

- Décret exécutif n° 14-70 du 10 rabie ethani 1435 correspondant au 10 février 2014 fixant les conditions et modalités de location des terres wakfs destinées à l'agriculture.

Décret exécutif n° 14-70 du 10 Rabie Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014 fixant les conditions et modalités de location des terres wakfs destinées à l'agriculture.

Le Premier ministre,

Sur le rapport conjoint du ministre des affaires religieuses et des wakfs et du ministre de l'agriculture et du développement rural ;

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 ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975, modifiée, portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

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

Vu la loi n° 91-10 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, relative aux biens wakfs ;

Vu l'ordonnance n° 01-03 du Aouel Joumada Ethani 1422 correspondant au 20 août 2001, modifiée et complétée, relative au développement de l'investissement ;

Vu la loi n° 03-03 du 16 Dhou El Hidja 1423 correspondant au 17 février 2003 relative aux zones d'expansion et sites touristiques ;

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

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

Vu la loi n° 10-03 du 5 Ramadhan 1431 correspondant au 15 août 2010 fixant les conditions et modalités d'exploitation des terres agricoles relevant du domaine privé de l'Etat ;

Vu la loi n°11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 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° 12-12 du 12 Safar 1434 correspondant au 26 décembre 2012 portant loi de finances pour 2013 ;

Vu le décret n° 76-63 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l'institution du livre foncier ;

Vu le décret présidentiel n° 13-312 du 5 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 11 septembre 2013 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Vu le décret exécutif n° 96-87 du 6 Chaoual 1416 correspondant au 24 février 1996, modifié et complété, portant création de l'office national des terres agricoles ;

Vu le décret exécutif n° 97- 483 du 15 Chaâbane 1418 correspondant au 15 décembre 1997, modifié et complété, fixant les modalités, charges et conditions de la concession de parcelles de terre du domaine privé de l'Etat dans les périmètres de mise en valeur ;

Vu le décret exécutif n° 97-490 du 20 Chaâbane 1418 correspondant au 20 décembre 1997 fixant les conditions de morcellement des terres agricoles ;

Vu le décret exécutif n° 98- 381 du 12 Chaâbane 1419 correspondant au 1er décembre 1998 fixant les conditions et les modalités d'administration, de gestion et de sauvegarde des biens wakfs ;

Vu le décret exécutif n° 2000-200 du 24 Rabie Ethani 1421 correspondant au 26 juillet 2000 fixant les règles d'organisation et de fonctionnement des services des affaires religieuses et des habous dans la wilaya ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 26 bis 9 de la loi n° 91-10 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, susvisée, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et modalités de location des terres wakfs destinées à l'agriculture.

CHAPITRE PRELIMINAIRE

CHAMP D'APPLICATION

Art.2. — Les dispositions du présent décret s'appliquent aux biens wakfs publics destinés à l'agriculture prévus à l'article 8 de la loi n° 91-10 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, susvisée, notamment :

— les biens wakfs identifiés dûment inventoriés,

— les biens wakfs restitués par l'Etat et les autres biens wakfs détenus en jouissance par l'Etat, lorsqu'il s'avère ultérieurement que ce sont des wakfs publics par documents officiels ou témoignages de personnes.

Art.3. — Sont exclues du champ d'application du présent décret, les terres wakfs privées dont le régime juridique et les règles de gestion et d'exploitation sont soumis à la législation et la réglementation en vigueur.

CHAPITRE 1er

DISPOSITIONS GENERALES

Art.4. — Au sens du présent décret, il est entendu par **la location des terres wakfs destinées à l'agriculture**, tout contrat, en vertu duquel l'autorité chargée des wakfs, donne en location à un preneur, une terre wakf destinée à l'agriculture.

Les terres wakfs destinées à l'agriculture louées, ci-après dénommées « **terres wakfs agricoles** », sont octroyées en jouissance en vue de les fructifier, de les exploiter de façon optimale et de les rendre productives.

Art.5. — La location des terres wakfs agricoles donne lieu au versement d'une valeur locative à la caisse centrale des wakfs.

Art.6. — Les terres wakfs agricoles sont louées pour une durée déterminée.

La durée de location est déterminée en fonction de la nature de l'exploitation agricole.

Art. 7. — Toute personne physique peut se porter candidate à la location des terres citées à l'article 4 ci-dessus, sous réserve :

- d'être de nationalité algérienne ;
- de justifier de la qualité d'agriculteur.

Le candidat qui ne peut justifier de la qualité d'agriculteur peut présenter une attestation de formation ou de qualification dans le domaine de l'agriculture.

Art.8. — La personne morale peut bénéficier de la location des terres wakfs agricoles, à condition que cette personne soit de droit algérien et que son activité relève du domaine de l'agriculture.

Art. 9. — L'établissement du contrat de location est confié à l'autorité chargée des wakfs.

Le contrat de location est soumis aux procédures de publicité foncière si la durée de location est de douze (12) années et plus.

