

Décret exécutif n° 07-121 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant application des dispositions de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre des finances,

Vu la Constitution notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, notamment

son article 120 ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine

culturel ;

Vu l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et

complétée, relative au développement de l'investissement ;

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement

et au développement durable du territoire ;

Vu l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret présidentiel n° 06-175 du 26 Rabie Ethani 1427 correspondant au 24 mai 2006 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 06-176 du 27 Rabie Ethani 1427 correspondant au 25 mai 2006 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction ;

Vu le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir ;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents ;

Vu le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents ;

- Vu le décret exécutif n° 91-454 au 23 novembre 1991, modifié et complété, fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat ;
- Vu le décret exécutif n° 01-281 du 6 Rajab 1422 correspondant au 24 septembre 2001, modifié, relatif à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du Conseil national de l'investissement ;
- Vu le décret exécutif n° 03-313 du 19 Rajab 1424 correspondant au 16 septembre 2003 fixant les conditions et modalités de reprise des terres agricoles du domaine national intégrées dans un secteur urbanisable ;
- Vu le décret exécutif n° 07-120 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant organisation et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier ;

Décète :

Article 1er. En application des dispositions des articles 4, 10 et 12 de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006, susvisée, le présent décret a pour objet de préciser les conditions et modalités de concession et de cession, aux enchères publiques ou de gré à gré, des terrains relevant du domaine privé de l'Etat à l'exclusion des terrains visés à l'article 2 de l'ordonnance précitée, destinés à la réalisation de projets d'investissement, au profit de personnes physiques et personnes morales de droit public ou privé.

Art. 2. Les assiettes foncières susceptibles de faire l'objet de concession ou de cession, dans le cadre du présent décret, doivent :

- relever du domaine privé de l'Etat ;
- être non affectées ou en voie d'affectation à des services publics de l'Etat pour la satisfaction de leurs besoins ;
- être situés dans des secteurs urbanisés ou urbanisables tels que définis par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 3. Sur la base de l'inventaire des immeubles non bâtis relevant du domaine privé de l'Etat, le wali arrête annuellement, dans le cadre du programme de développement de la wilaya et de l'évaluation du marché foncier local, pour chaque commune, la liste des terrains susceptibles de constituer l'offre foncière destinée au développement de l'investissement et comportant les caractéristiques de chaque terrain notamment sa situation exacte, sa superficie et sa situation vis-à-vis des instruments d'urbanisme.

La liste comportant les disponibilités foncières est affichée au niveau du secrétariat du comité créé par le décret exécutif n° 07-120 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, susvisé, ainsi qu'au niveau de chaque commune et du guichet unique décentralisé de l'agence nationale de développement de l'investissement.

Art. 4. Toute personne physique ou personne morale de droit public ou privé postulant à la concession ou à la cession dans le cadre des projets intégrés, de gré à gré, d'un terrain domanial doit constituer un dossier à adresser au secrétariat du comité visé à l'article 3 ci-dessus et comprenant :

- une demande comportant la nature du projet d'investissement ;
- une étude technico-économique élaborée par un bureau d'études agréé faisant ressortir notamment :

- la composition des constructions et des aménagements prévus ainsi que leurs caractéristiques ;
- la superficie de terrain nécessaire et sa localisation ;
- les besoins induits (eau, gaz, électricité, transports, etc.) ainsi que la nature des servitudes et nuisances éventuelles ;
- une esquisse de la réalisation envisagée comprenant notamment un devis descriptif et estimatif de l'opération et un planning des travaux ;
- un plan de financement faisant ressortir le montant de l'apport personnel du postulant à la concession ou à la cession et celui des crédits susceptibles de lui être accordés ou dont il peut disposer ;
- une copie des statuts pour les personnes morales.

Art. 5. Les terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement à caractère industriel, touristique, de commerce ou de services, sont concédés :

- aux enchères publiques ouvertes ou restreintes lorsqu'ils sont situés au niveau :
 - des communes des wilayas d'Alger, de Annaba, de Constantine et d'Oran ;
 - des communes chefs-lieux de wilaya et de daïra des autres wilayas du nord du pays;
 - des communes chefs-lieux des wilayas des hauts-plateaux ;
- de gré à gré et sur la base d'une redevance locative annuelle telle que fixée par l'administration des domaines, lorsqu'ils sont situés en dehors des communes visées ci-dessus et dans les communes des wilayas du sud du pays.

