

Vu le décret exécutif n° 07-185 du 23 Joumada El Oula 1428 correspondant au 9 juin 2007 fixant les conditions de délivrance des titres miniers pour les activités de recherche et/ou l'exploitation des hydrocarbures ;

Vu le décret exécutif n° 07-266 du 27 Chaâbane 1428 correspondant au 9 septembre 2007 fixant les attributions du ministre de l'énergie et des mines ;

Vu décret exécutif n° 14-229 du 29 Chaoual 1435 correspondant au 25 août 2014 fixant la liste et la nature des investissements de recherche et de développement à prendre en considération pour la détermination des tranches annuelles déductibles pour le calcul de la base de la taxe sur le revenu pétrolier (TRP) et des paramètres (Ii) pour les besoins du calcul du taux de la taxe sur le revenu pétrolier (TRP) ;

Vu les contrats pour la recherche et l'exploitation des hydrocarbures, conclus à Alger le 28 juillet 2015 entre l'agence nationale pour la valorisation des ressources en hydrocarbures (ALNAFT) et la société nationale «SONATRACH-S.P.A» ;

Le Conseil des ministres entendu ;

Décrète :

Article 1er. — Sont approuvés et seront exécutés, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, les contrats pour la recherche et l'exploitation des hydrocarbures, conclus à Alger le 28 juillet 2015 entre l'agence nationale pour la valorisation des ressources en hydrocarbures (ALNAFT) et la société nationale «SONATRACH-S.P.A» sur les périmètres dénommés comme suit :

— « Hassi Toumiat », d'une superficie de 8.892,91 Km² situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Zemlet El Arbi », d'une superficie de 3.299,46 Km² situé sur le territoire des wilayas d'Illizi et de Ouargla ;

— « Hassi Bir Rekaiz Sud », d'une superficie de 4.389,64 Km² situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Zettah II », d'une superficie de 753,24 Km² situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Imeraguene », d'une superficie de 1.775,83 Km² situé sur le territoire des wilayas de Tamenghasset et d'Adrar ;

— « Sif Fatima II » d'une superficie de 3.545,14 Km² situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Ouled N'sir », d'une superficie de 10.186,27 Km² situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Tinkhellouf », d'une superficie de 282,80 Km² situé sur le territoire de la wilaya d'Adrar ;

— « Hassi Tidjerane », d'une superficie de 12.638,95 Km² situé sur le territoire des wilayas d'El Bayadh, d'Adrar et de Béchar ;

— « In Salah II », d'une superficie de 24.617,19 Km² situé sur le territoire des wilayas de Tamenghasset et d'Adrar ;

— « Ohanet II », d'une superficie de 9.681,42 Km² situé sur le territoire de la wilaya d'Illizi ;

— « In Amenas II », d'une superficie de 4.841,64 Km² situé sur le territoire de la wilaya d'Illizi.

Art. 2. — Sont abrogées les dispositions du décret présidentiel n° 07-164 du 13 Joumada El Oula 1428 correspondant au 30 mai 2007 portant approbation de contrats pour la recherche et l'exploitation d'hydrocarbures, conclus à Alger le 18 septembre 2006 entre l'agence nationale pour la valorisation des ressources en hydrocarbures (ALNAFT) et « SONATRACH S.P.A », susvisé, sur le périmètre dénommé « Alrar Sud » (Blocs : 239 c et 240 c), d'une superficie de 522,41 Km² situé sur le territoire de la wilaya d'Illizi.

Art. 3. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 11 Moharram 1437 correspondant au 25 octobre 2015.

Abdelaziz BOUTEFLIKA.

-----★-----

Décret exécutif n° 15-281 du 12 Moharram 1437 correspondant au 26 octobre 2015 fixant les conditions et les modalités de concession convertible en cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets de promotion immobilière à caractère commercial.

Le Premier ministre,

sur le rapport du ministre des finances,

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

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

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

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

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

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

Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;

Vu la loi n° 05-07 du 19 Rabie Ethani 1426 correspondant au 18 avril 2005, modifiée et complétée, relative aux hydrocarbures ;

Vu l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, modifiée et complétée, fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement, notamment son article 2 ;

Vu la loi n° 08-16 du Aouel Chaâbane 1429 correspondant au 3 août 2008 portant orientation agricole ;

Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;

Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;

Vu la loi n° 14-05 du 24 Rabie Ethani 1435 correspondant au 24 février 2014 portant loi minière ;

Vu la loi n° 14-10 du 8 Rabie El Aouel 1436 correspondant au 30 décembre 2014 portant loi de finances pour 2015, notamment son article 61 ;

Vu le décret présidentiel n° 15-125 du 25 Rajab 1436 correspondant au 14 mai 2015, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;

