



II/ NOUVELLE UNITE :

1- DONNEES ADMINISTRATIVES :

***Livret foncier :**

a) Enregistré à la conservation foncière d'Akbou, constituée :

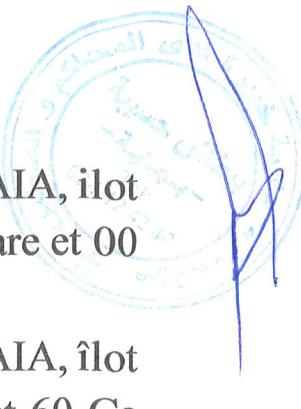
- section n° 05 ilot n° 601,
- section n° 05 ilot n° 602,
- section n° 05 ilot n° 603,
- section n° 05 ilot n° 650,
- section n° 05 ilot n° 652,
- section n° 05 ilot n° 653,

b) Décision de Concession de l'ilot n°317, Délivré par le PAPW de Bejaia en date de 13 aout 2012 N°1232/12

Au profil de SPA General Emballage.

*** Plan cadastrale :**

- Délivré le 08/12/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, ilot n° 601, section 05, dont la surface totale est de 09 are et 68 Ca (0968 m²).
- Délivré le 08/12/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, ilot n° 602, section 05, dont la surface totale est de 15 are et 30 Ca (1530 m²).
- Délivré le 08/12/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, ilot n° 603, section 05, dont la surface totale est de 22 are et 33 Ca (2233 m²).
- Délivré le 08/12/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, ilot n° 650, section 05, dont la surface totale de 01 are et 65 Ca (0165 m²).



- Délivré le 08/12/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, îlot n° 652, section 05, dont la surface totale du lot est de 10 are et 00 Ca (1000 m²).
- Délivré le 08/12/2010 par la direction de cadastre de BEJAIA, îlot n° 653, section 05, dont la surface totale est de 01 are et 60 Ca (0160 m²).

* **Arrêtée du Permis de construire** : Délivré par le président de l'assemblée populaire communale d'AKBOU en date de 30 Octobre 2022 N° 733/2022.

* **Certificat de conformité** : Délivré par le président de l'assemblée populaire communale d'AKBOU en date de 25 septembre 2024 N° 676/2024.

* **Le propriétaire** : SPA GENERAL EMBALLAGE

* **Le demandeur** : SPA GENERAL EMBALLAGE

* **SUPERFICIE** :

a/ **Partie titré** :

- Terrain : **6 056 m²**

- **Bâti** :

- Administration = **1 162,00 m²**

- Hangar = **12 328,05 m²**

- Annexe = **225,45 m²**



b/ Partie non titré :

Note : le bâti sur le terrain non titré est justifié par un certificat de conformité délivré par le président de l'assemblée populaire communale d'AKBOU en date de 25 SEPTEMBRE 2024.

- **Terrain** : 11 644 m²

2- LOCALISATION DU BIEN :

* **Lieux dit** : ZAC TAHARACHT

* **Commune** : AKBOU

* **Daïra** : AKBOU

* **Wilaya** : BEJAIA

6- MORPHOLOGIE ET SURFACES :

a/ Partie titré :

- **Terrain** : 6 056 m²

- **Bâti** : - Administration = 1 162,00 m²

- Annexe = 225,45 m²

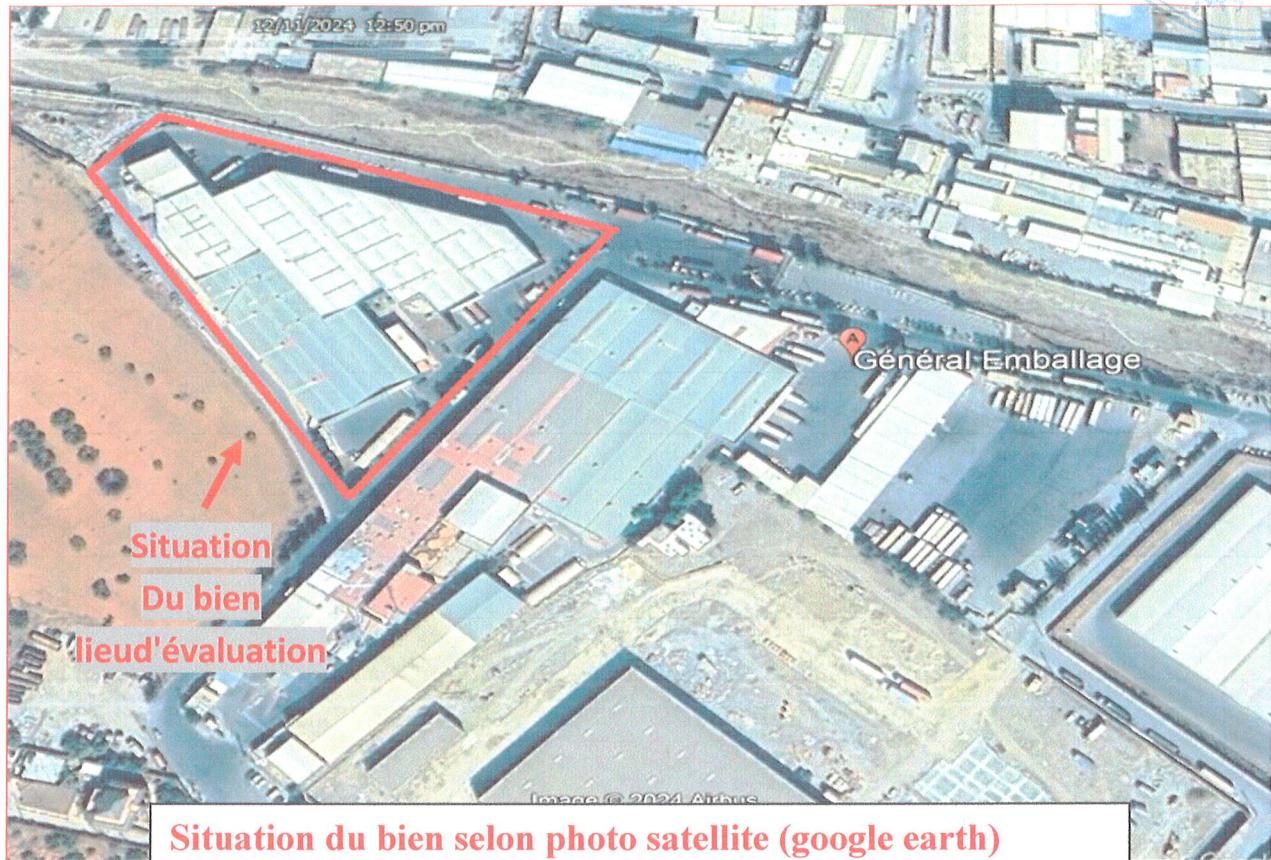
} **Surface totale= 1 387,45**

- Hangar de fabrication= 6 176,15 m² }

- Hangar de stockage = 6 151,90 m²

Surface totale= 12 328,05

7-LOCALISATION:



- Ce terrain est limité par :

- * **Au Nord** : Oued TIFRIT
- * **Au Sud** : Terrain nu
- * **A l'Est** : SPA GENERAL EMBALLAGE (ancienne unité)
- * **A l'Ouest** : Terrain nu

* La superficie totale des différents espaces sont comme suite :

A/ PARTIE TITRE :

