

Décret exécutif n°97-483 du 15 Chaâbane 1418 correspondant au 15 décembre 1997 fixant les modalités, charges et conditions de la concession de parcelles de terre du domaine privé de l'Etat dans les périmètres de mise en valeur.....p.12.

Le Chef du Gouvernement,

Sur rapport du ministre de l'agriculture et de la pêche;

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

Vu la loi n° 83-17 du 16 juillet 1983, modifiée et complétée, portant code des eaux;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 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 relative à l'aménagement et l'urbanisme;

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

Vu la loi n° 91-26 du 18 décembre 1991 portant plan national pour 1992;

Vu le décret législatif n° 93-12 du Rabie Ethani 1414 correspondant au 5 octobre 1993 relatif à la promotion de l'investissement;

Vu le décret législatif n° 93-18 du 15 Rajab 1414 correspondant au 29 décembre 1993 portant loi de finances pour 1994 notamment son article 117 modifié et complété par l'article 148 de l'ordonnance n° 95-27 du 30 décembre 1995 portant loi de finances pour 1996;

Vu le décret n° 86-227 du 2 septembre 1986 relatif à la concession des travaux de recherche et de captage d'eau;

Vu le décret présidentiel n° 97-230 du 19 Safar 1418 correspondant au 24 juin 1997 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 97-231 du 20 Safar 1418 correspondant au 25 juin 1997 portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 91-65 du 2 mars 1991 portant organisation des services extérieurs des domaines et de la conservation foncière;

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

Vu le décret législatif n° 94-321 du 21 Joumada El Oula 1415 correspondant au 17 octobre 1994 portant application des dispositions de l'article 24 du décret législatif n° 93-12 du 5 octobre 1993 relatif à la promotion de l'investissement et fixant les conditions de désignation et de

délimitation des zones spécifiques;

Décrète :

Article 1er. - Le présent décret a pour objet de fixer, en application des dispositions de l'article 117 du décret législatif n° 93-18 du 29 décembre 1993 portant loi de finances pour 1994, modifiée et complétée par les dispositions de l'article 148 de l'ordonnance n° 95-27 du 30 décembre 1995 portant loi de finances pour 1996, les modalités, charges et conditions de la concession des parcelles de terre relevant du domaine privé de l'Etat dans les périmètres de mise en valeur et de la conversion éventuelle de cette concession en cession.

Art. 2. - Il est entendu par mise en valeur, toute action d'investir tendant à mettre en production et à valoriser le potentiel du patrimoine foncier.

Art. 3. - L'Etat peut contribuer à la mise en valeur par la prise en charge totale ou partielle des dépenses liées aux actions ci-après :

- la mobilisation de l'eau;
- l'alimentation en énergie électrique;
- les voies d'accès aux périmètres;
- la réalisation de l'ensemble des opérations nécessaires à une utilisation rationnelle et optimale du patrimoine foncier à mettre en valeur.

Art. 4. - Dans chaque projet de développement intégré, les périmètres de mise en valeur sont délimités par un arrêté conjoint des ministres chargés de l'agriculture, de l'hydraulique et des finances, sur la base de critères techniques, économiques et de protection de milieu.

Art. 5. - Toute personne physique ou morale peut bénéficier de la concession, à titre onéreux, des terres visées à l'article 1er ci-dessus conformément aux dispositions du présent décret.

La concession accordée aux personnes physiques de nationalité algérienne et aux personnes morales dont tous les actionnaires sont de nationalité algérienne peut être convertie éventuellement en cession, à titre onéreux, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et à celles du présent décret.

Art. 6. - Les conditions de la concession des terres et les modalités de résolution de l'acte de concession prennent forme sur la base du cahier des charges type annexé au présent décret.

Art. 7. - Tout postulant à la concession de terres, dans le cadre du présent décret, doit constituer et adresser à l'institution habilitée, un dossier comprenant :

- une demande précisant la localisation et la superficie des terres ;
- le formulaire du cahier des charges dûment renseigné ;
- un dossier technico-économique comprenant :
 - * le programme détaillé de mise en valeur;
 - * le devis descriptif et estimatif des travaux de mise en valeur;
 - * le planning des travaux de mise en valeur;
 - * le plan de financement faisant notamment ressortir le montant de

l'apport personnel (fonds propre) du candidat ainsi que celui des crédits financiers susceptibles de lui être accordés ou dont il peut disposer.

