

Décret exécutif n° 23-487 du 15 Jomada Ethania 1445 correspondant au 28 décembre 2023 fixant les conditions et les modalités de concession convertible en cession du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des finances,

Vu la Constitution, notamment ses articles 112-5° et 141 (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° 03-10 du 19 Jomada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre durable ;

Vu la loi n° 08-09 du 18 Safar 1429 correspondant au 25 février 2008, modifiée et complétée, portant code de procédure civile et administrative ;

Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011, modifiée et complétée, relative à la commune ;

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° 22-18 du 25 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 24 juillet 2022 relative à l'investissement ;

Vu la loi n° 23-15 du 21 Rabie Ethani 1445 correspondant au 5 novembre 2023, portant loi de finances rectificative de l'année 2023, notamment son article 16 ;

Vu la loi n° 23-17 du Aouel Jomada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 fixant les conditions et les modalités d'octroi du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret présidentiel n° 22-296 du 7 Safar 1444 correspondant au 4 septembre 2022 fixant la composition et le fonctionnement de la haute commission nationale des recours liés à l'investissement ;

Vu le décret présidentiel n° 23-404 du 27 Rabie Ethani 1445 correspondant au 11 novembre 2023 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret présidentiel n° 23-119 du 23 Chaâbane 1444 correspondant au 16 mars 2023, 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° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret exécutif n° 09-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques ;

Vu le décret exécutif n° 10-20 du 26 Moharram 1431 correspondant au 12 janvier 2010 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier ;

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, modifié et complété, fixant les modalités d'instruction et de délivrance des actes d'urbanisme ;

Vu le décret exécutif n° 22-298 du 11 Safar 1444 correspondant au 8 septembre 2022 fixant l'organisation et le fonctionnement de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement ;

Vu le décret exécutif n° 23-486 du 15 Joumada Ethania 1445 correspondant au 28 décembre 2023 fixant la consistance du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement susceptible de concession ;

Décète :

Article 1er. — En application des dispositions des articles 14 et 17 de la loi n° 23-17 du Aouel Joumada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 susvisée, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et les modalités de concession de gré à gré convertible en cession du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement.

Art. 2. — Le foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement constitué de terrains aménagés situés à l'intérieur des zones d'expansion et sites touristiques, des zones industrielles, des zones d'activités, des parcs technologiques, des périmètres des villes nouvelles, des autres terrains ainsi que des actifs résiduels des entreprises publiques dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques, est octroyé par voie de concession de gré à gré convertible en cession pour une durée de trente trois (33) ans renouvelable, par décision de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement, désignée ci-après l'« Agence ».

Art. 3. — L'Agence consolide, périodiquement, avec les services des domaines, la liste des biens immobiliers susceptibles de constituer l'offre immobilière destinée à l'investissement, sur la base de la banque de données de l'Agence constituée à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 4. — La durée d'affichage de la liste des biens immobiliers destinés à recevoir des projets d'investissement est fixée à trente (30) jours.

Les demandes d'octroi du foncier économique enregistrées, sont traitées et font l'objet d'une réponse par l'agence dans un délai n'excédant pas quinze (15) jours, à compter de la date d'expiration du délai d'affichage.

Art. 5. — Lorsque le terrain domaniale, objet de la demande de concession, est situé à l'intérieur du périmètre d'une zone d'expansion et site touristique, zone industrielle, zone d'activité, parc technologique ou ville nouvelle, la localisation du projet d'investissement doit s'opérer dans le respect du cahier des charges, des prescriptions du permis de lotir publié et des plans d'aménagement approuvés.

Art. 6. — Toute personne physique ou morale, nationale ou étrangère, résidente ou non résidente, au sens de la loi n° 22-18 du 25 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 24 juillet 2022 relative à l'investissement, porteuse d'un projet d'investissement, peut postuler au bénéfice d'une concession de gré à gré convertible en cession d'un bien immobilier relevant du domaine privé de l'Etat.

Le postulant doit introduire via la plate-forme numérique de l'investisseur gérée par l'Agence selon le processus suivant :

— une préinscription qui consiste à renseigner via la plate-forme numérique les rubriques concernant son projet d'investissement, à savoir :

- l'activité projetée ;
- la localisation et la superficie du bien immobilier ciblé ;
- le plan du financement (coût prévisionnel du projet, montant des apports personnels et le montant des crédits financiers) ;
- renseigner le formulaire comportant la fiche descriptive du projet.

