

- **Décret exécutif n° 18-213 du 9 dhou el hidja 1439 correspondant au 20 août 2018 fixant les conditions et modalités d'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements.**

**Décret exécutif n° 18-213 du 9 Dhou El Hidja 1439 correspondant au 20 août 2018 fixant les conditions et modalités d'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements.**

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre des affaires religieuses et des wakfs ;

Vu la Constitution, notamment ses articles 99-4° et 143 (alinéa 2) ;

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

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

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° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;

Vu la loi n° 04-08 du 27 Joumada Ethania 1425 correspondant au 14 août 2004, modifiée et complétée, relative aux conditions d'exercice des activités commerciales ;

Vu la loi n° 06-01 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006, complétée, relative à la prévention et à la lutte contre la corruption ;

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° 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° 16-09 du 29 Chaoual 1437 correspondant au 3 août 2016 relative à la promotion de l'investissement ;

Vu le décret présidentiel n° 17-242 du 23 Dhou El Kaâda 1438 correspondant au 15 août 2017 portant nomination du Premier ministre ;

Vu le décret présidentiel n° 17-243 du 25 Dhou El Kaâda 1438 correspondant au 17 août 2017, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement ;

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 protection des biens wakfs ;

Vu le décret exécutif n° 2000-146 du 25 Rabie El Aouel 1421 correspondant au 28 juin 2000, modifié et complété, portant organisation de l'administration centrale du ministère des affaires religieuses et des 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 ;

Vu le 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 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 ;

**Décrète :**

## CHAPITRE 1<sup>er</sup>

### DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 26 bis 11 et conformément aux dispositions de l'article 45 de la loi n° 91-10 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, relative aux biens wakfs, susvisée, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et modalités d'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements.

Art. 2. — Les dispositions du présent décret s'appliquent aux biens immeubles wakfs publics, bâtis ou non bâtis, destinés à la réalisation de projets d'investissements, situés dans des secteurs urbanisés ou urbanisables, tel qu'il est défini par les instruments d'aménagement et d'urbanisme prévus par la législation et la réglementation en vigueur.

Art. 3. — Les biens wakfs publics à vocation agricole, régis par les dispositions du décret exécutif n° 14-70 du 10 Rabie Ethani 1435 correspondant au 10 février 2014, susvisé, sont exclus du champ d'application du présent décret.

Art. 4. — Au sens du présent décret, l'opération d'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements, a pour objet d'assurer la valorisation et le développement des biens wakfs conformément à la volonté du constituant, aux objectifs de la Chariaa et à la législation et la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 2

### CONDITIONS D'EXPLOITATION DES BIENS IMMEUBLES WAKFS DESTINES A LA REALISATION DE PROJETS D'INVESTISSEMENTS

Art. 5. — L'exploitation des biens immeubles wakfs pour la réalisation de projets d'investissements s'effectue en vertu d'un contrat administratif entre l'autorité chargée des wakfs et l'investisseur.

Art. 6. — Toutes personnes physiques et/ou morales de droit algérien peuvent se porter candidates pour bénéficier des biens wakfs destinés à l'investissement, en vue de leur exploitation.

Art. 7. — Au sens des dispositions du présent décret, les biens immeubles wakfs destinés à l'investissement, sont :

- les terres non bâties, destinées à l'accueil de projets d'investissement ;
- les biens bâtis prêts à accueillir des projets d'investissements ;
- les biens bâtis nécessitant réaménagement, extension, introduction d'une amélioration, démolition en vue de leur reconstruction ou changement de leur usage initial, pour l'accueil de projets d'investissements ;

Dans tous les cas, sont intégrées aux biens wakfs publics, toutes les dépendances rattachées aux projets d'investissements.

Art. 8. — Les biens immeubles wakfs destinés à l'investissement sont exploités, tel qu'il est défini à l'article 4 sus-cité, pour une durée minimale de quinze (15) années et une durée maximale de trente (30) années renouvelable, sur la base de la rentabilité économique du projet d'investissement.

La reconduction s'effectue au profit de l'investisseur ou de ses ayants droit.

Art. 9. — Les biens wakfs destinés à l'investissement sont exploités moyennant :

- **au cours de la phase de réalisation**, un loyer annuel fixé selon le marché immobilier dont l'investisseur est tenu de s'acquitter, à compter de la date de signature du contrat.
- **durant la phase d'exploitation**, le versement d'un pourcentage du chiffre d'affaires, allant de 1 % à 8 %, calculé selon la rentabilité économique de l'investissement et de son impact positif sur le développement local.

Art.10. — L'investisseur s'acquitte des montants de loyer et du pourcentage du chiffre d'affaires au profit de la caisse des wakfs.

### CHAPITRE 3

#### MODALITES D'EXPLOITATION DES BIENS IMMEUBLES WAKFS DESTINES A LA REALISATION DE PROJETS D'INVESTISSEMENTS

Art. 11. — Les procédures afférentes à la mise en exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation, relèvent de la compétence de l'autorité chargée des wakfs représentée par le ministre des affaires religieuses et des wakfs.