Art. 10. — Le locataire est tenu de respecter les obligations contractuelles énoncées dans le contrat de location et le cahier des charges y annexé.

Art. 11. — Le locataire bénéficiaire de la location des terres wakfs agricoles s'engage, notamment à :

- ne pas changer la vocation agricole ;
- s'acquitter du loyer annuel au préalable ;
- ne pas sous-louer la terre wakf ;
- respecter la durée fixée dans le contrat de location.

Art. 12. — Tout manquement par le locataire à ces obligations entraîne la résiliation du contrat.

Art. 13. — Dans le cadre du présent décret, la location des terres wakfs agricoles se fait soit par enchères publiques ou de gré à gré.

CHAPITRE 2

LOCATION PAR ENCHERES PUBLIQUES

Art. 14. — Sans préjudice des articles 22 à 24 du décret exécutif n° 98-381 du 12 Chaâbane 1419 correspondant au 1er décembre 1998, susvisé, les procédures de mise en location par enchères publiques des terres wakfs agricoles relèvent de la seule compétence de l'autorité chargée des wakfs.

Art.15. — La mise à prix de location est arrêtée par l'autorité chargée des wakfs, selon les exigences du marché de l'immobilier par voie d'expertise, après constatation ou consultation des services de l'administration des domaines.

Art.16. — L'adjudication s'effectue sous l'égide de l'autorité chargée des wakfs sur la base d'un cahier des charges-type annexé au présent décret.

Art. 17. — L'adjudication fait l'objet d'insertion dans la presse ou tout autre moyen d'information vingt (20) jours avant la date de sa tenue, conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 18. — L'adjudication n'est déclarée fructueuse que si une offre excédant la mise à prix est retenue et prononcée au plus offrant.

Art. 19. — Le bail de location et le cahier des charges relatifs à la location par enchères publiques sont fixés conformément au modèle-type annexé au présent décret.

CHAPITRE 3

LOCATION DE GRE A GRE

Art. 20. — La location de gré à gré des terres wakfs agricoles est autorisée par le ministre chargé des affaires religieuses et des wakfs après deux opérations de location par enchères publiques successives déclarées infructueuses.

Art. 21. — Sous réserve des dispositions de l'article 25 du décret exécutif n° 98-381 du 12 Chaâbane 1419 correspondant au 1er décembre 1998, susvisé, la location de gré à gré peut être consentie pour l'encouragement des investissements agricoles productifs durables.

Art. 22. — La valeur locative par la voie de gré à gré est fixée par l'autorité chargée des wakfs selon les exigences du marché de l'immobilier.

Art. 23. — La location de gré à gré est consacrée par un contrat auquel est annexé un cahier des charges établi conformément à un modèle-type fixé par arrêté du ministre des affaires religieuses et des wakfs.

CHAPITRE 4

REGIME LOCATIF SPECIFIQUE AUX BIENS WAKFS AGRICOLES RESTITUÉS PAR L'ETAT

Art. 24. — L'exploitation et la fructification des biens wakfs agricoles restitués par l'Etat et les biens superficiels y rattachés sont maintenues par un bail de location soumis à un régime spécifique qui se substitue au mode d'exploitation précédent.

Art. 25. — Les membres des exploitations agricoles collectives et individuelles titulaires du droit de jouissance perpétuelle en vertu d'un acte authentique ou d'un arrêté du wali, bénéficient de la location soumise à un régime spécifique.

Sont également concernés par cette mesure, les membres des exploitations agricoles collectives ou individuelles titulaires du droit de concession dans le cadre de la loi n°10-03 du 5 Ramadhan 1431 correspondant au 15 août 2010, susvisée.

Art. 26. — La location est fixée pour une durée maximale de quarante (40) années renouvelable. Elle donne lieu au paiement d'un loyer annuel lors de l'établissement du contrat .

Art. 27. — Le loyer annuel dont la valeur est égale au montant de la redevance annuelle prévue par la loi n° 10-03 du 5 Ramadhan 1431 correspondant au 15 août 2010, susvisée, fixée par la loi des finances doit être versé par le locataire à la caisse centrale des wakfs.

Art. 28. — La location est consacrée dans un contrat, soumis à la publicité foncière, établi par l'autorité chargée des wakfs au nom de tout locataire concerné.

Le contrat-type ainsi que le cahier des charges relatifs à la location des terres wakfs agricoles restituées par l'Etat sont annexés au présent décret.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 29. — Les membres des exploitations agricoles cités à l'article 25 ci-dessus, sont tenus de déposer, dans un délai d'une (1) année à compter de la date de publication du présent décret au *Journal officiel*, auprès de l'office national des terres agricoles, leurs demandes de conversion du droit de jouissance perpétuelle ou du droit de concession en location, en coordination avec l'autorité chargée des wakfs.

A l'expiration du délai, prévu ci-dessus et après deux (2) mises en demeures consécutives en l'espace d'un mois adressées par l'autorité chargée des wakfs et confirmées par huissier de justice, les exploitants ou leurs héritiers, n'ayant pas déposé leurs demandes sont considérés comme ayant renoncé à leurs droits.

