

CAHIER DES CHARGES

FIXANT LES CLAUSES ET CONDITIONS APPLICABLES A LA CESSION DE GRE A GRE DE BIENS BATIS 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 cession de gré à gré de biens bâtis confiés en gestion à l'Agence Nationale d'Intermédiation et de Régulation foncière (ANIREF)

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le bien, objet de la présente cession, est destiné à recevoir un projet d'investissement conformément au programme décrit à l'article 11 ci-dessous. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du bien à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la cession.

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 : Garantie.

Le cessionnaire est censé bien connaître le bien qu'il a acquis. Il le prend dans l'état où il le trouve au jour du transfert de propriété sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de prix pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes.

La cession est faite sans garantie de mesure et consistance 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 consistance 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 la cession; passé ce délai, leurs déclarations ne seront plus reçues et la cession emportera son plein effet.

Il y a également lieu à résiliation si l'on a compris dans la cession un bien ou partie de bien quelconque non susceptible d'être cédé. Les résiliations ou annulations de la cession ne donnent ouverture à aucune demande en indemnité, dommages et intérêts soit envers l'Etat, soit envers le cessionnaire, excepté lorsqu'il y aura dégradation ou amélioration.

Article 4 : Servitudes.

Le cessionnaire jouira des servitudes actives et supportera les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien mis en cession, 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 cessionnaire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Article 5 : Objets d'art et d'archéologie, trésors et mines.

L'Etat se réserve la propriété de tous objets d'art ou 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 bien cédé.

Article 6 : Frais de cession.

Le cessionnaire paie, en sus du montant de la valeur vénale du bien cédé, la rémunération domaniale, les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière de l'acte de cession ainsi que tous autres droits et taxes en vigueur au moment de l'établissement de l'acte de cession.

Article 7 : Cession, location du bien cédé.

Le cessionnaire ne peut, sous peine de résiliation, céder, louer, faire don ou apport en société du bien qu'il a acquis qu'après réalisation du projet pour lequel il lui a été cédé.

Article 8 : Résiliation de la cession.

La cession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties;
- à l'initiative de l'administration si le cessionnaire 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 cessionnaire, par lettre recommandée avec accusé de réception, demeurées infructueuses, la résiliation de l'acte de cession 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 au bien, par le cessionnaire, par les travaux régulièrement réalisés.

Il est entendu par plus-value éventuelle tous travaux de construction réalisés par le cessionnaire 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 cessionnaire défaillant seront reportés sur l'indemnité de résiliation.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Article 9 : Désignation du bien.

Le bien 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, les superficies bâties et non bâties, l'adresse complète en précisant la commune et la wilaya, la délimitation et la consistance du bien considéré.

Article 10 : Origine de propriété.

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

Article 11: 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 12 : Capacités financières

Le cessionnaire 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 11 ci-dessus ;
- le montant de l'apport personnel (fonds propres du cessionnaire) ;
- le montant des crédits financiers susceptibles de lui être accordés ou dont il peut disposer.

Article 13 : Autorisation de cession.

La présente cession est autorisée suivant arrêté n°....du..... du wali de ou résolution du conseil national de l'investissement n° du

Article 14 : Lieu et mode de paiement du prix de cession.

Le cessionnaire est tenu de verser intégralement le prix de cession du bien, majoré des frais visés à l'article 6 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 prix de cession.

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

A défaut, le cessionnaire est réputé avoir renoncé à l'acquisition de l'actif immobilier.

Article 15 : Acte de cession.

L'acte administratif portant transfert de propriété du bien au profit du cessionnaire est établi, après règlement du prix de cession, par le directeur des domaines de la wilaya de, en vertu de l'arrêté de délégation du ministre des finances en date du

Article 16 : Entrée en jouissance – Propriété.

La prise de possession et l'entrée en jouissance par le cessionnaire du bien cédé sont consacrées par un procès-verbal établi par le directeur des domaines de wilaya immédiatement après la délivrance de l'acte de cession.

Article 17 : Démarrage des travaux - Délais d'exécution - Prolongation éventuelle des délais.

Le cessionnaire 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.

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 cessionnaire 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 18 : Disposition finale.

Le cessionnaire 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 cessionnaire,

MODELE