

REALISATION D'UN LOTISSEMENT

On désigne par lotissement toute division d'une propriété foncière, en deux ou plusieurs lots destinés à la construction d'habitations, ou de locaux à usage professionnel.

La création d'un lotissement nécessite l'obtention d'une autorisation délivrée par le président du conseil communal. Pour cela, la demande d'autorisation de lotir doit être déposée au siège de la commune où est situé le lotissement envisagé.

Les documents à joindre à la demande de lotir

1. un certificat de la conservation de la propriété foncière attestant que le terrain à lotir est immatriculé ou en cours d'immatriculation et que, dans ce dernier cas, le délai fixé pour le dépôt des oppositions est expiré sans qu'aucune opposition n'ait été formulée ;
2. Un plan topographique ;
3. Les documents relatifs à la conception urbanistique du lotissement (composition du lotissement et son intégration dans le secteur) ;
4. Les documents techniques afférents à la réalisation de la voirie et des réseaux divers (eau - assainissement - électricité).

Le cahier des charges mentionnant les conditions d'implantation des constructions ainsi que les équipements dont la réalisation incombe à la commune et ceux qui seront réalisés par le lotisseur.

5. un plan délivré par la conservation de la propriété foncière précisant les limites de la propriété objet du lotissement.

Les documents joints à la demande d'autorisation de lotir doivent être déposés, en sept exemplaires.

Toutefois, lorsque l'importance et l'emplacement du lotissement le justifient, il pourra être exigé du lotisseur un nombre supplémentaire d'exemplaires sans que celui-ci ne puisse dépasser quatorze.

L'autorisation de lotir est délivrée lorsque le projet de lotissement est reconnu conforme à la réglementation en vigueur et notamment aux plans de zonage et des plans d'aménagement.

L'avis des services préfectoraux ou provinciaux de l'autorité gouvernementale chargée des travaux publics est requis pour les projets de lotissements riverains du domaine public maritime ou à réaliser sur un terrain situé le long des voies de communication routières autres que communales.

Le refus de l'autorisation de lotir doit être motivé :

L'autorisation de lotir est refusée notamment si le lotissement n'est pas raccordé aux réseaux de voirie, d'assainissement, de distribution d'eau potable et d'électricité.

***Remarque :** Lorsque l'affectation des terrains est définie par un plan de zonage ou un plan d'aménagement, la non réponse de l'administration, dans un délai de trois mois vaut autorisation de lotir.*

Dans ce cas, le lotisseur doit aviser, par lettre recommandée, avec accusé de réception, l'administration à laquelle il a adressé sa demande, du commencement des travaux tels que prévus au dossier joint à ladite demande.

Toute demande de modification formulée par l'administration interrompt le cours du délai ci-dessus fixé.

***Remarque :** L'autorisation de lotir, est périmée si le lotisseur n'a pas réalisé les travaux d'équipement, à l'expiration d'un délai de trois ans qui court à partir de la date de la délivrance de l'autorisation ou de celle de l'expiration du délai de trois mois (suite au silence de l'administration).*

LES OBLIGATIONS ET DROITS DU LOTISSEUR

• Dépôt, à la conservation foncière, du dossier approuvé :

Dès obtention de l'autorisation de lotir, le lotisseur doit déposer à la conservation foncière un exemplaire du dossier objet de ladite autorisation.

• L'intervention de l'architecte, des ingénieurs spécialisés et du géomètre :

1. Architecte :

Le recours à un architecte privé, agréé est obligatoire pour :

- la conception urbanistique du projet de lotissement;
- l'établissement des documents à fournir pour obtenir l'autorisation de lotir.

3. Géomètre :

Le recours à un géomètre est obligatoire pour l'établissement du plan topographique sur la base duquel l'architecte concevra le projet de lotissement.

4. Ingénieurs :

Le recours à des ingénieurs spécialisés est obligatoire pour l'établissement des documents techniques (plans et études) relatifs à la réalisation de la voirie, de l'assainissement, des réseaux d'eau et d'électricité.

Remarque : Le lotisseur est tenu de désigner soit un architecte, soit un ingénieur spécialisé, soit un géomètre comme coordonnateur chargé de veiller à la bonne exécution des travaux.

