

Toute modification qui viendrait diminuer l'une des qualités du logement, sauf accord écrit du directeur de wilaya chargé du logement, et la CNL informée, peut constituer une cause de résiliation.

III-3 Démarrage des travaux

Le promoteur immobilier s'engage à entamer les travaux de construction du projet au plus tard un (1) mois après l'obtention du permis de construire, et à assurer sa réalisation dans les délais pour lesquels il s'est engagé.

Un procès-verbal de démarrage des travaux est établi avec un représentant de la direction de wilaya chargée du logement, à la diligence du promoteur immobilier.

III- 4 Contrats d'études, de travaux et de contrôle de la construction

Le promoteur immobilier s'engage à contracter, à ses frais, un ou plusieurs marchés d'études, de travaux, de suivi et de contrôle technique de la construction avec des partenaires qualifiés et d'en notifier un exemplaire au directeur de wilaya chargé du logement et à l'agence de wilaya de la CNL.

La prestation relative au contrôle technique de la construction sera acquise auprès du CTC et la convention y afférente devra prévoir, outre l'aspect relatif à l'approbation des plans et le "suivi chantier", la remise, trimestriellement, d'un rapport attestant que les travaux sont réalisés selon les normes parasismiques en vigueur. Un exemplaire de ce rapport sera transmis périodiquement par le promoteur immobilier au directeur de wilaya chargé du logement.

Le promoteur immobilier est également tenu de contracter, durant toute la durée du projet, une convention particulière de contrôle des travaux avec un bureau d'études préalablement désigné par le DLEP. Le règlement, par le promoteur immobilier, des notes d'honoraires relatives à cette prestation s'effectuera sur la base d'un visa préalable délivré par le directeur de wilaya chargé du logement.

III- 5 Cession des logements

Le promoteur immobilier s'engage à céder l'ensemble des logements constituant le projet aux seuls acquéreurs éligibles conformément aux dispositions du décret exécutif n° 10-235 du 5 octobre 2010, susvisé, et retenus par la commission instituée à cet effet.

La liste des bénéficiaires doit comporter le visa du wali (ou de son représentant dûment désigné à cet effet).

III- 6 Suivi et contrôle du chantier

Durant toute la durée du chantier, le promoteur immobilier est tenu de mettre à la disposition des services techniques habilités toutes les informations à même de permettre le suivi et le contrôle du projet.

Dans ce cadre, il tiendra à leur disposition l'ensemble des cahiers de chantier, y compris le cahier du contrôle technique, les résultats d'essais, ainsi que les dossiers d'exécution.

En outre, le promoteur immobilier s'engage à adresser trimestriellement un rapport d'étape au directeur de wilaya chargé du logement et à l'agence de wilaya de la CNL. Le rapport sera établi selon le modèle remis par la CNL.

Ce rapport, qui doit parvenir avant la fin de la première décennie du mois qui suit le trimestre auquel il se rapporte, portera sur l'état d'avancement du projet, les événements marquants intervenus ou à prévoir et les décisions à prendre éventuellement pour permettre la poursuite du projet dans de bonnes conditions.

III- 7 Respect des engagements

Les prescriptions techniques et les conditions financières du projet, telles que découlant des présentes sont annexées au cahier des charges accompagnant l'acte de vente du terrain établi par l'administration des domaines, et en feront partie intégrante conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 11 Joumada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinées à l'implantation des programmes de logements aidés par l'Etat.

Fait à, le

Lu est approuvé, le promoteur immobilier

[Nom, prénoms, qualité, signature légalisée et cachet]

-----★-----

Arrêté interministériel du 11 Joumada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat.

Le ministre de l'intérieur et des collectivités locales,

Le ministre des finances,

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 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, notamment ses articles 12 et 13 ;

Vu l'arrêté interministériel du 3 Safar du 1424 correspondant au 5 avril 2003, modifié et complété, fixant les conditions et les modalités de cession d'immeubles bâtis et non bâtis relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à être utilisés pour la réalisation d'opérations d'urbanisme ou de construction ;

Vu l'arrêté interministériel du 11 Joumada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011 définissant les spécifications techniques et les conditions financières applicables à la réalisation du programme du logement promotionnel aidé ;

Arrêtent :

Article 1er. — Dans le cadre des dispositions des articles 12 et 13 du décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991, susvisé, le présent arrêté a pour objet de définir les conditions et modalités de cession, de gré à gré, de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat.

