

Décret exécutif n° 2009-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des finances,

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

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, modifiée et complétée, portant loi domaniale;

Vu le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993, notamment son article 108;

Vu le décret législatif n° 93-18 du 29 décembre 1993 portant loi de finances pour 1994, modifié et complété, notamment son article 180;

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 l'ordonnance n° 2001-04 du Aouel Joumada Ethania 1422 correspondant au 20 août 2001, complétée, relative à l'organisation, la gestion et la privatisation des entreprises publiques économiques;

Vu la loi n° 2001-18 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 portant loi d'orientation pour la promotion de petites et moyennes entreprises;

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 la loi n° 2002-11 du 20 Chaoual 1423 correspondant au 24 décembre 2002 portant loi de finances pour 2003, notamment son article 80;

Vu la loi n° 2004-21 du 17 Dhou El Kaada 1425 correspondant au 29 décembre 2004 portant loi de finances pour 2005, notamment son article 85;

Vu l'ordonnance n° 2006-04 du 19 Joumada Ethania 1427 correspondant au 15 juillet 2006 portant loi de finances complémentaire pour 2006, notamment son article 28;

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 n° 84-55 du 3 mars 1984 relatif à l'administration des zones industrielles;

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° 91-454 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° 2007-119 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 portant création de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière et fixant ses statuts;

Vu le décret exécutif n° 2007-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 fixant les conditions et modalités de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles;

Après approbation du Président de la République,

Décrète :

Article 1er. - En application des dispositions de l'article 3 (alinéa 2) de l'ordonnance n° 2008-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, susvisée, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques.

Art. 2. - Sont considérés comme actifs résiduels les biens immobiliers relevant des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes disponibles.

Art. 3. - Il est entendu par actifs excédentaires les biens immobiliers non objectivement nécessaires à l'activité de l'entreprise publique économique notamment :

- les biens immobiliers non exploités ou n'ayant reçu aucune destination à la date de publication du présent décret au Journal officiel;

- les biens immobiliers dont l'utilisation ne correspond pas à l'objet social de l'entreprise;

- les biens immobiliers indépendants ou détachables d'ensembles plus étendus, propriété des entreprises publiques ou appartenant à l'Etat et non nécessaires à leurs activités;

- les biens immobiliers ayant changé, à la faveur des instruments d'urbanisme, de statut juridique et n'entrant plus dans le cadre de l'activité principale de l'entreprise publique;

- les biens immobiliers mis sur le marché à l'initiative de l'entreprise publique.

Sont, en outre, considérés comme actifs excédentaires les biens immobiliers situés à l'intérieur des zones industrielles, disponibles à la date de publication du présent décret au Journal officiel qui sont réintégrés dans le domaine privé de l'Etat et obéissent aux dispositions du présent décret.

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

Art. 4. - Les actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et les actifs excédentaires visés aux articles 2 et 3 ci-dessus sont concédés aux enchères publiques, ouvertes ou restreintes, ou de gré-à-gré.

Art. 5. - Les actifs résiduels et les actifs excédentaires peuvent être affectés à des services publics et des établissements publics à caractère administratif.

L'affectation visée à l'alinéa ci-dessus est autorisée par le ministre chargé des finances sur proposition du ministre sectoriellement compétent.

Les actifs résiduels et les actifs excédentaires, situés dans les secteurs urbanisés, ne peuvent être affectés pour accueillir des projets d'investissement.

Art. 6. - Un inventaire des actifs résiduels issus de la liquidation est établi et transmis aux directeurs des domaines territorialement compétents dans un délai de soixante (60) jours à compter de la date de publication du présent décret au Journal officiel.

La remise de l'inventaire accompagnée d'une fiche technique relative à chaque actif résiduel est consacrée par procès-verbal dont un exemplaire sera joint au bilan de clôture de la liquidation.

Les actifs immobiliers résiduels sont consignés, par les services des domaines, dans le sommier des biens relevant du domaine privé de l'Etat et non affectés.

Art. 7. - Les sociétés de gestion des participations, créées conformément à l'ordonnance n° 2001-04 du 20 août 2001, susvisée, et les entreprises publiques économiques non affiliées, sont tenues d'établir un inventaire de l'ensemble des biens immobiliers concernés par la récupération et détenus en jouissance et/ou en toute propriété par les entreprises publiques économiques qui leur sont rattachées et de le transmettre au ministre chargé de la promotion des investissements.

