

**RECUEIL DE TEXTES
RELATIFS A LA PROMOTION IMMOBILIERE**

SOMMAIRE

1	DÉCRET LÉGISLATIF N° 93-03 DU 1 ^{er} MARS 1993 RELATIF A L'ACTIVITE IMMOBILIERE	2
2	DECRET EXECUTIF N° 94-58 DU 7 MARS 1994 RELATIF AU MODELE DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS APPLICABLE EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE	9
3	DÉCRET EXÉCUTIF N° 97- 406 DU 03 NOVEMBRE 1997 PORTANT CRÉATION DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE	18
4	ARRETE INTERMINISTERIEL N° 02 DU 11 AVRIL 1998, PORTANT MODELE - TYPE DE CAHIER DES CHARGES RELATIF A L'EXONERATION DE L'I.R.G ET DE L'I.B.S APPLICABLES AUX BENEFICES TIRES DES ACTIVITES DE REALISATION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET PROMOTIONNELS	24
5	ARRÊTÉ INTERMINISTÉRIEL DU 15 MARS 1998 FIXANT LES MODALITÉS D'APPLICATION DU DECRET EXECUTIF N° 97-308 DU 4 OCTOBRE 1994 DÉFINISSANT LES RÈGLES D'INTERVENTION DE LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT EN MATIÈRE DE SOUTIEN FINANCIER DES MÉNAGES	27
6	ARRETE INTERMINISTERIEL DU 15 NOVEMBRE 2000 FIXANT LES MODALITES D'APPLICATION DU DECRET EXECUTIF N° 94-308 DU 04 OCTOBRE 1994 EN MATIERE D'AIDES FINANCIERES A L'ACCESSION A LA PROPRIETE	32
7	ARRETE INTERMINISTERIEL DU 9 AVRIL 2002 MODIFIANT ET COMPLEMENT L'ARRETE INTERMISTERIEL DU 15 NOVEMBRE 2000 FIXANT LES MODALITES D'APPLICATION DU DECRET EXECUTIF N° 94-308 DU 4 OCTOBRE 1994, DEFINISSANT LES REGLES D'INTERVENTION DE LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT EN MATIERE DE SOUTIEN FINANCIER DES MENAGES	35
8	DECRET N° 83-666 DU 12 NOVEMBRE 1983 FIXANT LES REGLES RELATIVES A LA COPROPRIETE ET A LA GESTION DES IMMEUBLES COLLECTIFS	37

**DÉCRET LÉGISLATIF N° 93-03 DU 1^{er} MARS 1993
RELATIF A L'ACTIVITE IMMOBILIERE**

Le Président du Haut Conseil d'État

- Vu la constitution et notamment ses articles 115 et 117;
- Vu la proclamation du 14 janvier 1992 instituant le Haut Comité d'Etat;
- Vu la délibération n° 92-02 /HCE du 14 avril 1992 relative aux décrets à caractère législatif;
- Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966 portant code de procédure civile, modifiée et complétée;
- Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966 portant code pénal, modifiée et complétée;
- Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée;
- Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce, modifiée et complétée;
- Vu l'ordonnance n°76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière ;
- Vu la loi n° 80-07 du 09 Août 1980 relative aux assurances ;
- Vu la loi n° 81-01 du 07 Février 1981, modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics;
- Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière;
- Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire;
- Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques;
- Vu la loi n° 88-25 du 12 janvier 1988 relative à l'orientation des investissements économiques privés nationaux;
- Vu la loi n° 88-27 du 12 janvier 1988 portant organisation du notariat;
- Vu la loi n° 89-12 du 5 juillet 1989 relative aux prix ;
- Vu la loi n° 90-22 du 18 Août 1990 relative au registre de commerce ;
- Vu la loi n° 90-25 du 18 Novembre 1990 portant orientation foncière ;
- Vu la loi n° 90 - 29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme;
- Vu la loi n° 90 - 30 du 1^{er} décembre 1990 portant loi domaniale;

Promulgue le décret législatif dont la teneur suit :

Art. 1^{er}: Le présent décret législatif a pour objet de définir le cadre général relatif à l'activité immobilière.

CHAPITRE I DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Art. 2: L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des actions concourant à la réalisation ou à la rénovation des biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction des besoins propres.

Les biens immobiliers concernés peuvent être des locaux à usage d'habitation ou des locaux destinés à abriter une activité professionnelle, industrielle ou commerciale.

Art. 3: Toute personne physique ou morale qui exerce les activités visées à l'article 2 ci-dessus est appelée promoteur immobilier.

Les promoteurs immobiliers sont réputés commerçants, à l'exclusion de ceux réalisant des opérations de promotion immobilière pour la satisfaction de leurs besoins propres ou de ceux de leurs adhérents.

Art. 4: Outre les dispositions prévues en la matière par l'article 2 de l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce susvisée, sont réputés acte de commerce par leur objet :

- toutes activités d'acquisition et d'aménagement d'assiettes foncières en vue de leur vente ou de leur location,
- toutes activités d'intermédiation dans le domaine de l'immobilier et notamment la vente ou la location des biens immobiliers,
- toutes activités d'administration ou de gestion immobilière pour compte

Art. 5: Sont également soumises aux dispositions du présent décret législatif, les activités de promotion immobilière des sociétés civiles immobilières lorsque celles-ci ne portent pas sur la satisfaction des besoins propres de leurs membres.

Art. 6: L'exercice des activités objet des articles 2, 3, 4 et 5 ci-dessus est ouvert, conformément à la législation en vigueur, et dans les conditions définies par le présent décret législatif, à toute personne physique ou morale ayant la capacité juridique d'effectuer des actes de commerce.

Art. 7: Peuvent être éligibles à l'aide de l'Etat, selon les formes et conditions légales en vigueur ou à fixer, les activités de promotion immobilière visant à la réalisation de logements à caractère social destinés à la vente ou à la location..

Un cahier des charges, liant le bénéficiaire, précisera les obligations attachées à l'aide et les sanctions y afférentes.

CHAPITRE II DE LA RELATION PROMOTEUR – ACQUEREUR

Art. 8: Sous réserve des dispositions prévues ci-après relatives à la vente sur plans, les transactions portant sur un immeuble ou une fraction d'immeuble demeurent régies par la législation en vigueur et notamment les dispositions du code civil en la matière.

Avant toute livraison de l'immeuble à l'acquéreur, le promoteur est tenu d'exiger des architectes et entrepreneurs chargés de la réalisation des ouvrages, l'attestation d'assurance répondant de leur responsabilité civile décennale édictée par les dispositions du code civil, notamment son article 554, et conformément à la loi relative aux assurances, notamment ses articles 94 à 99.

La copie de l'assurance visée à l'alinéa précédent est notifiée aux acquéreurs au plus tard le jour de la prise de possession de l'immeuble. Faute de quoi, et outre les dispositions prévues par la loi en la matière, la responsabilité civile du promoteur est engagée.

Art. 9: Sous réserve de présenter des garanties techniques et financières suffisantes, telles que prévues par les articles 10, 11, 17, et 18 ci-dessous, un promoteur immobilier peut céder à un acquéreur un immeuble ou une fraction d'immeuble avant achèvement. Dans ce cas, la transaction est formalisée par un contrat de vente sur plans, régi par les dispositions prévues au présent chapitre.

Art. 10: Le contrat de vente sur plans, dont le modèle est déterminé par voie réglementaire, doit, à peine de nullité, comporter, outre les formules habituelles:

- les éléments justificatifs de l'obtention des autorisations de construire prévues par la réglementation en vigueur,
- la description et la consistance de l'immeuble ou fraction d'immeuble vendus,
- les délais de livraison et les pénalités de retard y afférentes en cas de non respect,
- le prix prévisionnel et les modalités de sa révision éventuelle,
- les condition et modalités de paiement,
- la nature des garanties légales, garantie de bonne fin et autres garanties données par le promoteur à l'acquéreur, en contrepartie des avances, acomptes et paiements fractionnés, prévus au contrat et à l'appui des autres engagements contractuels.

Le contrat – modèle ¹ peut, par ailleurs, être complété par toutes autres clauses particulières jugées nécessaires par les parties, sans toutefois

¹ Le Journal Officiel n° 80 du 5 décembre 1993 a, dans un rectificatif, précisé qu'à l'article 10, dernier paragraphe, au lieu de: "le contrat - type peut par ailleurs à celles prévues dans le contrat - type tel que fixé par voie réglementaire", il faut lire: "le contrat - modèle peut par ailleurs à celles prévues dans le contrat - modèle tel que fixé par voie réglementaire".

que les garanties contractuelles puissent être inférieures à celles prévues dans le contrat - modèle tel que fixé par voie réglementaire.

Art. 11: Pour les opérations de vente sur plans, le promoteur est tenu de couvrir ses engagements par une assurance obligatoire prise auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle prévu par la législation en vigueur.

L'attestation de garantie est obligatoirement annexée au contrat prévu à l'article 10 ci-dessus.

Art.12: Le contrat de vente sur plans est établi en la forme authentique et est soumis aux formalités légales d'enregistrement et de publicité. Il porte, à la fois, sur la construction et le terrain sur lequel l'ouvrage est édifié.

Art. 13: Le contrat prévu à l'article 12 ci-dessus est complété par un procès-verbal dressé contradictoirement, en la même étude notariale, pour constater la prise de possession par l'acquéreur et la livraison de l'immeuble achevé par le promoteur, en conformité avec les engagements contractuels.

Lorsque la vente porte sur un immeuble divisé en fractions, le procès-verbal prévu à l'alinéa ci-dessus est accompagné du descriptif de division de la copropriété, établi à la diligence du promoteur, conformément à la réglementation en vigueur.

Art. 14: La prise de possession de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble par l'acquéreur ne peut avoir lieu qu'après délivrance du certificat de conformité prévu par la loi n° 90-29 du 19 décembre 1990 susvisée. La prise de possession et le certificat de conformité n'ont, cependant, pas d'effet exonératoire de la responsabilité civile encourue, ni de la garantie de parfait achèvement de l'ouvrage, à laquelle est tenu le promoteur pendant un délai d'un an.

Art. 15: Les délais nécessaires à l'exécution des travaux de réparation des vices apparents et/ou au bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment sont fixés par le contrat visé aux articles 9 et 10 ci-dessus.

Art. 16: Toute faillite d'un promoteur qui aura procédé à la vente sur plans confère, de droit, à la masse des acquéreurs, un privilège de premier rang.

Art. 17: Toute défaillance ou incapacité matérielle d'un promoteur, dûment constatée par huissier, et persistant malgré mise en demeure, confère à la masse des acquéreurs le pouvoir de poursuivre l'achèvement des constructions par tous moyens de droit, aux frais et en lieu et place du promoteur défaillant.

Art. 18: Sans préjudice des dispositions en vigueur des codes civil et pénal relatives à l'application des dispositions contenues dans le présent chapitre, toute clause du contrat qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité ou les garanties prévues aux articles 11 et 14 et celles

prévues par la législation en vigueur, ou d'en limiter la portée, soit en écartant, soit en limitant la solidarité des sous-traitants du promoteur, est réputée nulle et non écrite.

Art. 19: Outre l'obligation prévue à l'article 11 ci-dessus, le promoteur immobilier est tenu, par ailleurs, de se garantir contre tous risques dont il doit répondre en sa qualité de promoteur.

CHAPITRE III DE LA RELATION BAILLEUR – LOCATAIRE

Art. 20: Les articles 471, 472, 473, 474 et 509 ainsi que les articles 514 à 537 de l'ordonnance n°75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, relatifs au droit de maintien dans les lieux, ne sont pas applicables aux baux à usage d'habitation conclus postérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif.

Les renouvellements des baux conclus antérieurement à la date de promulgation du présent décret législatif restent soumis à la législation antérieure applicable aux dits baux.

Art. 21: Les rapports entre bailleurs et locataires sont formalisés, obligatoirement, par un contrat de location, conforme au modèle déterminé par voie réglementaire, et établi par écrit, avec date certaine.

Toute contravention à cette obligation par le bailleur est sanctionnée conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Par ailleurs, et sans préjudice des sanctions encourues par le bailleur pour défaut de contrat, toute quittance détenue par un occupant confère à ce dernier un droit au bail pour une durée d'une année à compter de la date du constat de la contravention.

Art. 22: Lorsqu'un bail régulièrement passé arrive à échéance, le locataire est tenu de quitter les lieux.