Art. 2. — Entrent dans le cadre des dispositions du présent arrêté les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur.

Art. 3. — Les terrains susceptibles d'être cédés dans le cadre des dispositions du présent arrêté doivent être préalablement identifiés par les services des domaines et portés à la connaissance des promoteurs immobiliers conformément aux dispositions du présent arrêté.

Art. 4. — Les conditions d'utilisation des immeubles par les cessionnaires ainsi que les modalités de résiliation des cessions en cas d'inexécution de leurs obligations sont définies par les dispositifs régissant les programmes de logements aidés par l'Etat ainsi que dans le cahier des charges dont le modèle-type est annexé au présent arrêté.

Art. 5. — Pour chaque terrain domanial identifié conformément aux dispositions de l'article 3 ci-dessus, le directeur de wilaya chargé du logement procède au lancement d'un appel à manifestation d'intérêt à l'adresse des promoteurs immobiliers intéressés sur la base de la fiche d'identification du terrain domanial identifié et du modèle-type de cahier des charges du projet prévu à l'arrêté interministériel du 11 Joumada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011, susvisé.

Art. 6. — Les promoteurs immobiliers intéressés sont tenus de transmettre au wali territorialement compétent une demande d'acquisition du terrain domanial identifié accompagné d'un dossier constitué, en dix (10) exemplaires, comportant :

- une esquisse du projet accompagné d'un descriptif du logement ;
- le prix de cession du logement hors coût du foncier ;
- le cahier des charges du projet dûment signé conformément au modèle-type prévu à l'arrêté interministériel du 11 Joumada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011, susvisé.

Ce cahier des charges doit indiquer, sous peine de rejet, le délai de réalisation, le plan de financement, la description détaillée des logements et des autres locaux projetés ainsi que le détail de l'ensemble des prescriptions prévues ;

- le registre de commerce, les statuts du promoteur ainsi que le bilan et le tableau des comptes de résultats des trois (3) derniers exercices.

- une déclaration faisant ressortir les références du promoteur immobilier en matière d'étude ou de réalisation de projets immobiliers ;

- une attestation délivrée par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I) faisant ressortir les engagements en cours du promoteur immobilier au titre de la vente sur plans.

La demande d'acquisition est soumise, dans les quinze (15) jours, à l'examen du comité technique de wilaya, prévu à l'article 8 ci-dessous.

Art. 7. — Sur la base du classement des promoteurs immobiliers, conformément aux critères et barème de notation joints en annexe II du présent arrêté et de l'examen du cahier des charges du projet visé à l'article 6 ci-dessus, le ou les promoteurs immobiliers concernés sont proposés au wali territorialement compétent par le comité technique de wilaya, prévu à l'article 8 ci-dessous.

Art. 8. — Le comité technique de wilaya est composé des membres suivants :

- le wali ou son représentant, président ;
- le directeur des domaines ;
- le directeur du logement et des équipements publics ;
- le directeur de l'urbanisme et de la construction ;
- le directeur de la planification et de l'aménagement du territoire ;
- le directeur de la réglementation et des affaires générales ;
- le directeur des travaux publics ;
- le directeur de l'hydraulique ;
- le directeur des mines et de l'industrie ;
- le président de l'APC concernée.

Le comité peut faire appel à toute personne susceptible d'éclairer ses travaux.

Le secrétariat technique du comité est assuré par le directeur de wilaya chargé du logement.

Art. 9. — Le wali territorialement compétent est tenu de transmettre aux promoteurs immobiliers concernés, dans les trente (30) jours au plus tard à compter de la date du dépôt du dossier complet, une réponse indiquant, selon le cas, que sa demande :

- a reçu un avis favorable aux conditions stipulées dans le cahier des charges du projet ;
- a reçu un avis favorable sous les réserves d'ordre technique à préciser, qui devront être levées dans un délai à fixer par le comité technique, compte tenu de leur nature et de leur importance ;
- a reçu un avis défavorable, motivé.

Art. 10. — Un arrêté du wali autorisant la cession est notifié dans les quinze (15) jours au promoteur immobilier et aux structures concernées.

Art. 11. — Sur la base de l'arrêté du wali visé à l'article 10 ci-dessus, le promoteur immobilier est tenu de procéder, dans un délai fixé par le comité technique selon l'importance du projet et sans qu'il puisse dépasser cinq (5) mois, à la remise, au directeur de wilaya chargé du logement, du dossier d'exécution du projet revêtu de l'avis technique des services de wilaya chargés de l'urbanisme et du visa de l'organisme de contrôle technique de la construction.