A défaut de la constitution du dossier technico-économique susvisé, les postulants à la concession de terres doivent souscrire un engagement d'adhésion au programme de mise en valeur préalablement arrêté par le directeur du projet.

Art. 8. - Après acceptation de la demande de concession par une commission dont la composition et le fonctionnement sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés de l'agriculture, de l'hydraulique et des finances, une décision autorisant le concession des terres est établie par l'administration domaniale.

Cette décision, accompagnée du dossier, est adressée au directeur des domaines de wilaya territorialement compétent en vue de l'établissement de l'acte de concession auquel seront annexés le cahier des charges et la fiche d'identification du projet signé par les deux parties.

Art. 9. - La concession de parcelles de terres, objet du présent décret, est consentie pour une durée déterminée, en compatibilité avec la nature des actions de mise en valeur telles que prévues dans le cahier des charges type annexé au présent décret.

Un acte de concession est établi par l'administration des domaines par référence au cahier des charges annexé au présent décret et comportant les clauses et conditions particulières à chaque concession.

Art. 10. - Cette concession donne lieu au paiement d'une redevance annuelle selon les conditions suivantes :

1°) parcelles de terres situées en zones spécifiques telles que définies par le décret exécutif n° 94-321 du 17 octobre 1994 susvisé :

- au dinar symbolique pendant la durée impartie au concessionnaire pour achever le programme de mise en valeur;
- moyennant une redevance pendant la période restant à courir;

2°) Parcelles de terres situées en zones non spécifiques :
- moyennant le paiement d'une redevance déterminée conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 11. - La redevance due au titre de la concession telle que prévue par le présent décret est fixée par l'administration des domaines, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Art. 12. - La concession peut être :

- soit renouvelée sur la base d'une demande écrite présentée par le concessionnaire, un an au moins avant son expiration, à l'institution visée à l'article 7 ci-dessus;
- soit convertie en cession, à tout moment, après l'achèvement du programme de mise en valeur, dûment constaté par les représentants habilités des institutions concernées et confirmé par une attestation justifiant la réalisation du projet.

Art. 13. - Dans le cas où la concession est convertie en cession, celle-ci est réalisée aux conditions prévues par la législation et la réglementation domaniales en vigueur et donne lieu à l'établissement d'un acte administratif de cession ne devant porter que sur la superficie réellement mise en valeur et servant effectivement de dépendances et dégagements.

Art. 14. - Si le concessionnaire contrevient à ses obligations, à savoir le non respect ou l'inexécution des clauses des cahiers des charges, la concession est résiliée par voie judiciaire.

Art. 15. - Toute action tendant notamment à la vente, la location ou la sous-location des parcelles de terres concédées selon les modalités du présent décret est interdite, sous peine de déchéance.

Art. 16. - Des avantages financiers et fiscaux peuvent être accordés au concessionnaire dans le cadre des dispositions prévues par la loi.

Art. 17. - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 15 Chaâbane 1418 correspondant au 15 décembre 1997.

Ahmed OUYAHIA.

ANNEXE

Cahier des charges type relatif à la concession des terres relevant du domaine privé de l'Etat, situées à l'intérieur des périmètres de mise en valeur et à la conversion éventuelle de celle-ci en cession.

Article 1er

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les modalités, cahrges et conditions de la concession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat, instituée par l'article 117 du décret législatif n° 93-18 du 29 décembre 1993 portant loi de finances pour 1994, modifié et complété, ainsi que celles de la conversion éventuelle de ladite concession en cession.

Article 2

La concession au sens des dispositions légales susvisées, est l'acte par lequel l'Etat confère, pour une certaine durée, la jouissance d'un terrain disponible relevant de son domaine privé, à toute personne physique ou morale, dans le cadre de la mise en valeur en zones saharienne, de montagne et steppique.

