

2- Elaborer des programmes d'aménagement des zones industrielles en coordination avec les collectivités locales, compte tenu des objectifs de chaque région, de ses potentialités et de ses particularités économiques permettant l'équilibre et la complémentarité entre les régions et ce, dans le cadre des plans de développement.

3-Effectuer toutes les opérations immobilières dont notamment :

- La création de réserves foncières industrielles,

- L'aménagement de lots destinés à la vente ou à la location pour les promoteurs de projets dans les secteurs des industries manufacturières, de l'artisanat, des petits métiers et des services, ou l'édification de bâtiments destinés à la vente ou à la location à leur profit,

- La cession de terrains lui appartenant aux promoteurs immobiliers ou aux collectivités locales conformément à un cahier des charges et ce, sous forme de :

- lots aménagés, pour l'édification de bâtiments industriels, destinés à la vente ou à la location,

- terrains non aménagés qui leur sont cédés en vue de les aménager et de les vendre ou les louer sous forme de lots ou d'y construire des bâtiments industriels destinés à la vente ou à la location.

Les collectivités locales et les promoteurs immobiliers bénéficient des mêmes avantages accordés par le code d'incitation aux investissements aux promoteurs industriels dans le domaine des travaux d'infrastructure dans les zones de développement régional.

Article 2 : quatrièmement (nouveau)

Le conseil d'administration de l'agence foncière industrielle fixe le prix de vente ou de location des terrains, des lots aménagés et des bâtiments édifiés. Il fixe également les conditions de vente ou de location tenant compte de la situation du marché.

Le prix de vente des terrains et des bâtiments doit comprendre au moins :

- le prix d'acquisition du terrain,

- les dépenses découlant de l'assainissement foncier et le cas échéant, de l'expropriation,

- le coût de réalisation des études, des travaux d'aménagement et d'édification des bâtiments,

- les charges financières découlant des travaux d'aménagement et d'édification des bâtiments,

- les frais de gestion supportés par l'agence foncière industrielle.

Les terrains aménagés par les collectivités locales et les promoteurs immobiliers sont vendus à des prix auto homologués et préalablement approuvés par le ministère chargé de l'industrie et ce, dans le cas où ces terrains ont été achetés auprès de l'Etat, des collectivités locales ou de tout organisme public à des prix symboliques ou préférentiels.

Loi n° 2009-34 du 23 juin 2009, modifiant et complétant la loi n° 91-37 du 8 juin 1991 relative à la création de l'agence foncière industrielle (1).

Au nom du peuple,

La chambre des députés et la chambre des conseillers ayant adopté,

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

Article premier - Sont abrogées les dispositions de l'article 2 et des articles 2 quatrièmement, 2 cinquièmement, 2 sixièmement, 2 neuvièmement et 2 dixièmement de la loi n° 91-37 du 8 juin 1991, relative à la création de l'agence foncière industrielle telle que modifiée et complétée par la loi n° 97-31 du 20 mai 1997 et remplacées par ce qui suit :

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

1- Réaliser les études relatives à l'identification des sites des zones industrielles, les aménager et les équiper pour les promoteurs de projets relevant des secteurs des industries manufacturières, de l'artisanat, des petits métiers et des services et ce, conformément aux plans directeurs d'aménagement et aux plans d'aménagement urbains.

(1) Travaux préparatoires :

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 26 mai 2009.

Discussion et adoption par la chambre des conseillers dans sa séance du 6 juin 2009.

Article 2 : cinquièmement (nouveau)

Les promoteurs de projets dans les secteurs des industries manufacturières, de l'artisanat, des petits métiers et des services sont déchus de leurs droits dans l'un des cas suivants :

1. la cession, sous toutes ses formes, de l'immeuble sans respect des conditions prévues par la présente loi,
2. le défaut d'entrée en production effective dans un délai maximum de trois ans à compter de la date de signature du contrat de vente,
3. le non respect des conditions prévues par le contrat de vente.

Cependant, le promoteur de projet dans les secteurs des industries manufacturières, de l'artisanat, des petits métiers et des services qui a achevé la construction du bâtiment industriel et qui a obtenu un certificat de fin de travaux délivré par les autorités compétentes, peut louer ces bâtiments ou en faire apport en nature, dans des projets appartenant auxdits secteurs. Le promoteur peut également céder l'immeuble à un autre promoteur à condition qu'il ait respecté toutes les conditions d'achat du terrain et que son projet soit entré effectivement en production durant une année au moins.

Le promoteur de projet peut modifier l'activité prévue au contrat de vente tout en se limitant aux activités autorisées dans la zone industrielle et en respectant les prescriptions relatives à la protection de l'environnement.

L'agence foncière industrielle délivre une attestation de mainlevée relative à l'immeuble dans un délai d'une année au moins après l'entrée effective du projet en production et après avoir rempli toutes les conditions d'achat du terrain et la réalisation des bâtiments selon le cahier des charges annexé au contrat de vente.