Art. 23: Lorsqu'une personne morale, bailleur, décide de vendre, par fractions, l'immeuble dont elle est propriétaire, l'occupant légal de la fraction mise en vente bénéficie du droit de préemption pour son acquisition. L'intention de vente précisant notamment le prix de cession demandé, doit être notifiée, par lettre recommandée avec accusé de réception, à l'occupant, qui est tenu de répondre dans un délai ne pouvant excéder un mois.

Passé ce délai, le droit de préemption est réputé sans effet.

CHAPITRE IV DE LA COPROPRIETE

Art. 24: L'administration en copropriété des immeubles collectifs ou groupement d'habitations doit obéir au règlement de copropriété opposable à l'ensemble des copropriétaires.

Art. 25: Nonobstant les dispositions des articles 756 bis 2 et 756 bis 3 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, la mise en œuvre de l'administration de la copropriété peut être diligentée par au moins un des copropriétaires.

Le copropriétaire diligent est habilité à exercer les attributions relevant des organes de la copropriété pour assurer la conservation et la gestion de l'immeuble dans les parties communes, aux conditions fixées par le règlement de la copropriété.

Art. 26: Les modalités de gestion de la copropriété prévues à l'article 25 ci-dessus sont constatées sur simple ordonnance sur pied de requête, signée par le président du tribunal territorialement compétent, à la demande du copropriétaire diligent.

Les actes de gestion et d'administration sont, dès lors, opposables aux autres copropriétaires et occupants, dans les conditions prévues par la législation en vigueur applicable à la copropriété.

L'habilitation prévue à l'alinéa 2 de l'article 25 ci-dessus ne prend fin que par la mise en œuvre de l'organisation de la copropriété telle que définie par les articles 743 à 772 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, portant code civil et des textes subséquents.

CHAPITRE V DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Art. 27: Les actes administratifs d'attribution, de location ou de cession des ex—biens vacants, établis conformément à la législation qui leur était applicable, ne sont pas invalidés du fait de l'annulation des actes et décisions à l'origine du classement desdits biens en tant que biens vacants.

A ce titre et selon le cas :

pour toute cession réalisée en application de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 modifiée et complétée susvisée, l'administration n'est tenue qu'au versement à l'ancien propriétaire du montant du prix réel de la vente, augmenté le cas échéant, de la contre valeur des réductions consenties par l'Etat aux ayants droit et des intérêts légaux encourus.

Pour les occupants légaux à titre de locataires, leur droit au maintien dans les lieux est opposable à l'ancien propriétaire qui succède ainsi à la qualité de bailleur assumée par l'organisme ou le service public détenteur du bien.

Art. 28: Le présent décret législatif et notamment les dispositions des articles 21 et 24 ci-dessus seront précisés, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

Art. 29: Les opérations de promotion immobilière, engagées dans les conditions et formes prévues par la loi n° 86-07 du 04 mars 1986 susvisée, bénéficient des dispositions du présent décret législatif, sauf droits acquis des parties et des tiers.

Art. 30: Nonobstant les dispositions de l'article 29 ci-dessus, toutes les dispositions contraires au présent décret législatif sont abrogées, notamment la loi n° 86-07 du 04 mars 1986 susvisée.

Art. 31: Toute infraction prévue et réprimée par le code pénal et dont les faits constitutifs résultent de l'inobservation de l'une des dispositions du présent décret législatif est sanctionnée par la peine correspondante, avec application de droit des circonstances aggravantes lorsque les faits ont pour auteur le promoteur.

Art. 32: Le présent décret législatif sera publié au journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 1^{er} mars 1993.

Ali KAFI

**DECRET EXECUTIF N° 94-58 DU 7 MARS 1994
RELATIF AU MODELE DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS APPLICABLE EN
MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE**

Le Chef du Gouvernement

Sur le rapport du Ministre de l'Habitat

- Vu la constitution notamment les articles 81-4° et 116 (alinéa 2) ;
- Vu la plate-forme portant consensus national sur la période transitoire ;
- Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 modifiée et complétée portant code civil ;
- Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975 modifiée et complétée portant code de commerce ;
- Vu la loi n° 80-07 du 9 août 1980 relative aux assurances ;
- Vu la loi n° 88-27 du 12 juillet 1988 portant organisation du notariat ;
- Vu la loi n° 90-29 du 1^{er} décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- Vu le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993 et notamment son article 131 ;
- Vu le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif l'activité immobilière ;
- Vu le décret présidentiel n°94-44 du 31 janvier 1994 portant reconduction du Chef du Gouvernement dans ses fonctions.
- Vu le décret présidentiel n°94-45 du 31 janvier 1994 portant reconduction dans leurs fonctions, des membres du gouvernement.

DECRETE

Art. 1: Conformément aux dispositions prévues par l'article 10 du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 susvisé, les opérations de vente sur plans sont formalisées par acte authentique conformément au modèle annexé au présent décret.

Art. 2: Le modèle de contrat visé à l'article 1^{er} ci-dessus peut être complété par toutes autres clauses jugées utiles par les parties, sous réserve qu'elles ne soient pas contraires aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur régissant les transactions immobilières.

Art. 3: Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République Algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 25 Ramadhan 1414 correspondant au 7 mars 1994

Rédha MALEK.

MODELE DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS

L'an

Et le

Par devant maître, notaire à

ont comparu

1°) (identification précise du promoteur) ci-après désigné "le vendeur", d'une part,

2°)..... (identification précise de l'acquéreur) ci-après désigné "l'acquéreur" d'autre part,

3°)..... (organisme prêteur, le cas échéant)
.....de troisième part,

Lesquels ont requis le notaire soussigné de recevoir dans un acte authentique les conventions intervenues entre eux, et préalablement à la rédaction de l'acte, objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

DÉCLARATION DU VENDEUR:

Le vendeur a entrepris la construction d'un ensemble immobilier destiné à la vente dans le cadre de la réglementation en vigueur en la matière et les dispositions de l'article 10 du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993.

- Description de l'ensemble immobilier:

Consistance:

.....

Localisation:

.....

Surface du terrain d'assiette:

Le tout, conforme au dossier technique de promotion et d'exécution déposé auprès du notaire soussigné et sur la base duquel seront effectués la poursuite et l'achèvement des travaux.

- Textes régissant le contrat:

La présente vente sur plans est régie par les dispositions du code civil en matière de vente d'immeubles, complétées par les dispositions du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993, les clauses contenues dans le présent contrat et les documents de référence indiqués ci-dessous.

- Documents de référence (variante « immeuble collectif ») :

Les parties se référeront pour l'ampleur et la limite de leurs engagements, outre les textes sus énoncés, aux documents ci-après, qui ont fait l'objet, au préalable, d'un dépôt, aux rangs de minutes, du notaire soussigné en date du

acte de propriété établissant la propriété du terrain d'assiette,
permis de construire et les plans annexés,
projet de règlement de copropriété définissant la consistance des
immeubles à vendre,
état descriptif de division à publier,
(compléter par tout autre document de référence éventuel).

• Documents de référence (variante « immeuble individuel ») :

Les parties se référeront pour l'ampleur et la limite de leurs engagements,
outre les textes sus énoncés, aux documents ci-après, qui ont fait l'objet,
au préalable, d'un dépôt, aux rangs de minutes, du notaire soussigné en
date du

acte de propriété établissant la propriété du terrain d'assiette,
permis de lotir et ses documents annexés
permis de construire et les plans annexés,

DECLARATION DE L'ACQUEREUR (variante « immeuble collectif »)

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du dossier d'exécution de
l'ensemble immobilier sus indiqué, dont fait partie l'immeuble objet des
présentes, ainsi que des plans, coupes et devis descriptif de l'immeuble et
des équipements, objet des présentes.

L'acquéreur déclare expressément accepter la présente vente et adhère, de
ce fait, sans réserves, à l'ensemble des règles et conditions régissant la
copropriété.

Ceci exposé, le notaire soussigné est passé à la rédaction de l'acte
comportant les conventions établies entre les parties.

Le vendeur, comparant en première partie, déclare vendre en s'obligeant à
toutes les garanties ordinaires et de droit en la matière, et celles
particulières contenues dans le présent acte et les documents de référence
sus - indiqués, à l'acquéreur, comparant en seconde part, et qui accepte,
l'immeuble dont la désignation suit:

DECLARATION DE L'ACQUEREUR (variante « immeuble individuel »)

L'acquéreur déclare avoir pris connaissance du dossier d'exécution de
l'ensemble immobilier sus - indiqué, dont fait partie l'immeuble objet des
présentes, ainsi que des plans, coupes et devis descriptif de l'immeuble et
des équipements, objet des présentes.

L'acquéreur déclare expressément accepter la présente vente et adhère, de
ce fait, sans réserves, à l'ensemble des règles contenues dans le cahier
des charges du lotissement.

Ceci exposé, le notaire soussigné est passé à la rédaction de l'acte
comportant les conventions établies entre les parties.

Le vendeur, comparant en première partie, déclare vendre, en s'obligeant à
toutes les garanties ordinaires et de droit en la matière, et celles

particulières contenues dans le présent acte et les documents de référence sus - indiqués, à l'acquéreur, comparant en seconde part, et qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit:

ARTICLE 1^{er} - DESIGNATION (variante « immeuble collectif »)

1°) A titre privatif (Description exacte de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble vendu):

-
-
-

Ledit bien comporte, à titre accessoire, les équipements particuliers suivants:

-
-
-

2°) En copropriété:

Ensemble des parties communes attachées de droit à l'immeuble vendu, représentant les tantièmes dans la copropriété.

L'immeuble ainsi vendu forme le lot n° de l'état descriptif de division publié auprès de la conservation foncière de sous le volume n°, en date du

ARTICLE 1^{er} - DESIGNATION (variante « immeuble individuel »)

1°) (Description exacte de la maison individuelle vendue):

-
-
-
-

Ledit bien comporte, à titre accessoire, les équipements particuliers suivants:

-
-
-

2°) Ensemble du terrain sur lequel est édiflée la maison individuelle, d'une superficie de et formant le lot n° du lotissement, dont les plans ont été annexés à l'acte de dépôt de l'arrêté portant permis de lotir pris par en date du, dépôt reçu par le notaire soussigné en date du, enregistré le....., publié auprès de la conservation foncière de, sous le volume n° en date du

ARTICLE 2 – PROPRIETE, JOUISSANCE

2.1 Transfert de propriété :

Conformément aux articles 9 et 12 du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993, l'acquéreur sera propriétaire de l'immeuble présentement vendu sur plans à dater de la signature.

La jouissance lui sera conférée par le seul fait de son achèvement et de la signature du procès-verbal de livraison dressé devant notaire.

2.2 Achèvement des travaux :

Le vendeur s'oblige à poursuivre la construction et à l'achever dans les délais prévus au présent contrat.

L'achèvement sera matérialisé par l'obtention du certificat de conformité prévu par la législation en vigueur, que le vendeur s'engage à déposer auprès de l'étude notariale dès sa délivrance par les services de l'urbanisme habilités.

ARTICLE 3 - DELAIS DE LIVRAISON ET PENALITES DE RETARD

Le vendeur s'oblige à livrer le bien vendu dans un délai de mois, à savoir au cours du trimestre

En cas de non livraison à l'échéance indiquée ci-dessus, et après un délai de grâce de mois, tout retard donne lieu au paiement, par le vendeur à l'acquéreur, de pénalités de retard calculées à raison de % du prix prévisionnel de vente, par jour de retard, sans toutefois que le montant maximum des pénalités ne puisse dépasser% du prix de base.

ARTICLE 4 - RECEPTION ET LIVRAISON

La prise de possession par l'acquéreur et la livraison par le promoteur sont constatées par un procès-verbal dressé contradictoirement suivant les modalités ci-après (à la convenance des parties) :

.....
..... (Préciser, en outre, le délai pour la réparation des vices apparents, le cas échéant)

ARTICLE 5 - PRIX ET MODALITES DE PAIEMENT

..... (Fixer le prix de vente et ses modalités de paiement en liant la libération par l'acquéreur des paiements fractionnés à des phases d'avancement des travaux)

-
-
-
-

ARTICLE 6 - MODALITES DE REVISION DU PRIX

..... (Prévoir, éventuellement, les modalités de révision du prix)
.....

Le montant de la révision du prix ne peut être supérieur à % du prix prévisionnel de base.