Art. 12. — Au sens du présent décret, il est procédé à l'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements, par voie de présentation d'offres, comme règle générale ouvrant la voie à la concurrence pour la sélection du meilleur projet au profit des biens wakfs, ou par voie de gré à gré.

Art.13. — Il est institué au niveau de chaque wilaya, une commission d'ouverture et d'évaluation des offres relatives à l'exploitation des biens wakfs immeubles destinés à la réalisation de projets d'investissements, ci-après dénommée la « commission ».

A ce titre, elle est chargée de :

- l'ouverture des offres présentées par les candidats à l'exploitation ;
- l'étude et de l'évaluation des offres présentées, en deux étapes : la sélection préliminaire et la sélection définitive ;
- la sélection de la meilleure offre technique et financière au profit des wakfs, sur la base des critères et règles applicables en matière d'investissement, en prenant en compte la compatibilité de la nature du projet avec la carte d'investissement de wilaya.

Art.14. — La commission, présidée par le wali ou son représentant, est composée :

- du directeur des affaires religieuses et des wakfs de wilaya, membre ;
- du directeur de l'industrie et des mines de wilaya, membre ;
- du directeur des domaines de wilaya, membre ;
- du directeur de l'urbanisme, de l'architecture et de la construction de wilaya, membre ;
- du directeur de la culture de wilaya, membre ;
- du directeur de l'environnement de wilaya, membre ;
- du président de l'assemblée populaire communale de la commune d'implantation du projet, membre.

La commission peut faire appel à toute personne, qui en raison de ses compétences, peut l'assister dans ses travaux.

Art. 15. — Le secrétariat de la commission est assuré par les services de l'administration des affaires religieuses et des wakfs de wilaya sous l'autorité du wali.

Art. 16. — Les modalités de fonctionnement de la commission et de déroulement de ses travaux sont fixées par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur, des collectivités locales et de l'aménagement du territoire et du ministre des affaires religieuses et des wakfs.

Art. 17. — La proposition relative à la meilleure offre est soumise par le wali au ministre des affaires religieuses et des wakfs.

Art. 18. — L'autorisation d'exploitation des biens immeubles wakfs pour la réalisation de projets d'investissements par voie de présentation d'offres est octroyée en vertu d'un arrêté du ministre des affaires religieuses et des wakfs, sur proposition du wali territorialement compétent.

Art. 19. — Le cahier des charges relatif à l'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements par voie de présentation d'offres est fixé, conformément au modèle-type joint au présent décret (annexe 1).

Art. 20. — L'exploitation des biens immeubles wakfs est octroyée de gré à gré dans le cadre de l'investissement, après l'organisation de deux (2) opérations d'appel d'offres accomplies et déclarées infructueuses, compte tenu notamment, des critères et règles applicables en matière d'investissement.

Art. 21. — Le mode de gré à gré peut être exceptionnellement consenti dans le cadre de l'encouragement des projets d'investissements importants et à haut rendement pour les biens wakfs, d'envergure nationale ou pouvant générer une forte valeur ajoutée sur le plan social.

L'exploitation par voie de gré à gré de biens immeubles wakfs compatibles avec des micro-projets d'investissements, peut également être consentie au profit des jeunes ayant des qualifications scientifiques ou professionnelles dans le domaine.

Art. 22. — Le cahier des charges relatif à l'exploitation des biens wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements de gré à gré est fixé, conformément au modèle-type joint au présent décret (annexe 2).

Art. 23. — L'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements par voie de gré à gré est autorisée par arrêté du ministre des affaires religieuses et des wakfs.

Art. 24. — L'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements est concrétisée selon l'un des deux modes sus-cités, au moyen d'un contrat administratif soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

Art. 25. — L'élaboration du contrat d'exploitation est confiée à l'autorité chargée des biens wakfs.

Art. 26. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 9 Dhou El Hidja 1439 correspondant au 20 août 2018.

Ahmed OUYAHIA.

## **Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables en matière d'exploitation des biens immeubles wakfs publics destinés à la réalisation de projets d'investissements par voie de présentation d'offres.**

En application des dispositions de l'article 19 du décret exécutif n° 18-213 du 9 Dhou El Hidja 1439 correspondant au 20 août 2018 fixant les conditions et modalités d'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements, le présent cahier des charges fixe les clauses et conditions applicables en matière d'exploitation des biens immeubles wakfs publics destinés à la réalisation de projets d'investissements, par voie de présentation d'offres.

### **Article 1er**

Le bien immeuble wakf, objet du présent cahier des charges est destiné à la réalisation d'un projet d'investissement financé par l'investisseur et/ou les investisseurs publics ou privés de droit algérien, pour le développement et l'exploitation optimale des biens immeubles wakfs et leur préservation.

### **Article 2**

L'investisseur doit respecter l'affectation du bien immeuble wakf et l'utiliser uniquement aux objectifs fixés par le présent cahier des charges.

### **Article 3**

Le projet d'investissement wakf doit être conforme aux instruments d'aménagement et d'urbanisme, aux règles générales de la construction et la protection du patrimoine culturel, de l'hygiène et de la protection de l'environnement, et compatible avec les prescriptions légales fixées par les dispositions de la Chariaa.

