

**Décret exécutif n° 2009-152 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.**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des finances,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2);

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, notamment son article 120;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya;

Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990, modifiée et complétée, portant orientation foncière;

Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et l'urbanisme;

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

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel;

Vu l'ordonnance n° 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° 2001-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire;

Vu l'ordonnance n° 2008-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement;

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

Vu le décret présidentiel n° 2009-129 du 2 Joumada El Oula 1430 correspondant au 27 avril 2009 portant reconduction dans leurs fonctions de membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 91-175 du 28 mai 1991 définissant les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction;

Vu le décret exécutif n° 91-176 du 28 mai 1991, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance du certificat d'urbanisme, du permis de lotir, du certificat de morcellement, du permis de construire, du certificat de conformité et du permis de démolir;

Vu le décret exécutif n° 91-177 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation du plan directeur d'aménagement et d'urbanisme et le contenu des documents y afférents;

Vu le décret exécutif n° 91-178 du 28 mai 1991 fixant les procédures d'élaboration et d'approbation des plans d'occupation des sols ainsi que le contenu des documents y afférents;

Vu le décret exécutif n° 91-454 du 23 novembre 1991, modifié et complété, fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine privé et du domaine public de l'Etat;

Vu le décret exécutif n° 2001-281 du 6 Rajab 1422 correspondant au 24 septembre 2001, modifié, relatif à la composition, à l'organisation et au fonctionnement du conseil national de l'investissement;

Vu le décret exécutif n° 2003-313 du 19 Rajab 1424 correspondant au 16 septembre 2003 fixant les conditions et modalités de reprise des terres agricoles du domaine national, intégrées dans un secteur urbanisable;

Vu le décret exécutif n° 2007-121 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant application des dispositions de l'ordonnance n° 2006-11 du 6 Chaâbane 1427 correspondant au 30 août 2006 fixant les conditions et modalités de concession et de cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement;

Après approbation du Président de la République,

Décrète :

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

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

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

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

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

Art. 6. - Les assiettes foncières susceptibles de faire l'objet de concession, dans le cadre du présent décret, doivent :

- relever du domaine privé de l'Etat;

- être non affectées ou en voie d'affectation à des services publics de l'Etat pour la satisfaction de leurs besoins;

- être situées dans des secteurs urbanisés ou urbanisables tels que définis par les instruments d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des projets d'investissement qui, en raison de leur nature, nécessitent leur implantation en dehors de ces secteurs.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- présentent un caractère prioritaire et d'importance nationale tels que les investissements productifs pouvant contribuer à la substitution aux opérations d'importation dans des secteurs stratégiques de l'économie nationale;

- participent à la satisfaction de la demande nationale de logements à travers des opérations entrant dans le cadre de la politique de l'habitat;

- sont fortement créateurs d'emplois ou de valeur ajoutée et qui se traduisent notamment par la réduction du chômage dans la région et le transfert technologique;

- contribuent au développement des zones déshéritées ou enclavées dont la liste est fixée par le conseil national de l'investissement.

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

- lorsque la concession est consentie aux enchères publiques, le montant de la redevance annuelle est celui résultant de l'adjudication;

- lorsque la concession est consentie de gré à gré, le montant de la redevance annuelle telle que fixée par l'administration des domaines doit correspondre à 1/20ème (5 %) de la valeur vénale et qui doit constituer, également, le montant de la mise à prix lorsque la concession s'opère aux enchères publiques.

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

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

Art. 17. - La concession consentie au titre du présent décret est consacrée, conformément aux dispositions de l'article 10 de l'ordonnance n° 2008-04 du 1er septembre 2008, susvisée, par un acte administratif établi par l'administration des domaines accompagné d'un cahier des charges élaboré selon les modèles-types annexés au présent décret fixant le programme précis de l'investissement ainsi que les clauses et conditions de la concession.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 23. - Toute découverte, sur le terrain concédé, de biens culturels doit être portée, par le concessionnaire, à la connaissance du directeur des domaines territorialement compétent qui en informe le directeur de la culture de wilaya, en

vue de la mise en oeuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 susvisée.

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

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

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

Ahmed

OUYAHIA.

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession aux enchères publiques de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement

#### PREAMBULE

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 2009-152 du 7 Jomada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, les clauses et conditions applicables à la concession aux enchères publiques de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation de projets d'investissement.

