

Septembre 2008

La Newsletter est une publication électronique périodique éditée par KPMG Algérie Spa, elle a pour vocation l'information générale non exhaustive. KPMG Algérie Spa ne peut en aucun cas être tenu responsable de l'utilisation et de l'interprétation de l'information contenue dans cette publication qui ne vise pas à délivrer des conseils personnalisés qui supposent l'étude et l'analyse de cas particuliers.

Sommaire

- Conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement
- Marchandises exclues du champ d'application de l'article 156 de la loi n° 84-21 du 24 décembre 1984 portant loi de finances pour 1985
- Les qualifications requises pour le personnel exerçant au niveau des concessionnaires



Conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement

Les conditions et les modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement viennent d'être revues par l'Ordonnance n° 08-04 du 1er septembre 2008.

Cette ordonnance abroge l'ordonnance 06-11 qui fixait les conditions et modalités de concession et de cession des terrains qui relèvent du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement mais aussi toutes dispositions contraires à cette ordonnance notamment celles contenues dans la loi relative aux conditions de création des villes nouvelles et de leur aménagement et la loi relative aux zones d'expansion et sites touristiques.

Il n'y a qu'un seul mode d'attribution de terrain relevant du domaine privé de l'Etat, la concession qui sera accordée pour une durée minimale de trente-trois (33) ans renouvelable et maximale de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Le terrain est concédé pour les besoins de projets d'investissement conformes aux instruments d'urbanisme en vigueur, sur la base d'un cahier des charges. La concession est octroyée par adjudication aux enchères publiques, ouvertes ou restreintes, ou de gré à gré.

Peuvent en bénéficier les entreprises et établissements publics, les personnes physiques ou morales de droit privé.

Concession aux enchères publiques

En raison du projet d'investissement et de son domaine d'activité, la concession aux enchères publiques est autorisée par arrêté du ministre chargé du tourisme lorsque le terrain concerné relève du foncier touristique constructible, par arrêté du ministre chargé de l'industrie et de la promotion des investissements lorsque le terrain concerné relève d'organismes publics chargés de la régulation et de l'intermédiation foncière, par le ministre chargé de l'aménagement du territoire

lorsque le terrain relève du périmètre de la ville nouvelle, sur proposition de l'organisme chargé de sa gestion et ce, conformément au plan d'aménagement de la ville nouvelle, ou enfin par arrêté du wali territorialement compétent dans les autres cas.

La concession aux enchères publiques est consentie moyennant le paiement de la redevance locative annuelle résultant de l'adjudication.

La concession de gré à gré

La concession de gré à gré est autorisée par le conseil des ministres, sur proposition du conseil national de l'investissement.

Les projets d'investissement sont éligibles à la concession de gré à gré s'ils présentent un caractère prioritaire et d'importance nationale, participent à la satisfaction de la demande nationale de logements, sont fortement créateurs d'emplois ou de valeur ajoutée, contribuent au développement des zones déshéritées ou enclavées.

Sur proposition du conseil national de l'investissement et après décision du conseil des ministres, les investissements en cause peuvent faire l'objet d'un abattement sur le montant de la redevance locative annuelle fixée par l'administration des domaines.

La concession de gré à gré est consentie moyennant le paiement d'une redevance locative annuelle telle que fixée par les services des domaines territorialement compétents, correspondant à 1/20 de la valeur vénale du terrain concédé.

La redevance annuelle, dans tous les cas, fait l'objet d'une actualisation à l'expiration de chaque période de onze (11) ans.

Que ce soit une concession aux enchères publiques ou de gré à gré, la concession est consacrée par un acte administratif établi par l'administration des domaines sur la base de l'établissement d'un cahier des charges qui contiendra le programme précis de l'investissement ainsi que les clauses et conditions de la concession.

La concession attribuée au concessionnaire le droit d'obtenir un permis de construire.

Dès l'achèvement du projet d'investissement, la propriété des

constructions réalisées par l'investisseur sur le terrain concédé est consacrée, à la diligence de ce dernier, par acte notarié.

L'ordonnance dispose, à l'égard des droits reconnus au concessionnaire, que la propriété des constructions et le droit réel immobilier résultant de la concession sont cessibles dès réalisation effective du projet d'investissement ainsi que de sa mise en service dûment constatées par les organes habilités.

Procédure de déchéance

En cas de non-respect de la législation et de ses obligations, une procédure de déchéance sera engagée à l'encontre du concessionnaire par le directeur des domaines. Le concessionnaire bénéficiera d'une indemnité correspondant à la plus value éventuelle apportée au terrain concédé 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 démolition éventuelle des constructions, si elle est prononcée par la juridiction compétente, est réalisée par le concessionnaire contraint de remettre en l'état le terrain qui lui a été concédé, à ses frais. Tous les privilèges et hypothèques ayant grevé le terrain du chef du concessionnaire défaillant seront reportés sur le montant de l'indemnité.

Marchandises exclues du champ d'application de l'article 156 de la loi n° 84-21 du 24 décembre 1984 portant loi de finances pour 1985.