Art. 6. Lorsqu'il s'agit d'un projet intégré dont la réalisation est envisagée sur une parcelle de terrain domaniale et après morcellement préalable, la partie de la parcelle destinée à l'implantation du projet d'investissement est concédée conformément aux dispositions de l'article 5 ci-dessus.

Quant à la partie restante devant servir d'assiette à la réalisation d'opérations de promotion immobilière, celle-ci est cédée de gré à gré, sur la base de la valeur vénale telle que déterminée par l'administration des domaines, au profit de l'investisseur déclaré adjudicataire de la parcelle de terrain destinée à recevoir le projet d'investissement visé à l'alinéa ci-dessus.

Il est entendu par projet intégré, au sens des dispositions de l'article 4 (alinéa 3) de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006, susvisée, tout projet à vocation touristique, hôtelier ou de services, initié par un même investisseur et comportant accessoirement des opérations de promotion immobilière dont l'implantation est envisagée sur 30 % au plus de la superficie globale de la parcelle de terrain.

Art. 7. La concession ou la cession aux enchères publiques ou de gré à gré est autorisée, conformément aux dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant 30 août 2006, susvisée, par :

- arrêté du wali, sur proposition du comité visé à l'article 3 ci-dessus ;
- résolution du conseil national de l'investissement pour les projets d'investissement bénéficiant du régime de la convention conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 01-03 du 20 août 2001, susvisée.

Art. 8. Les terrains domaniaux retenus pour des projets d'investissement bénéficiant du régime de la convention conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, susvisée, peuvent être concédés de gré à gré, quel que soit leur lieu d'implantation sur décision du conseil national de l'investissement

conformément à l'article 11 de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant 30 août 2006, susvisée.

Art. 9. La concession d'un terrain domanial donne lieu au paiement d'une redevance locative annuelle déterminée comme suit :

- lorsque la concession est consentie de gré à gré, le montant de la redevance annuelle, telle que fixée par les services des domaines, doit correspondre à 1/20ème (5%) de la valeur vénale et qui doit constituer, également, le montant de la mise à prix lorsque la concession s'opère aux enchères publiques;
- lorsque la concession est consentie aux enchères publiques, le montant de la redevance annuelle est celui résultant de l'adjudication.

Art. 10. La concession, qui est accordée pour une période minimale de vingt (20) ans renouvelable, est convertie de droit en cession dès réalisation du projet d'investissement conformément aux clauses et conditions du cahier des charges et à la demande du concessionnaire, sous réserve de la réalisation effective du projet et de sa mise en service dûment constatée :

- par l'agence nationale de développement de l'investissement lorsqu'il s'agit de projets d'investissement soumis à l'examen du conseil national de l'investissement ;
- ou par un certificat de conformité délivré par les services chargés de l'urbanisme et après avis favorable du comité visé à l'article 3 ci-dessus pour les autres projets d'investissement.

Art. 11. Si le concessionnaire réalise son projet dans le délai fixé dans l'acte de concession et sollicite, après sa mise en service, la conversion de la concession en cession dans les deux (2) ans qui suivent le délai d'achèvement du projet, la conversion de la concession en cession s'opère sur la base :

- de la valeur vénale fixée par les services des domaines lors de l'établissement de l'acte de concession, déduction faite de la somme des redevances versées au titre de la concession de gré à gré ;
- d'un prix de cession correspondant à 20 fois le montant de la redevance annuelle résultant initialement de l'adjudication, déduction faite de la somme des redevances versées au titre de la concession aux enchères publiques.

Art. 12. Lorsque le concessionnaire réalise son projet et sollicite, après sa mise en service, la conversion de la concession en cession au-delà du délai de deux (2) ans suivant le délai de réalisation du projet, celle-ci est accordée sur la base de la valeur vénale du terrain telle que déterminée par les services des domaines au moment de la conversion et sans déduction aucune. A l'expiration de la durée de la concession fixée au minimum à 20 ans et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché foncier.

Art. 13. La concession ou la cession consentie au titre du présent décret est consacrée, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'ordonnance n° 06-11 du 30 août 2006, susvisée, par un acte administratif établi par l'administration des domaines accompagné d'un cahier des charges élaboré selon les modèles-types annexés au présent décret et du programme d'investissement envisagé.

