

Art. 8. — Les bénéficiaires doivent être enregistrés dans un fichier national relatif à cette opération ouvert au niveau de la direction générale de l'agence.

Sur la base des éléments contenus dans les registres et dans le fichier national prévus ci-dessus, des états statistiques sont dressés trimestriellement pour analyser l'évolution de la satisfaction de la demande à travers les programmes réalisés et mis en location-vente.

Ces états statistiques avec l'analyse qui en découle sont adressés au ministre de l'habitat à la fin de chaque trimestre.

CHAPITRE IV

DE LA FORMALISATION DES DECISIONS DE LOCATION-VENTE

Art. 9. — Les bénéficiaires retenus par la commission sont informés de la décision par les services de l'agence suivant lettre recommandée, en les invitant à procéder au paiement de 10% du prix du logement au titre d'une option ferme d'acquisition.

Les 15% du prix du logement restant sur les 25% exigibles au titre de l'apport initial sont versés lors de la signature du contrat de location-vente, tel que prévu à l'article 10 ci-dessous.

Les reçus de versement des 10% du prix du logement doivent être déposés au niveau des services de l'agence pour être joints au dossier de l'intéressé.

Art. 10. — Avant la remise des clés du logement au bénéficiaire, un contrat de location-vente doit être établi entre ce dernier et l'Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement auprès d'une étude notariale selon le modèle type établi par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 11. — A la réception du logement par le bénéficiaire, une visite contradictoire des lieux doit être effectuée avec les services techniques du promoteur et sanctionnée par un procès-verbal de remise signé par les deux parties.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS FINALES

Art. 12. — Toute contestation portant sur une décision de la commission peut être portée sous forme de recours auprès de la commission *ad hoc* créée par décision du ministre chargé de l'habitat.

Art. 13. — Toute non-occupation se prolongeant au-delà de trois (3) mois après remise des clés peut donner lieu à une remise en cause de la décision de location-vente et à des mesures visant la résiliation du contrat.

Art. 14. — Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 2 Joumada El Oula 1422 correspondant au 23 juillet 2001.

Abdelmadjid TEBBOUNE.

Arrêté du 2 Joumada El Oula 1422 correspondant au 23 juillet 2001 portant modèle-type du contrat de location-vente.

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

Vu le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, modifié et complété, fixant les règles relatives à la copropriété et la gestion des immeubles collectifs;

Vu le décret présidentiel n° 01-139 du 8 Rabie El Aouel 1422 correspondant au 31 mai 2001 portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 91-148 du 12 mai 1991 portant création de l'Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement;

Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 fixant les attributions du ministre de l'habitat;

Vu le décret exécutif n° 97-154 du 3 Moharram 1418 correspondant au 10 mai 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers;

Vu le décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics, notamment son article 17;

Vu l'arrêté du 2 Joumada El Oula 1422 correspondant au 23 juillet 2001 fixant les conditions et modalités de traitement des demandes d'acquisition de logements dans le cadre de la location-vente;

Arrête :

Article 1er. — Conformément à l'article 17 du décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001, susvisé, la location-vente de logements réalisés sur fonds publics est formalisée par acte authentique conformément au modèle annexé au présent arrêté.

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

Art. 3. — Le présent arrêté sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 2 Joumada El Oula 1422 correspondant au 23 juillet 2001.

Abdelmadjid TEBBOUNE.

ANNEXE

MODELE DE CONTRAT DE LOCATION-VENTE

L'an.....
Et le.....
Par devant maître....., notaire à.....

Ont comparu :

1 - L'Agence nationale de l'amélioration et du développement du logement "AADL" ci-après dénommée "le promoteur", représentée par son directeur général,

(Mme) (Mr) né(e) le..... à
d'une part.

Et

2 - (Mme) (Mlle) (Mr) né(e) le..... à.....
ci-après dénommé(e) "locataire-acquéreur", d'autre part.

Lesquels ont requis le notaire soussigné de recevoir dans un acte authentique l'accord intervenu entre eux pour la location-vente d'un logement financé sur fonds publics. Les parties au contrat ci-dessus désignées ont, préalablement à la rédaction de l'acte, objet des présentes, exposé ce qui suit :

ADHESION AU CONTRAT

Déclaration du promoteur :

Le promoteur consent à mettre en location-vente le logement identifié dans le présent contrat, suivant les dispositions du décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001 fixant les conditions et modalités d'acquisition dans le cadre de la location-vente de logements réalisés sur fonds publics.