La concession est le contrat par lequel l'Etat confère pour une durée déterminée, la jouissance d'un terrain disponible relevant de son domaine privé, à une personne physique ou morale de droit privé, pour servir à la réalisation d'un projet d'investissement.

#### DISPOSITIONS GENERALES

##### Article 1er

Objet de la concession - Utilisation des sols

Le terrain, objet de la présente concession, est destiné à recevoir un projet d'investissement. 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 résiliation de la concession.

##### Article 2

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 des dispositions réglementaires en vigueur applicables à la zone concernée et celles prévues aux articles ci-dessous.

##### Article 3

Mode de concession

La concession a lieu par voie d'adjudication, soit aux enchères verbales, soit sur soumissions cachetées.

Elle est annoncée au moins trente (30) jours à l'avance, par des affiches et des avis insérés au moins à deux (2) reprises dans deux (2) quotidiens nationaux et, éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant notamment :

- la désignation précise et détaillée du lot de terrain, sa superficie, le règlement d'urbanisme applicable et la mise à prix de la redevance annuelle ainsi que la durée de la concession;
- le lieu d'adjudication;
- l'indication de la date d'adjudication aux enchères verbales ou de la date limite de dépôt des soumissions et celle à laquelle il est procédé au dépouillement de ces soumissions.

a) Enchères verbales :

La mise à prix, indiquée dans les affiches, est annoncée par le fonctionnaire qui préside à l'adjudication.

Les enchères sont au moins de mille dinars (1.000 DA) lorsque la mise à prix ne dépasse pas cinq cent mille dinars (500.000 DA) et de deux mille dinars (2.000 DA) lorsqu'elle dépasse cinq cent mille dinars (500.000 DA).

La concession aux enchères verbales n'est prononcée qu'autant que deux (2) bougies allumées à une minute d'intervalle se sont éteintes successivement sur une même enchère.

Si pendant la durée de ces feux il ne survient aucune enchère, l'adjudication est prononcée en faveur de celui sur l'offre duquel ils ont été allumés. L'adjudication n'est prononcée qu'autant qu'il est porté au moins une enchère sur le montant de la mise à prix, celle-ci ne peut être abaissée séance tenante.

S'il ne se produit aucune enchère, la concession est ajournée et renvoyée à une séance dont la date est fixée ultérieurement et annoncée dans les mêmes formes que la première.

Dans le cas où deux (2) ou plusieurs personnes ayant fait simultanément des enchères égales ont des droits égaux à être déclarées adjudicataires, il est ouvert de nouvelles enchères auxquelles ces personnes seront seules admises à prendre part et, si aucune enchère n'est portée, il sera procédé à un tirage au sort entre ces mêmes personnes selon le mode fixé par le président du bureau d'adjudication.

b) Soumissions cachetées :

L'offre de concession est formulée au moyen d'une soumission timbrée accompagnée d'une notice de renseignements conforme aux modèles fournis par l'administration et de la justification du versement du cautionnement visé à l'article 6 ci-dessous.

L'offre peut être envoyée ou déposée directement au siège de la direction de wilaya des domaines, désignée dans les placards publicitaires, au plus tard le dernier jour ouvrable qui précède celui de l'opération de dépouillement, avant la fermeture des bureaux. Le dépôt direct donne lieu à la remise d'un récépissé au déposant.

Si l'envoi est fait par la poste, il doit l'être par pli recommandé avec accusé de réception et sous double enveloppe, l'enveloppe intérieure portant la mention : «Soumission pour la concession de..... lot n°.....»

adjudication

du.....».

L'offre de concession emporte de droit pour le soumissionnaire, acceptation de toutes les charges et conditions imposées par le présent cahier des charges. La soumission ne peut être ni retirée ni révoquée après la date limite de dépôt indiquée dans la publicité.

c) Bureau d'adjudication - Commission d'ouverture des plis :

A la date indiquée sur les affiches et avis de presse, l'adjudication aux enchères verbales ou le dépouillement des soumissions cachetées, selon le procédé retenu, est effectué par une commission érigée en bureau d'adjudication et telle que fixée par le cahier des charges approuvé par arrêté du 5 mars 1997 portant approbation du modèle-type du cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la vente aux enchères publiques des immeubles relevant du domaine privé de l'Etat.

Si l'adjudication a lieu par soumissions cachetées, les soumissionnaires doivent, sauf empêchement de force majeure, être présents à la séance de dépouillement des offres, personnellement ou par un mandataire muni d'une procuration comme stipulé à l'article 6 ci-dessous.