Le prétraitement automatique des données introduites par le postulant, lui permet d'être fixé sur l'éligibilité de son projet.

Une fois éligible, le postulant confirme son choix et formalise l'enregistrement de sa demande contre une attestation de préinscription, générée par la plate-forme numérique de l'investisseur.

Art. 7. — Le traitement de la demande d'octroi du foncier économique s'effectue, de façon numérique, par le biais de la grille d'évaluation des projets, dont le modèle figure en annexe (I) jointe au présent décret et le croisement de celle-ci avec le bien immobilier ciblé par le postulant.

Sur la base des résultats du traitement cité ci-dessus, le projet d'investissement qui obtient le meilleur score selon la grille d'évaluation est retenu et une décision provisoire lui est établie selon le modèle figurant en annexe (II) jointe au présent décret. Cette décision ne peut être invoquée pour prétendre à l'obtention d'un acte de concession.

La décision provisoire ne devient définitive qu'après expiration du délai du recours prévu par le décret présidentiel n° 22-296 du 7 Safar 1444 correspondant au 4 septembre 2022 susvisé.

Les investisseurs non retenus sont informés au moment de l'établissement de la décision provisoire.

Art. 8. — Tout postulant qui s'estime lésé peut adresser une réclamation à l'Agence par tout moyen, dans les délais fixés par le décret présidentiel n° 22-296 du 7 Safar 1444 correspondant au 4 septembre 2022 susvisé, à compter de la date de notification de la suite réservée à sa demande d'octroi de la concession.

Art. 9. — En cas de suite défavorable à la réclamation, notifiée par l'Agence, le postulant peut saisir d'un recours la haute commission nationale des recours liés à l'investissement dans le délai prévu par le décret présidentiel n° 22-296 du 7 Safar 1444 correspondant au 4 septembre 2022 susvisé, à compter de la date de notification de la suite réservée à sa réclamation.

En cas d'irrecevabilité du recours par la haute commission nationale susvisée, l'Agence à travers son guichet unique, notifie la décision définitive établie selon le modèle type figurant en annexe (III) jointe au présent décret, autorisant l'octroi de la concession au profit de l'investisseur retenu.

En cas de recevabilité du recours, la décision définitive est notifiée par l'Agence à travers son guichet unique, à l'investisseur dont le recours a été retenu avec résiliation de la décision provisoire.

Sur la base de la décision d'octroi de la concession, l'investisseur bénéficiaire est invité par le guichet unique à souscrire au cahier des charges fixant les clauses et les conditions d'octroi de la concession de gré à gré convertible en cession, conformément au modèle joint à l'annexe (IV) du présent décret.

La souscription de l'investisseur au cahier des charges, l'engage à réaliser le projet d'investissement prévu dans le respect total de ses clauses et conditions.

Art. 10. — La concession de gré à gré convertible en cession donne lieu au paiement, par l'investisseur, d'une redevance locative annuelle telle que fixée par la législation en vigueur, payable à partir de l'entrée du projet en exploitation.

Art. 11. — Les services des domaines, territorialement compétents, procèdent à l'établissement de l'acte de concession dans un délai de huit (8) jours, à partir de la réception du dossier transmis par le guichet unique de l'Agence.

Le dossier comprend, notamment :

- une pièce d'identité ;
- la décision définitive ;
- le cahier des charges souscrit ;
- le statut pour les personnes morales ;
- le registre du commerce.

Art. 12. — La prise de possession par le concessionnaire du bien immobilier concédé est consacrée par un procès-verbal établi par les services du guichet unique de l'Agence, dès délivrance de l'acte de concession.

Le concessionnaire est tenu, sous peine de résiliation, de démarrer les travaux de réalisation de son projet d'investissement dans un délai ne dépassant pas celui fixé au cahier des charges.

Art. 13. — Conformément aux dispositions de l'article 14 de la loi n° 23-17 du Aouel Joumada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 susvisée, la concession confère à son bénéficiaire le droit d'obtenir un permis de construire.

La concession confère, également, à son bénéficiaire, le droit de constituer une hypothèque sur le droit réel en résultant. Cette hypothèque ne concerne pas le terrain concédé, lequel relève du domaine privé de l'Etat, jusqu'à la conversion de la concession en cession définitive, conformément aux modalités prévues par le présent décret.