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

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

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

Vu le décret exécutif n° 06-485 du 3 Dhou El Hidja 1427 correspondant au 23 décembre 2006 fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spéciale n° 302-089 intitulé « Fonds spécial de développement des régions du Sud » ;

Vu le décret exécutif n° 06-486 du 3 Dhou El Hidja 1427 correspondant au 23 décembre 2006 fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spéciale n° 302-116 intitulé « Fonds spécial pour le développement économique des Hauts Plateaux » ;

Vu le décret exécutif n° 12-427 du 2 Safar 1434 correspondant au 16 décembre 2012 fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine public et du domaine privé de l'Etat ;

Vu le décret exécutif n° 15-19 du 4 Rabie Ethani 1436 correspondant au 25 janvier 2015 fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme ;

Après approbation du Président de la République ;

Décète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 2 (dernier tiret) de l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008, susvisée, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et modalités de concession convertible en cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets de promotion immobilière à caractère commercial.

Art. 2. — Les assiettes foncières susceptibles de faire l'objet de concession convertible en cession, dans le cadre du présent décret, doivent :

- relever du domaine privé de l'Etat ;

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

- être situées dans des secteurs urbanisés ou urbanisables tels que définis par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 3. — Toute personne physique ou morale de droit public ou privé, ayant la qualité de promoteur immobilier au sens de la législation et la réglementation en vigueur, postulant à la concession convertible en cession, d'un terrain relevant du domaine privé de l'Etat, doit constituer un dossier à adresser pour examen au secrétariat du comité technique visé à l'article 4 ci-dessous et comprenant :

- une demande adressée au wali territorialement compétent en sa qualité de président du comité technique ;

- un plan de financement faisant ressortir le montant de l'apport personnel du promoteur et celui des crédits et apports susceptibles d'être mobilisés ;

- une fiche technique comportant notamment la consistance et la description détaillée des logements et des autres locaux dont la réalisation est projetée, la superficie nécessaire à la réalisation du projet, le délai de réalisation, etc ...

- les besoins induits (eau, gaz, électricité, etc ...) ;

- copie de l'agrément de promoteur immobilier,

- copie de l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers ;

- une esquisse du projet accompagnée d'un descriptif du logement ;

- le registre de commerce, les statuts du promoteur immobilier ainsi que le bilan et le tableau des comptes de résultats des trois (3) derniers exercices ;

- une déclaration faisant ressortir les références du promoteur immobilier en matière d'étude ou de réalisation de projets immobiliers ;

- une attestation délivrée par le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I) faisant ressortir, éventuellement, les engagements en cours du promoteur immobilier au titre de la vente sur plans.

Art. 4. — Il est créé au niveau de chaque wilaya un comité technique chargé de se prononcer sur les demandes de concession convertible en cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets de promotion immobilière à caractère commercial.

Le comité technique de wilaya est composé des membres suivants :

- le wali ou son représentant, président ;

- le directeur chargé des domaines ;

- le directeur chargé de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction ;

- le directeur chargé de l'investissement.

Le comité peut faire appel à toute personne susceptible d'éclairer ses travaux.

Le secrétariat technique du comité est assuré par le directeur de wilaya chargé de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction.

Art. 5. — Conformément à la législation en vigueur, la concession est autorisée par arrêté du wali territorialement compétent après avis favorable du comité technique de wilaya.

Art. 6. — La concession est consacrée par acte administratif établi par les services des domaines accompagné d'un cahier des charges conforme au modèle-type annexé au présent décret.

Art. 7. — Conformément à la législation en vigueur, la concession confère à son bénéficiaire le droit d'obtenir un permis de construire et lui permet, en outre, de constituer, au profit des organismes de crédit, une hypothèque affectant le droit réel immobilier résultant de la concession convertible en cession ainsi que les constructions à édifier sur le terrain concédé en garantie des prêts accordés exclusivement pour le financement du projet poursuivi.

Art. 8. — Conformément à la législation en vigueur, la concession d'un terrain relevant du domaine privé de l'Etat et destiné à une opération de promotion immobilière à caractère commercial donne lieu, au paiement d'une redevance locative annuelle dont le montant correspond à 1/33 de la valeur vénale du terrain telle que fixée par les services des domaines sans aucun abattement et sans exonération des différents droits et taxes dus.

Art. 9. — La concession est convertie en cession à la demande du concessionnaire, après achèvement effectif du projet conformément au cahier des charges et l'obtention d'un certificat de conformité délivré par les services habilités et après avis favorable du comité technique visé à l'article 4 ci-dessus.

