



الجمهورية الجزائرية  
الديمقراطية الشعبية

# الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، مراسيم  
قرارات وآراء، مقررات، منشور، إعلانات وبلاعات

## JOURNAL OFFICIEL

DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

CONVENTIONS ET ACCORDS INTERNATIONAUX - LOIS ET DECRETS  
ARRETES, DECISIONS, AVIS, COMMUNICATIONS ET ANNONCES

(TRADUCTION FRANÇAISE)

ABONNEMENT ANNUEL	Algérie Tunisie Maroc Libye Mauritanie	ETRANGER  (Pays autres que le Maghreb)	DIRECTION ET REDACTION SECRETARIAT GENERAL DU GOUVERNEMENT WWW. JORADP. DZ Abonnement et publicité: IMPRIMERIE OFFICIELLE Les Vergers, Bir-Mourad Raïs, BP 376 ALGER-GARE Tél : 021.54.35..06 à 09 021.65.64.63 Fax : 021.54.35.12 C.C.P. 3200-50 ALGER TELEX : 65 180 IMPOF DZ BADR: 060.300.0007 68/KG ETRANGER: (Compte devises) BADR: 060.320.0600 12
	1 An	1 An	
Edition originale.....	1070,00 D.A	2675,00 D.A	
Edition originale et sa traduction.....	2140,00 D.A	5350,00 D.A (Frais d'expédition en sus)	

Edition originale, le numéro : 13,50 dinars. Edition originale et sa traduction, le numéro : 27,00 dinars.  
Numéros des années antérieures : suivant barème. Les tables sont fournies gratuitement aux abonnés.  
Prière de joindre la dernière bande pour renouvellement, réclamation, et changement d'adresse.

Tarif des insertions : 60,00 dinars la ligne

**SOMMAIRE****DECRETS**

Décret exécutif n° 07-119 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant création de l'agence nationale d'intermediation et de régulation foncière et fixant ses statuts.....	3
Décret exécutif n° 07-120 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier.....	7
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.....	8
Décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie El Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 fixant les conditions et modalités de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles.....	21

**ARRETES, DECISIONS ET AVIS****MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DES COLLECTIVITES LOCALES**

Arrêté du 6 Rabie Ethani 1428 correspondant au 24 avril 2007 autorisant les walis à avancer la date d'ouverture du scrutin relatif à l'élection des membres de l'assemblée populaire nationale.....	38
---	----

**MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE  
ET DE L'ENVIRONNEMENT**

Arrêté interministériel du 14 Dhou El Kaada 1427 correspondant au 5 décembre 2006 portant création de l'annexe du centre national de développement des ressources biologiques à Laguarmi (wilaya d'El Bayadh).....	38
--	----

**MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME**

Arrêté du 25 Safar 1428 correspondant au 14 mars 2007 portant nomination des membres du conseil d'administration de la caisse nationale du logement (C.N.L.).....	39
Arrêté du 25 Safar 1428 correspondant au 14 mars 2007 portant nomination des membres du conseil d'administration de l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL).....	39

## DECRETS

**Décret exécutif n° 07-119 du 5 Rabie Ethani 1428  
correspondant au 23 avril 2007 portant création  
de l'agence nationale d'intermédiation et de  
régulation foncière et fixant ses statuts.**

Le Chef de Gouvernement,

Sur le rapport du ministre des participations et de la promotion des investissements ;

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

Vu l'ordonnance n° 75-35 du 29 avril 1975 portant plan comptable national ;

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

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;

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

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière ;

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° 01-18 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 portant loi d'orientation pour la promotion de petites et moyennes entreprises ;

Vu le décret présidentiel n°99-240 du 17 Rajab 1420 correspondant au 27 octobre 1999 relatif à la nomination dans les fonctions civiles et militaires de l'Etat ;

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° 96-431 du 19 Rajab 1417 correspondant au 30 novembre 1996 relatif aux modalités de désignation des commissaires aux comptes dans les établissements publics à caractère industriel et commercial, centres de recherche et de développement, organismes des assurances sociales, offices publics à caractère commercial et entreprises publiques non autonomes ;

Vu le décret exécutif n° 05-309 du 3 Chaâbane 1426 correspondant au 7 septembre 2005 relatif aux attributions du ministre des participations et de la promotion des investissements ;

Décrète :

### CHAPITRE I

#### DENOMINATION – STATUT - SIEGE

Article 1er. — Il est créé, sous la dénomination d'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, par abréviation "ANIREF" désignée "l'agence", un établissement public à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

L'agence est régie par les règles applicables à l'administration dans ses relations avec l'Etat et est réputée commerçante dans ses rapports avec les tiers.

Art. 2. — L'agence est placée sous la tutelle du ministre chargé de la promotion des investissements. Son siège est fixé à Alger.

Des structures locales de l'agence peuvent être créées en tout lieu du territoire national.

### CHAPITRE II

#### MISSIONS

Art. 3. — L'agence peut assurer, pour chacune des composantes du portefeuille foncier économique public visé aux articles 5 et 6 ci-dessous, une mission de gestion, de promotion, d'intermédiation et de régulation foncières.

Art. 4. — L'agence assure une mission de gestion et de promotion de son portefeuille foncier et immobilier aux fins de sa valorisation au titre de la promotion de l'investissement.

Art. 5. — L'agence peut assurer également une mission d'intermédiation immobilière et, à ce titre, elle gère par convention et pour le compte du propriétaire, quel que soit le statut juridique du bien.

Art. 6. — L'agence assure, pour le foncier économique public une mission d'observation. Elle informe, à ce titre, l'instance décisionnelle locale concernée de toute donnée relative à l'offre et à la demande foncière et immobilière, des tendances du marché foncier et de ses perspectives.

L'action de l'agence, au titre de la régulation, consiste à contribuer à terme à l'émergence d'un marché foncier et immobilier libre destiné à l'investissement.

Art. 7. — L'agence assure la diffusion de l'information quant aux actifs immobiliers et disponibilités foncières à caractère économique et en assure la promotion auprès des investisseurs. Elle met en place, à cet effet, une banque de données regroupant l'offre nationale portant sur les actifs immobiliers et assiettes foncières à caractère économique quelle qu'en soit la nature juridique.

Art. 8. — L'agence élabore une mercuriale des prix du foncier économique qu'elle met à jour semestriellement. Elle élabore des études, des notes de conjonctures périodiques sur les tendances du marché immobilier et foncier. Les prix de la mercuriale peuvent constituer une référence pour les mises à prix à l'occasion des concessions ou cessions.

Art. 9. — Conformément à la législation régissant l'activité immobilière et l'aménagement du territoire, l'agence a la qualité de promoteur foncier et est habilitée à acquérir des biens immobiliers et fonciers pour leur rétrocession après aménagement et lotissement, à destination d'activités de production de biens et de services.

Art. 10. — L'agence est habilitée à engager toutes les actions de nature à favoriser son développement et notamment celles consistant :

- à effectuer toutes opérations mobilières ou immobilières, financières, commerciales liées à son objet ;
- à conclure tous contrats ou conventions liés à son objet ;
- à développer des échanges avec des institutions et organisations similaires et agissant dans son domaine d'activités.

L'agence assure des missions de service public, conformément à la réglementation en vigueur, telles que définies dans le cahier des charges général annexé au présent décret.

### CHAPITRE III

#### ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

Art. 11. — L'agence est dotée d'un conseil d'administration, ci-après désigné « le conseil » et dirigée par un directeur général.

