

CAHIER DES CHARGES

FIXANT LES CLAUSES ET CONDITIONS APPLICABLES A LA CONCESSION AUX ENCHERES PUBLIQUES DES TERRAINS NUS CONFIES EN GESTION A L'ANIREF

PREAMBULE

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007, les clauses et conditions applicables à la **concession aux enchères publiques des terrains nus** confiés en gestion à l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation foncière (ANIREF).

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 pour servir à l'implantation d'un projet d'investissement.

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1^{er} : Objet de la concession.

Le terrain 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 ce 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 dans la presse et, éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant notamment :

- la désignation précise et détaillée de ce terrain, 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 delot 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 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 ou l'offre la plus avantageuse pour le Trésor, en cas de pluralité.

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 terrain 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 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 seront valablement signifiés au siège de la commune où il aura été procédé à l'adjudication.

Article 8 : Règlement 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.

L'adjudicataire 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'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 mis 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 jouira des servitudes actives et supportera 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 : Objets d'art et d'archéologie, trésors et mines.

L'Etat se réserve la propriété de tous objets d'art et d'archéologie, 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.

Article 13 : Impôts - Taxes et autres frais.

L'adjudicataire supporte 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 conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Article 14 : Frais de concession

L'adjudicataire paie 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 terrain :

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 : Cession-Sous-location.

L'adjudicataire ne pourra céder ou sous-louer le droit que lui confère la concession, sous peine de résiliation. Il lui est expressément interdit également, sous peine de résiliation, 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, la résiliation de l'acte de concession est prononcée de plein droit, conformément aux dispositions de l'article 120 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil.

Lorsque le manquement est dû à un cas de force majeure, la résiliation donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value éventuelle apportée à ce terrain, par le concessionnaire, par les travaux régulièrement réalisés.

Il est entendu par plus-value éventuelle tous travaux de construction réalisés par le concessionnaire conformément au permis de construire et insusceptibles d'être démolis.

Le montant de la plus-value éventuelle est déterminé par les services des domaines territorialement compétents sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée.

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

Lorsque les constructions réalisées par le concessionnaire ne constituent pas une plus-value et sont destinées à être démolies, la remise en l'état du terrain est à la charge du concessionnaire défaillant.

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, le terrain concédé demeure spécialement affecté, par privilège, à la sûreté des droits de l'Etat.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 19: Désignation du terrain.

Le terrain objet du présent cahier des charges est détaillé dans la fiche technique jointe en Annexe I au présent cahier des charges. Cette fiche précise notamment la nature, la superficie, l'adresse complète en précisant la commune et la wilaya, la délimitation et la consistance du terrain considéré.

Article 20: Origine de propriété.

Le terrain objet du présent cahier des charge appartient à l'Etat en vertu :
.....

Article 21: Description du projet d'investissement.

La fiche technique descriptive détaillée du projet d'investissement projeté est jointe en annexe II au présent cahier des charges.

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.

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 présente concession est autorisée suivant arrêté n° du du wali de

Article 25 : 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 26 : 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 27 : 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 28 : Durée de la concession - Renouvellement - Conversion en cession.

La concession qui est accordée pour une période minimale de vingt (20) ans renouvelable est convertie, de plein droit, en cession dès réalisation du projet et à la demande du concessionnaire sous réserve de la réalisation effective du projet dûment constatée par un

certificat de conformité et après avis favorable de la commission prévue à l'article 19 du décret exécutif n° 07-122 du 5 Rabie Ethani 1428 correspondant au 23 avril 2007.

Lorsque dans un délai de deux (2) ans après le délai prévu pour l'achèvement du projet d'investissement, le concessionnaire réalise effectivement son projet et demande la conversion de la concession en cession, celle-ci s'opère sur la base de la valeur vénale fixée par les services des domaines au moment de l'octroi de la concession, défalcation faite de la somme des redevances versées au titre de la concession.

Lorsque la conversion de la concession en cession est sollicitée au-delà du délai de deux (2) ans suivant le délai de réalisation du projet, celle-ci est accordée sur la base de la valeur vénale du terrain au moment de la conversion telle que déterminée par les services des domaines et sans défalcation aucune.

A l'expiration de la durée de la concession fixée à vingt (20) ans et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché immobilier.

Article 29 : Disposition finale.

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,

L'adjudicataire,