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS (variante « immeuble collectif »)

La présente vente a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment celles contenues dans le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à la vente sur plans et sous celles, suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter:

- adhérer, sans réserves, par le seul fait de l'acceptation, à toutes les règles et conditions contenues dans le règlement de copropriété.**
- souffrir les servitudes passives, et profiter de celles actives, le tout s'il en existe, sauf à se défendre des unes et à faire valoir les autres, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause ne puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.**

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune servitude sur les biens présentement vendus et que personnellement, il n'en a conféré, ni laissé acquérir aucune autre que celles pouvant résulter des règles de jouissance des immeubles en copropriété.

- s'acquitter, à compter de l'entrée en jouissance, de toutes primes et cotisations résultant des abonnements ainsi que tous impôts et taxes mis à la charge de l'acquéreur.**
- enfin, payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et leurs suites légales et ordinaires.**

ARTICLE 7 - CHARGES ET CONDITIONS (variante «immeuble individuel»)

La présente vente a lieu sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment celles contenues dans le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à la vente sur plans et sous celles, suivantes, que l'acquéreur s'oblige à exécuter:

adhérer, sans réserves, par le seul fait de l'acceptation, à toutes les règles et conditions contenues dans le cahier des charges du lotissement.

souffrir les servitudes passives, et profiter de celles actives, le tout s'il en existe, sauf à se défendre des unes et à faire valoir les autres, à ses risques et périls, sans recours contre le vendeur et sans que la présente clause ne puisse conférer à qui que ce soit plus de droit qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits par la loi.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'il n'existe, à sa connaissance, aucune servitude sur les biens présentement vendus et que personnellement, il n'en a conféré, ni laissé acquérir aucune autre que celles pouvant résulter des règles régissant le lotissement.

s'acquitter, à compter de l'entrée en jouissance, de toutes primes et cotisations résultant des abonnements ainsi que tous impôts et taxes mis à la charge de l'acquéreur.

enfin, payer tous les frais, droits et émoluments des présentes et leurs suites légales et ordinaires.

CONDITIONS PARTICULIERES

La présente vente demeure soumise aux conditions particulières énoncées ci-après:

-
-

ARTICLE 8 - GARANTIES

1. Assurance :

Le promoteur justifie conformément à la législation en vigueur de son assurance, dont attestation est annexée au présent contrat.

2. Assurance décennale :

Le promoteur fait siens le contrôle et suivi de la garantie par l'assurance décennale de tous architectes, entrepreneurs, tâcherons, appelés à concourir à la réalisation de l'ouvrage et déclare accepter agir solidairement avec eux à l'égard de l'acquéreur et des tiers sauf à prouver que la faute ne peut lui être imputable.

3. Privilège du vendeur

.....
.....

4. Hypothèque légale ou conventionnelle

.....
.....

5. Subrogation au profit de l'organisme prêteur (cas échéant).

.....
.....

6. Garantie de paiement du solde.

En garantie du paiement du montant du solde, le vendeur se réserve un droit à l'action résolutoire qui prendra fin à la date du paiement effectif dans les délais suivant déclaration de quittance à établir par devant le notaire soussigné.

ARTICLE 9 - PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée par les soins du notaire soussigné à la conservation foncière de

ARTICLE 10 - TITRES

..... reconnaît avoir reçu de

l'expédition de l'acte de dépôt et une série de plans y afférent, établis à la diligence du vendeur et aux frais de l'acquéreur.

ARTICLE 11 - DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile aux adresses respectives sus - indiquées.

ARTICLE 12 - DECLARATIONS

Le vendeur es - qualité, déclare en outre:

que les biens vendus sur plans n'ont fait l'objet d'aucune mesure de confiscation et qu'ils ne sont grevés d'aucune inscription de privilège ou d'hypothèque;

qu'ils ne font l'objet d'aucun litige et qu'il garantit l'acheteur contre toute éviction.

ARTICLE 13 - CLAUSES RESOLUTOIRES

En cas de résolution de la présente vente pour inexécution d'une obligation, la partie défaillante sera redevable envers l'autre partie d'une indemnité égale à% du prix de base stipulé ci-dessus.

En outre, la même partie défaillante demeure tenue de réparer le préjudice éventuel subi par son cocontractant. Le juge déterminera, à la demande la partie lésée, le degré de préjudice et le montant de la réparation, compte tenu de la responsabilité civile éventuelle envers les tiers.

En cas de résolution, et quel qu'en soit le motif, le remboursement des sommes versées par l'acquéreur s'effectuera, dans les mois qui suivent la date de résolution, que l'immeuble ait fait l'objet d'une nouvelle vente ou non.

Le montant versé est répétitif en principal si la résolution est du fait de l'acquéreur. Il est augmenté des intérêts monétaires si la résolution est le fait du vendeur.

L'acte de résolution, quels que soient la forme ou les motifs de la résolution, doit être établi par devant notaire ou faire l'objet d'un dépôt auprès de l'étude notariale s'il s'agit d'une décision de justice et fera l'objet de la formalité de publicité foncière.

Il doit contenir quittance de solde entre les parties.

LECTURE DES LOIS - AFFIRMATIONS

Avant de clore, le notaire soussigné a donné lecture aux parties des articles 113, 114, 133 et 134 du code de l'enregistrement, ainsi que des dispositions de l'article 124 du code pénal et des dispositions de la loi de finances portant exonération des professionnels au regard de la plus-value sur les immeubles, prévues par les articles 192 à 197 de la loi de finances n° 83-19 du 18 Décembre 1983 relatifs à l'impôt spécial sur les plus-values

des immeubles, modifiée par les articles 192 à 194 de la loi de finance complémentaire pour 1990.

Chacune des parties a affirmé sous les peines édictées par le code de l'enregistrement précisé que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu (adapter le contenu de cette rubrique en faisant référence à la législation en vigueur au moment de l'établissement de l'acte).

Et le notaire soussigné affirme en outre qu'à sa connaissance le présent acte n'est modifié, ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

DONT ACTE

Fait en l'étude du notaire soussigné,

Les jours, mois et ans que dessus,

Et après lecture et interprétation les parties ont signé avec les témoins et le notaire.

**DÉCRET EXÉCUTIF N° 97- 406 DU 2 RAJAB 1418 CORRESPONDANT AU 03
NOVEMBRE 1997 PORTANT CRÉATION DU FONDS DE GARANTIE ET DE
CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIÈRE**

Le Chef du gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'habitat,

- Vu la constitution, notamment des articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;
- Vu le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finance pour 1993, notamment son article 131 ;
- Vu le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière, notamment son article 11 ;
- Vu le décret présidentiel n° 97-230 du 19 Safar 1418 correspondant au 24 juin 1997 portant nomination du Chef du Gouvernement ;
- Vu le décret présidentiel n° 97-231 du 20 Safar 1418 correspondant au 25 juin 1997 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 portant attributions du ministre de l'habitat ;
- Vu le décret exécutif n° 94-58 du 25 Ramadan 1414 correspondant au 7 mars 1994 portant modèle type de contrat de vente sur plan applicable en matière de promotion immobilière ;

D E C R E T E

**CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1^{er} – En application des dispositions de l'article 131 du décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 et de l'article 11 du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 susvisés, il est créé un fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, ci après dénommé « le Fonds ».

Art. 2 – Placé sous la tutelle du ministre chargé de l'habitat, le Fonds est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Le Fonds est à caractère mutualiste et ne poursuit pas de but lucratif.

Art. 3 – Le Fonds a pour objet de garantir les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avance à la commande, reçus par les promoteurs au titre d'un contrat de vente sur plans.

A ce titre, le promoteur, adhérent au Fonds est tenu de souscrire auprès de ce dernier une assurance pour le projet comprenant le bien objet de la vente.

Art. 4 – Peut adhérer au Fonds toute personne physique ou morale exerçant une activité de promotion immobilière telle que définie par les dispo-

sitions du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 susvisé.

L'adhésion au Fonds qui confère au promoteur le caractère de mutualiste, devient effective dès souscription de celui-ci au règlement intérieur et acquittement des droits d'adhésion et des cotisations.

Art. 5 – Les montants des droits d'adhésion et de cotisation visés ci-dessus, sont fixés par le conseil d'administration du Fonds.

Art. 6 – La mise en œuvre par le Fonds de la garantie visée à l'article 3 ci-dessus, entraîne subrogation des droits de l'acquéreur quant à sa créance sur le promoteur, dans la limite de ses débours effectifs. L'acquéreur conserve dans ce cas, les droits que lui confèrent les dispositions des articles 16 et 17 du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 susvisé.

Art. 7 – Un échéancier de remboursement peut être accordé pour le Fonds à l'adhérent après désintéressement des acquéreurs pour la partie garantie.

Toutefois, l'échéancier prévu ci-dessus et dont la durée ne peut excéder cinq (5) ans, est accordé lorsque :

- la défaillance de l'adhérent est indépendante de sa volonté et qu'elle est due à la survenance d'un fait imprévisible et insurmontable ;
- des sûretés réelles ou des valeurs patrimoniales existent, mais dont la réalisation constituerait un préjudice certain et irrémédiable à la continuité de son activité.

CHAPITRE II ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

Art. 8 – Le Fonds est administré par un conseil d'administration et géré par un directeur général. Il est, en outre, doté d'une assemblée générale.

Art. 9 – Outre les organes d'administration et de gestion visés à l'article 8 ci-dessus, le Fonds est doté d'un comité de garantie.

Art. 10 – Le conseil d'administration prévu à l'article 8 ci-dessus est composé de 7 à 9 membres élus parmi les adhérents en assemblée générale.

Le directeur général du Fonds participe aux travaux du conseil avec voix consultative.

Art. 11 – En cas de défaillance d'un membre du conseil, il est procédé à son remplacement pour la période restante du mandat, dans les formes prévues à l'article 10 ci-dessus.

Art. 12 – Le conseil d'administration dispose de toutes les prérogatives d'administration, notamment en matière :

- de définition du programme d'activité du Fonds ;
- d'organisation du Fonds et de création de représentations régionales ;
- d'adoption du règlement intérieur du Fonds ;

- d'adoption du budget prévisionnel ;
- d'approbation des bilans et comptes de résultats et de leur affectation ;
- de définition des conditions et modalités générales de souscription à une assurance auprès du Fonds ;
- d'adoption des règles générales d'emploi des disponibilités et de placement des réserves ;
- des conditions générales de passation des marchés, contrats, accords, conventions et autres transactions et engagements du Fonds ;
- des questions liées aux statuts, aux conditions de recrutement, de rémunération et de formation du personnel ;
- de composition du comité de garantie et des règles de son fonctionnement ;
- d'acceptation des dons et legs ;
- et d'une façon générale, de toutes les questions que lui soumet le directeur général.

Le conseil d'administration peut consulter ou faire participer à ses réunions toute personne dont la compétence est susceptible d'éclairer ses travaux.

Art. 13 – Les conditions et modalités d'octroi des garanties exigibles des promoteurs assurés ainsi que leurs montants, tel que prévus à l'article 3 ci-dessus, sont soumis à l'approbation de l'autorité de tutelle.

Art. 14 – Le conseil d'administration se réunit, sur convocation de son président en session ordinaire au moins quatre (4) fois par an. Il peut se réunir en session extraordinaire, aussi souvent que l'intérêt du Fonds l'exige et à la demande de son président ou des deux tiers (2/3) de ses membres au moins.

Art. 15 – Le conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si les deux tiers (2/3) au moins de ses membres sont présents. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion est convoquée dans les huit (08) jours qui suivent et le conseil peut alors valablement délibérer quel que soit le nombre des membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil d'administration sont sanctionnées dans des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé par le président et le secrétaire de séance.

Art. 16 – Le président du conseil rend compte au ministre de tutelle de l'ensemble des activités du Fonds.

Art. 17 – Le directeur général du Fonds est nommé arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes formes.

