

Loi n° 94-16 du 31 janvier 1994, relative a l'aménagement et à la maintenance des zones industrielles (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. - La présente loi a pour objet de définir les modalités visant à permettre aux promoteurs immobiliers d'aménager des zones pour les secteurs de l'industrie et des services et de fixer les règles régissant la maintenance et la réhabilitation des zones industrielles.

CHAPITRE PREMIER

DE L'AMENAGEMENT DES ZONES INDUSTRIELLES

Art. 2. - Est considéré périmètre à vocation industrielle au sens de la présente loi, tout espace prévu par les plans d'aménagement urbain pour l'implantation des activités industrielles de production et des activités de services.

Art. 3. - Les promoteurs immobiliers agréés conformément aux dispositions de la loi n°90-17 du 26 février 1990, portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, peuvent entreprendre l'aménagement de zones industrielles et la réalisation de bâtiments à usage industriel ou pour les activités de services et destinés à la location ou à la vente.

Art. 4. - Les opérations de vente ou de location de bâtiments et locaux construits par les activités industrielles ou de services, ou de terrains aménagés, effectuées par les promoteurs immobiliers dans le cadre des activités définies à l'article 3 de la présente loi, sont régies par la législation relative aux contrats commerciaux dans la mesure où elle n'est pas contraire aux dispositions de la présente loi.

Art. 5. - Les conditions de vente d'immeubles à construire ou de terrains à aménager et à lotir doivent être définies dans le contrat conclu entre le promoteur immobilier et l'acquéreur.

(1) Travaux préparatoires.

Discussion et adoption par la chambre des députés dans sa séance du 25 janvier 1994.

Les aspects techniques de l'aménagement industriel et les mesures à entreprendre pour la sauvegarde de l'environnement sont définis par un cahier de charges approuvé par décret. Ledit cahier précise notamment les dispositions devant être mises en oeuvre pour réserver une ceinture inconstructible entre la zone industrielle et son voisinage. Il fixe les procédures d'élaboration et d'approbation des études d'impact et établit la classification des activités pouvant être admises dans la zone et celles devant être soumises à une autorisation préalable conformément à la réglementation en vigueur. Le cahier de charges définit également les dispositions particulières régissant les opérations de vente et de location des immeubles dans la zone.

CHAPITRE II

DES GROUPEMENTS DE MAINTENANCE ET DE GESTION DES ZONES INDUSTRIELLES

Art. 6. - Le groupement de maintenance et de gestion constitue une association d'intérêt collectif, n'ayant pas de but lucratif, et ayant la personnalité morale.

L'association groupe l'ensemble des occupants, exploitants et possesseurs d'immeubles dans la zone concernée. Elle est régie quant à sa constitution et à ses transactions, par les dispositions du code des obligations et contrats ; elle est soumise à la tutelle du gouverneur de la région d'implantation de la zone industrielle concernée.

Art. 7. - Il est créé, par arrêté du Ministre chargé de l'Industrie, un groupement de maintenance et de gestion dans chaque zone industrielle à l'initiative des organisations et associations professionnelles et des occupants, exploitants et détenteurs d'immeubles dans ladite zone.

L'organisation, le mode de constitution et de fonctionnement du groupement de maintenance et de gestion ainsi que ses statuts-types seront fixés par décret.

Art. 8. - Le groupement de maintenance et de gestion est chargé dans chaque zone industrielle de la maintenance des services d'utilité commune tels que les voiries et l'éclairage publics, la gestion des équipements d'animation ainsi que l'enlèvement des ordures et des déchets industriels.

Le groupement est en outre chargé de la réhabilitation de la zone industrielle.

La prise en charge précitée ne concerne que les équipements qui entrent dans les attributions des services techniques spécialisées de l'Etat.

Art. 9. - Sont à la charge des occupants, exploitants et possesseurs d'immeubles dans les zones industrielles, les dépenses de maintenance de voiries et réseaux publics divers à l'intérieur desdites zones ainsi que l'enlèvement des ordures et des déchets, et ce à l'exception des réseaux relevant des établissements publics ou des titulaires de concessions d'exploitation.

Le cahier des charges prévu par l'article 5 de la présente loi fixe notamment les conditions de rétrocession desdits voiries, réseaux et services dont la maintenance est à la charge desdits occupants, exploitants et possesseurs d'immeubles, et ceux restant à la charge des établissements publics ou des titulaires de concessions d'exploitation.

Art. 10. - Le financement des opérations de gestion et de maintenance des zones industrielles est assuré au moyen de contributions provenant des occupants, exploitants et possesseurs d'immeubles dans chaque zone, selon des modalités arrêtées par le groupement de maintenance et de gestion concerné.

Le Ministre chargé de l'industrie peut, à la demande du groupement, ordonner le recouvrement de ces contributions au moyen des factures de consommation d'énergie établies par la Société Tunisienne de l'Electricité et du Gaz.

Les conditions et les modalités de recouvrement de ces contributions seront fixées par décret.

En cas de défaillance de la part des occupants, exploitants et possesseurs d'immeubles, dans le versement de leurs contributions aux opérations de réhabilitation de la zone industrielle, les sommes dues peuvent être recouvrées et liquidées par le groupement par voie d'états de liquidation rendus exécutoires par le Ministre chargé de l'Industrie.

CHAPITRE III

DE LA REHABILITATION DES ZONES INDUSTRIELLES

Art. 11. - les travaux de réhabilitation des zones industrielles présentant des dégradations au niveau des viabilités ou provoquant des nuisances portant atteinte à l'environnement, peuvent par décret, être déclarés d'utilité publique et mis à la charge des occupants, exploitants et possesseurs d'immeubles dans lesdites zones ; ledit décret fixera la nature des travaux et le mode de leur financement.

Art. 12. - Les travaux de réhabilitation sont définis, programmés et exécutés sous la supervision d'un comité présidé par le gouverneur de la région et constitué des groupements de maintenance et de gestion, des collectivités locales et des services publics concernés.

Art. 13. - Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires à la présente loi.

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

Tunis, le 31 janvier 1994.

Zine El Abidine Ben Ali