Art. 12. — Par référence au cahier des charges du projet cité à l'article 6 ci-dessus, accompagné par le dossier d'exécution du projet revêtu de l'avis technique des services de wilaya chargés de l'urbanisme et du visa de l'organisme de contrôle technique de la construction, et après paiement du prix de cession et des frais inhérents à la transaction, un acte de cession est établi et remis par l'administration des domaines dans un délai de trente (30) jours et auquel doit être annexé un cahier des charges conforme au modèle-type prévu à l'article 4 ci-dessus.

Art. 13. — Un abattement est accordé sur la valeur vénale des terrains domaniaux telle que déterminée par les services des domaines pour les programmes de logements aidés par l'Etat, sur la base des taux fixés comme suit :

- wilayas d'Alger, Oran, Annaba et Constantine : 80% ;
- communes relevant des wilayas des Hauts Plateaux et du Sud : 95 % ;
- autres wilayas : 90 % ;
- 100 % pour le programme de 65.000 logements destinés à la location-vente initié par la CNEP-Banque.

Toutefois, lorsque le projet comporte en partie la réalisation de locaux à usage autre que d'habitation, l'abattement accordé devra être limité à la superficie de terrain revenant proportionnellement aux locaux à usage d'habitation.

Art. 14. — Sont abrogées toutes les dispositions de l'arrêté interministériel du 5 avril 2003, susvisé.

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

Fait à Alger, le 11 Joumada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011.

Le ministre
des finances

Karim DJOUDI

Le ministre de l'intérieur
et des collectivités locales

Daho OULD KABLIA

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme

Noureddine MOUSSA

ANNEXE I

CAHIER DES CHARGES

Modèle-type fixant les clauses et conditions applicables à la cession de gré à gré, au profit des promoteurs immobiliers, de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat.

Préambule :

Le présent cahier des charges-type fixe, conformément aux dispositions des articles 12 et 13 du décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991, modifié et complété, les clauses et conditions applicables à la cession de gré à gré à des promoteurs immobiliers, tels que définis par la législation en vigueur, de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation des programmes de logements aidés par l'Etat.

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

1 - Objet de la cession - Utilisation des sols :

Le terrain, objet de la présente cession, est destiné à la réalisation de locaux à usage principal d'habitation conformément au programme de logement aidé par l'Etat au profit du promoteur immobilier ci-dessous désigné, sur la base du cahier des charges du projet, prévu à l'arrêté interministériel du 11 Joumada Ethania 1432 correspondant au 14 mai 2011, dûment renseigné.

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 résolution de la vente.

2 - Garantie :

Le cessionnaire est censé bien connaître l'immeuble acquis. Il le prendra dans l'état où il le trouvera au jour du transfert de propriété 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.

3- Servitudes :

Le cessionnaire souffrira les servitudes passives de toute nature grevant l'immeuble acquis et profitera des servitudes actives.

4- Objets d'art ou d'archéologie :

Conformément à la législation en vigueur, l'Etat se réserve la propriété des objets d'art ou d'archéologie, édifices, mosaïques, bas-reliefs, statues, médailles, vases, colonnes, inscriptions, monnaies antiques qui existaient ou pourraient être découverts sur ou dans le terrain.

5- Vente, location du terrain cédé :

Le cessionnaire ne pourra, sous peine de déchéance, céder, louer ou faire don du terrain qu'il a acquis à d'autres fins ou dans un autre cadre que ceux prévus dans le présent projet.

6- Résolution de la vente :

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure adressées, à la diligence du directeur de wilaya chargé du logement, au cessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception demeurées infructueuses, la résolution de la vente est poursuivie par voie judiciaire par le directeur des domaines de wilaya territorialement compétent.

Le cessionnaire aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée comme suit :

1 - si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires ;

2 - si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain 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 sera fixée par l'administration des domaines.

Dans le cas où les constructions n'ont pas été régulièrement réalisées, le cessionnaire n'aura droit à aucune indemnité et il demeure tenu de remettre en l'état l'assiette foncière objet du présent cahier des charges.

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

TITRE II

CONDITIONS PARTICULIERES

7- Situation du terrain :

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

Il est limité :

Au Nord :

Au Sud :

A l'Est :

A l'Ouest :

8- 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 et ne pourra donner lieu à aucun recours ni répétition de part ni d'autre.

