

**Décret présidentiel du 16 Rajab 1437 correspondant au 24 avril 2016 portant nomination de l'inspectrice générale du ministère de l'industrie et des mines.**

-----

Par décret présidentiel du 16 Rajab 1437 correspondant au 24 avril 2016, Mme. Sihem Bouyahiaoui est nommée inspectrice générale du ministère de l'industrie et des mines.

**Décret présidentiel du 16 Rajab 1437 correspondant au 24 avril 2016 portant nomination de chefs d'études au ministère des relations avec le parlement.**

-----

Par décret présidentiel du 16 Rajab 1437 correspondant au 24 avril 2016, sont nommées chefs d'études à la division de la coopération et des études au ministère des relations avec le parlement, Mmes. :

- Chahrazed Benboulaïd ;
- Cherifa Ladraa.

## ARRETES, DECISIONS ET AVIS

### MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

**Arrêté du 2 Rabie Ethani 1437 correspondant au 12 janvier 2016 fixant le cahier-type des servitudes applicables aux investissements situés dans le périmètre de la ville nouvelle de Bouinan.**

-----

Le ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville ;

Vu le décret présidentiel n° 15-125 du 25 Rajab 1436 correspondant au 14 mai 2015, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;

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° 04-96 du 11 Safar 1425 correspondant au 1er avril 2004 portant création de la ville nouvelle de Bouinan ;

Vu le décret exécutif n° 06-303 du 17 Chaâbane 1427 correspondant au 10 septembre 2006, modifié, fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement de l'organisme de la ville nouvelle de Bouinan ;

Vu le décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada 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 ;

Vu le décret exécutif n° 11-76 du 13 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 16 février 2011, modifié et complété, fixant les conditions et modalités d'initiation, d'élaboration et d'adoption du plan d'aménagement de la ville nouvelle ;

Vu le décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme ;

#### Arrête :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 5 (tiret 5) du décret exécutif n° 06-303 du 17 Chaâbane 1427 correspondant au 10 septembre 2006, modifié, fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement de l'organisme de la ville nouvelle de Bouinan, le présent arrêté a pour objet de fixer le cahier-type des servitudes et des charges ainsi que les modalités de concession applicables aux investissements situés dans le périmètre de la ville nouvelle de Bouinan.

Art. 2. — Le cahier-type des servitudes et des charges cité à l'article 1er ci-dessus, est annexé au présent arrêté.

Art. 3. — Sans préjudice des dispositions relatives aux modalités de concession prévues dans le cahier-type annexé, tous les projets à initier ou déjà initiés doivent se conformer aux servitudes, aux charges et aux prescriptions urbanistiques, architecturales et techniques figurant dans le cahier-type.

Art. 4. — Un règlement des prescriptions urbanistiques et architecturales est élaboré par l'organisme de la ville nouvelle de Bouinan et soumis à l'approbation du ministère de tutelle.

Ce règlement doit être remis à chaque investisseur pour servir à la délivrance du permis de construire.

Art. 5. — Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 2 Rabie Ethani 1437 correspondant au 12 janvier 2016.

Abdelmadjid TEBBOUNE.

ANNEXE

**Cahier-type des servitudes applicables aux investissements situés dans le périmètre de la ville nouvelle de Bouinan.**

**Article 1er. — Objet**

Le présent cahier-type des servitudes fixe les modalités générales et particulières imposées d'une part, aux différents investisseurs et d'autre part, à l'établissement public à caractère industriel et commercial de la ville nouvelle de Bouinan.

Ces prescriptions portent notamment sur :

- les droits et obligations de l'établissement général qu'est l'établissement, et de l'investisseur ;
- les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales ;
- les conditions de concession et d'utilisation des terrains.

Le présent cahier-type des servitudes s'applique au territoire couvert par le plan d'aménagement adopté, conformément à la réglementation en vigueur.