Déclaration du locataire-acquéreur :

Le locataire-acquéreur déclare avoir pris connaissance de l'ensemble des documents de référence indiqués ci-dessous et accepte expressément les conditions prévues dans le présent contrat. Il déclare en outre adhérer pleinement aux règles régissant la copropriété et mises en œuvre par le promoteur au moment de la remise des clefs.

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

Documents régissant le contrat dont les parties concernées déclarent avoir pris connaissance :

La présente location-vente est régie par les dispositions du code civil, notamment celles relatives aux contrats par le décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001, cité ci-dessus, ainsi que par les documents de référence indiqués ci-dessous.

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

— acte authentique établissant la propriété du terrain d'assiette;

— permis de construire et plans annexés;

— projet de règlement de copropriété conforme aux lois en vigueur et aux règles admises en la matière;

— copie légalisée de la pièce d'identité du locataire-acquéreur et du représentant de l'organisme promoteur;

— reçus de versement de l'apport initial par le locataire-acquéreur (y compris le reçu de la souscription);

(compléter par tout autre document de référence éventuel).

Description du logement objet de la location-vente :

— localisation : (adresse précise).....

— consistance : (typologie, position au sein de l'immeuble, étage)

— surface habitable : (détailler par nombre de pièces et autres espaces).....

— surface utile (balcon-débarras...)

Clauses contractuelles convenues :

Le promoteur comparant en première part, déclare mettre à la disposition du locataire-acquéreur, selon la formule de location-vente, le logement identifié en haut du présent contrat et s'oblige à toutes les garanties ordinaires et de droit en la matière et à celles particulières contenues dans le présent contrat et dans les documents de référence sus-indiqués.

CONDITIONS DE LA LOCATION-VENTE

Article 1er. — Transcrire, en chiffres et en lettres, le prix de vente du logement objet du présent contrat de location-vente, et préciser que ce prix est définitif (principes énoncés dans le décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001, cité ci-dessus).

"Le prix de vente objet du présent contrat est fixé à DA (en chiffres et en lettres).

Ce prix est définitif et n'est susceptible d'aucune modification".

Art. 2. — Mentionner, en chiffres et en lettres, le montant de l'apport initial versé par le locataire-acquéreur et justifier ce paiement par les références des reçus dûment délivrés à cet effet.

"Conformément à l'article 7 du décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001, cité ci-dessus, le locataire-acquéreur déclare avoir procédé au versement de la somme représentant % du prix de vente du logement.

Ce versement et la somme indiquée ci-dessus sont dûment constatés présentement par l'existence des reçus de banque certifiés remis par le locataire-acquéreur en date du au promoteur et consignés par ce dernier dans sa comptabilité".

Art. 3. — Le montant restant du prix dû par le locataire-acquéreur, après déduction du montant de l'apport initial personnel, est de DA (en chiffres et en lettres).

Art. 4. — Le délai de paiement du montant restant du prix du logement mentionné ci-dessus après déduction de l'apport initial personnel est fixé à années. L'échéancier annexé au présent contrat détermine le montant à payer mensuellement par le locataire-acquéreur jusqu'à la date limite du délai retenu.

Dans tous les cas, cet échéancier ne saurait s'étaler sur une période supérieure à vingt (20) ans et le paiement du montant de la dernière mensualité du prix de vente du logement doit être effectué avant que l'âge du locataire-acquéreur n'atteigne soixante-cinq (65) ans révolus.

Art. 5. — Le présent contrat a un caractère suspensif et ne consacre pas le transfert de propriété du logement objet de la présente location-vente au locataire-acquéreur.

Art. 6. — Le locataire-acquéreur s'engage à verser régulièrement à terme échu le montant de chaque mensualité, sans besoin d'injonction de la part du promoteur, selon l'échéancier convenu.

Il s'abstient aussi de toutes modifications ou transformation du logement objet du présent contrat.

Art. 7. — Conformément à l'article 10 du décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001, cité ci-dessus, le locataire-acquéreur peut, s'il le souhaite, procéder à des paiements par anticipation portant sur plusieurs mensualités.

Dans ce cas, le promoteur est tenu de réviser les termes de l'échéancier en fonction des paiements effectués par anticipation.

Art. 8. — L'échéancier de paiement convenu entre le locataire-acquéreur et le promoteur n'est pas susceptible de révision dans le sens d'une extension de la période de paiement initialement convenue.

Art. 9. — Le locataire-acquéreur s'interdit toute transaction sur le logement objet du présent contrat location-vente, pendant une période de dix (10) années à compter de la date de l'établissement dudit contrat.

Cette interdiction reste valable même dans le cas où le paiement s'effectue par anticipation tel que prévu par l'article 7 ci-dessus.

Art. 10. — Le non-paiement par le locataire-acquéreur de trois (3) mensualités consécutives entraîne l'application d'une pénalité de 5% du montant de la mensualité impayée.

Le non paiement de six (6) mensualités consécutives entraîne la résiliation du présent contrat aux torts exclusifs du bénéficiaire. Dans ce cas, le locataire-acquéreur est mis dans l'obligation de restituer au promoteur le logement objet du présent contrat.

Art. 11. — Le transfert de propriété du logement objet du présent contrat de location-vente s'effectue au terme du paiement par le locataire-acquéreur de la totalité du prix de vente. Le transfert de propriété est consacré par devant notaire par acte authentique et enregistré et publié conformément à la législation en vigueur auprès de l'administration concernée.

Art. 12. — Une fois le transfert de propriété effectué conformément à l'article 11 ci-dessus et aux dispositions législatives et réglementaires prévues en la matière, le locataire-acquéreur jouit pleinement des attributs de la propriété.

Art. 13. — Le promoteur déterminera les tantièmes de copropriété attachés au logement objet du présent contrat, pour permettre la pleine jouissance de la fraction des parties communes revenant au locataire-acquéreur. La valeur des tantièmes de copropriété est mentionnée dans l'acte de location-vente du logement, objet du présent contrat.

Art. 14. — Sans préjudice des dispositions prévues à l'article 16 ci-dessous, le locataire-acquéreur est tenu, à compter de la date de signature du présent contrat, au respect des règles de copropriété.

A ce titre, il déclare adhérer et participer à l'administration de l'immeuble ou des immeubles dont fait partie son logement selon les lois et règlements de la copropriété.

Art. 15. — La gestion et l'administration de l'immeuble ou des immeubles dont fait partie le logement objet du présent contrat sont assurées par un administrateur de biens à désigner.

Art. 16. — Le non-respect par le locataire-acquéreur de l'une des obligations prévues par le présent contrat et/ou de celles énoncées par le décret exécutif n° 01-105 du 29 Moharram 1422 correspondant au 23 avril 2001 cité ci-dessus, et/ou des engagements prévus par la déclaration sur l'honneur signée par le locataire-acquéreur, entraîne la résiliation du présent contrat aux tort exclusifs de ce dernier.

Art. 17. — La résiliation du contrat de location-vente, aux torts exclusifs du locataire-acquéreur, entraîne l'exclusion de ce dernier du logement. L'organisme promoteur procède, après récupération du logement, au remboursement de l'apport initial versé par le locataire-acquéreur après déduction à la source, des mensualités non payées, des frais de réparations et de dégradations éventuelles causées au logement, des frais de gestion technique et administrative engagés par le promoteur au titre de la copropriété ainsi que l'ensemble des frais de justice s'il y a lieu.

Art. 18. — Durant la période couvrant le délai de paiement des échéances, le locataire-acquéreur s'engage à effectuer, à ses frais, toutes les réparations intérieures à son logement sans solliciter l'intervention du promoteur.

Art. 19. — Le locataire-acquéreur et le promoteur s'engagent, chacun en ce qui le concerne, à assumer leurs obligations contractuelles dans la bonne foi mutuelle et selon les clauses du présent contrat et des dispositions législatives et réglementaires qui s'y rattachent.

Art. 20. — Le présent contrat est établi en la forme authentique auprès de l'étude notariale de maître il entre en vigueur à compter de la date de sa signature par les parties.

Fait à le en l'étude du notaire soussigné.

Lu et approuvé
Pour l'organisme promoteur

Lu et approuvé
Le locataire-acquéreur

Le directeur général
(Mme) (Melle) (Mr).....

(Mme) (Melle) (Mr).....

Downloaded from : www.Lkeria.com

Juridique immobilier