Art. 14. — Le délai de réalisation du projet d'investissement pour lequel la concession convertible en cession a été octroyée, est fixé conformément à la loi n° 22-18 du 25 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 24 juillet 2022 susvisée.

Art. 15. — La concession est convertie en cession à la demande du concessionnaire, et ce, après :

- achèvement effectif du projet conformément aux clauses et aux conditions du cahier des charges, l'obtention du certificat de conformité et son entrée en exploitation dûment constatée par les administrations et les organes habilités ;
- apurement de la situation hypothécaire grevant le droit réel immobilier résultant de l'octroi de la concession.

L'opération de conversion de la concession en cession doit s'opérer par l'Agence dans un délai n'excédant pas trois (3) mois, à compter de la réception de la demande.

L'acte consacrant la cession en est établi par le service des domaines, territorialement compétent, à la diligence de l'Agence à travers son guichet unique, dans un délai n'excédant pas quinze (15) jours, à compter de la date de transmission du dossier par l'Agence.

Art. 16. — Conformément aux dispositions de la loi n° 23-17 du Aouel Joumada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 susvisée, la conversion de la concession en cession est réalisée sur la base de la valeur vénale au moment de l'octroi de la concession avec défalcation des redevances versées au titre de la concession.

A l'expiration de la durée de la concession fixée à trente trois (33) ans et, en cas de renouvellement de la concession, le montant de la redevance locative annuelle est actualisé par référence au marché immobilier.

Art. 17. — La concession est résiliée :

- à tout moment, par accord, entre les parties ;
- à l'initiative de l'Agence à travers son guichet unique si le concessionnaire ne respecte pas les dispositions du présent décret et les clauses du cahier des charges.

Tout manquement du concessionnaire aux dispositions du présent décret et aux clauses du cahier des charges et après deux (2) mises en demeure notifiées par l'Agence à travers son guichet unique, au concessionnaire, demeurées infructueuses, entraîne la résiliation unilatérale par celle-ci de l'acte de concession.

La première mise en demeure est notifiée au concessionnaire par l'Agence à travers son guichet unique par voie d'huissier de justice, à l'adresse mentionnée sur l'acte de concession.

A l'expiration du délai de deux (2) mois, à compter de la date de notification de la mise en demeure suscitée, et, en cas de carence du concessionnaire, une deuxième mise en demeure lui est notifiée, par voie d'huissier de justice pour le même délai.

Sur la base de la décision de résiliation notifiée par l'Agence à travers son guichet unique, le service des domaines territorialement compétent, procède à l'établissement de l'acte de résiliation de l'acte de concession.

Art. 18. — Conformément à la loi n° 23-17 du Aouel Joumada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 susvisée, les concessions consenties antérieurement à la promulgation de ladite loi sont convertibles en cession à la demande du concessionnaire et après satisfaction des conditions citées à l'article 15 cité ci-dessus.

L'acte consacrant la cession est établi par le service des domaines, territorialement compétent, à la diligence de l'Agence à travers son guichet unique dans le même délai fixé au dernier alinéa de l'article 15 ci-dessus.

Art. 19. — Sont abrogées, les dispositions du décret exécutif n° 09-152 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement, du décret exécutif n° 09-153 du 7 Joumada El Oula 1430 correspondant au 2 mai 2009 fixant les conditions et modalités de concession et de gestion des actifs résiduels des entreprises publiques autonomes et non autonomes dissoutes et des actifs excédentaires des entreprises publiques économiques et les dispositions du décret exécutif n° 10-20 du 26 Moharram 1431 correspondant au 12 janvier 2010 portant organisation, composition et fonctionnement du comité d'assistance à la localisation et à la promotion des investissements et de la régulation du foncier.

Art. 20. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 15 Joumada Ethania 1445 correspondant au 28 décembre 2023.

Mohamed Ennadir LARBAOUI.

