

**MISE EN VALEUR**

**Décret n° 88-1172 du 18 juin 1988 fixant les conditions de mise en valeur des terres domaniales agricoles par les sociétés de mise en valeur et de développement agricole et les modalités d'exercice du suivi de la réalisation de leur programme de développement.**

Le Président de la République;

Vu la loi n° 88-18 du 2 avril 1988 portant promulgation du code des investissements agricoles et de pêche et notamment l'article 12 du dit code;

Vu l'avis du ministre délégué auprès du Premier ministre chargé du plan et du ministre des finances;

Sur proposition du ministre de l'agriculture;

Vu du tribunal administratif;

Décète :

Art. 1<sup>er</sup>. — La mise en valeur des terres domaniales agricoles par les sociétés de mise en valeur et de développement agricole constituées conformément aux dispositions de l'article 12 du code des investissements agricole et de pêche promulgué par la loi n° 88-18 du 2 avril 1988 sus-visée est soumise à une autorisation préalable du ministre de l'agriculture et doit être réalisée dans les conditions du présent décret et de la convention-type ci-annexée.

Art. 2. — Le promoteurs de sociétés de mise en valeur et de développement agricole visées à l'article premier ci-dessus qui désirent exploiter des terres domaniales agricoles en vue de leur mise en valeur, doivent adresser une demande à cet effet au ministre de l'agriculture accompagnée d'un dossier comprenant :

- 1) Le montant du capital social de la société;
- 2) La liste des actionnaires avec indication de leur nationalité et du montant de leur participation respective;
- 3) Les grandes lignes du programme de développement envisagé et éventuellement les actions de rayonnement à réaliser au profit des agriculteurs environnants;
- 4) Le volume du montant des investissements à réaliser.

Art. 3. — Après étude du dossier présenté, le ministre de l'agriculture peut donner un accord de principe au promoteur demandeur.

Au cas où la terre domaniale agricole demandée est exploitée par une unité coopérative de production agricole, cet accord est donné sous réserve de la dissolution de la coopérative dans les formes réglementaires après que les coopérateurs aient pris connaissance du programme de développement et compte tenu des dispositions de l'article 9 du présent décret.

Art. 4. — L'autorisation définitive n'est donnée qu'après :

- 1) la constitution de la société de mise en valeur et de développement agricole conformément à la législation en vigueur;
- 2) la présentation de l'étude économique de rentabilité du projet, approuvée par l'agence de promotion des investissements agricoles et comportant notamment le programme détaillé des actions à entreprendre pour le développement du domaine;
- 3) La liste des membres du conseil d'administration avec indication de leur nationalité;
- 4) La présentation de l'engagement de la société à se conformer aux dispositions du présent décret et aux clauses minimales de la convention-type y annexée;
- 5) dans le cas d'unités coopératives de production agricole, la dissolution de la coopérative conformément aux dispositions de l'article 3 du présent décret.

Art. 5. — Toute augmentation ou réduction du capital, fusion de la société avec une autre société, cession d'action sous quelque forme que ce soit, doit être, sous peine de nullité, soumise au préalable à l'approbation du ministre de l'agriculture.

Art. 6. — La mise en valeur des terres domaniales agricoles par les sociétés de mise en valeur et de développement agricole ne peut être exercée que par voie de location pour une durée pouvant atteindre 40 ans et liée à la nature des activités agricoles à entreprendre et au volume des investissements à réaliser.

Le montant du loyer est fixé par référence au prix du blé dur compte tenu de la durée de la location, de la rentabilité du projet, des potentialités agronomiques, du montant des investissements à réaliser, et le cas échéant, de la prise en charge éventuelle de certains éléments du passif des coopératives dissoutes.

Compte tenu de la période de non production des investissements engagés, le montant du loyer afférent à cette période peut être reporté aux autres années restantes du bail.

Art. 7. — La mise en valeur des terres domaniales agricoles par la société de mise en valeur et de développement agricole est réalisée selon une convention établie entre l'office bailleur propriétaire de la terre domaniale et la société locataire.

Cette convention se réfère à l'étude économique de rentabilité du projet approuvée par l'agence de promotion des investissements agricoles et visée à l'article 4 ci-dessus.

Art. 8. — La société de mise en valeur et de développement agricole locataire doit s'engager à employer, conformément à la législation en vigueur, le personnel ouvrier permanent ou d'embauchement et coopérateurs en activité sur la terre domaniale à la date de prise de possession tout en leur conservant au minimum les avantages acquis.

