MUNICIPALITE DE TUNIS

L'IMMOBILIÈRE DU GRAND ATLAS

I. G. A

LOTISSEMENT INDUSTRIEL « TOUTA»

Titre Foncier N° 74698 Tunis

« SIDI H'CINE » - SEJOUMI

NOTE DE PRESENTATION
&
CAHIER DES CHARGES

ACCORD DEFINITIF

AVRIL 2000

NOTE DE PRESENTATION

PRESENTATION DU LOTISSEMENT

1/ PRESENTATION :

Le lotissement objet du présent règlement est dénommé « TOUTA »

- **SITUATION** : Sidi H'cine - Sejoumi Gouvernorat et Municipalité de Tunis
- **LIMITE**
  - Au Nord : Terrains nus et la cité Mohamed Ali.
  - Au Sud : Constructions existantes et la route M.C 37.
  - A l'Est : Le lotissement « JAMEL 17 » - I.G.A et «RIADH EZZITOUN» C.I.C..M
  - A l'Ouest : Terrains nus (zone industrielle Projetée).
- **SUPERFICIE TOTALE A LOTIR** : 4 ha 05 ares 60 ca.
- **TITRE DE PROPRIETE** : 74698 Tunis
- **DROIT GREVANT LA PROPRIETE** : Néant
- **NOM DU PROPRIETAIRE** : L'IMMOBILIERE DU GRAND ATLAS - « **I.G.A** »
- **DOMICILIATION** : Colisée Saula Escalier A 3ème Etage El Manar II - 2092 Tunis
  Tél : 874.028 - 871.833

2/ DESCRIPTION GENERALE DU LOTISSEMENT :

Le terrain objet du lotissement est situé en totalité dans la zone industrielle (UIb) et ce d'après le plan d'aménagement urbain de la zone d'El Hrairia - Sidi H'cine Sejoumi, gouvernorat de Tunis approuvé par le décret n°96-1272 du 12 juillet 1996, et sera lotis comme suit :

Nombre des lots	Affectation	Surface en m²
24	Lots industriels	32.020 m²
1	Lot restaurant	360 m²
1	Lot café	360 m²
1	Lot voiries et parkings	7820 m²
27 Lots	SURFACE TOTALE	40.560 m²

3/ TABLEAU DES CONTENANCES ET AFFECTATION DES LOTS

N° DE LOT	*SUPERFICIE EN m²*	*AFFECTATION*
1	1500	Industriel
2	1550	Industriel
3	1400	Industriel
4	1400	Industriel
5	1450	Industriel
6	1250	Industriel
7	1550	Industriel
8	1450	Industriel
9	2150	Industriel
10	1900	Industriel
11	2200	Industriel
12	1900	Industriel
13	360	Café
14	360	Restaurant
15	1020	Industriel
16	1020	Industriel
17	1020	Industriel
18	1020	Industriel
19	1020	Industriel
20	1020	Industriel
21	1020	Industriel
22	1020	Industriel
23	1020	Industriel
24	1020	Industriel
25	1100	Industriel
26	1020	Industriel
27	7820	Voirie et Parkings
TOTAL	40.560 m²	

CAHIER DES CHARGES

TITRE PREMIER

OBJET DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1 : LE CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges fixe les droits et obligations du lotisseur, des acquéreurs des lots et de la collectivité publique concernée ainsi que le programme d'aménagement et d'assainissement.

Le cahier des charges comporte également un règlement d'urbanisme opposable au tiers ayant pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux constructions selon leur nature et leurs caractéristiques, ainsi que celles imposées aux installations d'intérêt collectif et aux espaces libres ou verts.

ARTICLE 2 : LES PIECES GRAPHIQUES

La désignation des lots ainsi que le tracé des voies font l'objet des pièces graphiques et en particulier le plan de lotissement détaillé, annexé au présent cahier des charges.

"Le dossier de lotissement" comporte les pièces graphiques suivantes :

- Plan de lotissement
- Plan de situation
- Plan côté rattaché au N.G.T
- Profils en travers.

TITRE II

BASES REGLEMENTAIRES

ARTICLE 3 : LA LEGISLATION ET LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR

Les dispositions prévues au présent cahier des charges sont régies par la législation et la réglementation en vigueur et particulièrement les textes ci-après énumérés dont le lotisseur et les acquéreurs déclarent avoir pris connaissance :

- décret-loi n°62-8 du 3 Avril 1962 portant création et organisation de la société Tunisienne de l'électricité et du gaz ratifié par la loi n°62-16 du 24 Mai 1962.
- loi n°65-5 du 12 Février 1965 portant promulgation du code des droits réels, l'ensemble les textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- loi n°68-22 du 2 Juillet 1968 portant création de la société nationale d'exploitation et de distribution des eaux, telle qu'elle a été modifiée par la loi n°76-21 du 21 Janvier 1976.
- loi n°77-58 du 3 Août 1977 portant approbation du code des télécommunications.
- loi n°90-17 du 26 Février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, l'ensemble des textes qui l'ont modifiée ou complétée.
- loi n°93-41 du 19 Avril 1993 relative à l'office national de l'assainissement.
- loi n°94-122 du 28 Novembre 1994 portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.
- loi n°95-36 du 17 Avril 1995 portant création de l'office nationale des télécommunications.
- décret n°91-1330 du 26 Août 1991 portant approbation du cahier des charges générales de la promotion immobilière.
- décret n°94-1885 du 12 Septembre 1994 fixant les conditions de déversement et de rejet des eaux résiduaires autres que domestiques dans les réseaux d'assainissement implantés dans les zones d'intervention de l'office nationale de l'assainissement.
- décret n°94-1937 du 19 septembre 1994, fixant le taux et les conditions de participation des riverains aux frais du premier établissement des égouts et autres ouvrages d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.