Le projet d'investissement, ne doit en aucun cas porter atteinte aux règles de sécurité, d'ordre public, de sérénité et de santé publiques.

### **Article 4**

L'investissement doit faire l'objet d'un avis inséré dans, au moins, deux (2) quotidiens nationaux, d'affiches dans des lieux prévus à cet effet, conformément au modèle fixé par l'administration des affaires religieuses et des wakfs.

Il peut être annoncé par tout autre moyen de publicité conforme à l'objectif.

### **Article 5**

Le cahier des charges est retiré auprès de la direction des affaires religieuses et des wakfs de la wilaya..., sise, ..., après acquittement de la somme de ... dinars algériens (... DA), par mandat de paiement libellé au compte des wakfs « recettes » sous le numéro...ouvert à la banque ... (...), sise au : .....

La voie à la concurrence est ouverte pour la présentation de la meilleure offre par soumissions cachetées portant la mention « **offre relative à l'exploitation du bien wakf... destiné à la réalisation d'un projet d'investissement...à ne pas ouvrir** ».

Le dépôt des offres a lieu le ... avant midi, comme dernier délai, auprès de la direction des affaires religieuses et des wakfs de la wilaya de...

Les délais de préparation et de dépôt des offres seront arrêtés en fonction de la spécificité et des composantes du projet d'investissement.

Le dépôt de l'offre emporte pour le soumissionnaire l'acceptation de toutes les clauses, les charges et les conditions prévues dans le présent cahier des charges.

### **Article 6**

Toute personne physique ou morale, publique ou privée, désirant investir, doit justifier d'un domicile défini et jouir de ses droits civils.

Le dossier déposé doit comprendre les pièces suivantes :

#### **Premièrement - Le dossier relatif à l'investisseur :**

- 1- une soumission, conforme au modèle- type joint ;
- 2- un récépissé de retrait du cahier des charges ;
- 3- une copie de la pièce d'identité ;
- 4- le cahier des charges signé et visé par l'investisseur ;
- 5- une copie des statuts, pour la personne morale ;
- 6- une copie du registre du commerce, un agrément, un diplôme d'enseignement ou de formation qui le qualifient à l'exercice de l'activité.

#### **Deuxièmement - Le dossier relatif au projet de l'investissement :**

- 1- une fiche technique portant description du projet à réaliser, son contenu, et son plan initial ;
- 2- le coût prévisionnel du projet et le plan de financement (l'ingénierie financière du projet) ;
- 3- la liste des moyens matériels et humains mobilisés pour la réalisation du projet ;
- 4- la durée proposée pour la réalisation du projet et un planning détaillé mentionnant les différentes durées d'études et étapes de réalisation.

Il est demandé, selon le cas, un rapport comportant les dispositions spécifiques des biens immobiliers culturels wakfs protégés.

### **Article 7**

La commission de wilaya chargée de l'ouverture et de l'évaluation des offres relatives à l'exploitation des biens wakfs destinés à la réalisation des projets d'investissements, assure, lors de l'étape préliminaire, les missions suivantes :

- constater la régularité de l'enregistrement des offres sur un registre spécial coté et paraphé ;
- dresser la liste des investisseurs soumissionnaires dans l'ordre d'arrivée des offres ;

— l'ouverture des offres présentées par les candidats à l'investissement ;

— dresser un état descriptif des pièces constitutives de chaque offre ;

— mettre au point un procès-verbal d'ouverture des offres ;

— évaluer et analyser les offres sur les plans technique et financier.

Les offres jugées non conformes et inappropriées ne seront pas retenues par la commission.

### **Article 8**

Après la sélection préliminaire, la commission adresse une invitation écrite aux trois (3) premiers investisseurs retenus, afin de compléter leurs dossiers avec les documents fixés ci-dessus, exigés selon le cas :

- 1- une copie des bilans et comptes des résultats des trois (3) années passées ;
- 2- l'extrait de rôle et le casier judiciaire valables ;
- 3- une copie du numéro d'identification fiscale (NIF) ;
- 4- un document d'habilitation pour signature des contrats ;
- 5- une déclaration attestant des aptitudes de l'investisseur en matière de réalisation de projets d'investissements, à laquelle seront annexées les pièces justificatives (l'attestation de bonne exécution, etc.).

D'autres documents susceptibles d'aider à sélectionner le meilleur au profit des wakfs, peuvent être demandés.

Une étude de faisabilité technico - économique élaborée conformément à la nature du projet d'investissement est exigée dans un délai fixé par la commission.

### **Article 9**

La sélection définitive de l'investisseur retenu par la commission, s'effectue sur la base des résultats de l'étude de faisabilité.

L'harmonie du projet avec la carte d'investissement de la wilaya doit être prise en considération.

### **Article 10**

Le procès-verbal d'évaluation des offres est rédigé après sa signature par le président et les membres de la commission. Il est soumis au ministre des affaires religieuses et des wakfs afin de finaliser les procédures en vigueur.