##### Le conseil d'administration

Art. 12. — Le conseil d'administration est présidé par le ministre chargé de la promotion des investissements ou son représentant et est composé :

- d'un représentant du ministre chargé des collectivités locales ;
- de deux représentants du ministre chargé des finances (Trésor/domaines) ;
- d'un représentant du ministre chargé de l'urbanisme ;
- d'un représentant du ministre chargé de l'industrie ;
- d'un représentant du ministre chargé du tourisme ;
- d'un représentant du ministre chargé des transports ;
- d'un représentant du ministre chargé de l'énergie ;
- d'un représentant du ministre chargé de l'aménagement du territoire et de l'environnement ;
- d'un représentant du ministre chargé de la petite et moyenne entreprise ;

— du représentant de l'agence nationale de l'aménagement du territoire ;

— du représentant de l'agence nationale de développement de l'investissement.

Le directeur général de l'agence assiste aux réunions du conseil avec voix consultative.

Le conseil d'administration peut faire appel à toute personne qui, en raison de sa compétence, est susceptible de l'éclairer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Art. 13. — Le secrétariat du conseil d'administration est assuré par les services de l'agence.

Art. 14. — Les membres du conseil d'administration sont désignés par arrêté du ministre chargé de la promotion des investissements sur proposition des autorités dont ils relèvent et ce, pour une durée renouvelable de trois (3) années.

En cas de vacance d'un siège, il est procédé, dans les mêmes formes, à la désignation d'un nouveau membre pour la durée restante du mandat.

Art. 15. — Le conseil d'administration délibère conformément aux lois et règlements en vigueur sur :

- les projets de plan de développement de l'agence à court, moyen et long termes ;
- le programme annuel d'activités et le budget y afférent ;
- l'organisation et le fonctionnement de l'agence ainsi que sur le bilan d'activités ;
- les conditions générales de passation de marchés, contrats et conventions ;
- les prises de participation et la création d'annexes ;
- les bilans et comptes de résultats ainsi que les propositions d'affectation des résultats ;
- le rapport annuel de gestion ;
- les rapports des commissaires aux comptes ;
- l'acceptation et l'affectation des dons et legs, conformément aux lois et règlements en vigueur ;
- les conventions et conditions générales de rémunération des personnels de l'agence ;
- le projet de règlement intérieur de l'agence ;
- l'acquisition et la location d'immeubles ;
- toute question que lui soumet le directeur général et susceptible d'améliorer l'organisation et le fonctionnement de l'agence et de favoriser la réalisation de ses objectifs.

Art. 16. — Le conseil d'administration se réunit en session ordinaire trois (3) fois par an, sur convocation de son président.

Il peut se réunir en session extraordinaire à la demande, soit de son président, soit du directeur général de l'agence, soit sur proposition des deux-tiers (2/3) de ses membres.

Art. 17. — Le conseil d'administration ne peut délibérer valablement qu'en présence des deux tiers (2/3) de ses membres.

Si le *quorum* n'est pas atteint, une nouvelle réunion a lieu dans les huit (8) jours qui suivent ; les délibérations sont alors valables quel que soit le nombre des membres présents.

Art. 18. — Les convocations accompagnées de l'ordre du jour, sont adressées aux membres du conseil quinze (15) jours au moins avant la date prévue de la réunion.

Toutefois, ce délai peut être réduit pour les sessions extraordinaires sans pour autant être inférieur à huit (8) jours.

Art. 19. — Les délibérations du conseil d'administration sont adoptées à la majorité simple.

En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Art. 20. — Les délibérations sont consignées sur des procès-verbaux et transcrites sur un registre spécial coté et paraphé par le président du conseil. Les procès-verbaux sont approuvés par le ministre de tutelle chargé de la promotion de l'investissement dans le mois qui suit la date de la réunion.

#### **Le directeur général**

Art. 21. — Le directeur général de l'agence est nommé par décret présidentiel, conformément à la réglementation en vigueur. Il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes formes.

Art. 22. — Le directeur général de l'agence met en œuvre les orientations et délibérations du conseil. Dans ce cadre, il dispose des pouvoirs les plus étendus pour assurer la direction et la gestion administrative, technique et financière de l'agence.

A ce titre, il :

— élabore et propose au conseil l'organisation générale de l'agence ;

— dispose du pouvoir de nomination et de révocation et exerce l'autorité hiérarchique sur l'ensemble du personnel de l'agence ;

— passe et signe les marchés, contrats, conventions et accords, dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur et des procédures de contrôle interne ;

— propose les projets de programmes d'activités de l'agence et établit les états prévisionnels ;

— contracte tout emprunt dans le cadre de la réglementation en vigueur ;

— représente l'agence dans tous les actes de la vie civile et peut ester en justice ;

— veille au respect et à l'application de la réglementation et du règlement intérieur ;

— élabore, à la fin de chaque exercice, un rapport annuel d'activités accompagné des bilans et tableaux de comptes de résultats qu'il adresse à l'autorité de tutelle, après délibération du conseil, et assure leur transmission au ministère des finances.

#### **CHAPITRE IV DU PATRIMOINE**

Art. 23. — L'agence dispose d'un patrimoine propre constitué de biens transférés et/ou affectés par l'Etat et des biens acquis ou réalisés sur fonds propres.

Les biens transférés et/ou affectés font l'objet d'un inventaire réalisé conjointement par les services concernés des ministères chargés des finances et de la promotion des investissements.

Art. 24. — Le fonds social de l'agence est constitué par le patrimoine visé à l'article 23 ci-dessus, ainsi que d'une dotation initiale de l'Etat.

Le montant de la dotation initiale visée à l'alinéa ci-dessus, financée sur le budget de l'Etat, est fixé par arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de la promotion de l'investissement.

#### **CHAPITRE V DISPOSITIONS FINANCIERES**

Art. 25. — L'exercice financier de l'agence est ouvert le 1er janvier et clos le 31 décembre de chaque année.

Art. 26. — La comptabilité de l'agence est tenue en la forme commerciale conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Art. 27. — Le budget de l'agence comporte un titre de recettes et un titre de dépenses.

##### **1. Le titre des recettes comprend :**

- la dotation initiale ;
- les produits et autres prestations de services perçus au titre des activités de l'agence ;
- les rémunérations des sujétions de service public mises à la charge de l'agence conformément aux prestations fixées par convention conclue à cet effet ;
- les produits financiers ;
- les dons et legs et autres dévolutions ;
- les emprunts éventuels contractés conformément à la législation en vigueur ;
- le produit de cession et concession et location généré par les transactions au titre des missions de gestion, de promotion et d'intermédiation de l'agence ;
- toutes autres ressources liées à l'activité de l'agence.

##### **2. Le titre des dépenses comprend :**

- les dépenses de fonctionnement ;
- les dépenses d'investissement et d'équipement ;

- les dépenses inhérentes à la gestion des sites à aménager ;
- toutes autres dépenses entrant dans le cadre de ses missions.

Art. 28. — Le ministre chargé de la promotion des investissements approuve le budget prévisionnel de l'agence.

## CHAPITRE VI DU CONTROLE

Art. 29. — L'agence est soumise aux contrôles prévus par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 30. — Le contrôle des comptes est assuré par un ou plusieurs commissaires aux comptes désignés par le ministre de tutelle.

Le (ou les) commissaire(s) aux comptes établit (ssent) un rapport annuel sur les comptes de l'agence adressé au conseil, au ministre de tutelle et au ministre chargé des finances.

