

Cahier des charges relatif à la location des terrains et des locaux du pôle technologique pour la valorisation des richesses sahariennes et pour le perfectionnement de l'exploitation des capacités qui s'y trouvent

Partie I : Dispositions générales

Article 1 : Objet du Cahier des Charges

Le présent cahier des charges fixe les conditions de location des terrains et des locaux relevant du pôle technologique pour la valorisation des richesses sahariennes et pour le perfectionnement de l'exploitation des capacités qui s'y trouvent, dénommé ci-après « pôle technologique » en tant que "bailleur", et à l'utilisateur de ces terrains et locaux, en tant que "locataire."

Article 2 : Contrat de location

Les terrains et les locaux du pôle technologique sont concédés par le biais d'un contrat de location à caractère personnel conclu entre le pôle technologique et le locataire.

Le contrat de location est soumis à :

- La loi n° 50-2001 du 3 mai 2001, relative aux institutions des pôles technologiques, telle que modifiée et complétée par les lois subséquentes.
- Le présent cahier des charges
- Le code des obligations et des contrats, dans la mesure où ses dispositions ne sont pas contraires à la loi n° 50-2001 mentionnée ci-dessus, relative aux institutions des pôles technologiques.

Le contrat de location est accompagné du présent cahier des charges, lequel doit être signé simultanément par le pôle technologique ainsi que par le locataire.

Le contrat de location doit se baser sur ce cahier des charges qui engage les deux parties. Le contrat doit également stipuler que l'opération de location mentionnée dans ce cahier des charges n'est pas soumise aux dispositions de la loi n° 77-37 du 25 mai 1977, réglant les rapports entre bailleurs et locataires en ce qui concerne le renouvellement des baux d'immeubles ou de locaux à usage commercial, industriel ou artisanal, conformément aux dispositions de l'article 4 de la loi n° 50-2001 mentionnée ci-dessus.

Article 3 : Conditions d'éligibilité à la location

Bénéficient de la location tous les promoteurs de projets innovants dans les secteurs de l'industrie et des services, en vue de l'exercice d'activités en lien avec le domaine de compétence du pôle technologique.

Article 4 : Activités autorisées au sein du pôle technologique

Les projets à réaliser au sein du pôle technologique sont sélectionnés selon les critères suivants :

- Le contenu technologique du projet,
- Le caractère innovant du projet,
- L'importance de la valeur ajoutée du projet,
- L'importance de l'investissement,
- Le taux d'encadrement,
- Le volume des exportations.

Article 5 : Approbation de l'implantation

Toute personne physique ou morale souhaitant s'implanter dans le pôle technologique doit déposer une demande à cet effet.

Les demandes d'implantation doivent être rédigées sur un modèle à retirer auprès de l'institution du pôle technologique, accompagnées d'une note détaillée sur le projet, précisant son mode de financement et son calendrier de réalisation.

La réponse à la demande d'implantation est délivrée par l'établissement dans un délai maximal de 60 jours à compter de la date de son dépôt. Une copie scellée par l'institution, portant la mention « **Approbation de l'installation jusqu'au...** », est remise au locataire. En cas de refus, celui-ci doit être dûment motivé. Cette copie constitue pour le promoteur un document de référence pour le démarrage de son projet.

Article 6 : Engagements du bailleur

Le pôle technologique s'engage à :

- Allouer des parcelles aménagées et prêtes à la construction ainsi que des locaux prêts à l'exploitation, mis à la disposition des locataires moyennant un loyer.
- Fournir tous les services nécessaires à une exploitation normale et régulière des terrains ou locaux, notamment les services d'électricité, d'eau, d'assainissement et de communications.

- Entretien des réseaux communs à l'intérieur de l'institution, notamment l'éclairage public, les canalisations d'eaux pluviales, les routes, les parkings et les espaces verts.
- Assurer le gardiennage extérieur des terrains et des locaux relevant du pôle. Par ailleurs, le locataire peut assurer lui-même le gardiennage du terrain ou local qu'il exploite et il assume seul la responsabilité du gardiennage de ses biens, de ses propres fonds, ainsi que ceux de ses employés, clients ou tiers.