Les sociétés de gestion des participations, visées à l'alinéa ci-dessus, sont tenus d'établir également un inventaire des terrains disponibles à l'intérieur des zones industrielles et de le transmettre au ministre chargé de la promotion des investissements avec copie au directeur des domaines territorialement compétent.

Cet inventaire, accompagné, le cas échéant, des dossiers relatifs à chaque bien immobilier, est introduit par le ministre chargé de la promotion des investissements auprès du conseil des participations de l'Etat.

Art. 8. - Pour chaque bien immobilier déclaré par le conseil des participations de l'Etat non objectivement nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, la société de gestion des participations de rattachement ou l'entreprise publique économique non affiliée transmet au directeur des domaines territorialement compétent et à la direction générale de l'agence nationale de l'intermédiation et de régulation foncière un dossier technique comportant notamment :

- une copie de la résolution du CPE;
- une fiche descriptive détaillée du bien immobilier;
- une copie de l'acte de propriété, le cas échéant.

Art. 9. - Sur la base de la résolution du conseil des participations de l'Etat et du dossier technique transmis par la société de gestion des participations de

rattachement ou de l'entreprise publique économique non affiliée, le directeur des domaines territorialement compétent établit un acte d'intégration du bien immobilier excédentaire de l'entreprise publique économique dans le domaine privé de l'Etat lorsqu'il constitue la propriété de l'entreprise concernée.

Pour chaque terrain situé dans une zone industrielle, remis par la société de gestion des participations, le directeur des domaines procède sur la base des dispositions de l'article 3 ci-dessus à l'établissement de l'acte d'intégration du terrain concerné dans le domaine privé de l'Etat.

Art. 10. - Les actifs excédentaires identifiés par le conseil des participations de l'Etat lors de l'examen des dossiers de privatisation des entreprises publiques économiques, sont récupérés par l'Etat qu'ils constituent la propriété de l'Etat ou de celle de l'entreprise publique économique.

Art. 11. - L'intégration des biens immobiliers excédentaires et des terrains situés dans les zones industrielles dans le domaine privé de l'Etat s'opère à titre gratuit.

Art. 12. - La récupération par l'Etat est matériellement consacrée :

- pour les biens immobiliers appartenant à l'Etat et détenus en jouissance par l'entreprise publique économique ou l'organisme promoteur de la zone industrielle, par un procès-verbal de remise entre le représentant habilité de l'entreprise et le directeur des domaines territorialement compétent;

- pour les biens immobiliers détenus en toute propriété par les entreprises publiques économiques, ou l'organisme promoteur de la zone industrielle, par l'établissement de l'acte de transfert de propriété au profit de l'Etat et du procès-verbal de remise.

Les biens immobiliers ainsi repris sont consignés, par les services des domaines, dans le sommier des biens relevant du domaine privé de l'Etat et non affectés.

Art. 13. - La gestion pour le compte de l'Etat du portefeuille foncier et immobilier constitué à partir des actifs résiduels, des actifs excédentaires récupérés au fur et à mesure et des terrains situés dans les zones industrielles est confiée à l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière, susvisée.

Cette gestion est assurée par l'organe local de ladite agence au niveau de la wilaya concernée, sur la base d'une convention établie entre l'organe gestionnaire local concerné, agissant pour le compte de l'agence susvisée et la direction des domaines territorialement compétente.

Art. 14. - En contrepartie de la gestion du portefeuille foncier et immobilier pour le compte de l'Etat, une rémunération est allouée au profit de l'agence nationale susvisée gestionnaire correspondant à un montant représentant au maximum les deux (2) premières redevances annuelles dues au titre de la concession.

Art. 15. - La concession aux enchères publiques ouvertes ou restreintes des actifs résiduels et excédentaires y compris les terrains disponibles des zones industrielles est autorisée par arrêté du ministre chargé de la promotion des investissements, sur proposition de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière.

Art. 16. - La concession visée à l'article 4 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, l'Etat récupère le bien immobilier lui appartenant.

