

Art. 47. — Le souscripteur à une opération de promotion immobilière qui, dans un contrat de réservation, exige ou accepte un versement ou dépôt avant la signature du contrat de vente définitive ou avant la date à laquelle la créance est exigible, est puni d'un emprisonnement de deux (2) mois à deux (2) ans et d'une amende de deux mille dinars (2.000 DA) à dix mille dinars (10.000 DA).

Art. 48. — Quiconque, dans le cadre ou à l'occasion de l'opération de promotion immobilière, porte volontairement des indications inexactes ou incomplètes dans les documents, actes et contrats auxquels elle donne lieu, est puni d'un emprisonnement d'un (1) mois à cinq (5) ans et d'une amende de mille dinars (1.000 DA) à cent mille dinars (100.000 DA).

Est puni de la même peine le souscripteur qui induit en erreur l'accédant par des renseignements incomplets ou insuffisants, sans préjudice de l'application de l'article 372 du code pénal.

Art. 49. — Tout souscripteur à une opération de promotion immobilière, qui aura négligé dans un contrat de réservation de mentionner l'une des prescriptions contenues dans l'article 30 de la présente loi, est puni de la peine de deux (2) mois à trois (3) ans d'emprisonnement et d'une amende de cinq mille dinars (5.000 DA) à dix mille dinars (10.000 DA).

CHAPITRE IX

DES DISPOSITIONS FINALES

Art. 50. — Les services et organismes concernés doivent, dans les limites de leurs compétences, assurer les contrôles administratifs et techniques auxquels ils sont tenus par application des lois et règlements en vigueur.

Dans ce cadre, le souscripteur à une opération de promotion immobilière doit, à sa diligence, faire assurer celles des actions que les lois et règlements en vigueur mettent à sa charge.

Art. 51. — Les opérations de promotion immobilière dont la finalité vise la cession pour l'accession à la propriété ne sont pas soumises aux dispositions de la loi n° 82-11 du 21 août 1982 susvisée.

Sont soumises aux dispositions de la loi n° 82-11 du 21 août 1982 précitée, les opérations de promotion immobilière dont la finalité vise la location.

Art. 52. — La présente loi sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 4 mars 1986.

Chadli BENDJEDID,

DECRETS

Décret n° 86-38 du 4 mars 1986 fixant les conditions et modalités de souscription à une opération de promotion immobilière et définissant le cahier de charges « type » ainsi que le modèle « type » d'acte de réservation.

Le Président de la République,

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° 69-38 du 23 mai 1969, modifiée et complétée, portant code de wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection ;

Vu la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 approuvant l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection ;

Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière ;

Vu le décret n° 83-684 du 26 novembre 1983 fixant les conditions d'intervention sur le tissu urbain existant ;

Vu le décret n° 86-03 du 7 janvier 1986 portant création de l'agence foncière nationale ;

Vu le décret n° 86-04 du 7 janvier 1986 portant création des agences foncières locales ;

Décète :

Article 1er. — Le présent décret fixe, en application des dispositions de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée, les conditions et modalités de souscription à une opération de promotion immobilière et définit le cahier de charges « type » ainsi que le modèle « type » d'acte de réservation.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. — La promotion immobilière s'inscrit dans le cadre du plan d'urbanisme directeur ou, à défaut, du périmètre d'urbanisation provisoire de la collectivité concernée.

Elle s'inscrit, en outre, dans les dispositions des instruments d'urbanisme opérationnel.

Art. 3. — La promotion immobilière se définit à travers un plan d'aménagement, un programme, une typologie et une destination, la vente ou la location.

Elle s'inscrit dans le cadre du plan communal de développement.

Art. 4. — La promotion immobilière doit favoriser, en milieu urbain, l'habitat du type collectif et semi-collectif.

Art. 5. — L'assemblée populaire communale doit, conjointement avec les services et organismes concernés, élaborer et mettre en œuvre toutes mesures destinées à assurer l'application des dispositions des articles précédents.