La demande de conversion de la concession en cession est adressée au comité technique qui doit se prononcer dans un délai n'excédant pas un (1) mois à partir de la date de la réception de la demande.

Art. 10. — Sous réserve des conditions prévues à l'article 9 ci-dessus, la conversion de la concession en cession est réalisée sur la base de la valeur vénale fixée par les services des domaines au moment de l'octroi de la concession avec défalcation des redevances versées au titre de la concession lorsque l'opération de conversion est sollicitée par le promoteur dans les deux (2) ans qui suivent le délai de réalisation du projet.

Art. 11. — Lorsque la conversion de la concession en cession est sollicitée au-delà du délai de deux (2) ans qui suivent le délai de réalisation, celle-ci est accordée sur la base de la valeur vénale du terrain telle que déterminée par les services des domaines au moment de la conversion et sans défalcation aucune des redevances versées au titre de la concession.

Art. 12. — Sauf cas de force majeure dûment justifiée permettant au concessionnaire de bénéficier d'une durée supplémentaire égale à celle durant laquelle il a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations, tout retard imputable au promoteur dans le lancement des travaux de réalisation du projet dans les deux (2) années qui suivent la date d'obtention de l'acte de concession, entraîne la déchéance et la résiliation par la juridiction compétente de l'acte de concession à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée.

Conformément à la législation en vigueur, la déchéance peut également être prononcée par la juridiction compétente en cas d'abandon du projet à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent.

Le concessionnaire défaillant ne peut prétendre au bénéfice de l'indemnité que si les travaux de construction réalisés ne sont pas susceptibles d'être démolis et sont conformes au programme prévu et au permis de construire.

Le montant de la plus-value éventuelle apportée au terrain concédé 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 conformément à la législation en vigueur sur l'indemnité de résiliation.

Art. 13. — Dans le cas où il ne s'agit pas d'une opération de vente sur plans, le promoteur qui achève son projet ne peut procéder à la vente des logements et locaux concernés qu'après obtention de la mainlevée délivrée par l'administration des domaines attestant paiement de la valeur due au titre de la conversion de la concession en cession et de la publication préalable de l'acte de propriété définitif du terrain.

Dans le cas de la vente sur plans, le promoteur ne peut établir et délivrer au profit des postulants les procès-verbaux de prise de possession avant la réalisation de l'opération de conversion de la concession en cession dûment consacrée par acte administratif publié à la conservation foncière territorialement compétente.

Lorsque la conversion de la concession en cession est réalisée au profit du promoteur, les droits réels liés à la concession du terrain octroyés aux bénéficiaires dans les contrats de vente sur plans sont transformés systématiquement, en droit de propriété au profit des copropriétaires et ce dès publication à la conservation foncière de l'acte de conversion de la concession en cession.

Le promoteur est tenu de solliciter, dès réalisation effective du projet, la conversion de la concession en cession, le cas échéant, une action en justice est engagée à son encontre par le directeur des domaines territorialement compétent pour non-respect des obligations prévues par le cahier des charges.

Les notaires requis pour la formalisation des opérations de vente sur plans, subordonnent l'établissement des procès-verbaux de prise de possession, à la présentation par les promoteurs immobiliers, des actes administratifs établis par les services des domaines, consacrant la conversion de la concession en cession.

Art. 14. — Lorsque le promoteur immobilier titulaire des droits réels résultant de la concession des logements et des locaux à réaliser, ayant opté pour la vente sur plans, est déclaré défaillant, le fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (F.G.C.M.P.I) peut se substituer à lui, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, en vue de poursuivre l'achèvement du projet.

Art. 15. — Les conditions et modalités de prise en charge des concessions consenties antérieurement à la promulgation de ce décret au *Journal officiel* sont fixées par arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de l'habitat.

Art. 16. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 12 Moharram 1437 correspondant au 26 octobre 2015.

Abdelmalek SELLAL.

Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables à la concession convertible en cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets de promotion immobilière à caractère commercial.

Préambule :

Le présent cahier des charges fixe, conformément aux dispositions du décret exécutif n° 15-281 du 12 Moharram 1437 correspondant au 26 octobre 2015 fixant les conditions et modalités de concession convertible en cession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets de promotion immobilière à caractère commercial.

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

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. — Objet de la concession - Utilisation des sols.

Le terrain objet de la présente concession, est destiné à recevoir un projet de promotion immobilière à caractère commercial. Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du terrain à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges entraîne la résiliation de la concession.

Art. 2. — Règles et normes d'urbanisme et d'environnement.

La réalisation du projet de promotion immobilière à caractère commercial 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.

Art. 3. — Conversion de la concession en cession.