Dans ce cas, ces terres wakfs agricoles et les biens superficiels y rattachés sont récupérés à la diligence de l'autorité chargée des wakfs par toutes les voies de droit et loués conformément aux dispositions du présent décret.

Le cas échéant, les modalités d'application de cet article seront fixées par arrêté conjoint des ministres chargés des finances, des affaires religieuses et des wakfs et de l'agriculture et du développement rural.

Art. 30. — Dans le cas de découverte d'autres terres wakfs agricoles, exploitées par des membres d'exploitations agricoles individuelles ou collectives, ayant bénéficié de concessions en vertu de la loi n° 10-03 du 5 Ramadhan 1431 correspondant au 15 août 2010, susvisée, les mêmes procédures citées à l'article 29 ci-dessus, leur sont applicables.

Art. 31. — L'office national des terres agricoles, sur la base du cahier des charges cité à l'article 28 ci-dessus, signé par le locataire, et du contrat de location publié à la conservation foncière, procède à l'enregistrement de l'exploitation agricole au fichier des exploitations agricoles en mentionnant « terre agricole wakf ».

Art. 32. — L'autorité chargée des wakfs et l'office national des terres agricoles peuvent exercer à tout moment le contrôle de l'exploitation agricole wakf.

Art. 33. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 10 Rabie Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014.

Abdelmalek SELLAL

ANNEXES

Annexe n° 1

Modèle-type de cahier des charges fixant Les clauses et conditions appliquées En matière de location aux enchères publiques Des terres wakfs destinées à l'agriculture

PRÉAMBULE

En application des dispositions de l'article 11 du décret exécutif n° 14-70 du 10 Rabie Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014 fixant les conditions et modalités de location des terres wakfs destinées à l'agriculture, le présent cahier des charges a pour objet de fixer les clauses et conditions appliquées à la location aux enchères publiques des terres wakfs destinées à l'agriculture.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1er

L'objet de location

Exploitation des terres

La parcelle de terrain objet de la présente location, est destinée à l'exploitation agricole, tout changement de la vocation ou de l'utilisation de tout ou d'une partie à des fins autres que celles fixées dans le cahier des charges entraînent la résiliation de la location.

Article 2

Règles de l'exploitation agricole et protection de l'environnement

La location des terres agricoles doit se faire dans le respect de la vocation agricole de la terre wakf, notamment les règles régissant la construction et la protection de l'environnement dans le cadre des dispositions réglementaires en vigueur.

Mode de location

La location par adjudication s'effectue, soit aux enchères verbales soit sur soumissions cachetées. Elle est annoncée au moins vingt (20) jours avant la date des enchères , par des affiches et des avis insérés dans, au moins, deux quotidiens nationaux, et éventuellement, par tout autre moyen de publicité comportant, notamment :

- la désignation précise et détaillée du lot de terrain , sa superficie, ses limites et les références cadastrales- dans les régions concernées par les opérations du cadastre général- le système d'irrigation appliqué, la mise à prix, ainsi que la durée de location ;
- le lieu d'adjudication ;
- l'indication de la date d'adjudication aux enchères verbales ou de la date limite de dépôt des soumissions et celle à laquelle il est procédé au dépouillement de ces soumissions.

N°	Date et lieu d'adjudication	Désignation détaillée de chaque lot de terrain Superficie, limites, emplacement communal et wilayal, ou références cadastrales (si elles sont disponibles)	Le prix d'ouverture	Durée de la location

A- Enchères verbales

La mise à prix indiquée dans les affiches, est annoncée par le fonctionnaire qui préside l'adjudication.

Les enchères sont, au moins, de deux mille dinars (2000 DA) lorsque la mise à prix ne dépasse pas cinq cent mille dinars (500.000 DA) et de cinq mille dinars (5000 DA) lorsqu'elle dépasse cinq cent mille dinars (500.000 DA).

L'adjudication n'est prononcée qu'autant qu'il est porté, au moins, une enchère sur le montant de la mise, celle-ci ne peut être abaissée séance tenante.

S'il ne se produit aucune enchère, la location est ajournée et renvoyée à une séance dont la date est fixée ultérieurement et annoncée dans les mêmes formes que la première.

Dans le cas où deux (2) ou plusieurs personnes ayant fait simultanément des offres égales ont des droits égaux à être déclarés adjudicataires, il est ouvert de nouvelles enchères auxquelles ces personnes seront seules admises à pendre part et , si aucune enchère n'est portée, il sera procédé à un tirage au sort selon le mode fixé par le président du bureau des adjudications.

B- Soumissions cachetées

L'offre de location est formulée au moyen d'une soumission timbrée, accompagnée d'une notice de renseignements conforme au modèle fourni par l'administration et de la justification de versement du cautionnement visé à l'article 5 ci-dessous.