Il s'applique aux investissements réalisés ou à réaliser sur le pôle dénommé (identification / localisation exacte) :

**Art. 2. — Cadre juridique de référence**

Le présent cahier-type des servitudes fait référence à l'ensemble des textes législatifs et réglementaires en rapport avec l'objet, relatifs, notamment à l'aménagement, l'urbanisme, la construction, l'environnement, le foncier, l'hygiène et la sécurité et, à titre indicatif :

- l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;
- la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière ;
- la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme ;
- la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, portant loi domaniale ;
- la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;
- l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement ;
- la loi n° 01-19 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à la gestion, au contrôle et à l'élimination des déchets ;
- la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

— 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 ;

— la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

— la loi n° 05-12 du 28 Joumada Ethania 1426 correspondant au 4 août 2005, modifiée et complétée, portant code des eaux ;

— la loi n° 07-06 du 25 Rabie Ethani 1428 correspondant au 13 mai 2007 relative à la gestion, à la protection et au développement des espaces verts ;

— 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 ;

— la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune ;

— la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;

— 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 ;

— le décret exécutif n° 04-96 du 11 Safar 1425 correspondant au 1er avril 2004 portant création de la ville nouvelle de Bouinan ;

— le décret exécutif n° 04-409 du 2 Dhou El Kaâda 1425 correspondant au 14 décembre 2004 fixant les modalités de transport des déchets spéciaux dangereux ;

— le décret exécutif n° 06-198 du 4 Joumada El Oula 1427 correspondant au 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement ;

— le décret exécutif n° 06-231 du 8 Joumada Ethania 1427 correspondant au 4 juillet 2006, modifié et complété, portant déclaration d'utilité publique l'opération relative à la réalisation de certains ouvrages, équipements et infrastructures de la ville nouvelle de Bouinan ;

— le décret exécutif n° 06-303 du 17 Chaâbane 1427 correspondant au 10 septembre 2006, modifié, fixant les missions, l'organisation et les modalités de fonctionnement de l'organisme de la ville nouvelle de Bouinan ;

— le décret exécutif n° 07-144 du 2 Joumada El Oula 1428 correspondant au 19 mai 2007 fixant la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement ;

— le décret exécutif n° 07-145 du 2 Joumada El Oula 1428 correspondant au 19 mai 2007 déterminant le champ d'application, le contenu et les modalités d'approbation des études et des notices d'impact sur l'environnement ;

— le 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 décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme.

#### TITRE 1er

### DROITS ET OBLIGATIONS DE L'ETABLISSEMENT ET DE L'INVESTISSEUR

#### Section 1

##### Droits et obligations de l'établissement

#### Art. 3. — Nature des travaux à la charge de l'établissement

— l'établissement a l'obligation de respecter le plan d'aménagement et les règlements afférents à tous les aspects, principes et caractéristiques de cette ville nouvelle dans l'affectation et la localisation d'un investissement ;

— l'établissement doit veiller à ce que l'équilibre fonctionnel entre les activités et les fonctions de la ville soit maintenu, et que la parcelle accordée à chaque investisseur soit dimensionnée par rapport à une évaluation exhaustive d'un programme surfacique présenté en amont par l'investisseur, et selon une logique de découpage parcellaire homogène fondée sur les nécessités conventionnelles de chaque activité ;

— l'établissement doit tenir compte, lors des affectations de terrains au profit des investisseurs, des caractéristiques naturelles et environnementales, de manière à ne pas augmenter les risques déjà existants en chaque lieu.

D'autre part, l'établissement s'engage à exécuter tous les travaux de voirie et réseaux divers, ainsi que tous les aménagements des espaces publics extérieurs, conformément au plan d'aménagement.

A ce titre, l'établissement s'engage à :

— exécuter les études et la réalisation des raccordements aux réseaux externes, notamment les réseaux d'électricité, d'eau, d'assainissement et de traitement des effluents ;

— effectuer les terrassements des espaces communs (voiries et réseaux divers, parkings, équipements collectifs) à l'exclusion de ceux intéressant l'espace individuel à l'intérieur de chaque lot qui est à la charge de l'investisseur ;

— libérer tous les espaces et lever toutes les contraintes qui gêneraient l'occupation des lieux ;

— effectuer les travaux de la voirie prévue dans le plan d'aménagement et /ou les permis de lotir subséquents ;

— exécuter les travaux d'assainissement des eaux usées et de drainage des eaux pluviales, conformément au plan d'aménagement ;