Annexe (I)

Grille d'évaluation

Critères pertinents	Coef.	Note de référence	Indice de critère	Valeur par Ind.	Score	Obs.
Nature de l'activité	5	20-60	Priorité 1	60	300	1
			Priorité 2	40	200	
			Priorité 2	30	150	

Annexe (I) (suite)

Critères pertinents	Coef.	Note de référence	Indice de critère	Valeur par Ind.	Score	Obs.
Contribution à la diversification des exportations (Parts des exports dans la production projetée)	1	0-30	Le ratio > 50%	30	30	
			25% < le ratio ≤ 50%	15	15	
			Le ratio ≤ 25%	0	0	
Contribution à la valorisation des ressources locales	1	0-30	Sup à 75%	30	30	2
			50% < le rapport ≤ 75%	15	15	
			25% < le rapport ≤ 50%	10	10	
			Le rapport ≤ 25%	0	0	
Contenu local (Taux d'intégration)	1	0-25	Le rapport > 50%	25	25	3
			25% < le rapport ≤ 50%	15	15	
			Le rapport ≤ 25%	0	0	
Emploi	5	00-50	Nombre d'emplois NE			4
			Plus de 100	20	100	
			Entre 50 et 100	10	50	
			Entre 10 et 49	5	25	
			Inférieur à 10	0	0	
			Qualité poste d'emploi (QE) : la part des emplois diplômés par rapport au total des emplois			
			Plus de 50%	15	75	
			Entre 25% et 50%	10	50	
			Entre 10% et moins de 25%	5	25	
			Moins de 10%	0	0	
			Densité de l'emploi/superficie RES			
			Supérieur à 50 emplois/hectare	20	100	
			Inférieur à 50 emplois/hectare	0	0	
Total emploi = NE + QE+ RES			275			
Montant de l'investissement	5	05-50	Supérieur à 1000 millions DA	50	250	5
			1000 millions DA > montant > 500 millions DA	20	100	
			500 millions DA > montant > 100 millions DA	10	50	
			Inférieur ou égal à 100 millions DA	5	25	
Montant des apports en fonds propres	3	00-30	Supérieur à 75%	30	90	
			Supérieur à 50% et inférieur ou égal à 75%	20	60	
			Supérieur à 25% et inférieur ou égal à 50%	10	30	
			Inférieur ou égal à 25%	0	0	
				Score total	1000	

Observations

- 1- Les priorités sont déterminées par l'Agence en concertation avec les secteurs concernés et les walis.
- 2- Le critère se calcule comme suit :
 - le rapport entre le volume de matières premières locales transformées et le volume total des matières premières utilisées ;
 - part des inputs produits localement dans le total des inputs du produit fabriqué.
- 3- Ce critère se réfère à l'article 2 de la loi n° 22-18 :
 - dynamiser la création d'emplois pérennes et promouvoir la compétence des ressources humaines.
- 4- La densité de l'emploi est un indicateur de rentabilité économique quant à la consommation de la ressource foncière.
- 5- La corrélation entre les deux critères permet de juger de la capacité de l'investisseur à mobiliser les financements nécessaires à la réalisation du projet.

Annexe (II)

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

SERVICES DU PREMIER MINISTRE

AGENCE ALGERIENNE DE PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT

GUICHET UNIQUE

Décision provisoire n° du portant octroi de la concession de gré à gré convertible en cession, du bien immobilier relevant du domaine privé de l'Etat, portant le code d'affichage n° au profit de pour la réalisation du projet d'investissement.....

Le directeur général,

Vu la loi n° 22-18 du 25 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 24 juillet 2022 relative à l'investissement ;

Vu la loi n° 23-17 du Aouel Jomada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 fixant les conditions et les modalités d'octroi du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret exécutif n° 22-298 du 11 Safar 1444 correspondant au 8 septembre 2022, modifié et complété, fixant l'organisation et le fonctionnement de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement susceptible de concession ;

Vu le décret exécutif n° 23-486 du 15 Jomada Ethania 1445 correspondant au 28 décembre 2023 fixant la consistance du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement susceptible de concession ;

Vu le décret exécutif n° 23-487 du 15 Jomada Ethania 1445 correspondant au 28 décembre 2023 fixant les conditions et les modalités de concession convertible en cession du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret présidentiel du 15 Dhou El Hidja 1444 correspondant au 3 juillet 2023 portant nomination du directeur général de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement ;

Vu n° du portant nomination du directeur du guichet unique décentralisé de la wilaya de ;

Vu la décision du directeur général n° ... portant délégation de signature au directeur du guichet unique décentralisé ... ;

Vu le classement des postulants généré par le traitement numérique des demandes d'octroi de la concession de gré à gré convertible en cession du bien immobilier sous le code d'affichage n°..... ;

Décide :

Article 1er. — Est déclaré provisoirement bénéficiaire de la concession de gré à gré convertible en cession du bien immobilier cité ci-dessous, le postulant (personne physique/personne morale)

Demeurant à

Siège social sis à pour la réalisation d'un projet d'investissement, portant objet du code d'activité selon la nomenclature des activités économiques du registre de commerce.