L'offre peut être envoyée par poste ou directement déposée au siège de la direction de wilaya des affaires religieuses et des wakfs désignée dans les placards publicitaires, au plus tard le dernier jour ouvrable précédant l'opération de dépouillement, avant la fermeture des bureaux. Le dépôt direct donne lieu à la remise d'un récépissé au déposant.

Si l'envoi est fait par poste, il doit l'être par lettre recommandée avec accusé de réception et sous double pli, l'enveloppe intérieure portant la mention :

Soumission pour la location partie n° enchères du.....

L'offre de location emporte de droit pour le soumissionnaire l'acceptation de toutes les conditions imposées par le présent cahier des charges. La soumission ne peut être ni retirée ni révoquée après la date limite de dépôt indiquée dans la publicité.

C- Bureau d'adjudication-commission d'ouverture des plis

A la date indiquée sur les affiches et avis de presse, l'adjudication en enchères verbales ou le dépouillement des soumissions cachetées, selon le procédé retenu , sont effectués par une commission érigée en bureau d'adjudication composée :

- du directeur des affaires religieuses et des wakfs de wilaya ou son représentant, président ;
- du directeur d'annexe de wilaya et de l'office national des terres agricoles, ou de son représentant , membre ;
- d'un fonctionnaire de la direction des affaires religieuses et des wakfs de wilaya, membre.

Si l'adjudication a lieu par soumission cachetée, les soumissionnaires doivent, sauf empêchement de force majeure, être présents à la séance de dépouillement des offres, personnellement ou représentés par un mandataire muni d'une procuration comme stipulé à l'article 6 ci-dessous.

La commission citée ci-dessus, doit accepter l'offre unique portant sur un lot déterminé ou l'offre la plus avantageuse pour le compte des wakfs, en cas de pluralité de soumissions portant sur un même lot.

En cas d'égalité entre les offres, les concurrents sont invités, pour les départager, à soumissionner une nouvelle fois sur place, à partir desdites offres. En l'absence d'une nouvelle offre, l'adjudicataire est désigné par les concurrents concernés au moyen d'un tirage au sort.

Le procès-verbal d'adjudication, dressé séance tenante est signé par les membres du bureau d'adjudication (commission d'ouverture des plis) et par (l') ou (les) adjudicataire(s).

Article 4

Personnes admises à enchérir

Peuvent prendre part à l'adjudication, toutes personnes justifiant d'un domicile certain notoirement solvables ou jouissant de leurs droits civils.

Ils doivent également justifier de la nationalité algérienne, de la qualité d'agriculteur et bénéficiaire d'une formation ou recyclage dans le domaine agricole.

Article 5

Cautionnement

Les personnes qui veulent prendre part à l'adjudication doivent verser un cautionnement de garantie représentant 10 % du montant de la mise à prix du lot dont elles désirent se rendre adjudicataires. La partie versante doit en apporter la justification en annexant la quittance qui lui a été délivrée à sa soumission ou en la présentant au bureau d'adjudication en cas d'enchères verbales, avant le début des opérations.

Ce cautionnement est versé au compte des wakfs.....

Le cautionnement versé par la personne déclarée adjudicataire est précompté sur le prix de l'adjudication.

Le cautionnement versé par les autres enchérisseurs est remboursé à ces derniers ou à leurs ayants droit, par le comptable qui l'a reçu, sur présentation de la quittance du reçu ou de versement, revêtu par le directeur des affaires religieuses et des wakfs de wilaya, d'une mention attestant que l'adjudication n'a pas été prononcée au profit du déposant.

Article 6

La procuration

Toute personne se présentant pour autrui doit justifier d'une procuration qui sera déposée sur le bureau d'adjudication après avoir été certifiée par le mandataire.

Article 7

Election de domicile

L'adjudicataire est tenu de faire, dans le procès-verbal d'adjudication, élection de domicile dans le territoire de compétence de la direction des affaires religieuses et des wakfs, faute de quoi, tous actes postérieurs lui sont valablement signifiés au siège de la commune ou il a été procédé à l'adjudication.

Article 8

Jugement des contestations

Toutes les contestations qui peuvent s'élever au moment de l'adjudication ou à l'occasion des opérations qui en sont la suite, sur la qualité ou la solvabilité des enchérisseurs, sur la validité des enchères et sur tous autres incidents relatifs à l'adjudication, sont réglées par le président du bureau d'adjudication.

Article 9

Procès-verbal d'adjudication

La minute du procès-verbal d'adjudication est signée, séance tenante, par les membres du bureau d'adjudication ainsi que par l'adjudicataire ou son représentant. Si ces derniers sont empêchés, ne peuvent ou ne savent signer, il en sera fait mention au procès-verbal.

Les pièces qui demeurent annexées au procès-verbal d'adjudication doivent être revêtues d'une mention d'annexe signée par toutes les parties. Les renvois et apostilles sont écrits en marge des actes et sont paraphés par toutes les parties. Les mots rayés sont comptés et déclarés nuls au moyen d'une mention qui est légalement paraphée par toutes les parties.