Un Arrêté daté du 26 juin 2008, fixant la liste des marchandises exclues du champ d'application de l'article 156 de la loi n° 84-21 du 24 décembre 1984 portant loi de finances pour 1985, a été publié.

L'article 156 prévoyait de dispenser des formalités du contrôle du commerce extérieur et des changes lorsque leur valeur FOB n'excède pas dix mille dinars (10.000 DA), le dédouanement pour la mise à la consommation de marchandises importées sans paiement lorsqu'elles sont :

a) soit dépourvues de tout caractère commercial et destinées à l'usage personnel ou familial de l'importateur,

b) soit destinées à l'exercice d'une activité professionnelle n'impliquant pas la commercialisation en l'état des marchandises importées.

La valeur en douane de ces marchandises est fixée forfaitairement par l'administration des douanes.

L'article prévoyait une liste de marchandises exclues de son champ d'application. L'exclusion ne portait à l'origine que sur quatre (4) types de marchandises : Les voitures automobiles entrant dans la catégorie de celles soumises à immatriculation en Algérie, les tabacs et alcools, les bijoux et objets en matière or ou en métaux précieux et enfin les armes et munitions.

Le nouvel arrêté qui abroge les arrêtés de 1991 (4 novembre) et de 1993 (23 mai) portant modifications et compléments de la liste des marchandises exclues du champ d'application de l'article 156 susvisé, écarte les marchandises suivantes:

- effets vestimentaires et accessoires de vêtements ;
- produits cosmétiques ;
- bijouterie de fantaisie, peignes, barrettes et articles similaires ;
- bandes magnétiques audio et vidéo ;
- tapis ;
- produits alimentaires pour la consommation humaine ou animale ;
- fruits frais, secs ou en conserve ;
- carreaux et dalles de pavement ou de revêtement en céramique (faïence, dalles de sol non émaillées) ;
- carreaux et dalles de pavement ou de revêtement vernissés ou émaillés, en céramique, cubes, dés et articles similaires pour mosaïques vernissés ou émaillés en céramiques, même support ;
- meubles et parties ;
- pneumatiques ;
- appareils électroménagers ; - téléphones ;
- appareils photos simples ou numériques ;
- caméscopes ;

- jet-sky ;
- motocycles ;
- vélo d'appartement ;
- vélo ;
- cyclorameur ;
- chaîne HIFI ;
- téléviseur.

Les qualifications requises pour le personnel exerçant au niveau des concessionnaires.

Un Arrêté daté du 20 avril 2008 ayant pour objet de définir les qualifications requises et/ou l'expérience professionnelle pour le personnel exerçant au niveau des concessionnaires.

Les personnels qui exercent chez le concessionnaire doivent être titulaires de l'un des diplômes suivants :

- certificat d'aptitude professionnelle (CAP),
- certificat de maîtrise professionnelle (CMP),
- brevet d'études professionnelles (BEP) technicien ou technicien supérieur ou d'un diplôme ou d'un titre équivalent.

A défaut, ils doivent justifier d'une expérience professionnelle effective acquise en qualité de travailleur indépendant ou de salarié dans l'exercice du métier.

Obligations du concessionnaire

- disposer d'un personnel suffisant pour couvrir les différentes tâches du processus de commercialisation des véhicules automobiles neufs et prendre en charge toutes les prestations liées à l'activité, notamment, du service après vente ;
- assurer au personnel concerné des cycles de formation spécifiques aux marques de véhicules qu'il commercialise au sein des ateliers du constructeur ;
- justifier le déroulement de ces formations spécifiques ;
- disposer d'un personnel administratif et financier suffisant et d'un personnel technique et commercial qualifié pour une meilleure prise en charge des prestations de vente.

Le concessionnaire doit également disposer au minimum d'un personnel technique comprenant :

- un responsable du service après vente diplômé en gestion ;

- un chef d'atelier ingénieur en maintenance industrielle ;

- un ingénieur ou technicien supérieur en maintenance des systèmes mécaniques automatisés ;

- un technicien en réparation véhicules légers ou industriels selon le cas ;

- un mécanicien de réparation des systèmes hydropneumatiques ;

- un ingénieur ou technicien supérieur en électricité automobile ;

- un ingénieur ou technicien supérieur en mécatronique pour le diagnostic ;

- un CAP en tôlerie, carrosserie et peinture ;

- un gestionnaire de la pièce de rechange ;

- un magasinier ;

- un contrôleur vérificateur des opérations de réparation ;

- un conseiller technique ;

- un réceptionniste ;

- des opérateurs ou agents selon le besoin.

Contacts

KPMG Algérie Spa
42, rue Abou Nouas
16035 Hydra – Alger, Algérie

Tel: +213 (0)21 60 02 38
Fax: +213 (0)21 60 02 29
E-mail : info@kpmg.dz



KPMG International ne propose pas de services professionnels à des clients. Tous les cabinets membres sont des entités juridiques distinctes et indépendantes, comme l'est KPMG Algérie S.P.A, le cabinet algérien membre de KPMG International.

© 2007 KPMG Algérie S.P.A., cabinet algérien membre de KPMG International, une coopérative de droit suisse. Tous droits réservés