

ORDONNANCES

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

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 122 et 124 ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, notamment son article 120 ;

Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs ;

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 le décret législatif n° 93-03 du 7 Ramadhan 1413 correspondant au 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière ;

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 117 ;

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

Vu la loi n° 01-10 du 11 Rabie Ethani 1422 correspondant au 3 juillet 2001 portant loi minière ;

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 la loi n° 02-08 du 25 Safar 1423 correspondant au 8 mai 2002 relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement ;

Vu la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques ;

Vu la loi n° 05-07 du 19 Rabie El Aouel 1426 correspondant au 28 avril 2005, modifiée et complétée, relative aux hydrocarbures ;

Le conseil des ministres entendu,

Promulgue l'ordonnance dont la teneur suit :

Article 1er. — La présente ordonnance a pour objet de fixer 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.

Art. 2. — Sont exclues du champ d'application des dispositions de la présente ordonnance les catégories de terres régies par des textes particuliers, notamment :

— les terres agricoles ;

— les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres des zones d'expansion et sites touristiques et nécessaires à la réalisation des programmes d'investissement prévus dans le plan d'aménagement touristique ;

— les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres miniers ;

— les parcelles de terrains situées à l'intérieur des périmètres de recherche et d'exploitation des hydrocarbures ;

— les parcelles de terrains destinées à la promotion immobilière et foncière.

Art. 3. — Pour les besoins de projets d'investissement et sous réserve du respect des instruments d'urbanisme en vigueur, les terrains relevant du domaine privé de l'Etat disponibles sont concédés ou cédés, aux enchères publiques ou de gré à gré, au profit d'entreprises et établissements publics ou de personnes physiques ou morales de droit privé.

Art. 4. — A l'exclusion des catégories de terrains visés à l'article 2 ci-dessus, les terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement font l'objet de :

— concession pour une durée minimale de vingt (20) ans renouvelable, convertible de droit en cession dans les conditions fixées à l'article 10 ci-dessous, lorsqu'il s'agit de projets à caractère industriel, touristique ou de services ;

— cession de la parcelle de terre sur laquelle ont été réalisées des opérations de promotion immobilière, après morcellement, lorsqu'il s'agit de projets intégrés tels que définis par voie réglementaire.

Art. 5. — La concession ou la cession aux enchères publiques ou de gré à gré est autorisée par :

— arrêté du wali, sur proposition d'un comité dont l'organisation, la composition et le fonctionnement sont fixés par voie réglementaire ;

— 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. 6. — La concession ou la cession aux enchères publiques est consentie moyennant le paiement du prix de cession ou de la redevance locative annuelle résultant de l'adjudication.

La concession ou la cession de gré à gré est consentie moyennant le paiement de la valeur vénale ou d'une redevance locative annuelle telles que fixées par les services des domaines territorialement compétents.

Art. 7. — La concession ou la cession visée à l'article 4 ci-dessus est consacrée par un acte administratif établi par l'administration des domaines accompagné d'un cahier des charges fixant le programme précis de l'investissement ainsi que les clauses et conditions de la concession ou de la cession.

Art. 8. — La concession confère à son bénéficiaire le droit d'obtenir un permis de construire et lui permet, en outre, de constituer, au profit des organismes de crédit, une hypothèque affectant le droit réel immobilier résultant de la concession ainsi que les constructions à édifier sur le terrain concédé en garantie des prêts accordés exclusivement pour le financement du projet poursuivi.

Art. 9. — Tout manquement du concessionnaire ou du cessionnaire aux obligations contenues dans le cahier des charges entraîne la résiliation, de plein droit, de l'acte de cession ou de concession par la juridiction compétente, à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent.

La résiliation donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value éventuelle apportée au terrain par l'investisseur par les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée.

La plus-value éventuelle est déterminée par les services des domaines territorialement compétents.

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

Art. 10. — La concession est convertie, de droit, en cession à la demande du concessionnaire, sous réserve de la réalisation effective du projet d'investissement et de sa mise en service conformément aux clauses et conditions du cahier des charges défini par voie réglementaire et dûment constatée par les administrations et organismes habilités.

Si le concessionnaire réalise son projet dans le délai fixé dans l'acte de concession, il bénéficie, s'il sollicite la conversion de la concession en cession dans les deux (2) ans qui suivent le délai d'achèvement du projet, du maintien de la valeur vénale telle que fixée par l'administration des domaines lors de l'établissement de l'acte de concession et de la défalcation des redevances versées.

Si le concessionnaire réalise son projet dans le délai fixé dans l'acte de concession et sollicite 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 défalcation aucune.

Art. 11. — Nonobstant les dispositions de l'article 2 ci-dessus et pour les terrains domaniaux destinés à recevoir des projets d'investissement bénéficiant du régime de la convention conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 01-03 du 20 août 2001, susvisée, le conseil national de l'investissement peut accorder le gré à gré quel que soit le lieu d'implantation du projet d'investissement et, en outre, il peut consentir des abattements sur le prix de cession ou sur le montant de la redevance locative annuelle tels que fixés par l'administration des domaines.

Art. 12. — Les modalités d'application de la présente ordonnance seront précisées, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

Art. 13. — Les dispositions de l'article 117, modifiées et complétées, du décret législatif n° 93-18 du 15 Rajab 1414 correspondant au 29 décembre 1993 portant loi de finances pour 1994 sont abrogées.

Art. 14. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

Downloaded from : www.Lkeria.com

Juridique immobilier