

Décret exécutif n° 2007-23 du 9 Moharram 1428 correspondant au 28 janvier 2007 fixant les modalités de rétrocession ou de concession des terrains situés à l'intérieur des zones d'expansion et sites touristiques, p. 4.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport conjoint des ministres du tourisme et des finances,

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

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° 90-29 du 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et l'urbanisme;

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

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

Vu la loi n° 2003-01 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative au développement durable du tourisme;

Vu la loi n° 2003-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques;

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

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 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° 98-70 du 24 Chaoual 1418 correspondant au 21 février 1998 portant création de l'agence nationale du développement et fixant ses statuts;

Décrète:

Article 1er. - En application des dispositions de l'article 25 de la loi n° 2003-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003, susvisée, le présent décret a pour objet de fixer les modalités de rétrocession ou de concession des terrains situés à l'intérieur des zones d'expansion et sites touristiques.

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. - Sous réserve des dispositions de l'article 11 de l'ordonnance n° 2006-11 du 30 août 2006, susvisée, les terrains constituant le foncier touristique constructible, au sens de l'article 20 de la loi n° 2003-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003, susvisée, prévus par le plan d'aménagement touristique, peuvent faire l'objet de rétrocession ou de concession conformément aux dispositions du présent décret.

Art. 3. - En vue de servir d'assiette à la réalisation des programmes d'investissement, les terrains retenus par le plan d'aménagement touristique sont cédés ou affectés par l'Etat à l'agence nationale de développement du tourisme par accord amiable entre les ministres chargés du tourisme et des finances dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur en la matière.

Art. 4. - Conformément aux dispositions de l'article 26 de la loi n° 2003-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003, susvisée, les terrains, objet du présent décret, ne peuvent être rétrocédés par l'agence nationale de développement du tourisme ou concédés par l'administration des domaines qu'après leur aménagement définitif dans le respect de leur vocation telle que retenue par le plan d'aménagement touristique.

A l'issue des travaux d'aménagement définitif de la zone d'expansion touristique, un certificat d'exécution des travaux est délivré par l'assemblée populaire communale concernée.

Art. 5. - Il est entendu, au sens du présent décret, par aménagement définitif, l'ensemble des opérations de délimitation des terrains et des viabilités en matière d'assainissement, d'AEP, d'éclairage public, de voirie et d'espaces verts.

Art. 6. - Lorsque les opérations d'aménagement définitif des terrains destinés aux programmes d'investissement sont clôturées, l'agence nationale de développement du tourisme porte, par tous moyens de communication à la connaissance des investisseurs intéressés, les renseignements sur la zone d'expansion et le site touristique en question, le ministre chargé du tourisme préalablement informé.

Dans ce cadre, elle est tenue de mettre à la disposition des investisseurs, aux fins de consultation, le dossier d'investissement qui doit comporter l'ensemble des informations et données qui permettent l'identification et la connaissance suffisante des terrains concernés, dont notamment:

- l'emplacement des terrains dans la zone en question,
- le prix de cession des terrains ou le montant de la concession,
- la superficie des terrains et les avantages d'aménagement qui en découlent,
- les projets prévus par le plan d'aménagement touristique et les programmes d'investissement,

- les accès, les raccordements aux réseaux ainsi que les servitudes,
- les aides et soutiens financiers éventuels accordés par l'Etat.

CHAPITRE II DES MODALITES DE RETROCESSION OU DE CONCESSION DES TERRAINS

Art. 7. - Toutes demandes d'acquisition ou de concession des terrains situés dans les zones d'expansion et sites touristiques doivent être déposées auprès du ministre chargé du tourisme.

Il en est délivré un accusé de réception.

Art. 8. - La demande d'acquisition ou de concession doit être accompagnée d'un dossier comprenant:

- les nom, prénom et domicile du demandeur et pour les personnes morales la raison sociale ainsi que l'adresse de son siège social,
- une demande comprenant le formulaire dûment renseigné et précisant la localisation et la superficie du ou des terrains demandés,
- une étude technico-économique comprenant le programme détaillé de réalisation du projet,
- un devis estimatif et descriptif des travaux à réaliser, un planning de réalisation des travaux,
- un plan de financement du projet,
- l'engagement du demandeur à réaliser le projet dans les délais prescrits par le cahier des charges et dans le respect de la vocation touristique du terrain.