Article 2 : sixièmement (nouveau)

Les collectivités locales et les promoteurs immobiliers sont déchus de leur droit dans l'un des cas suivants :

1. la non réalisation de l'aménagement des terrains dans un délai maximum de trois ans à compter de la date de signature du contrat de vente avec l'agence foncière industrielle,
2. le non achèvement des constructions, sur les lots acquis auprès de l'agence foncière industrielle, dans un délai maximum de deux ans à compter de la date de signature du contrat de vente,
3. la cession des terrains non aménagés,
4. le non respect des conditions prévues au contrat de vente et au cahier des charges relatif à l'aménagement des zones et des locaux industriels.

Article 2 : neuvièmement (nouveau)

La déchéance est prononcée par arrêté du ministre chargé de l'industrie sur proposition de l'agence foncière industrielle et ce, après avoir entendu le contrevenant et après sa mise en demeure par voie d'huissier notaire dans un délai de six mois au moins avant l'engagement de la procédure de déchéance.

Article 2 : dixièmement (nouveau)

L'agence foncière industrielle reprend possession de l'immeuble à partir de la date de notification de l'arrêté de déchéance. Le remboursement de l'acquéreur déchu ne sera effectué qu'après la vente de l'immeuble restitué et après déduction de 10% du prix d'achat du terrain. Toute plus-value résultant de la vente bénéficie à l'agence foncière industrielle et toute moins-value est supportée par l'acquéreur déchu.

La vente de l'immeuble restitué s'effectue selon les conditions et procédures suivantes :

A - Pour les promoteurs de projets dans les secteurs des industries manufacturières, de l'artisanat, des petits métiers et des services :

- si le lot est un terrain nu, il sera revendu conformément aux dispositions de l'article 2 quatrièmement de la présente loi. Cependant, si le lot restitué se trouve dans une zone industrielle où la demande est supérieure à l'offre, la vente aura lieu par voie d'enchères publiques volontaires sur la base d'une mise à prix fixée par le conseil d'administration de l'agence foncière industrielle. Dans tous les cas, l'agence restitue au déchu le prix d'achat du terrain qu'il a payé dans un délai ne dépassant pas les six mois à partir de la date de la notification de l'arrêté de déchéance.

- si le lot comporte des constructions ou des édifices réalisés par le déchu avant la date de notification de l'arrêté de déchéance, sa vente se fera par voie d'enchères publiques volontaires dans un délai de six mois à partir de la date de notification de l'arrêté de déchéance. La mise à prix est fixée par l'agence foncière industrielle et comprend :

* La valeur du terrain sur la base des prix de vente qu'elle applique,

* La valeur des constructions ou édifices sur la base d'une expertise judiciaire.

Si la vente aux enchères est infructueuse, le lot sera remis en vente dans un second délai qui ne doit pas être inférieur à trente jours et qui ne dépasse pas soixante jours avec réduction de la mise à prix de vingt pour cent. Si la vente aux enchères est infructueuse, l'agence foncière industrielle peut dans ce cas vendre le lot conformément aux conditions prévues à l'article 2 quatrièmement de la présente loi.

Dans tous les cas, la part revenant à l'agence foncière industrielle de l'opération de vente ne peut pas être inférieure à la valeur du terrain sur la base des prix de vente qu'elle applique.

L'agence foncière industrielle conclue avec le nouvel acquéreur du lot un contrat de vente conformément aux dispositions de la présente loi.

B- Pour les collectivités locales et les promoteurs immobiliers :

- la vente des lots restitués s'effectue selon les conditions prévues au point A du présent article,

- la vente des terrains s'effectue selon les conditions prévues au point A du présent article. L'évaluation du coût des travaux d'aménagement éventuellement réalisés est déterminée par expertise judiciaire.

Art. 2 - Le terme " industriels, d'artisanat, de petits métiers ou de services " prévu à l'article 2 douzièmement de la présente loi est supprimé et est remplacé par le terme " dans les secteurs des industries manufacturières, de l'artisanat, des petits métiers et des services ".

Art. 3 - Tout promoteur de projet dans les secteurs des industries manufacturières, de l'artisanat, des petits métiers et des services, qui a acquis un ou plusieurs lots auprès de l'agence foncière industrielle sur lesquels il a construit, avant la promulgation de la présente loi, un ou plusieurs bâtiments industriels, et sans que son projet soit entré effectivement en production dans les délais impartis, peut vendre, louer ou faire apport en nature de ces bâtiments dans un projet relevant de ces secteurs et ce, dans un délai ne dépassant pas deux années à partir de la promulgation de la présente loi. Le promoteur de projet doit en informer au préalable l'agence foncière industrielle.

L'apport en nature de ces bâtiments ou leur location s'effectue conformément aux dispositions du deuxième paragraphe de l'article 2 (cinquièmement) de la présente loi.

L'agence foncière industrielle délivre l'attestation de mainlevée au nouvel acquéreur, une année au moins après que le projet soit entré effectivement en production.

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

Tunis, le 23 juin 2009.

Zine El Abidine Ben Ali