Elle doit, à ce titre et dans le cadre de ses programmes de développement de l'habitat inscrits dans le plan d'aménagement de la commune, susciter et favoriser toute opération de promotion immobilière.

Art. 6. — La commune assure une large publicité de son programme d'habitat destiné aux candidats à la promotion immobilière et met à la disposition des postulants toute la documentation afférente aux opérations envisagées.

Art. 7. — La documentation visée à l'article précédent doit être suffisante en vue de permettre aux candidats d'élaborer valablement leurs offres.

Elle comprend notamment :

- le cahier des charges prévu à l'article 10 de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée ;
- les prescriptions de l'urbanisme ;
- la situation du terrain d'implantation.

La remise de la documentation peut donner lieu à paiement, par le candidat à la souscription à la réalisation d'une opération de promotion immobilière, des frais y afférents.

CHAPITRE II

DU CAHIER DES CHARGES « TYPE »

Art. 8. — Toute opération de promotion immobilière donne lieu, au préalable, à l'établissement d'un cahier de charges fixant l'ensemble des éléments régissant l'opération.

Le modèle de cahier de charges « type » est fixé par arrêté conjoint du ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction et du ministre de l'intérieur et des collectivités locales.

Art. 9. — Le cahier des charges comporte quatre (4) parties :

- la partie générale,
- la partie particulière,
- les dispositions financières,
- les dispositions spéciales.

Art. 10. — Dans sa « partie générale », le cahier des charges fixe les obligations du souscripteur au regard du respect des règles et normes en matière d'urbanisme, d'architecture et concernant la promotion immobilière.

Il doit préciser, notamment, les conditions relatives :

1) à l'utilisation des sols :

- l'affectation des sols,
- la nature de l'utilisation,
- les fonctions « habitat, équipements, activités »,
- la densité d'occupation du sol,
- l'emprise au sol des constructions,
- la hauteur maximale des constructions.

2) au rattachement aux infrastructures :

- le nivellement et le rattachement des constructions,
- les servitudes de traitement des abords,
- les accès et voiries,
- le stationnement,
- les chemins piétonniers, places et espaces libres,
- l'assainissement,
- l'eau potable,
- l'électricité et le gaz,
- le téléphone,
- l'éclairage public,
- les ordures ménagères.

3) à l'implantation des constructions :

- l'implantation et la hauteur des constructions par rapport à la voirie,
- l'implantation et la hauteur des constructions par rapport aux limites séparatives,
- l'implantation et la hauteur des constructions les unes par rapport aux autres,
- les ordonnances architecturales,
- l'orientation des bâtiments.

4) aux servitudes particulières :

- servitudes de *non aedificandi*,
- servitude d'accès public,
- clôture.

5) au règlement paysager :

- les mesures de protection du potentiel existant,
- les espaces plantés,
- les circulations,
- les espaces de rencontres et de loisirs,
- le mobilier urbain,
- les éléments complémentaires d'esthétique urbaine.

6) aux servitudes et conditions spéciales :

- zone ou site protégés,
- autres servitudes et contraintes particulières.

Art. 11. — Dans sa « partie particulière », le cahier des charges identifie l'opération au plan :

- 1) du terrain d'assiette, de sa situation, des conditions de cession et de modalités d'entrée en jouissance;

2) des constructions à édifier avec, le cas échéant, indication de la fraction des locaux à usage commercial et professionnel ;

3) des délais de réalisation ;

4) le cas échéant, des travaux d'aménagement et autres et les conditions techniques et financières de leur réalisation.

Art. 12. — Dans sa « partie financière », le cahier des charges identifie :

1) la source de financement ;

2) le coût prévisionnel du projet ;

3) le prix provisoire de chaque unité ;

4) le cas échéant, la répartition des charges financières au titre de travaux d'aménagement et autres opération dont la charge financière n'incombe pas légalement, en totalité ou en partie, au souscripteur.