Art. 9. - La demande d'acquisition ou de concession, accompagnée du dossier d'investissement, est soumise par le ministre du tourisme à la commission ad hoc prévue ci-dessous, pour étude et approbation, dans un délai de huit (8) jours à compter de la date de dépôt de la demande.

Art. 10. - La commission ad hoc est tenue de rendre son avis technique dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de sa saisine par le ministre du tourisme.

Art. 11. - En cas de pluralité de demandes portant sur un même terrain, la commission doit consentir la priorité à la demande qui présente les caractéristiques suivantes:

- la nature du projet,
- le niveau financier important de l'investissement,
- le nombre d'emplois à créer,
- l'intégration du projet à l'environnement et les mesures prévues pour la protection du milieu,

- l'impact du projet sur le développement local.

Art. 12. - La commission ad hoc peut rendre les avis techniques suivants:

- un avis favorable,
- un avis favorable assorti de conditions à remplir par le demandeur,
- un avis défavorable.

Art. 13. - Après avis favorable de la commission ad hoc, le ministre chargé du tourisme informe le demandeur, par lettre recommandée avec accusé de réception, de l'acceptation de sa demande; copie est transmise, selon le cas, à l'agence nationale de développement du tourisme et l'administration des domaines pour la formalisation des actes de cession ou de concession.

Art. 14. - La demande d'acquisition ou de concession peut être refusée:

- lorsque la demande ne répond pas aux conditions fixées par le présent décret,
- lorsque le demandeur a fait l'objet d'une résiliation de contrat de vente ou de retrait définitif d'une concession,
- lorsque le projet présenté par le demandeur est incompatible avec les prescriptions du plan d'aménagement touristique.

Art. 15. - Le refus doit être motivé et notifié au demandeur dans un délai de quinze (15) jours à compter de la prononciation de l'avis de la commission ad hoc.

Art. 16. - Le demandeur peut introduire un recours écrit auprès du ministre chargé du tourisme dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de notification de la décision de refus.

Art. 17. - Le ministre chargé du tourisme statue sur le recours dans un délai de quinze (15) jours à compter de la date de réception du recours.

Art. 18. - Lorsque le projet est retenu, le demandeur est tenu, selon le cas, de procéder au versement:

- du prix de vente du terrain en cas de cession du terrain,
- de la redevance conformément aux dispositions de l'article 62 de la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 ainsi que de l'article 156 du décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991, susvisés.

En cas de concession, la redevance est versée à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente.

Art. 19. - L'acte de cession est établi en la forme authentique dans les formes prescrites par la législation en vigueur.

Art. 20. - L'acte de concession est établi par l'administration des domaines conformément aux dispositions de la législation en vigueur.

Art. 21. - Sous peine de résiliation du contrat de vente ou de retrait de la concession, le bénéficiaire d'un terrain dans le cadre du présent décret est tenu à la réalisation du projet retenu dans le délai fixé par le cahier des charges.

Art. 22. - La cession ou la concession des terrains est soumise à des prescriptions définies par un cahier des charges dont les modèles-type sont annexés au présent décret.

Le cahier des charges est joint à l'acte de cession ou de concession.

Art. 23. - La concession des terrains est consentie à titre précaire et révocable pour une durée de vingt (20) ans, renouvelable.

Art. 24. - A l'expiration du délai fixé à l'article 23 ci-dessus, le concessionnaire peut solliciter un renouvellement, au moyen d'une demande déposée auprès du ministre chargé du tourisme, au moins douze (12) mois avant l'expiration de la durée de la concession.

Art. 25. - La demande de renouvellement de la concession est soumise à l'examen et à l'approbation de la commission ad hoc prévue par l'article 26 du présent décret.