5. Les travaux d'équipement :

Ne peuvent être autorisés que les projets de lotissement prévoyant :

- la construction des voies de desserte intérieure et des parkings ;
- la distribution d'eau et d'électricité, l'évacuation des eaux et matières usées ;
- l'aménagement des espaces libres tels que espaces verts, terrains de jeux,etc ;
- le raccordement de chaque lot aux divers réseaux internes au lotissement ;
- le raccordement des voies et réseaux divers internes aux réseaux principaux correspondants ;
- la construction des voies et raccordements permettant le libre accès au rivage de la mer lorsque le lotissement est riverain du domaine public maritime ;
- les réserves d'espaces destinés aux équipements collectifs et installations d'intérêt général correspondant aux besoins du lotissement tels que centre commercial, mosquée, hammam, four, établissement scolaire, dispensaire, et espaces destinés aux activités sportives.

6. Achèvement des travaux :

Le lotisseur doit obligatoirement déclarer l'achèvement des travaux d'équipement prévus par le projet de lotissement.

La déclaration d'achèvement des travaux d'équipement doit être adressée par le lotisseur à l'administration communale (par lettre recommandée avec accusé de réception ou déposée contre récépissé).

7. Réception provisoire du lotissement :

Les travaux ainsi achevés feront l'objet d'une réception provisoire et d'une réception définitive.

La réception provisoire permet à l'administration communale de s'assurer que les travaux d'aménagement, de viabilité et d'assainissement, exécutés, sont conformes à ceux prévus au projet autorisé.

Cette réception doit être faite dans les quarante-cinq jours suivant la déclaration d'achèvement des travaux d'équipement.

8. Réception définitive du lotissement :

La réception définitive a pour objet de déterminer si la voirie et les réseaux divers ne présentent aucune malfection.

Au cas où des malfections seraient relevées, lors des opérations de réception définitive, le lotisseur est invité à prendre les dispositions nécessaires pour y remédier.

Les servitudes qui peuvent être imposées au lotisseur :

L'autorité compétente pour la délivrance de l'autorisation de lotir peut conditionner celle-ci par des modifications du projet, qu'elle juge utiles. Elle peut notamment :

- imposer l'établissement de servitudes dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène de la circulation et de l'esthétique ;
- imposer le maintien des plantations existantes ;
- imposer la rectification des limites du lotissement ;
- imposer des réserves d'espaces supplémentaires pour les équipements collectifs et les installations d'intérêt général dont l'implantation est rendue nécessaire par suite de la création du lotissement.

Prise en charge de certains équipements :

Le lotisseur, qui se substitue à la commune pour réaliser les réseaux principaux de voirie et d'assainissement, peut, sur la base d'un accord conclu avec la commune, percevoir, des propriétaires de terrains bénéficiant de ces nouveaux réseaux, une indemnité.

Cette indemnité sera recouvrée par la commune, auprès desdits propriétaires et reversée au lotisseur à concurrence du montant des travaux qu'il a effectués aux lieux et places de la commune.

Servitudes donnant droit à l'indemnisation :

Tous les équipements supplémentaires imposés au lotissement, par l'administration, donnent droit à indemnité.

Toutefois, l'indemnité n'est pas due pour les servitudes imposées au lotissement dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation, de l'esthétique et du maintien des plantations existantes et des espaces verts.

Egalement, les superficies affectées, à titre de réserve d'espaces supplémentaires et de voirie, ne donnent droit à indemnité que si elles représentent :

- Plus de 25 % de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est égale ou supérieure à 1000 mètres carrés ;
- Plus de 30 % de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 1.000 mètres carrés et égale ou supérieure à 600 mètres carrés ;
- Plus de 35 % de la superficie totale lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 600 mètres carrés et égale ou supérieure à 350 mètres carrés ;
- Plus de 40 % de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 350 mètres carrés et égale ou supérieure à 200 mètres carrés ;
- Plus de 45 % de la superficie totale, lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 200 mètres carrés et égale ou supérieure à 100 mètres carrés ;
- Plus de 50 % de la superficie totale lorsque la surface moyenne des lots est inférieure à 100 mètres carrés.

