

LES PROCÉDURES TECHNIQUES DES LOTISSEMENTS EN COPROPRIÉTÉ EN TUNISIE

ABDELMAJID BEN HADJ SALEM, DIPL.-ENG.

RÉSUMÉ. Dans cette note, nous présentons les procédures techniques de l'exécution des lotissements en copropriété en Tunisie. Nous donnons tous les détails concernant les travaux au bureau ainsi que ceux du terrain.

ABSTRACT. In this note, we present the technical procedures for the execution of co-owned subdivisions in Tunisia. We give all the details concerning the work in the office as well as those in the field.

TABLE DES MATIÈRES

1. Introduction	2
2. Travaux de préparation au bureau	2
2.1. Introduction	2
2.2. Préparation	3
3. Opérations de terrain	3
3.1. Identification de l'ensemble immobilier	3
3.2. Opérations de levés et de délimitation	4
4. Les opérations de bureau	4
4.1. Les calculs	4
4.2. Les croquis	4
4.3. Numérotage des parcelles	5
4.4. Contenances	5
4.5. Procès-verbal	5
4.6. Constitution du dossier technique	7
4.7. Calques définitifs	7
4.8. Copies de plans de mutation	8
Références	8

Key words and phrases. Surveying, real estate, property title.

1. INTRODUCTION

L'objet de cette note est de donner les éléments techniques sur l'exécution des lotissements en copropriété par les géomètres topographes en Tunisie (ceux de l'OTC¹ et les géomètres topographes privés).

Définition 1.1. *On appelle lotissement en copropriété la délimitation d'un immeuble ou groupe d'immeubles ou locaux commerciaux ou professionnels ou autres en parties divisées (privatives) et en parties indivises (communes) et ce en application de l'article 85 et autres du Code des Droits Réels.*

Les parties communes telles que définies par la définition ci-dessus, sont constituées par :

- La superficie totale du terrain sur lequel est édifié l'ensemble immobilier.
- Les superficies vertes afférentes à l'ensemble immobilier, ainsi que les aires de stationnement des voitures et toute autre surface commune.
- Les fondations, piliers-porteurs et l'assiette superficielle.
- Les escaliers et ascenseurs.
- Toutes les conduites et canalisations alimentant les parties privatives en eau, électricité, gaz, ainsi que toutes les conduites et canalisations d'évacuation des eaux usées situées entre les parties privatives et le domaine public, ainsi que les parties qui sont légalement communes.
- Les appareils et installations communes de chauffage et de conditionnement de l'air.
- Les antennes communes de télévision.
- Les chambres et locaux affectées au gardiennage.
- Les passages et voies faisant partie de l'ensemble immobilier.

Et d'une façon générale tout espace, équipement et parties présumés communs de par la loi et faisant partie intégrante de l'ensemble immobilier*.

* L'ensemble immobilier :

- un immeuble construit,
- un groupe d'immeubles construits,
- locaux commerciaux ou professionnels ou autres.

2. TRAVAUX DE PRÉPARATION AU BUREAU

2.1. Introduction. Le technicien désigné reçoit un dossier approuvé par les autorités compétentes comportant les pièces suivantes :

1. OTC : Office de la Topographie et du Cadastre.

- Une demande de lotissement (imprimé OTC matricule 79) régulièrement établie renfermant :
 - Un arrêté municipal.
 - Un jeu des plans d'architectures de tous les niveaux, de la terrasse et des coupes.
 - Un règlement de copropriété.
 - Un tableau des surfaces des lots à créer.
 - Un certificat de propriété datant moins de 3 mois.
 - Un plan de situation.
 - Un jeu des calques et deux jeux de reproduction ou une copie du projet sur disquette.

2.2. Préparation. Le technicien désigné procède aux étapes suivantes :

- Consulte et étudie les archives nécessaires pour situer l'ensemble immobilier par rapport à l'assiette foncière du titre.
- Etablit les demandes de fusion éventuelles auprès de la Conservation de la Propriété Foncière.

Et avant de sortir sur le terrain, le technicien est tenu de :

- Procéder à l'analyse minutieuse des plans d'architecture.
- Entreprendre la lecture attentive du règlement de copropriété pour vérifier la copropriété pour vérifier la correspondance et la conformité entre tous les documents fournis et la réglementation en vigueur.
- Soulever toutes les anomalies d'ordre réglementaire ou technique avant le début des travaux de terrain.

3. OPÉRATIONS DE TERRAIN

3.1. Identification de l'ensemble immobilier. Toute opération de lotissement en copropriété est traitée selon l'une des trois possibilités suivantes :

1 - L'immeuble épouse exactement la parcelle du titre foncier : le technicien établit un "croquis d'identification". Il effectue les chaînages de contrôle qu'il inscrit en rouge au-dessus des éléments anciens.

2 - L'immeuble empiète sur des fonds riverains (extension au delà de la limite de la parcelle à lotir ou surplomb sur la voie publique) : le technicien procède à la "délimitation" de la partie de l'immeuble située dans le périmètre de la parcelle à lotir.

Le "croquis d'identification" est établi de façon à montrer clairement le comportement de la construction par rapport aux limites de la parcelle à lotir, la partie de la construction située à l'intérieur de cette parcelle est teintée en rose, les dépassements en gris.

3 - L'immeuble est édifié sur une partie de la parcelle du titre : le technicien procède au bornage du périmètre extérieur de l'immeuble.

3.2. Opérations de levés et de délimitation. Dans le cas de morcellement, le technicien procède d'abord au levé des parcelles créées, ensuite, muni des plans d'architecture est tenu de :

- Procéder à la "délimitation" des parcelles (sans signes de limites).
- Contrôler l'authenticité des plans avec l'état des lieux.
- Effectuer les mesures destinées à vérifier la précision des plans.
- Les plans d'architecture ainsi contrôlés, sont considérés comme "croquis de délimitation" et numérotés à la suite des "croquis d'identification" ou "croquis de levé".
- Tout plan d'architecture reconnu non conforme à l'état des lieux est renvoyé au demandeur pour rectification et préapprobation ; les autres anomalies de distribution intérieure des locaux sont corrigées par le demandeur à ses frais.

4. LES OPÉRATIONS DE BUREAU

4.1. Les calculs. Pour les morcellements, le calcul de polygonation et des coordonnées des bornes est fait suivant les règles et les précisions en vigueur en matière de lotissement.

4.2. Les croquis. - Les "croquis d'identification" ou "de levé" sont établis conformément aux normes et usages des lotissements.

- Les plans d'architecture sont utilisés comme "croquis de délimitation", leurs établissements tiennent compte des recommandations suivantes :

- Pour chaque niveau de l'immeuble, les bornes, les limites et le numéro de la parcelle lotie (biffé en bleu) doivent y figurer, ainsi que le liseré carmin du périmètre de la parcelle lotie.

- Les parcelles créées sont cernées intérieurement par des liserés de couleurs différentes du liseré carmin réglementaires.

- Les liserés doivent être de couleurs différentes pour les parcelles voisines.

- La limite d'une parcelle divisée qui coïncide avec celle de la parcelle lotie est cernée en carmin.

- Les vides divisés éventuels dans un niveau quelconque (prolongement en hauteur et sans toit d'une parcelle ou partie de parcelle située au niveau inférieur ou supérieur) sont délimités comme parcelles divisées distinctes à ce niveau, numérotés et cernés par un liseré comme les autres parcelles.

- Les piliers et les parties indivises situés à l'intérieur d'une parcelle divisée sont cernés par un liseré extérieur de même couleur que le liseré de la parcelle où ils forment une sorte d'enclave.
- Lorsque deux parcelles divisées ont une limite commune (mitoyenneté d'une cloison) les liserés distincts de chaque parcelle sont juxtaposés de part et d'autre de cette limite.
- Les parties indivises ne reçoivent pas de liseré.
- Les dépassements de construction par rapport à l'assiette de la parcelle lotie sont teintés en gris.
- Les jouissances privatives mentionnées sur les plans d'architecture et dans le Règlement de Copropriété sont teintées ou cernées en jaune.

4.3. Numérotage des parcelles. Le numérotage des parcelles obéit aux règles suivantes :

- Les parcelles de l'immeuble reçoivent un numérotage continu, en allant du niveau le plus bas à la terrasse, en respectant l'ordre de numérotage de la fiche 89 bis.
- A chaque niveau les parcelles divisées reçoivent des numéros successifs, le dernier numéro est attribué à la parcelle indivise.

Pour les autres immeubles de ce lotissement, la même règle est appliquée.

4.4. Contenances. - Les contenances des parcelles divisées sont calculées graphiquement sur les calques d'architecture ou numériquement. Celles des parcelles indivises sont obtenues par différence.

- Le technicien adopte la même contenance définitive pour les parcelles de mêmes dimensions et qui sont situées dans le même niveau ou dans des niveaux différents.
- Les vides divisés éventuels formant une parcelle sont calculés comme parcelle distincte dans le niveau.
- Le technicien établit un tableau des contenances où chaque niveau est considéré comme un lotissement distinct.

4.5. Procès-verbal. Un "procès-verbal de délimitation" ou "procès-verbal de bornage et de délimitation" en s'inspirant du P.V. type ci-après où tout renseignement inutile est à éliminer et si nécessaire à ajouter.

Après l'entrée normale de l'imprimé du procès-verbal, on rédige comme suit :

Le bornage et la délimitation du lotissement, conforme à la demande ont été effectués en présence et sur les indications précises du

demandeur et ont été achevés leà heures.....

Ils ont eu pour effet de :

- 1) diviser la parcelle 1 en 2 parcelles nouvelles, à savoir :
 - Parcelle 2, comprise entre les bornes à lotir ci après,
 - Parcelle 3, comprise entre les bornes..... restante indivise.

Les limites nouvelles sont rectilignes entre bornes, sauf entre B et B où la limite est constituée par un quart de cercle.

- 2) diviser l'immeuble de la parcelle 2 décrite ci-dessus en 10 parcelles nouvelles numérotées de 4 à 13.

Ces parcelles nouvelles se répartissent en parcelles divisées et indivises.

Les buanderies, les cours du R.C.D et la terrasse du 1er étage, bien qu'englobées par l'indivision, sont mises en jouissance privative, chacune d'elles étant affectée à l'usage exclusif du propriétaire d'un appartement conventionnellement désigné.

A tous les niveaux de l'immeuble, les piliers, canalisations, conduites et autres parties de la construction d'usage commun sont indivises entre tous les copropriétaires, que ces ouvrages soient figurés sur les plans ou ne le soient pas.

Les parcelles ont reçu un numérotage continu, allant du R.C.D (ou de la cave) à la terrasse.

Le comportement général de ces parcelles en hauteur est fourni par la coupe verticale jointe au plan d'architecture, leur comportement en surface est fourni par les dits plans et précisé ci-après :

REZ-DE-CHAUSSÉE

- Parcelle 4, cernée par un liseré intérieur orangé, à distraire.
- Parcelle 5, cernée par un liseré intérieur violet, à distraire.
- Parcelle 6, constituée par les parties restantes de la parcelle 2 à ce niveau, défalcation faite des parcelles 4 et 5 ci-avant décrites, indivise.

La cour, cernée par un liseré jaune à ce niveau, bien que faisant partie de l'indivision, est mise en jouissance privative au profit de la parcelle

5 y attenante.

1ER ETAGE

- Parcelle 7, cernée par un liseré intérieur vert, sauf au long du périmètre du titre où le liseré est carmin, à distraire.

TERRASSE

- Parcelle 13, constituée par la totalité de la parcelle 2 à ce niveau, indivise.

En attendu que notre mission est terminée, nous avons déclaré clos le présent procès -verbal de bornage de délimitation.

Signature

4.6. Constitution du dossier technique. Le dossier technique de lotissement en copropriété comporte les pièces suivantes :

- la pièce n°1 :
 - * le bordereau des pièces communiquées,
 - * le procès-verbal de bornage et de délimitation.
- la pièce n°2 :
 - * les observations de terrain et les calculs,
 - * les croquis de levé et de délimitation,
 - * le tableau de contenances.
- La fiche 89 bis est mise à jour ou établie.

4.7. Calques définitifs. Les calques définitifs sont établis à une échelle appropriée, soit :

- par logiciel approprié,
- par scannage des calques fournis par le demandeur.
- par reproduction sur lithofilms.

Pour les deux premiers cas, la mise à jour des plans d'architectures est faite systématiquement sur ordinateur.

Pour le 3ème cas, la mise à jour est faite de la manière suivante :

- Le dessinateur annule toutes les inscriptions inutiles figurantes sur les lithofilms (mesurages extérieurs, numéro des lots.....).
- Il gratte l'intérieur foncé des piliers, il complète tous les périmètres des parcelles divisées par des traits de même épaisseur que la coupe des murs (les portes, balcons et fenêtres).
- Les lithofilms, ainsi mis à jour, sont assemblés au scotch magique sur des calques de formats conventionnels; les étages successifs sont

placés, suivant la direction du Nord, de gauche à droite et de haut en bas, la coupe verticale est placée en dernier lieu.

- Si un ensemble immobilier nécessite l'établissement de plusieurs calques, les premiers niveaux sont placés sur la première planche, le reste des niveaux sur les planches suivantes.

- Chaque planche doit comporter une coupe verticale.

4.8. Copies de plans de mutation. - On établit une copie de plan pour mutation pour chaque parcelle divisée.

- Les jouissances privatives sont cernées par un liseré jaune sur le plan de la parcelle qui bénéficie de cette jouissance.

- On établit une seule copie de plan pour mutation pour toutes les parcelles indivises.

RÉFÉRENCES

- [1] **Code des Droits Réels.** Publication de l'Imprimerie Officielle de la République Tunisienne.

ABDELMAJID BEN HADJ SALEM, RÉSIDENCE BOUSTEN 8, MOSQUÉE RAUDHA,
BLOC B, 1181 SOUKRA RAUDHA, TUNISIA

E-mail address: abenhadjalem@gmail.com