qu'elle peut réaliser auprès des Etablissements financiers et le produit des prêts accordés à ses Sociétés Filiales.*
- 5) *les subventions relatives aux opérations confiées à l'Agence par l'Etat, les collectivités et les organismes publics.*
- 6) *le produit de la participation des propriétaires aux frais de viabilisation en application de l'article 39 du code de l'aménagement du Territoire et de l'urbanisme.*
- 7) *les emprunts qui ont été autorisés par arrêté conjoint du ministre des finances et du ministre chargé de la tutelle du secteur touristique.*
- 8) *toutes autres recettes provenant de l'exécution normale de sa mission conformément à la réglementation en vigueur.*

Article 23 : *Le Conseil d'Administration fixe avant la fin du mois d'août de chaque année les comptes prévisionnels d'exploitation de l'Agence ainsi que les comptes prévisionnels d'investissement et leur schéma de financement, qu'il soumet à l'approbation du ministre chargé de la tutelle du secteur touristique conformément à l'article 6 du décret n° 2002-2197 du 7 octobre 2002 susvisé.*

Les comptes doivent ressortir les recettes et les dépenses séparément.

a)- les recettes :

les ressources de l'Agence Foncière Touristique telles que définies aux articles 21 et 22 du présent décret.

b)- les dépenses :

- *les frais de fonctionnement de l'Agence et les frais de gestion et d'entretien des immeubles lui appartenant.*
- *les dépenses d'acquisition des terrains et de leur aménagement.*

- les dépenses du remboursement des emprunts.
- toute autre dépense relative à l'activité de l'Agence.

Article 24 : La comptabilité de l'Agence Foncière Touristique est tenue conformément à la loi régissant la comptabilité des entreprises.

L'exercice comptable commence le 1^{er} Janvier et prend fin le 31 Décembre de la même année.

Le conseil d'administration arrête les états financiers dans un délai ne dépassant pas trois mois à compter de la clôture de l'exercice comptable. Les dits états sont approuvés par arrêté du ministre chargé de la tutelle du secteur touristique au vu du rapport du réviseur des comptes.

TITRE IV

TUTELLE DE L'ETAT

Article 25 : La tutelle du ministère chargé du secteur touristique consiste à l'exercice des attributions suivantes :

- l'approbation des contrats-programmes et le suivi de leur exécution.
- l'approbation des budgets prévisionnels de fonctionnement et d'investissement et le schéma de financement des projets d'investissement et le suivi de leur exécution.
- l'approbation des états financiers.
- l'approbation des délibérations du conseil d'administration.
- l'approbation des prises de participation.
- l'approbation des conventions d'arbitrage et des clauses arbitrales et des transactions réglant les différends conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Et d'une manière générale, le suivi de la gestion et du fonctionnement de l'Agence.

Article 26 : Le ministère chargé de la tutelle du secteur touristique assure également l'examen des questions suivantes :

- le statut particulier,
- les tableaux de classification des emplois,
- le régime de rémunération,

- l'organigramme,
- les conditions de nomination aux emplois fonctionnels,
- la loi cadre et les programmes de recrutement et les modalités de leur exécution.
- les augmentations salariales.
- les questions relatives au classement de l'Agence et à la rémunération du son chef.
- le système de mesure de la productivité.

Ces documents sont transmis par le ministère de Tutelle au premier ministre pour avis et ce avant présentation à l'approbation, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Article 27 : L'Agence Foncière Touristique communique, dans les délais légaux, au ministère chargé de la tutelle du secteur touristique, pour approbation ou suivi, les documents énoncés à l'article 24 du décret n°2002-2197 du 7 Octobre 2002 susvisé.

Article 28 : L'Agence Foncière Touristique communique, au premier ministre et au ministère des Finances les documents énoncés aux articles 25 du décret n°2002-2197 du 7 Octobre 2002 susvisé.

Aussi, elle communique au ministère du développement et de la coopération internationale les documents énoncés à l'article 26 du même décret.

Article 29 : Il est placé auprès de l'Agence Foncière Touristique, un Contrôleur d'Etat et est soumis quant à sa désignation et à l'exercice de ses attributions conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Article 30 : Sont abrogées les dispositions antérieures contraires au présent décret et notamment le décret n°73-216 du 15 mai 1973 portant organisation administrative et financière de l'Agence Foncière Touristique tel qu'il a été modifié par le décret n°82-1017 du 8 juillet 1982 et le décret n°91-1332 du 2 septembre 1991.

Article 31 : Le premier ministre et le ministre du tourisme sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 2 mai 2007.

Zine El Abidine Ben Ali