— réaliser les conduites principales de distribution d'eau ;

— mettre en place un réseau général de lutte contre l'incendie avec fixation des bornes d'incendie sur le réseau spécifique séparé du réseau d'A.E.P ;

— mettre en place un réseau d'énergie pour assurer l'alimentation des établissements industriels. L'alimentation en énergie électrique et en gaz naturel sera assurée par SONELGAZ ou tout autre opérateur agréé. L'investisseur supportera les frais de branchement sur le réseau public d'électricité et/ou de gaz naturel et construira les postes d'abonné électrique ou de détente de gaz sur son terrain. Il fera son affaire des abonnements et installations avec SONELGAZ. Les plans d'implantation et de construction des postes devront revêtir, au préalable, l'agrément de SONELGAZ. Chaque investisseur devra communiquer, à l'établissement, ses besoins en énergie électrique et en gaz naturel aux fins de permettre à SONELGAZ de dimensionner ses réseaux ;

— réaliser les couloirs de passage pour les réseaux de télécommunication.

#### Section 2

##### Droits et obligations de l'investisseur

#### Art. 4. — Travaux à la charge de l'investisseur

— l'investisseur doit se conformer – lui et tous ceux qui agissent en son nom – aux règles et us socioculturels et ethniques de la région dans laquelle il intervient et ce, pendant toute la durée de son investissement ;

— l'investisseur est dans l'obligation de mettre l'établissement au courant, au moment opportun et de façon officielle, de toutes ses intentions de modification, d'extension, d'annulation et de reconversion, d'une ou de plusieurs parties de son programme thématique, fonctionnel, financier et technique ;

— l'investisseur est dans l'obligation d'entretenir des relations courtoises et régulières avec l'établissement, de manière à servir positivement son projet d'investissement et l'intérêt général de la ville nouvelle ; et de mettre, pour atteindre cet objectif, des personnes habilitées et qualifiées en l'art de communication et de négociation, pour éviter d'éventuels conflits partiels en mesure de nuire à l'avancement du projet ;

— l'investisseur est tenu de respecter les règles générales de bon voisinage afin de préserver un climat propre, calme et serein dans son quartier ;

— il est strictement interdit à tout investisseur de véhiculer une intention, de mener une action ou de participer à un acte mettant en péril la sécurité, la sûreté, la stabilité et le développement du pays ; ou en mesure de nuire aux relations avec les autres pays ;

— l'investisseur doit obligatoirement s'inscrire dans une optique de développement durable, et économisant la consommation des différentes énergies, en introduisant les énergies renouvelables, en évitant toutes pratiques et activités polluantes et nuisibles à l'homme et à l'environnement ainsi qu'à la faune et la flore, et en comptant essentiellement sur le recyclage et la réutilisation ;

— l'investisseur est tenu de permettre et ce, avant la réalisation définitive de son projet, à l'établissement de revoir la localisation, les limites et les emprises de son terrain, dans le cadre des révisions du plan d'aménagement et/ou pour résoudre des problèmes techniques, stratégiques ou encore pour régler des conflits qui apparaissent au fil de l'exploitation des parcelles.

L'investisseur doit veiller également à :

- la préservation des aménagements urbains et des paysages (plantation, entrée de lot, clôture) ;
- l'intégration des volumes au site ;
- la qualité architecturale des constructions ;
- la réalisation de parkings et aires de stockage à l'intérieur de sa parcelle et hors de vue ;
- l'élimination des risques importants de nuisance et de pollution.

L'investisseur s'engage à réaliser dans la limite de son lot, conformément au plan d'aménagement et au permis de construire :

- les terrassements généraux nécessaires aux constructions ;
- les travaux d'accès à la voie de desserte publique ;
- le réseau des eaux pluviales, des eaux usées et des eaux résiduelles industrielles propres à son lot, après les avoir traitées, le cas échéant. Il devra, en outre, raccorder les réseaux exclusivement sur les regards de visite réalisés par l'établissement ;
- tous les travaux de distribution intérieure et de branchement au réseau réalisé par l'établissement. Le compteur sera posé par l'organisme concessionnaire à la charge de l'investisseur et sur sa demande en fonction de ses besoins ;
- l'investisseur devra prévoir le dispositif anti-incendie. Ce dispositif comprendra, en outre, une piste circulaire autour des bâtiments pour les véhicules de la protection civile ; le tout devra obtenir l'accord préalable des services de la protection civile ;