Art. 31. — Les bilans, comptes de résultats et décisions d'affectation des résultats ainsi que le rapport annuel d'activités, accompagnés du rapport du (ou des) commissaires(s) aux comptes, sont adressés par le directeur général de l'agence aux autorités concernées après avis du conseil.

Art. 32. — 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

#### Cahier des charges de sujétions de service public

Article 1er. — Le présent cahier des charges a pour objectif de fixer les sujétions de service public mises à la charge de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière (ANIREF) désignée ci-après "l'agence" ainsi que les conditions et modalités de leur mise en œuvre.

Art. 2. — Constituent les sujétions de service public mises à la charge de l'agence, l'ensemble des tâches qui lui sont confiées au titre de l'action de l'Etat ou de ses collectivités territoriales dans le domaine de la gestion du foncier économique, inhérentes :

- à la gestion, par convention, des actifs résiduels et excédentaires relevant du domaine privé de l'Etat ;
- à la vulgarisation de tout actif géré pour le compte du propriétaire par le biais d'une banque de données ;
- à la création d'un observatoire, au titre de la mission de régulation, devant établir des études de notes de conjoncture à destination des différents intervenants dans le foncier économique.

Art. 3. — Les charges correspondant à la mission d'intermédiation, de promotion et de régulation sont fixées conformément aux dispositions de l'article 9 du décret exécutif n° 07-119 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 relatif à la création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière.

Art. 4. — L'agence reçoit, pour chaque exercice, une contribution en contrepartie des sujétions de services public mises à sa charge par le présent cahier des charges.

Art. 5. — Pour chaque fin d'exercice, l'agence adresse au ministre chargé de la promotion des investissements, avant le 30 avril de chaque année, l'évaluation des montants qui devront lui être alloués pour la couvertures des charges réelles induites par les sujétions de service public qui lui sont imposées par le présent cahier des charges.

Les dotations de crédits sont arrêtées par les ministres chargés des finances et de la promotion des investissements lors de l'élaboration du budget de l'Etat.

Elles peuvent faire l'objet d'une révision en cours d'exercice, au cas où de nouvelles dispositions réglementaires modifieraient les sujétions à la charge de l'agence.

Art. 6. — Les contributions dues en contrepartie de la prise en charge par l'agence des sujétions de service public sont versées à ce dernier conformément aux procédures établies par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 7. — Les contributions doivent faire l'objet d'une comptabilité distincte.

Art. 8. — Un bilan d'utilisation des contributions doit être transmis au ministre des finances à la fin de chaque exercice budgétaire.

Art. 9. — L'agence élabore, pour chaque année, le budget pour l'exercice suivant qui comporte :

- le bilan et les comptes des résultats comptables prévisionnels avec les engagements de l'agence vis-à-vis de l'Etat ;
- un programme physique et financier de réalisation en matière d'études et de réalisation dans le domaine de la gestion du foncier économique.

Art. 10. — Les contributions annuelles arrêtées au titre du présent cahier des charges de sujétion de service public sont inscrites au budget du ministère de tutelle, conformément aux procédures établies par la législation et la réglementation en vigueur.

**Décret exécutif n° 07-120 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier.**

-----

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et des collectivités locales,

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

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, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

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

Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991 fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement des investissements ;

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° 07-119 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts ;

**Décète :**

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 5 de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006, susvisée, le présent décret a pour objet l'organisation, la composition et le fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de régulation du foncier, dénommé ci-après "le comité".

Art. 2. — Le comité a pour missions :

— de constituer, une banque de données de l'offre foncière au niveau de la wilaya ;

— d'assister les investisseurs à localiser les terrains d'implantation des projets d'investissement ;

— d'encourager toutes initiatives de promotion foncière publique ou privée pour la production de terrains aménagés et équipés destinés à recevoir des investissements ;

— de contribuer à la régulation et l'utilisation rationnelle du foncier destiné à l'investissement dans le cadre de la stratégie arrêtée par la wilaya, en tenant compte notamment des équipements publics ;

— de mettre à la disposition des investisseurs les informations relatives aux disponibilités foncières destinées à l'investissement par tous moyens de communication ;

— d'évaluer les conditions de fonctionnement du marché foncier local ;

— de proposer la création de nouvelles zones industrielles ou d'activités ;

— de suivre et d'évaluer l'implantation et la réalisation des projets d'investissement.

Art. 3. — Le comité se compose :

— du wali ou son représentant, président ;

— du directeur des domaines ;

— du directeur de la planification et de l'aménagement du territoire ;

— du directeur de l'habitat et de l'urbanisme ;

— du directeur des transports ;

— du directeur de l'environnement ;

— du directeur de l'administration locale ;

— du directeur des services agricoles ;

— du directeur de l'industrie ;

— du directeur du commerce ;

— du directeur du tourisme ;

— du directeur de la petite et moyenne entreprise et de l'artisanat ;

— du directeur de l'emploi ;

— du directeur de l'organisme chargé de la gestion des zones industrielles ;

— du représentant de l'agence nationale du développement de l'investissement, territorialement compétente ;

— des représentants des promoteurs des zones industrielles ;

— du représentant de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière ;

— du directeur de l'agence foncière de wilaya ;

— des présidents d'assemblées populaires communales concernés par l'ordre du jour de la réunion ;

— d'un représentant de chacune des chambres de commerce et de l'industrie, de l'artisanat et de l'agriculture ;

— d'un représentant d'une association locale dont l'activité est liée à la promotion de l'investissement.

Le comité peut faire appel à toute personne pouvant l'aider dans l'accomplissement de ses missions.

La mission de suivi et d'évaluation de l'implantation et la réalisation des projets d'investissement, peut être confiée à un sous-comité technique.

Art. 4. — Le comité se réunit deux (2) fois par mois et autant de fois que nécessaire, il élabore et adopte son règlement intérieur.

Art. 5. — Les décisions du comité sont consignées sur des procès-verbaux revêtus de la signature des membres présents.

La décision de localisation du projet d'investissement est établie par le président du comité. Toutefois, lorsque la localisation porte sur un terrain relevant du domaine privé de l'Etat, elle est consacrée par arrêté du wali autorisant la cession ou la concession.

Art. 6. — Le comité dispose d'un secrétariat permanent rattaché au secrétaire général de la wilaya et doté de moyens humains et matériels appropriés.

Art. 7. — Tout postulant à la cession ou à la concession d'un terrain doit adresser au wali territorialement compétent une demande de localisation du terrain introduite auprès du comité, accompagnée d'une étude technico-économique et éventuellement :

- du site souhaité ;
- d'une copie des statuts pour les personnes morales.

Le comité se prononce sur les demandes dans un délai de trente (30) jours maximum.

Art. 8. — Le bénéficiaire de l'affectation du terrain est tenu d'accomplir les formalités liées à la cession ou à la concession du terrain dans un délai de six (6) mois à compter de sa notification.

Passé ce délai, sauf cas de force majeure, la décision du comité peut être retirée.

Art. 9. — Le comité adresse semestriellement un rapport d'activités reflétant l'offre foncière disponible et les potentialités de la wilaya, au ministre chargé de l'intérieur et des collectivités locales, avec copie au ministre chargé de la promotion des investissements.

Art. 10. — 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.

**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 Châabane 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 du 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 1/20<sup>ème</sup> (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'œuvre utilisée.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé le terrain du chef du concessionnaire ou du concessionnaire 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

**Procuration**

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'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'œuvre 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 déduction 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 déduction 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'œuvre 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 cessionnaire 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 concessionnaire 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.