Le propriétaire des constructions édifiées sur le bien immobilier bâti ou non bâti concédé, n'ayant plus le statut de concessionnaire, est tenu de verser à l'Etat propriétaire du bien, une redevance locative annuelle déterminée par l'administration des domaines par référence au marché immobilier, en cas de non-renouvellement de la concession.

Art. 17. - 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 chargé de la promotion des investissements.

Art. 18. - 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;

- 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. 19. - Les projets d'investissement qui bénéficient de la concession de gré à gré, telle que prévu à l'article 18 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. 20. - La concession d'un actif résiduel ou d'un actif excédentaire y compris les terrains disponibles situés dans les zones industrielles donne lieu au paiement d'une redevance locative annuelle déterminée comme suit :

- lorsque la concession est consentie aux enchères publiques ouvertes ou restreintes, 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. 21. - 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 lorsque la concession porte sur un terrain nu.

Lorsque la concession porte sur un actif immobilier bâti, l'acte de concession doit comporter, sous peine d'annulation également, les clauses d'interdiction de cession du droit de concession de l'ensemble immobilier pendant une période de cinq (5) ans à compter de la date d'octroi de la concession.

Art. 22. - 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. 23. - 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 bien 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. 24. - 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. 25. - Toute découverte, sur le bien concédé, de biens culturels 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.

Art. 26. - Sont abrogées les dispositions du décret exécutif n° 2007-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007 fixant les conditions et modalités de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et des actifs disponibles au niveau des zones industrielles.

Sont abrogées également toutes dispositions contraires à celles du présent décret.

Art. 27. - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 7 Joumada 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 des actifs immobiliers résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs immobiliers excédentaires des entreprises publiques économiques

PREAMBULE :

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 2009-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, les clauses et conditions applicables à la concession aux enchères publiques des actifs immobiliers résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes, des actifs immobiliers excédentaires des entreprises publiques économiques et des terrains disponibles dans les zones industrielles et d'activités.

La concession est le contrat par lequel l'Etat confère, pour une durée déterminée, la jouissance d'un actif immobilier disponible relevant de son domaine privé pour servir à l'implantation d'un projet d'investissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er Objet de la concession

L'actif immobilier objet de la présente concession est destiné à recevoir un projet d'investissement conformément au programme décrit à l'article 21 ci-dessous. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie de l'actif immobilier à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résolution 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 dans la presse et, éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant notamment :

- la désignation précise et détaillée de l'actif immobilier, sa superficie et sa mise à prix 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 sera procédé au dépouillement de ces soumissions.

a) Enchères verbales :

La mise à prix qui aura été indiquée dans les affiches sera 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 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 sera prononcée en faveur de celui sur l'offre duquel ils auront 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 sera ajournée et renvoyée à une séance dont la date sera 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 auraient des droits égaux à être déclarées adjudicataires, il sera 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 conformes aux modèles fournis par l'administration et de la justification du versement du cautionnement visé à l'article 5 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 devra 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 emportera de plein 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 composée :

- du directeur des domaines de wilaya, président;
- du représentant du wali;
- du représentant local de l'agence nationale d'intermédiation et de régulation foncière;
- du chef de l'inspection des domaines territorialement compétent;
- du directeur de la conservation foncière de wilaya;
- le cas échéant, du représentant de l'administration centrale (direction générale du domaine national), à titre d'observateur.

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 actif immobilier déterminé ou l'offre la plus avantageuse pour le Trésor, en cas de pluralité de soumissions portant sur un même actif immobilier.

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 de la concession de l'actif immobilier dont elles désirent se rendre adjudicataires. La partie versante devra en apporter la justification en annexant la quittance qui lui aura 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 :

- 1) d'une procuration qui sera déposée sur le bureau d'adjudication après avoir été certifiée par le mandataire;
- 2) de la solvabilité du mandant.

Article 7 Election de domicile

L'adjudicataire est tenue 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 seront valablement signifiés au siège de la commune où il aura été procédé à l'adjudication.

Article 8 Jugement des contestations

Toutes les contestations qui pourront 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 sur le champ 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 pas 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 l'actif immobilier 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 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 la résiliation si l'on a compris dans la concession un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être concédé. Les résiliations ou annulations de la concession ne donnent ouverture à aucune demande en indemnité, dommages et intérêts soit envers l'Etat, soit envers l'adjudicataire, excepté lorsqu'il y aura dégradation ou amélioration.