Article 10

La garantie

Tout adjudicataire est censé bien connaître le terrain qui lui a été loué. Il le prendra dans l'état où il le trouvera au jour de l'adjudication sans pouvoir prétendre à aucune garantie ni à aucune diminution de loyer pour dégradations ou erreurs dans la désignation ou autres causes.

Article 11

Servitudes

L'adjudicataire jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en location, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques et périls, sans aucun recours contre l'autorité des affaires religieuses et des wakfs offrant la location, sans pouvoir, dans aucun cas, exiger d'elle une garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit à l'adjudicataire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

Article 12

Frais de location

L'adjudicataire paye, en sus du montant du loyer annuel dû au titre de la location, proportionnellement à la mise à prix de chaque lot :

1) les frais d'annonces, d'affiches, publications ou autres, préalables à l'adjudication ;

2) le timbre de la minute du procès-verbal de vente et des annexes communes telles que le cahier des charges et les plans d'ensemble ;

3) le droit d'enregistrement des annexes communes.

République algérienne démocratique et populaire

Ministère des affaires religieuses et des wakfs

Direction des affaires religieuses
et des wakfs de la wilaya de.....

N°/ Répertoire des actes-Année/.....
Date :

Contrat de location de terres wakfs destinées à
l'agriculture aux enchères publiques

En date de Nous, Monsieur

En notre qualité de Directeur des affaires religieuses et
des wakfs , avons reçu ce contrat en application des
dispositions de l'article 14 du décret exécutif n° 14-70 du
10 Rabie Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014
fixant les conditions et modalités de location des terres
wakfs destinées à l'agriculture.

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

Vu la loi n° 91-10 du 27 avril 1991, modifiée et
complétée relative aux wakfs ;

En vertu du procès-verbal d'adjudication établi le
au bénéfice de Monsieur sous le n°.....;

En vertu de la quittance n° du
relative à l'acquittement du loyer annuel et aux frais ;

Déclarons la désignation du bénéficiaire de la
location par enchères publiques

Monsieur fils de
et de Né le
wilaya de..... nationalité algérienne, agriculteur,
détenteur de la carte d'identité nationale n° délivrée
le par la Daira de et résidant au

Déclarons consentir la location par adjudication et
sous réserve expresse concernant le strict respect des
charges et des conditions citées ci-dessous, au bénéfice de
Monsieur ou Messieurs adjudicataire(s)
des biens immobiliers objet du présent contrat.

Désignation

La parcelle de terre wakf destinée à l'agriculture est
située dans le territoire de la commune de

Au lieu-dit wilaya limité au :

- Nord
- Sud
- Est
- Ouest

Dont en irrigué,

La parcelle de terre dont la superficie constitue
l'îlot de propriété n° section dont la superficie
est estimée à selon le plan cadastral
du

Chaque adjudicataire supporte séparément :

- les droits d'enregistrement, au besoin ;
- la taxe de publicité foncière, le cas échéant.

Article 13
Sous-location

Le concessionnaire ne peut sous-louer sous peine de
déchéance du droit de location.

Article 14

Durée- Renouvellement et fin de la location

La durée de location est fixée à....., celle-ci prend
la nature d'exploitation agricole en considération.

La location ne peut être renouvelée sauf approbation
expresse de l'autorité chargée des wakfs.

La location se termine à la fin de sa durée si elle n'est
pas renouvelée.

Article 15

Résiliation du contrat

- La location est résiliée à tout moment, par accord,
entre les parties ;

- La location est résiliée à l'initiative de
l'administration si le locataire ne respecte pas les clauses
et conditions du cahier des charges joint au contrat et des
dispositions du décret exécutif n° 14-70 du 10 Rabie
Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014, susvisé.

En cas d'inobservation des clauses du présent cahier des
charges par le locataire, l'autorité chargée des wakfs
adresse au locataire deux (2) mises en demeure
simultanées en l'espace d'un (1) mois, confirmées par un
huissier de justice.

Après le délai d'un (1) mois, à compter de la deuxième
mise en demeure, la procédure de déchéance est
poursuivie par l'autorité chargée des wakfs auprès des
juridictions compétentes.

Article 16

Conditions financières de la location

La location donne lieu au paiement d'un loyer annuel
correspondant au montant résultant de l'adjudication.

Ce loyer est payable par annuité et par avance et versé
au compte des wakfs.

En cas de retard dans le paiement, le recouvrement sera
poursuivi par les voies de droit.

Article 17

La révision du loyer

La valeur locative peut être révisée lors du
renouvellement du bail conformément aux procédures
énoncées à l'article 14 ci-dessus.

Signature de l'adjudicataire

Origine de la propriété

La parcelle de terre constitue une propriété wakf en vertu du

Valeur et durée de la location

L'adjudicataire doit verser la location à la caisse des wakfs.

— Le montant de la location et les charges

— La location est consentie pour une durée de à compter de.....

Frais et conditions

La location par adjudication aux enchères publiques s'effectue conformément aux clauses définies par la loi et en vigueur dans ce domaine.