- décret n°94-2050 du 3 Octobre 1994, fixant les conditions de raccordement aux réseaux publics d'assainissement dans les zones d'intervention de l'office national de l'assainissement.

- arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 Octobre 1995, portant définition des pièces constitutives du dossier de lotissement y compris le cahier des charges ainsi que les formes et modalités de son approbation.

- décret n°96 - 1272 du plan d'aménagement du 16 Juillet 1996 portant révision de la zone d'El-Hrairia - Sidi H'cine Séjoumi (Gouvernorat de Tunis)

ARTICLE 4 : INSERTION

L'ensemble des prescriptions du présent cahier des charges sera obligatoirement inséré dans tous les actes relatifs aux aliénations successives.

-- * -- * - - - - * - - * - -

TITRE III

OBLIGATIONS A LA CHARGE DU LOTISSEUR

ARTICLE 5 : ENGAGEMENT

Le lotisseur s'engage à exécuter les obligations prévues par le présent cahier des charges jusqu'à attribution totale des lots y compris les espaces revenant à l'Etat ou à la collectivité locale concernée.

ARTICLE 6 : CONDITIONS D'EXPLOITATION DES LOTS

Avant toute opération de vente, le lotisseur doit réaliser tous les travaux d'aménagement, de piquetage et d'équipements, nécessaires à l'exploitation du lotissement, exception faite des promoteurs immobiliers agréés, des agences foncières et des lotisseurs autorisés par la collectivité locale concernée à échelonner les travaux d'aménagement conformément aux dispositions de l'article 64 du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

ARTICLE 7 : PIQUETAGE DES LOTS

Le lotisseur s'engage, avant toute vente ou promesse de vente, à effectuer le piquetage des lots par l'office de la topographie et de la cartographie ou par un géomètre.

ARTICLE 8 : MAINTENANCE DES LOTS INCORPORES ET DESTINES A L'USAGE PUBLIC

Jusqu'à leur cession aux services publics concernés, le lotisseur aura la charge de l'entretien et du gardiennage des lots destinés aux routes, et aux places publiques.

Il pourra notamment les clôturer, en interdire l'accès au public ou les utiliser comme dépôt ou installation de chantier.

ARTICLE 9 : MAINTENANCE DE L'AFFECTATION DES LOTS DESTINES A L'USAGE PUBLIC

Les affectations prévues pour les lots destinés aux équipements et espaces publics doivent être respectées, et en aucun cas, le lotisseur ne pourra les aménager en vue d'un autre usage.

ARTICLE 10 : ENTRETIEN

L'entretien de la voirie et des différents ouvrages public reste à la charge du lotisseur jusqu'à la réception des travaux d'aménagement définitifs par les services concernés.

Cette clause ne dispense pas les lotisseurs, les concepteurs, et les entrepreneurs, ayant étudié et exécuté les ouvrages, des responsabilités décennales, contractuelles et civiles, conformément à la législation en vigueur.

ARTICLE 11 : VOIRIES, RESEAUX DIVERS ET AMENAGEMENT

Le lotisseur doit réaliser à sa charge les ouvrages de voiries et réseaux divers jusqu'à la limite des lots, et ce, suivant les normes et caractéristiques définies en accord avec les différents services concernés et conformément aux dispositions figurant sur le plan de lotissement annexé au présent cahier des charges.

ARTICLE 12 : REALISATION DES TRAVAUX PAR TRANCHES

En cas d'accord de la collectivité locale concernée pour la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement par tranches, lequel est subordonné à l'engagement du lotisseur de les achever dans les délais impartis et de garantir leur réalisation soit par une caution bancaire soit par une hypothèque sur certains lots au profit de la collectivité locale concernée.

Le lotisseur est astreint à deux niveaux de travaux :

A - Les travaux d'aménagement préliminaires nécessaires à l'exploitation du lotissement :

- 1- Mise en état du sol et terrassement :

  - Démolition de constructions existantes
  - Déplacement des réseaux existants
  - Terrassement d'intérêt collectif, à l'exclusion du remblai ou déblai à l'intérieur des lots mis à la charge des acquéreurs.

- 2- Voirie :

  Tous les travaux des voies nouvelles et leur raccordement avec les voies existantes :
  - Ouverture des pates-formes de toutes les voies
  - Fondation des chaussées, trottoirs, places publiques et parcs de stationnement, nécessaires à l'exploitation des lots.

- -3- Assainissement :

  Tenant compte:

– des directives du plan directeur d'assainissement du Grand Tunis.
– du règlement d'urbanisme du Plan d'Aménagement Directeur de la zone de Sidi H'cine Sejoumi qui autorise les solutions individuelles d'assainissement (fosses septiques et puits perdus...) en l'absence de réseau public, et sous réserve de respecter les spécifications techniques de l'ONAS.
– de la correspondance de l'ONAS en date du 27 octobre 1999.