Article 7 : Obligations du locataire

- Le locataire est tenu de respecter les règlements intérieurs du pôle technologique, notamment celles relatives à l'aménagement et l'urbanisme, ainsi que les conditions d'hygiène, de santé, de sécurité et de préservation de l'environnement, en vigueur au sein du pôle technologique.
- Le locataire supporte les frais de raccordement aux réseaux internes d'électricité, d'eau potable, d'assainissement et de communications, ainsi que les redevances liées à leur consommation.
- Le locataire assume également une quote-part des frais d'entretien des réseaux et de gardiennage extérieur, conformément au contrat de location.
- Les terrains et locaux sont loués à titre personnel et il est interdit au locataire de les céder à des tiers ou de les utiliser à une activité autre que celle prévue.
- Le locataire est tenu d'informer préalablement le pôle technologique de toute entité affiliée ou appartenant au même groupe envisageant de s'implanter dans le pôle technologique, en justifiant de sa qualité et de la nature de son activité.
- Le locataire doit obtenir les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et effectuer les démarches y afférentes.
- Le locataire est responsable de la sécurité du local mis à sa disposition. Il doit informer immédiatement le pôle technologique de tout danger pouvant compromettre la sécurité du local ainsi que de tout dommage survenu à cet égard.
- La restauration et la réparation du local s'effectuent conformément aux exigences du code des obligations et des contrats. Il est interdit au locataire d'entreprendre des travaux visant à modifier l'apparence ou l'extension du local, ou à installer des équipements extérieurs au local sans l'accord écrit préalable du pôle technologique.
- Le locataire supporte les conséquences des incendies, des accidents ainsi que des dommages résultant de l'exploitation des terrains et locaux.
- Le locataire doit informer l'institution des horaires de travail et élire domicile au pôle technologique à l'adresse du local exploité.

Article 8 : Assurance

Le locataire doit assurer le lot ou le local mis à sa disposition ainsi que tous les équipements qui s'y trouvent à leur valeur réelle, en souscrivant un contrat ou des contrats d'assurance avec une ou plusieurs compagnies d'assurance opérant sur le territoire tunisien et couvrant au moins les risques suivants :

- Incendies des locaux loués ou construits par le locataire au sein du pôle technologique,
- Responsabilité civile contre tout recours lié à des fautes professionnelles ou autres,
- Responsabilité civile pour toute pollution pouvant résulter de l'exploitation du lot ou du local loué au sein du pôle technologique.

Le locataire doit présenter un état des capitaux assurés et des limites de garantie avant la conclusion du contrat d'assurance. Après évaluation de ce contrat, le pôle technologique peut exiger un ajustement des montants afin de couvrir tous les risques potentiels pour le pôle et ses utilisateurs. Une copie du contrat d'assurance doit impérativement être remise au pôle dans un délai d'un mois à compter de la date de signature du contrat de location.

Partie II Dispositions spécifiques

Titre I : La Location des Terrains

Article 9 : la durée de la location

La durée maximale de la location des terrains est fixée à trente ans, renouvelable pour une période ne dépassant pas la moitié de la durée initiale, conformément aux conditions prévues par le contrat, sur demande du locataire un an avant l'échéance. À défaut, le contrat prend fin à son terme légal.

Article 10 : Méthode de détermination des loyers et des diverses redevances exigibles.

- Les frais de location des terrains sont déterminés dans le contrat de location conclu entre le pôle technologique et le locataire.
- Le pôle technologique fixe les frais de location proposés au locataire, en tenant compte notamment des coûts de réalisation du pôle technologique, les coûts d'aménagement des terrains, de réalisation des voiries, de raccordement aux réseaux publics d'électricité, de gaz et d'eau, de construction des locaux communs et des locaux mis à la disposition des locataires, ainsi que de tous les frais et dépenses supplémentaires pouvant

être supportés par pôle technologique dans le cadre de la réalisation du pôle.

- Le locataire doit payer la contrepartie des autres services fournis par les prestataires publics par l'intermédiaire du pôle technologique. Les contributions pour l'entretien des espaces communs sont fixées chaque année par le pôle technologique et doivent être réglées sur demande après notification du ministère de tutelle concerné des montants de ces contributions.
- Le locataire s'engage à payer le loyer conformément aux stipulations du contrat conclu avec le pôle technologique, en l'acquittant d'avance pour chaque période de douze (12) mois dans un délai maximal d'un mois, ainsi que les charges communes d'entretien.
- Tout retard, quelles qu'en soient les causes, dans le paiement des frais de location et des services entraîne l'application d'intérêts calculés selon les taux du marché financier, majorés de deux points, sur les montants impayés à l'échéance, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure préalable.

Article 11 : Délais d'Exécution des Travaux

Le locataire s'engage, lors de la signature du contrat de bail du terrain, à:

- Obtenir l'approbation préalable du bailleur sur le programme fonctionnel des constructions qui sera stipulé dans le contrat de location.
- Respecter les dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme et se conformer au plan d'aménagement et le cahier des charges du lotissement interne du pôle technologique.
- Lancer les études relatives à l'ensemble des constructions qu'il envisage de réaliser sur le lot de terrain objet du contrat de location, ou la première tranche de celles-ci, et ce, immédiatement après la signature du contrat de location. Il est également tenu de fournir au pôle technologique les plans préliminaires relatifs auxdites constructions dans un délai de deux mois à compter de la date de signature du contrat.
- Présenter un projet définitif des constructions comprenant tous les locaux, ou une partie d'entre eux, qui seront édifiés sur le terrain objet du contrat de location, et ce, dans un délai de six mois à compter de la date de signature du contrat. Les permis de bâtir doivent être conformes audit projet.
- Obtenir toutes les autorisations relatives à la construction conformément aux réglementations en vigueur pour entamer les travaux de construction dans un délai maximum de trois mois à compter de l'obtention de l'approbation du pôle technologique pour le début des travaux.