Art. 13. — Les clauses particulières au site, aux servitudes spéciales et autres contraintes doivent être expressément formulées par le cahier des charges dans sa partie « Dispositions spéciales ».

Cette partie du cahier des charges précise, le cas échéant, les matériaux locaux qui devront être utilisés.

Art. 14. — La clause résolutoire telle que prescrite par l'article 20 de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée est rappelée avec les conséquences qui lui sont attachées.

CHAPITRE III

DE LA PROCEDURE DE SOUSCRIPTION A UNE OPERATION DE PROMOTION IMMOBILIERE

Section I

De l'appel à la souscription

Art. 15. — Dans le cadre de son programme de développement de l'habitat, l'assemblée populaire communale arrête, annuellement la ou les opération (s) relative (s) à la construction d'immeubles ou d'ensembles d'immeubles à usage principal d'habitation et, accessoirement, de locaux à caractère professionnel et commercial, dont la réalisation sera confiée aux personnes physiques ou morales de droit privé en application de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée.

Art. 16. — Le conseil exécutif communal fait établir, par les services de la commune chargés de l'habitat et de l'urbanisme ou par l'agence foncière locale, le cahier des charges relatif à chaque opération de promotion immobilière, retenue par l'assemblée populaire communale, et ce, conformément au cahier des charges « type » prévu par les articles 8 et suivants du présent décret.

Art. 17. — L'appel à la souscription pour la réalisation des opérations de promotion immobilière retenues par l'assemblée populaire communale est effectué par voie d'affiches, par voie de presse ou par toute autre voie que l'assemblée populaire communale juge nécessaire.

L'appel à la souscription doit obligatoirement mentionner :

- le nombre de logements et de locaux à réaliser,
- leur lieu d'implantation,
- les délais maximaux de réalisation,
- le délai de dépôt des dossiers de candidature.

Il doit, en outre, préciser le lieu, les jours et les horaires réservés à la réception des personnes intéressées, le service chargé de la réception des demandes de souscription ainsi que les jours, heures et lieux d'ouverture publique des plis.

Art. 18. — Les services de la commune chargés de l'habitat et de l'urbanisme ou, le cas échéant, l'agence foncière locale mettent à la disposition des candidats à la promotion immobilière toutes les informations relatives à l'opération de promotion immobilière projetée, notamment les documents visés à l'article 7 ci-dessus.

Section II

Du dossier de souscription

Art. 19. — Tout dossier de demande de souscription à la réalisation d'opérations de promotion immobilière comprend :

- une demande manuscrite,
- un engagement, suivant modèle-type, de réaliser l'opération de promotion immobilière sollicitée, conformément au cahier des charges,
- un avant-projet de la réalisation envisagée, comprenant, notamment, un devis descriptif et estimatif de l'opération, un planning des travaux et un plan de financement,
- un certificat bancaire justifiant de la disponibilité de moyens financiers suffisants pour la réalisation du projet envisagé, mobilisables au moment de la souscription, y compris, le cas échéant, l'attestation d'éligibilité au crédit, émanant de l'institution financière habilitée,

— un certificat de nationalité et un extrait du casier judiciaire,

— pour les personnes morales, le certificat de nationalité et l'extrait du casier judiciaire pour chacun des membres,

— le cas échéant, copie de la convention prévue aux articles 13 et suivants de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée.

Le candidat à la souscription à la réalisation d'une opération de promotion immobilière doit justifier de disponibilité de capacités techniques en rapport avec l'opération concernée.

Art. 20. — Les demandes de souscription à la réalisation d'une opération de promotion immobilière sont inscrites sur un registre coté et paraplé, dans leur ordre de dépôt.

Il est remis à chaque candidat, un récépissé de dépôt le jour même de l'enregistrement de la demande.