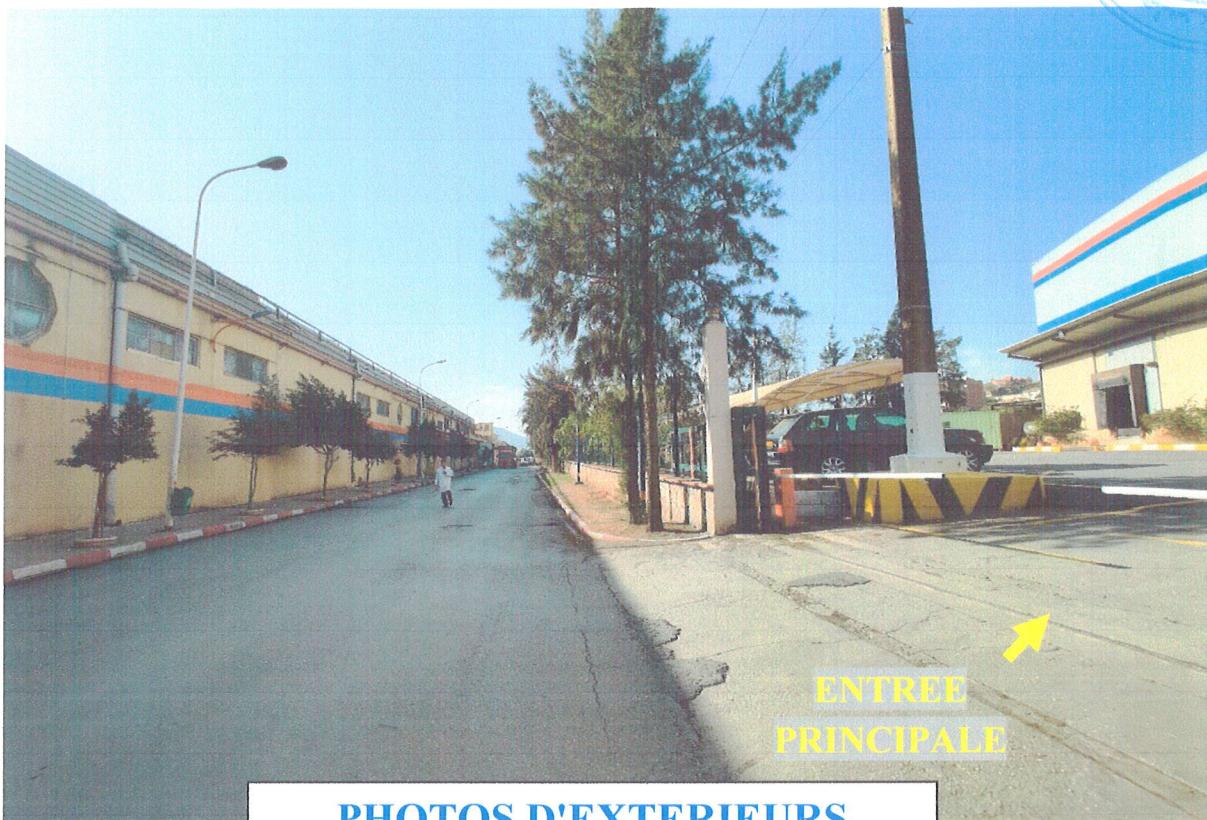
A/ BATIMENT EN CHARPENTE METALLIQUE

| | |
|------------------------------|--------------------------------|
| - HANGAR de Fabrication..... | 6 176,15 m ² |
| - HANGAR de Stockage..... | 6 151,90 m ² |
| *SURFACE TOTALE | 12 328,05 m² |

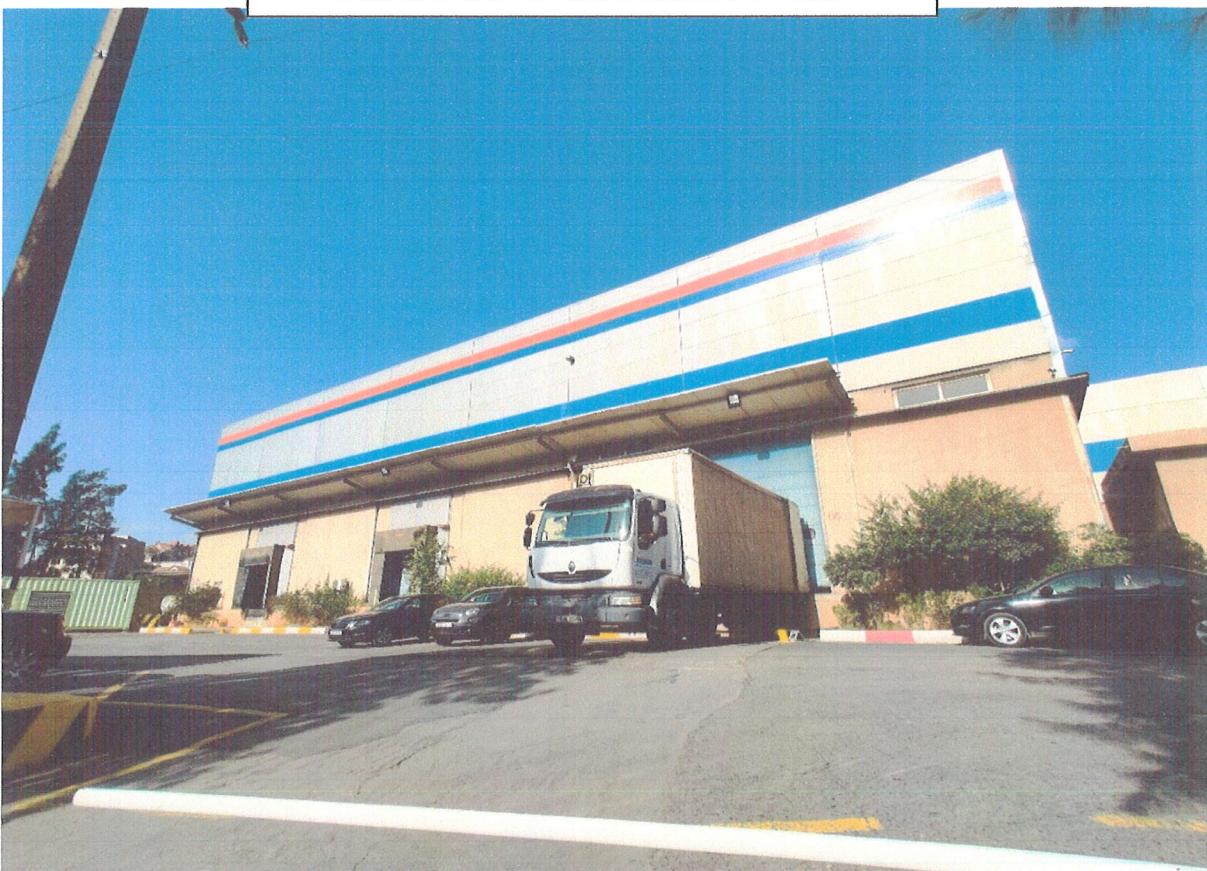
B/ BATIMENT EN DUR :

| | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| - Administration..... | 1 162,00 m ² |
| - Annexe (poste de garde) | 225,45 m ² |
| *SURFACE TOTALE..... | 1 387,45 m² |