— l'investisseur devra réaliser un réservoir enterré (sous les parkings, les espaces verts ou les allées piétonnes) pour la collecte des eaux pluviales, en vue de leurs utilisations pour le lavage, la lutte contre les incendies et l'arrosage des espaces verts ;

— chaque investisseur devra réaliser une bache à eau, de capacité suffisante permettant l'autonomie d'au moins vingt-quatre (24) heures ;

— chaque investisseur devra intégrer un appareil économiseur d'eau dans l'installation d'alimentation en eau potable ;

— les travaux de branchement et d'installation des raccordements aux réseaux ;

— l'investisseur prendra à sa charge le raccordement de ses bâtiments au réseau de télécommunications.

Les conditions de gestion et d'entretien des espaces publics et les installations d'intérêt commun ainsi que les charges particulières incombant aux investisseurs seront définies par l'établissement.

### Section 3

#### Prescriptions techniques

##### Art. 5. — Dépôt de matériaux et déblais

L'investisseur est tenu de déposer les matériaux de construction à l'intérieur de son lot selon l'organisation de son chantier. Les déblais de terrassement doivent être transportés par l'investisseur aux décharges publiques appropriées, désignées par l'établissement.

Aucun dépôt de matériaux, déblais, détritiques ou ordures ménagères ne doit être déposé par l'investisseur sur les autres lots, voies ou places et espaces publics.

##### Art. 6. — Réfection des réseaux

L'investisseur devra, après exécution des branchements, remettre en l'état initial, sous contrôle de l'établissement et dans les règles de l'art, le sol des voies dans un délai qui lui sera fixé. Il devra procéder, à sa charge, à la réparation des dégâts causés par lui ou par l'entrepreneur qu'il a engagé sur les ouvrages des voiries et des réseaux exécutés par l'établissement.

##### Art. 7. — Propreté - Hygiène - Sécurité

L'investisseur s'oblige à respecter la législation et la réglementation en matière d'hygiène industrielle, de sécurité et de défense civile. L'investisseur devra veiller au maintien de l'état de propreté et d'hygiène à l'intérieur de son lot.

Les ordures et les poubelles doivent être déposées aux endroits fixés par l'établissement.

##### Art. 8. — Occupation ou utilisation du sol autorisée

Les lots sont affectés exclusivement à la construction de bâtiments à usage de : .....  
(préciser l'objet de l'activité du pôle) et aux services et activités annexes qui y sont liés.

Est autorisée également la construction :

— des locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou la sécurité des établissements dont la superficie ne saurait excéder 25 m<sup>2</sup> ;

— des locaux à usage de bureaux nécessaires au fonctionnement des unités installées.

**Art. 9. — Occupation ou utilisation interdite du sol**

Sont interdites :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions légères ayant un caractère précaire (sauf pendant la période de chantier) ;
- les forages et / ou puits ;
- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux de construction ;
- les décharges et les dépôts sauf ceux destinés à la vente ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

**Art. 10. — Occupation/utilisation des sols soumis aux conditions spéciales**

Sont soumises aux autorisations spéciales, conformément aux dispositions du code de la santé publique et à la loi relative à la protection et à la promotion de la santé et aux dispositions du décret exécutif n° 06-198 du 4 Joumada El Oula 1427 correspondant au 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement :

- les constructions d'établissements classés dangereux ;
- les installations soumises à l'autorisation préalable et leur extension.

**Art. 11. — Construction industrielle non autorisée**

En complément des dispositions du décret exécutif n° 06-198 du 4 Joumada El Oula 1427 correspondant au 31 mai 2006 définissant la réglementation applicable aux établissements classés pour la protection de l'environnement, ne sont pas autorisées :

- les activités polluantes dont les rejets et déchets nuisent à la faune et à la flore ;
- les activités dont la consommation en eau dépasse 30 m<sup>3</sup>/jour.