Article 3

Les terrains susceptibles d'être concédés, doivent relever du domaine privé de l'Etat et d'être délimités sur la base d'une fiche d'identification approuvée par arrêté des ministres chargés de l'agriculture, de l'hydraulique et des finances.

Article 4

Le concessionnaire d'engage à réaliser le programme de mise en valeur conformément aux termes de référence annexés au présent cahier des charges.

Il est tenu d'autoriser l'accès aux structures spécialisées de l'administration locale agricole pour l'évaluation périodique des opérations de mise en valeur.

Le concessionnaire s'engage à fournir à l'administration toutes les informations qu'elle serait amenée à demander pour le suivi des opérations de mise en valeur.

Nonobstant les actions de soutien et d'aide de l'Etat, le concessionnaire s'engage à mobilier le financement nécessaire à la réalisation des opérations de mise en valeur.

Concernant les actions de mobilisation de l'eau, le concessionnaire est tenu de se conformer à la réglementation en vigueur et notamment de détenir un permis d'exploitation délivré par les services compétents.

Article 5

Apport de l'Etat

L'Etat peut contribuer à la prise en charge totale ou partielle à hauteur de % des dépenses nécessaires aux infrastructures de base (voies d'accès, électrification, mobilisation de l'eau) jusqu'à la limite des terres objet de la concession.

L'Etat peut, à la demande du concessionnaire, détacher pour une période déterminée des experts agricoles pour une assistance technique.

L'Etat peut prendre en charge la formation professionnelle du personnel de l'exploitation.

L'Etat accorde toutes les facilités et assistance nécessaires à la réussite de la mise en valeur.

L'Etat met à la disposition du concessionnaire toute la documentation nécessaire.

Article 6

L'entrée en jouissance

La prise de possession de la parcelle de terre est autorisée par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la notification de décision d'octroi de la concession; la date d'entrée en jouissance, constatée par un procès-verbal, constitue le point de départ de la concession.

Le délai de réalisation du programme de mise en valeur est celui fixé par le directeur du projet de développement intégré désigné par le ministère de l'agriculture et de la pêche. Le délai peut, en cas de force majeure, être prolongé d'une durée égale à celle durant laquelle le concessionnaire a été mis dans l'impossibilité d'accomplir ses obligations.

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

Article 7
Durée de la concession, renouvellement,
conversion en cession

La concession est accordée pour une durée de ans.

Sous réserve de la réalisation effective du programme de mise en valeur arrêté, le concessionnaire peut obtenir :

- soit le renouvellement de la concession en présentant un an au moins avant son expiration, une demande écrite au directeur des domaines de wilaya territorialement compétent. La concession ne peut en aucun cas être renouvelée par tacite reconduction;

- soit, la conversion de la concession en cession de gré à gré de la parcelle de terre concédée, à tout moment, parès l'achèvement du projet dûment constatée par le directeur du projet, sous réserve de l'article 5 alinéa 2 du présent décret.

Article 8
Cession de gré à gré
de la parcelle de terre concédée

La cession de gré à gré, au profit du concessionnaire de la parcelle de terre qui lui est concédée, est réalisée selon la procédure et dans les conditions prévues par la réglementation domaniale, en matière de vente d'immeubles domaniaux.

L'opération est constatée par un acte administratif établi par le service des domaines, faisant référence à la réalisation effective et parfaite du programme qui a motivé la concession et précisant la limite des parcelles utilisées réellement et servant effectivement des dépendances et dégagements.

Seules les parcelles, ainsi désignées dans un plan annexé à l'acte, sont transférées au concessionnaire; la concession étant résolue pour les parcelles non utilisées qui sont réintégrées dans le domaine de l'Etat.

Article 9
Conditions financières de la concession

La concession est consentie aux conditions financières précisées à l'article 10 du présent décret.

Lorsqu'une redevance est exigible, elle est payable par annuité et d'avance à la caisse de l'inspection des domaines territorialement compétente et peut faire l'objet de révision dans le cadre de la législation en vigueur.

En cas de retard dans le paiement d'un terme, le recouvrement sera poursuivi par toutes les voies légales.

