

ANNEXE
Cahier des charges générales du partenariat
entre les opérateurs publics et les propriétaires des
immeubles situés à l'intérieur des périmètres d'intervention
foncière pour la réalisation des programmes
d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation
ou de rénovation urbaine

CHAPITRE PREMIER
Dispositions générales

Article premier. - Définitions

On entend par "partenariat" la participation des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière avec l'opérateur public concerné à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine, à l'intérieur dudit périmètre, et ce, en vertu d'une convention conclue entre les parties concernées.

On entend par "opérateur public" l'Etat ou une collectivité locale ou l'une des agences foncières créées par la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et d'habitation et les textes qui l'ont modifiée ou complétée ou l'agence de réhabilitation et de rénovation urbaine créée par la loi n° 81-69 du 1er août 1981, au profit duquel sera délimité un périmètre d'intervention foncière afin de réaliser un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

On entend par "partenaire" tout propriétaire d'un immeuble ou partie d'immeuble situé à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière, par lequel il participe avec l'opérateur public à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine à l'intérieur dudit périmètre.

On entend par "travaux de lotissement" les travaux nécessaires à l'aménagement et à l'équipement du lotissement, tels que définis par la réglementation en vigueur.

Article 2. - Objet du cahier des charges :

Le présent cahier des charges fixe l'objet et les conditions du partenariat ainsi que les obligations des opérateurs publics et celles des partenaires à la réalisation de programmes d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

Article 3. - Bases juridiques :

Les dispositions prévues par le présent cahier des charges sont soumises à la législation et à la réglementation en vigueur et notamment les textes ci-après indiqués dont les parties contractantes déclarent avoir pris connaissance.

- Le code des obligations et contrats promulgué par le décret du 15 décembre 1906, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété.

- Le code des droits réels promulgué par la loi n° 65-5 du 12 février 1965, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété.

- La loi n° 90-17 du 26 février 1990, portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complétée.

- Le code de l'arbitrage promulgué par la loi n° 93-42 du 26 avril 1993.

- Le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994.

- le décret n° 99-189 du 11 janvier 1999, fixant les conditions et la valeur de la contribution des propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un périmètre d'intervention foncière ou qui y sont contigus à la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation urbaine.

- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 19 octobre 1995, fixant la nature des travaux d'aménagement préliminaires et des travaux définitifs du lotissement et le mode de leur réception.

- L'arrêté du ministre de l'équipement et de l'habitat du 30 octobre 1996, fixant le contenu du dossier du programme d'intervention foncière et du plan d'aménagement de détail.

CHAPITRE II

Objet et conditions du partenariat

Article 4. - Objet du partenariat

Le partenariat porte sur la réalisation des travaux d'aménagement et d'équipement, de réhabilitation ou de rénovation programmés par le plan d'aménagement de détail ainsi que l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation du programme, et le cas échéant, les travaux de lotissement.

Article 5. - Conditions du partenariat :

Le partenariat de l'immeuble est soumis aux conditions suivantes :

- La propriété de l'immeuble objet du partenariat doit être justifiée (titre foncier, contrat de propriété, jugement pétoire définitif...).

- La superficie de l'unité foncière ne doit pas être inférieure à un demi hectare ou à 2 % de la superficie du périmètre d'intervention.

- Le propriétaire doit présenter une demande écrite pour la participation à la réalisation du programme, et ce, dans un délai n'excédant pas six mois à partir de la date de création du périmètre d'intervention foncière.

- La valeur vénale de chaque unité foncière doit être déterminée conformément aux dispositions de l'article 7 du présent cahier des charges sans tenir compte de la valeur des constructions à démolir.

- Une convention doit être conclue à cet effet, entre l'opérateur public et le partenaire, dans le cadre d'un programme et d'un plan d'aménagement de détail approuvés, et ce, avant l'expiration du délai d'exercice du droit de priorité à l'achat prévu à l'article 35 du code d'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

CHAPITRE III

Convention du partenariat

Article 6. - Contenu de la convention :

La convention doit notamment comporter :

a) un exposé préliminaire indiquant le cadre juridique de la convention et son objet,

b) la situation, les limites et la superficie de l'immeuble, objet du partenariat et la nature de l'acte prouvant que le partenaire est propriétaire dudit immeuble,

c) la valeur vénale de l'immeuble,

d) les délais de mise en possession de l'opérateur public de l'immeuble dont la propriété lui est transférée en vertu de la convention du partenariat,

e) la nature de la contribution,

f) la base de calcul de la contribution du partenaire,

g) les délais de paiement de la contribution du partenaire,

h) les obligations de l'opérateur public et celles du partenaire mentionnées aux articles 14 et 15 du présent cahier des charges,

i) l'indication des parts divisées attribuées au partenaire,

j) l'éventualité de recourir à l'arbitrage pour régler les litiges si les deux parties l'ont convenu.

Article 7. - détermination de la valeur référentielle de l'immeuble :

La valeur référentielle de l'immeuble objet du partenariat est fixée selon la moyenne des prix des immeubles situés à l'intérieur du périmètre d'intervention à la date de la conclusion de la convention du partenariat et acquis à l'amiable par l'opérateur public.

Article 8. - L'arbitrage :

Peut être insérée dans la convention de partenariat à laquelle ni l'Etat, ni une collectivité locale ne sont partie, une clause compromissoire obligeant les deux parties à régler les litiges qui pourraient surgir dans le cadre de l'interprétation ou l'exécution de la convention par l'intermédiaire d'un arbitre préalablement désigné ou d'un comité d'arbitrage désigné conformément à la législation en vigueur.

Article 9. - Effet juridique de la convention :

Dès la conclusion de la convention, la propriété de l'immeuble, objet du partenariat, est transférée à l'opérateur public bénéficiaire du périmètre en contre partie de l'attribution au partenaire d'une part divisée, compte tenu des dispositions du plan d'aménagement de détail.

CHAPITRE IV

Contribution du partenaire à la réalisation du programme

Article 10. - types de contribution :

Le partenaire est soumis à deux types de contribution :

a) une contribution foncière représentant la quote-part du partenaire des aires réservées à la voirie, aux places publiques, aux zones vertes et aux équipements collectifs programmées au plan d'aménagement de détail et qui sont destinées à être cédées sans contre partie ou incorporées au domaine public,

b) une contribution foncière représentant la quote-part du partenaire des coûts des études et des travaux d'aménagement et d'équipement prévus par le plan d'aménagement de détail ainsi que les travaux nécessaires à la réalisation du programme, majorée le cas échéant, des coûts des travaux de lotissement de ses parts divisées.

La contribution financière est réglée en numéraire ou par l'équivalent de sa valeur de l'immeuble objet du partenariat, après son aménagement.

Article 11. - La base de calcul de la contribution :

La contribution foncière du partenaire est évaluée au prorata de la superficie de l'immeuble, objet du partenariat, compte tenu du taux des superficies réservées à la voirie, aux places publiques, aux zones vertes et aux équipements collectifs, et ce, en se basant sur le contenu du programme d'intervention foncière couvrant tout le périmètre.

La valeur de la contribution financière est estimée sur la base du coût des études et des travaux d'aménagement et d'équipement programmés par le plan d'aménagement de détail ainsi que l'ensemble des travaux nécessaires à la réalisation du programme. Ce coût est majoré d'un taux maximum de 25 % au profit de l'opérateur public en contre partie des charges financières et des services rendus.

Article 12. - délais de paiement de la contribution :

La contribution financière est réglée par le partenaire au profit de l'opérateur public, bénéficiaire du périmètre, par tranches à partir de la date de démarrage des travaux et selon leur avancement. la valeur de ces tranches est fixée sur la base des estimations préliminaires du coût de ces travaux, et ce, dans l'attente de l'établissement du décompte définitif et de la détermination de la valeur finale de la contribution.

En cas de sa substitution par l'équivalent de sa valeur en nature, cette contribution est libérée, par le partenaire, sous forme d'une superficie aménagée après la réalisation des travaux.

Article 13. - Mode de distraction des parts revenant au partenaire :

La part attribuée au partenaire consiste en des portions aménagées selon le programme d'intervention foncière ou selon les dispositions du cahier des charges du lotissement. Ces portions sont réparties en fonction de l'affectation des sols, telle que définie par le plan d'aménagement de détail ou, le cas échéant, par le plan de lotissement.

La part attribuée au partenaire est calculée sur la base de la proportion de la surface de l'immeuble objet du partenariat de l'ensemble des surfaces aménagées, du coût de leur aménagement et de la contribution du partenaire à ce coût, à condition de pondérer ladite part par un coefficient reflétant la valeur ajoutée découlant de l'emplacement et du taux d'utilisation foncière de chaque lot et de l'usage qui lui est affecté, et ce, conformément à la réglementation urbaine en vigueur.

CHAPITRE V

Obligations de l'opérateur public et du partenaire

Article 14. - Obligations de l'opérateur public :

L'opérateur public s'engage, en sa qualité de partie chargée de la réalisation du programme, à ce qui suit :

a) la réalisation des travaux prévus, selon les délais et les étapes fixés par l'arrêté d'approbation du plan d'aménagement de détail et du programme et, le cas échéant, par l'arrêté d'approbation du lotissement,

b) la tenue d'une comptabilité et ses justificatifs des opérations réalisées dans le cadre de la convention de partenariat pour permettre au partenaire, sur sa demande, d'en prendre connaissance, au siège de l'opérateur public, et ce, avant la distraction des parts attribuées au partenaire,

c) la remise au partenaire des parts lui revenant en vertu de la convention de partenariat après achèvement des travaux programmés, et ce, dans les délais convenus et à condition que la contribution financière, fixée à l'achèvement des travaux, soit réglée en totalité,

d) l'établissement de tous les actes nécessaires au transfert et à l'inscription de la propriété des parts du partenaire au livre foncier.

Article 15. - Obligations du partenaire :

Le partenaire s'engage à ce qui suit :

a) la mise en possession de l'opérateur public de l'immeuble, objet du partenariat, dans les délais fixés par la convention,

b) le paiement des contributions foncières ou la remise de leur équivalent en nature dans les délais impartis, et dans tous les cas, avant la réception des parts divisées lui revenant,

c) la prise en charge des dépenses et des frais d'inscription des actes relatifs au transfert et à l'inscription de la propriété des parts lui revenant et établis à son profit par l'opérateur public,

d) l'engagement de la procédure nécessaire au lotissement des portions lui revenant en vertu de la convention du partenariat et qui sont destinées à être loties, et ce, dans un délai n'excédant pas deux ans à partir de la date d'achèvement des travaux d'aménagement et d'équipement programmés par le plan d'aménagement de détail conformément aux dispositions de l'article 58 et suivants du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.