Art. 2. — Identification du bien immobilier

Localisation

Le bien immobilier est situé au niveau de (zone industrielle, zone d'activité, parc technologique, zone d'expansion et site touristique, périmètre de la ville nouvelle, autres), sur le territoire de la commune de, section, lieu-dit, îlot n°, daïra, wilaya

Il est limité :

Au Nord

Au Sud

A l'Est

A l'Ouest

Consistance du bien immobilier

Superficie du terrain : surface du bâti selon le plan établi par

Origine de la propriété

Le bien immobilier concerné appartient à l'Etat en vertu

Art. 3. — L'acte de concession ne sera établi qu'après expiration du délai de recours prévu par la réglementation en vigueur ou la notification de la décision de la haute commission nationale des recours liés à l'investissement.

Art. 4. — La présente décision ne peut être invoquée pour prétendre à l'obtention d'un acte de concession.

Art. 5. — Toute fausse déclaration relative aux informations fournies par le bénéficiaire dans la demande d'octroi du foncier, entraîne l'annulation de la décision provisoire sans préjudice des autres dispositions légales en vigueur prévues en la matière.

Art. 6. — Ampliation de la présente décision, en trois (3) exemplaires originaux destinés :

— au postulant ;

— à la direction du domaine de la wilaya de ;

— aux archives de l'Agence.

Le directeur du guichet unique décentralisé de

Annexe (III)

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

SERVICES DU PREMIER MINISTRE

AGENCE ALGERIENNE DE PROMOTION DE L'INVESTISSEMENT

GUICHET UNIQUE

Décision définitive n° du portant octroi de la concession de gré à gré convertible en cession, du bien immobilier relevant du domaine privé de l'Etat au profit de pour la réalisation du projet d'investissement

Le directeur général,

Vu la loi n° 22-18 du 25 Dhou El Hidja 1443 correspondant au 24 juillet 2022 relative à l'investissement ;

Vu la loi n° 23-17 du Aouel Jomada El Oula 1445 correspondant au 15 novembre 2023 fixant les conditions et les modalités d'octroi du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret exécutif n° 22-298 du 11 Safar 1444 correspondant au 8 septembre 2022 fixant l'organisation et le fonctionnement de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement ;

Vu le décret exécutif n° 23-486 du 15 Jomada Ethania 1445 correspondant au 28 décembre 2023 fixant la consistance du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement susceptible de concession ;

Vu le décret exécutif n° 23-487 du 15 Jomada Ethania 1445 correspondant au 28 décembre 2023 fixant les conditions et les modalités de concession convertible en cession du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement ;

Vu le décret présidentiel du 15 Dhou El Hidja 1444 correspondant au 3 juillet 2023 portant nomination du directeur général de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement ;

Vu n° du portant nomination du directeur du guichet unique décentralisé de la wilaya de

Vu la décision du directeur général n° portant délégation de signature au directeur du guichet unique décentralisé

Vu la décision provisoire d'octroi du foncier économique n° du

Vu la décision de la Haute commission nationale des recours liés à l'investissement en date du portant

Décide :

Article 1er. — Est octroyé le bien immobilier, en concession de gré à gré convertible en cession, relevant du domaine privé de l'Etat, au profit de : (personne physique/personne morale)

Demeurant à

Siège social sis à

pour la réalisation d'un projet d'investissement portant, objet du code d'activité selon la nomenclature des activités économiques du registre du commerce.

Art. 2. — Identification du bien immobilier

Localisation

Le bien immobilier est situé au niveau de (zone industrielle, zone d'activité, parc technologique, zone d'expansion et site touristique, périmètre de la ville nouvelle, autres) , sur le territoire de la commune de , section , lieu-dit , îlot n° , daïra , wilaya

Il est limité :

Au Nord

Au Sud

A l'Est

A l'Ouest

Consistance du bien immobilier

Superficie du terrain : surface du bâti selon le plan établi par

Origine de la propriété

Le bien immobilier concerné appartient à l'Etat en vertu

Art. 3. — L'acte de la concession de gré à gré convertible en cession est établi par le service des domaines de la wilaya de

Art. 4. — Le bénéficiaire de la présente décision est tenu de souscrire aux clauses du cahier des charges qui sera annexé à l'acte de concession.