*** PHOTOS DU BIEN LIEU D'EVALUATION « NOUVELLE UNITE »**

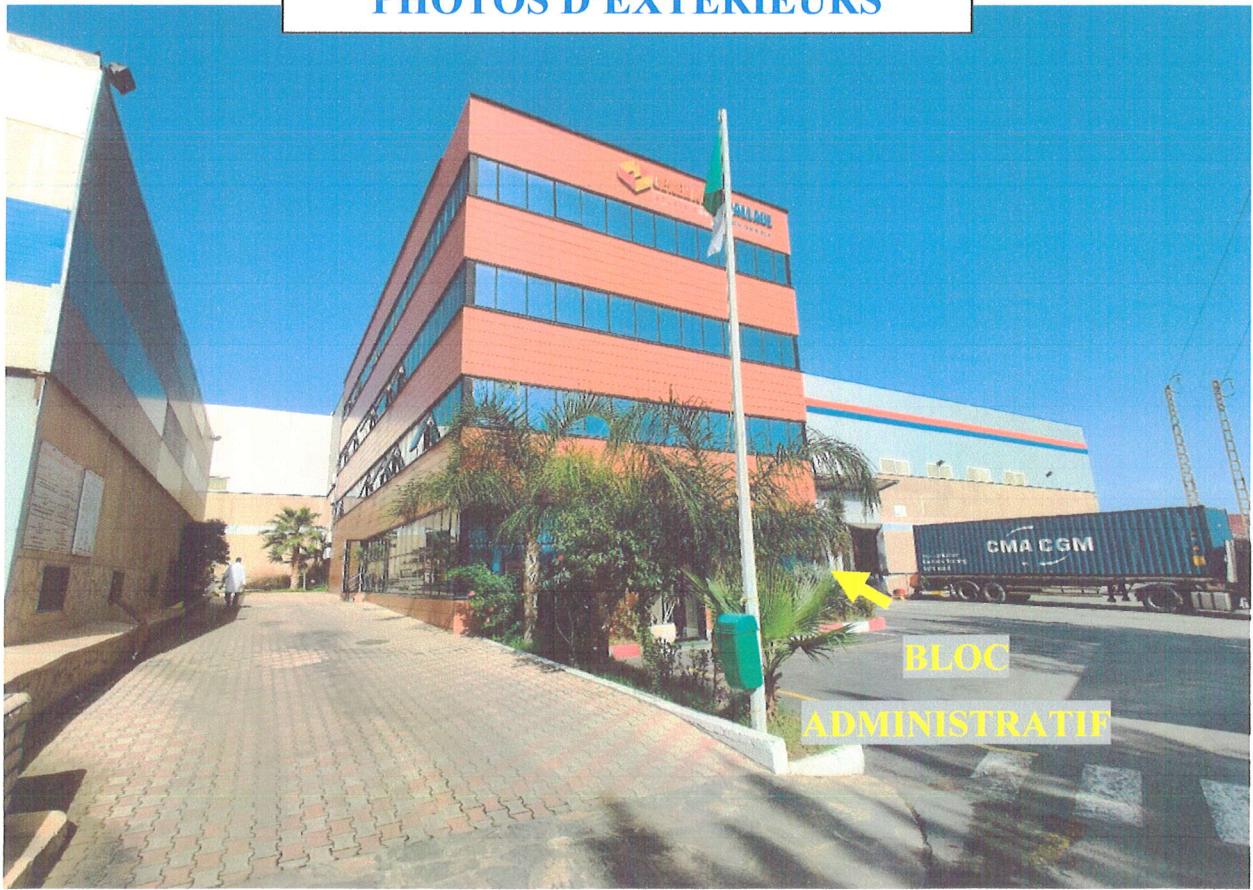


PHOTOS D'EXTERIEURS





PHOTOS D'EXTERIEURS





PHOTOS D'EXTERIEURS