La cession est faite sans garantie de mesure et il ne peut être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix quelle que soit 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 qui suivent la date de la cession; passé ce délai, leurs déclarations ne seront plus reçues et la cession emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la cession un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être cédé.

#### Article 4

##### **Servitudes**

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

#### Article 5

##### **Objets d'art et d'archéologie, trésors et mines**

L'Etat se réserve la propriété de tous objets d'art et 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 cédé.

#### Article 6

##### **Frais de cession**

Le cessionnaire paie, en sus du montant de la valeur vénale du terrain cédé, la rémunération domaniale, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière de l'acte de cession ainsi que tous autres droits et taxes en vigueur au moment de l'établissement de l'acte de cession.

#### Article 7

##### **Vente, location du terrain cédé**

Le cessionnaire ne peut, sous peine de résiliation, céder, louer, faire don ou apport en société du terrain qu'il a acquis qu'après réalisation du projet pour lequel il lui a été cédé.

#### Article 8

##### **Résiliation de la cession**

La cession est résiliée :

— à tout moment, par accord, entre les parties ;

— à l'initiative de l'administration si le cessionnaire 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 cessionnaire, 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 cessionnaire, par les travaux régulièrement réalisés.

Il est entendu par plus-value éventuelle tous travaux de construction réalisés par le cessionnaire 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'œuvre utilisée.

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

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

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### Article 9

##### **Situation du terrain**

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

Il est limité :

Au nord.....

Au sud.....

A l'est.....

A l'ouest.....

## 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.

**Décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 fixant les conditions et modalités de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles.**

-----

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport conjoint du ministre des finances et du ministre des participations et de la promotion des investissements,

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

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

Vu le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993, notamment son article 108 ;

Vu le décret législatif n° 93-18 du 15 Rajab 1414 correspondant au 29 décembre 1993, modifié et complété, portant loi de finances pour 1994, notamment son article 180 ;

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 l'ordonnance n° 01-04 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001 relative à l'organisation, la gestion et la privatisation des entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 01-18 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 portant loi d'orientation pour la promotion de petites et moyennes entreprises ;

Vu la loi n° 02-11 du 20 Chaoual 1423 correspondant au 24 décembre 2002 portant loi de finances pour 2003, notamment son article 80 ;

Vu la loi n° 04-21 du 17 Dhou El Kaada 1425 correspondant au 29 décembre 2004 portant loi de finances pour 2005, notamment son article 85 ;

Vu l'ordonnance n° 06-04 du 19 Joumada Ethania 1427 correspondant au 15 juillet 2006 portant loi de finances complémentaire pour 2006 notamment son article 28 ;

Vu le décret n° 84-55 du 3 mars 1984 relatif à l'administration des zones industrielles ;

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° 91-454 du 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° 07-119 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts ;

**Décrète :**

Article 1er. — En application des articles 180 du décret législatif n° 93-18 du 29 décembre 1993, 26 de l'ordonnance n° 01-03 du 20 août 2001 et 85 de la loi n° 04-21 du 29 décembre 2004, susvisés, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et modalités de constitution et de gestion du portefeuille foncier et immobilier constitué des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes, des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles, et destinés à l'investissement.

**Actifs résiduels**

Art. 2. — Sont considérés comme actifs résiduels les biens immeubles relevant des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes disponibles.

Art. 3. — Les actifs immobiliers résiduels concernés par les dispositions du présent décret sont ceux relevant :

- des entreprises publiques locales dissoutes ;
- des entreprises publiques économiques dissoutes.

Art. 4. — A compter de la date de publication du présent décret, aucun acte de disposition visant la cession ou la location des actifs immobiliers résiduels ne doit être pris par les liquidateurs des entreprises publiques dissoutes.

Art. 5. — Les liquidateurs des entreprises publiques dissoutes sont tenus d'établir un inventaire des actifs résiduels tels que définis à l'article 2 ci-dessus et de le transmettre, dans un délai n'excédant pas trois (3) mois à compter de la date de publication du présent décret, au *Journal officiel*, au directeur des domaines territorialement compétent.

La remise de l'inventaire accompagnée d'une fiche technique relative à chaque actif résiduel est consacrée par procès-verbal signé contradictoirement par le directeur des domaines de wilaya et le liquidateur concerné et dont un exemplaire sera joint au bilan de clôture de la liquidation.

Les actifs immobiliers résiduels visés à l'article 2 ci-dessus, sont consignés, par les services des domaines, dans le sommier des biens relevant du domaine privé de l'Etat et non affectés.

#### Actifs excédentaires

Art. 6. — Les terrains considérés comme actifs excédentaires et détenus par les entreprises publiques et non objectivement nécessaires à leurs activités, sont récupérés par l'Etat.

Il est entendu par terrains non objectivement nécessaires à l'activité de l'entreprise publique notamment :

— les terrains non exploités ou n'ayant reçu aucune destination à la date de publication du présent décret au *Journal officiel* ;

— les terrains dont l'utilisation ne correspond pas à l'objet social de l'entreprise ;

— les terrains indépendants ou détachables d'ensembles plus étendus, propriété des entreprises publiques ou appartenant à l'Etat et non nécessaires à leurs activités ;

— les terrains ayant changé, à la faveur des instruments d'urbanisme, de statut juridique et n'entrant plus dans le cadre de l'activité principale de l'entreprise publique ;

— les terrains mis sur le marché à l'initiative de l'entreprise publique.

Art. 7. — Pour la mise en œuvre des dispositions de l'article 6 ci-dessus, il est créé une commission au niveau de chaque wilaya composée du :

— wali ou son représentant, président ;

— représentant local de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière créée par le décret exécutif n° 07-119 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, susvisé ;

— directeur des domaines ;

— représentant de la société de gestion des participations (SGP) concernée ;

— représentant de l'entreprise concernée par un dossier de reprise ;

— représentant des services du cadastre.

La commission peut faire appel à toute compétence susceptible de l'assister dans sa mission.

Le secrétariat de la commission est assuré par les services de la wilaya.

Art. 8. — La commission, visée à l'article 7 ci-dessus, se réunit à l'initiative de son président, autant de fois que nécessaire, jusqu'à épuisement de son plan de charge.

La commission est chargée de se prononcer, pour chaque terrain identifié et sur la base des critères visés à l'article 6 ci-dessus, s'il est ou non objectivement nécessaire au fonctionnement de l'entreprise.

Les décisions de la commission sont prises à la majorité de ses membres. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Art. 9. — Les sociétés de gestion des participations (SGP), créées conformément à l'ordonnance n° 01-04 du 20 août 2001, susvisée, et les entreprises publiques économiques non affiliées, sont tenues d'établir un inventaire de l'ensemble des terrains concernés par la récupération et détenus en jouissance et/ou en toute propriété par les entreprises publiques qui leur sont rattachées et de le transmettre, dans un délai n'excédant pas trois (3) mois à compter de la date de publication du présent décret au *Journal officiel*, au représentant local de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière.

Cet inventaire, accompagné le cas échéant, des dossiers relatifs à chaque bien immobilier, est remis au fur et à mesure de son élaboration aux membres de la commission.