* Garantie

L'adjudicataire est censé bien connaître le terrain qui lui a été loué. 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 loyer pour dégradations ou erreurs dans la désignation des autres causes.

* Servitudes

L'adjudicataire bénéficie des servitudes actives et supporte les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues et discontinues, pouvant grever le terrain objet de location, sauf à faire valoir les unes et se défendre des autres à ses risques et périls sans pouvoir dans aucun cas appeler l'autorité chargée des wakfs en garantie et sans que la présente clause puisse attribuer soit à l'adjudicataire, soit aux tiers, plus de droits que ceux résultant de la loi ou de titres réguliers non prescrits.

* Entrée en jouissance

(L') ou (les) adjudicataire (s) sont réputés locataires à partir du moment où l'adjudication est prononcée, ils entrent en jouissance des biens immobiliers wakfs à caractère agricole objet de la location, dès la prise de possession effective et réelle de ladite location, à condition de payer les frais de l'adjudication.

L'utilisation

Les biens loués doivent être réservés à l'activité agricole, conformément au cahier des charges annexé à l'original du présent contrat et ne peuvent en aucun cas être utilisés ou exploités à d'autres fins que celles prévues.

Impôts et frais

L'adjudicataire supporte, à partir du jour d'entrée en jouissance, les impôts, taxes et autres frais auxquels le bien immobilier est soumis, le bailleur n'étant tenu à aucun engagement en cette matière.

Dispositions finales

Le locataire déclarera dans le contrat à intervenir qu'il a préalablement pris connaissance du présent cahier des charges et qu'il s'y réfère expressément.

Procédures de publicité foncière

Une copie du présent contrat sera publiée à la conservation foncière de si la durée de location dépasse douze (12) années en application des dispositions de l'article 17 de l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier.

En foi de quoi, le présent contrat est rédigé en minute et deux (2) copies déposées à la conservation foncière, dont une copie remise à l'adjudicataire.

Le locataire

Le directeur de wilaya
des affaires religieuses et des wakfs

Bureau d'enregistrement à :

Enregistré à :

Les droits perçus :

Conformément à la quittance :

L'inspecteur d'enregistrement

Je soussigné Monsieur : directeur des affaires religieuses et des wakfs, certifie que cette copie a été vérifiée et jugée conforme à l'original comprenant quatre (4) feuilles, et élaborée en vue d'obtenir un visa ; je certifie également que l'identité des parties citées dans le présent document tel qu'indiquées par leurs noms, est justifiée à mon niveau et qu'ils sont de nationalité algérienne, jouissant de l'entière capacité civile, et ce, conformément à l'article n° 65 du décret n° 76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier.

Le

— — — —

Cahier des charges fixant les droits et obligations du locataire adjudicataire

— location par adjudication
des terres wakfs destinées à l'agriculture —

* Joint au contrat de l'enchère publique *

Article 1er. — Objet

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les droits et obligations du locataire adjudicataire d'une location par adjudication aux enchères publiques des terres wakfs destinées à l'agriculture.

Art. 2. — Droits du locataire

— La terre agricole wakf louée ainsi que ses dépendances — s'ils en existe — sont remises aussitôt que l'adjudication est prononcée,

— l'exploitation libre des terres agricoles et dépendances,

— la construction et / ou aménagements nécessaires pour l'exploitation optimale de la terre wakf conformément à la législation et la réglementation en vigueur,

— adresser à l'autorité offrant la location une demande de renouvellement du contrat une année avant sa fin,

— adresser une demande de résiliation anticipée à l'autorité offrant la location au moyen d'un avis préalable.

Art. 3. — Obligations du locataire

— le locataire s'engage à exploiter directement et personnellement les terres agricoles par adjudication ;

— le locataire s'engage à ne pas céder tout ou une partie des lieux loués qu'après accord de l'autorité chargée des wakfs ;

— le locataire s'engage à ne pas sous-louer la terre agricole ou à la mettre à la disposition des tiers ;

— le locataire s'engage à payer le loyer annuel et les charges locatives échues ;

— le locataire s'engage à respecter le caractère agricole de la terre louée, à préserver l'environnement et à respecter les directives que l'autorité chargée de la location considère nécessaires dans ce domaine ;

— le locataire supporte les factures dues à l'approvisionnement en eau et en électricité ;

— le locataire s'engage à n'introduire aucun changement sur la terre louée sans l'accord de l'autorité offrant la location ;

— le locataire s'engage à n'exiger aucune amélioration de la terre louée ;

— le locataire est tenu de supporter et de prendre en charge toutes les dépenses encourues par les dommages causés par lui ou par une personne sous sa responsabilité ;

— le locataire s'engage ne pas faire obstacle aux opérations de contrôle effectuées par les agents relevant de l'autorité chargée des wakfs et de l'office national des terres agricoles et de faciliter leurs missions ;

— le locataire s'engage à prendre en charge les travaux en lien avec la maintenance routinière de la terre agricole et des biens superficiels qu'il exploite - s'il en existe - en vue de les maintenir en bon état ;

— le locataire s'engage à libérer les lieux directement à la fin de location sans préavis, sauf si l'autorité chargée des wakfs décide de renouveler le contrat de location ;

— le locataire s'engage à prendre la terre wakf dans l'état où elle se trouve le jour d'entrée en jouissance, sans garantie ;

— l'autorité offrant la location se réserve le droit d'exiger du locataire le paiement des frais des travaux de rétablissement des terres dans l'état où elles se trouvaient au cas où il aurait effectué des travaux sans son accord préalable.