La commission susvisée doit accepter l'offre unique portant sur un lot déterminé ou l'offre la plus avantageuse pour le Trésor, en cas de pluralité de soumissions portant sur un même lot.

En cas d'égalité entre les offres, les concurrents sont invités, pour les départager, à soumissionner une nouvelle fois sur place, à partir desdites offres. En l'absence de nouvelle offre, l'adjudicataire est désigné parmi les concurrents concernés au moyen d'un tirage au sort.

Le procès-verbal d'adjudication, dressé séance tenante, est signé par les membres du bureau d'adjudication (commission d'ouverture des plis) et par (l') ou (les) adjudicataire(s).

#### Article 4

##### Personnes admises à enchérir

Peuvent prendre part à l'adjudication, toutes personnes justifiant d'un domicile certain, notoirement solvables et jouissant de leurs droits civils.

#### Article 5

##### Cautionnement

Les personnes qui veulent prendre part à l'adjudication doivent verser un cautionnement de garantie représentant 10 % du montant de la mise à prix du lot dont elles désirent se rendre adjudicataires. La partie versante doit en apporter la justification en annexant la quittance qui lui a été délivrée à sa soumission ou en la présentant au bureau d'adjudication en cas d'enchères verbales, avant le début des opérations.

Ce cautionnement de garantie est versé à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente, en numéraire ou au moyen d'un chèque certifié. Le cautionnement versé par la personne déclarée adjudicataire est précompté sur le prix de l'adjudication.

Le cautionnement versé par les autres enchérisseurs est remboursé à ces derniers ou à leurs ayants droit, par le comptable qui l'a reçu, sur présentation de la

quittance ou du reçu de versement revêtu par le directeur des domaines de wilaya, d'une mention attestant que l'adjudication n'a pas été prononcée au profit du déposant.

#### Article 6 Procuration

Toute personne se présentant pour autrui doit justifier d'une procuration qui sera déposée sur le bureau d'adjudication après avoir été certifiée par le mandataire.

#### Article 7 Election de domicile

L'adjudicataire est tenu de faire, dans le procès-verbal d'adjudication, élection de domicile dans le ressort de la daïra de l'inspection des domaines territorialement compétente, faute de quoi, tous actes postérieurs lui sont valablement signifiés au siège de la commune où il a été procédé à l'adjudication.

#### Article 8 Jugement des contestations

Toutes les contestations qui peuvent s'élever au moment de l'adjudication ou à l'occasion des opérations qui en sont la suite, sur la qualité ou la solvabilité des enchérisseurs, sur la validité des enchères et sur tous autres incidents relatifs à l'adjudication, sont réglées par le président du bureau d'adjudication.

#### Article 9 Signature des actes

La minute du procès-verbal d'adjudication est signée, séance tenante, par les membres du bureau d'adjudication ainsi que par l'adjudicataire ou son représentant. Si ces derniers sont empêchés, ne peuvent ou ne savent signer, il en sera fait mention au procès-verbal.

Les pièces qui demeurent annexées au procès-verbal d'adjudication, doivent être revêtues d'une mention d'annexe signée par toutes les parties. Les renvois et apostilles sont écrits en marge des actes et sont paraphés par toutes les parties. Les mots rayés sont comptés et déclarés nuls au moyen d'une mention qui est également paraphée par toutes les parties.

#### Article 10 Garantie

Tout adjudicataire est censé bien connaître le terrain qui lui a été concédé. Il le prendra dans l'état où il le trouvera au jour de l'adjudication sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de prix pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes. La concession est faite sans garantie de mesure et il ne pourra être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, dans la mesure ou la valeur.

Cependant, lorsqu'il y a erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la superficie annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Mais, si seulement l'une de ces conditions se trouve remplie, il ne peut être reçu aucune demande en résiliation ou indemnité.

Lorsque la double erreur existe, les parties ne sont admises à demander la résiliation que dans les deux (2) mois de la date de l'adjudication; passé ce délai, leurs déclarations ne seront plus reçues et la concession emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si la concession comprend un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être concédé.

En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne peut être appelé en cause ni ne peut être soumis à aucune garantie mais, dans le cas où la propriété de l'Etat serait attaquée, le concessionnaire doit en informer l'administration.