Art. 21. — L'offre de souscription à une opération de promotion immobilière engage son auteur, du jour de la réception de la demande à celui de la notification de la décision d'acceptation ou de refus.

Section III

De l'instruction des dossiers et de la sélection

Art. 22. — Les dossiers de candidatures sont étudiés par les services de la commune chargés de l'habitat et de l'urbanisme ou par l'agence foncière locale.

Dans ce cadre, les services qualifiés de la commune procèdent, sur la base des critères énumérés à l'article ci-dessous, à la sélection et au classement des candidatures, dans un délai compris entre trente (30) et soixante (60) jours, au maximum, après le dépôt du dossier.

Art. 23. — Dans le cadre des dispositions de l'article 12 de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée, la sélection des candidatures à la souscription est faite en tenant compte :

- de l'apport du terrain d'assiette,
- de l'étendue de la capacité de financement,
- des garanties et qualifications personnelles,
- du coût et des délais de construction,
- du volume d'intégration des matériaux localement produits,
- du type d'habitat et d'architecture s'intégrant le plus à l'ensemble.

Art. 24. — Les types d'habitat visés à l'article 17 ci-dessus comportent au sens du présent décret :

1) L'habitat collectif :

Sont considérés comme logements de « type collectif », les logements groupés sur plusieurs niveaux et situés sur un terrain commun, desservis par des circulations communes et possédant des locaux communs.

2) L'habitat semi-collectif :

Sont considérés comme logements de « type semi-collectif », les logements groupés en un ou deux niveaux, avec des entrées séparées situés sur un terrain commun et desservis par des circulations communes.

3) Le logement de type économique :

Sont considérés comme logements de type « économique », les logements en collectif dont la surface habitable unitaire moyenne n'exécède pas les normes y afférentes.

4) Le logement de type amélioré :

Sont considérés comme logements de type « amélioré », les logements en collectif ou semi-collectif dont la surface habitable moyenne unitaire est supérieure aux normes du type économique et comportant des matériaux d'ornement.

5) Le logement de standing :

Sont considérés comme logements de standing les logements dépassant les normes de superficie définies pour le type amélioré et utilisant des matériaux de luxe dans la construction :

- revêtement de plafonds et de murs en matériaux décoratifs,
- revêtement de sol en matériaux somptuaires (marbre, onyx),
- installations sanitaires de luxe dans les salles d'eau et cuisines.

Art. 25. — Sur la base du rapport de présentation élaboré par le service chargé de l'étude des dossiers de candidature, le conseil exécutif communal élargi au receveur communal, décide du classement et du choix des candidats retenus.

Art. 26. — Le classement et le choix des candidats à la souscription à la réalisation d'une opération de promotion immobilière est arrêté par le président de l'assemblée populaire communale après approbation par le wall.

Art. 27. — La décision d'acceptation ou de rejet est notifiée par lettre recommandée au candidat concerné.

Art. 28. — La notification de la décision tient lieu de convocation pour le candidat retenu.

Il doit se présenter au siège de l'assemblée populaire communale dans un délai de 15 jours, au maximum, à compter de la date de réception de ladite notification pour approbation et signature du cahier des charges.

Art. 29. — Le cahier des charges est contresigné par le président de l'assemblée populaire communale et il en est délivré ampliation au souscripteur.

Art. 30. — Le cahier des charges est exigé pour toutes les formalités que le souscripteur doit accomplir, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur, et notamment celles relatives aux permis de construire et de lotir.

Section IV

Du recours

Art. 31. — Il est institué, auprès du wall, une commission de recours habilitée à instruire toute contestation relative au déroulement des opérations de souscription.

Cette commission, dont le président est désigné par le wall, comprend :

- 4 représentants des collectivités locales désignés par les assemblées populaires communales non concernées par le recours,
- 2 représentants du conseil exécutif de wilaya désignés par le wall.

Art. 32. — Toute personne dont la candidature a été rejetée peut, dans les 15 jours à dater de la notification de la décision, saisir la commission de recours.

Art. 33. — La commission de recours est dotée d'un règlement intérieur arrêté par le wali sur la base d'un règlement intérieur-type fixé par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur et des collectivités locales et du ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction,

CHAPITRE IV

DE L'ACTE DE RESERVATION

Art. 34. — Le modèle « type » d'acte de réservation prévu à l'article 30 de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée est fixé par arrêté conjoint du ministre de la justice, du ministre des finances et du ministre de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction.

Art. 35. — L'acte de réservation dénommé « contrat de réservation » est obligatoire dans toute vente à terme.

Il est établi en la forme « sous seing privé » et soumis à la formalité de l'enregistrement.

Art. 36. — Le contrat de réservation, outre l'original destiné à l'enregistrement, est établi en autant d'originaux que de parties.

Il comporte des conditions générales et des conditions particulières.

Art. 37. — Les conditions générales annexées au contrat de réservation sont constituées d'un rappel exprès des dispositions légales et réglementaires ayant trait aux rapports souscripteurs à l'opération de promotion immobilière et accédant notamment :

- les obligations et garanties du souscripteur à l'opération de promotion immobilière à l'égard du candidat accédant,
- les sanctions administratives, civiles et pénales des obligations et garanties précitées,
- les obligations et garanties du candidat accédant à l'égard du souscripteur à l'opération de promotion immobilière,
- les sanctions administratives, civiles et pénales des obligations et garanties ci-dessus visées.
- les clauses nulles et de nul effet et celles interdites,
- les clauses obligatoires.

Cette partie doit reproduire, en outre, les dispositions des articles 39 à 49 de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée.

Art. 38. — Les dispositions du contrat de réservation visent à déterminer, notamment :

- l'identité et la qualité des parties à la convention,
- la description de la situation et le lieu de l'immeuble concerné,
- la description précise des biens, objet du contrat de réservation,
- la date prévisionnelle de livraison et les pénalités de retard,

— le prix prévisionnel et les modalités de sa révision,

— les conditions et modalités de la réitération par acte notarié,

— les modalités et conditions de paiement, particulièrement l'accès au crédit par le réservataire,

— les modalités et conditions de constitution et de restitution du dépôt de garantie.

Les pénalités ci-dessus visées sont, au maximum, égales à 1/2000ème du coût prévisionnel par jour de retard.

Art. 39. — Les frais engendrés par le contrat de réservation ainsi que tout autre acte subséquent sont liquidés suivant les conditions et modalités prévues par la réglementation en vigueur.

Art. 40. — La souscription du contrat de réservation est soumise à la lecture et à la prise de connaissance préalable, par le réservataire, du dossier technique complet afférent à son engagement.

Art. 41. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 4 mars 1986.

Chadli BENDJEDID,

Décret n° 86-39 du 4 mars 1986 fixant les conditions et modalités d'attribution de crédits au titre d'opérations de promotion immobilière.

Le Président de la République,

Vu la Constitution, notamment ses articles 111-10° et 152,

Vu la loi n° 84-21 du 24 décembre 1984 portant loi de finances pour 1985, notamment ses articles 22 et 23 ;

Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière, notamment ses articles 22, 23 et 24 ;

Vu le décret n° 86-38 du 4 mars 1986 fixant les conditions et modalités de souscription à une opération de promotion immobilière et définissant le cahier de charges « type » ainsi que le modèle « type » d'acte de réservation ;

Décète :

Article 1er. — L'accès au bénéfice du crédit prévu par l'article 22 de la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 susvisée est ouvert à tout souscripteur à une opération de promotion immobilière dont le coût estimatif n'excède pas cinquante (50) millions de dinars.

Art. 2. — Dans la limite du coût plafond fixé à l'article 1er ci-dessus, les proportions de crédits

Juridique immobilier