Art. 14. Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006, susvisée, tout manquement par le concessionnaire ou le

cessionnaire aux obligations contenues dans le cahier des charges entraîne la résiliation de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 120 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, de l'acte de concession ou de cession.

Le concessionnaire ou le cessionnaire défaillant ne peut prétendre au bénéfice de l'indemnité que si les travaux de construction réalisés sont insusceptibles d'être démolis et sont conformes au programme prévu et au permis de construire.

Le montant de la plus-value éventuelle apportée au terrain cédé ou concédé est déterminé par les services des domaines territorialement compétents sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire ou du cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résiliation.

Art. 15. Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007.

Abdelaziz BELKHADEM.

ANNEXE I

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession aux enchères publiques de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement

PREAMBULE :

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 07-121 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la concession aux enchères publiques de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation de projets d'investissement. La concession est le contrat par lequel l'Etat confère, pour une durée déterminée, la jouissance d'un terrain disponible relevant de son domaine privé, à une personne physique ou morale de droit privé, pour servir à la réalisation d'un projet d'investissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er

Objet de la concession. Utilisation des sols

Le terrain, objet de la présente concession, est destiné à recevoir un projet d'investissement. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la concession.

Article 2

Règles et normes d'urbanisme et d'environnement La réalisation du projet d'investissement doit être entreprise dans le respect des règles et normes d'urbanisme, d'architecture et d'environnement découlant des dispositions réglementaires en vigueur applicables à la zone concernée et celles prévues aux articles ci-dessous.

Article 3

Mode de concession

La concession a lieu par voie d'adjudication, soit aux enchères verbales, soit sur soumissions cachetées. Elle est annoncée au moins trente (30) jours à l'avance, par des affiches et des avis insérés au moins à deux (2) reprises dans deux (2) quotidiens nationaux et, éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant notamment :

- la désignation précise et détaillée du lot de terrain, sa superficie, le règlement d'urbanisme applicable et la mise à prix de la redevance annuelle ainsi que la durée de la concession ; le lieu d'adjudication;
- l'indication de la date d'adjudication aux enchères verbales ou de la date limite de dépôt des soumissions et celle à laquelle il est procédé au dépouillement de ces soumissions.

a) Enchères verbales :

La mise à prix, indiquée dans les affiches, est annoncée par le fonctionnaire qui préside à l'adjudication.

Les enchères sont au moins de mille dinars (1.000 DA) lorsque la mise à prix ne dépasse pas cinq cent mille dinars (500.000 DA) et de deux mille dinars (2.000 DA) lorsqu'elle dépasse cinq cent mille dinars (500.000 DA).

La concession aux enchères verbales n'est prononcée qu'autant que deux (2) bougies allumées à une minute d'intervalle se sont éteintes successivement sur une même enchère.

Si pendant la durée de ces feux il ne survient aucune enchère, l'adjudication est prononcée en faveur de celui sur l'offre duquel ils ont été allumés. L'adjudication n'est prononcée qu'autant qu'il est porté au moins une enchère sur le montant de la mise à prix, celle-ci ne peut être abaissée séance tenante.

S'il ne se produit aucune enchère, la concession est ajournée et renvoyée à une séance dont la date est fixée ultérieurement et annoncée dans les mêmes formes que la première.

Dans le cas où deux (2) ou plusieurs personnes ayant fait simultanément des enchères égales ont des droits égaux à être déclarées adjudicataires, il est ouvert de nouvelles enchères auxquelles ces personnes seront seules admises à prendre part et, si aucune enchère n'est portée, il sera procédé à un tirage au sort entre ces mêmes personnes selon le mode fixé par le président du bureau d'adjudication.

b) Soumissions cachetées :

L'offre de concession est formulée au moyen d'une soumission timbrée accompagnée d'une notice de renseignements conformes aux modèles fournis par l'administration et de la justification du versement du cautionnement visé à l'article 6 ci-dessous.

L'offre peut être envoyée ou déposée directement au siège de la direction de wilaya des domaines, désignée dans les placards publicitaires, au plus tard le dernier jour ouvrable qui précède celui de l'opération de dépouillement, avant la fermeture des bureaux. Le dépôt direct donne lieu à la remise d'un récépissé au déposant.

Si l'envoi est fait par la poste, il doit l'être par pli recommandé avec accusé de réception et sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure portant la mention :

« Soumission pour la concession de lot n° adjudication du.....».