### **Article 11**

L'autorisation d'exploitation du bien wakf destiné à la réalisation de projets d'investissements, est accordée par arrêté du ministre des affaires religieuses et des wakfs. L'arrêté est expédié au wali territorialement compétent, en deux (2) exemplaires. Une ampliation est remise à l'investisseur par le wali.

## Article 12

Après l'autorisation d'exploitation du bien wakf destiné à la réalisation d'un projet d'investissement, un contrat, soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière est établi par la direction des affaires religieuses et des wakfs.

Le contrat est signé par le directeur des affaires religieuses et des wakfs de la wilaya et l'investisseur bénéficiaire.

L'entrée en possession et début de jouissance de l'immeuble wakf sont concrétisés par l'établissement d'un procès-verbal signé par le directeur des affaires religieuses et des wakfs de wilaya et l'investisseur, et ce, dès la signature du contrat et l'établissement d'un procès-verbal de bornage (suivant les références cadastrales, s'il ya lieu).

## Article 13

Le bien wakf immeuble destiné à la réalisation d'un projet d'investissement est propriété des biens wakfs publics en vertu...publié en date du ...volume...numéro...

Le bien wakf immeuble objet de l'investissement consiste en ..... situé dans la commune ..... wilaya... adresse .....

Dont la superficie globale est estimée à.....  
illot ..... section ..... limité :

- Au nord :.....
- Au sud :.....
- A l'est :.....
- A l'ouest :.....

Le bien wakf destiné à l'exploitation dans le cadre du présent cahier des charges, est destiné à l'accueil du projet d'investissement : .....

(Un dossier technique, comportant notamment les plans, est annexé au présent cahier des charges et mis à la disposition des postulants pour consultation.

Le cas échéant, le site est ouvert aux visites).

## Article 14

Un contrat d'investissement est conclu, sur la base de la rentabilité économique du projet, pour une durée minimale de quinze (15) années et une durée maximale de trente (30) années renouvelable, qui entrera en vigueur à compter de la date de la signature du contrat (laquelle est arrêtée en fonction de l'envergure du projet d'investissement et de son importance).

Le contrat est tacitement reconduit au profit de l'investisseur bénéficiaire ou de ses ayants droit, sauf s'il exprime par écrit son intention d'y mettre un terme un (1) an avant son expiration.

A l'occasion du renouvellement du contrat, ses clauses, notamment ses dispositions financières, peuvent être révisées à la faveur des wakfs.

## Article 15

L'investisseur s'acquitte :

— **durant la phase de réalisation**, et à compter de la date de signature du contrat d'un loyer annuel, fixé selon les exigences du marché immobilier ;

— **durant la phase d'exploitation**, d'un pourcentage du chiffre d'affaires, évalué de 1 % à 8 % sur la base de la rentabilité économique du projet et de son impact positif sur le développement local.

L'investisseur effectue le paiement au compte wakfs « recettes » sous le n° ..... ouvert auprès de la banque.....(....), sise au : .....

## Article 16

En cas de construction, l'investisseur s'engage à lancer les travaux de réalisation du projet d'investissement, dès l'obtention du permis de construire. Il s'engage, en outre, à respecter le planning de réalisation contractuel fixé à ...

Les délais de réalisation du projet d'investissement sont prorogés en cas de cause majeure empêchant leur respect, pour une durée supplémentaire égale à celle durant laquelle il a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Il doit, en sus, en tenir informée, par écrit, dans un délai maximum de huit (8) jours, l'administration chargée des affaires religieuses et des wakfs de wilaya.

Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme des cas de cause majeure.

Lorsque l'investisseur, pour des raisons justifiées, n'est pas en mesure de parachever son projet d'investissement dans les délais prévus dans le contrat, l'autorité chargée des wakfs peut lui accorder, après étude, un délai supplémentaire allant d'une (1) année à trois (3) années selon la nature et l'importance du projet, en vertu d'un avenant au contrat.

L'inachèvement des travaux, au terme de la durée supplémentaire, entraîne la mise en demeure de l'investisseur sous peine de résiliation du contrat d'investissement, sans aucune possibilité pour ce dernier de prétendre à une indemnisation.

## Article 17

Le projet d'investissement est mis en exploitation après l'obtention d'un certificat de conformité et des autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité et après que l'investisseur ait honoré toutes ses obligations, sanctionnées dans un procès-verbal d'entrée en phase d'exploitation dûment établi par le directeur des affaires religieuses et des wakfs.

La mise en exploitation partielle du projet peut être autorisée, à titre exceptionnel, lorsque la construction non achevée n'affecte pas le déroulement du projet.

## Article 18

Dans le cadre de l'accompagnement de l'investisseur, l'autorité chargée des wakfs assure :

- la remise immédiate du bien immobilier wakf après la signature du contrat ;
- l'assistance en matière de formalités administratives concernant les autorisations requises pour la réalisation du projet, à travers l'intervention auprès des administrations publiques concernées.

## Article 19

L'investisseur a le droit :

- de jouir des revenus d'exploitation ;
- d'exploiter l'investissement réalisé, de façon directe ou par sous-location ;
- de bénéficier du renouvellement du contrat d'exploitation.