9- Autorisation de cession :

La présente cession est autorisée suivant arrêté n° dudu wali de

10- Prix de cession du terrain :

Le prix de cession du terrain cédé correspondant à la valeur vénale arrêtée à, déduction faite de l'abattement prévu par la réglementation en vigueur, est fixé à, soit de m² que le cessionnaire est tenu de verser intégralement, majoré des droits et taxes exigibles, auprès de l'inspection des domaines

Lorsque le projet comporte, en partie, la réalisation de locaux à usage autre que d'habitation, le taux de réduction cité ci avant devra être limité à la superficie de terrain revenant proportionnellement aux locaux à usage d'habitation.

Lorsque la cession est consentie avec réduction sur le prix et qu'il s'avère par la suite que l'opération comporte des locaux à usage autre que d'habitation, le promoteur bénéficiaire est tenu de rembourser, à l'administration domaniale, le montant de la réduction correspondant proportionnellement à la superficie revenant aux locaux autres qu'à usage d'habitation au plus tard à la date de la mise en vente du premier local à usage autre que d'habitation.

11- Entrée en jouissance - Propriété :

L'entrée en jouissance du terrain est fixée dans l'acte de cession.

Le cessionnaire aura pleine propriété du terrain à la date de publication de l'acte.

12- Acte de vente :

L'acte administratif portant vente du terrain au profit du cessionnaire est établi par le directeur des domaines territorialement compétent.

13- Dispositions finales :

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.

ANNEXE II

Critères et barème de présélection des promoteurs immobiliers

1. Capital social et/ou fonds propres (C1)

Montant du capital social ou des fonds propres – Cotation : 10 points

Supérieur à 10.000.000DA	Compris entre 5.000.000DA et 10.000.000DA	Compris entre 1.000.000DA et 5.000.000DA	Inférieur à 1.000.000DA
10	8	4	2

2. Chiffres d'affaires (C2)

Moyenne du chiffre d'affaires sur les 3 derniers exercices – Cotation : 10 points

Supérieur à 1.000.000.000 DA	Compris entre 500.000.000 DA et 1.000.000.000 DA	Compris entre 200.000.000 DA et 500.000.000 DA	Compris entre 100.000.000DA et 200.000.000DA	Compris entre 40.000.000DA et 100.000.000DA	Inférieur à 40.000.000 DA
10	8	6	4	2	1

3. Références / Antécédents professionnels du promoteur (C3)

Livraison de logements (cumul) durant les dix (10) dernières années – Cotation : 15 points

Supérieur à 2.000	de 1.000 à 2.000	500 à 1000	250 à 500	50 à 250	1 à 50
15	12	10	8	6	2

4. Moyens techniques et humains (encadrement) (C4)

Moyens techniques et humains – Cotation : 10 points

Il est alloué les points indiqués ci-dessous pour chaque poste, dans la limite de 10 points

Universitaire Bac + 5	Universitaire Bac + 4	Techniciens ou agents de maîtrise
2	1,5	1

Le soumissionnaire est tenu de justifier l'existence de ce personnel depuis au moins une (1) année, en présentant la liste nominative CNAS, les CV ainsi qu'une copie des diplômes, distinctement pour chaque projet.

5. Profil du cadre dirigeant principal (C5)

Profil du cadre dirigeant principal – Cotation : 5 points

Universitaire Bac + 5	Universitaire Bac + 4	Technicien supérieur Bac + 2	Autres
5	4	3	1

6. Localisation du siège social (C6)

Localisation du siège social – Cotation : 10 points

Siège social dans la wilaya	Siège social dans une wilaya limitrophe	Siège social dans une autre wilaya
10	5	0

7. Prix de cession du logement (C7)

Prix de cession du logement – Cotation : 30 points

La cotation de chaque projet résulte du produit de la cotation maximale « 30 points » par le taux obtenu de la fraction du prix le plus bas proposé sur le prix proposé au projet concerné.

$$\text{Cotation projet} = [(\text{plus bas prix proposé}/\text{prix du projet}) \times 30]$$

8. Délai de réalisation du projet (C8)

Délai de réalisation du projet – Cotation : 10 points

La cotation de chaque projet résulte du produit de la cotation maximale « 10 points » par le taux obtenu de la fraction du plus bas délai proposé sur le délai proposé au projet concerné.

$$\text{Cotation projet} = [(\text{plus bas délai proposé}/\text{délai du projet}) \times 10]$$

Downloaded from : www.Lkeria.com

Juridique immobilier