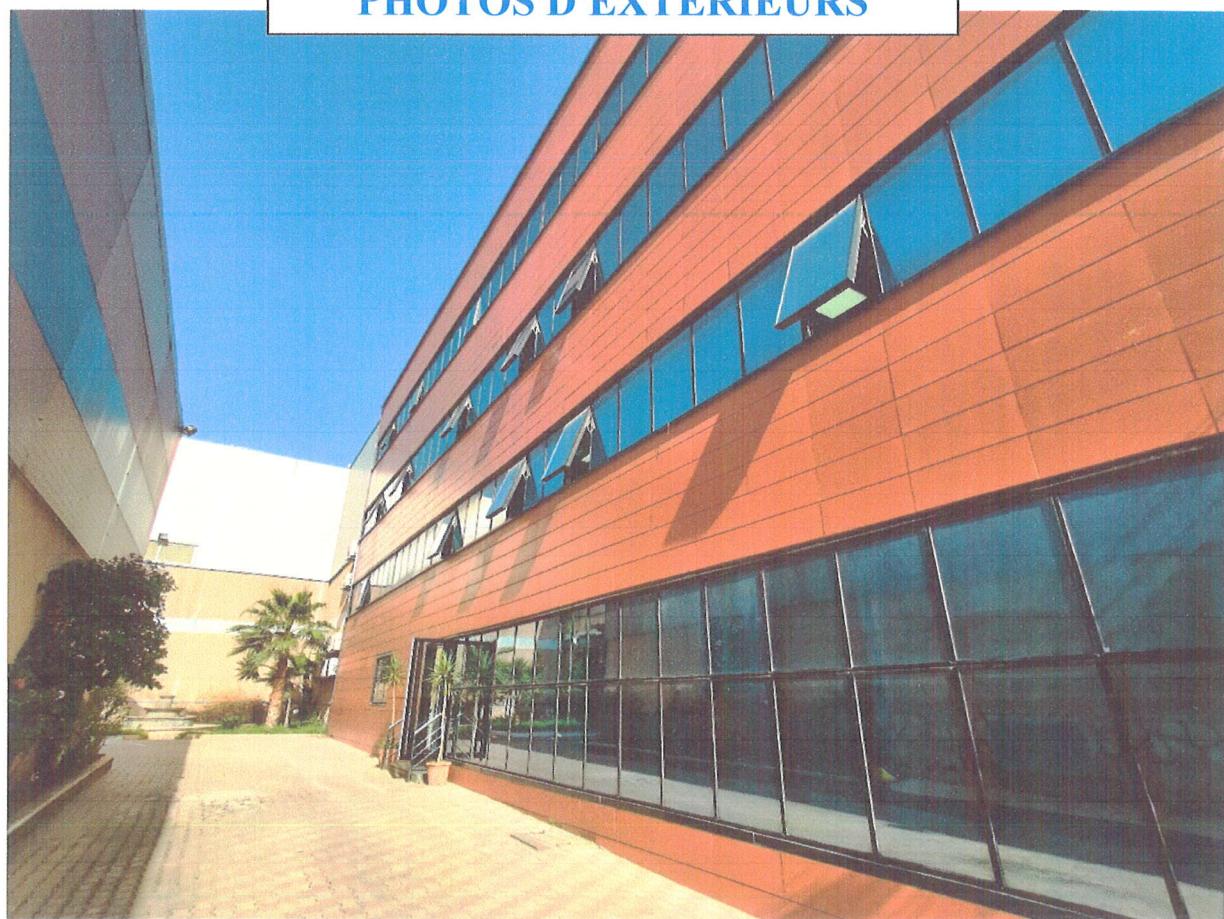


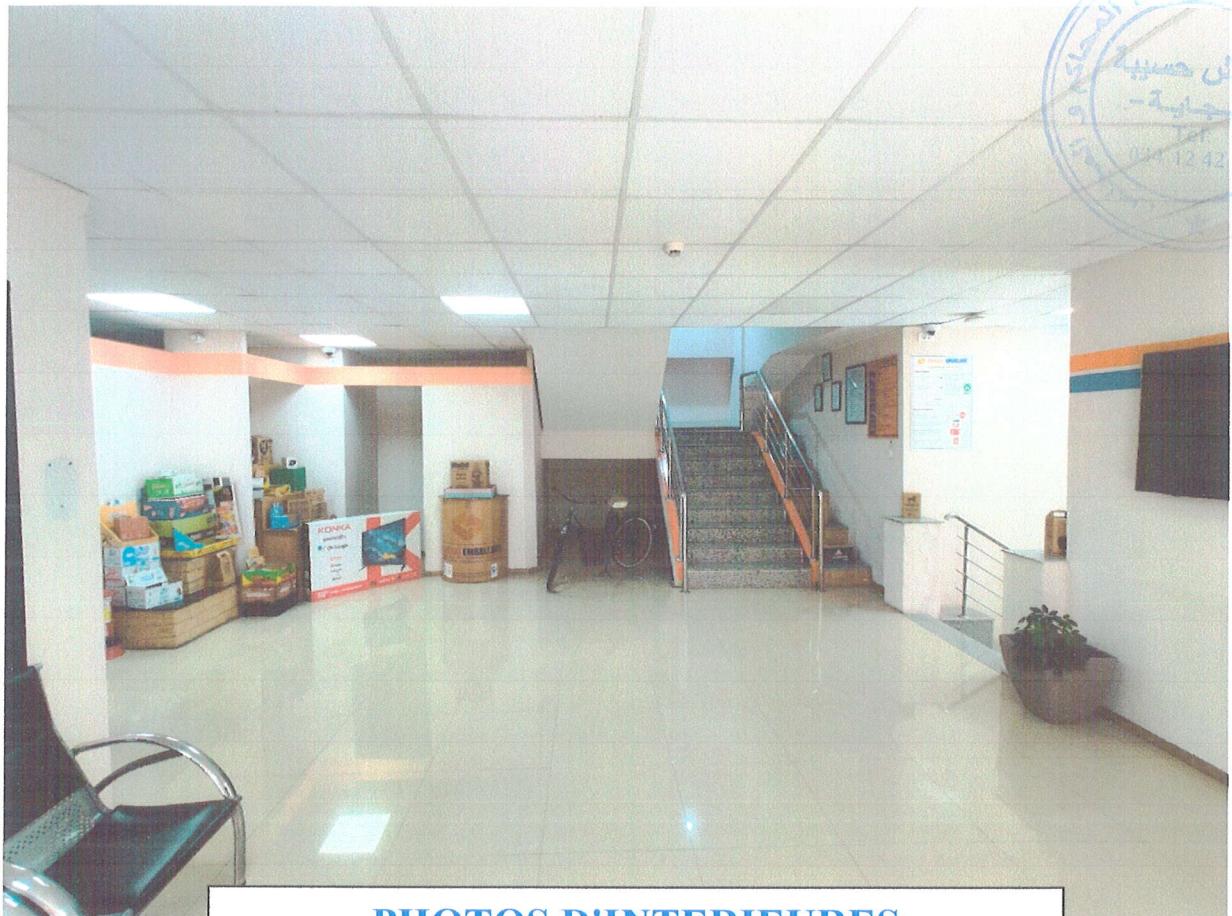
PHOTOS D'EXTERIEURS



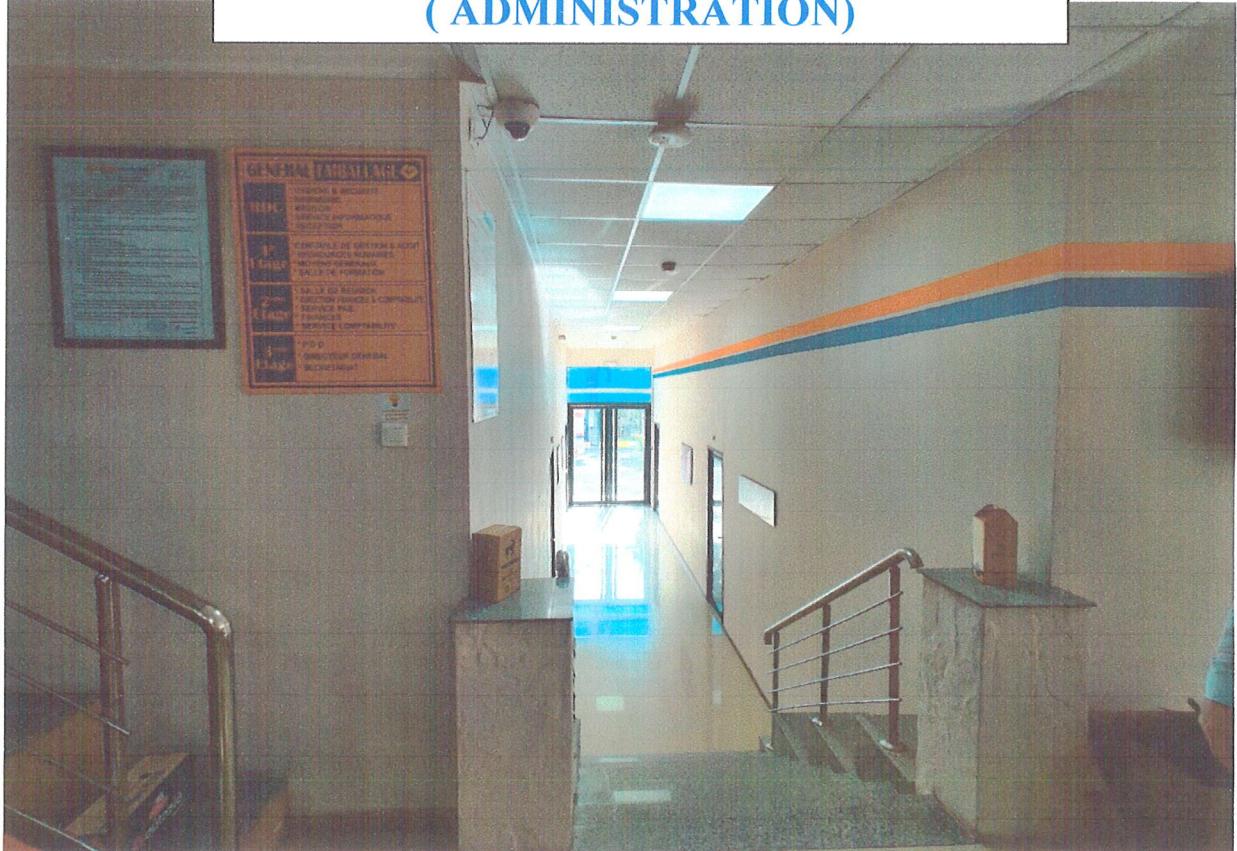