- En cas de réalisation des travaux de construction par tranches successives, le locataire doit demander l'approbation du pôle technologique sur le programme de réalisation desdites tranches, en indiquant la date de début et de fin des travaux pour chaque tranche.
- Achever les travaux de chaque tranche et présenter le procès-verbal de réception provisoire des locaux dans un délai ne dépassant pas deux ans à compter de la date de début de leur réalisation, conformément à ce qui a été défini dans le programme mentionné au paragraphe précédent. La durée de réalisation des travaux ne peut être prorogée qu'en cas de force majeure et pour une durée égale à celle pendant laquelle le locataire a été incapable de respecter ses engagements. Le locataire supporte les frais de preuve de la force majeure et de la durée d'arrêt des travaux ; les difficultés techniques et financières susceptibles de causer un retard dans la réalisation du projet ne sont pas considérées comme des cas de force majeure. En tout état de cause, le locataire doit en informer le bailleur directement par écrit et par lettre recommandée avec accusé de réception.
- Demander l'approbation du pôle technologique pour toute modification, annexe ou extension du projet de constructions mentionné ci-dessus. Le pôle technologique peut, sur demande motivée du locataire, accorder une prorogation des délais susmentionnés.
- Appliquer les directives notifiées par le bailleur lors du contrôle de l'avancement des travaux de construction, et ce, dans le cadre du respect des dispositions du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

Article 12 : Conditions et procédures de résiliation du contrat de location

Le bailleur peut résilier le contrat en cas de manquement du locataire à l'une des dispositions du présent cahier des charges ou du contrat conclu entre les deux parties, et de manière générale, en cas de violation de la législation et de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le bailleur adresse une mise en demeure au locataire défaillant par lettre recommandée avec accusé de réception, dans un délai d'un mois à compter de la constatation de l'infraction.

En cas de non-respect dans un délai d'un mois à compter de la date de réception de la mise en demeure, le contrat est résilié par le bailleur.

Le locataire doit cesser toutes ses activités dans un délai de trois mois à compter de la date d'expiration ou de résiliation du contrat, tout en s'acquittant des loyers et autres redevances dus pour la période écoulée jusqu'à la cessation effective de ses activités.

Le locataire doit également procéder au démantèlement des bâtiments et installations qu'il a érigés sur le terrain loué, et ce à ses frais, sauf disposition contraire expresse dans le contrat de location et restituer les terrains libres de

toute charge ou occupation, ainsi que tous les documents attestant de sa qualité de locataire au sein du pôle.

La résiliation du contrat ne fait pas obstacle à la poursuite du locataire défaillant pour réparation des dommages.

Titre II : La Location des locaux

Article 13 : Durée de la location

La durée maximale de la location des locaux est fixée à cinq années consécutives, renouvelables par tacite reconduction, sauf volonté contraire de l'une des parties à mettre fin à la relation contractuelle, par notification à l'autre partie au moins trois mois avant la fin de la période contractuelle, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le locataire ne peut résilier le contrat avant son terme légal qu'après l'écoulement d'au moins une année entière à compter de sa date d'entrée en vigueur. Dans ce cas, il est tenu d'en informer le bailleur au moins six mois avant la date de fin du contrat par lettre recommandée avec accusé de réception.

Article 14 : Constat du local

Le locataire procède au constat du local, prend connaissance de ses dimensions et de ses équipements, et vérifie son intégrité ainsi que son adéquation avec la nature de son activité, en présence du bailleur.

Un procès-verbal est dressé à cet effet et signé par les deux parties avant la remise du local. Ce procès-verbal fait partie intégrante du contrat de location.

Article 15 : L'exploitation du local

Il est interdit au locataire d'effectuer des travaux visant à modifier la structure du local, à l'agrandir ou à installer des équipements extérieurs sans l'accord écrit préalable du bailleur.

En cas d'obtention de l'accord, ces modifications ne doivent pas porter atteinte aux fondations et à la solidité des constructions.

Le locataire n'a pas le droit de réclamer de réductions sur les loyers ou des indemnités en contrepartie des travaux qu'il a effectués.

L'entretien et la réparation du local loué s'effectuent conformément aux dispositions du code des obligations et des contrats.