**Art. 12. — Eaux usées domestiques, résiduelles industrielles, rejets atmosphériques**

Il est interdit de construire et de mettre en service à l'intérieur du lot des fosses septiques.

L'investisseur s'engage à prévoir un système de pré-traitement de ses eaux avant leur rejet dans le réseau public d'assainissement. La construction et l'entretien d'installations de pré-traitement sont mis à la charge de l'investisseur qui s'oblige à les maintenir en bon état de fonctionnement.

L'investisseur s'engage à autoriser, à tout moment, les agents des services chargés de la protection de l'environnement et sanitaires, à visiter et contrôler les réseaux d'assainissement et, éventuellement, à effectuer tous les essais et épreuves qu'ils estimeront nécessaires.

De même qu'il s'engage à faciliter les opérations de prises d'échantillons des effluents déversés.

L'investisseur devra prendre toutes les dispositions afin d'éviter de rejeter directement avant leur traitement, les fumées, les odeurs, les poussières et autres émanations gazeuses susceptibles de polluer l'atmosphère.

**Art. 13. — Délais d'exécution**

L'investisseur doit entreprendre toutes les démarches administratives nécessaires (réaliser le bornage, établir le document d'arpentage, établir l'acte de concession par les domaines et le permis de construire) et ce, dans un délai qui ne peut dépasser une période de six (6) mois, à compter de la délivrance d'une décision de réservation et la mise à la disposition de l'assiette foncière par l'établissement de la ville nouvelle de Bouinan.

L'investisseur doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas trois (3) mois et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

L'investisseur s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en service dans les délais fixés par le permis de construire, à partir de sa date de délivrance.

Pour ce faire, il devra :

1. soumettre à l'établissement dans un délai maximum d'un (1) mois, à compter de la réservation du terrain, une étude préliminaire esquisse de projet envisagé ;
2. soumettre à l'établissement dans un délai maximum de deux (2) mois, à compter de la réception de l'acte de concession, un projet définitif de construction sur le terrain concédé (dossier de permis de construire) ;
3. solliciter dans la même période des deux (2) mois, le dépôt du dossier du permis de construire auprès des services compétents ;
4. commencer les travaux dès la délivrance du permis de construire ;
5. avoir achevé les travaux dans les délais fixés par le permis de construire et introduire une demande de certificat de conformité.

**Art. 14. — Prolongation éventuelle de délai**

Les délais d'exécution prévus ci-dessus, seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'investisseur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. Il devra apporter la preuve de l'empêchement.

Les difficultés de financement ne sont pas considérées des cas de force majeure.

**Art. 15. — Permis de construire**

L'investisseur s'engage à réaliser sa construction, conformément aux plans du permis de construire et aux dispositions du présent cahier-type des servitudes.

**Art. 16. — Exécution des travaux**

Les entrepreneurs chargés de la construction des bâtiments, pourront utiliser les voies et réseaux réalisés par l'établissement sous réserve de l'accord de ce dernier qui pourra leur imposer toute mesure de police appropriée.

Pendant la durée de la construction, les matériaux, les baraques de chantiers et les déblais doivent être déposés à l'intérieur du lot de l'investisseur.

**Art. 17. — Droits de circulation**

Les voies et les places seront affectées à la circulation dès leur mise en état de viabilité.

L'investisseur devra se conformer à tous les règlements et arrêtés communaux de droit de police et de voirie en vigueur dans la commune et ce, sans tenir compte si les voies sont classées ou non classées. L'investisseur ne devra causer, en aucune circonstance, aucun dégât ni détérioration de quelque nature que ce soit, sur les voies. Si le cas se présentait, l'investisseur qui aurait occasionné des détériorations, serait tenu de supporter les frais occasionnés pour les réparations et les constructions qu'il aurait lieu de faire.

TITRE 2

**PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES  
ET ARCHITECTURALES**

Les prescriptions urbanistiques et architecturales sont définies par l'établissement et arrêtées conformément à la législation et la réglementation en vigueur en matière de construction et d'urbanisme.

Elles font partie intégrante du dossier du permis de construire et opposables à l'investisseur.