Art. 5. — Toute fausse déclaration relative aux informations fournies par le bénéficiaire dans la demande d'octroi du foncier, entraîne l'annulation de la décision définitive sans préjudice des autres dispositions légales en vigueur prévues en la matière.

Art. 6. — Ampliation de la présente décision, en trois (3) exemplaires originaux destinés :

— au postulant ;

— à la direction du domaine de la wilaya de ;

— aux archives de l'Agence.

Le directeur du guichet unique décentralisé de

**Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables
à la concession convertible en cession du foncier économique relevant
du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement**

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. — Objet de la concession.

Le bien immobilier objet de la présente concession est destiné à recevoir un projet d'investissement consistant en :

.....

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

La réalisation du projet d'investissement cité à l'article 1er ci-dessus, doit être entreprise dans le respect des règles et normes d'urbanisme, d'architecture et d'environnement découlant des dispositions de la législation et de la réglementation en vigueur applicables à la zone d'implantation concernée, ainsi que celles prévues aux articles ci-dessous et les prescriptions spécifiques :

— du permis de lotir n° (de la zone industrielle ou de la zone d'activité ou du parc technologique), dont celles applicables à la présente parcelle ou groupe de parcelles constituant le bien immobilier cité à l'article 1er ci-dessus.

— du plan d'aménagement de la ville nouvelle de applicables à la présente parcelle ou groupe de parcelles constituant le bien immobilier cité à l'article 1er ci-dessus.

— du plan d'aménagement touristique de la zone d'expansion touristique de, applicables à la présente parcelle ou groupe de parcelles constituant le bien immobilier cité à l'article 1er ci-dessus.

— aux instruments d'urbanisme pour le bien immobilier (terrain, actif résiduel ou actif excédentaire situés hors périmètre et zone susvisés) cité à l'article 1er ci-dessus.

Art. 3. — Durée de la concession – Renouveaulement – Conversion de la concession en cession.

La concession du bien immobilier cité à l'article 1er, est octroyée pour une durée de trente-trois (33) ans renouvelable et convertible en cession.

Elle est convertie en cession à la demande du concessionnaire dans les conditions fixées à l'article 22 ci-dessous.

A l'expiration de la durée de la concession fixée et en cas de renouvellement, le montant de la redevance annuelle fait l'objet d'une actualisation par référence au marché foncier.

Art. 4. — Servitudes

Le concessionnaire jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien immobilier 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 bénéficiaire de la concession, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Art. 5. — Biens culturels

L'Etat se réserve la propriété de tous les biens culturels, 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 et objets d'archéologie doit être portée, par le concessionnaire, à la connaissance du directeur du guichet unique de l'Agence 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 relative à la protection du patrimoine culturel.

Art. 6. — Frais de concession

Le concessionnaire est tenu de s'acquitter du montant de la redevance annuelle à partir de la date d'entrée en exploitation de son projet d'investissement.

Art. 7. — Sous-location — Cession

Le concessionnaire ne peut sous-louer ou céder son droit de concession sous peine de résiliation immédiate avant la réalisation du projet.

Toute cession d'actions ou de parts sociales détenus dans une société bénéficiaire de la concession du foncier économique, ne peut s'opérer qu'après la réalisation du projet et son entrée en exploitation.

Art. 8. — Impôts — Taxes et autres frais

Le concessionnaire supporte les impôts, taxes et autres frais auxquels le bien immobilier concédé peut ou pourra être assujéti pendant la durée de la concession. Il satisfait, à partir du jour de prise de possession, 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 et sans aucun recours contre l'Etat.

Art. 9. — Garantie

Les services concernés de l'Agence fournissent au bénéficiaire de la concession, toutes les informations inhérentes aux caractéristiques techniques, physiques et réglementaires du bien immobilier concédé.

Le concessionnaire, ayant ainsi été informé et pris connaissance de l'état du bien, en prendra possession sans pouvoir prétendre à aucune autre garantie ni à aucune compensation sur les servitudes à charge.

Dans le cas où la propriété de l'Etat serait attaquée, le concessionnaire doit en informer l'Agence algérienne de promotion de l'investissement.

Art. 10. — Autres engagements du concessionnaire

Le concessionnaire s'engage à :

- démarrer les travaux de réalisation du projet d'investissement, au plus tard, six (6) mois, à compter de l'obtention du permis de construire ;
- fournir, à l'Agence à travers son guichet unique le rapport semestriel sur l'avancement du projet dans les délais fixé dans le présent cahier des charges ;
- signaler à l'Agence à travers son guichet unique toutes modifications de tous éléments concernant le projet d'investissement objet de la décision d'octroi de la concession ;
- présenter les justificatifs réglementaires attestant l'entrée en exploitation, au plus tard, à l'expiration des délais de réalisation qui ont été consentis.