L'offre de concession emporte de droit, pour le soumissionnaire, acceptation de toutes les charges et conditions imposées par le présent cahier des charges. La soumission ne peut être ni retirée ni révoquée après la date limite de dépôt indiquée dans la publicité.

c) Bureau d'adjudication.

Commission d'ouverture des plis :

A la date indiquée sur les affiches et avis de presse, l'adjudication aux enchères verbales ou le dépouillement des soumissions cachetées, selon le procédé retenu, est effectué par une commission érigée en bureau d'adjudication et telle que fixée par le cahier des charges approuvé par arrêté du 5 mars 1997 portant approbation du modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la vente aux enchères publiques des biens immobiliers du domaine privé de l'Etat.

Si l'adjudication a lieu par soumissions cachetées, les soumissionnaires doivent, sauf empêchement de force majeure, être présents à la séance de dépouillement des offres, personnellement ou par un mandataire muni d'une procuration comme stipulé à l'article 7 ci-dessous.

La commission susvisée doit accepter l'offre unique portant sur un lot déterminé ou l'offre la plus avantageuse pour le Trésor, en cas de pluralité de soumissions portant sur un même lot.

En cas d'égalité entre les offres, les concurrents sont invités, pour les départager, à soumissionner une nouvelle fois sur place, à partir desdites offres. En l'absence de nouvelle offre, l'adjudicataire est désigné parmi les concurrents concernés au moyen d'un tirage au sort.

Le procès-verbal d'adjudication, dressé séance tenante, est signé par les membres du bureau d'adjudication (commission d'ouverture des plis) et par (l.) ou (les) adjudicataire(s).

Article 4

Personnes admises à enchérir

Peuvent prendre part à l'adjudication, toutes personnes justifiant d'un domicile certain, notoirement solvables et jouissant de leurs droits civils.

Article 5

Cautionnement

Les personnes qui veulent prendre part à l'adjudication doivent verser un cautionnement de garantie représentant 10 % du montant de la mise à prix du lot dont elles désirent se rendre adjudicataires. La partie versante doit en apporter la justification en annexant la quittance qui lui a été délivrée à sa soumission ou en la présentant au bureau d'adjudication en cas d'enchères verbales, avant le début des opérations.

Ce cautionnement de garantie est versé à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente, en numéraire ou au moyen d'un chèque certifié. Le cautionnement versé par la personne déclarée adjudicataire est précompté sur le prix de l'adjudication.

Le cautionnement versé par les autres enchérisseurs est remboursé à ces derniers ou à leurs ayants droit, par le comptable qui l'a reçu, sur présentation de la quittance ou du reçu de versement revêtu par le directeur des domaines de wilaya, d'une mention attestant que l'adjudication n'a pas été prononcée au profit du déposant.

Article 6

Procurations

Toute personne se présentant pour autrui doit justifier d'une procuration qui sera déposée sur le bureau d'adjudication après avoir été certifiée par le mandataire.

Article 7

Election de domicile

L'adjudicataire est tenu de faire, dans le procès-verbal d'adjudication, élection de domicile dans le ressort de la daïra de l'inspection des domaines territorialement compétente, faute de quoi

tous actes postérieurs lui sont valablement signifiés au siège de la commune où il a été procédé à l'adjudication.

Article 8

Jugement des contestations

Toutes les contestations qui peuvent s'élever au moment de l'adjudication ou à l'occasion des opérations qui en sont la suite, sur la qualité ou la solvabilité des enchérisseurs, sur la validité des enchères et sur tous autres incidents relatifs à l'adjudication, sont réglées par le président du bureau d'adjudication.

Article 9

Signature des actes

La minute du procès-verbal d'adjudication est signée, séance tenante, par les membres du bureau d'adjudication ainsi que par l'adjudicataire ou son représentant. Si ces derniers sont empêchés, ne peuvent ou ne savent signer, il en sera fait mention au procès-verbal.

Les pièces qui demeurent annexées au procès-verbal d'adjudication, doivent être revêtues « d'une mention d'annexe » signée par toutes les parties. Les renvois et apostilles sont écrits en marge des actes et sont paraphés par toutes les parties. Les mots rayés sont comptés et déclarés nuls au moyen d'une mention qui est également paraphée par toutes les parties.

Article 10

Garantie

L'adjudicataire est censé bien connaître le terrain qui lui a été concédé. Il le prend dans l'état où il le trouve au jour de l'adjudication sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de prix pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes.