Art. 10. — Pour chaque terrain déclaré par la commission non objectivement nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, le directeur des domaines de wilaya élabore un dossier technique comportant notamment :

— une fiche descriptive détaillée du terrain ;

— un rapport faisant ressortir la valeur comptable du terrain proposé à la distraction telle que figurant au bilan lorsque l'entreprise en est propriétaire ;

— la situation du bien vis-à-vis des règles d'urbanisme et de construction et, le cas échéant, un certificat d'urbanisme ;

— la situation du bien vis-à-vis des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998, susvisée ;

— la décision de la commission accompagnée du procès-verbal de réunion.

Art. 11. — Le dossier technique visé à l'article 10 ci-dessus est soumis par le directeur des domaines de wilaya à l'appréciation du ministre chargé des finances aux fins d'établissement d'un arrêté consacrant l'opération de récupération.

Art. 12. — Les terrains appartenant en toute propriété aux entreprises publiques sont récupérés par l'Etat moyennant paiement par ce dernier à l'entreprise publique concernée du montant correspondant à la valeur du bien telle qu'elle ressort dans son bilan arrêté au 31 décembre 2005.

Art. 13. — Les terrains excédentaires identifiés, appartenant à l'Etat et détenus en jouissance par les entreprises publiques sont repris sans contrepartie financière par l'Etat.

Art. 14. — Les actifs excédentaires identifiés par le conseil des participations de l'Etat lors de l'examen des dossiers de privatisation des entreprises publiques économiques sont récupérés par l'Etat, qu'ils constituent la propriété de l'entreprise publique économique ou celle de l'Etat.

Art. 15. — Le paiement au titre de la récupération des actifs excédentaires propriété des entreprises publiques économiques est assuré sur ressources budgétaires et selon le cas :

— par effacement partiel ou total de la dette de l'entreprise publique économique vis-à-vis du Trésor public pour le montant correspondant ;

— ou par paiement en partie et effacement de la dette en partie de l'entreprise publique économique lorsque cette dernière est inférieure à la valeur du bien récupéré par l'Etat.

Les modalités d'application du présent article sont précisées par arrêté du ministre chargé des finances.

Art. 16. — La récupération par l'Etat est matériellement consacrée :

— pour les terrains appartenant à l'Etat et détenus en jouissance par l'entreprise publique, par un procès-verbal de remise entre le représentant habilité de l'entreprise et le directeur des domaines de wilaya ;

— pour les terrains détenus en toute propriété par les entreprises publiques, par le paiement du prix, l'établissement de l'acte et du procès-verbal de remise.

Les terrains ainsi repris sont consignés, par les services des domaines, dans le sommier des biens relevant du domaine privé de l'Etat et non affectés.

#### **Actifs disponibles au niveau des zones industrielles**

Art. 17. — Il est entendu par actifs disponibles au niveau des zones industrielles, les lots de terrains demeurés propriété de l'organisme propriétaire de la zone industrielle et qui n'ont pas fait l'objet d'attribution ou ayant été attribués mais non utilisés à la date de la publication du présent décret au *Journal officiel*.

Art. 18. — Les organismes propriétaires des zones industrielles sont tenus d'établir un inventaire des lots disponibles tels que définis à l'article 17 ci-dessus et de le transmettre, dans un délai n'excédant pas trois (3) mois à compter de la date de publication du présent décret au *Journal officiel*, à l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, susvisée.

#### **Modalités de gestion**

Art. 19. — La gestion pour le compte de l'Etat du portefeuille foncier et immobilier constitué à partir des actifs résiduels et des actifs excédentaires récupérés au fur et à mesure, est confiée à l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, susvisée.

Cette gestion est assurée par l'organe local de ladite agence au niveau de la wilaya concernée, sur la base d'une convention établie entre l'organe gestionnaire local concerné, agissant pour le compte de l'agence, susvisée, et la direction des domaines territorialement compétente.

Art. 20. — La gestion pour le compte du propriétaire de la zone industrielle des actifs disponibles au niveau de la zone industrielle, est confiée à l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, susvisée.

Cette gestion est assurée par l'organe local de l'agence nationale, susvisée, au niveau de la wilaya concernée, sur la base d'une convention établie entre l'organe gestionnaire local concerné, agissant pour le compte de ladite agence et l'organisme propriétaire.

Art. 21. — En contrepartie de la gestion du portefeuille foncier et immobilier pour le compte des propriétaires, une rémunération est allouée au profit de l'agence nationale, susvisée, gestionnaire correspondant à un montant représentant 10% du prix en cas de cession ou aux deux premières redevances annuelles en cas de concession.

Art. 22. — La cession ou la concession, de gré à gré et aux enchères publiques ouvertes ou restreintes des actifs constituant le portefeuille foncier et immobilier défini à l'article 1er ci-dessus, est prononcée sur proposition de l'agence nationale visée à l'article 19 ci-dessus, par une commission dont le secrétariat est assuré par les services de la wilaya et composée du :

— wali ou son représentant, président ;

— représentant local de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, susvisée ;

— directeur des domaines ou tout autre propriétaire ;

— directeur des services agricoles ;

— directeur de la petite et moyenne entreprise et de l'artisanat ;

— directeur chargé de l'industrie ;

— directeur du guichet unique décentralisé de l'agence nationale de développement de l'investissement.

Les avis favorables formulés par la commission sont consacrés par arrêtés du wali.

Art. 23. — Les actifs immobiliers destinés à recevoir des projets d'investissement, sont selon qu'il s'agisse d'immeubles bâtis ou non bâtis, cédés ou 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 ;

Art. 24. — Les actifs immobiliers retenus pour des projets d'investissement situés en dehors des communes visées à l'article 23 ci-dessus ainsi que ceux situés dans les communes des wilayas du sud du pays, sont selon qu'il s'agisse d'immeubles bâtis ou non bâtis, cédés ou concédés de gré à gré, sur la base de leur valeur vénale ou de leur valeur locative telles que fixées par le propriétaire.

Art. 25. — Les actifs immobiliers retenus pour des projets d'investissement présentant un intérêt particulier pour l'économie nationale tels que définis par le conseil national de l'investissement peuvent être cédés ou concédés de gré à gré, quel que soit leur lieu d'implantation, sur la base de convention établie conformément aux dispositions des articles 10 et 12 de l'ordonnance n° 01-03 du 20 août 2001, modifiée et complétée, susvisée.

Le conseil national de l'investissement peut, en outre, consentir des abattements sur le prix de cession ou sur le montant de la redevance locative annuelle.

#### Conditions financières

Art. 26. — La concession d'un actif immobilier donne lieu au paiement d'une redevance annuelle.

Lorsque la concession est consentie de gré à gré, le montant de la redevance annuelle correspond à 1/20<sup>ème</sup> (5%) de la valeur vénale de l'actif immobilier et constitue, 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. 27. — 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 dûment constatée par un certificat de conformité.

Art. 28. — Lorsque dans un délai de deux (2) ans après le délai prévu pour la réalisation du projet d'investissement tel que prévu dans l'acte de concession, le concessionnaire réalise effectivement son projet 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 de gré à gré ;

— d'un prix de cession correspondant à 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 aux enchères publiques.

Art. 29. — 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, 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 à vingt (20) ans et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché immobilier.

Art. 30. — Lorsqu'un actif immobilier n'a pu être cédé ou concédé à la suite de deux adjudications infructueuses, celui-ci peut faire l'objet d'une cession ou d'une concession de gré à gré sur décision de la commission visée à l'article 22 ci-dessus.

Art. 31. — A titre exceptionnel, lorsqu'un actif immobilier ne peut, compte tenu des instruments d'urbanisme, être destiné à un projet à caractère industriel, commercial ou de services, il peut être cédé dans le cadre de la promotion immobilière conformément à la réglementation régissant cette activité sur proposition de la commission visée à l'article 22 ci-dessus, aux enchères publiques ou de gré à gré selon le lieu d'implantation.

Art. 32. — La cession ou la concession consentie aux enchères publiques ou de gré à gré est consacrée par acte administratif établi par l'administration des domaines lorsqu'il s'agit d'un actif résiduel ou excédentaire, après souscription du cessionnaire ou du concessionnaire au cahier des charges dont les modèles-types sont annexés au présent décret, ou par acte notarié lorsqu'il s'agit d'un actif disponible au niveau de la zone industrielle.

Art. 33. — Sans préjudice des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998, susvisée, le cessionnaire ou le concessionnaire doit informer le directeur des domaines territorialement compétent de tous objets d'art ou d'archéologie découverts sur le terrain cédé ou concédé.

Art. 34. — Tout manquement des opérateurs à leurs obligations entraîne la résiliation de plein droit de l'acte authentique, conformément aux dispositions de l'article 120 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée.

Art. 35. — 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 des actifs immobiliers résiduels non bâtis des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs immobiliers excédentaires des entreprises publiques économiques**

**PREAMBULE**

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la concession aux enchères publiques des actifs immobiliers résiduels non bâtis des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs immobiliers excédentaires des entreprises publiques économiques.

La concession est le contrat par lequel l'Etat confère, pour une durée déterminée, la jouissance d'un actif immobilier disponible relevant de son domaine privé pour servir à l'implantation d'un projet d'investissement.

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1er

**Objet de la concession**

L'actif immobilier objet de la présente concession est destiné à recevoir un projet d'investissement conformément au programme décrit à l'article 21 ci-dessous. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie de l'actif immobilier 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 dans la presse et, éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant notamment :

- la désignation précise et détaillée de l'actif immobilier, sa superficie et sa mise à prix 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 sera procédé au dépouillement de ces soumissions.

**a) Enchères verbales :**

La mise à prix qui aura été indiquée dans les affiches sera 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 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 sera prononcée en faveur de celui sur l'offre duquel ils auront 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 sera ajournée et renvoyée à une séance dont la date sera 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 auraient des droits égaux à être déclarées adjudicataires, il sera 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 5 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 devra 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 emportera de plein 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 composée :

- du directeur des domaines de wilaya, président ;
- du représentant du wali ;
- du chef de l'inspection des domaines territorialement compétent ;
- du directeur de la conservation foncière de wilaya ;
- le cas échéant, du représentant de l'administration centrale (direction générale du domaine national), à titre d'observateur.

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 6 ci-dessous.

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

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 de l'actif immobilier dont elles désirent se rendre adjudicataires. La partie

versante devra en apporter la justification en annexant la quittance qui lui aura 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

##### **Procuration**

Toute personne se présentant pour autrui doit justifier :

- 1) d'une procuration qui sera déposée sur le bureau d'adjudication après avoir été certifiée par le mandataire ;
- 2) de la solvabilité du mandant.

#### 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 seront valablement signifiés au siège de la commune où il aura été procédé à l'adjudication.

#### Article 8

##### **Règlement des contestations**

Toutes les contestations qui pourront 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 sur le champ 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 pas 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 l'actif immobilier 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 jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'actif immobilier 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 et 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 – Taxes et autres frais**

L'adjudicataire supporte les impôts, taxes et autres frais auxquels l'actif immobilier 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 conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Article 14

**Frais de concession**

L'adjudicataire paie en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession résultant de l'adjudication, proportionnellement à la mise à prix de chaque actif immobilier :

- 1) les frais d'annonces, d'affiches, publications ou autres, préalables à l'adjudication ;
- 2) le timbre de la minute du procès-verbal de concession 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 supportera séparément :

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

Article 15

**Cession-Sous-location**

L'adjudicataire ne pourra céder ou sous-louer le droit que lui confère la concession, sous peine de résiliation. Il lui est expressément interdit également, sous peine de résiliation, d'utiliser tout ou partie de l'actif immobilier 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'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, la résiliation de l'acte de concession 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 à l'actif immobilier, 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'œuvre utilisée.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé l'actif immobilier 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'opèreront la libération définitive du concessionnaire qu'autant que les paiements auront 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, l'actif immobilier concédé demeure spécialement affecté, par privilège, à la sûreté des droits de l'Etat.

#### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### Article 19

##### **Désignation de l'actif immobilier**

Nature – Superficie – Adresse complète – Délimitation-Consistance.

#### Article 20

##### **Origine de propriété**

Désignation exacte de l'origine de propriété.

#### Article 21

##### **Description du projet d'investissement**

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

#### Article 22

##### **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 23

##### **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 devra avoir terminé les travaux et présenté le certificat de conformité dans un délai de ..... à dater de la délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges seront, 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 24

##### **Autorisation de concession**

La présente concession est autorisée suivant arrêté n° ..... du ..... du wali de .....

#### Article 25

##### **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 de l'actif immobilier dont il s'agit.

#### Article 26

##### **Acte de concession**

L'acte administratif portant concession de l'actif immobilier 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 27

##### **Entrée en jouissance**

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire de l'actif immobilier 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 28

##### **Durée de la concession – Renouvellement – Conversion en cession**

La concession qui est accordée pour une période minimale 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 dûment constatée par un certificat de conformité et après avis favorable de la commission prévue à l'article 19 du décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007.

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 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, 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 à vingt (20) ans et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché immobilier.

#### Article 29

##### **Disposition finale**

L'adjudicataire 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,

L'adjudicataire,

-----

#### ANNEXE II

##### **Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la cession aux enchères publiques des actifs immobiliers résiduels bâtis des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes**

#### **PREAMBULE**

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la cession aux enchères publiques des actifs immobiliers résiduels bâtis des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes.

#### **DISPOSITIONS GENERALES**

##### Article 1er

##### **Objet de la cession**

L'actif immobilier, objet de la présente cession, est destiné à recevoir un projet d'investissement conformément au programme décrit à l'article 21 ci-dessous. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie de l'actif immobilier à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la cession.

##### 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 cession**

La cession 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 dans la presse et, éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant notamment :

— la désignation précise et détaillée de l'actif immobilier ainsi que sa superficie et sa mise à prix ;

— 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 sera procédé au dépouillement de ces soumissions.

##### **a) Enchères verbales :**

La mise à prix qui aura été indiquée dans les affiches sera annoncée par le fonctionnaire qui préside à l'adjudication.

Les enchères sont au moins de cinq mille dinars (5.000 DA) lorsque la mise à prix ne dépasse pas cinq cent mille dinars (500.000 DA) et de dix mille dinars (10.000 DA) lorsqu'elle dépasse cinq cent mille dinars (500.000 DA).

La cession aux enchères verbales n'est prononcée qu'autant que deux 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 sera prononcée en faveur de celui sur l'offre duquel ils auront 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 vente sera ajournée et renvoyée à une séance dont la date sera 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 auraient des droits égaux à être déclarées adjudicataires, il sera 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 d'achat est formulée au moyen d'une soumission timbrée accompagnée d'une notice de renseignements conforme aux modèles fournis par l'administration et de la justification du versement du cautionnement visé à l'article 5 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 devra l'être par pli recommandé avec accusé de réception et sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure portant la mention :

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

L'offre d'achat emportera de plein 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 composée :

- du directeur des domaines de wilaya, président ;
- du représentant du wali ;
- du chef de l'inspection des domaines territorialement compétent ;
- du directeur de la conservation foncière de wilaya ;
- le cas échéant, du représentant de l'administration centrale (direction générale du domaine national), à titre d'observateur.