TITRE 3

**CONDITIONS DE CONCESSION DES TERRAINS**

**Art. 18. — Objet de la concession**

Le terrain, objet de la présente concession, est consenti à ..... (nom et prénom, raison sociale/dénomination commerciale, adresse et tout autre élément d'identification), dénommé "l'investisseur", en vue de la réalisation de constructions à usage d'activités économiques liées à la vocation du pôle sur lequel sera édifié le projet. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier-type des servitudes, entraîne de fait le droit à la résiliation de la concession.

**Art. 19. — 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 du présent cahier-type des servitudes, des critères de la haute qualité environnementale (HQE) et celles prévues aux articles ci-dessous.

**Art. 20. — Mode de concession**

La concession est consentie selon le mode de gré à gré, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada 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.

**Art. 21. — Servitudes**

L'investisseur 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 les 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'investisseur, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

L'investisseur est tenu, parfois dans des cas particuliers, d'accepter :

— sur son terrain, des servitudes de passage ou d'entretien des réseaux d'intérêt général ;

— sur ses clôtures ou constructions, en bordure des voies de desserte du lotissement, de l'apposition de panneaux indiquant le nom et le numérotage des voies et lots.

**Art. 22. — Biens culturels**

L'Etat se réserve la propriété de tous les biens culturels, notamment édifices enterrés, 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.

Toute découverte, sur le terrain concédé, de biens culturels et objets d'archéologie doit être portée, par l'investisseur, à la connaissance du directeur des domaines territorialement compétent qui en informera le directeur de la culture de wilaya, en vue de la mise en œuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée.

**Art. 23. — Impôts, taxes et autres frais**

L'investisseur 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.

**Art. 24. — Autres frais**

Tous les frais découlant de la confection du dossier technique, de la réalisation du bornage et du document d'arpentage du terrain seront supportés par l'investisseur.

**Art. 25. — Frais de concession**

Outre les incitations fiscales, parafiscales et douanières prévues par le droit commun, l'investisseur bénéficie de l'exemption des droits d'enregistrement, des frais de publicité foncière et de la rémunération portant sur la concession.

**Art. 26. — Sous-location - Cession du droit de concession**

L'investisseur ne peut sous-louer ou céder son droit de concession, sous peine de déchéance avant l'achèvement du projet et de sa mise en service. Il lui est expressément interdit également, sous peine de déchéance, d'utiliser tout ou partie du terrain concédé à des fins autres que celles qui ont motivé la concession.

**Art. 27. — Résiliation de la concession**

La concession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties ;
- à l'initiative de l'établissement, si l'investisseur ne respecte pas les clauses et conditions du cahier-type des servitudes.

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier-type des servitudes et après deux (2) mises en demeure adressées à l'investisseur, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses et conformément aux dispositions de l'article 17 du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, susvisé, la procédure de déchéance est poursuivie auprès des juridictions compétentes.

— lorsque l'investisseur 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 prévu dans le cahier-type des servitudes et le permis de construire, un délai supplémentaire d'une (1) année à trois (3) ans, selon la nature et l'importance du projet, peut être accordé à l'investisseur.

En cas de non achèvement du projet à l'expiration du délai supplémentaire, la déchéance donne lieu au versement 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.

— 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, l'investisseur ne peut prétendre au bénéfice de l'indemnité ;

— lorsque la démolition des constructions est prononcée par la juridiction compétente, l'investisseur 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 de l'investisseur défaillant seront reportés sur le montant de l'indemnité.

**Art. 28. — Droit de préemption**

L'établissement a un droit de préemption sur le pôle, même après remise de tout ou partie du pôle à l'organisme de gestion.

**Art. 29. — Droit de récupération**

L'établissement se réserve le droit de visiter périodiquement les unités implantées en vue de recenser tous les lots ou parties de lots de terrain non exploités et disponibles pour diverses raisons (acquisition initiale disproportionnée par rapport aux besoins réels, dissolution d'entreprises, désistement,....).

Sur la base des recensements précités, les lots qui auront été déclarés définitivement disponibles seront reversés dans le portefeuille foncier de l'établissement.