La concession est faite sans garantie de mesure et il ne pourra être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, dans la mesure ou la valeur.

Cependant, lorsqu'il y a erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la superficie annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Mais, si seulement l'une de ces conditions se trouve remplie, il ne peut être reçu aucune demande en résiliation ou indemnité.

Lorsque la double erreur existe, les parties ne sont admises à demander la résiliation que dans les deux (2) mois de la date de l'adjudication; passé ce délai, leurs déclarations ne seront plus reçues et la concession emportera son plein effet. Il y a également lieu à résiliation si la concession comprend un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être concédé.

En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne peut être mis en cause ni ne peut être soumis à aucune garantie mais, dans le cas où la propriété de l'Etat serait attaquée, le concessionnaire doit en informer l'administration.

Article 11

Servitudes

L'adjudicataire jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en concession, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'Etat, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler l'Etat en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit à l'adjudicataire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Article 12

Objets d'art et d'archéologie, trésors et mines L'Etat se réserve la propriété de tous objets d'art ou d'archéologie, notamment édifices, mosaïques, bas-reliefs, statues, médailles, vases, inscriptions, trésors, monnaies antiques, armes ainsi que des mines et gisements qui existeraient ou pourraient être découverts sur et dans le sol du terrain concédé.

Article 13

Impôts. Charges de police et de salubrité

L'adjudicataire supporte, à partir du jour de l'adjudication, les impôts, taxes et autres frais auxquels le terrain concédé peut ou pourra être assujéti pendant la durée de la concession. Il satisfait, à partir du jour de l'entrée en jouissance, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous les règlements administratifs établis ou à établir sans aucune exception ni réserve et sans aucun recours contre l'Etat.

Article 14

Frais de concession

L'adjudicataire paye, en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession, proportionnellement à la mise à prix de chaque lot :

- 1) les frais d'annonces, d'affiches, publications ou autres, préalables à l'adjudication ;
- 2) le timbre de la minute du procès-verbal de vente et des annexes communes telles que le cahier des charges et les plans d'ensemble ;
- 3) le droit d'enregistrement des annexes communes.

Chaque adjudicataire supporte séparément :

- la rémunération domaniale ;
- les droits d'enregistrement ;
- la taxe de publicité foncière ;
- le coût de l'expédition s'il y a lieu.

Article 15

Sous-location - Cession

Le concessionnaire ne peut sous-louer ou céder son droit de concession sous peine de résiliation. Il lui est expressément interdit également, sous peine de résiliation, d'utiliser tout ou partie du terrain concédé à des fins autres que celles qui ont motivé la concession.

Article 16

Résiliation de la concession

La concession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties ;
- à l'initiative de l'administration si le concessionnaire ne respecte pas les clauses et conditions du cahier des charges.

En cas d'observation des clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure adressées au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses et conformément aux dispositions de l'article 14 du décret exécutif n° 07-121 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, la résiliation de l'acte de cession est prononcée de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 120 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil.

Lorsque le manquement est dû à un cas de force majeure, la résiliation donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value éventuelle apportée au terrain, par le concessionnaire, par les travaux régulièrement réalisés.

Il est entendu par plus-value éventuelle tous travaux de construction réalisés par le concessionnaire conformément au permis de construire et insusceptibles d'être démolis.

Le montant de la plus-value éventuelle est déterminé par les services des domaines territorialement compétents sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'oeuvre utilisée.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résiliation.

Lorsque les constructions réalisées par le concessionnaire ne constituent pas une plus-value et sont destinées à être démolies, la remise en l'état du terrain est à la charge du concessionnaire défaillant.

Article 17

Décomptes

Les quittances délivrées par le chef d'inspection des domaines n'opèrent la libération définitive de l'adjudicataire qu'autant que les paiements ont été reconnus réguliers et suffisants par un décompte établi par le directeur des domaines concerné, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 18

Réserve de privilège

Jusqu'au jour où l'adjudicataire aura rempli toutes les conditions qui lui sont imposées par le présent cahier des charges, le terrain concédé demeure spécialement affecté par privilège, à la sûreté des droits de l'Etat.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 19

Situation du terrain

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de....., lieu dit..... Daira.....

Wilaya..... Il est limité :

Au nord.....Au sud.....A l'est.....A l'ouest.....