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 6 ci-après.

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

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 de l'actif immobilier dont elles désirent se rendre adjudicataires. La partie versante devra en apporter la justification en annexant la quittance qui lui aura 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 :

- 1) d'une procuration qui sera déposée sur le bureau d'adjudication après avoir été certifiée par le mandataire ;
- 2) de la solvabilité du mandant.

## 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 où le prix doit être payé, faute de quoi tous actes postérieurs lui seront valablement signifiés au siège de la commune où il aura été procédé à l'adjudication.

Article 8

**Règlement des contestations**

Toutes les contestations qui pourront 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 sur le champ 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 pas 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 l'actif immobilier qu'il a acquis. 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 cession est faite sans garantie de mesure et consistance 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 consistance annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat. Mais, si 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 cession emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la cession un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être cédé. Les résiliations ou annulations de la cession ne donnent ouverture à aucune demande en indemnité, dommages et intérêts soit envers l'Etat, soit envers l'adjudicataire, excepté lorsqu'il y aura dégradation ou amélioration.

Article 11

**Servitudes**

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'actif immobilier mis en cession, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'Etat vendeur, 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 de l'actif immobilier cédé.

Article 13

**Impôts – taxes et autres frais**

L'adjudicataire supportera, à partir du jour de l'adjudication, les impôts, taxes et autres frais de toute nature pouvant grever l'actif immobilier par lui acquis.

Il devra, en outre, se conformer aux lois et règlements de police concernant la voirie, la salubrité publique, conduits, égouts, etc..., sans aucun recours contre l'Etat.

Article 14

**Frais d'adjudication**

L'adjudicataire paie en sus du montant de l'adjudication, proportionnellement à la mise à prix de chaque actif immobilier :

- 1) les frais d'annonces, d'affiches, publications ou autres, préalables à l'adjudication ;
- 2) le timbre de la minute du procès-verbal d'adjudication 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 supportera séparément :

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

## Article 15

**Sous-location - Cession**

L'adjudicataire ne peut, sous peine de résiliation, céder, louer, faire don ou apport en société du bien qu'il a acquis qu'après réalisation du projet pour lequel il lui a été cédé.

## Article 16

**Résiliation de la cession**

La cession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties;
- à l'initiative de l'administration si le cessionnaire 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 cessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses, 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 cessionnaire, par les travaux régulièrement réalisés.

Il est entendu par plus-value éventuelle tous travaux de construction réalisés par le cessionnaire 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'œuvre utilisée.

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

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

## Article 17

**Décomptes**

Les quittances délivrées par le chef d'inspection des domaines n'opèrent la libération définitive de l'acquéreur qu'autant que les paiements auront 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, l'actif immobilier cédé demeure spécialement affecté, par privilège, à la sûreté des droits de l'Etat.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES**

## Article 19

**Désignation de l'actif immobilier**

Nature – Superficie – Adresse complète – Délimitation-Consistance.

## Article 20

**Origine de propriété**

Désignation exacte de l'origine de propriété.

## Article 21

**Description du projet d'investissement**

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

## Article 22

**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 21 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 23

**Autorisation de cession**

La présente cession est autorisée par arrêté n° .....du..... du wali de.....

## Article 24

**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 cession de l'actif immobilier dont il s'agit.

Article 25

**Entrée en jouissance – Propriété**

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le cessionnaire de l'actif immobilier 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 26

**Acte de cession**

L'acte administratif portant transfert de la propriété de l'actif immobilier 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 27

**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.

Le cessionnaire 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 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 28

**Disposition finale**

L'adjudicataire déclarera 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 soumissionnaire,

ANNEXE III

**Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la cession de gré à gré des actifs immobiliers résiduels bâtis des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes**

**PREAMBULE**

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la cession de gré à gré des actifs immobiliers résiduels bâtis des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes.

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1er

**Objet de la cession**

L'actif immobilier, objet de la présente cession, est destiné à recevoir un projet d'investissement conformément au programme décrit à l'article 11 ci-dessous. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie de l'actif immobilier à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la cession.

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

**Garantie**

Le cessionnaire est censé bien connaître l'actif immobilier qu'il a 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.

La cession est faite sans garantie de mesure et consistance 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 consistance annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat. Mais, si 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 la cession; passé ce délai, leurs déclarations ne seront plus reçues et la cession emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la cession un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être cédé. Les résiliations ou annulations de la cession ne donnent ouverture à aucune demande en indemnité, dommages et intérêts soit envers l'Etat, soit envers le cessionnaire, excepté lorsqu'il y aura dégradation ou amélioration.

#### Article 4

##### **Servitudes**

Le cessionnaire jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'actif immobilier mis en cession, 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 cessionnaire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

#### Article 5

##### **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 l'actif immobilier cédé.

#### Article 6

##### **Frais de cession**

Le cessionnaire paie, en sus du montant de la valeur vénale de l'actif immobilier cédé, la rémunération domaniale, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière de l'acte de cession ainsi que tous autres droits et taxes en vigueur au moment de l'établissement de l'acte de cession.

#### Article 7

##### **Cession, location de l'actif immobilier cédé**

Le cessionnaire ne peut, sous peine de résiliation, céder, louer, faire don ou apport en société de l'actif immobilier qu'il a acquis qu'après réalisation du projet pour lequel il lui a été cédé.

#### Article 8

##### **Résiliation de la cession**

La cession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties;
- à l'initiative de l'administration si le cessionnaire 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 cessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses, 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 cessionnaire, par les travaux régulièrement réalisés.

Il est entendu par plus-value éventuelle tous travaux de construction réalisés par le cessionnaire 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'œuvre utilisés.

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

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

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES**

#### Article 9

##### **Désignation de l'actif immobilier**

Nature – Superficie – Adresse complète – Délimitation-Consistance.

#### Article 10

##### **Origine de propriété**

Désignation exacte de l'origine de propriété.

#### Article 11

##### **Description du projet d'investissement**

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

#### Article 12

##### **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 11 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 13

##### **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 14

**Lieu et mode de paiement du prix de cession**

Le cessionnaire est tenu de verser intégralement le prix de cession de l'actif immobilier, 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 de l'actif immobilier.

Article 15

**Acte de cession**

L'acte administratif portant transfert de propriété de l'actif immobilier 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 16

**Entrée en jouissance – Propriété**

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le cessionnaire de l'actif immobilier 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 17

**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 18

**Disposition finale**

Le cessionnaire déclarera 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,

ANNEXE IV

**Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré des actifs immobiliers résiduels non bâtis des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs immobiliers excédentaires des entreprises publiques économiques**

**PREAMBULE**

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré des actifs immobiliers résiduels non bâtis des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs immobiliers excédentaires des entreprises publiques économiques.

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**

L'actif immobilier objet de la présente concession est destiné à recevoir un projet d'investissement conformément au programme décrit à l'article 13 ci-dessous. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie de l'actif immobilier 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 minimale de vingt (20) ans renouvelable est convertie, de droit, en cession dès réalisation du projet et à la demande du cessionnaire 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 l'actif immobilier qui lui a été concédé. Il le prend dans l'état où il le trouve au jour de la délivrance à son profit de l'acte de concession sans pouvoir exercer aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol.

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 l'actif immobilier 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 et 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 de l'actif immobilier concédé.