Article 11 Servitudes

L'adjudicataire jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'actif immobilier 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 existent ou pourraient être découverts sur et dans le sol de l'actif immobilier concédé.

Toute découverte, sur le terrain concédé, de biens culturels et objets d'archéologie doit être portée, (signalée) 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 - Taxes et autres frais

L'adjudicataire supportera les impôts, taxes et autres frais auxquels l'actif immobilier concédé peut ou pourra être assujéti pendant la durée de la concession. Il satisfera, 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 14 Frais de concession

L'adjudicataire payera, en sus du montant de la redevance annuelle due au titre de la concession, résultant de l'adjudication, proportionnellement à la mise à prix de chaque actif immobilier :

- 1) les frais d'annonces, d'affiches, publications ou autres, préalables à l'adjudication;
- 2) le timbre de la minute du procès-verbal de concession 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 supportera séparément :

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

Article 15

Sous-location - Cession du droit de concession

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 lorsque la concession porte sur un terrain nu.

Le concessionnaire ne peut céder son droit de concession de l'ensemble immobilier pendant une période de cinq (5) ans à compter de la date d'octroi de la concession lorsque la concession porte sur un actif immobilier bâti.

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 21 du décret exécutif n° 2009-153 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'opèreront la libération définitive du concessionnaire qu'autant que les paiements auront 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 aura rempli toutes les conditions qui lui sont imposées par le présent cahier des charges, l'actif immobilier concédé demeure spécialement affecté, par privilège, à la sûreté des droits de l'Etat.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 19 Désignation de l'actif immobilier

Nature - superficie - adresse complète - délimitation-consistance.

Article 20 Origine de propriété

L'actif immobilier en cause appartient à l'Etat en vertu.....

Article 21 Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 22 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 23

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 devra avoir terminé les travaux et présenté le certificat de conformité dans un délai de..... à dater de la délivrance 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. Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme constituant un cas de force majeure.

Article 24

Autorisation de concession

La concession est autorisée suivant arrêté n°..... du..... de Monsieur le ministre de l'industrie et de la promotion des investissements conformément aux dispositions de l'article 15 du décret exécutif n° 2009-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009.

Article 25

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 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 de l'actif immobilier 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 de l'actif immobilier 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
Dispositions finales

L'adjudicataire 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 soumissionnaire,

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré des actifs immobiliers résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs immobiliers excédentaires des entreprises publiques économiques

PREAMBULE :

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 2009-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009, les clauses et conditions applicables à la concession de gré à gré des actifs immobiliers résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs immobiliers excédentaires des entreprises publiques économiques.

La concession est le contrat par lequel l'Etat confère pour une durée déterminée, la jouissance d'un actif 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

L'actif immobilier objet de la présente concession est destiné à recevoir un projet d'investissement conformément au programme décrit à l'article 13 ci-dessous. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie de l'actif immobilier à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résolution 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 l'actif immobilier 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 l'actif immobilier 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 de l'actif immobilier concédé.

Toute découverte, sur le terrain concédé, de biens culturels et objets d'archéologie doit être portée, (signalée) 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 l'actif immobilier 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.

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

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 lorsque la concession porte sur un terrain nu.

Le concessionnaire ne peut céder son droit de concession de l'ensemble immobilier pendant une période de cinq (5) ans à compter de la date d'octroi de la concession lorsque la concession porte sur un actif immobilier bâti.

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 21 du décret exécutif n° 2009-153 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

Désignation de l'actif immobilier

Nature - superficie - adresse complète - délimitation-consistance.

Article 12

Origine de propriété

L'actif immobilier en cause appartient à l'Etat en vertu.....

Article 13

Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté.

Article 14

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 13 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 disposer.

Article 15

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 16

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 de l'actif immobilier dont il s'agit.

Article 17

Autorisation de concession

La concession est autorisée suivant décision du conseil des ministres du..... conformément aux dispositions de l'article 17 du décret exécutif n° 2009-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009.

Article 18

Acte de concession

L'acte administratif portant concession de l'actif immobilier 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 19

Entrée en jouissance

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le concessionnaire de l'actif immobilier 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 20

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 21
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.