Article 20

Consistance du terrain

Le terrain a une superficie de : La contenance indiquée dans l'acte est celle de la mensuration du terrain effectuée en vue de la concession et résultant de la projection horizontale. Cette contenance est acceptée comme exacte par les parties.

Article 21

Origine de propriété

Le terrain appartient à l'Etat en vertu.....

Article 22

Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 23

Conditions financières de la concession

La concession est consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle correspondant au montant résultant de l'adjudication. Cette redevance est payable par annuité et d'avance à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente.

En cas de retard dans le paiement d'un terme, le recouvrement sera poursuivi par les voies de droit.

Article 24

Durée de la concession. Renouvellement. Conversion en cession

La concession, qui est accordée pour une période de vingt (20) ans renouvelable, est convertie de plein droit en cession dès réalisation du projet et à la demande du concessionnaire sous réserve de la réalisation effective du projet et de sa mise en service dûment constatée par un certificat de conformité et après avis favorable du comité habilité conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque dans un délai de deux (2) ans après le délai prévu pour l'achèvement du projet d'investissement, le concessionnaire réalise effectivement son projet et le met en service et demande la conversion de la concession en cession, celle-ci s'opère sur la base d'un prix de cession correspondant à vingt (20) fois le montant de la redevance annuelle résultant initialement de l'adjudication défalcation faite de la somme des redevances versées au titre de la concession.

Lorsque la conversion de la concession en cession est sollicitée au-delà du délai de deux ans suivant le délai de réalisation du projet, celle-ci est accordée sur la base de la valeur vénale du terrain au moment de la conversion telle que déterminée par les services des domaines et sans défalcation aucune.

A l'expiration de la durée de la concession fixée et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché foncier.

Article 25

Autorisation de concession

La présente concession est autorisée suivant arrêté

n°du..... du wali de.....

Article 26

Lieu et mode de paiement du prix

L'adjudicataire paie le prix de son adjudication et des frais visés à l'article 14 ci-dessus, à la caisse du Chef d'inspection des domaines de dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de l'adjudication.

Au-delà de ce délai, l'adjudicataire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de son adjudication majoré d'une pénalité correspondant à 2 % du montant dû.

A défaut, l'adjudicataire est réputé avoir renoncé au bénéfice de la concession du terrain dont il s'agit.

Article 27

Acte de concession

L'acte administratif portant concession du terrain au profit de l'adjudicataire, est établi par le directeur des domaines de la wilaya de, en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du

Article 28

Entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire du terrain concédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de concession.

Article 29

Démarrage des travaux - Délais d'exécution -

Prolongation éventuelle des délais

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas.....
... et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en service dans un délai de à partir de la date de délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le concessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 30

Disposition finale

Le concessionnaire déclare dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et approuvé,

Le concessionnaire,

ANNEXE II

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement

PREAMBULE

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 07-121 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation de projets d'investissement. La concession est le contrat par lequel l'Etat confère pour une durée déterminée, la jouissance d'un terrain disponible relevant de son domaine privé, à une personne physique ou morale de droit privé, pour servir à la réalisation d'un projet d'investissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er

Objet de la concession. Utilisation des sols

Le terrain, objet de la présente concession, est destiné à recevoir un projet d'investissement. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la concession.

Article 2

Règles et normes d'urbanisme et d'environnement. La réalisation du projet d'investissement doit être entreprise dans le respect des règles et normes d'urbanisme, d'architecture et d'environnement découlant des dispositions réglementaires en vigueur applicables à la zone concernée et celles prévues aux articles ci-dessous.

Article 3

Durée de la concession. Renouvellement. Conversion en cession

La concession qui est accordée pour une période de vingt (20 ans) renouvelable est convertie de droit, en cession dès réalisation du projet et à la demande du concessionnaire sous réserve de la réalisation effective du projet et de sa mise en service dûment constatée par l'agence nationale de développement de l'investissement lorsqu'il s'agit de projets d'investissement soumis à l'examen du conseil national de l'investissement ou par un certificat de conformité et après avis favorable du comité habilité conformément à la réglementation en vigueur pour les autres projets d'investissement.

Lorsque, dans un délai de deux (2) ans après le délai prévu pour l'achèvement du projet d'investissement, le concessionnaire réalise effectivement son projet et le met en service dans les délais fixés dans l'acte de concession et demande la conversion de la concession en cession, celle-ci s'opère sur la base de la valeur vénale fixée par les services des domaines au moment de l'octroi de la concession, défalcation faite de la somme des redevances versées au titre de la concession.