Art. 18 – Outre les pouvoirs qui peuvent lui être délégués par le conseil

d'administration, le directeur général du Fonds est chargé :

- de veiller à la réalisation des objectifs du Fonds et d'assurer l'exécution des décisions du conseil d'administration ;
- de représenter le Fonds en justice et dans tous les actes de la vie civile ;
- d'élaborer le projet de règlement intérieur et de le soumettre au conseil d'administration ;
- de contracter les emprunts et d'ordonner les dépenses ;
- de signer les contrats et conventions liant le Fonds à ses adhérents, aux autres promoteurs, aux organismes prêteurs et aux tiers ;
- de préparer le budget prévisionnel ainsi que les bilans et comptes de résultats qu'il soumet au conseil d'administration ;
- d'assurer le fonctionnement des services et d'exercer l'autorité hiérarchique sur l'ensemble du personnel. Il nomme et révoque le personnel dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur ;
- de présenter à la fin de chaque exercice, un rapport d'activité, accompagné des bilans et comptes de résultats, qu'il adresse à l'autorité de tutelle après approbation par le conseil d'administration, l'assemblée générale des adhérents entendue.

Art. 19 – Le comité de garantie prévu à l'article 9 ci-dessus est chargé :

- de décider de l'attribution de la garantie du Fonds, après examen des documents et ce en conformité avec les règles générales et les conditions fixées par le conseil d'administration.
- d'arrêter les conditions et modalités de mise en œuvre et de réalisation des garanties couvertes par le Fonds ou qui lui sont dues.

Art. 20 – Composé de trois (3) à cinq (5) membres, le comité de garantie est présidé par le directeur général du Fonds ou par son représentant dûment habilité.

La composition du comité de garantie et les règles de son fonctionnement sont fixées par le conseil d'administration du Fonds.

Art. 21 – Ne peuvent être membres du comité de garantie :

1. les promoteurs immobiliers, qu'ils soient adhérents au Fonds ou non ;
2. les parents et alliés de promoteurs immobiliers ou adhérents au Fonds, au quatrième degré inclusivement ;
3. les administrateurs, les membres du directoire et du conseil de surveillance, ou les conjoints, ascendants et descendant des administrateurs, des membres du directoire ou du conseil de surveillance de sociétés de promotion immobilière ;
4. les personnes ou conjoints de personnes qui reçoivent des promoteurs immobiliers un salaire ou une rémunération en raison d'une quelconque activité.

Art. 22 – Les décisions du comité de garantie sont définitives.

Toutefois, tout promoteur non satisfait de la décision du comité de garantie a la faculté de présenter de nouveau sa demande devant ce même comité, en y adjoignant toutes informations ou éléments complémentaires susceptibles de modifier la décision prise par ledit comité.

Art. 23 – L'assemblée générale prévue à l'article 8 ci-dessus est composée de tous les adhérents au sens de l'article 4 ci-dessus. Elle élit parmi ses membres son président.

Elle élabore et adopte un règlement intérieur qui doit être en conformité avec le règlement intérieur du Fonds.

L'assemblée générale des adhérents se réunit au moins une fois par an en session ordinaire. Elle peut se réunir en session extraordinaire sur proposition de son président ou au moins des deux tiers (2/3) de ses membres.

Les règles régissant les rapports entre l'assemblée générale des adhérents et les organes de gestion et d'administration du Fonds sont fixées par le règlement intérieur du Fonds.

Art. 24 - L'assemblée générale des adhérents :

- fixe les conditions d'éligibilité de ses représentants au conseil d'administration et procède à leur élection ;
- prend connaissance du rapport d'activité annuel du Fonds établi par le directeur général et fait part à ce dernier de ses observations ;
- formule tous avis ou proposition de nature à favoriser le développement de la promotion immobilière, à améliorer les règles de gestion et de fonctionnement du Fonds et à préserver la renommée de la profession ;
- désigne un commissaire aux comptes.

CHAPITRE III DISPOSITIONS FINANCIERES

Art. 25 - La comptabilité du Fonds est tenue en la forme commerciale.

Art. 26 - Les ressources du Fonds sont constituées :

- des droits d'adhésion et des cotisations versés par les promoteurs ;
- des droits versés par les adhérents au titre de la garantie prévue à l'article 3 ci-dessus ;
- des produits financiers des dépôts et placements ;
- des récupérations financières conséquentes à la réalisation des sûretés réelles des adhérents défailants ;
- des agios sur les impayés différés ;
- des dons et legs ;
- de toute autre ressource éventuelle.

En cas de besoin, le Fonds peut recourir à des facilités bancaires pour couvrir des besoins de trésorerie. Les facilités ainsi obtenues peuvent, en

tant que de besoin, sur demande préalable du conseil d'administration et accord express du Trésor public, bénéficiaire de la garantie de l'Etat prévue par l'article 13 du décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 susvisé.

Art. 27 – Les dépenses du Fonds sont constituées :

- des charges de fonctionnement du Fonds et des prestations effectuées pour son compte ;
- de toute autre dépense entrant dans le cadre de son objet.

CHAPITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 28 – A titre transitoire et pour une durée de trois (3) années, à compter de la publication du présent décret, les membres du conseil d'administration sont désignés par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Cette période transitoire peut être réduite ou prorogée, pour une durée maximale de deux (2) années, par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 29 – Le conseil d'administration visé ci-dessus comprend :

- un (1) représentant du ministre chargé de l'habitat, président ;
- un (1) représentant du ministre chargé des finances ;
- deux (2) promoteurs immobiliers ;
- deux (2) représentants de la section spécialisée de la chambre nationale de commerce ;
- un (1) représentant de l'association des acquéreurs, dans le cas où il en existe ;

Le directeur général du Fonds participe aux travaux du conseil avec voix consultative.

Art. 30 - Une avance remboursable est consentie par le Trésor au Fonds.

Art. 31 - Le présent décret sera publié *au journal officiel* de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 03 novembre 1997

Ahmed OUYAHIA

**ARRETE INTERMINISTERIEL N° 02 DU 14 DHOU-EL-HIDJA
CORRESPONDANT AU 11 AVRIL 1998, PORTANT MODELE-TYPE DE CAHIER
DES CHARGES RELATIF A L'EXONERATION DE L'I..R.G ET DE L'I.B.S
APPLICABLES AUX BENEFICES TIRES DES ACTIVITES DE REALISATION DE
LOGEMENTS SOCIAUX ET PROMOTIONNELS**

Le Ministre des Finances et le Ministre de l'Habitat,

- Vu la loi n° 84-17 du 7 Juillet 1984, modifiée et complétée, relative aux lois de finances ;
- Vu le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière ;
- Vu la loi n° 97-02 du 31 décembre 1997 portant loi de finances pour 1998, notamment son article 44 ;
- Vu le décret présidentiel n° 97-231 du 25 Août 1997 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 fixant les attributions du Ministre de l'Habitat ;
- Vu le décret exécutif n° 95-54 du 15 février 1995 fixant les attributions du Ministre des Finances.

ARRETENT

Article 1^{er} : Le présent arrêté interministériel a pour objet de définir le modèle type du cahier des charges relatif à l'exonération de l'IRG et de l'IBS applicables aux bénéficiaires tirés des activités de réalisation de logements sociaux et promotionnels, conformément aux dispositions de l'article 44 de la loi n° 97-02 du 31 décembre 1997 portant loi de finances pour 1998.

Article 2 : Le modèle type du cahier de charges visé à l'article précédent est annexé au présent arrêté interministériel.

Article 3 : La surface des logements dont la réalisation ouvre droit à l'exonération de l'IRG ou de l'IBS ne peut excéder :

- 60 m² hors œuvre pour le logement social ;
- 60 m² habitables pour le logement promotionnel.

Le prix final de cession du logement promotionnel au mètre carré habitable ne peut excéder 18.000 DA, l'ensemble des prestations en matière d'aménagements, d'étude et de réalisation du logement comprises.

Article 5 : Les logements dont la réalisation ouvre droit à l'exonération de l'IRG ou de l'IBS doivent être réalisés selon les normes d'habitat requises et munis des conditions de confort minimales que sont les différents branchements en eau, électricité et évacuation des eaux usées.

Article 6 : Une attestation de conformité aux clauses édictées ci-dessus sera délivrée par le Directeur de l'Habitat au niveau de la Wilaya concernée pour l'opération de logement retenue.

Article 7 : En cas d'inobservation de l'une des clauses du cahier des charges, celui-ci est résolu de plein droit.

Article 8 : Le présent arrêté sera publié au Journal Officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 11 Avril 1998

Le Ministre des Finances
Abdelkrim HARCHAOUI

Le Ministre de l'Habitat
Abdelkader BOUNEKRAF

EXTRAIT DE LA LOI DE FINANCES POUR 1998

(Loi n° 97-02 du 2 Ramadhan 1418 correspondant au 31 Décembre 1997)

Article 44 : Sont exonérés de l'impôt sur le revenu global (IRG) et de l'impôt sur le bénéfice des sociétés (IBS), les bénéfices imposables tirés des activités de réalisation des logements sociaux et promotionnels aux conditions fixées par un cahier des charges.

Le cahier des charges, ainsi que les modalités d'application du présent article, sont déterminés par un arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de l'habitat.

**MODELE TYPE DE CAHIER DE CHARGES
RELATIF A L'EXONERATION DE L'IRG ET DE L'IBS APPLICABLES AUX
BENEFICES TIRES DES ACTIVITES DE REALISATION DE LOGEMENTS
SOCIAUX ET PROMOTIONNELS**

Entre

Le Ministre de l'Habitat, représenté par le Directeur chargé de la Construction de la Wilaya, Monsieur d'une part ;

Et

**. [RAISON SOCIALE] représentée par son Directeur : Monsieur .
. , numéro d'identification fiscale.
. , ci-après désignée par le terme « Entreprise », d'autre part.**

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1^{er} : L'entreprise s'engage à réaliser :

(Identification exacte du projet / nombre de logements / superficie moyenne / nature des logements a réaliser : à caractère social ou promotionnel).
.
.

Article 2 : Le coût de réalisation / Le prix final de cession (*) du mètre carré de logement définis à l'article 1 ci-dessus est fixé à DA.

Article 3 : La date de démarrage des travaux de réalisation du projet sus cité est fixé à

La date d'achèvement de ces travaux ne saurait être ultérieure à :

Article 4 : Les logements visés à l'article 1 ci-dessus doivent être réalisés selon les normes d'habitat requises et munis des conditions de confort minimales que sont les différents branchements en eau, électricité et évacuation des eaux usées.

Article 5 : L'entreprise bénéficie à ce titre de l'exonération de l'impôt sur le revenu global / l'impôt sur les bénéfices des sociétés en ce qui concerne les bénéfices tirés de la réalisation du projet sus cité.

Article 6 : Nonobstant les règles spéciales prévues par la législation et la réglementation en vigueur, l'inobservation de l'une des clauses du présent cahier des charges entraîne la résolution de plein droit.

Article 7 : Ce cahier des charges est établi en triple exemplaires originaux dûment visés par l'Inspection des Impôts territorialement compétente.

Fait à , le

(*) Rayer la mention inutile

**ARRÊTÉ INTERMINISTÉRIEL DU 16 DHOU-EL-KAADA 1418
CORRESPONDANT AU 15 MARS 1998 FIXANT LES MODALITÉS
D'APPLICATION DU DÉCRET EXÉCUTIF N° 97-308 DU 28 RABIE-ETHANI
1415 CORRESPONDANT AU 4 OCTOBRE 1994 DÉFINISSANT LES RÈGLES
D'INTERVENTION DE LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT EN MATIÈRE
DE SOUTIEN FINANCIER DES MÉNAGES**

Le Ministre de l'habitat et le Ministre des finances,

- Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière ;
- Vu le décret présidentiel n° 97-231 du 20 Safar 1418 correspondant au 25 juin 1997 portant nomination des membres du gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 91-144 du 12 mai 1991 portant restructuration de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance (CNEP), distraction d'une partie de son patrimoine et création de la caisse nationale du logement (C.N.L) ;
- Vu le décret exécutif n° 91-145 du 12 mai 1991, modifié et complété, portant statuts de la caisse nationale du logement (C.N.L) ;
- Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 fixant les attributions du ministre de l'habitat ;
- Vu le décret exécutif n° 94 du 14 Safar 1415 correspondant au 23 juillet 1994, modifié, fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spécial n°302-305 « Fonds national du logement » ;
- Vu le décret exécutif n° 94-308 du 28 Rabie-Ethani 1415 correspondant au 4 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement, en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu le décret exécutif n° 95-54 du 15 Ramadan 1415 correspondant au 15 février 1995 fixant les attributions du ministre des finances ;
- Vu le décret exécutif n° 97-35 du 5 Ramadan 1417 correspondant au 14 janvier 1997 fixant les conditions et modalités de location, de vente, de location-vente des biens à usage d'habitation et de vente des biens à usage commercial, professionnel et autres, réalisés par les offices de promotion et de gestion immobilière, financés sur fonds remboursables du Trésor public ou garantie par lui et réceptionnés après octobre 1992 ;

ARRETENT

Article 1^{er} – En application des dispositions de l'article 6 du décret exécutif n° 94-308 du 28 Rabie-Ethani 1415 correspondant au 4 octobre 1994 susvisé, le présent arrêté a pour objet de fixer les modalités et conditions d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.