Cette récupération ne saurait être, en aucun cas, contestée par l'investisseur qui trouverait prétexte pour tirer profit de la rétrocession du terrain nu, ni donner lieu à une quelconque réévaluation du prix du terrain, objet de cette récupération.

**Art. 30. — Désignation du terrain**

Le terrain est situé sur le territoire de la commune de ..... lieu-dit..... daïra ..... wilaya .....

Il est limité :

- au Nord .....
- au Sud .....
- à l'Est .....
- à l'Ouest .....

**Art. 31. — 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.

**Art. 32. — Origine de propriété**

Le terrain est la propriété de .....

**Art. 33. — Description du projet d'investissement**

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

**Art. 34. — Capacités financières**

L'investisseur est tenu de présenter un plan de financement de l'opération visée par le présent cahier-type des servitudes. Ce plan de financement doit préciser :

— le coût prévisionnel du projet tel que défini à l'article 33 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 en disposer ;

— l'attestation de solvabilité délivrée par une banque.

**Art. 35. — 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 l'établissement. En cas de retard dans le paiement d'un terme, le recouvrement est poursuivi par les voies de droit.

La redevance locative annuelle telle que fixée ci-dessus, fait l'objet d'actualisation à l'expiration de chaque période de onze (11) ans, par référence au marché foncier.

En cas de non renouvellement de la concession, le propriétaire des constructions est tenu de verser à l'établissement public d'aménagement de la ville nouvelle de Bouinan, en sa qualité de propriétaire du terrain, une redevance locative annuelle déterminée par l'administration des domaines par référence au marché foncier.

**Art. 36. — Lieu et mode de paiement de la redevance annuelle**

L'investisseur verse le montant de la redevance locative annuelle et des frais visés à l'article 35 ci-dessus, sur le compte de l'établissement n°..... 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, l'investisseur est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de la concession majoré d'une pénalité correspondant à 2% du montant dû.

A défaut, l'investisseur est réputé avoir renoncé au bénéfice de la concession du terrain dont il s'agit.

**Art. 37. — Autorisation de concession**

La présente concession est autorisée suivant l'accord du ministre chargé de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville, sur proposition de l'organisme chargé de la gestion de la ville nouvelle de Bouinan (l'établissement), conformément à la réglementation en vigueur.

**Art. 38. — Durée de la concession - Renouvellement**

La concession est consentie pour une période minimale de trente-trois (33) ans renouvelable deux (2) fois et maximale de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

**Art. 39. — Acte de concession**

L'acte administratif portant concession du terrain au profit de l'investisseur, est établi par le directeur des domaines de la wilaya de Blida.

**Art. 40. — Entrée en jouissance**

La prise de possession et l'entrée en jouissance par l'investisseur du terrain concédé sont consacrées par un procès-verbal établi par l'établissement, immédiatement après la délivrance de l'acte de concession.

**Art. 41. — Dispositions spécifiques aux investissements projetés dans la ville nouvelle de Bouinan**

Les projets situés à l'intérieur du périmètre de la ville nouvelle de Bouinan sont soumis aux prescriptions techniques, urbanistiques, architecturales et environnementales telles que définies dans le présent cahier-type des servitudes et des charges ainsi qu'aux critères de la haute qualité environnementale (HQE).

**Art. 42. — Gestion du Pôle**

La gestion du pôle, objet du présent cahier-type des servitudes, sera confiée, dès la fin des travaux de viabilité, à l'entité qui sera créée, avec la participation effective et obligatoire de chaque investisseur.

En aucun cas, l'établissement ne sera tenu pour responsable du maintien en état et de la maintenance des investissements communs aux investisseurs à l'intérieur du pôle.

Pour respecter toutes les clauses du présent cahier-type des servitudes en termes de police administrative et de services communs, les investisseurs sont tenus de s'organiser en vue de la prise en charge effective de la gestion du pôle pour y créer un climat de convivialité industrielle, de sécurité et de rentabilité ; dans le cas contraire, l'établissement désignera une entité de gestion du pôle, après avis de la tutelle.