Lorsque la conversion de la concession en cession est sollicitée au-delà du délai de deux (2) ans suivant le délai de réalisation du projet fixé dans l'acte de concession, celle-ci est accordée sur la base de la valeur vénale du terrain au moment de la conversion telle que déterminée par les services des domaines et sans défalcation aucune.

A l'expiration de la durée de la concession fixée et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché foncier.

Article 4

Garantie

Le concessionnaire est censé bien connaître le terrain qui lui a été concédé. Il le prend dans l'état où il le trouve au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de prix pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes. La concession est faite sans garantie de mesure et il ne peut être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, dans la mesure ou la valeur.

Cependant, lorsqu'il y a erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la superficie annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Mais, si seulement l'une de ces conditions se trouve remplie, il ne peut être reçu aucune demande en résiliation ou indemnité.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la concession un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être concédé. En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne peut être mis en cause ni ne peut être soumis à aucune garantie mais, dans le cas où la propriété de l'Etat est attaquée, le concessionnaire doit en informer l'administration.

Article 5

Servitudes

Le concessionnaire jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en concession, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'Etat,

sans pouvoir, dans aucun cas, appeler l'Etat en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit au concessionnaire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Article 6

Objets d'art et d'archéologie, trésors et mines L'Etat se réserve la propriété de tous objets d'art ou d'archéologie, notamment édifices, mosaïques, bas-reliefs, statues, médailles, vases, inscriptions, trésors, monnaies antiques, armes ainsi que des mines et gisements qui existeraient ou pourraient être découverts sur et dans le sol du terrain concédé.

Article 7

Impôts. Taxes et autres frais

Le concessionnaire supporte les impôts, taxes et autres frais auxquels le terrain concédé peut ou pourra être assujéti pendant la durée de la concession. Il satisfait, à partir du jour de l'entrée en jouissance, à toutes les charges de ville, de voirie, de police et autres et à tous les règlements administratifs établis ou à établir sans aucune exception ni réserve.

Article 8

Frais de concession

Le concessionnaire paie, en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession, la rémunération domaniale, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière de l'acte de concession.

Article 9

Sous-location - Cession

Le concessionnaire ne peut sous-louer ou céder son droit de concession sous peine de résiliation immédiate. Il lui est expressément interdit également, sous peine de résiliation immédiate, d'utiliser tout ou partie du terrain concédé à des fins autres que celles qui ont motivé la concession.

Article 10

Résiliation de la concession

La concession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties;
- à l'initiative de l'administration si le concessionnaire ne respecte pas les clauses et conditions du cahier des charges.

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure adressées au concessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses et conformément aux dispositions de l'article 14 du décret exécutif n° 07-121 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, la résiliation de l'acte de cession est prononcée de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 120 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil.

Lorsque le manquement est dû à un cas de force majeure, la résiliation donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value éventuelle apportée au terrain, par le concessionnaire, par les travaux régulièrement réalisés.

Il est entendu par plus-value éventuelle tous travaux de construction réalisés par le concessionnaire conformément au permis de construire et insusceptibles d'être démolis. Le montant de la plus-value éventuelle est déterminé par les services des domaines territorialement compétents sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre utilisée.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résiliation. Lorsque les constructions réalisées par le concessionnaire ne constituent pas une plus-value et sont destinées à être démolies, la remise en l'état du terrain est à la charge du concessionnaire défaillant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 11

Situation du terrain

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de....., lieu dit.....

Daira.....

Wilaya.....

Il est limité :

Au nord.....

Au sud.....

A l'est.....

A l'ouest.....

Article 12

Consistance du terrain

Le terrain a une superficie de :

La contenance indiquée dans l'acte est celle de la mensuration du terrain effectuée en vue de la concession et résultant de la projection horizontale. Cette contenance est acceptée comme exacte par les parties.

Article 13

Origine de propriété

Le terrain appartient à l'Etat en vertu

Article 14

Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 15

Capacités financières

Le concessionnaire est tenu de présenter un plan de financement de l'opération visée par le présent cahier des charges. Ce plan de financement doit préciser :

- le coût prévisionnel du projet tel que défini à l'article 14 ci-dessus ;
- le montant de l'apport personnel (fonds propres du concessionnaire) ;
- le montant des crédits financiers susceptibles de lui être accordés ou dont il peut disposer.