Art. 2. – L'aide financière à l'accès à la propriété du logement consiste en

une aide directe accordée soit en concours définitif, soit sous forme d'une tranche non remboursable au titre du prêt que contracte le bénéficiaire auprès d'une institution financière dans le cadre de l'acquisition ou de la construction de son logement.

Art. 3 – Le niveau de l'aide financière accordée par la caisse nationale du logement est fixé, en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint, comme suit :

CATEGORIES	REVENUS	MONTANT DE L'AIDE
I	$1 \text{ SNMG} \leq R < 2 \text{ SNMG}$	350.000 DA
II	$2 \text{ SNMG} \leq R < 3 \text{ SNMG}$	300.000 DA
III	$3 \text{ SNMG} \leq R < 4 \text{ SNMG}$	250.000 DA

Art. 4 – Le bénéficiaire de l'aide financière prévue à l'article 2 du décret exécutif n°94-308 du 4 octobre 1994 susvisé est réservé aux postulants :

non logés ou mal logés

n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ;

ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation ;

justifiant d'un revenu inférieur à quatre fois le SNMG ;

ayant consenti un effort d'épargne ;

et justifiant d'un apport personnel.

Art. 5 – Sur la base de la dotation arrêté dans le cadre du budget annuel en matière d'aides à l'accession à la propriété, et au vu des besoins exprimés, le ministre chargé de l'habitat notifie à chaque Wilaya la consistance du programme d'aides qui lui est affecté.

Art. 6 – Les aides pour la construction d'un logement peuvent être mobilisées par leurs bénéficiaires, soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une organisation telle que prévue par les dispositions du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993, susvisé.

Art. 7 – Les aides financières objet du présent arrêté peuvent être mobilisées au profit d'un promoteur qui s'engage par cahier des charges à réserver les logements aidés aux attributaires retenus par les commissions visées à l'articles 13 ci-dessous.

Art. 8 – Le wali fixe la répartition du programme notifié entre les collectivités locales, les institutions, les organismes qui en formulent la demande.

Ces derniers prennent les dispositions nécessaires à l'effet de rassembler les demandes d'accès aux aides financières prévues par le présent arrêté

et de dresser la liste des ménages qui sont éligibles, en fonction du nombre de points obtenus, en application du barème de cotation qui tiendra compte :

- du niveau des revenus du postulant et ceux de son conjoint, le cas échéant ;
- de l'effort d'épargne ;
- des conditions d'habitat ;
- de la situation personnelle et familiale.

Art. 9 – Les éléments déterminant le niveau des revenus du postulant et de ceux de son conjoint sont arrêtés et cotés comme suit :

- inférieur à 2 fois le salaire national minimum garantie 80 points
- égaux ou supérieurs 2 fois et inférieurs à 4 fois le SNMG 65 points.

Sont comptabilisés comme revenus, au sens du présent article, les ressources du demandeur cumulés, dans le cas où celui-ci est marié, avec celles de son (ou ses) conjoints (s) vivant sous le même toit.

Art. 10 – Les éléments déterminant l'effort d'épargne sont arrêtés et cotés comme suit :

- montant des intérêts cumulés par le postulant et son (ou ses) conjoint(s) :
 - supérieurs à 10.000 DA 45 points
 - compris entre 7.000 DA et 10.000 DA 40 points
 - compris entre 5.000 DA et 6.999 DA 35 points
 - compris entre 2.000 DA et 4.999 DA 30 points
 - inférieur à 2.000 DA et supérieur à 1.000 DA 25 points
- pour chaque carnet d'épargne ouvert au nom du conjoint et/ou des personnes à charge et comportant un dépôt égal ou supérieur à 1.000 DA (avec un maximum de 5 points): 1 point
- par année d'ancienneté du carnet d'épargne du postulant par (année révolue) (avec un maximum de 5 points): 1 point.

Art. 11 – Les éléments déterminant les conditions d'habitat du postulant sont arrêtés et cotés comme suit :

- 1) Nature de la construction :
 - habitation précaire (bidonville, gourbi) 45 points
 - habitation menaçant ruine (à démolir) 30 points
 - habitation vétuste, nécessitant des travaux de réhabilitation 20 points
- 2) Conditions de confort :
 - absence de branchements aux réseaux publics :
 - d'eau potable 10 points
 - d'évacuation des eaux usées 10 points
 - d'électricité 7 points
 - de gaz 5 points
 - Absence d'espaces privatifs :

- toilettes 10 points
 - cuisine 5 points
- 3) Nombre de personnes par pièce (T.O.P) résidant sous le même toit depuis au moins un an :
- égal ou inférieur à 2 néant
 - égal ou inférieur à 3 5 points
 - égal ou inférieur à 4 10 points
 - égal ou inférieur à 5 15 points
 - égal ou inférieur à 6 20 points
 - supérieur à 6 25 points.
- 4) Conditions d'hébergement :
- hébergé dans un hôtel ou une pension de famille 20 points
 - hébergé par un parent du premier ou du deuxième degré du postulant ou de son conjoint 10 points
 - locataire ou autres néant.

Art. 12 – Les éléments déterminant les conditions relatives à la situation personnelle et familiale du postulant sont arrêtés et cotés comme suit :

1) Situation familiale :

- marié ou chargé de famille 4 points
- célibataire 1 point
- pour chaque enfant (à concurrence de 4) ou personne à charge (à concurrence de deux) 2 points

2) Situation personnelle :

- postulant ou conjoint ayant la qualité de :
 - moudjahid 15 points
 - veuve de chahid 15 points
 - ascendant - ayant droit 10 points
- postulant:
 - handicapé moteur 5 points
 - aveugle, sourd, muet 5 points

Art. 13 – Les dossiers constitués par les postulants sont déposés auprès des collectivités locales, institutions et organismes visés à l'article 8 ci-dessus pour enquête sociale et examen par une commission *ad-hoc*.

Les dossiers retenus, en application du barème de cotation visé aux articles 9, 10, 11 et 12 ci-dessus, sont transmis, après approbation du wali, à la caisse nationale du logement pour contrôle de conformité de décision finale.

Après instruction des dossiers, la décision portant accord ou rejet est notifiée au requérant par le même canal.

L'accord ainsi délivré précisera les avantages accordés.

Dans le cas d'aides destinées à la réalisation de logements, l'accord donné sera réputé nul si les travaux ne sont pas démarrés dans un délai de six (6) mois à compter de la notification de l'accord.

Art. 14 – Les dispositions relatives au classement des bénéficiaires définies par les articles 10,11 et 12 ci-dessus ne sont pas applicables, lorsqu'il s'agit de programme d'aides destiné à la résorption d'habitat précaire.

Art. 15 – La caisse nationale du logement déterminera les procédures administratives et techniques de constitution et de liquidation des dossiers des postulants aux avantages prévus au présent arrêté.

Art. 16 – Les conditions et modalités d'octroi d'une aide à l'accession à la propriété des biens à usage d'habitation régis par le décret exécutif n° 97-35 du 5 Ramadhan 1417 correspondant au 14 janvier 1997 susvisé relèvent de dispositions propres.

Art. 17 – Les dispositions du présent arrêté seront précisées, en tant que de besoin, par instruction du ministre chargé de l'habitat.

Art. 18 – Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 16 Dhou-El-Kaada 1418 correspondant au 15 mars 1998.

Le ministre de l'habitat

Le ministre des finances

Abdelkader BOUNEKRAF

Abdelkrim HARCHAOU

**ARRETE INTERMINISTERIEL DU 15 NOVEMBRE 2000
FIXANT LES MODALITES D'APPLICATION DU DECRET EXECUTIF
N° 94-308 DU 04 OCTOBRE 1994 EN MATIERE D'AIDES FINANCIERES A
L'ACCESSION A LA PROPRIETE.**

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme, et le Ministre des finances.

- Vu le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} Mars 1993 relatif à l'activité immobilière ;
- Vu le décret présidentiel n° 257-2000 du 26 Djoumada-El-Aoula 1421 correspondant au 26 Août 2000 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n°91-144 du 12 Mai 1991 portant restructuration de la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance (CNEP), distraction d'une partie de son patrimoine et création de la Caisse Nationale du Logement (C.N.L) ;
- Vu le décret exécutif n° 91-145 du 12 Mai 1991, portant statuts de la Caisse Nationale du Logement, modifié et complété, par le décret exécutif n° 94-111 du 18 Mai 1994 ;
- Vu le décret exécutif n° 91-454 du 23 Novembre 1991 modifié et complété, fixant les conditions et modalités d'administration et de gestion des biens du domaine public de l'Etat ;
- Vu le décret exécutif n° 92-218 du 04 Mai 1992 fixant les attributions du Ministère de l'Habitat ;
- Vu le décret exécutif n° 94-218 du 14 Safar 1415 correspondant au 23 Juillet 1994, modifié, fixant les modalités de fonctionnement du compte d'affectation spécial n°302-050 «Fonds National du Logement» ;
- Vu le décret exécutif n°94-308 du 25 Rabie-Ethani 1415 correspondant au 04 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la Caisse Nationale du Logement, en matière de soutien financier des ménages ;
- Vu le décret exécutif n° 94-54 du 15 Ramadan 1415 correspondant au 15 Février 1995 fixant les attribution du Ministère des Finances ;
- Vu le décret exécutif n° 97-35 du 05 Ramadan 1415 correspondant au 14 Janvier 1997 fixant les conditions et modalités de location, de vente, de location-vente à usage d'habitation et de vente des biens à usage commercial, professionnel et autres, réalisés par les offices de Promotion et de Gestion Immobilière, sur fonds remboursables du Trésor Public ou garantis par lui et réceptionnés après Octobre 1992 ;
- Vu l'arrêté interministériel du 16 Dhou-El-Kaada 1418 correspondant au 15 Mars 1998 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 04 Octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la Caisse Nationale du Logement en matière de soutien financier des ménages.

ARRETEMENT

Article 1^{er} – En application des dispositions de l'article 6 du décret exécutif n° 94-308 du 28 Rabie-Ethani 1415 correspondant au 04 Octobre 1994 susvisés, le présent arrêté a pour objet de préciser les modalités et les conditions d'intervention de la Caisse Nationale du Logement en matière d'aides financières à l'accession à la propriété.

Article 2 – Le soutien financier aux ménages en matière d'accession à la propriété, dans le cadre de l'acquisition ou de la construction d'un logement familial, consiste en une aide financière non remboursable, octroyée par l'Etat :

- soit directement au bénéficiaire,
- soit par l'intermédiaire d'une institution financière de crédit.

Dans tous les cas, le bénéficiaire doit préalablement justifier auprès de la Caisse Nationale du Logement des conditions d'éligibilité édictées à l'article 06 ci-après.

Article 3 – L'aide financière visée à l'article 2 ci-dessus est, dans tous les cas, octroyée en complément d'un financement mobilisé par le bénéficiaire sous d'apport personnel et/ou de crédit.

Dans le cas de l'autoconstruction, l'apport personnel peut revêtir la forme d'une acquisition de terrain et d'engagement des travaux de réalisation.

Article 4 – Les aides pour la construction d'un logement peuvent être mobilisées par leurs bénéficiaires, soit à titre individuel, soit dans le cadre d'une organisation tel que prévu par le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} Mars 1993 susvisé.

Article 5 – Le niveau de l'aide financière accordée par la Caisse Nationale du logement est fixé, en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint, comme suit :

Catégories	Revenus	Montant de l'aide
I	$R < 2,5 \text{ SNMG}$	400.000 DA
II	$2,5 \leq R < 4 \text{ SNMG}$	350.000 DA
III	$4 < R < 5 \text{ SNMG}$	300.000 DA

Article 6 – Le bénéficiaire de l'aide financière prévue à l'article 2 du décret exécutif n° 94-308 du 04 Octobre 1994 susvisé est réservé aux postulants :

- n'ayant pas déjà bénéficié de la cession d'un logement du patrimoine immobilier public ou d'une aide de l'Etat destinée au logement ;
- ne possédant pas en toute propriété une construction à usage d'habitation.
- justifiant d'un revenu mensuel inférieur à cinq (05) SNMG.

