

DECRETS

Décret exécutif n° 09-152 du 7 Jomada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des finances,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° 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° 90-09 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, modifiée et complétée, 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 Jomada 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° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret présidentiel n° 09-128 du 2 Jomada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction du Premier ministre dans ses fonctions ;

Vu le décret présidentiel n° 09-129 du 2 Jomada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction dans leurs fonctions de 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 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 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° 07-121 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 ;

Après approbation du Président de la République.

Décrète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'alinéa 1er de l'article 3 et des articles 7 et 14 de l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, susvisée, le présent décret a pour objet de préciser les conditions et modalités de concession, aux enchères publiques ouvertes ou restreintes ou de gré à gré, des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement, au profit de personnes physiques et personnes morales de droit public ou privé.

Art. 2. — Il est entendu par enchères publiques ouvertes la mise en concession par voie de concurrence à toute personne physique ou morale désirent bénéficier de la concession du terrain concerné pour la réalisation d'un projet d'investissement conformément aux règles d'aménagement et d'urbanisme applicables.

Art. 3. — Il est entendu par enchères publiques restreintes la mise en concession par voie de concurrence d'un terrain destiné à un projet d'investissement dont la nature est déjà déterminée et pour laquelle seuls des investisseurs réunissant certaines conditions d'éligibilité peuvent participer.

Art. 4. — Le choix du mode de concession, aux enchères publiques ouvertes ou restreintes, est décidé par les ministres sectoriellement compétents ou le wali conformément aux dispositions des articles 8, 9, 10 et 11 ci-dessous.

Art. 5. — Ne sont pas concernés par les dispositions du présent décret, les terrains visés à l'article 2 de l'ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008, susvisée.

Art. 6. — Les assiettes foncières susceptibles de faire l'objet de concession, 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 situées dans des secteurs urbanisés ou urbanisables tels que définis par les instruments d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des projets d'investissement qui, en raison de leur nature, nécessitent leur implantation en dehors de ces secteurs.

Art. 7. — Les terrains disponibles relevant du domaine privé de l'Etat sont concédés aux enchères publiques ouvertes ou restreintes.

Les terrains situés dans les zones industrielles disponibles à la date de publication du présent décret au *Journal officiel* sont réintégrés dans le domaine privé de l'Etat et obéissent aux dispositions du présent décret.

Les terrains situés dans les zones d'activités disponibles à la date de publication du présent décret au *Journal officiel* obéissent également aux dispositions du présent décret.

Art. 8. — Lorsque le terrain domanial est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'expansion touristique, la concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes, est autorisée par arrêté du ministre chargé du tourisme sur proposition de l'organisme chargé de la gestion de la zone d'expansion touristique.

La concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes s'opère sur la base de conditions spécifiques définies par le secteur du tourisme, contenues dans le cahier des charges-type et définissant la nature du projet dont la réalisation est envisagée ainsi que les conditions et critères requis.

Art. 9. — Lorsqu'il s'agit d'un terrain domanial dont la gestion est confiée à un organisme public chargé de la régulation et de l'intermédiation foncière, la concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes est autorisée, sur proposition de cet organisme, par arrêté du ministre chargé de la promotion des investissements.

Art. 10. — Lorsque le terrain domanial est situé à l'intérieur du périmètre d'une ville nouvelle, la concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes est autorisée, sur proposition de l'organisme chargé de la gestion de la ville nouvelle, par arrêté du ministre chargé de l'aménagement du territoire.

Les terrains domaniaux, objet de concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes, doivent être destinés à recevoir des projets d'investissement compatibles avec la vocation de la ville nouvelle et en adéquation avec son plan d'aménagement.

Art. 11. — Lorsque les terrains domaniaux sont situés en dehors des périmètres des zones d'expansion touristique et des villes nouvelles et ne relèvent pas d'organismes publics chargés de la régulation et de l'intermédiation foncière, leur concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes est autorisée par arrêté du wali territorialement compétent sur proposition du comité prévu à l'article 5, (alinéa 4) de l'ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008, susvisée.

Art. 12. — La concession visée à l'article 7 ci-dessus est octroyée pour une durée minimale de trente-trois (33) ans renouvelable deux (2) fois et maximale de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

En cas de non renouvellement de la concession, le propriétaire des constructions est tenu de verser à l'Etat propriétaire du terrain une redevance locative annuelle déterminée par l'administration des domaines par référence au marché foncier.

Art. 13. — La concession peut être octroyée de gré à gré, après autorisation du conseil des ministres sur proposition du conseil national de l'investissement.

Les projets d'investissement jugés éligibles au gré à gré sont soumis au conseil national de l'investissement par le ministre concerné ou le wali territorialement compétent.