Sans préjudice des prérogatives des autorités locales, la compétence d'un organisme de gestion s'applique aux parties indivises du pôle et s'étend :

— à la maintenance et l'entretien des ouvrages, équipements et aménagements collectifs spécifiques, tels que définis dans le cahier-type des servitudes ;

— au suivi et à la coordination de l'entretien des infrastructures indivises compétence, à la surveillance et à la protection du pôle ainsi qu'à l'organisme et la mise en œuvre de l'assistance mutuelle ;



— au respect des exigences et des prescriptions de sécurité, en relation avec les services et organismes concernés ;

— à la gestion et au respect du plan d'aménagement du pôle ;

— à l'organisation et à l'animation des services, communs à l'ensemble des opérateurs du pôle et à la réalisation des équipements correspondants ;

— à la réalisation des travaux d'adaptation ou d'équipements complémentaires nécessaires à un meilleur fonctionnement des unités implantées ;

— au respect des clauses du cahier-type des servitudes ;

— à la représentation, pour les questions d'intérêt commun, des unités et organismes implantés auprès des autorités locales.

#### Art. 43. — Dispositions finales

L'investisseur déclare avoir, préalablement pris connaissance du présent cahier-type des servitudes et de toute annexe qui l'accompagne et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et accepté  
l'investisseur

L'établissement de la nouvelle  
ville de Bouinan

**MINISTERE DU TRAVAIL, DE L'EMPLOI  
ET DE LA SECURITE SOCIALE**

#### Arrêtés du 22 Jomada Ethania 1437 correspondant au 31 mars 2016 portant agrément d'organismes privés de placement des travailleurs.

-----

Par arrêté du 22 Jomada Ethania 1437 correspondant au 31 mars 2016, est agréé l'organisme privé de placement des travailleurs dénommé « Agence El Bibane », sis au 36 rue Ben Abd El Moumène - Bordj Bou Arréridj, conformément aux dispositions de l'article 14 du décret exécutif n° 07-123 du 6 Rabie Ethani 1428 correspondant au 24 avril 2007 déterminant les conditions et les modalités d'octroi et de retrait d'agrément aux organismes privés de placement des travailleurs et fixant le cahier des charges-type relatif à l'exercice du service public de placement des travailleurs.

Par arrêté du 22 Jomada Ethania 1437 correspondant au 31 mars 2016, est agréé l'organisme privé de placement des travailleurs dénommé « SS-JOB », sis à 120 rue Cadette Bir Mourad Raïs, Alger, conformément aux dispositions de l'article 14 du décret exécutif n° 07-123 du 6 Rabie Ethani 1428 correspondant au 24 avril 2007 déterminant les conditions et les modalités d'octroi et de retrait d'agrément aux organismes privés de placement des travailleurs et fixant le cahier des charges-type relatif à l'exercice du service public de placement des travailleurs.

-----

Par arrêté du 22 Jomada Ethania 1437 correspondant au 31 mars 2016, est agréé l'organisme privé de placement des travailleurs dénommé « Spirit Of Union », sis à Plateau Salah Boulkeroua, 50 logements participatifs, Skikda, conformément aux dispositions de l'article 14 du décret exécutif n° 07-123 du 6 Rabie Ethani 1428 correspondant au 24 avril 2007 déterminant les conditions et les modalités d'octroi et de retrait d'agrément aux organismes privés de placement des travailleurs et fixant le cahier des charges-type relatif à l'exercice du service public de placement des travailleurs.

-----★-----

#### Arrêté du 29 Jomada Ethania 1437 correspondant au 7 avril 2016 modifiant l'arrêté du 20 Chaoual 1436 correspondant au 6 août 2015 portant désignation des membres du conseil d'administration de l'institut national du travail.

-----

Par arrêté du 29 Jomada Ethania 1437 correspondant au 7 avril 2016, l'arrêté du 20 Chaoual 1436 correspondant au 6 août 2015 portant désignation des membres du conseil d'administration de l'institut national du travail, est modifié comme suit :

« ..... (sans changement jusqu'à)

— M. Merchichi Ahmed, représentant du ministre chargé du travail ;

— Mlle. Sellam Hadjira, représentante du ministre chargé des finances ;

..... (Le reste sans changement) ..... ».

Downloaded from : [www.Lkeria.com](http://www.Lkeria.com)

Juridique immobilier