Art. 11. — Résiliation

La concession est résiliée à :

- tout moment, par accord, entre les parties ;
- l'initiative de l'Agence algérienne de promotion de l'investissement, à travers son guichet unique, si le concessionnaire ne respecte pas les dispositions du décret exécutif n° 23-487 du 15 Joumada Ethania 1445 correspondant au 28 décembre 2023 fixant les conditions et les modalités de concession convertible en cession du foncier économique relevant du domaine privé de l'Etat destiné à la réalisation de projets d'investissement. et les clauses du présent cahier des charges.

Tout changement de destination ou toute utilisation de tout ou partie du bien immobilier à d'autres fins que celles fixées dans le présent cahier des charges, sans autorisation préalable de l'Agence, entraîne la résiliation unilatérale de l'acte de concession par l'Agence.

Toute modification du projet tendant à y inclure des activités non agréées ou non autorisées entraînera également la résiliation unilatérale de l'acte de concession par l'Agence.

Tout manquement du concessionnaire aux clauses du présent cahier des charges et après deux (2) mises en demeure notifiées par l'Agence à travers son guichet unique, au concessionnaire, demeurées infructueuses, entraîne la résiliation unilatérale par celle-ci de l'acte de concession.

La première mise en demeure est établie et transmise par l'Agence à travers son guichet unique au concessionnaire par voie d'huissier de justice, à l'adresse mentionnée sur l'acte de concession.

A l'expiration du délai de deux (2) mois, à compter de la date de notification de la mise en demeure suscitée, et en cas de carence du concessionnaire, une deuxième mise en demeure lui est notifiée, par voie d'un huissier de justice pour le même délai.

Sur la base de la décision de résiliation notifiée par l'Agence à travers son guichet unique, les services des domaines territorialement compétents procèdent à l'établissement de l'acte de résiliation de l'acte de concession.

En cas de non achèvement du projet à l'expiration du délai supplémentaire visé à l'article 21 ci-dessous, la résiliation donne lieu au versement par l'Etat, d'une indemnité due au titre de la plus-value apportée au terrain par l'investisseur 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.

La plus-value est déterminée par les services des domaines territorialement compétents.

Lorsque les constructions sont réalisées dans les délais fixés mais ne sont pas conformes au programme prévu et/ou au permis de construire, la résiliation 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 et il est tenu de remettre en l'état et à ses frais le terrain concédé.

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 12. — Désignation et consistance du bien immobilier

Localisation du bien immobilier

Le bien immobilier est situé au niveau de (zone industrielle, zone d'activité, parc technologique, zone d'expansion et site touristique, périmètre de la ville nouvelle, autres) , sur le territoire de la commune de....., section, lieu-dit, îlot n°, daïra, wilaya

Il est limité :

Au Nord

Au Sud

A l'Est

A l'Ouest

Consistance du bien immobilier

Superficie du terrain superficie du bâti

La contenance indiquée dans l'acte de concession 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 le concessionnaire.

Art. 13. — Origine de propriété

Le bien immobilier concerné appartient à l'Etat en vertu
.....

Art. 14. — Description du projet d'investissement

Description détaillée du projet d'investissement projeté :

Consistance du projet

.....

— Capacité de production :

Activité du projet :

a-Activité :

Code d'activité (selon la nomenclature des activités économiques (NAE) du CNRC)

b- Type d'investissement :

Création Extension d'activité Délocalisation d'activité

c- Processus technologique, intégration locale, certification, produits :

.....

Art. 15. — Délai et planning de réalisation mois ;

— Délai de réalisation des constructions : mois ;

• Etudes, procédures d'obtention du permis de construire mois ;

• Aménagement du site (terrassement, VRD) mois ;

• Travaux de gros œuvre (génie civil) mois ;

• Infrastructures et utilités mois.

— Délai de montage des équipements et d'entrée en exploitation mois ;

a. Montage des équipements et essais mois ;

b. Délai prévu d'entrée en exploitation à partir de la date d'achèvement des constructions et le raccordement du projet en utilités mois.

