

Vu le décret exécutif n° 07-185 du 23 Jomada 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 ;

#### Décète :

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 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Zemlet El Arbi », d'une superficie de 3.299,46 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire des wilayas d'Illizi et de Ouargla ;

— « Hassi Bir Rekaiz Sud », d'une superficie de 4.389,64 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Zettah II », d'une superficie de 753,24 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Imeraguene », d'une superficie de 1.775,83 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire des wilayas de Tamenghasset et d'Adrar ;

— « Sif Fatima II » d'une superficie de 3.545,14 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Ouled N'sir », d'une superficie de 10.186,27 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire de la wilaya de Ouargla ;

— « Tinkhellouf », d'une superficie de 282,80 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire de la wilaya d'Adrar ;

— « Hassi Tidjerane », d'une superficie de 12.638,95 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire des wilayas d'El Bayadh, d'Adrar et de Béchar ;

— « In Salah II », d'une superficie de 24.617,19 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire des wilayas de Tamenghasset et d'Adrar ;

— « Ohanet II », d'une superficie de 9.681,42 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire de la wilaya d'Illizi ;

— « In Amenas II », d'une superficie de 4.841,64 Km<sup>2</sup> situé sur le territoire de la wilaya d'Illizi.

Art. 2. — Sont abrogées les dispositions du décret présidentiel n° 07-164 du 13 Jomada 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 « Arlar Sud » (Blocs : 239 c et 240 c), d'une superficie de 522,41 Km<sup>2</sup> 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.

Downloaded from : [www.Lkeria.com](http://www.Lkeria.com)

Juridique immobilier