

Décret exécutif n° 2006-366 du 26 Ramadhan 1427 correspondant au 19 octobre 2006 fixant les conditions et les modalités de mise à disposition de locaux à usage professionnel et artisanal au profit des chômeurs promoteurs, p. 8.

Le Chef du Gouvernement,

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

Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;

Vu la loi n° 84-17 du 7 juillet 1984, modifiée et complétée, relative aux lois de finances ;

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

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière ;

Vu l'ordonnance n° 2005-05 du 18 Joumada Ethania 1426 correspondant au 25 juillet 2005 portant loi de finances complémentaire pour 2005, notamment son article 9 ;

Vu la loi n° 2005-16 du 29 Dhou El Kaada 1426 correspondant au 31 décembre 2005 portant loi de finances pour 2006, notamment son article 53 ;

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

Vu le décret présidentiel n° 2006-176 du 27 Rabie Ethani 1427 correspondant au 25 mai 2006 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 ;

Vu le décret exécutif n° 94-188 du 26 Moharram 1415 correspondant au 6 juillet 1994, complété, portant statut de la caisse nationale d'assurance-chômage ;

Vu le décret exécutif n° 96-296 du 24 Rabie Ethani 1417 correspondant 8 septembre 1996, modifié et complété, portant création et fixant le statut de l'agence nationale du soutien à l'emploi des jeunes ;

Vu le décret exécutif n° 2004-14 du 29 Dhou El Kaada 1424 correspondant au 22 janvier 2004 portant création et fixant le statut de l'agence nationale de gestion du micro-crédit ;

Décrète :

Article 1er. - En application des dispositions de l'article 9 de la loi de finances complémentaire pour 2005, le présent décret a pour objet de fixer les modalités de mise à disposition de locaux à usage professionnel et artisanal

au profit des chômeurs promoteurs.

CHAPITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. - Sont concernés par les dispositions du présent décret, les locaux résultant:

- des opérations d'aménagement et de réhabilitation des actifs résiduels des aswaks et des entreprises de distribution des galeries algériennes dissoutes;

- des programmes neufs.

Art. 3. - Les locaux prévus à l'article 2 ci-dessus sont mis à la disposition des bénéficiaires sous forme de location ou de location-vente.

Art. 4. - Conformément aux dispositions de l'article 9 de la loi de finances complémentaire pour 2005, la gestion des locaux prévus à l'article 2 ci-dessus est confiée aux communes sur la base d'une convention établie entre le directeur des domaines territorialement compétent et le président de l'assemblée populaire communale concernée.

Le modèle-type de convention prévue ci-dessus est joint en annexe 1 du présent décret.

CHAPITRE II DE LA LOCATION

Art. 5. - La location est formalisée par un contrat entre le président de l'assemblée populaire communale concernée et le bénéficiaire.

Le contrat doit préciser, notamment, le caractère suspensif de la location dans le cas de non-règlement de trois (3) mensualités consécutives.

Le modèle-type de contrat de location est joint en annexe 2 du présent décret.

Art. 6. - La durée du contrat de location est fixée à trois (3) ans renouvelable par tacite reconduction.

Art. 7. - Le bénéficiaire de la location peut, à tout moment, opter pour la location-vente dans le cadre des dispositions du présent décret.

Lorsque le locataire opte pour la location-vente, il bénéficie de la défalcation des loyers versés du prix de cession.

Art. 8. - Le loyer est fixé par l'administration des domaines territorialement compétente par référence au marché.

Le loyer se compose de la valeur locative du bien et des charges communes.

Toutefois, le locataire n'est astreint qu'au paiement d'un pourcentage d'un loyer conformément à l'annexe 3 du présent décret.

Art. 9. - Le produit de la location est perçu par l'inspecteur des

domaines territorialement compétent, qui l'impute au compte de la commune concernée.

Art. 10. - Le loyer est exigible à terme échu.

CHAPITRE III DE LA LOCATION-VENTE

Art. 11. - La location-vente est formalisée par contrat entre l'administration des domaines et le bénéficiaire.

Le contrat doit préciser, notamment, le caractère suspensif de la location-vente dans le cas de non règlement de la totalité du prix du local.

Le modèle-type de contrat de location-vente est joint en annexe 4 du présent décret.

Art. 12. - La durée du contrat de location-vente est fixée à dix (10) années à compter de la date de signature dudit contrat.

Art. 13. - Le prix de cession des locaux neufs est fixé au coût de réalisation majoré de 10 %.

Le prix de cession des locaux prévus au 1er tiret de l'article 2 ci-dessus est fixé par l'administration des domaines par référence au coût de réalisation des locaux neufs majoré de 10 %.

Art. 14. - Le produit de la location-vente est perçu par l'inspecteur des domaines territorialement compétent, qui l'impute au compte de la commune concernée.

Art. 15. - Tout postulant à l'acquisition d'un local dans le cadre du présent décret est tenu de s'acquitter d'un apport initial de 5 % minimum du prix du local.

Art. 16. - Dans tous les cas, le montant du prix du local, après déduction de l'apport initial, doit être réglé par le bénéficiaire sur une période n'excédant pas la durée du contrat de location-vente.

Ce montant atermoyé s'effectue suivant un échéancier faisant ressortir le montant à régler mensuellement sur la période retenue.

CHAPITRE IV DES MODALITES DE MISE EN OEUVRE

Art. 17. - Peuvent bénéficier de la mise à disposition des locaux cités à l'article 2 ci-dessus les personnes âgées de dix huit (18) à cinquante (50) ans titulaires d'une attestation d'éligibilité aux dispositifs de promotion de l'emploi.

Art. 18. - Sont éligibles aux dispositions du présent décret les promoteurs qui emploient au minimum deux (2) personnes et ce, à l'exception de ceux qui exercent des activités individuelles.

La priorité est accordée aux projets à promouvoir devant générer un nombre important d'emplois.

Art. 19. - Les dispositions du présent décret concernent exclusivement les activités de production de biens, de services et de l'artisanat.

Art. 20. - Sont exclues du bénéfice de ces locaux, les personnes possédant un local ou ayant déjà bénéficié d'une aide de l'Etat dans le cadre de l'acquisition de locaux à usage commercial, professionnel ou artisanal.

Art. 21. - Les postulants au bénéfice des locaux doivent introduire une demande, selon le cas, auprès de:

- l'agence nationale de soutien à l'emploi des jeunes (ANSEJ),
- la caisse nationale de l'assurance-chômage (CNAC),
- l'agence nationale de gestion du micro-crédit (ANGEM).

L'organisme concerné dépose, dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de sa saisine, auprès du comité de wilaya, le dossier du postulant composé de:

- la demande d'acquisition ou de location d'un local,
- la déclaration sur l'honneur attestant qu'il n'est pas propriétaire d'un local, qu'il n'a pas bénéficié de l'aide de l'Etat et qu'il n'a pas postulé dans une autre wilaya,
- l'attestation d'éligibilité du postulant au dispositif de l'organisme de promotion de l'emploi qui présente son dossier.

Art. 22. - Il est créé un comité de wilaya chargé notamment:

- du traitement des dossiers qui lui sont soumis et d'arrêter la liste de bénéficiaires de locaux selon les dispositions du présent décret,
- de l'établissement des situations mensuelles de ses travaux,
- de l'examen des recours éventuels.

Art. 23. - Le comité de wilaya, présidé par le wali ou son représentant, est composé:

- du président de l'assemblée populaire de wilaya ou de son représentant;
- du directeur des domaines de wilaya;
- du directeur de la planification et de l'aménagement du territoire de wilaya;
- du directeur de l'emploi de wilaya;
- du directeur de la petite et moyenne entreprise et de l'artisanat de wilaya;
- du chef de daïra concernée;
- du directeur d'antenne de l'agence nationale de soutien à l'emploi des jeunes;
- du coordonnateur de wilaya de l'agence nationale de gestion du micro-crédit;
- du chef d'agence de wilaya de la caisse nationale de l'assurance-chômage;
- du chef d'agence de wilaya de l'agence nationale de l'emploi;
- du président de l'assemblée populaire communale concernée et de trois

(3) membres élus de la même assemblée populaire communale.

Art. 24. - Le comité de wilaya est doté d'un secrétariat, assuré par les services de la wilaya, chargé notamment:

- de la réception des dossiers déposés par les institutions chargées de l'accompagnement,

- de la préparation des réunions du comité de wilaya.

Art. 25. - Le comité se réunit autant de fois que de besoin sur convocation de son président.

Il dispose d'un délai de trente (30) jours pour statuer sur les demandes qui lui sont présentées par les organismes cités à l'article 21 ci-dessus.

Les décisions du comité de wilaya font l'objet de procès-verbaux.

Art. 26. - La liste des bénéficiaires est affichée au niveau de l'institution et de la commune concernées.

Art. 27. - En cas de rejet de sa demande, le postulant dispose d'un délai de quinze (15) jours, à compter de la date d'affichage de la liste des bénéficiaires, pour introduire un recours auprès du comité de wilaya.

Art. 28. - Le comité de wilaya est tenu de statuer sur le recours dans un délai de vingt et un (21) jours à partir de la date de son dépôt.

Art. 29. - Après expiration des délais de recours, tels que précisés aux articles 27 et 28, il est procédé, par les services compétents, à la formalisation du contrat de location ou de location-vente.

Art. 30. - Tout chômeur promoteur ne peut déposer qu'une seule demande d'acquisition d'un local auprès d'un des organismes cités à l'article 21 ci-dessus, et dans une seule wilaya.

CHAPITRE V DES SANCTIONS ET DES REGULARISATIONS

Art. 31. - Toute fausse déclaration du postulant est passible des sanctions conformément aux dispositions du code pénal.

Art. 32. - Toute personne qui facilite indûment, à quelque titre que ce soit, l'obtention d'un local, est passible de sanctions conformément aux dispositions du code pénal.

Art. 33. - Les bénéficiaires des locaux attribués avant la publication du présent décret au Journal officiel seront régularisés par l'établissement d'un contrat de location ou de location-vente conformément aux dispositions du présent décret.

Art. 34. - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 26 Ramadhan 1427 correspondant au 19 octobre 2006.

ANNEXE 1
CONVENTION CONFIAIT A LA COMMUNE LA GESTION DES LOCAUX
A USAGE PROFESSIONNEL ET ARTISANAL DU DOMAINE PRIVE
DE L'ETAT DESTINES A ETRE MIS A LA DISPOSITION
DES CHOMEURS PROMOTEURS

L'an.....

Et le.....

Entre,

Le directeur des domaines de la wilaya de.....,
agissant pour le compte de l'Etat,

d'une part,

Et,

La commune de.....représentée par le président de
l'assemblée populaire communale; Mr (Mme ou Melle ou MM).....
désigné(e) ci-après, le gestionnaire,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit:

Article 1er. - En application des dispositions de l'article 4 du décret
exécutif n° 2006-366 du 26 Ramadhan 1427 correspondant au 19 octobre 2006,
susvisé, l'Etat confie à la commune de....., la gestion des
locaux à usage professionnel et artisanal devant être mis à la disposition des
chômeurs promoteurs.

Art. 2. - Les locaux objet du présent contrat sont au nombre
de....., et sont situés à..... tels que désignés dans
l'état annexé à la présente convention.

Art. 3. - Le produit de la location est recouvert par l'inspecteur des
domaines territorialement compétent et imputé au budget de la commune
de.....

Art. 4. - Le gestionnaire ne peut procéder à l'attribution desdits locaux
que sur décision prise par le comité de wilaya prévu par le décret exécutif
2006-366 du 26 Ramadhan 1427 correspondant au 19 octobre 2006, susvisé.

Dans ce cas, le gestionnaire est tenu de conclure un contrat de location
avec chaque bénéficiaire d'un local, d'une durée de trois (3) années,
renouvelable par tacite reconduction.

Art. 5. - Le gestionnaire agissant pour le compte de l'Etat est tenu:

- d'établir un état des lieux contradictoire des locaux;
- d'appliquer les décisions d'attribution décidées par le comité de wilaya

susvisé;

- de suivre et de contrôler les conditions d'occupation des locaux et des parties communes;

- d'assurer la surveillance et l'entretien des locaux et des parties communes;

- de reprendre possession des locaux libérés en cas de non-renouvellement ou de résiliation du contrat de location ou de location-vente.

Art. 6. - L'administration des domaines se réserve le droit d'exercer un contrôle permanent sur les conditions d'occupation de ces locaux.

Art. 7. - Toute modification de l'une des dispositions de la présente convention fera l'objet d'un avenant qui sera passé dans les mêmes formes.

Art. 8. - La présente convention entrera en vigueur dès sa signature par les deux parties.

Fait à Alger, le.....

Le gestionnaire.

Le directeur des domaines
de la wilaya de.....

ANNEXE 2
Modèle-type du contrat de location

L'an.....

Et le.....

Entre

1. Le président de l'assemblée populaire communale de la commune de..... (Mme ou Melle ou Mr) agissant pour le compte de l'Etat, désigné(e) sous le terme le bailleur,

d'une part,

et

2. (Madame ou Melle ou Monsieur), né(e)
le..... à.....,

bénéficiaire de la décision d'affectation du local du comité de wilaya n°..... du..... (Joindre les références de l'agrément fourni par l'organisme de soutien de l'emploi), désigné(e) sous le terme le "locataire",

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit:

Article 1er. - Le bailleur donne en location, au profit du locataire cité ci-dessus, le local identifié dans le présent contrat conformément aux dispositions du décret exécutif n° 2006-366 du 26 Ramadhan 1427 correspondant au 19 octobre 2006 fixant les conditions et les modalités de mise à disposition de locaux à usage professionnel et artisanal au profit des chômeurs promoteurs.

Art. 2. - Le locataire déclare avoir pris connaissance des textes régissant la location et accepte expressément les conditions prévues dans le présent contrat.

Art. 3. - La description du local est la suivante:

- localisation: (adresse précise).....
- consistance:
- surface:

Art. 4. - Le locataire déclare accepter les conditions de location, objet du présent contrat pour une durée de trois (3) années, renouvelable par tacite reconduction.

Art. 5. - La présente location est consentie moyennant un loyer mensuel de..... DA (en chiffres et en lettres), dont le locataire n'est astreint au paiement que d'un pourcentage progressif déterminé comme suit:

Année	Montant loyer mensuel	Correspondant à
1ère année		10 % du loyer
2ème année		15 % du loyer
3ème année		20 % du loyer
4ème année		30 % du loyer
5ème année		45 % du loyer
6ème année		60 % du loyer
7ème année		75 % du loyer
8ème année		90 % du loyer

9ème année	!	!	100 % du loyer
------------	---	---	----------------

Art. 6. - Le locataire s'engage à verser régulièrement, à terme échu, le montant de chaque mensualité, sans besoin d'injonction.

Art. 7. - Le non-paiement par le locataire de trois (3) mensualités consécutives entraîne la résiliation du contrat de location aux torts exclusifs du locataire.

Art. 8. - Durant la période de location, le locataire s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les réparations intérieures à son local sans solliciter l'intervention de l'Etat.

Art. 9. - Le présent contrat entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les parties.

Fait à....., le.....

Le bailleur

Lu et approuvé,
Le locataire

Annexe 3
LOYERS DEVANT ETRE VERSES PAR LE LOCATAIRE.

Première période:

correspondant à la 1ère durée du contrat (3 années)

Première année	!	!	10 % du loyer et charges
Deuxième année	!	!	15 % du loyer et charges
Troisième année	!	!	20 % du loyer et charges

Deuxième période:

correspondant à la 2ème durée du contrat (3 années)

Quatrième année	!	!	30 % du loyer et charges
Cinquième année	!	!	45 % du loyer et charges
Sixième année	!	!	60 % du loyer et charges

Troisième période:

correspondant à la 3ème durée du contrat (3 années)

Septième année	!	75 % du loyer et charges
	!	
Huitième année	!	90 % du loyer et charges
	!	
Neuvième année	!	100 % du loyer et charges

A la neuvième année, il est fait application du loyer du marché.

Annexe 4
Modèle-type du contrat de location-vente

L'an.....

Et le.....

Entre

1. L'Etat, représenté par le directeur des domaines de la wilaya de.....

d'une part, et

2. (Monsieur, Madame ou Melle)..... né(e)
le..... à..... bénéficiaire de la décision
d'affectation du local du comité de wilaya n°..... du.....
(joindre les références de l'agrément fourni par l'organisme de soutien de
l'emploi),

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit:

Article 1er. - L'Etat consent à mettre en location-vente, au profit du locataire cité ci-dessus, le local identifié dans le présent contrat conformément aux dispositions du décret exécutif n° 2006-366 du 26 Ramadhan 1427 correspondant au 19 octobre 2006, fixant les conditions et les modalités de mise à disposition de locaux à usage professionnel et artisanal au profit des chômeurs promoteurs.

Art. 2. - Le locataire acquéreur déclare avoir pris connaissance des textes régissant la location-vente et accepte expressément les conditions prévues dans le présent contrat.

Art. 3. - La description du local est la suivante:

- localisation: (adresse précise):
- consistance:
- surface:

Art. 4. - Le locataire-acquéreur déclare accepter le prix de cession, objet du présent contrat, à..... DA (en chiffres et en lettres).

Ce prix est définitif et n'est susceptible d'aucune modification.

Art. 5. - Le locataire acquéreur est tenu au versement du montant de..... DA représentant l'apport initial du montant total de la vente.

Art. 6. - Le montant restant du prix dû par le locataire-acquéreur, après déduction du montant de l'apport initial personnel, est de..... DA (en chiffres et en lettres).

Art. 7. - Le délai de paiement du montant restant du prix du local mentionné ci-dessus, après déduction de l'apport initial personnel, est fixé à dix (10) années.

L'échéancier annexé au présent contrat détermine le montant à payer mensuellement par le locataire acquéreur jusqu'à la date limite du délai retenu.

Art. 8. - Le présent contrat a un caractère suspensif et ne consacre pas le transfert de propriété du local, objet de la présente location-vente, au locataire-acquéreur.

Art. 9. - Le locataire-acquéreur s'engage à verser régulièrement, à terme échu, le montant de chaque mensualité, sans besoin d'injonction, selon l'échéancier convenu.

Art. 10. - L'échéancier de paiement convenu entre les parties n'est pas susceptible de révision dans le sens d'une extension de la période de paiement initialement convenue dans le présent contrat.

Art. 11. - Le locataire-acquéreur s'interdit toute transaction ou location sur le local objet du présent contrat pendant la période de la location-vente à compter de la date de l'établissement dudit contrat.

Art. 12. - Le transfert de propriété du local, objet du présent contrat de location-vente, s'effectue au terme du paiement, par le locataire-acquéreur, de la totalité du prix de vente du local.

Art. 13. - Le locataire-acquéreur est tenu, à compter de la date de signature du présent contrat, au respect des règles de copropriété.

Art. 14. - Le non-paiement par le locataire acquéreur de trois (3) mensualités consécutives entraîne l'application d'une pénalité de retard de 5% du montant de la mensualité impayée.

Le non-paiement de six (6) mensualités consécutives entraîne la résiliation du présent contrat aux torts exclusifs du bénéficiaire. Dans ce cas, le locataire-acquéreur est mis dans l'obligation de restituer le local

objet du présent contrat.

Art. 15. - Le non-respect par le locataire-acquéreur de l'une des obligations prévues par le présent contrat et/ou de celles qui sont énoncées par le décret exécutif n° 2006-366 du 26 Ramadhan 1427 correspondant au 19 octobre 2006 cité ci-dessus, entraîne la résiliation du présent contrat aux torts exclusifs de ce dernier.

Art. 16. - La résiliation du contrat de location-vente, aux torts exclusifs du locataire-acquéreur, entraîne l'exclusion de ce dernier du local. L'Etat procède, après récupération du local, au remboursement de l'apport initial versé par le locataire-acquéreur après déduction, à la source, des mensualités non payées, des frais des réparations et des dégradations éventuelles causées au local ainsi que l'ensemble des frais de justice, s'il y a lieu.

Art. 17. - Durant la période couvrant le délai de paiement des échéances, le locataire-acquéreur s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les réparations intérieures à son local sans solliciter l'intervention de l'Etat.

Art. 18. - Le présent contrat entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les parties.

Fait à....., le.....

Le directeur des domaines.

Lu et approuvé,
Le locataire acquéreur.