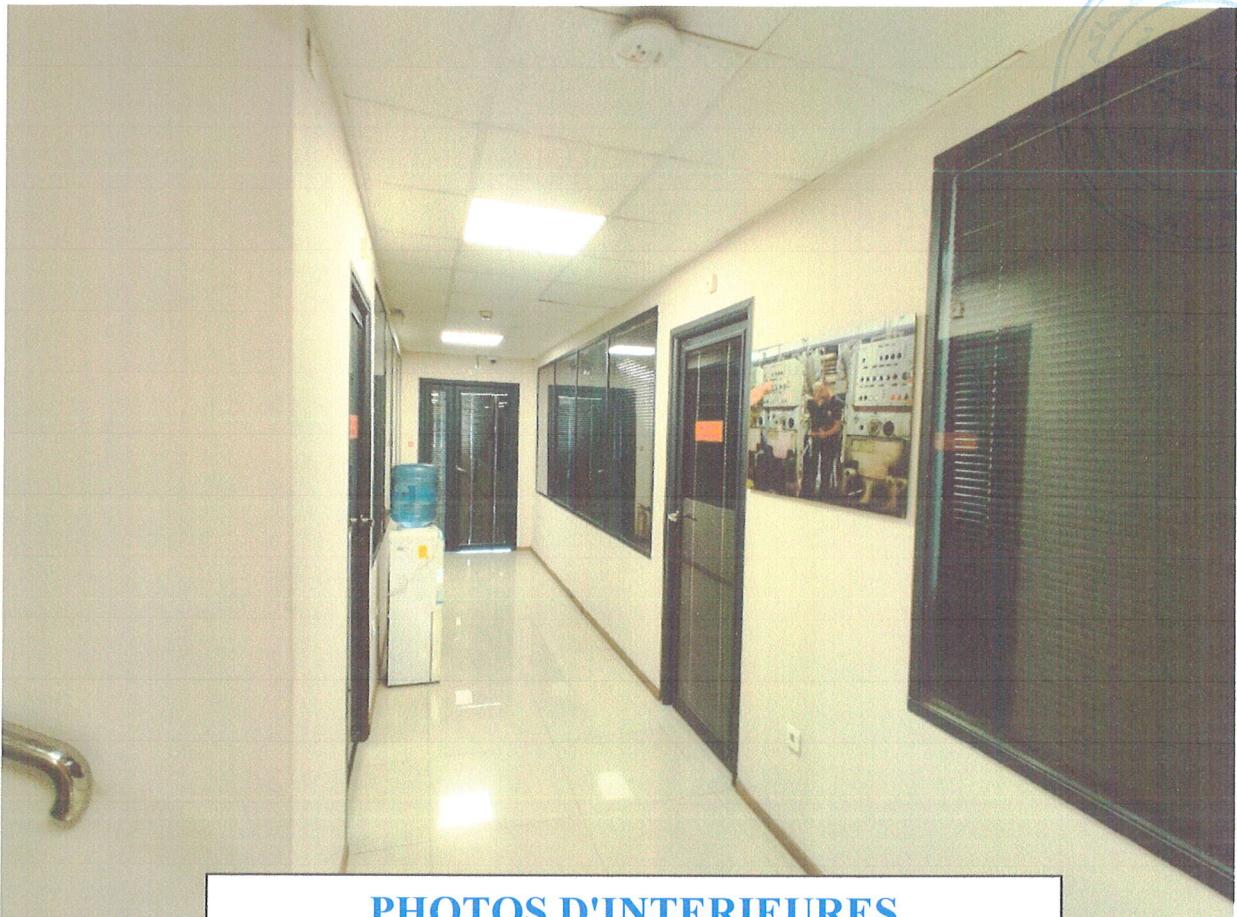
PHOTOS D'EXTERIEURS





**PHOTOS D'INTERIEURES
(ADMINISTRATION)**



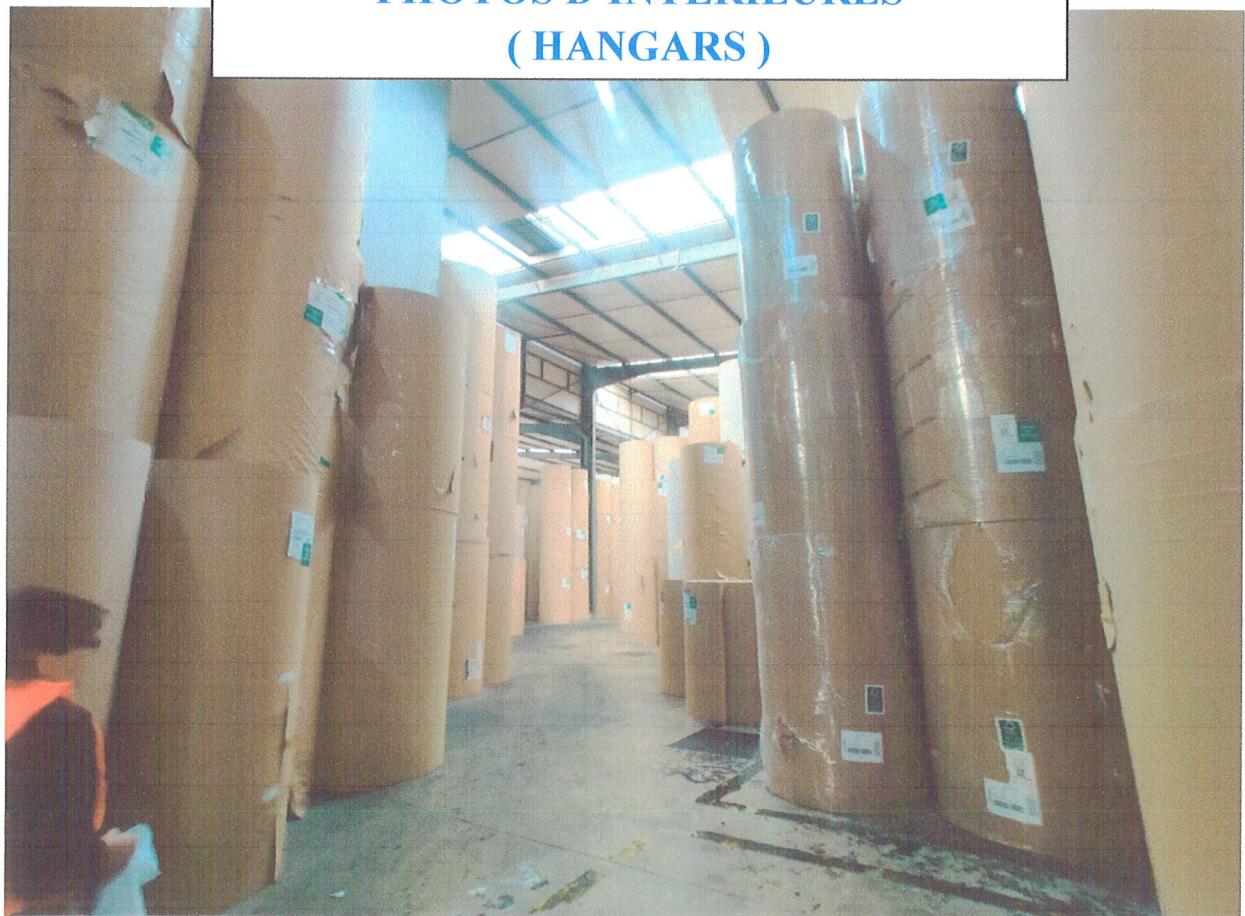


**PHOTOS D'INTERIEURES
(ADMINISTRATION)**