Fait àle.....

Signature du locataire

Signature et cachet
du représentant de l'autorité
chargée des wakfs

Annexe n° 3

FORMULAIRE RELATIF A LA CONVERSION DU DROIT DE JOUISSANCE PERPETUELLE EN DROIT DE LOCATION

Référence/ - Décret exécutif n° 14-70 du 10 Rabie Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014 fixant les conditions et modalités de location des terres wakfs destinées à l'agriculture.

Nom :

Prénom (s) :

Membre de l'exploitation agricole collective/de l'exploitation agricole individuelle n° :

Issue du DAS :

Commune :

Wilaya :

Locataire

FORMULAIRE RELATIF A LA CONVERSION DU DROIT DE CONCESSION EN DROIT DE LOCATION

Référence/ - Décret exécutif n° 14-70 du 10 Rabie Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014 fixant les conditions et modalités de location des terres wakfs destinées à l'agriculture.

Nom :

Prénom (s) :

Membre de l'exploitation agricole collective/de l'exploitation agricole individuelle n° :

Issue du DAS :

Commune :

Wilaya :

Locataire

CAHIER DES CHARGES POUR LA LOCATION DES TERRES WAKFS DESTINEES A L'AGRICULTURE RESTITUEES, DETENUES EN JOUISSANCE PAR L'ETAT

Article 1er

Objet

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer les charges et les conditions de la location des terres wakfs destinées à l'agriculture et les biens superficiels détenues auparavant en jouissance par l'Etat et ayant fait l'objet de restitution.

Le locataire

Nom, prénoms, date de naissance, filiation et adresse du locataire exploitant ainsi que sa qualité de représentant des héritiers, le cas échéant
..... d'une part,

Et

* L'office national des terres agricoles de la wilaya de..... représenté en la personne de son directeur de wilaya Monsieur

* Le ministre des affaires religieuses et des wakfs représenté en la personne du directeur des affaires religieuses et des wakfs de wilaya

Monsieur d'autre part.

Article 2

Droits du locataire

Le locataire a le droit :

— d'exploiter librement à des fins agricoles la terre et les biens superficiels mis à sa disposition,

— d'entreprendre tout aménagement et/ou construction nécessaires à une meilleure exploitation des terres, sous réserve de satisfaire aux procédures législatives et réglementaires prévues en la matière, après autorisation préalable de l'office national des terres agricoles et l'autorité chargée des wakfs ,

— de procéder, sur sa demande, au renouvellement de la location, à l'expiration de sa durée, à condition que la demande soit présentée à l'autorité chargée des wakfs et à l'office national des terres agricoles une (1) année avant sa date d'expiration ,

— demander une résiliation anticipée de la location, moyennant un préavis d'une (1) année, au moins, adressé à l'autorité chargée des wakfs et à l'office national des terres agricoles,

— sortir de l'indivision dans le cas d'une exploitation collective en vue de constituer une exploitation agricole individuelle, sous réserve des dispositions du décret exécutif n° 97-490 du 20 Chaâbane 1418 correspondant au 20 décembre 1997 fixant les conditions du morcellement des terres agricoles.

Article 3

Obligations du locataire

Outre les obligations mises à la charge de tout locataire agricole, le locataire est tenu de connaître la consistance des biens attribués et de fournir les moyens suffisants pour rentabiliser les terres agricoles ainsi que les biens superficiels dont il est bénéficiaire.

Il s'engage, par conséquent, à :

— conduire directement et personnellement l'exploitation,

— entretenir les terres wakfs consenties et œuvrer à les faire fructifier,

— préserver la vocation agricole des terres,

— s'abstenir d'introduire un changement quelconque dans la nature de la terre wakf,

— n'utiliser les bâtiments d'exploitation qu'à des fins ayant un rapport avec les activités agricoles,

— ne pas sous-louer les terres et les biens superficiels y rattachés,

— déclarer tous les accords de partenariat qu'il viendrait à conclure ou à rompre conformément à la législation et la réglementation en vigueur,

— payer, à terme échu, les montants du loyer annuel,

— s'acquitter des taxes et autres frais auxquels le patrimoine peut être assujéti pendant la durée de la location,

— informer, à tout moment, l'autorité chargée des wakfs et l'office national des terres agricoles de tout événement susceptible d'altérer le patrimoine de l'exploitation.