## Article 20

L'investisseur doit respecter les conditions réglementaires et prescriptions légales relatives à l'exploitation des biens wakfs.

Il s'engage, à ce titre, a :

- ne pas introduire de modifications dans les plans et schémas convenus, qu'après approbation préalable de l'autorité chargée des wakfs ;
- s'acquitter de toutes les exigences financières conformément à l'accord conclu dans le contrat ;
- assumer tous les frais, taxes et autres charges qui pourraient grever les installations sur le bien wakf pendant la durée de l'investissement ;
- assurer l'investissement contre tous les risques et préjudices dont il pourrait éventuellement faire l'objet ;
- remettre le projet d'investissement à la fin du contrat d'exploitation à l'autorité chargée des wakfs, si l'investisseur n'exprime pas son intention de le renouveler.

## Article 21

L'investisseur est considéré comme ayant manqué à ses obligations contractuelles :

- s'il ne respecte pas les clauses et les conditions fixées dans le cahier des charges et le contrat d'exploitation, notamment la non-réalisation du projet pendant la durée convenue ;
- en cas de retard dans le lancement des travaux de réalisation du projet sans justification valable ;
- en cas de retard dans le paiement des exigences financières fixées dans le contrat ;
- en cas d'abandon du projet, partiellement ou dans sa totalité ;
- en cas de mauvaise gestion de l'investissement.

## Article 22

Le contrat est résilié unilatéralement - par l'autorité chargée des wakfs - aux torts et aux dépens de l'investisseur, lorsque celui-ci ne respecte pas les obligations énoncées ci-dessus, et les dispositions du contrat conclu après deux (2) mises en demeure simultanées d'un intervalle d'un mois, transmises par le biais d'un huissier de justice.

Au terme d'un (1) mois à compter de la deuxième mise en demeure, l'autorité chargée des wakfs poursuit une procédure de résiliation de contrat.

## Article 23

Le recours au tribunal administratif compétent peut avoir lieu, après épuisement des voies amiables dans le règlement du litige entre l'investisseur et l'autorité chargée des biens wakfs.

## Article 24

L'investisseur jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en investissement, sauf aucun recours contre l'autorité chargée des wakfs.

## Article 25

Nonobstant les différents types de contrôle exercés dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, l'autorité chargée des biens wakfs a le droit d'exercer à tout moment le contrôle du bien immobilier wakf mis en exploitation et des constructions qui y sont édifiées, dans le cadre de l'investissement, afin de s'assurer de la conformité des activités avec les clauses du présent cahier des charges et du contrat conclu.

## Article 26

Après l'achèvement de la réalisation, l'investisseur assure, à sa charge, la gestion, l'administration et la maintenance du projet.

En outre, il peut créer, après en avoir informé l'autorité chargée des wakfs, une entreprise privée spécialisée en matière de gestion et d'administration, de manière à garantir la bonne exploitation et la préservation du bien immobilier wakf après la réalisation du projet d'investissement, en prenant en compte la nature des wakfs et les dispositions législatives et réglementaires qui régissent ce domaine ainsi que les clauses du contrat conclu.

Dans ce cas, l'investisseur demeure tenu envers l'autorité chargée des wakfs.

En cas de décès de l'investisseur pendant la réalisation ou au cours de l'exploitation avant l'expiration de la durée du contrat, l'autorité chargée des wakfs exige par voie d'huissier de justice, aux héritiers et ayant-droit, qu'ils déterminent leur position, dans les soixante (60) jours suivant la notification, quant à :

— soit la poursuite de réalisation et/ ou d'exploitation du bien immeuble wakf, à condition qu'ils s'engagent, à assurer l'exécution des dispositions énoncées dans le contrat d'exploitation et à désigner un mandataire pour les représenter sur la base de la majorité ;

— soit la résiliation du contrat.

Le contrat est résilié aux torts des héritiers s'ils n'expriment aucune volonté dans les soixante (60) jours suivant le décès de l'investisseur.

Au cas où les héritiers expriment leur intention de se désister et résilier le contrat, une indemnisation fixée sur expertise et due au titre de la plus value apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux conformes réalisés, sans que cette somme dépasse la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée, est payée aux héritiers, déduction faite de 10 %.

Lu et approuvé,  
Signature de l'investisseur

### SOUSSION (PRESENTATION D'OFFRES)

Je soussigné.....

Né le ... à ... demeurant au... commune de ... wilaya de...

Carte nationale d'identité n°... délivrée le ... par...

Déclare avoir pris connaissance du cahier des charges relatif à l'avis de mise en exploitation d'un bien immeuble wakf pour la réalisation d'un projet d'investissement et approuve toutes les dispositions qui y sont énoncées.

J'atteste que je jouis pleinement de mes droits civiques et que je ne suis pas déchu de mes droits civils, que je suis solvable, et suis engagé à respecter les clauses et conditions fixées dans le cahier des charges si mon offre est la meilleure.