Art. 14. — Les projets d'investissement susceptibles de bénéficier de la concession de gré à gré sont ceux qui :

- présentent un caractère prioritaire et d'importance nationale tels que les investissements productifs pouvant contribuer à la substitution aux opérations d'importation dans des secteurs stratégiques de l'économie nationale ;
- participent à la satisfaction de la demande nationale de logements à travers des opérations entrant dans le cadre de la politique de l'habitat ;
- sont fortement créateurs d'emplois ou de valeur ajoutée et qui se traduisent notamment par la réduction du chômage dans la région et le transfert technologique ;
- contribuent au développement des zones déshéritées ou enclavées dont la liste est fixée par le conseil national de l'investissement.

Art. 15. — La concession d'un terrain domanial donne lieu au paiement d'une redevance locative annuelle déterminée comme suit :

- lorsque la concession est consentie aux enchères publiques, le montant de la redevance annuelle est celui résultant de l'adjudication ;
- lorsque la concession est consentie de gré à gré, le montant de la redevance annuelle telle que fixée par l'administration 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.

La redevance locative annuelle, telle que fixée aux alinéas précédents, fait l'objet d'actualisation à l'expiration de chaque période de onze (11) ans suivant l'évaluation établie par les services des domaines par référence au marché foncier.

Art. 16. — Les projets d'investissement qui bénéficient de la concession de gré à gré tel que prévu à l'article 14 ci-dessus, peuvent bénéficier également, sur proposition du conseil national de l'investissement et après décision du conseil des ministres, d'un abattement sur le montant de la redevance locative annuelle fixée par l'administration des domaines.

Art. 17. — La concession consentie au titre du présent décret est consacrée, conformément aux dispositions de l'article 10 de l'ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008, 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 fixant le programme précis de l'investissement ainsi que les clauses et conditions de la concession.

L'acte de concession doit comporter, sous peine d'annulation, les clauses d'interdiction de cession ou de sous-location du droit de concession avant l'achèvement du projet.

Art. 18. — A l'achèvement des constructions prévues dans le projet d'investissement dûment constaté par un certificat de conformité, la propriété des constructions réalisées par l'investisseur sur le terrain concédé est obligatoirement consacrée et à la diligence de ce dernier, par acte notarié.

Art. 19. — La propriété des constructions et le droit réel immobilier résultant de la concession pour la période restante sont cessibles sous réserve de :

— la réalisation des constructions prévues dans le projet d'investissement dûment constaté par un certificat de conformité délivré par les services compétents de l'urbanisme ;

— la mise en service dûment constatée, selon le cas, par le comité visé à l'article 11 ci-dessus, par l'organisme chargé de la ville nouvelle ou par l'organisme chargé de la zone d'expansion touristique ;

— la mise en service doit être également constatée par l'agence nationale de développement de l'investissement pour les projets qui ont fait l'objet de déclaration d'investissement.

Les transactions éventuelles portant sur le droit de concession sont portées, obligatoirement et sous peine d'annulation, à la connaissance de l'administration des domaines.

Art. 20. — Conformément aux dispositions de l'article 12 de l'ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008, susvisée, tout manquement du concessionnaire à la législation en vigueur et aux obligations contenues dans le cahier des charges, entraîne la déchéance par les juridictions compétentes à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent.

Art. 21. — Lorsque le concessionnaire n'achève pas le projet d'investissement, dans le délai prévu dans l'acte de concession, tout en respectant la nature du projet et le programme prévus dans le cahier des charges et le permis de construire, un délai supplémentaire d'une année à trois ans, selon la nature et l'importance du projet, peut être accordé au concessionnaire.

En cas de non achèvement du projet à l'expiration du délai supplémentaire, la déchéance donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée déduction faite de 10% à titre de réparation.

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

Art. 22. — Lorsque les constructions sont réalisées dans les délais fixés mais ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, la déchéance ne donne lieu à aucune indemnisation.

Lorsque le projet n'est pas réalisé dans les délais et qu'en outre les constructions ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, le concessionnaire ne peut prétendre au bénéfice de l'indemnité.

Lorsque la démolition des constructions est prononcée par la juridiction compétente, le concessionnaire est tenu de remettre en l'état et à ses frais le terrain concédé.

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

Art. 23. — Toute découverte, sur le terrain concédé, de biens culturels doit être portée, par le concessionnaire, à la connaissance du directeur des domaines territorialement compétent qui en informe le directeur de la culture de wilaya, en vue de la mise en œuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 susvisée.

Art. 24. — Sont abrogées les dispositions du décret exécutif n° 07-121 du 23 avril 2007 portant application des dispositions de l'ordonnance n° 06-11 du 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement.

Art. 25. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009.

Ahmed OUYAHIA.

Downloaded from : www.Lkeria.com

Juridique immobilier