Art. 9. — Les sociétés de mise en valeur et de développement agricole bénéficiaires d'une décision d'octroi d'avantages fiscaux et financiers doivent s'engager à recruter et à employer pendant la durée du projet le nombre de techniciens prévu par les études de développement sur la base dequelles les avantages leur ont été accordés.

Art. 10. — Au cas où la terre domaniale dont il s'agit est exploitée par une unité coopérative de production agricole au moment de sa passation à la société de mise en valeur et de développement agricole, cette dernière devra accepter en tant qu'associés, les coopérateurs en activité à cette date.

En outre, la société de mise en valeur et de développement agricole prendra en charge le service de la rente viagère pour les coopérateurs et ouvriers âgés ne bénéficiant pas de pension de vieillesse conformément à la législation en vigueur.

Art. 11. — Au cas où le domaine agricole donné en location devient, en totalité ou en partie, nécessaire à la réalisation d'un projet déclaré d'utilité publique, le contrat de location pourra être résilié avant terme dans la mesure où la viabilité du programme de mise en valeur et de développement est compromise. Dans ce cas, la société locataire peut prétendre à une indemnisation fixée conformément aux dispositions de l'article 13 du présent décret.

Art. 12. — La société locataire ne peut en aucun cas, sous peine de déchéance prononcée par décision du ministre de l'agriculture sous-louer, prêter, tout ou partie du fonds qui lui est donné en location, ni en faire apport à une société quelle qu'elle soit.

Art. 13. — La société locataire qui a réalisé des travaux de mise en valeur et de développement, conformément à l'étude économique de rentabilité du projet approuvée par l'agence de promotion des investissements agricoles, peut prétendre, à la fin du bail ou à la reprise avant terme du fonds par l'Etat dans les conditions visées à l'article 11 ci-dessus, à une indemnité compensatrice due

par le propriétaire. Cette indemnisation n'est due que dans la mesure où les travaux réalisés sont prévus par le programme de développement dûment approuvé et conservent une valeur effective d'utilisation et de production à la fin du bail.

Cette indemnisation compensatrice sera calculée sur la base du montant des investissements réalisés, déduction faite de la valeur des amortissements.

Art. 14. — En fin de bail, la société locataire doit restituer le domaine libre de tout engagement de quelque nature que ce soit. Les immobilisations et améliorations foncières, bâtiments et appareils de production correspondant au niveau normal d'exploitation et réalisés par la société locataire resteront acquis à l'office bailleur contre indemnisation calculée selon les dispositions de l'article 13 du présent décret.

Toutefois, le cheptel vif et mort acquis par la société locataire durant le bail pourra être acheté par le bailleur en accord avec les deux parties. En cas de désaccord, la société locataire peut retirer son cheptel du domaine objet du bail.

Art. 15. — Les sociétés de mise en valeur et de développement agricole prévues par le code des investissements agricoles et de pêche promulgué par la loi n° 88-18 du 2 avril 1988 font l'objet durant la période de réalisation de leur projet d'investissement, d'un suivi de la part des agents de l'agence de promotion des investissements agricoles dûment habilités à cet effet, ainsi que de la part des services régionaux du ministère de l'agriculture.

De même, les sociétés de mise en valeur et de développement agricole bénéficiaires des dispositions du code des investissements agricoles et de pêche, sus-visé, sont soumises au contrôle des services administratifs chargés de veiller au respect des conditions du bénéfice des avantages octroyés.

Art. 16. — Sont abrogées toutes dispositions antérieures contraires et notamment le décret n° 83-226 du 4 mars 1983.

Art. 17. — Le ministre délégué auprès du Premier ministre chargé du plan et les ministres des finances et de l'agriculture sont chargés chacun, en ce qui le concerne de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal Officiel de la République tunisienne*.

Fait à Tunis, le 18 juin 1988.