Je m'engage à payer à l'avance le loyer annuel prévu pour l'exploitation du bien immeuble, sis....., commune....wilaya.....d'une superficie globale de m<sup>2</sup> et à m'acquitter de toutes autres charges prévues dans le présent cahier des charges ainsi que des frais d'études et de construction conformément aux plans et schémas adoptés par les services chargés des biens wakfs dans l'attente de l'obtention d'un certificat de conformité et de l'entrée de la phase d'exploitation.

Fait le .....  
A.....

### **Modèle-type de cahier des charges fixant les clauses et conditions applicables en matière d'exploitation des biens immeubles wakfs publics destinés à la réalisation de projets d'investissement par voie de gré à gré.**

En application des dispositions de l'article 22 du décret exécutif n° 18-213 du 9 Dhou El Hidja 1439 correspondant au 20 août 2018 fixant les conditions et modalités d'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation de projets d'investissements, le présent cahier des charges fixe les clauses et conditions applicables en matière d'exploitation des biens immeubles wakfs publics destinés à la réalisation de projets d'investissements, par voie de gré à gré.

#### Article 1<sup>er</sup>

Le bien immeuble wakf, objet du présent cahier des charges est destiné à la réalisation d'un projet d'investissement financé par l'investisseur et/ou les investisseurs publics ou privés de droit algérien, pour le développement et l'exploitation optimale des biens wakfs et leur préservation.

#### Article 2

L'investisseur doit respecter l'affectation du bien wakf et l'utiliser uniquement aux objectifs fixés par le présent cahier des charges.

#### Article 3

Le projet d'investissement wakf doit être conforme aux instruments d'aménagement et d'urbanisme, aux règles générales de la construction et la protection du patrimoine culturel, de l'hygiène et de la protection de l'environnement, et compatible avec les prescriptions légales fixées par les dispositions de la Chariaa.

Le projet d'investissement, ne doit en aucun cas porter atteinte aux règles de sécurité, d'ordre public, de sérénité et de santé publiques.

#### Article 4

Toute personne physique ou morale, candidate à l'octroi de l'exploitation d'un bien wakf destiné à l'investissement par voie de gré à gré, doit justifier d'un domicile, être notoirement solvable et jouir de ses droits civils.

L'investisseur doit déposer un dossier comportant les pièces suivantes :

- 1- une soumission, conforme au modèle- type joint ;
- 2- un récépissé de retrait du cahier des charges ;
- 3- une copie de la pièce d'identité ;
- 4- le cahier des charges signé et visé par l'investisseur ;

5- une copie des statuts, pour la personne morale ;

6- une copie du registre du commerce, un agrément ou un diplôme d'enseignement ou de formation qui le qualifie à l'exercice de l'activité ;

7- une copie des bilans et comptes de résultats des trois (3) années passées, selon le cas ;

8- un extrait de rôle et un extrait du casier judiciaire valides, selon le cas ;

9- une copie du numéro d'identification fiscale (NIF), selon le cas ;

10 - un document d'habilitation pour signature des contrats, selon le cas ;

11 - une déclaration attestant des aptitudes de l'investisseur en matière de réalisation de projets d'investissements, à laquelle sont annexées les pièces justificatives (l'attestation de bonne exécution, etc.), selon le cas.

Il peut être exigé tout autre document à inclure au dossier.

La catégorie de jeunes titulaires de qualifications scientifiques ou professionnelles, candidats à l'octroi du gré à gré pour la réalisation de micro-projets d'investissements est exemptée de la condition relative à la solvabilité, à condition qu'un apport financier soit présenté comme garantie.

Le candidat doit présenter une étude de faisabilité technico-économique attestant du caractère rentable du projet et de son importance pour les biens wakfs.

Cette étude comporte, notamment :

1- une fiche technique portant description du projet à réaliser, son contenu, et son plan initial ;

2- le coût prévisionnel du projet et le plan de financement (l'ingénierie financière du projet) ;

3- la liste des moyens matériels et humains mobilisés pour la réalisation du projet ;

4- la durée proposée pour la réalisation du projet et un planning détaillé mentionnant les différentes durées d'études et étapes de réalisation.

Il est demandé, selon le cas, un rapport comportant les dispositions spécifiques des biens immobiliers culturels wakfs protégés.

### Article 5

La commission de wilaya chargée de l'ouverture et de l'évaluation des offres relatives à l'exploitation des biens immeubles wakfs destinés à la réalisation des projets d'investissements procède à l'étude du dossier de l'investisseur sur la base des normes en vigueur en matière d'investissements.

### Article 6

Après l'établissement d'un procès-verbal de la commission, le dossier complet est transmis au ministre des affaires religieuses et des wakfs afin de finaliser les procédures en vigueur.

### Article 7

L'autorisation d'exploitation du bien wakf destiné à la réalisation de projets d'investissements de gré à gré, est accordée par arrêté du ministre des affaires religieuses et des wakfs. L'arrêté est expédié au wali territorialement compétent, en deux (2) exemplaires.

Une ampliation est remise à l'investisseur par le wali.

### Article 8

Après l'autorisation d'exploitation du bien wakf destiné à la réalisation d'un projet d'investissement, un contrat, soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière est établi par la direction des affaires religieuses et des wakfs de la wilaya.