Le renouvellement de la concession intervient après constat de l'un des cas suivants:

- non-achèvement du projet pour cas de force majeure;
- extension, modernisation et réalisation de projets complémentaires conformément au plan d'aménagement touristique.

La concession ne peut en aucun cas être renouvelée par tacite reconduction.

CHAPITRE III DE LA COMMISSION AD HOC

Art. 26. - Il est institué auprès du ministre chargé du tourisme, une commission ad hoc chargée de se prononcer sur les projets présentés par les demandeurs d'acquisition ou de concession de terrains situés à l'intérieur des zones d'expansion et sites touristiques.

Art. 27. - La commission ad hoc, présidée par le ministre chargé du tourisme ou son représentant, est composée des membres suivants:

- le représentant du ministre des finances;
- le représentant du ministre de l'intérieur et des collectivités locales;
- le représentant du ministre des participations et de la promotion des investissements;
- le représentant du ministre de l'habitat et de l'urbanisme;
- le représentant du ministre des travaux publics;
- le représentant du ministre de l'environnement et de l'aménagement du territoire;
- le directeur général de l'agence nationale du développement de l'investissement;

- le directeur général de l'agence nationale du développement du tourisme.

La commission peut faire appel, lors de ses travaux, à toute personne compétente à l'effet de l'éclairer dans ses délibérations.

Le secrétariat de la commission est assuré par les services du ministère du tourisme.

Art. 28. - La commission se réunit sur convocation de son président.

La liste nominative des membres est fixée par arrêté du ministre du tourisme sur proposition des autorités dont il relève pour un mandat renouvelable de trois (3) ans.

Les convocations sont adressées aux membres quinze (15) jours au moins avant la date de la réunion, accompagnées des dossiers inscrits à l'ordre du jour.

Art. 29. - La commission ne peut valablement délibérer qu'en présence de la moitié, au moins, de ses membres.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion a lieu dans les huit (8) jours qui suivent. Dans ce cas, la commission peut valablement délibérer quel que soit le nombre des membres présents.

Les délibérations sont prises à la majorité simple des voix des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

Art. 30. - Les délibérations de la commission sont consignées sur des procès-verbaux transcrits sur un registre spécial coté et paraphé.

Art. 31. - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 9 Moharram 1428 correspondant au 28 janvier 2007

Abdelaziz BELKHADEM.

ANNEXE I

MODELE-TYPE DU CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA CESSION DES TERRAINS SITUES A L'INTERIEUR DES ZONES D'EXPANSION ET SITES TOURISTIQUES

Article 1er. - Le présent cahier des charges fixe les droits et les obligations de l'agence nationale du développement du tourisme et de l'acquéreur.

Art. 2. - L'acquéreur est tenu de demander le permis de construire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date d'établissement de l'acte de cession.

Art. 3. - Le délai de réalisation du projet est fixé à....., et ce, à compter de la date d'obtention du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le cessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Art. 4. - Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Art. 5. - L'acquéreur est tenu de verser l'intégralité du prix de cession, majoré des droits et taxes exigibles, à l'agence nationale du développement du tourisme.

Il s'acquittera du prix total de la cession selon les modalités suivantes:

- paiement au comptant,
- paiement à tempérament selon un échéancier établi par les deux parties.

Art. 6. - L'acquéreur est censé bien connaître le terrain acquis.

Il le prend dans l'état où il le trouve au jour du transfert de propriété sans pouvoir exercer aucun recours contre l'agence nationale du développement du tourisme pour quelque cause que ce soit et notamment pour mauvais état du sol ou du sous-sol.

Art. 7. - 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 existeraient ou pourraient être découverts sur ou sous le terrain.

En cas de découverte de cette nature, l'acquéreur devra, sous peine de dommages et intérêts, en informer immédiatement l'agence nationale de développement du tourisme.

Art. 8. - L'acquéreur ne peut, sous peine de déchéance, céder, louer ou faire don du terrain qu'il a acquis qu'après réalisation du projet pour lequel il lui a été cédé.

Art. 9. - L'acquéreur s'engage à se conformer aux prescriptions du plan d'aménagement touristique relatif à la zone d'expansion et du site touristique concerné.

