قانون عدد 16 لسنة 1994 مؤرخ في 31 جانفي 1994 يتعلق بتهيئة المناطق الصناعية وصيانتها (1).

باسم الشعب،

وبعد موافقة مجلس النواب،

يصدر رئيس الجمهورية القانون الآتي نصه :

الفصل الأول - يضبط هذا القانون الأساليب التي تهدف إلى تمكين الباعثين العقاريين من تهيئة مناطق لقطاعي الصناعة والخدمات وتحديد القواعد التي تنظم صيانة المناطق الصناعية وإعادة تهيئتها.

الباب الأول

في تهيئة المناطق الصناعية

الفصل 2 - تعد منطقة ترابية ذات صبغة صناعية على معنى هذا القانون، الفضاءات المخصصة حسب مخططات التهيئة العمرانية لتركيز نشاطات صناعية لإنتاج المواد ونشاطات الخدمات.

الفصل 3 - يمكن للباعثين العقاريين، المرخص لهم طبق مقتضيات القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحوير التشريع الخاص بالبعث العقاري، القيام بتهيئة مناطق صناعية وإحداث مباني للإستعمال الصناعي أو لنشاطات الخدمات معدة للكراء أو للبيع.

الفصل 4 - تخضع عمليات بيع أو كراء المباني والمحلات المشيّدة للصناعة أو للخدمات، أو الأراضي المهيئة، التي يقوم بها الباعثون العقاريون في إطار النشاطات المحددة بالفصل 3من هذا القانون، للتشريع المتعلق بالعقود التجارية ما لم يكن مخالفا لأحكام هذا القانون.

الفصل 5 - تضبط وجوبا في عقد مبرم بين الباعث العقاري والمشتري شروط بيع العقارات المزمع بناؤها والأراضي المزمع تهيئتها وتقسيمها.

يقع تحديد الجوانب الفنية للتهيئة الصناعية والتدابير الواجب اتخاذها لحماية البيئة ضمن كراس شروط مصادق عليه بأمر. ويحدد هذا الكراس خاصة التدابير الواجب اتخاذها لتخصيص حزام بين المنطقة الصناعية وجوارها يحجر فيه البناء كما يضبط إجراءات إعداد دراسة المؤثرات والمصادقة عليها ويرتب النشاطات التي يمكن قبولها في المنطقة والنشاطات التي تخضع وجوبا لترخيص مسبق حسب التراتيب الجاري بها العمل. ويضبط الكراس أيضا التدابير الخاصة التي تخضع لها عمليات بيع وكراء العقارات بالمنطقة.

الباب الثاني

في مجامع الصيانة والتصرف في المناطق الصناعية

الفصل 6 - يمثل مجمع الصيانة والتصرف جمعية ذات مصلحة مشتركة لغاية غير تجارية تتمتع بالشخصية المعنوية.

تضم هذه الجمعية كافة الشاغلين والمستغلين وأصحاب العقارات بالمنطقة وتخضع في تاسيسها ومعاملاتها لأحكام مجلة الإلتزامات والعقود كما تخضع لإشراف والي الجهة التي توجد بها المنطقة الصناعية المعنية.

الفصل 7 - يُحدث مجمع للصيانة والتصرف بكل منطقة صناعية بقرار من الوزير المكلف بالصناعة وبمبادرة من المنظمات والجمعيات المهنية ومن الشاغلين والمستغلين وأصحاب العقارات بها.

يضبط بأمر تنظيم مجامع الصيانة والتصرف وكيفية تكوينها وسيرها وكذلك نظامها الأساسي النموذجي.

الفصل 8 - يعنى مجمع الصيانة والتصرف في كل منطقة صناعية بصيانة المرافق ذات المصلحة العامة كالطرقات والتنوير العمومي وبالتصرف في التجهيزات المخصصة للتنشيط ورفع القمامة والنفايات الصناعية.

ويكلف المجمع أيضا بإعادة تهيئة المنطقة الصناعية.

إن التعهد المشار إليه لا يتعلق إلا بالتجهيزات التي لم تدخل في مشمولات المصالح الفنية المختصة التابعة للدولة.

الفصل 9 - يتحمل الشاغلون والمستغلون وأصحاب العقارات بالمناطق الصناعية مصاريف صيانة الطرقات ومختلف شبكات المرافق العامة ورفع الفضلات والقمامات داخلها باستثناء الشبكات التابعة للمؤسسات العمومية أو لأصحاب لزمات الإستغلال.

يضبط كراس الشروط المنصوص عليه بالفصل 5 من هذا القانون خاصة شروط إحالة الطرقات والشبكات والمصالح المذكورة التي سيكلف بصيانتها هؤلاء الشاغلون والمستغلون وأصحاب العقارات وما سيبقى منها في عهدة المؤسسات العمومية أو أصحاب لزمات الإستغلال.

الفصل 10 - يكون تمويل عمليات التصرف وصيانة المناطق الصناعية بواسطة مساهمات من الشاغلين والمستغلين وأصحاب العقارات بكل منطقة حسب إجراءات يحددها مجمع الصيانة والتصرف المعني.

يمكن للوزير المكلف بالصناعة، بطلب من المجمع، أن يأمر باستخلاص هذه المساهمات بواسطة فواتير استهلاك الطاقة المعدة من طرف الشركة التونسية للكهرباء والغاز.

تضبط شروط وأساليب استخلاص هذه المساهمات بأمر.

في صورة تخلف الشاغلين والمستغلين وأصحاب العقارات عن دفع مساهماتهم في عملية إعادة تهيئة المنطقة الصناعية، يمكن استخلاص المبالغ المستحقة وتصفيتها من طرف المجمع بواسطة بطاقات إلزام يوقعها الوزير المكلف بالصناعة لتصير نافذة.

الباب الثالث

في إعادة تهيئة المناطق الصناعية

الفصل 11 - إن أشغال إعادة تهيئة المناطق الصناعية التي تبدي تدهورا في مستوى أشغال التهيئة المتعلقة بالبنية الأساسية أو التي تحدث أضرارا مخلة بالبيئة يمكن أن يصرح بها ذات مصلحة عمومية بمقتضى أمر وتوضع تكاليفها على كاهل الشاغلين والمستغلين و أصحاب العقارات بالمناطق المذكورة ، ويضبط الأمر المذكور طبيعة الأشغال وطريقة تمويلها.

الفصل 12 - تضبط وتبرمج وتنفذ أشغال إعادة التهيئة تحت إشراف لجنة يرأسها والي الجهة وتضم مجامع الصيانة والتصرف و الجماعات المحلية والمصالح العمومية المعنية.

الفصل 13 - تلغى جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا القانون.

ينشر هذا القانون بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينفذ كقانون من قوانين الدولة.

تونس في 31 جانفي 1994.

زين العابدين بن علي

(1) الأعمال التحضيرية :

مداولة مجلس النواب وموافقته بجلسته المنعقدة بتاريخ 25 جانفي 1994.