Article 7 – Les aides à l'accession à la propriété ne peuvent être consenties lorsque le coût de réalisation du logement est supérieur à quatre (04) fois le montant maximum de l'aide financière fixé à l'article 5 ci-dessus.

Article 8 – Sur la base de la dotation arrêtée dans le cadre du budget an-

nuel en matière d'aide à l'accession à la propriété, et au vu des besoins exprimés, le ministre chargé de l'habitat :

- notifie à chaque Wilaya la consistance du programme d'aides qui lui est réservé ;
- affecte un quota d'aides à destination des promoteurs, institutions et organisme qui en font la demande, pour le compte de leurs clients, employés ou adhérents qui remplissent les conditions d'éligibilité édictées par le présent arrêté. La priorité étant accordée aux dossiers maturés.

Article 9 – Le wali fixe la répartition du programme notifié entre les collectivités locales, les institutions, les organismes et les promoteurs qui en formulent la demande.

Ces derniers prennent les dispositions nécessaires à l'effet de rassembler les demandes d'accès aux aides financières prévues par le présent arrêté et de dresser, par l'intermédiaire d'une commission ad - hoc, la liste des ménages éligibles conformément aux dispositions du présent arrêté.

Article 10 – La mobilisation des aides financières au profit d'un promoteur est effectuée sur la base d'un cahier des charges engageant ce dernier à réserver les logements aidés aux bénéficiaires retenus.

Article 11 – La Caisse Nationale du Logement déterminera les procédures administratives et techniques de constitution, de contrôle sur pièces et de liquidation des dossiers des postulants aux avantages prévus au présent arrêté.

Article 12 – Les conditions et modalités d'octroi d'une aide à l'accession à la propriété de biens à usage d'habitation régis par les dispositions du décret n° 97-35 susvisés, relèvent de dispositions particulières.

Article 13 – Les dispositions du présent arrêté seront précisées par instruction du Ministre chargé de l'habitat.

Article 14 – Le présent arrêté annule et remplace l'arrêté interministériel du 16 Dhou-El-Kaada 1418 correspondant au 15 Mars 1998, susvisé.

Article 15 – Le présent arrêté sera publié au journal officiel de la République Algérienne démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 15 novembre 2000

Le Ministre de l'Habitat
et de l'Urbanisme

Le Ministre des Finances

ARRETE INTERMINISTERIEL DU 26 MOHARRAM 1423 CORRESPONDANT AU 9 AVRIL 2002 MODIFIANT ET COMPLEMENT L'ARRETE INTERMISTERIEL DU 19 CHAABANE 1421 CORRESPONDANT AU 15 NOVEMBRE 2000 FIXANT LES MODALITES D'APPLICATION DU DECRET EXECUTIF N° 94-308 DU 28 RABIE ETHANI 1415 CORRESPONDANT AU 4 OCTOBRE 1994, DEFINISSANT LES REGLES D'INTERVENTION DE LA CAISSE NATIONALE DU LOGEMENT EN MATIERE DE SOUTIEN FINANCIER DES MENAGES.

Le Ministre de l'habitat et de l'urbanisme et le Ministre des finances,

- Vu le décret présidentiel n° 01-139 du Rabie-El-Aouel 1422 correspondant au 31 mai 2001 portant nomination des membres du gouvernement ;
- Vu l'arrêté interministériel du 19 Chaabane 1421 correspondant au 15 novembre 2000 fixant les modalités d'application du décret exécutif n° 94-308 du 28 Rabie Ethani 1414 correspondant au 4 octobre 1994 définissant les règles d'intervention de la caisse nationale du logement en matière de soutien financier des ménages.

ARRETENT

Article 1^{er} – Le présent arrêté a pour objet de modifier et de compléter les dispositions de l'arrête interministériel du 19 Chaabane 1421 correspondant au 15 novembre 2000 susvisé.

Art. 2 – Les dispositions de l'article 5 de l'arrête interministériel du 19 Chaabane 1421 correspondant au 15 novembre 2000 susvisé, sont modifiées comme suit :

"Art 5 – Le niveau de l'aide financière accordée par la caisse nationale du logement est fixé, en fonction du revenu du bénéficiaire augmenté de celui de son conjoint, comme suit :

CATEGORIE	REVENU (DA)	MONTANT DE L'AIDE
I	$R \leq 2.5 \text{ SNMG}$	500.000 DA
II	$2.5 \text{ SNMG} < R \leq 4 \text{ SNMG}$	450.000 DA
III	$4 \text{ SNMG} < R \leq 5 \text{ SNMG}$	400.000 DA

Art. 3 – Les dispositions de l'article 7 de l'arrête interministériel du 19 Chaabane 1421 correspondant au 15 novembre 2000 susvisé, sont modifiées comme suit :

"Art. 7.- Les aides de l'accession à le propriété ne peuvent être consenties lorsque le coût du réalisation du logement ou de son acquisition est supérieur à quatre (4) fois le montant maximum de l'aide financière fixés à l'article 5 ci-dessus".

Art. 4 – Les dispositions de l'article 9 de l'arrête interministériel du 19 Chaabane 1421 correspondant au 15 novembre 2000 susvisé, sont modifiées et complétées comme suit :

"Art. 9.- L'aide financière octroyée au bénéficiaire par le biais des collectivités locales, institution, organismes et promoteurs, est accordée par le ministre chargé de l'habitat sur la base d'un dossier technique et administratif comportant les pièces et justificatifs qui sont définis par instruction du ministre chargé de l'habitat."

Art. 5 – Les dispositions de l'article 8 de l'arrête interministériel du 19 Chaabane 1421 correspondant au 15 novembre 2000 susvisé, sont abrogées.

Art. 6 – Le présent arrête sera publié au journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 09 avril 2002

Le ministre de l'habitat
et de l'urbanisme

Abdelmadjid TBOUNE

P. le ministre des finances
Le ministre délégué auprès du ministre
des finances, Chargé du budget

Mohamed TERBECHE

**DECRET N° 83-666 DU 12 NOVEMBRE 1983
FIXANT LES REGLES RELATIVES A LA COPROPRIETE
ET A LA GESTION DES IMMEUBLES COLLECTIFS**

Le Président de la République,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre de la justice et du ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

- Vu la constitution, notamment ses articles 111-10° et 152 ;
- Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967, modifiée et complétée, portant code communal ;
- Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;
- Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession de biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics ;
- Vu le décret n° 68-88 du 23 avril 1968 portant statut de l'occupation des immeubles à usages d'habitation ou professionnel dont la propriété a été dévolue à l'Etat ;
- Vu le décret n° 76-146 du 23 octobre 1976 portant règlement - type de copropriété des immeubles bâtis et des ensembles immobiliers divisés par fraction ;
- Vu le décret n° 76-147 du 23 octobre 1976 régissant les rapports entre bailleur et locataire d'un local à usage principal d'habitation relevant des offices de promotion et de gestion immobilière ;

DECRETE

Article 1^{er} : Le présent décret porte règlement de copropriété et précise dans le cadre des dispositions de l'article 748 de l'ordonnance n° 75-48 du 26 septembre 1975 susvisée, la destination des parties communes et des parties privatives les conditions de jouissance ainsi que les règles relatives à l'administration et à la gestion de ces parties.

TITRE I

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE OU DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I

DETERMINATION DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

Section I : Définition et composition des parties privatives

Article 2 : Les parties privatives sont celles qui appartiennent divisément à chaque copropriétaire et sont affectées à son usage exclusif, c'est à dire les locaux compris dans son (ses) lot (s) avec tous leurs accessoires.

Article 3 : Les parties privatives comprennent notamment pour chacun des locaux privatifs compris dans un corps de bâtiment collectif, mais seulement si les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent :

- 1°. les carrelages, dallages, parquets et en général, tous revêtement ;
- 2°. les plafonds, c'est à dire le lattis et l'enduit de plâtre qui le recouvrent, moulures ornements et décorations dont les plafonds peuvent être agrémentés et les pièces de menuiseries dont ils pourront être parés ;
- 3°. les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- 4°. les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et porte fenêtres, les persiennes, volets, stores, jalousies, tentes mobiles, les gardes corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les vitrages des balcons et loggias ainsi que leurs châssis ;
- 5°. les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives ;
- 6°. les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage exclusif et particulier du local pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées des déchets ;
- 7°. les appareillages, robinetteries, serrureries et accessoires qui en dépendent ;
- 8°. les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets ;
- 9°. les installations des cuisines, éviers ;
- 10°. les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude existant à l'intérieur du local privatif ;
- 11°. les placards et penderies ;
- 12°. tout ce qui concerne la décoration intérieur ; encadrement et dessus des cheminées, glaces, peintures, boiseries, coffres ;
- 13°. et, d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Article 4 : Sont réputés mitoyens entre les copropriétaires voisins, les

cloisons ou murs séparatifs des locaux privatifs et non compris dans le gros - œuvre.

Section II : Définition et composition des parties communes

Article 5 : Les parties communes sont celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont, suivant les cas, réparties en trois catégories.

Paragraphe I : Parties communes de la première catégorie

Article 6 : Les parties communes de la première catégorie sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires. Elles comprennent :

- la totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié et celui qui en dépend notamment les terrains à usage de parking ou de jardin.
- les cours et les voies d'accès,
- les réseaux d'égouts, les canalisations d'écoulement des eaux et les canalisations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant le groupe des bâtiments dont il s'agit,
- la (les) conciergerie (s) se trouvant dans un ou plusieurs bâtiments,
- les locaux se situant dans un ou plusieurs bâtiments à usage de bureau, destinés aux services de l'administration de l'ensemble immobilier,
- et, en général, tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments.

Paragraphe II : Parties communes de la deuxième catégorie

Article 7 : Les parties communes de la deuxième catégorie sont réservées à l'usage des occupants d'un même bâtiment et comprennent :

- les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, le gros-œuvre des planchers (hourdis, poutres et solives), la partie haute de l'immeuble formant toiture et d'une manière générale, tout ce qui forme l'ossature du bâtiment,
- les ornements des façades ainsi que les balcons loggias et terrasses, même s'il sont, en tout ou en partie, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire, sauf les gardes - corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les châssis vitrés, les persiennes, volets, jalousies qui sont propriété privative,
- les locaux, espaces et servitudes communs, les portes, vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, les couloirs de dégagements, les locaux ou emplacements des services généraux, ceux des compteurs et des boîtes à ordures, les paliers d'étage et cages d'escaliers ainsi que les portes fenêtres, châssis vitrés... se trouvant dans les parties communes,

- et, d'une manière générale, tous les espaces de dégagement, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul et qui ne sont pas compris dans les parties communes générales,
- les cheminées et ventilations, les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des cuisines,
- les canalisations, les tuyaux et regards du tout à l'égout ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, gaine, vide ordure ainsi que leurs appareils de ramonage,
- ceux des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des water-closets, les conduits, prise d'air, canalisations, colonne montantes et descentes d'eau, du gaz, de l'électricité (sauf les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et affectés à l'usage exclusif des propriétaires de ces locaux),
- les gaines en maçonnerie de ces canalisations,
- les branchements secondaires desservant l'immeuble considéré et le reliant le cas échéant, aux installations générales du téléphone ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, du gaz, d'électricité, d'assainissement de tout à l'égout,
- tout appareil, machines et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble ainsi que tous objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour le besoin de l'immeuble dans les parties communes : installations d'éclairage, boîtes aux lettres, paillasse d'entrée du bâtiment, boîtes à ordures,
- et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divisé ou celles qui sont déclarées communes par la loi ou par l'usage, étant au surplus expliqué que toutes les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

Paragraphe III : Partie communes de la troisième catégorie

Article 8 : Les parties communes de la troisième catégorie comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et la cage des ascenseurs se trouvant dans les bâtiments.

CHAPITRE II DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Article 9 : D'une manière générale, les propriétaires devront respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever le local ou l'ensemble immobilier, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou de l'état descriptif de division.

