

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

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre des finances,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Vu le décret exécutif n° 91-454 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 domaniale 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 au 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 au 30 août 2006, susvisée.

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

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

— lorsque la concession est consentie aux enchères publiques, le montant de la redevance annuelle est celui résultant de l'adjudication.

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

— par l'agence nationale de développement de l'investissement lorsqu'il s'agit de projets d'investissement soumis à l'examen du conseil national de l'investissement ;

— ou par un certificat de conformité délivré par les services chargés de l'urbanisme et après avis favorable du comité visé à l'article 3 ci-dessus pour les autres projets d'investissement.

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

— de la valeur vénale fixée par les services des domaines lors de l'établissement de l'acte de concession, déduction faite de la somme des redevances versées au titre de la concession de gré à gré ;

— d'un prix de cession correspondant à 20 fois le montant de la redevance annuelle résultant initialement de l'adjudication, déduction faite de la somme des redevances versées au titre de la concession aux enchères publiques.

Art. 12. — Lorsque le concessionnaire réalise son projet et sollicite, après sa mise en service, la conversion de la concession en cession au-delà du délai de deux (2) ans suivant le délai de réalisation du projet, celle-ci est accordée sur la base de la valeur vénale du terrain telle que déterminée par les services des domaines au moment de la conversion et sans déduction aucune.

A l'expiration de la durée de la concession fixée au minimum à 20 ans et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché foncier.

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

Art. 14. — Conformément aux dispositions de l'article 9 de l'ordonnance n° 06-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006, susvisée, tout manquement par le concessionnaire ou le cessionnaire aux obligations contenues dans le cahier des charges entraîne la résiliation de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 120 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, de l'acte de concession ou de cession.

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

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

Downloaded from : www.Lkeria.com

Juridique immobilier