Article 16 : Contrôle de l'exploitation du local

Le bailleur peut effectuer des visites de contrôle régulières des locaux loués afin de vérifier leur bonne utilisation, sous réserve d'en informer le locataire préalablement et dans un délai approprié. En cas de constatation de violations aux dispositions du présent cahier des charges, un procès-verbal sera dressé à cet effet.

Le locataire est tenu de faciliter les visites de contrôle menées par les agents dûment habilités à cet effet du bailleur, par un mandat du directeur général du pôle technologique, à condition que cette procédure n'entraîne de troubles ou de perturbations au sens des articles 747 et 748 du code des obligations et des contrats.

Article 17 : Modalités de paiement des loyers

Le locataire doit payer à l'avance tous les trois mois, au plus tard durant la première semaine du premier mois de chaque trimestre concerné.

Tout retard, pour quelque motif que ce soit, dans le paiement des loyers, des factures de services ou des autres montants exigibles par le bailleur, entraînera l'application d'intérêts sur les montants impayés, calculés selon les taux du marché financier, majorés de deux points, à l'échéance du paiement et sans nécessité de mise en demeure préalable.

Article 18 : Modalité de détermination des loyers et des redevances dues

1. Modalité de détermination des loyers

Le loyer annuel est déterminé selon la surface du local occupé conformément à la règle suivante :

Loyer annuel = Surface individuelle des locataires (m²) X Loyer annuel au (m²)

2. Modalité de détermination des redevances de services

Pour les services de consommation individuelle (télécommunications, électricité, gaz, eau potable), leurs redevances sont déterminées selon l'indice du compteur propre à chaque local. Le locataire se charge, dans ce cas, de régler les factures liées à sa consommation individuelle directement aux services concernés ; le bailleur n'assume aucune responsabilité quant aux conséquences du non-paiement de ces redevances.

En l'absence de compteurs individuels pour lesdits locaux, la valeur des consommations est déterminée par la règle suivante :

La charge de consommation individuelle = (la charge totale de la consommation collective X l'indice du compteur de consommation individuelle) / l'indice du compteur de la consommation collective)

Pour les services communs (climatisation, chauffage et maintenance de leurs équipements), les redevances de consommation y afférentes sont déterminées selon le prorata de la surface exploitée conformément à la règle suivante :

Redevance du coût des services individuels = (Redevance du coût des services individuels x Surface individuelle des locataires (m²)) / Surface totale des locataires (m²)

Ces redevances sont fixées pour chaque local dans le contrat conclu entre les deux parties sur la base des règles définies préalablement.

3. Travaux d'urgence :

Le locataire peut effectuer les réparations nécessaires et le bailleur procède au remboursement du coût des services rendus sur la base des devis présentés par le locataire, sans application de frais supplémentaires.

Article 19 : Résiliation du contrat

Le bailleur peut résilier le contrat en cas de manquement du locataire à l'une des dispositions du présent cahier des charges et du contrat conclu entre les parties, et de manière générale, en cas de violation de la législation et de la réglementation en vigueur. Dans ce cas, le bailleur adresse une mise en demeure au locataire défaillant, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'informant de se conformer au présent cahier des charges et aux clauses du contrat dans un délai d'un mois à compter de la constatation de la violation.

En cas de non-conformité dans un délai de quinze jours à compter de la date de réception de la mise en demeure, le contrat est résilié par le bailleur.

En cas de résiliation ou d'expiration du contrat, le constat du local est effectué par le bailleur et le recouvrement de toutes les dettes du locataire au profit du pôle technologique est opéré.

Article 20 : Évacuation des locaux

A l'expiration de la période de location, que ce soit par l'arrivée du terme convenu, par la fin du contrat à la demande de l'une des parties ou par sa résiliation, le locataire est tenu de quitter le local loué dans un délai ne dépassant pas dix jours et de le restituer au bailleur dans l'état où il se trouvait lors de la remise, sous réserve des dispositions de l'article 16 du présent cahier des charges. Le procès-verbal prévu à l'article 15 du présent cahier des charges fait foi pour l'évaluation de l'état du local et la réalisation des réparations nécessaires.

Partie III Dispositions diverses**Article 21 : Règlement des litiges**

En cas de litige résultant de l'implantation du locataire au sein du pôle technologique, l'institution du pôle recourt au règlement à l'amiable avec lui.

Tout litige pouvant survenir entre le pôle technologique et le locataire sera porté devant les juridictions tunisiennes compétentes, sauf en cas d'accord pour le recours à l'arbitrage national ou international.

Article 22 : Modification du cahier des charges

Le présent cahier des charges peut être modifié en vertu d'un avenant approuvé par arrêté du ministre de l'agriculture, des ressources hydrauliques et de la pêche maritime.