Article 10
Impôts, taxes et autres frais

Le concessionnaire supportera les impôts, taxes et autres frais auxquels le terrain 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 et à toutes les règlements administratifs établis ou à établir, sans aucune exception ni réserve.

Article 11 Garantie

Le concessionnaire est censé bien connaître la parcelle de terre concédée et la prendra dans l'état où il la trouvera au jour de l'entrée en possession, sans pouvoir exercer aucun recours contre l'Etat pour quelque cause que ce soit. Il ne pourra faire aucune réclamation, notamment en raison de l'état du sol et du sous-sol.

Article 12 Responsabilité

L'Etat n'interviendra dans aucun procès-verbal ni action qui serait intentée par ou contre le concessionnaire pour l'utilisation de la parcelle de terre concédée. En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne pourra être appelé en cause ni ne pourra être soumis à aucune garantie mais, dans le cas où le fond de l'Etat serait attaqué, le concessionnaire devra dénoncer le trouble à l'administration.

Article 13 Servitudes

Le concessionnaire souffrira les servitudes passives de toute nature grevant la parcelle de terre concédée et profitera des servitudes actives.

Article 14 Objets d'art et d'archéologie

Conformément à la législation en vigueur, l'Etat se réserve la propriété des objets d'art d'archéologie ou d'architecture, des trésors, médailles et monnaies anciennes, des ruines, mines, richesses minières et gisements de phosphates qui viendraient à être découverts dans la parcelle de terre concédée.

En cas de découverte de cette nature, le concessionnaire devra, sous peine de dommages et intérêts, en informer immédiatement le service des domaines.

Article 15 Sous-location, cession

Pendant la période de réalisation de son programme, le concessionnaire ne pourra sous-louer ou céder son droit de concession, sous peine de résiliation par voie judiciaire.

Toutefois, cette interdiction pourrait être levée exceptionnellement en cas de force majeure où le concessionnaire se trouverait dans une

situation d'empêchement absolu de poursuivre les travaux de mise en valeur. L'autorité concédante est seule habilitée à se prononcer en pareil cas.

Il lui est expressément interdit également, sous peine de résiliation de la concession, d'utiliser tout ou partie de la parcelle de terre concédée à des fins autres que celles qui ont motivé la concession.

Article 16 Hypothèque

Le concessionnaire a la possibilité d'hypothéquer le droit immobilier que lui confère la concession, en garantie des emprunts qu'il pourrait contracter auprès d'organismes de crédit pour le financement de son projet dont la réalisation est prévue sur la parcelle de terre concédée. L'hypothèque affecte également les constructions susceptibles d'y être édifiées.

Article 17 Décès de la concession

En cas de décès du concessionnaire, ses héritiers ou ses ayants droit bénéficieront du maintien à leur profit de la concession.

Article 18 Résiliation de la concession

La concession peut être résiliée :

- à tout moment, par accord entre les parties;
- à l'initiative du concessionnaire, à charge pour lui de donner un préavis de six (06) mois;
- à l'initiative de l'administration, si le concessionnaire ne respecte pas les obligations qui lui sont imposées, notamment celle de réaliser son programme de mise en valeur dans les conditions et délais fixés.

Dans ce dernier cas, la résiliation est poursuivie par voie judiciaire à la diligence du directeur des domaines de wilaya compétent, après deux (2) mises en demeure adressées au concessionnaire par lettre recommandée avec accusé de réception, restées infructueuses.

Il aura droit, dans cette dernière hypothèse à une indemnité déterminée par le service des domaines, équivalent au montant des travaux régulièrement réalisés sur les propres fonds du concessionnaire, déduction faite de 10% à titre de dommage-intérêts.

Les privilèges et hypothèques grevant le terrain et les constructions du chef du concessionnaire défaillant, sont reportés sur l'indemnité de résiliation.

Article 19 Sort des constructions

A l'expiration ou à la résiliation de la concession, le concessionnaire sera tenu de laisser en bon état d'entretien la parcelle de terre qui lui a été concédée ainsi que tous les immeubles et installations ou autres; l'ensemble devra être remis à l'Etat franc et quitte de tous privilèges,

hypothèques et autres droits réels.

Le concessionnaire

Le directeur de domaines
de la wilaya de