#### Article 11 Servitudes

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

#### Article 12 Biens culturels

L'Etat se réserve la propriété de tous les biens culturels, notamment édifices, 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 le concessionnaire, 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 oeuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 susvisée.

#### Article 13 Impôts - Charges de police et de salubrité

L'adjudicataire supporte, à partir du jour de l'adjudication, 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 et sans aucun recours contre l'Etat.

#### Article 14 Frais de concession

L'adjudicataire paye en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession, proportionnellement à la mise à prix de chaque lot :

1) les frais d'annonces, d'affiches, publications ou autres, préalables à l'adjudication;

2) le timbre de la minute du procès-verbal de vente et des annexes communes telles que le cahier des charges et les plans d'ensemble;

3) le droit d'enregistrement des annexes communes.

Chaque adjudicataire supporte séparément :

- la rémunération domaniale;
- les droits d'enregistrement;
- la taxe de publicité foncière;
- le coût de l'expédition s'il y a lieu.

#### Article 15

##### Sous-location - Cession du droit de concession avant l'achèvement du projet

Le concessionnaire 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.

#### Article 16

##### Résiliation de la concession

La concession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties;
- à l'initiative de l'administration si le concessionnaire ne respecte pas les clauses et conditions du cahier des charges.

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

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

En cas de non achèvement du projet à l'expiration du délai supplémentaire, la déchéance donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'oeuvre 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, le concessionnaire ne peut prétendre au bénéfice de l'indemnité;

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

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

Article 17  
Décomptes

Les quittances délivrées par le chef d'inspection des domaines n'opèrent la libération définitive de l'adjudicataire qu'autant que les paiements ont été reconnus réguliers et suffisants par un décompte établi par le directeur des domaines concerné, conformément à la réglementation en vigueur.

Article 18  
Réserve de privilège

Jusqu'au jour où l'adjudicataire ait rempli toutes les conditions qui lui sont imposées par le présent cahier des charges, le terrain concédé demeure spécialement affecté par privilège, à la sûreté des droits de l'Etat.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 19  
Situation du terrain

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

Il est limité :

Au Nord.....  
Au Sud.....  
A l'Est.....  
A l'Ouest.....

Article 20  
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.

Article 21  
Origine de propriété

Le terrain appartient à l'Etat en vertu.....

Article 22  
Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 23  
Conditions financières de la concession

La concession est consentie moyennant le paiement d'une redevance annuelle correspondant au montant résultant de l'adjudication. Cette redevance est payable par annuité et d'avance à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente. En cas de retard dans le paiement d'un terme, le recouvrement sera poursuivi par les voies de droit.

La redevance locative annuelle résultant de l'adjudication 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'Etat propriétaire du terrain une redevance locative annuelle déterminée par l'administration des domaines par référence au marché foncier.

Article 24  
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.

Article 25  
Autorisation de concession

La présente concession est autorisée suivant arrêté n°.....  
du.....  
du.....  
de.....

Article 26  
Lieu et mode de paiement du prix

L'adjudicataire paie le prix de son adjudication et des frais visés à l'article 14 ci-dessus, à la caisse du chef d'inspection des domaines de..... dans un délai maximum de quinze (15) jours à compter de la date de l'adjudication.

Au-delà de ce délai, l'adjudicataire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de son adjudication majoré d'une pénalité correspondant à 2 % du montant dû.

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

Article 27  
Acte de concession

L'acte administratif portant concession du terrain au profit de l'adjudicataire, est établi par le directeur des domaines de la wilaya de....., en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du .....

Article 28  
Entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire du terrain concédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de concession.

**Article 29**  
**Démarrage des travaux - Délais**  
**d'exécution - Prolongation éventuelle des délais**

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas..... et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en service dans un délai de..... à partir de la date de délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges sont, 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.

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

**Article 30**  
**Dispositions spécifiques aux investissements projetés**  
**dans les zones d'expansion touristique**  
**et les villes nouvelles**

.....  
.

.....  
.

**Article 31**  
**Dispositions finales**

Le concessionnaire déclarera dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et approuvé,

Le concessionnaire,

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement

**PREAMBULE**

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 2009-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à la réalisation de projets d'investissement.

La concession est le contrat par lequel l'Etat confère pour une durée déterminée, la jouissance d'un terrain disponible relevant de son domaine privé, à une personne physique ou morale de droit privé, pour servir à la réalisation d'un projet d'investissement.

## DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1er

#### Objet de la concession - Utilisation des sols

Le terrain, objet de la présente concession, est destiné à recevoir un projet d'investissement. 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 résiliation de la concession.

### Article 2

#### 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 des dispositions réglementaires en vigueur applicables à la zone concernée et celles prévues aux articles ci-dessous.

### Article 3

#### 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.

### Article 4

#### Garantie

Le concessionnaire est censé bien connaître le terrain qui lui a été concédé. Il le prend dans l'état où il le trouve au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de prix pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes.

La concession est faite sans garantie de mesure et il ne peut être exercé aucun recours en indemnité, réduction ou augmentation de prix quelle que puisse être la différence en plus ou en moins, dans la mesure ou la valeur.

Cependant, lorsqu'il y a erreur en même temps dans la désignation des limites et dans la superficie annoncée, chacune des parties a le droit de provoquer la résiliation du contrat.

Mais, si seulement l'une de ces conditions se trouve remplie, il ne peut être reçu aucune demande en résiliation ou indemnité.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la concession un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être concédé.

En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne peut être appelé en cause ni ne peut être soumis à aucune garantie mais, dans le cas où la propriété de l'Etat est attaquée, le concessionnaire doit en informer l'administration.

### Article 5

#### Servitudes

Le concessionnaire 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 des 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 au concessionnaire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

#### Article 6 Biens culturels

L'Etat se réserve la propriété de tous les biens culturels, notamment édifices, 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 le concessionnaire, 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 oeuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998 susvisée.

#### Article 7 Impôts - Taxes et autres frais

Le concessionnaire supporte les impôts, taxes et autres frais auxquels le terrain concédé peut ou pourra être assujetti 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.

#### Article 8 Frais de concession

Le concessionnaire paie, en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession, la rémunération domaniale, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière de l'acte de concession.

#### Article 9 Sous-location - Cession du droit de concession avant achèvement du projet

Le concessionnaire 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.

#### Article 10 Résiliation de la concession

La concession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties;
- à l'initiative de l'administration si le concessionnaire ne respecte pas les clauses et conditions du cahier des charges.

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure adressées au concessionnaire, par lettre recommandée avec

accusé de réception, demeurées infructueuses et conformément aux dispositions de l'article 17 du décret exécutif n° 2009-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, la procédure de déchéance est poursuivie auprès des juridictions compétentes.

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

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

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

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

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES

##### Article 11 Situation du terrain

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

Il est limité :

Au Nord.....  
Au Sud.....  
A l'Est.....  
A l'Ouest.....

##### Article 12 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.

Article 13  
Origine de propriété

Le terrain appartient à l'Etat en vertu.....

Article 14  
Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 15  
Capacités financières

Le concessionnaire est tenu de présenter un plan de financement de l'opération visée par le présent cahier des charges. Ce plan de financement doit préciser :

- le coût prévisionnel du projet tel que défini à l'article 14 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.

Article 16  
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 la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente. 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'Etat propriétaire du terrain une redevance locative annuelle déterminée par l'administration des domaines par référence au marché foncier.

Article 17  
Lieu et mode de paiement de la redevance annuelle

Le concessionnaire paie le montant de la redevance annuelle et des frais visés à l'article 8 ci-dessus, à la caisse du chef d'inspection des domaines de..... 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, le concessionnaire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de son adjudication majoré d'une pénalité correspondant à 2 % du montant dû.

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

Article 18

Autorisation de concession

La présente concession est autorisée suivant décision du conseil des ministres du.....  
.....

Article 19  
Acte de concession

L'acte administratif portant concession du terrain au profit du concessionnaire est établi par le directeur des domaines de la wilaya de....., en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du .....

Article 20  
Entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire du terrain concédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de concession.

Article 21  
Démarrage des travaux - Délais  
d'exécution - Prolongation éventuelle des délais

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas..... et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en service dans un délai de..... à partir de la date de délivrance du permis de construire.

Les délais de démarrage et d'exécution des travaux prévus au présent cahier des charges sont, si leur inobservation est due à un cas de force majeure dûment avéré, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le concessionnaire a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 22  
Dispositions spécifiques aux investissements projetés  
dans les zones d'expansion touristique  
et les villes nouvelles

.....  
.  
.....  
.

Article 23  
Dispositions finales

Le concessionnaire déclare dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Lu et approuvé,

Le concessionnaire.