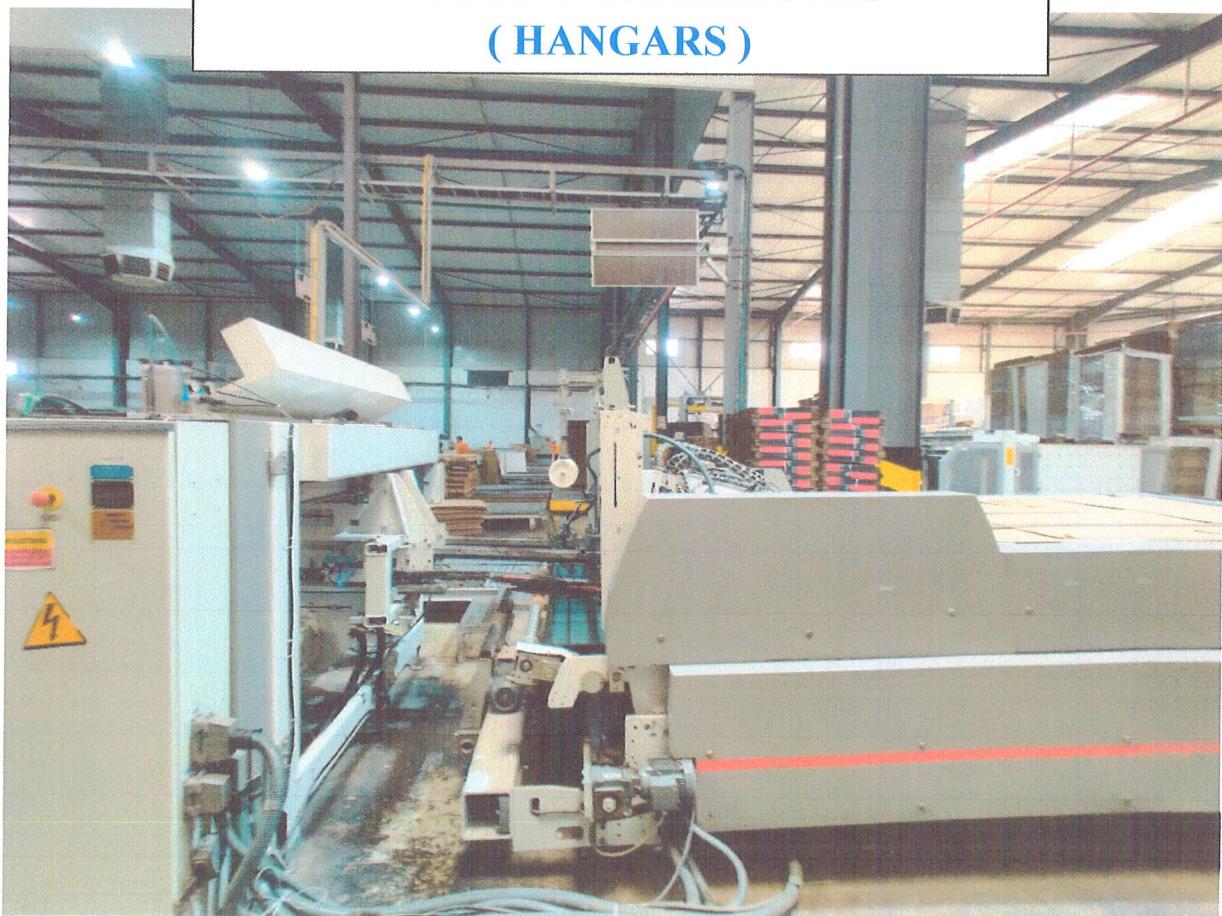


**PHOTOS D'INTERIEURES
(HANGARS)**





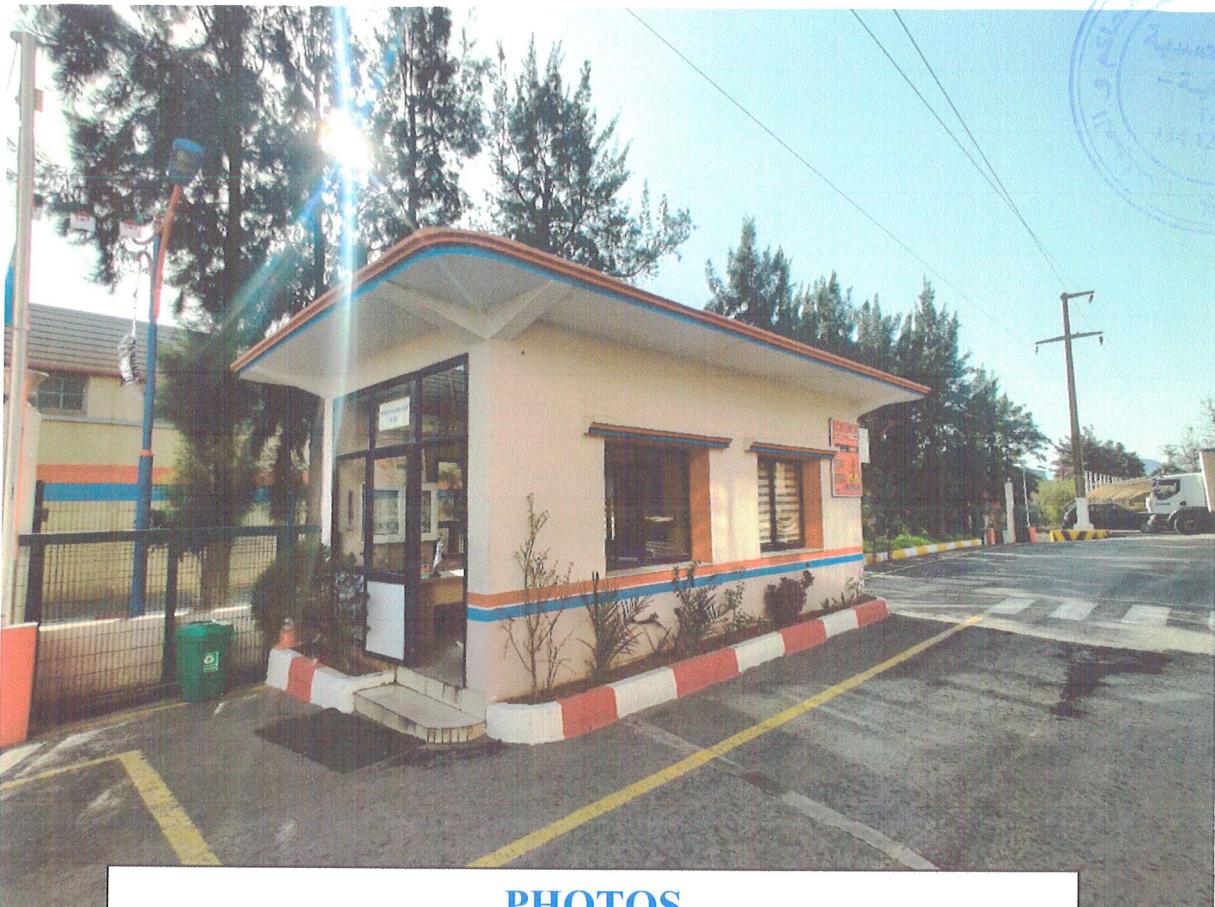
PHOTOS D'INTERIEURES
(HANGARS)