Par ailleurs et en application de l'article 747 du code civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

TITRE II

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Section I : Dispositions générales

Article 10 : Tout copropriétaire sera responsable, à l'égard des autres, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions prévus au présent titre dont lui même, ses préposés, ses visiteurs, les occupants à quelconque titre de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

Section II : Usage des parties privatives

Article 11 : Chaque copropriétaire aura le droit d'user et jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives lui appartenant, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des copropriétaires des autres locaux ni à la destination de l'immeuble, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves ci-après formulées :

1° Modification : il pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure des locaux lui appartenant ; cependant, en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux, sous la surveillance d'un homme de l'art ; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des voisins, sauf accord de ceux-ci.

2° Boutiques et magasins : il ne pourra être exercé dans les locaux à usage de boutiques ou magasins, aucun commerce pouvant présenter des risques d'explosion ou d'incendie ou qui, par bruit et les odeurs, serait de nature à incommoder les occupants de l'immeuble qui nécessiterait une enquête de commodo et incommodi.

3° Bruits : les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment, troublée, par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil, de quelque genre que ce soit, qui sont de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à gêner leurs voisins par le bruits, l'odeur ou autrement.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privatives, sauf les moteurs silencieux, à condition qu'ils soient équipés d'un système antiparasite destiné à ne pas troubler la réception des émissions radiotélévisées.

Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant,

leurs auteurs à des poursuites judiciaires.

S'agissant particulièrement des appareils et machines émettant des sons, tels notamment gramophones, radios et télévisions, instruments de musique ..., leur usage est permis sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police.

4° Animaux : les animaux dangereux sont interdits.

5° Utilisation des fenêtres, balcons et loggias : il ne pourra être étendu du ligne aux fenêtres et aux balcons ; cependant, l'étendage sur la loggia de cuisine sera toléré. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police urbaine.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, balcons et loggias, sans être fixés pour en éviter la chute. Les vases à fleurs ou autres plantes devront être disposés de telle manière que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incommode pas les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les cours et jardins, ni eau, ni détritux ou immondices quelconques.

6° Plaques indicatrices, enseignes : Chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local une plaque indicatrice de ses noms et profession.

Il ne pourra, cependant, être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écriteau, tôle ou réclame quelconque.

Cette interdiction ne s'applique pas aux propriétaires de boutiques ou magasins, lesquels pourront avoir une enseigne et pourront faire la publicité qu'ils jugeront utile et ce, conformément à la réglementation en vigueur.

7° Harmonie - entretien : les porte d'entrée des appartements, les fenètre, volets, persiennes, stores et jalousies, les garde corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs occupants respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements feront l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée délibérante comme il sera dit plus loin.

8° Entretien des canalisations d'eau et robinetteries : afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses d'aisance devront être maintenus bon état de fonctionnement et les répartitions exécutées sans retard.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais de l'occupant responsable.

9° Chauffage, ramonage : les conduites de fumée ou de shunts et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés chaque fois que cela sera nécessaire et suivant les règlements d'usage.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduites de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduites de fumée ne pourront être utilisées que pour l'usage auxquelles elles ont été destinées ou comme gaines de ventilation.

10° Servitudes : les copropriétaires devront supporter l'exécution du nettoyage des parties communes ainsi que les réparations ou travaux qui y seraient effectués. Ils devront au besoin, donner accès à leurs locaux de propriété divisée, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Ils devront faire place nette, de par eux-mêmes ou du chef de leurs occupants à leurs frais, de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles et autres objets scellés ou non).

11° Responsabilité : Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par les faits d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire n'occupant pas ses locaux par lui - mêmes restera personnellement responsable de l'exécution du présent règlement par le occupants desdits locaux, sauf son recours contre ses derniers.

Chacun devra faire son affaire personnelle, à ses frais de la souscription d'une assurance contre les risques prévus au présent paragraphe.

12° Règlement et usages : l'exécution de tout règlement d'hygiène de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même, d'une façon générale, de tout usage pour la bonne tenue de l'immeuble dans l'intérêt commun.

Section III : Usage des parties communes

Article 12 : Chacun des copropriétaires et/ou occupants, pour la jouissance des locaux dont il dispose pourra user librement des parties communes suivant leur destination sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, notamment, aucun copropriétaire et/ou occupant ne pourra encombrer, ni utiliser les parties communes en dehors de leur usage normal, ni laisser y séjourner des objets quelconques.

Article 13 : Les choses communes ainsi que les services communs, comme les ascenseurs, les distributions d'eau, de gaz, d'électricité, ne pourront être modifiés qu'avec l'assentiment de la majorité des copropriétaires.

TITRE III DE L'ADMINISTRATION ET DE LA GESTION DES IMMEUBLES COLLECTIFS

CHAPITRE I LA COLLECTIVITE DES COPROPRIETAIRES ET/OU OCCUPANTS

Article 14 : L'administration et la gestion d'un immeuble ou d'un ensemble

immobilier en copropriété sont assurées par la collectivité des copropriétaires et/ou occupants.

Article 15 : La collectivité des copropriétaires et/ou occupants est constituée en assemblée dotée de la personnalité civile.

Article 16 : L'assemblée a pour attributions la conservation de l'immeuble et la gestion des parties communes. Elle est responsable des dommages causés aux copropriétaires et/ou occupants ou aux tiers par le défaut d'entretien des parties communes.

Elle a qualité pour agir en justice, tant en qualité de demandeur que de défendeur, même contre certains copropriétaires et/ou occupants. Elle peut agir conjointement ou avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble des parties communes.

Article 17 : Les décisions de l'assemblée sont prises par voie de suffrage et leur exécution est confiée à l'administrateur de l'immeuble placé directement sous son contrôle.

Article 18 : L'assemblée générale, à quelque majorité que ce soit, ne peut imposer à un copropriétaire une modification de la destination ou des modalités de jouissance de ses parties privatives, telles que celles-ci résultent du règlement de copropriété.

Article 19 : L'assemblée se réunit obligatoirement au moins, une fois par an, dans les trois (3) mois suivant la fin de l'exercice.

Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile.

Section I : Convocation

Article 20 : L'assemblée est normalement convoquée par l'administrateur de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier et sur son initiative ; il doit également la convoquer chaque fois que la demande lui en est faite par les copropriétaires et/ou occupants.

Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'un registre de convocation. Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion.

Article 21 : L'assemblée des copropriétaires et/ou occupants est convoquée, tant qu'avis d'une mutation n'aura été notifié à l'administrateur, les convocations régulièrement adressées à l'ancien occupant, à défaut de la notification ci-dessus, valant à l'égard du nouvel occupant.

En cas d'indivision entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

Article 22 : Les vocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour.

Section II : Ordre du jour

Article 23 : L'ordre du jour est fixé par l'administrateur ; néanmoins chaque copropriétaire et/ou occupant peut quinze (15) jours avant la date de la réunion notifier à l'administrateur toutes questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Toute modification apportée à l'ordre du jour doit faire l'objet d'une notification aux copropriétaires et/ou occupants par l'administrateur.

Section III : Tenue de l'assemblée

Article 24 : L'assemblée ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles les convocations et notifications constatées sont régulièrement faites.

Une feuille de présence est émarginée par les membres de l'assemblée entrant en séance. Il y est indiqué les noms et domicile de chaque copropriétaire et/ou occupant et le cas échéant, du mandataire qui les représente.

Cette feuille est certifiée exacte par le président de séance de l'assemblée.

Section IV : Fonctionnement de l'assemblée

Article 25 : Au début de chaque réunion, l'assemblée désigne, par vote à main levée, un président de séance ; à défaut de candidat, le plus âgé des copropriétaires/et occupants est désigné d'office.

L'administrateur assure le secrétariat de la séance.

En aucun cas, l'administrateur et son conjoint, fussent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée.

Article 26 : Chaque copropriétaire dispose au vote de l'assemblée d'un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire. Chaque locataire dispose d'une voix délibérative lorsque l'ordre du jour de l'assemblée porte sur les charges de première catégorie, sur des travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres, également lorsque le copropriétaire concerné est absent ou non régulièrement représenté.

Article 27 : Les copropriétaires et/ou occupants peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix à l'exception de l'administrateur ou de son conjoint.

Les incapables sont remplacés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision d'un lot, à défaut du représentant commun délégué par les intéressés, un mandataire sera désigné par le président du tribunal, à la requête de l'un des indivisaires ou de l'administrateur.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

Section V : Majorité requise

Article 28 : Les décisions de l'assemblée sont adoptées à la majorité simple des voix des membres présents ou représentés quand elle concerne, notamment :

1° les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, l'adoption du règlement intérieur et les points qui n'auraient pas été prévus et sur toutes les questions intéressant la copropriété.

2° l'autorisation donnée à certains membres d'effectuer à leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble conformément à sa destination ;

3° les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives ou réglementaires ;

4° la modification de la répartition des charges visées aux articles ci-dessus rendus nécessaires par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties.

Article 29 : Sont adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés, les décisions concernant :

1° la désignation ou la révocation de l'administrateur ;

2° tous les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux, à la condition qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble ;

3° la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Article 30 : Ne sont adoptées qu'à l'unanimité des membres copropriétaires de l'assemblée, les décisions portant sur :

1° les conditions auxquelles sont réalisées les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque les actes résultent d'obligations légales ou réglementaires ;

2° la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ;

3° la surélévation ou la décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant. Toutefois, l'accord express des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever est requis, le produit résultant de ces actes de disposition est versé au budget de l'assemblée ou réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

Section VI : Enregistrement et validité des décisions

Article 31 : Les réunions de l'assemblée sont sanctionnées par un procès verbal établi par le secrétaire de séance et qui doit contenir les lieu, date et heure de la réunion, le nombre de voix présentées ou représentées,

l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant le nombre de voix favorables ainsi que les noms des copropriétaires qui et/ou occupants et, le cas échéant, de leurs mandataires qui ont voté contre ceux qui n'ont pas pris part au vote et ceux qui se sont abstenus.

Ce procès verbal est signé par le président et le secrétaire de séance de l'assemblée. Ils sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège de l'assemblée.

Chaque procès verbal est notifié à chacun des copropriétaires et/ou occupants ayant ou non assisté à la réunion de l'assemblée.

Article 32 : Les décisions ainsi adoptées s'imposent à tous les copropriétaires et/ou occupants et à leurs ayants cause.

Article 33 : Les actions personnelles qui naissent de l'application du statut de la copropriété entre les membres de la collectivité des copropriétaires et/ou occupants ou entre l'un de ceux ci et l'administrateur se prescrivent par un délai de dix (10) ans ; la contestation des décisions de l'assemblée doit, sous peine de déchéance, être introduite par les membres de la collectivité opposants ou défallants, dans un délai de deux (02) mois, à compter de leur notification par l'administrateur, auprès du tribunal territorialement compétent.

CHAPITRE II L'ADMINISTRATEUR

Section I : Statut

Article 34 : L'exécution des décisions de l'assemblée est confiée à un administrateur de l'immeuble, désigné par voie de suffrage à la majorité des voix des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés, pour une durée de deux (02) ans.

Les fonctions de l'administrateur sont renouvelables pour la même durée autant de fois que l'assemblée le juge nécessaire.

En cas de défaut de désignation de l'administrateur par l'assemblée, le président de l'assemblée populaire communale se substitue à cette dernière et désigne un administrateur pour la même durée.

Il peut être choisi parmi les occupants ou en dehors d'eux.

L'administrateur peut être révoqué dans les mêmes conditions, notamment de majorité requise pour sa désignation, par décision de l'assemblée qui pourvoira aussitôt à son remplacement.

Article 35 : L'indemnité allouée à l'administrateur est fixée par l'assemblée ou par l'Assemblée Populaire Communale quand celle ci est l'auteur de sa désignation. Cette indemnité doit être équivalente au moins à 5 % de la valeur locative des locaux composants l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Article 36 : En cas de désistement, d'empêchement prolongé de l'administrateur ou de carences de sa part à exercer les droits et actions qui lui sont confiés par l'assemblée sans que cette dernière n'ait pourvu à

son remplacement, un administrateur sera désigné d'office par le président de l'assemblée populaire communale de la commune où se trouve implanté l'immeuble, sur saisine de la majorité des copropriétaires et/ou occupants.

Article 37 : L'administrateur est l'agent et le mandataire de l'assemblée des copropriétaires et/ou occupants et, à ce titre, il est soumis aux dispositions des articles 571 et suivants du code civil.

Section II : Rôle de l'administrateur

Article 38 : L'administrateur est chargé d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée.