Art. 10. - L'acquéreur s'engage à mettre en place, sous son entière responsabilité, les moyens humains et matériels nécessaires à la réalisation de son projet.

Il a la charge des réparations des dégâts éventuels causés par ses entrepreneurs sur les équipements et ouvrages existants.

Art. 11. - L'acquéreur s'engage à réaliser son projet dans le respect de l'environnement et en préservant la zone d'expansion ou le site touristique contre toutes formes de pollution et de dégradation des ressources naturelles et culturelles.

Art. 12. - Les actions ou les travaux entrepris à des fins autres que ceux prévus par le présent cahier des charges sont interdits notamment:

- les constructions légères ayant un caractère précaire sauf pendant la période des chantiers;

- les forages et/ou puits sauf sur autorisation exceptionnelle des services compétents;

- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux de construction.

Art. 13. - L'administration chargée du tourisme peut, à tout moment procéder au contrôle des travaux en cours et s'assurer de leur conformité aux plans homologués.

En cas de constatation de la non-conformité de travaux réalisés aux plans homologués, l'agence nationale du développement du tourisme fait application des dispositions des articles 37, 39 et 40 de la loi n° 2003-03 du 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques, et adresse à l'acquéreur une mise en demeure d'avoir à suspendre les travaux et à les corriger conformément aux plans approuvés dans un délai maximal de trente (30) jours.

Art. 14. - L'agence nationale du développement du tourisme peut assurer dans le cadre de ses missions l'appui et l'assistance de l'acquéreur dans la réalisation de son projet.

Art. 15. - Si l'acquéreur renonce à son projet d'investissement ou s'il s'avère être incapable de le mener à terme, l'agence nationale du développement du tourisme reprend possession du projet par les voies de droit et le met en vente, dans ce cas, aux enchères publiques et ce, conformément aux prescriptions du plan d'aménagement touristique.

Art. 16. - En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des charges ou de modification du projet tendant à y inclure des activités non agréées ou non autorisées et après deux (2) mises en demeure adressées à l'acquéreur, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses, la résiliation est poursuivie par voie judiciaire par l'agence nationale du développement du tourisme.

Art. 17. - L'acquéreur est responsable de tout préjudice causé aux tiers du fait de la concession. Il lui appartiendra de contracter, à cet effet, toutes assurances prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 18. - L'acquéreur supportera les impôts, taxes et autres frais occasionnés par la concession, à l'exception de ceux pour lesquels il bénéficie d'une exemption dans le cadre des avantages qui lui sont accordés conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 19. - Sous peine de la résiliation du contrat de vente, l'acquéreur est tenu à la réalisation de son projet dans le délai fixé à l'article 3 ci-dessus.

Art. 20. - L'acquéreur déclare qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Fait à Alger, le.....

Pour l'agence nationale
du développement du tourisme

Pour l'acquéreur

Lu et approuvé

Lu et approuvé

ANNEXE II

MODELE-TYPE DU CAHIER DES CHARGES RELATIF A LA CONCESSION
DES TERRAINS SITUES A L'INTERIEUR DE LA ZONE
D'EXPANSION ET SITES TOURISTIQUES

Article 1er. - Le présent cahier des charges fixe les droits et les obligations de l'autorité concédante et du concessionnaire.

Art. 2. - Le concessionnaire est tenu de demander le permis de construire dans un délai de trois (3) mois à compter de la date d'établissement de l'acte de concession.

Art. 3. - Le délai de réalisation du projet est fixé à....., et ce à compter de la date d'obtention du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le concessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Art. 4. - Le concessionnaire s'acquitte d'une redevance locative annuelle d'un montant de..... conformément à la réglementation en vigueur, fixée par l'administration des domaines.

Cette redevance est versée à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente.

Art. 5. - La présente concession est accordée pour une durée de vingt (20) ans renouvelable, à l'expiration de laquelle le concessionnaire peut solliciter un renouvellement, au moyen d'une demande déposée auprès du ministre chargé du tourisme, au moins douze (12) mois avant la date d'expiration de la durée de la concession.

Art. 6. - La demande de renouvellement de la concession est soumise à l'examen et à l'approbation de la commission ad hoc prévue par le décret exécutif n° 2007-23 du 9 Moharram 1428 correspondant au 28 janvier 2007 fixant les modalités de rétrocession ou de concession des terrains situés à l'intérieur des zones d'expansion et sites touristiques.

Le renouvellement de la concession intervient après constat de l'un des cas suivants:

- non-achèvement du projet pour cas de force majeure;
- extension, modernisation et réalisation des projets complémentaires conformément au plan d'aménagement touristique.

La concession ne peut en aucun cas être renouvelée par tacite

reconduction.

Art. 7. - Le concessionnaire s'engage à mettre en place, sous son entière responsabilité, les moyens humains et matériels nécessaires à la réalisation de son projet.

Le concessionnaire aura la charge des réparations des dégâts éventuels causés par ses entrepreneurs sur les équipements et ouvrages existants.

Art. 8. - Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet dans le respect de l'environnement et en préservant la zone d'expansion ou site touristique contre toutes les formes de pollution et de dégradation des ressources naturelles et culturelles.

Art. 9. - Le concessionnaire s'engage à se conformer aux prescriptions du plan d'aménagement touristique relatif à la zone d'expansion et site touristique concerné.

Art. 10. - Les actions ou les travaux entrepris à des fins autres que ceux prévus par le présent cahier des charges sont interdits notamment:

- les constructions légères ayant un caractère précaire sauf pendant la période des chantiers;

- les forages et/ou puits sauf sur autorisation exceptionnelle des services compétents;

- l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux de construction.

Art. 11. - L'agence nationale de développement du tourisme peut assurer, dans le cadre de ses missions, l'appui et l'assistance du concessionnaire dans la réalisation de son projet.

Art. 12. - L'administration chargée du tourisme peut à tout moment procéder au contrôle des travaux en cours et s'assurer de leur conformité aux plans homologués.

En cas de constatation de la non-conformité de travaux réalisés aux plans homologués, l'administration chargée du tourisme fait application des dispositions des articles 37, 39 et 40 de la loi n° 2003-03 du 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques, et adresse au concessionnaire une mise en demeure d'avoir à suspendre les travaux et à les corriger conformément aux plans approuvés dans un délai maximum de trente (30) jours.

Art. 13. - Si le concessionnaire renonce à son projet d'investissement ou s'il s'avère être incapable de le mener à terme, l'agence nationale de développement du tourisme est chargée pour le compte de l'Etat, de reprendre possession du projet et de le mettre en cession conformément aux prescriptions du plan d'aménagement touristique.

Art. 14. - L'inexécution totale ou partielle des obligations du présent cahier des charges, ou la modification du projet tendant à y inclure des activités non agréées ou non autorisées entraîne la déchéance du concessionnaire sur le terrain.

Art. 15. - Le concessionnaire est responsable de tout préjudice causé aux tiers du fait de la concession. Il lui appartiendra de contracter, à cet effet, toutes assurances prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 16. - Le concessionnaire supportera les impôts, taxes et autres frais occasionnés par la concession, à l'exception de ceux pour lesquels il bénéficie d'une exemption dans le cadre des avantages qui lui sont accordés conformément à la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 17. - Conformément à la législation en vigueur, l'Etat se réserve la propriété des objets d'art, d'archéologie, édifices, mosaïques, bas-reliefs, statues, médailles, vases, colonnes, inscriptions, monnaies antiques qui existeraient ou pourraient être découverts dans le terrain.

En cas de découverte de cette nature, le concessionnaire devra, sous peine de dommage et intérêts, en informer immédiatement l'autorité concédante.

Art. 18. - Sous peine de retrait de la concession, le concessionnaire est tenu à la réalisation de son projet dans le délai fixé à l'article 3 ci-dessus.

Art. 19. - Le concessionnaire déclare qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Pour l'autorité concédante

Pour le concessionnaire

Lu et approuvé

Lu et approuvé