La concession est convertie en cession dès réalisation du projet et à la demande du concessionnaire sous réserve de la réalisation effective du projet dûment constatée par l'obtention, par le concessionnaire d'un certificat de conformité et après avis favorable du comité technique de wilaya.

Lorsque, dans un délai de deux (2) ans après le délai prévu pour l'achèvement du projet, le concessionnaire réalise effectivement son projet dans les délais fixés dans l'acte de concession 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 le promoteur ne réalise pas son projet dans les délais fixés dans l'acte de concession ou le réalise dans les délais fixés et sollicite la conversion de la concession en cession au-delà du délai de deux (2) ans qui suivent l'achèvement du projet et l'obtention du certificat de conformité, celle-ci est accordée sur la base de la valeur vénale du terrain telle que déterminée par les services des domaines au moment de la conversion et sans défalcation aucune.

Le promoteur est tenu de solliciter, dès réalisation effective du projet, la conversion de la concession en cession, le cas échéant, une action en justice est engagée à son encontre par le directeur des domaines territorialement compétent pour non-respect des obligations.

Art. 4. — Garantie.

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

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

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

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

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

En aucun cas et pour quelque motif que ce soit, l'Etat ne peut être mis 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.

Art. 5. — Servitudes.

Le concessionnaire jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en concession, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'Etat, sans pouvoir, dans aucun cas, appeler l'Etat en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit au concessionnaire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Art. 6. — Biens culturels, gisements 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 sol du terrain concédé.

Toute découverte sur le terrain concédé, de biens culturels 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 œuvre des dispositions de la loi n° 98-04 du 15 juin 1998, susvisée.

Art. 7. — Impôts - Taxes et autres frais.

Le concessionnaire 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.

Art. 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.

Art. 9. — Sous-location - Cession.

Le concessionnaire ne peut sous-louer ou céder son droit de concession sous peine de résiliation immédiate. Il lui est expressément interdit également, sous peine de résiliation immédiate, d'utiliser tout ou partie du terrain concédé à des fins autres que celles qui ont motivé la concession.

Art. 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, la résiliation de l'acte de concession est prononcée par la juridiction compétente et à la diligence du directeur des domaines territorialement compétent, conformément aux dispositions 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 terrain, par le concessionnaire, pour les travaux régulièrement réalisés. 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.

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

En cas de non achèvement du projet à l'expiration du délai supplémentaire prévu à l'article 21 ci-dessous, la déchéance donne lieu au versement, par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value apportée au terrain par le concessionnaire pour les travaux régulièrement réalisés sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre utilisée déduction faite de 10 % à titre de réparation.

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 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.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 11. — Situation du terrain

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

Il est limité :

au nord.....

au sud.....

à l'est.....

à l'ouest.....

Tel qu'il ressort du plan de délimitation établi par les services du cadastre ou du document d'arpentage dûment visé par les services du cadastre.

Art. 12. — Consistance du terrain

Le terrain a une superficie de ... tel qu'il ressort du plan de délimitation établi par les services du cadastre ou du document d'arpentage dûment visé par les services du cadastre.

La contenance indiquée dans l'acte est celle de la mensuration du terrain effectuée en vue de la concession et résultant de la projection horizontale. Cette contenance est acceptée comme exacte par les parties.

Art. 13. — Origine de propriété

Le terrain relève du domaine privé de l'Etat en vertu

Art. 14. — Description du projet

Description détaillée du projet de promotion immobilière à caractère commercial projeté.

Art. 15. — Capacités financières

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

- le coût prévisionnel du projet tel que défini à l'article 14 ci-dessus ;
- le montant de l'apport personnel (fonds propres du concessionnaire) ;
- le montant des crédits financiers susceptibles de lui être accordés ou dont il peut disposer.

Art. 16. — Conditions financières de la concession

La concession est consentie moyennant le paiement d'une redevance locative annuelle correspondant à 1/33 de la valeur vénale telle que fixée par les services des domaines conformément aux dispositions législatives 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.

Art. 17. — Lieu et mode de paiement de la redevance annuelle

Le concessionnaire paie le montant de la redevance locative 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 locative annuelle.

Au-delà de ce délai, le concessionnaire est mis en demeure de régler, sous huitaine, le prix de la concession majoré d'une pénalité correspondant à 1 % du montant dû conformément aux dispositions législatives en vigueur.

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

Art. 18. — Autorisation de concession

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

Art. 19. — Acte de concession

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

Art. 20. — Entrée en jouissance

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

Art. 21. — Démarrage des travaux - Délais d'exécution - Prolongation éventuelle des délais.

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai n'excédant pas six (6) mois et qui commence à courir à la date de délivrance du permis de construire.

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet 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.

Art. 22. — Disposition finale

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