Article 4

Contrôle par l'office national des terres agricoles et l'autorité chargée des wakfs

Sans préjudice des autres contrôles exercés dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, l'office national des terres agricoles et l'autorité chargée des wakfs peuvent exercer, à tout moment le contrôle sur l'exploitation agricole pour s'assurer que les activités qui y sont menées sont conformes aux dispositions de la réglementation en vigueur ainsi qu'aux clauses du présent cahier des charges.

Lors des opérations de contrôle, le locataire est tenu de prêter son concours aux agents de contrôle en leur facilitant l'accès à l'exploitation et en leur fournissant toutes les informations et/ou les documents requis.

Article 5

Durée, prise d'effet et renouvellement de la location

La location consentie au titre du décret exécutif n°14-70 du 10 Rabie Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014, susvisé, est fixée à

La location prend effet à la date de publication à la conservation foncière de l'acte de location.

Si à l'expiration de la durée de la location et si celle-ci n'est pas renouvelée, l'ensemble des biens détenus par l'exploitant locataire sont restitués à l'autorité chargée des wakfs.

Article 6

Consistance du patrimoine loué

— Superficie de l'assiette foncière attribuée :
Dont en irrigué :

— Consistance des biens superficiels y compris les locaux à usage d'habitation :

— Coordonnées géographiques de l'assiette foncière conformes au plan cadastral joint en annexe de l'acte de location.....

République algérienne démocratique et populaire

Ministère des affaires religieuses et des wakfs

Direction des affaires religieuses
et des wakfs de la wilaya de

N°/ Répertoire des actes-Année/.....

Date

**Contrat de location de terres wakfs destinées
à l'agriculture restituées, détenues en jouissance
par l'Etat**

Vu l'acte administratif n° du..... délivré par la direction des domaines de l'Etat, wilaya de publié à la conservation foncière volume n° portant octroi de droit de jouissance perpétuelle au profit de l'exploitation agricole collective n°.... dénommée ferme auparavant située à la commune de ;

Vu le cahier des charges du signé par le locataire ;

Et sur proposition du directeur de l'office national des terres agricoles de la wilaya de

Déclarons la désignation du bénéficiaire de la location

La location est consentie à le locataire Monsieur fils de et de..... Né le à wilaya de nationalité algérienne agriculteur, détenteur de la carte d'identité nationale n° délivrée le par la daïra de et résidant à

L'exploitation dans l'indivision est consentie au taux de de manière égale entre les membres de l'exploitation collective ou individuelle n° dénommée ferme commune de située sur la parcelle de terrain agricole et des biens superficiels

Désignation des terres agricoles et des biens superficiels objet de la location*** Terrain :**

Terrain dont la superficie est de selon le plan annexé à l'original du présent contrat, situé à la commune de, wilaya de, comprenant :

Ilot n° section superficie estimée à selon le plan cadastral n° daté le

*** Biens superficiels :**

Les biens superficiels sont constitués des biens figurant dans la fiche inventaire annexée au contrat, déclarée par le locataire et légalisée à la commune de en date de

Origine de la propriété

Les terres agricoles et les biens superficiels loués sont des biens wakfs en vertu de l'acte de propriété.....

L'usage

Les biens loués doivent être réservés à l'activité agricole conformément au cahier des charges annexé à l'original du présent contrat et ne peuvent en aucun cas être utilisés ou exploités à d'autres fins que celles prévues sous peine de déchéance.

La présente location est donnée moyennant une redevance annuelle payable par le locataire à la caisse des wakfs.

La location est donnée pour une durée de quarante (40) ans renouvelable.

Conditions et charges

Le locataire est tenu de bien connaître les clauses énoncées dans le cahier des charges annexé au présent contrat. Le non-respect de ses clauses conduit à sa résiliation.

Le locataire bénéficie des servitudes actives et supporte les servitudes passives apparentes ou non apparentes, continues et discontinues pouvant grever le terrain objet de location, sauf à faire valoir les unes et se défendre des autres à ses risques et périls sans aucun recours contre l'Etat et en aucun cas prétendre à une garantie de l'Etat.

Le régime juridique de l'exploitation agricole.

L'exploitation agricole est dotée de l'entière capacité juridique pour s'associer, ester en justice et se contracter, conformément aux dispositions du code civil.

La publicité foncière

Le présent contrat est soumis à la formalité de publicité foncière à la conservation foncière de.....

Le présent contrat annule et remplace l'acte administratif n° du délivré par la direction des domaines de l'Etat de la wilaya de publié à la conservation foncière..... volume..... n°

Frais

Le présent contrat est exempt de tous frais relatifs à l'élaboration, l'enregistrement et à sa publicité foncière conformément à l'article 44 de la loi n° 91-10 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, relative aux biens wakfs.

Déclaration

L'acte rédigé en minute et deux expéditions dont une pour la conservation foncière et la seconde pour le locataire a été lu et signé par le directeur des affaires religieuses et des wakfs.

Rayés comme nuls :

— Lignes entières :

— Blancs :

— Mots :

— Chiffres :

Fait à le