Article 39 : Il est tenu de faire respecter les clauses du règlement de copropriété, d'en appliquer les sanctions et, si son intervention reste inopérante d'en saisir l'assemblée pour prendre toutes mesures nécessaires.

Il lui appartient, en outre, de faire exécuter les décisions de l'assemblée notamment les travaux décidés par la dite assemblée.

En cas d'obstacles imprévus, il doit convoquer à nouveau l'assemblée soit même en saisir la justice.

Article 40 : L'administrateur est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il veille à la tranquillité dans l'immeuble ; il prépare et fait afficher après approbation par l'assemblée, le règlement intérieur.

Il administre les parties communes de l'immeuble en assure l'entretien nécessaire et veille à l'hygiène et à la sécurité de l'immeuble.

Il engage et congédie les concierges et employés chargés de l'entretien et fixe les conditions de leurs travail suivant les textes en vigueur, l'assemblée ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Il détient l'ensemble des archives de l'assemblée notamment :

- toutes les conventions, pièces, correspondances, plans, documents relatifs à l'immeuble et à la collectivité des copropriétaires et/ou occupants ;
- les registres de l'assemblée et plus spécialement ceux qui contiennent les procès verbaux et les pièces annexées dont il est habilité à délivrer des copies ou extraits qu'il certifie conforme ;
- les documents concernant la gestion comptable ;
- la liste, établie et tenue à jour par ses soins, de tous les copropriétaires et/ou occupants avec l'indication des lots qui leur appartiennent.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée ; il est chargé de son exécution.

A ce titre il exige :

- le versement par l'ensemble des occupants effectifs ou non de la quote-part leur incombant pour couvrir les frais découlant de la 1ere catégorie des charges ;

- le versement par les copropriétaires d'une provision spéciale en début d'exercice pour l'exécution des résolutions de l'assemblée ayant trait, notamment, aux travaux d'entretien et des grosses réparations, d'amélioration, addition de locaux privatifs, surélévation ou reconstitution.

Article 41 : En cas d'urgence, l'administrateur convoque immédiatement une assemblée pour décider de l'ouverture du chantier ou de son premier approvisionnement ainsi que du versement par les copropriétaires d'une provision spéciale.

Il fait assurer l'immeuble contre les risques qui peuvent l'atteindre ainsi que la collectivité qu'il représente, pour la couvrir dans sa responsabilité civile engagée par les fautes de ses employés et les dommages causés par les parties communes.

Article 42 : L'administrateur représente l'assemblée vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il la représente en justice, tant en qualité de demandeur qu'en défendeur même contre certains occupants. Il peut agir, notamment, conjointement ou non, avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Article 43 : Chargé d'assurer le recouvrement des créances de la collectivité des copropriétaires et/ou occupant, l'administrateur peut contraindre chacun à l'exécution, quel que soit le motif invoqué, de ces obligations par la voie du recouvrement forcé.

En cas de vente d'un lot, l'administrateur, pour obtenir le paiement des sommes dues à la collectivité des occupants par le vendeur, peut faire opposition, dans les huit (08) jours, à l'avis de la vente ou versement des fonds. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix n'est opposable à l'administrateur qui a fait opposition dans ce délai.

Article 44 : L'administrateur rend compte de sa gestion comme mandataire et plus spécialement de l'état des fonds qu'il a reçus ou avancés et dépensés pour la collectivité des copropriétaires et/ou occupants.

Il rend compte annuellement de sa gestion et soumet ses comptes à l'assemblée pour approbation et ce, avant l'expiration d'un délai de trois (03) mois suivant la clôture de l'exercice.

La décision de cette dernière lui donne quitus de sa gestion.

Article 45 : L'administrateur est seul responsable de sa gestion et ne peut se faire substituer. Sa responsabilité ne pourra être recherchée en cas de vol, actions délictueuses ou criminelles, commis dans l'immeuble.

TITRE IV

LES CHARGES AFFECTANT LA COLLECTIVITE DES COPROPRIE-

**CHAPITRE I
DES CHARGES**

Article 46 : Les diverses charges incombant aux copropriétaires et/ou occupants se répartissent en deux (02) catégories :

- 1° les charges de 1^{ère} catégorie, inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes, incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non ;
- 2° les charges de 2^{ème} catégories, inhérentes aux grosses réparations, à l'administration de l'immeuble, à sa maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants, incombent aux seuls copropriétaires.

Section I

**Les charges de 1ère catégorie relative à la gestion courante
et aux menues réparations des parties communes**

Article 47 : Ces charges incombent à tous les occupants effectifs ou non.

Elles comprennent notamment :

1. La rétribution allouée à l'administrateur et les frais nécessaires pour le fonctionnement de l'administration de l'immeuble, le salaire du (des) concierges(s) et du personnel susceptible d'être engagé par l'administrateur ainsi que les charges y afférentes ;
2. Le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes générales et des frais de compteurs généraux ainsi que l'excédent d'eau provenant de la différence entre le relevé des autres compteurs particuliers ou communs et les frais de fonctionnement d'entretien et de réparation du matériel de la station de surpression ;
3. L'achat des produits et des ustensiles nécessaires à l'entretien des halls d'entrée, escalier, cages d'escaliers et paliers ;
4. Les dépenses d'entretien des ascenseurs, force motrice, frais d'entretien (graissage et entretien des treuils, poulies et câbles) ;
5. Les dépenses et frais de fonctionnement du chauffage collectif et des accessoires ;
6. Les frais d'entretien et de réparation des minuteriers d'éclairage des entrées, paliers et de tous les locaux et parties à l'usage commun ;
7. Le paiement des primes d'assurances couvrant les accidents de travail et ceux occasionnés aux tiers par les employés de l'administration de l'immeuble.

Et de tous les frais occasionnés par les menues réparations entreprises sur les parties communes.

Article 48 : les charges sont réparties en parts égales entre chacun de ces dits occupants qui devront s'en acquitter auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée.

Section II

Les charges de la 2^{ème} catégorie inhérentes à l'administration de l'immeuble, à sa maintenance et à la sécurité des copropriétaires et/ou occupants

Article 49 : Cette dernière catégorie de charges incombe aux seuls copropriétaires :

Elle comprend notamment :

1. les frais de réparation de toute nature afférente aux gros murs (sauf cependant les menues réparations relatives à ces murs à l'intérieur des appartements et locaux), à la toiture, à la terrasse, aux façades, balcon et loges, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations affectées à l'usage exclusif de particulier de chaque appartement ou local), aux tuyaux de tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vide-ordures (sauf pour les parties à usages exclusif en particulier de chaque appartement ou local), aux portes d'entrée, vestibules, aux escaliers, cages d'escaliers, paliers et à tous les locaux affectés au service exclusif de l'immeuble ;
2. les travaux ou réparations nécessités par les engorgements dans les conduites dont les causes ne pourraient être exactement déterminées ;
3. les frais de ravalement des façades, y compris les frais de peinture des balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres, des volets, stores de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privée ;
4. les frais d'entretien et de réparation de tout-à-l'égout et des boîtes à ordures de l'immeuble ;
5. les frais d'entretien et d'aménagement des locaux compris dans les parties communes générales, y compris les frais de peinture ;
6. les frais de pose et de réparation des installations d'éclairage des parties communes ;
7. les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour les parties principales, à l'exclusion des canalisations particulières aux bâtiments collectifs ;
8. Déposes et réfections totales ou partielles des ascenseurs et de chauffage ainsi que de leurs accessoires ;
9. les contributions et taxes éventuelles, sous quelque forme que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses et parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
10. les primes d'assurances, contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques.

Article 50 : Au cours de l'exécution de travaux les copropriétaires subissant un préjudice résultant d'une diminution définitive de la valeur du lot, d'une dégradation ou d'un trouble, même temporaire de jouissance, ont droit à une indemnité qui est à la charge de l'ensemble des coproprié-

taires.

Article 51 : L'indemnité ci-dessus désignée est répartie proportionnellement aux droits de chaque copropriétaire dans les parties communes.

Article 52 : La répartition de ces charges est faite entre copropriétaires, sur la base de la quote-part de chacun.

Selon la nature des travaux, la participation des copropriétaires est assurée, soit dans le cadre d'un budget annuel, soit par versement d'un montant calculé sur la base d'un devis, quand il s'agit de travaux entrepris pour nécessité de sauvegarde du patrimoine commun.

CHAPITRE II MODALITES DE RECOUVREMENT DES CHARGES

Section I : Fonds de roulement

Article 53 : Il est créé, pour les besoins des travaux à entreprendre, dans le cadre de planning annuel d'entretien, un fonds de roulement alimenté en début de chaque exercice par une provision versée par chaque copropriétaire.

La provision à verser est égale à 40% du montant de la contribution incombant à chacun des copropriétaires, au titre du planning annuel d'entretien arrêté par l'assemblée.

Article 54 : L'administrateur doit percevoir, dans ses caisses, la provision visée ci-dessus dans les délais arrêtés par l'assemblée.

Section II : Recouvrement des charges

Article 55 : Les charges sont financées par :

un budget prévisionnel adopté en début d'exercice par l'assemblée ;
et en cas de travaux de sauvegarde à entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée à la suite d'une réunion extraordinaire de l'assemblée, sur convocation de l'administrateur.

Article 56 : Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans les délais arrêtés par l'assemblée.

L'administrateur peut recourir en cas de non-paiement par l'un des occupants ou d'un copropriétaire, soit de la fraction des frais lui incombant au titre de la 1^{ère} catégorie des charges, soit de non - versement de la quote-part lui incombant au titre de travaux ou obligations, au titre de la 2^{ème} catégorie des charges, à la procédure du recouvrement forcé.

Article 57 : L'administrateur doit, en cas de non paiement de fractions de charges de la 1^{ère} catégorie et après deux (02) mises en demeure avec accusé de réception adressées dans le mois suivant l'échéance est restée infructueuses, solliciter à l'encontre de l'occupant défaillant, du président de l'assemblée populaire communale de la commune dont relève

l'immeuble, l'émission d'un titre exécutoire en y joignant toutes les pièces justificatives, notamment le procès-verbal de la résolution de l'assemblée fixant la répartition par les fractions des charges inhérentes à cette catégorie et copies des mises en demeure.

Le titre exécutoire ainsi émis est exécuté conformément à la procédure en vigueur pour le recouvrement des impôts.

Article 58 : S'il s'agit d'un copropriétaire n'ayant pas honoré les obligations découlant de l'exécution des résolutions adoptées par l'assemblée générale, notamment le non versement par ce dernier de la quote-part des charges lui incombant au titre de travaux réalisés sur les parties communes, l'administrateur prend en hypothèque légale sur le lot du copropriétaire défaillant.

Si, au terme de trois (3) mois, le copropriétaire défaillant ne régularise pas ses créances, il est procédé à la saisie immobilière de sa propriété qui est mise en vente par voie judiciaire.

Outre cette procédure, l'administrateur peut recourir à la saisie-gagerie ou faire pratiquer une saisie arrêt sur les loyers si ce dernier a loué son local. L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes les charges.

Article 59 : Dans le cas où le copropriétaire et/ou l'occupant est un organisme ou un service public ou une collectivité locale, le recouvrement des créances lui incombant, en cas de non paiement après mise en demeure, est garanti par la procédure du débit d'office sur les crédits prévus à cet effet par le comptable public, sur saisine de l'administrateur qui doit fournir toutes les justifications, notamment les factures, résolutions de l'assemblée et de tout autre document.

Article 60 : En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances nées de la copropriété, liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Le copropriétaire qui allène, à titre onéreux, son lot, est tenu de présenter au notaire, un certificat de moins d'un (1) mois attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard de la collectivité des copropriétaires ; avis de la mutation doit être donné à l'administrateur par simple lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence de l'acquéreur. L'administrateur peut former, dans un délai de quinze (15) jours, à compter dudit avis de mutation, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

TITRE V DISPOSITIONS FINALES

Article 61 : Tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement restera régi par le droit commun.

Article 62 : Le présent règlement s'applique, de plein droit, aux groupements de copropriétaires déjà existant, sans, toutefois, porter atteinte aux droits réels acquis.

Article 63 : Le présent décret sera publié au Journal Officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 12 novembre 1983

Chadli BENDJEDID

REMARQUE : Il est recommandé, par ailleurs, de prendre connaissance du CHAPITRE IV (articles 24 à 26) du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière