

Loi n° 97-31 du 20 mai 1997, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 portant création de l'agence foncière industrielle (1).

Au nom du peuple,

La chambre des députés ayant adopté,

Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

Article premier. - L'article 2 de la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 portant création de l'agence foncière industrielle est abrogé et remplacé par les dispositions suivantes :

Article 2 (nouveau). - L'agence foncière industrielle a pour mission de :

1 - Procéder aux études relatives à la délimitation, à l'aménagement et à l'équipement des zones industrielles, artisanales, de petits métiers et de services et ce, dans le cadre de la politique arrêtée dans ce domaine.

Sont assimilés à des terrains formant une zone à vocation industrielle, les terrains réservés, conformément aux plans d'aménagement urbains, à l'implantation d'activités industrielles et d'activités de services.

Sont considérés également à vocation industrielle, les terrains réservés à l'implantation de dépôts ou d'entrepôts, ainsi que les terrains réservés à des activités complémentaires concourant au développement et à l'animation de la zone aménagée.

2 - Elaborer des programmes d'aménagement des zones industrielles, d'artisanat, de petits métiers et de services en coordination avec les autorités régionales et les collectivités locales, compte tenu des objectifs et des potentialités économiques spécifiques à chaque région et en conformité avec les plans de développement et les plans directeurs d'aménagement.

3 - Effectuer toutes sortes d'opérations mobilières et immobilières et entreprendre directement ou indirectement tous travaux d'infrastructure ou de superstructure lui permettant de créer des zones industrielles, en vue de les céder ou de les louer aux promoteurs industriels, d'artisanat, de petits métiers ou de services.

L'agence foncière industrielle peut également céder des terrains :

- aux conseils régionaux et aux communes en vue de construire des bâtiments et de les louer ou de les vendre à des promoteurs pour y installer des projets industriels, d'artisanat, de petits métiers ou de services.

Les conseils régionaux et les communes bénéficient des mêmes avantages accordés aux promoteurs industriels par le code d'incitation aux investissements, en vue de ce qui concerne les travaux d'infrastructure dans les zones d'encouragement au développement régional.

- aux lotisseurs privés, selon les conditions spécifiques prévues à l'article 2 quatrième de la présente loi, en vue de les aménager en zones pour les secteurs de l'industrie, de l'artisanat, des petits métiers et des services. Ces lotisseurs sont soumis, outre leurs régimes spécifiques, aux dispositions de la loi n° 94-16 du 31 janvier 1994 relative à l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles et de ses décrets d'application.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 29 avril 1997.

4 - Et d'une façon générale assurer toutes missions concourant à son objet et qui seraient déterminées par l'Etat.

Article deux - Il est ajouté à la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 les articles 2 premièrement, 2 deuxièmement, 2 troisièmement, 2 quatrième, 2 cinquièmement, 2 sixièmement, 2 septièmement, 2 huitièmement, 2 neuvièmement, 2 dixièmement, 2 onzièmement et 2 douzièmement.

Article 2 premièrement - Pour l'accomplissement de son objet défini par l'article 2 (nouveau) de la présente loi, l'agence foncière industrielle peut bénéficier des transferts ou cessions de biens immobiliers faisant partie du domaine privé de l'Etat ou du domaine des collectivités locales conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Article 2 deuxièmement - L'agence foncière industrielle est habilitée à procéder à l'acquisition des terrains et immeubles nécessaires à l'exécution de sa mission soit à l'amiable, soit le cas échéant par l'exercice d'un droit de préemption ou par voie d'expropriation, et ce, conformément à la législation en vigueur.

Article 2 - troisièmement - A la demande des propriétaires, l'agence foncière industrielle peut procéder à titre d'échange au remplacement des terrains et immeubles qu'elle compte acquérir par voie d'expropriation ou par l'exercice du droit de préemption, et ce, dans la limite des biens immobiliers qui lui appartiennent ou qui sont mis à sa disposition par l'Etat à cet effet.

Article 2 quatrième - Le conseil d'administration de l'agence foncière industrielle fixe le prix de vente des terrains et immeubles ainsi que leur valeur locative en prenant en considération la situation du marché. Il fixe en outre les conditions de leur vente ou de leur location. Le prix de cession devra couvrir au moins les coûts d'acquisition des terrains, de leur viabilisation et de leur équipement ainsi que les frais financiers et les frais de gestion supportés par l'agence pour la réalisation des travaux d'aménagement qu'elle entreprend.

Le prix de cession appliqué aux lotisseurs privés doit comprendre :

- le coût d'achat des terrains,
- les frais y afférents
- les frais de gestion supportés par l'agence foncière industrielle.

La vente des terrains aménagés par les lotisseurs privés au profit des promoteurs est effectuée selon un prix auto-homologué et préalablement approuvé par le ministère chargé de l'industrie.

Article 2 cinquièmement - Les promoteurs industriels, d'artisanats, de petits métiers ou de services ainsi que les acquéreurs visés au paragraphe 3 de l'article 2 (nouveau) de la présente loi encourent la déchéance de leurs droits dans les cas suivants :

- le non respect des conditions d'acquisition du terrain,
- la cession sous toutes ses formes de l'immeuble sans respect des conditions prévues par la présente loi.
- le défaut d'entrer en production dans un délai maximum de trois ans à compter de la date d'acquisition,
- le changement sans autorisation expresse et préalable de l'agence foncière industrielle du projet prévu dans le contrat de vente.

Toutefois le promoteur peut, après autorisation de l'agence foncière industrielle, faire apport du terrain et des bâtiments dans un projet relevant des secteurs de l'industrie, de l'artisanat, des petits métiers ou de services, à condition :

- d'avoir achevé les constructions conformément aux dispositions du cahier des charges annexé au contrat de vente,
- que la valeur du terrain objet de l'apport n'excède pas le prix d'achat initial majoré des frais y afférents.

L'évaluation des bâtiments édifiés sur le terrain objet de l'apport doit être effectuée par trois experts désignés par ordonnance du président du tribunal territorialement compétent, à la demande du promoteur concerné.

Le promoteur peut également céder l'immeuble à un autre promoteur à condition qu'il ait respecté toutes les conditions d'achat et que son projet soit entré effectivement en production durant une année au moins. Une attestation de mainlevée lui est délivrée par l'agence foncière industrielle à cet effet.

Article 2 sixièmement - La déchéance des conseils régionaux, des municipalités et des lotisseurs privés peut être prononcée dans les cas suivants :

- le défaut de paiement du prix d'acquisition dans les délais fixés par le contrat de vente,
- la non réalisation de l'aménagement des terrains dans un délai de 5 ans à compter de la date d'acquisition, concernant les lotisseurs privés,
- le défaut de construction des bâtiments dans un délai maximum de trois ans à partir de la date d'acquisition, concernant les conseils régionaux et les municipalités.

Article 2 septièmement - Le contrat de vente doit prévoir que le manquement à l'une des conditions prévues à l'article 2 cinquièmement ou 2 sixièmement de la présente loi entraîne la déchéance du droit du propriétaire ou de ses ayants-droit.

Article 2 huitièmement - La clause de déchéance doit être inscrite sur le registre foncier au cas où l'immeuble est immatriculé et sa radiation ne peut avoir lieu que sur présentation d'une mainlevée délivrée par l'agence foncière industrielle après s'être assurée que l'acquéreur ait respecté toutes les conditions prévues à l'article 2 cinquièmement ou 2 sixièmement de la présente loi.

Article 2 neuvièmement - La déchéance est prononcée par arrêté du ministre chargé de l'industrie sur proposition du conseil d'administration de l'agence foncière industrielle, après une mise en demeure signifiée au promoteur par exploit d'huissier notaire six mois au moins avant l'engagement de la procédure de déchéance.

Article 2 dixièmement - A compter de la date de signification de l'arrêté de déchéance, l'agence foncière industrielle reprend possession de l'immeuble et procède au remboursement des acquéreurs déchus dans les conditions suivantes :

- a - pour les promoteurs industriels, d'artisanat, de petits métiers, ou de services :
- Si le lot est nu, il est revendu dans les conditions prévues par l'article 2 quatrièmement de la présente loi. Toutefois, si le lot repris est situé dans une zone industrielle objet de forte demande,

sa revente se fait par voie d'adjudication volontaire aux enchères publiques, et ce dans un délai de six mois à partir de la date de signification de l'arrêté de déchéance. La mise à prix est fixée par l'agence foncière industrielle.

- Si le lot comporte des constructions édifiées par le promoteur, la remise en vente se fait par voie d'adjudication volontaire aux enchères publiques, dans un délai de six mois à partir de la date de signification de l'arrêté de déchéance.

L'évaluation des constructions et de l'aménagement est déterminée par expertise judiciaire. La mise à prix est fixée par l'agence foncière industrielle.

A défaut d'adjudicataire, le terrain est remis en vente sur la base d'une nouvelle mise à prix, dans un second délai de six mois.

Suite à la remise en vente, l'agence foncière industrielle rembourse au promoteur le montant du prix d'acquisition du lot qu'il a payé ainsi que le coût des constructions et aménagement qu'il a supporté, le tout diminué de 10%. Toute plus-value résultant de l'adjudication bénéficie à l'agence. Toute moins-value est supportée par l'acquéreur déchu.

b - Pour les lotisseurs privés :

L'agence foncière industrielle leur rembourse le prix d'acquisition du terrain dans un délai ne dépassant pas un an. Le coût des aménagements qu'ils ont supportés ne leur sera remboursé qu'après la remise en vente du terrain à d'autres acquéreurs. L'évaluation du coût des aménagements est effectuée par expertise judiciaire.

Dans tous les cas, l'agence foncière industrielle retiendra 10% des sommes à restituer.

Article 2 onzièmement : Lorsque des inscriptions avaient été prises sur le titre du chef de l'acquéreur déchu, l'agence consignera à la trésorerie générale de Tunisie le produit de la revente au profit des créanciers inscrits.

Le produit de la revente est aussi consigné à la trésorerie générale de la Tunisie et servira à purger les hypothèques non inscrites sur le livre foncier que l'agence foncière industrielle s'est engagée à insérer dans le contrat définitif de vente au profit des institutions financières.

Article 2 douzièmement - Les promoteurs industriels, d'artisanat, de petits métiers ou de services, les conseils régionaux et les communes peuvent avant d'entamer les travaux de constructions renoncer à l'achat à condition d'informer l'agence foncière industrielle par voie d'huissier notaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le lotisseur privé peut également, selon la même procédure, renoncer à l'achat s'il n'a pas entamé les travaux d'aménagement.

Dans tous les cas de renonciation à l'achat, l'agence foncière industrielle procède au remboursement des montants payés même à titre d'avance dans les conditions prévues par l'article 2 dixièmement de la présente loi.

La présente loi sera publiée au Journal Officiel de la République Tunisienne est exécutée comme loi de l'Etat.

Tunis, le 20 mai 1997.

Zine El Abidine Ben Ali