Art. 16. — Création d'emplois directs : emplois, répartis comme suit :

— Cadres ;

— Maîtrises ;

— Exécutions

Art. 17. — Capacités financières

Le plan de financement du projet d'investissement envisagé, tel que défini à l'article 14 ci-dessus se présente comme suit :

Coût global du projet :

Structure de l'investissement

Rubriques	Montant (millions DA)	%
Frais préliminaires		
Frais et charges liés à la concession du bien immobilier		
Bâtiments		
Equipements de production		
Equipements auxiliaires		
Besoins en fonds de roulement		
TOTAL		

Schémas de financement du projet

- Apports en fonds propres : soit % ;
- Crédits bancaires : soit %.

Art. 18. — Conditions financières de la concession

La concession de gré à gré convertible en cession donne lieu au paiement par l'investisseur d'une redevance locative annuelle fixée conformément à la législation en vigueur, payable à partir de l'entrée du projet en exploitation.

Art. 19. — Lieu et mode du paiement de la redevance annuelle

Sans préjudice aux dispositions de l'article 11 ci-dessus, le concessionnaire est tenu de s'acquitter du montant de la redevance locative annuelle à la caisse du receveur des domaines territorialement compétent dans un délai maximum de quinze (15) jours, à compter de la réception de l'ordre du versement qui lui est notifié.

Au-delà de ce délai, le concessionnaire est mis en demeure par le receveur des domaines, de régler sous huitaine, le montant de la redevance locative annuelle majoré d'une pénalité correspondant à 1 % du montant dû.

A défaut, le receveur des domaines saisit le guichet unique de l'Agence pour procéder à la résiliation de la concession.

L'investisseur est tenu également de s'acquitter des frais de gestion lorsque le bien immobilier relève d'une zone aménagée conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 20. — Prise de possession

La prise de possession par le concessionnaire du bien immobilier concédé est consacrée par un procès-verbal établi par les services du guichet unique de l'Agence dès délivrance de l'acte de concession.

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

Délai de réalisation du projet

Le concessionnaire s'engage à réaliser son projet d'investissement et de le mettre en exploitation dans un délai de mois, tel que souscrit à l'article 15 ci-dessus, à compter de la date d'obtention du permis de construire.

Délai de dépôt de la demande de permis de construire

Le concessionnaire doit déposer la demande de permis de construire, suivant les dispositions de la réglementation en vigueur au niveau du guichet unique de l'Agence territorialement compétent, dans un délai ne dépassant pas les deux (2) mois à compter de la délivrance de l'acte de concession.

Délai de démarrage des travaux de réalisation

Le concessionnaire doit faire démarrer les travaux de son projet dans un délai ne dépassant pas six (6) mois et qui commence à courir, à compter de la date d'obtention 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.

Le délai de réalisation du projet d'investissement pour lequel la concession convertible en cession a été octroyée est de ans à compter de la date de démarrage des travaux conformément aux clauses du présent cahier des charges. Le délai de réalisation commence à courir à partir de l'obtention du permis de construire.

Ce délai de réalisation peut être prorogé de 12 mois renouvelable, exceptionnellement, une fois pour la même durée, lorsque la réalisation de l'investissement dépasse les taux de réalisation définis par la réglementation en vigueur relative à l'investissement.

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

Art. 22. — De la conversion de la concession en cession

La concession peut être convertie en cession à la demande du concessionnaire et ce :

— après achèvement effectif du projet conformément aux clauses et conditions du présent cahier des charges, l'obtention du certificat de conformité et son entrée en exploitation dûment constatée par les administrations et organes habilités.

— l'apurement de la situation hypothécaire grevant le droit réel immobilier résultant du projet objet de la concession.

— le paiement du prix de cession correspondant à la valeur vénale déterminée par le service des domaines territorialement compétent au moment de l'octroi de la concession avec défalcation des redevances versées au titre de la concession.

Art. 23. — Frais de cession

Le concessionnaire paie, en sus du montant de la valeur vénale du bien immobilier à céder, 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.

Art. 24. — Changement d'activité

En cas de changement d'activité, le concessionnaire s'engage à respecter les spécificités de la zone d'implantation du projet d'investissement et après autorisation de l'Agence.

L'Agence réserve une suite à la demande de changement d'activité dans un délai n'excédant pas un (1) mois à compter de sa saisine.

Art. 25. — Souscription

Le concessionnaire déclare qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il y souscrit et s'y réfère expressément.

Lu et approuvé,

Le concessionnaire,