Les indemnités ne sont dues que pour la superficie réservée excédant celle résultant de l'application des taux fixés ci-dessus.

Les indemnités sont fixées soit à l'amiable, soit à défaut, par le juge sur la base de la valeur du terrain à la date de la réception provisoire.

Les actes de vente, location et partage relatifs aux lotissements

Les actes se rapportant aux opérations de vente, location et partage, ne peuvent être passés qu'après réception provisoire par la commune, des travaux d'équipement du lotissement.

Lorsque les travaux d'équipement du lotissement ont été réalisés par tranches, les actes peuvent être passés pour les opérations concernant les tranches dont les travaux d'équipement ont fait l'objet de la réception provisoire.

Les actes de vente, de location et de partage doivent se référer au cahier des charges du lotissement et doivent être accompagnés de la copie certifiée conforme du procès-verbal de la réception provisoire.

DISPOSITIONS SPECIALES APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DONT LES TRAVAUX SONT REALISES PAR TRANCHES

Le lotisseur peut être autorisé à réaliser l'équipement du lotissement par tranches successives dans les conditions fixées ci-après :

Pour obtenir l'autorisation en question, le lotisseur doit fournir à l'appui de sa demande, en plus des documents énumérés précédemment, un dossier comprenant ce qui suit :

- un programme d'échelonnement des travaux, assorti de leur estimation et désignant les lots pour lesquels l'autorisation de vente ou de location sera sollicitée dès l'achèvement de chaque tranche de travaux;
- une déclaration légalisée, fournissant tous les renseignements utiles sur les modalités de financement des tranches successives des travaux et sur les garanties produites pour assurer ledit financement telles que caution personnelle, caution bancaire et nantissement.

La garantie doit couvrir le montant prévisible de l'estimation des travaux d'équipement dont l'exécution n'aura pas été réalisée au moment de la vente des premiers lots.

Dans le cas où le lotisseur ne respecte pas le programme d'échelonnement des travaux d'équipement, le président du conseil communal lui adresse une sommation d'exécuter les travaux prévus, dans un délai qu'il fixe.

Passé ce délai, la garantie joue au profit de la commune, à charge par elle ou par la personne qu'elle déléguera à cette fin, d'exécuter les travaux nécessaires.

La réception provisoire est opérée à l'achèvement de chaque tranche de travaux réalisés. Le procès-verbal de réception provisoire est accompagné d'une attestation du président du conseil communal désignant les lots dont la vente ou la location peut être conclue.

La réception définitive intervient un an après l'établissement du procès-verbal de réception provisoire relative aux travaux de la dernière tranche.

Lorsque la garantie est constituée par une immobilisation de fonds dans un compte, celui-ci doit être ouvert à la trésorerie générale ou dans un établissement bancaire.

Ce compte est alimenté dès l'achèvement des travaux de la première tranche, par le montant des ventes des lots qui interviennent après la réception provisoire de chaque tranche de travaux.

Le déblocage progressif desdits fonds peut être effectué au fur et à mesure de l'exécution des travaux, après vérification de l'état d'avancement desdits travaux sur présentation d'une attestation délivrée par le président du conseil communal.

L'attestation délivrée par le président du conseil communal précise le montant des fonds qui pourront être débloqués.

Les constructions réalisées dans les lotissements :

Les constructions à édifier dans les lotissements, nécessitent l'obtention d'un permis de construire même lorsque lesdits lotissements sont situés en dehors des territoires où est exigible ledit permis.

Lorsque dans un lotissement, les constructions sont à réaliser par le lotisseur lui-même, l'autorisation de construire peut être délivrée avant l'achèvement des travaux d'équipement.

Le règlement de copropriété d'un lotissement

Pour les lotissements dont les parties communes telles que voirie, espaces verts, terrains de jeux, restent propriété privée, un règlement de copropriété doit être obligatoirement établi par le lotisseur.

Ce règlement a pour objet de définir notamment:

- les parties du lotissement qui sont détenues par les copropriétaires en indivision ;
- les obligations des copropriétaires ;
- les conditions de nomination du représentant de la copropriété.

Ce règlement doit être déposé au siège de la commune avant la réception provisoire des travaux d'équipement du lotissement.