#### Article 7

##### Impôts – Taxes et autres frais

Le concessionnaire supporte les impôts, taxes et autres frais auxquels l'actif immobilier 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 conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

#### 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 ainsi que tous autres droits et taxes en vigueur au moment de l'établissement 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, la résiliation de l'acte de concession 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 à l'actif immobilier, 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'œuvre utilisée.

Les privilèges et hypothèques ayant éventuellement grevé l'actif immobilier 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 de l'actif immobilier est à la charge du concessionnaire défaillant.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

### Article 11

#### Désignation de l'actif immobilier

Nature – Superficie – Adresse complète – Délimitation-Consistance.

### Article 12

#### Origine de propriété

Désignation exacte de l'origine de propriété.

### Article 13

#### Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

### Article 14

#### 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 13 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 15

#### Conditions financières de la concession

La concession est consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle correspondant à 1/20<sup>ème</sup> (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 16

#### 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 de l'actif immobilier dont il s'agit.

### Article 17

#### 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 18

#### Acte de concession

L'acte administratif portant concession de l'actif immobilier 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 19

#### Entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire de l'actif immobilier 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 20

#### 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 21

#### 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.

## ARRETES, DECISIONS ET AVIS

### MINISTERE DE L'INTERIEUR ET DES COLLECTIVITES LOCALES

#### **Arrêté du 6 Rabie Ethani 1428 correspondant au 24 avril 2007 autorisant les walis à avancer la date d'ouverture du scrutin relatif à l'élection des membres de l'assemblée populaire nationale.**

-----

Le ministre d'Etat, ministre de l'intérieur et des collectivités locales,

Vu l'ordonnance n° 97-07 du 27 Chaoual 1417 correspondant au 6 mars 1997, modifiée et complétée, portant loi organique relative au régime électoral, notamment son article 34 ;

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 l'ordonnance n° 97-08 du 27 Chaoual 1417 correspondant au 6 mars 1997, modifiée, déterminant les circonscriptions électorales et le nombre de sièges à pourvoir pour l'élection du Parlement ;

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 présidentiel n° 07-61 du 27 Moharram 1428 correspondant au 15 février 2007 portant convocation du corps électoral pour l'élection des membres de l'assemblée populaire nationale ;

A la demande des walis,

#### **Arrête :**

Article 1er. — Les walis sont autorisés, conformément aux dispositions de l'article 34 de l'ordonnance n° 97-07 du 27 Chaoual 1417 correspondant au 6 mars 1997, susvisée, à avancer de 72 heures au maximum la date d'ouverture du scrutin pour l'élection des membres de l'assemblée populaire nationale.

Dans le cas où il est jugé nécessaire d'adapter cette disposition aux spécificités locales, les walis peuvent avancer cette date d'ouverture du scrutin, selon le cas, soit de 24 heures soit de 48 heures.

Art. 2. — Les arrêtés pris en application de l'article 1er ci-dessus fixent la liste des communes concernées, les dates retenues pour l'ouverture du scrutin dans chacune d'elles ainsi que le nombre de bureaux de vote.

Ces arrêtés sont publiés et affichés, au plus tard cinq (5) jours avant la date retenue pour l'ouverture du scrutin. Ampliation en est adressée au ministre chargé de l'intérieur.

Art. 3. — Les walis sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 6 Rabie Ethani 1428 correspondant au 24 avril 2007.

Noureddine ZERHOUNI dit Yazid.

### MINISTERE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT

#### **Arrêté interministériel du 14 Dhou El Kaada 1427 correspondant au 5 décembre 2006 portant création de l'annexe du centre national de développement des ressources biologiques à Laguarmi (wilaya d'El Bayadh).**

-----

Le Secrétaire général du Gouvernement,

Le ministre des finances,

Le ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement,

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° 02-371 du 6 Ramadhan 1423 correspondant au 11 novembre 2002, modifié et complété, portant création, organisation et fonctionnement du centre de développement des ressources biologiques ;

Vu le décret présidentiel du 7 Rabie Ethani 1423 correspondant au 18 juin 2002 portant nomination du secrétaire général du Gouvernement ;

#### **Arrêtent :**

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 2 du décret exécutif n° 02-371 du 6 Ramadhan 1423 correspondant au 11 novembre 2002, modifié et complété, susvisé, le présent arrêté a pour objet la création de l'annexe du centre national de développement des ressources biologiques à Laguarmi (wilaya d'El Bayadh).

Art. 2. — L'annexe du centre national de développement des ressources biologiques est dirigée par un chef d'annexe.

Art. 3. — L'annexe dispose pour son fonctionnement :  
— d'un service de la conservation et de la valorisation des ressources biologiques,  
— d'un service de gestion des moyens.

Art. 4. — Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 14 Dhou El Kaada 1427 correspondant au 5 décembre 2006.

Le ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement	Le ministre des finances Mourad MEDELICI
--	---

Chérif RAHMANI  
Pour le Secrétaire général du Gouvernement  
*et par délégation*  
*Le directeur général de la fonction publique*  
Djamel KHARCHI

**MINISTERE DE L'HABITAT  
ET DE L'URBANISME**

**Arrêté du 25 Safar 1428 correspondant au 14 mars 2007 portant nomination des membres du conseil d'administration de la caisse nationale du logement (C.N.L).**

Par arrêté du 25 Safar 1428 correspondant au 14 mars 2007, et en application des dispositions de l'article 7 du décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991, modifié et complété, portant statuts de la caisse nationale du logement (CNL) sont nommés membres du conseil d'administration de la caisse nationale du logement (CNL), pour une durée de trois (3) années, Mme et MM. :

- Mohamed Tahar Boukhari, représentant du ministre de l'habitat et de l'urbanisme, président ;
- Saliha Bellouchrani, représentante du ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;
- Ali Meddane, représentant du ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;
- Mouloud Dahal, représentant du ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;
- Kamel Keddar, représentant du ministre des finances (direction générale du Trésor) ;
- Mohamed Semri, représentant du ministre des finances (direction générale du budget) ;
- Youcef Roumane, représentant du ministre de l'intérieur et des collectivités locales ;
- Fodhil Ziadi, représentant du ministre du travail et de la sécurité sociale.

**Arrêté du 25 Safar 1428 correspondant au 14 mars 2007 portant nomination des membres du conseil d'administration de l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL).**

Par arrêté du 25 Safar 1428 correspondant au 14 mars 2007, et en application des dispositions de l'article 8 du décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991 portant création de l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL), sont nommés membres du conseil d'administration de l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL), pour une durée de trois (3) années, MM. :

- Makhoul Naït Saâda, représentant du ministre de l'habitat et de l'urbanisme, président ;
- Lyazid Dehar, représentant du ministre des finances (direction générale du Trésor) ;
- Mohamed Himour, représentant du ministre des finances (direction générale des domaines).

Les experts dont les noms suivent :

Pour le ministère de l'habitat et de l'urbanisme :

- Mohamed Tahar Boukhari ;
- Nacer Djama.

Pour le ministère de l'intérieur et des collectivités locales :

- Abdelkhalek Chorfa ;
- Youcef Roumane.

Pour le ministère des finances :

- Mohamed Semri ;
- Farid Briki.

Pour le délégué à la planification :

- Mohamed Belabès.

Pour le ministère du travail et de la sécurité sociale :

- Fodhil Ziadi.

Les dispositions de l'arrêté du 26 Chaoual 1424 correspondant au 20 décembre 2003 portant composition du conseil d'administration de l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL), sont abrogées.