

DECRETS LEGISLATIFS

Décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière.

Le Président du Haut Comité d'Etat,

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 9 août 1980 relative aux assurances ;

Vu la loi n°81-01 du 7 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 juillet 1988 relative à l'orientation des investissements économiques privés nationaux ;

Vu la loi n° 88-27 du 12 juillet 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 1er décembre 1990 relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;

Vu la loi n° 90-30 du 1er décembre 1990 portant loi domaniale ;

Après avis du Conseil consultatif national ;

Promulgue le décret législatif dont la teneur suit :

Article 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 de biens immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de 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 75-59 du 26 septembre 1975 portant code de commerce susvisée, sont réputées actes 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 de biens immobiliers,

— toutes activités d'administration et 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'immeubles 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, régis par les dispositions prévues au présent chapitre.

Art. 10. — Le contrat de vente sur plans, dont 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 retards y afférentes en cas de non respect,
- le prix prévisionnel et les modalités de sa révision éventuelle,
- les conditions 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-type peut, par ailleurs, être complété par toutes autres clauses particulières jugées nécessaires par les parties, sans toutefois que les garanties contractuelles puissent être inférieures à celles prévues dans le contrat-type 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 fraction, 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 exonérateur 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 de 514 à 537 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, susvisée, relatifs au droit au 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 auxdits 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 fraction 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 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 4 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 4 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 1er mars 1993.

Ali KAFI.