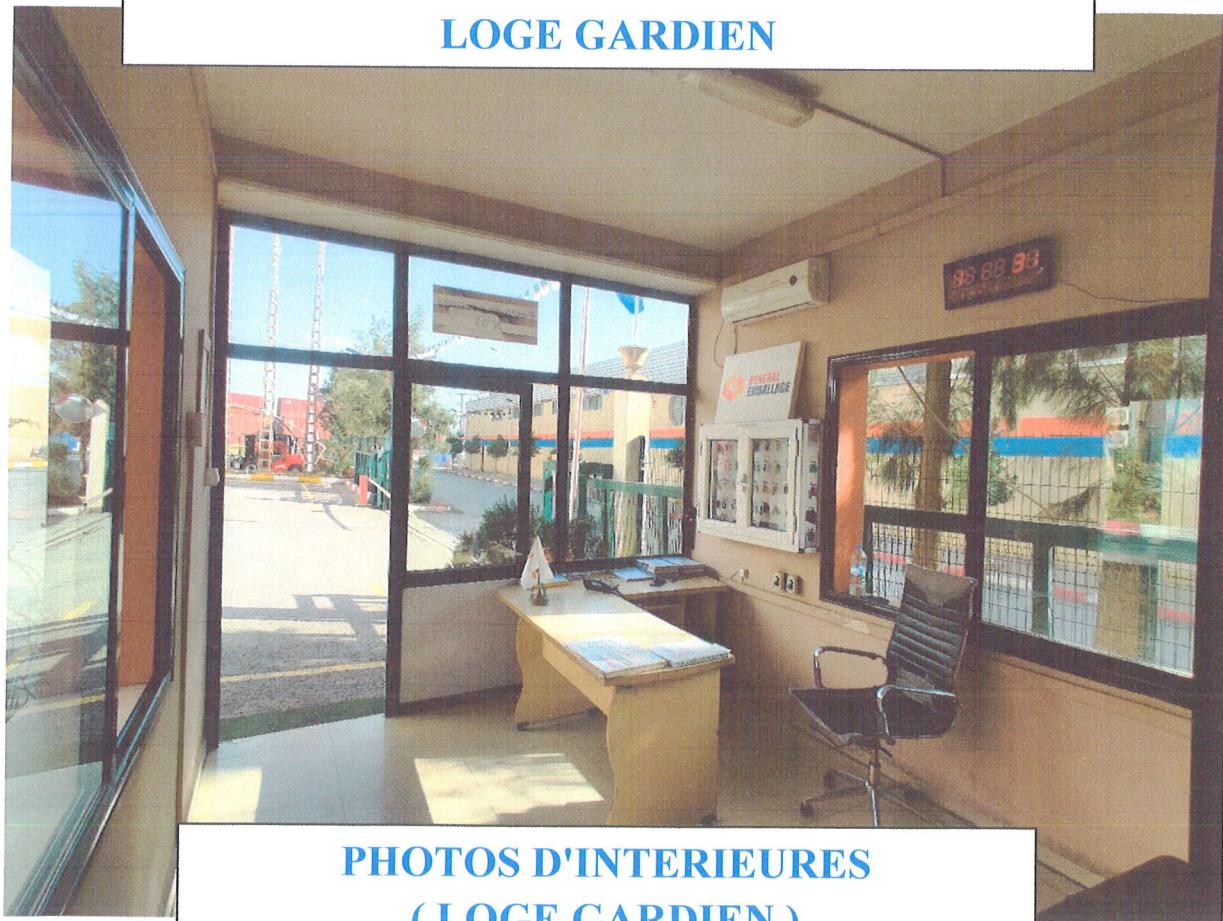


PHOTOS D'INTERIEURES
(HANGARS)



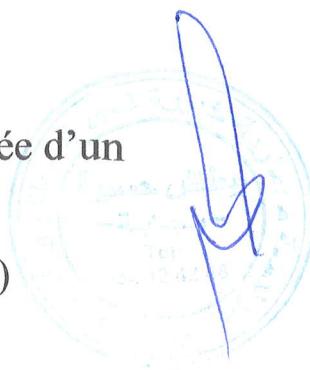


PHOTOS
LOGE GARDIEN



PHOTOS D'INTERIEURES
(LOGE GARDIEN)

- * L'environnement immédiat est une zone industrielle, constituée d'un ensemble d'usines et des unités de productions.
- * Toutes les commodités existent (Eau, électricité, gaz etc)
- * Le terrain bénéficie d'un accès facile par RN 26.



A- EVALUATION d'un Terrain + unité de production de carton ondulé

A/ PARTIE TITRE :

1- EVALUATION DU TERRAIN :

L'assiette du terrain de La nouvelle unité est composée de six Ilots :

- le premier Ilot n°601 doté d'une superficie de **968 m²**.
- le deuxième Ilot n°602 doté d'une superficie **1530 m²**
- le troisième Ilot n°603 doté d'une superficie de : **2233 m²**
- le quatrième Ilot n°650 doté d'une superficie de : **165 m²**
- le cinquième Ilot n°652 doté d'une superficie de : **1000 m²**
- le sixième Ilot n°653 doté d'une superficie de : **160 m²**

Donc :la superficie totale du terrain titré de la nouvelle unité est de :

$$S=6\ 056,00\ m^2$$

- * La valeur du terrain est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

S= surface totale du terrain : 6 056,00 m²

- Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de

BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune de AKBOU est classée dans la catégorie 03.



* Le terrain objet de l'évaluation est situé au lieu dit "ZAC TAHARACHT", Commune d'AKBOU, wilaya de BEJAIA.

* Nous évaluons le m² entre 34 000,00 DA et 38 000,00 DA/m²

Kz: coefficient de zone 01
Ksz: coefficient de sous zone: B } Coefficient de zone et sous zone =1,1

Pr:prix de référence: 38 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz

*** LA VALEUR DU TERRAIN:**

Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb (prix de base)= Pr x Kz x Ksz
- Pb (prix de base)= 38 000,00 DA x 1 x 1,1
- Pb (prix de base)= 41 800,00 DA/m²

*** DONC**

$$- V = Pb \times S$$

$$- V = 41 800,00 \text{ DA} \quad \times \quad 6 056 \text{ m}^2 = \textcolor{blue}{253 140 800,00 \text{ DA}}$$

La valeur vénale du terrain = **253 140 800,00 DA**

**Soit en lettre : DEUX CENT CINQUANTE TROIS MILLIONS
CENT QUARANTE MILLE HUIT CENT DINARS EN TOUTES
TAXES COMPRISES.**

B/ PARTIE NON TITRE : est composé de :

Ilot n° 317 Section 04 d'une superficie de 11 644 m²

1- EVALUATION DU TERRAIN

* La valeur du terrain est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

S= surface totale du terrain : 11 644,00m²

- Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune d'AKBOU est classée dans la catégorie 03.

* Le terrain objet de l'évaluation est situé au lieu dit "ZAC TAHARACHT", Commune d'AKBOU, wilaya de BEJAIA.

* Nous évaluons le m²entre **34.000,00 DA** et **38 000,00 DA**.

Kz: coefficient de zone 01

Ksz: coefficient de sous zone: B } Coefficient de zone et sous zone =1,1

Pr:prix de référence: 38 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz



*** LA VALEUR DU TERRAIN NON TITRE :**

La valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb (prix de base)= Pr x Kz x Ksz
- Pb (prix de base) = 38 000,00 DA x 1 x 1,1
- Pb (prix de base) = 41 800,00 DA/m²

*** DONC**

- V= Pb x S
- V= 41 800,00 DA x 11 644,00 m² =**486 719 200,00 DA**

La valeur vénale du terrain non titré = **486 719 200,00**

Soit en lettre: QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX MILLIONS SEPT CENT DIX NEUF MILLE DEUX CENT DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.

PARTIE TITRE : « BATI »

1-EVALUATION DES HANGARS (CONSTRUCTION EN CHARPENTE METALLIQUE):

Bloc A : Superficie = **6151,90 m²**

Bloc C : Superficie = **308,00 m²**

Bloc D : Superficie = **3717,70 m²**

Bloc G : Superficie = **1620,00 m²**

Bloc F : Superficie = **530,45 m²**

SUPERFICIE TOTALE HANGARS = 12 328,05 m²

* La valeur vénale des hangars est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

S= surface totale des hangars : 12 328,05 m²

Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune de AKBOU est classée dans la catégorie 03.

* Nous évaluons le m² entre 109 000,00 DA et 125 000,00 DA/m²

Kz: coefficient de zone 01
Ksz: coefficient de sous zone: B } Coefficient de zone et sous zone =1,1

Pr: prix de référence: 109 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz

*** LA VALEUR DES 'HANGARS :**

Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb (prix de base)= Pr x Kz x Ksz
- Pb (prix de base) = 109 000,00 DA x1 x1,1
- Pb (prix de base) = 119 900,00 DA/m²

* DONC,



$$- V = Pb \times S$$

$$- V = 119\,900,00 \text{ DA} \quad \times \quad 12\,328,00 \text{ m}^2 = \textcolor{blue}{1\,478\,127\,200,00 \text{ DA}}$$

La valeur vénale des hangars = **1 478 127 200,00 DA**

Soit en lettre: **UN MILLARD QUATRE CENT SOIXANTE DIX HUIT MILLIONS CENT VINGT SEPT MILLE DEUX CENT DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.**

2 -EVALUATION DE L'ADMINISTRATION (CONSTRUCTION EN DUR) :

* La valeur du Bâti est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

S= surface totale du bâti : 1162,00 m²

Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune d'AKBOU est classée dans la catégorie 03.

* Nous évaluons le m² entre 66 000,00 DA et 76 000,00 DA/m²

Kz: coefficient de zone 01 }
Ksz: coefficient de sous zone: B } Coefficient de zone et sous zone =1,1

Pr:prix de référence: 66 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz



*** LA VALEUR DE BATI :**

Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :

- Pb (prix de base)= $P_r \times K_z \times K_{sz}$
- Pb (prix de base) = 66 000,00 DA $\times 1 \times 1,1$
- Pb (prix de base) = 72 600 000,00 DA/m²

*** DONC,**

- $V = Pb \times S$
- $V = 72\,600,00 \text{ DA} \quad \times \quad 1\,162 \text{ m}^2 = \textcolor{blue}{84\,361\,200,00 \text{ DA}}$

La valeur vénale de l'administration = **84 361 200,00 DA**

Soit en lettre: QUATRE VINGT QUATRE MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE ET UN MILLE DEUX CENT DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.

3 -EVALUATION DES BATIMENTS ANNEXE :(Local technique+ bâche à eau +loge de gardien + groupe électrogène

- Local Technique : $S= 185,00 \text{ m}^2$
- Loge de gardien : $S= 11,00 \text{ m}^2$
- Local groupe électrogène : $S=59,45 \text{ m}^2$

SURFACE TOTALE DES BATIMENTS ANNEXES : 255,45 m²

* La valeur du Bâti est la résultante du prix de base auquel est appliqué un ensemble de coefficients :

S= surface totale Annexes : 255,45 m²

Conformément au barème de référence pratiqué pour les immeubles bâti et non bâti établie par la direction des impôts de la wilaya de BEJAIA pour la période 2023/2024, la Commune de AKBOU est classée dans la catégorie 03.

* Nous évaluons le m² à 23 000DA/m²

Kz: coefficient de zone 01 } Coefficient de zone et sous zone =1,1
Ksz: coefficient de sous zone: B }

Pr:prix de référence: 23 000,00 DA

Pb: prix de base : Pr x Kz x Ksz

*** LA VALEUR DU BATI:**

- Conclusion la valeur vénale ainsi évaluée est :
- Pb (prix de base)= Pr x Kz x Ksz
- Pb (prix de base) = 23 000,00 DA x 1 x 1,1
- Pb (prix de base) = 25 300,00 DA/m²

* DONC,

$$- V = Pb \times S$$

$$- V = 25\ 300,00 \text{ DA} \quad \times \quad 255,45 \text{ m}^2 \quad = \quad \textcolor{blue}{6\ 462\ 885,00 \text{ DA}}$$



La valeur vénale des bâtiments annexes= **6 462 885,00 DA**

Soit en lettres: SIX MILLIONS QUATRE CENT SOIXANTE DEUX MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT CINQ DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.

4 -EVALUATION DU MUR DE CLOTURE :

L'évaluation du mur de clôture est déterminée suivant le prix du marché de cette région (AKBOU au lieu dit ZAC TAHARACHT)

- Mur de clôture **464,50 ml**
- Cout du ml **32 000,00 DA/ ml**

La valeur vénale du mur de clôture = La longueur du mur x Le cout du ml

$$V = 464,50 \text{ ml} \times 32\ 000 \text{ DA/ ml} = 14\ 864\ 000,00 \text{ DA}$$

La valeur vénale du mur de clôture = **14 864 000,00 DA**

Soit en lettres: QUATORZE MILLIONS HUIT CENT SOIXANTE QUATRE MILLE DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.

*** RECAPE:**

I-PARTIE TITRE :



- La valeur vénale du terrain 253 140 800,00DA
- La valeur vénale des hangars 1 478 127 200,00 DA
- La valeur vénale du bloc Administratif 84 361 200,00 DA
- La valeur vénale des bâtiments Annexe 6 462 885,00 DA
- La valeur vénale du mur de clôture 14 864 000,00 DA

la valeur vénale du bien immobilier (nouvelle unité) = La valeur vénale du terrain+ La valeur vénale des hangars+ La valeur vénale du bloc Administratif+ La valeur vénale des bâtiments Annexes+ La valeur vénale du mur de clôture

$$V= 253\,140\,800 \text{ DA} + 1\,478\,127\,200 \text{ DA} + 84\,361\,200,00 \text{ DA} + 6\,462\,885,00 \\ + 14\,864\,000,00 \text{ DA}$$

$$V= 1\,836\,956\,085 ,00 \text{ DA}$$

La valeur vénale du bien immobilier (nouvelle unité) = **1 836 956 085 ,00 DA**

Soit en lettre: **UN MILLARD HUIT CENT TRENTÉ SIX MILLIONS NEUF CENT CINQUANTE SIX MILLE QUATRE VINGT CINQ DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISÉS.**

PARTIE NON TITRE :



- La valeur vénale du terrain 486 719 200,00DA

- Soit en lettre: QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX
MILLIONS SEPT CENT DIX NEUF MILLE DEUX CENT
DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISÉS

• * **RECAPE GENERALE :**

○ **I-PARTIE TITRE :**

La valeur vénale du bien immobilier (ancienne unité) = **2 728 404 148 DA**

La valeur vénale du bien immobilier (nouvelle unité) = **1 836 956 085 ,00**

Donc :

La valeur vénale du bien immobilier =

La valeur vénale de l'ancienne unité de fabrication de carton ondulé + la valeur vénale de la nouvelle unité de fabrication de carton ondulé

$$V = 2 728 404 148,00 + 1 836 956 085,00$$

$$V = 4 565 360 233,00$$

La valeur vénale du bien immobilier de la partie titré de l'unité de fabrication de carton ondulé au lieu-dit TAHARACHT commune d'AKBOU = **4 565 360 233,00 DA**

Soit en lettre: **QUATRE MILLARD CINQ CENT SOIXANTE CINQ MILLIONS TROIS CENT SOIXANTE MILLE DEUX CENT TREnte TROIS DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISES.**

○ **I-PARTIE NON TITRE :**

La valeur vénale du terrain non titré = **486 719 200,00 DA**

**Soit en lettre: QUATRE CENT QUATRE VINGT SIX
MILLIONS SEPT CENT DIX NEUF MILLE DEUX CENT
DINARS EN TOUTES TAXES COMPRISÉS.**

BEJAIA LE : 12/11/2024

L'EXPERT