Article 16

Conditions financières de la concession

La concession est consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle correspondant à 1/20ème (5 %) de la valeur vénale telle que fixée par les services des domaines conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur. Cette redevance est payable par annuité et d'avance à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente. En cas de retard dans le paiement d'un terme, le recouvrement est poursuivi par les voies de droit.

Article 17

Lieu et mode de paiement de la redevance annuelle

Le concessionnaire paie le montant de la redevance annuelle et des frais visés à l'article 8 ci-dessus, à la caisse du chef d'inspection des domaines de dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de notification du montant de la redevance annuelle.

Au-delà de ce délai, le concessionnaire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de son adjudication majoré d'une pénalité correspondant à 2 % du montant dû. A défaut, le concessionnaire est réputé avoir renoncé au bénéfice de la concession du terrain dont il s'agit.

Article 18

Autorisation de concession

La présente concession est autorisée suivant arrêté

n° du du wali de

ou résolution du conseil national de l'investissement

n° du

Article 19

Acte de concession

L'acte administratif portant concession du terrain au profit du concessionnaire est établi par le directeur des domaines de la wilaya de, en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du

Article 20

Entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire du terrain concédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de concession.

Article 21

Démarrage des travaux - Délais d'exécution -

Prolongation éventuelle des délais

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en service dans un délai de à partir de la date de délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le concessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 22

Disposition finale

Le concessionnaire déclare dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et approuvé,

Le concessionnaire.

ANNEXE III

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la cession de gré à gré de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation d'un projet de promotion immobilière faisant partie d'un projet intégré.

PREAMBULE

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 07-121 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la cession de gré à gré de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation d'un projet de promotion immobilière faisant partie d'un projet intégré.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er

Objet de la cession. Utilisation des sols

Le terrain, objet de la présente cession, est destiné à recevoir un projet de promotion immobilière faisant partie d'un projet intégré. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la vente.

Article 2

Règles et normes d'urbanisme et d'environnement

La réalisation du projet de promotion immobilière doit être entreprise dans le respect des règles et normes d'urbanisme, d'architecture et d'environnement découlant des dispositions réglementaires en vigueur applicables à la zone concernée et celles prévues aux articles ci-dessous.

Article 3

Garantie

Le cessionnaire est censé bien connaître le terrain acquis, il le prend dans l'état où il le trouve au jour du transfert de propriété sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de prix pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes.

Article 10

Consistance du terrain

Le terrain a une superficie de :

La contenance indiquée dans l'acte est celle de la mensuration du terrain effectuée en vue de la cession et résultant de la projection horizontale. Cette contenance est acceptée comme exacte par les parties.

Article 11

Origine de propriété

Le terrain appartient à l'Etat en vertu.....

Article 12

Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 13

Capacités financières

Le cessionnaire est tenu de présenter un plan de financement de l'opération visée par le présent cahier des charges. Ce plan de financement doit préciser :

- le coût prévisionnel du projet tel que défini à l'article 12 ci-dessus ;
- le montant de l'apport personnel (fonds propres du cessionnaire) ;
- le montant des crédits financiers susceptibles de lui être accordés ou dont il peut disposer.

Article 14

Autorisation de cession

La présente cession est autorisée suivant arrêté n° du du wali de ou résolution du conseil national de l'investissement n° du

Article 15

Lieu et mode de paiement du prix de cession

Le cessionnaire est tenu de verser intégralement le prix de cession du terrain majoré des frais visés à l'article 6 ci-dessus, à la caisse du chef d'inspection des domaines de dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de notification du prix de cession.

Au-delà de ce délai, le cessionnaire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de cession majoré d'une pénalité correspondant à 2 % du montant dû.

A défaut, le cessionnaire est réputé avoir renoncé à l'acquisition du terrain.

Article 16

Acte de cession

L'acte administratif portant transfert de propriété du terrain au profit du cessionnaire est établi, après règlement du prix de cession, par le directeur des domaines de la wilaya de, en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du

Article 17

Entrée en jouissance. Propriété

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le cessionnaire du terrain cédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de cession.

Article 18

Démarrage des travaux - Délais d'exécution -

Prolongation éventuelle des délais

Le cessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas..... et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le cessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 19

Disposition finale

Le cessionnaire déclare dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et approuvé,
Le cessionnaire.