Le contrat est signé par le directeur des affaires religieuses et des wakfs de la wilaya et l'investisseur bénéficiaire.

L'entrée en possession et début de jouissance de l'immeuble wakf sont concrétisés par l'établissement d'un procès-verbal signé par le directeur des affaires religieuses et des wakfs de wilaya et l'investisseur, et ce, dès la signature du contrat et l'établissement d'un procès-verbal de bornage (suivant les références cadastrales, s'il ya lieu).

### Article 9

Le bien wakf immeuble destiné à la réalisation d'un projet d'investissement est propriété des biens wakfs publics en vertu..... publié en date du ..... volume..... numéro.....

Le bien wakf immeuble objet de l'investissement consiste en ... situé dans la commune de... wilaya... adresse...

Dont la superficie globale est estimée à..... ilot ..... section ..... limité :

— Au nord :.....

— Au sud :.....

— A l'est :.....

— A l'ouest :.....

Le bien wakf destiné à l'exploitation dans le cadre du présent cahier des charges, est destiné à l'accueil du projet d'investissement : .....

### Article 10

Un contrat d'investissement est conclu, sur la base de la rentabilité économique du projet, pour une durée minimale de quinze (15) années et une durée maximale de trente (30) années renouvelable, qui entrera en vigueur à compter de la date de la signature du contrat (laquelle est arrêtée en fonction de l'envergure du projet d'investissement et de son importance).

Le contrat est tacitement reconduit au profit de l'investisseur bénéficiaire ou de ses ayants droit, sauf s'il exprime par écrit son intention d'y mettre un terme un (1) an avant son expiration.

A l'occasion du renouvellement du contrat, ses clauses, notamment ses dispositions financières, peuvent être révisées à la faveur des wakfs.

### Article 11

L'investisseur s'acquitte :

— **durant la phase de réalisation**, et à compter de la date de signature du contrat, d'un loyer annuel, fixé selon les exigences du marché immobilier ;

— **durant la phase d'exploitation**, d'un pourcentage du chiffre d'affaires, évalué de 1 % à 8 % sur la base de la rentabilité économique du projet et de son impact positif sur le développement local.

L'investisseur effectue le paiement au compte wakfs « recettes » sous le n°...ouvert auprès de la banque ... (...), sise au :...

### Article 12

En cas de construction, l'investisseur s'engage à lancer les travaux de réalisation du projet d'investissement, dès l'obtention du permis de construire. Il s'engage, en outre, à respecter le planning de réalisation contractuel fixé à ...

Les délais de réalisation du projet d'investissement sont prorogés en cas de cause majeure empêchant leur respect, pour une durée supplémentaire égale à celle durant laquelle il a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations.

Il doit, en sus, en tenir informée, par écrit, dans un délai maximum de huit (8) jours, l'administration chargée des affaires religieuses et des wakfs de wilaya.

Les difficultés de financement ne peuvent, en aucun cas, être considérées comme des cas de cause majeure.

Lorsque l'investisseur, pour des raisons justifiées, n'est pas en mesure de parachever son projet d'investissement dans les délais prévus dans le contrat, l'autorité chargée des wakfs peut lui accorder, après étude, un délai supplémentaire allant d'une (1) année à trois (3) années selon la nature et l'importance du projet, en vertu d'un avenant au contrat.

L'inachèvement des travaux, au terme de la durée supplémentaire, entraîne la mise en demeure de l'investisseur sous peine de résiliation du contrat d'investissement, sans aucune possibilité pour ce dernier de prétendre à une indemnisation.

### Article 13

Le projet d'investissement est mis en exploitation après l'obtention d'un certificat de conformité et les autorisations nécessaires à l'exercice de l'activité et après que l'investisseur ait honoré toutes ses obligations, sanctionnées dans un procès-verbal d'entrée en phase d'exploitation dûment établi par le directeur des affaires religieuses et des wakfs.

La mise en exploitation partielle du projet peut être autorisée, à titre exceptionnel, lorsque la construction non achevée n'affecte pas le déroulement du projet d'investissement.

### Article 14

Dans le cadre de l'accompagnement de l'investisseur, l'autorité chargée des wakfs assure :

— la remise immédiate du bien immeuble wakf après la signature du contrat ;

— l'assistance en matière de formalités administratives concernant les autorisations requises pour la réalisation du projet, à travers l'intervention auprès des administrations publiques concernées.

### Article 15

L'investisseur a le droit :

— de jouir des revenus d'exploitation ;

— d'exploiter l'investissement réalisé, de façon directe ou par sous-location ;

— de bénéficier du renouvellement du contrat d'exploitation.

### Article 16

L'investisseur doit respecter les conditions réglementaires et prescriptions légales relatives à l'exploitation des biens wakfs.