*p. le Président de la République  
et par délégation  
Le Premier ministre  
HEDI BACCOUCHE*

### **CONVENTION-TYPE DE LA LOCATION DES TERRES DOMANIALES AGRICOLES PAR LES SOCIÉTÉS DE MISE EN VALEUR ET DE DÉVELOPPEMENT AGRICOLE**

Art. 1<sup>er</sup>. — L'office .....  
représenté dans le présent contrat par son Président-directeur  
général, donne en location à la société .....  
..... représenté par .....  
..... le domaine dit .....  
d'une superficie totale de .....  
sis à ..... délégation de .....  
de ..... gouvernorat de .....  
objet des titres fonciers .....  
en vue de son développement et de sa mise en valeur dans les  
conditions du décret n° ..... du .....  
et celles prévues aux articles ci-après.

Art. 2. — La présente convention est conclue pour une durée  
de .....  
ans commençant le ..... et se terminant le .....  
..... cette durée pouvant être ramenée à .....  
..... ans en accord avec les deux parties.

Art. 3. — Le locataire s'engage à payer au propriétaire à terme  
échu un loyer annuel fixé à la contre valeur :

— de ..... de blé dur pour la période du .....  
au .....  
— de ..... de blé dur pour la période du .....  
au .....  
— de ..... de blé dur pour la période du .....  
au .....

Le prix du blé est calculé sur la base du prix de fermage fixé  
chaque année par décret.

Art. 4. — Le locataire s'engage à mettre en valeur et  
développer les propriétés objet de la présente convention d'une  
façon rationnelle en pratiquant les méthodes agricoles modernes  
visant l'intensification et l'industrialisation de la production, le  
tout dans le cadre du programme de développement arrêté par  
l'étude de rentabilité ci-jointe, faisant partie intégrante de la  
présente convention et établi en accord entre les deux parties et  
fixant notamment les investissements à réaliser et leurs montants  
prévisionnels, les délais de réalisation, ainsi que le nombre  
d'emplois à créer et le minimum de cadres techniques agricoles à  
recruter.

La mise en œuvre de cette étude sera établie selon un échéancier  
admis d'un commun accord, il peut réajusté dans les mêmes  
conditions.

Art. 5. — Le locataire s'engage à contracter pendant toute la  
durée de la gestion les polices d'assurances contre les sinistres  
habituels des bâtiments, cheptel mort et autres bien compris dans  
le domaine loué. Il s'engage, par ailleurs, à assurer contre grêle et  
incendie les récoltes et contre les accidents de travail et pour la  
responsabilité civile le personnel technique, administratif et  
ouvrier se trouvant sur le domaine.

Il s'engage également à payer les impôts, taxes et autres  
contributions de toutes natures auxquelles les activités qu'il mène  
sur le domaine pourraient faire l'objet et ce, sous quelque forme  
de dénomination que ce soit.

Art. 6. — Le locataire s'engage à entretenir à ses frais les  
bâtiments et infrastructures hydrauliques et à les garder en bon  
état.

Art. 7. — Le locataire s'engage à employer le personnel ouvrier  
permanent, les coopérateurs et l'encadrement en activité à la date  
de la passation tout en leur conservant au minimum les avantages  
acquis.

Le locataire s'engage à allouer au personnel ouvrier permanent  
et aux coopérateurs en activité à la date de la signature de la  
présente convention une prime d'intéressement dont le montant  
global équivaut à la rémunération de cinquante deux jours au  
maximum dans la limite de 10% des bénéfices réalisés au cours de  
l'année. Cette prime n'est servie que dans la mesure où elle n'est  
pas comprise dans les avantages acquis.

Cette prime sera attribuée au personnel ouvrier et aux  
ex-coopérateurs sus-visés par référence au nombre de journées de  
travail effectuées par chacun d'eux et à une note de valeur (de  
zéro à vingt) attribuée par le locataire et représentant le degré  
d'assiduité, de rentabilité et de compétence.

Le locataire s'engage à servir, le cas échéant, aux ex-  
coopérateurs âgés, la rente viagère qui leur est allouée par l'unité  
coopérative de production agricole dans la mesure où ils ne  
bénéficient pas de pension vieillesse conformément à la législation  
en vigueur.

Il recrute le complément éventuel du personnel nécessaire à la  
bonne gestion du domaine objet de la présente convention selon  
les besoins réels dans le cadre du plan de développement de  
l'exploitation rationnelle de la ferme.

L'organisation du travail, ainsi que les litiges éventuels seront  
régis par la législation en vigueur.

Le locataire s'engage à prévoir, le cas échéant, et dans le cadre  
de l'ouverture de l'environnement rural, la composante-investis-  
sement relatif à la formation des enfants des ouvriers et