Il s'engage, à ce titre, à :

— ne pas introduire de modifications dans les plans et schémas convenus, qu'après approbation préalable de l'autorité chargée des wakfs ;

— s'acquitter de toutes les exigences financières conformément à l'accord conclu dans le contrat ;

— assumer tous les frais, taxes et autres charges qui pourraient grever les installations sur le bien wakf pendant la durée de l'investissement ;

— assurer l'investissement contre tous les risques et préjudices dont il pourrait éventuellement faire l'objet ;

— remettre l'investissement à la fin du contrat d'exploitation à l'autorité chargée des wakfs, si l'investisseur n'exprime pas son intention de le renouveler.

### Article 17

L'investisseur est considéré comme ayant manqué à ses obligations contractuelles :

— s'il ne respecte pas les clauses et les conditions fixées dans le cahier des charges et le contrat d'exploitation, notamment la non-réalisation du projet pendant la durée convenue ;

— en cas de retard dans le lancement des travaux de réalisation du projet sans justification valable ;

— en cas de retard dans le paiement des exigences financières fixées dans le contrat ;

— en cas d'abandon du projet, partiellement ou dans sa totalité ;

— en cas de mauvaise gestion de l'investissement.

### Article 18

Le contrat est résilié unilatéralement par l'autorité chargée des wakfs - aux torts et aux dépens de l'investisseur, lorsque celui-ci ne respecte pas les obligations ci-dessus, et les dispositions du contrat conclu, après deux (2) mises en demeure simultanées d'un intervalle d'un (1) mois, transmises par le biais d'un huissier de justice.

Au terme d'un (1) mois à compter de la deuxième mise en demeure, l'autorité chargée des wakfs poursuit une procédure de résiliation de contrat.

### Article 19

Le recours au tribunal administratif compétent peut avoir lieu, après épuisement des voies amiables dans le règlement du litige entre l'investisseur et l'autorité chargée des biens wakfs.

### Article 20

L'investisseur jouit des servitudes actives et supporte les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le terrain mis en investissement, sauf aucun recours contre l'autorité chargée des wakfs.

### Article 21

Nonobstant les différents types de contrôle exercés dans le cadre de la législation et de la réglementation en vigueur, l'autorité chargée des biens wakfs a le droit d'exercer à tout moment le contrôle du bien immeuble wakfs mis en exploitation et des constructions qui y sont édifiées, dans le cadre de l'investissement, afin de s'assurer de la conformité des activités avec les clauses du présent cahier des charges et du contrat conclu.

### Article 22

Après l'achèvement de la réalisation, l'investisseur assure, à sa charge, la gestion, l'administration et la maintenance du projet.

En outre, il peut créer, après en avoir informé l'autorité chargée des wakfs, une entreprise privée spécialisée en matière de gestion et d'administration, de manière à garantir la bonne exploitation et la préservation du bien immeuble wakfs après la réalisation du projet d'investissement, en prenant en compte la nature des wakfs et les dispositions législatives et réglementaires qui régissent ce domaine ainsi que les clauses du contrat conclu.

Dans ce cas, l'investisseur demeure la partie obligée envers l'autorité chargée des wakfs.

### Article 23

En cas de décès de l'investisseur pendant la réalisation ou au cours de l'exploitation avant l'expiration de la durée du contrat, l'autorité chargée des wakfs exige par voie d'huissier leur position, dans les soixante (60) jours suivant la notification, quant à :

— soit la poursuite de réalisation et/ ou d'exploitation du bien immeuble wakf, à condition qu'ils s'engagent, à assurer l'exécution des dispositions énoncées dans le contrat d'exploitation et à désigner un mandataire pour les représenter sur la base de la majorité ;

— soit la résiliation du contrat.

Le contrat est résilié aux torts des héritiers s'ils n'expriment aucune volonté dans les soixante (60) jours suivant le décès de l'investisseur.

Au cas où les héritiers expriment leur intention de se désister et résilier le contrat, une indemnisation fixée sur expertise et due au titre de la plus value apportée au terrain par l'investisseur pour les travaux conformes réalisés, sans que cette somme dépasse la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisée, est payée aux héritiers, déduction faite de 10 %.

Lu et approuvé,  
Signature de l'investisseur

### SOUSSION (DE GRE A GRE)

Je soussigné.....

Né le ... à ... demeurant au ... commune de ... wilaya de...

Carte nationale d'identité n°... délivrée le ..... par.....

Déclare avoir pris connaissance du cahier des charges relatif à l'avis de mise en exploitation d'un bien immeuble wakf pour la réalisation d'un projet d'investissement de gré à gré et approuve toutes les dispositions qui y sont énoncées.

J'atteste que je jouis pleinement de mes droits civiques et que je ne suis pas déchu de mes droits civils, que je suis solvable, et suis engagé à respecter les clauses et conditions fixées dans le cahier des charges.

Je m'engage à payer à l'avance le loyer annuel prévu pour l'exploitation du bien immeuble, sis....., commune.... wilaya..... d'une superficie globale de ....m<sup>2</sup> et à m'acquitter de toutes les autres charges prévues dans le présent cahier des charges ainsi que des frais d'études et de construction conformément aux plans et schémas adoptés par les services chargés des biens wakfs, dans l'attente de l'obtention d'un certificat de conformité et de l'entrée de la phase d'exploitation.

Fait le .....  
A.....