

Décret exécutif N° 94-58 du 25 Ramadhan 1414 correspondant au 7 Mars 1994 relatif au modèle de contrat de vente sur plans applicable en matière de promotion immobilière. p.8.

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'habitat,

Vu la Constitution notamment ses 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 1er 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 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière;

Vu le décret présidentiel n°94-44 du 19 Chaâbane 1414 correspondant au 31 janvier 1994 portant reconduction du Chef du Gouvernement dans ses fonctions;

Vu le décret présidentiel n°94-45 du 19 Chaâbane 1414 correspondant au 31 janvier 1994 portant reconduction dans leurs fonctions des membres du Gouvernement;

Décrète:

Article 1er. - Conformément aux dispositions prévues par l'article 10 du décret législatif n°93-03 du 1er 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 1er 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 dénommé "l'acquéreur".
d'autre part.

3°) organisme prêteur (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 1er 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 plan 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 1er 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 des 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 réfèreront 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 des minutes du notaire soussigné en date du

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

Déclaration de l'acquéreur: (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 part, 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.

A l'acquéreur, comparant en seconde part, et qui accepte, l'immeuble, dont la désignation suit:

Déclaration de l'acquéreur: (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 part, 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-indiqué.

A l'acquéreur, comparant en seconde part, et qui accepte, l'immeuble, dont la désignation suit:

Article 1er. - Désignation (variante "immeuble collectif")

1°) à 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 vol..... n°..... en date du

Article 1er. - Désignation (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 lôtir 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 vol n° en date du

Art. 2. - Propriété - Jouissance

2.1. Transfert de propriété:

Conformément aux articles 9 et 12 du décret législatif n°93-03 du 1er 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.

Art. 3. - Délais de livraison et pénalités de retard.

Le vendeur s'oblige à livrer le bien vendu dans un délai de mois, à savoir au cours du trimestre 199.....

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 calculés 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.

Art. 4. - Réception 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).

Art. 5. - Prix et modalités 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).

Art. 6. - Modalités de révision du prix

(prévoir éventuellement les modalités de révision du prix).

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

Art. 7. - Charges et conditions (variante "immeuble collectif").

La présente vente a lieu sous les condition ordinaires et de droit en pareille matière et notamment celles contenues dans le décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 relatif à la vente sur plan 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 co-propriété.

- 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 de leurs suites légales et ordinaires.

Art. 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 1er mars 1993, relatif à la vente sur plan 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 le vendeur et sans que la présente clause ne puisse conférer à qui 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 de leurs suites légales et ordinaires.

CONDITIONS PARTICULIERES

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

Art. 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 siennes le contrôle et suivi de la garantie par l'assurance décennale de tous architectes, entrepreneurs, tacherons, appelle 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.

Art. 9. - Publicité foncière.

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

Art. 10. - Titres.

..... reconnaît avoir reçu de, l'expédition de l'acte de dépôt.

Et une série de plans y afférents, établis à la diligence du vendeur et aux frais de l'acquéreur.

Art. 11. - Domicile.

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

Art. 12. - Déclarations.

Le vendeur es-qualité, déclare:

- outre les biens vendus sur plans n'ont fait l'objet d'aucune mesure de confiscation et qu'ils ne sont grevés 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.

Art. 13. - Clauses résolutoires.

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 co-contractant. Le juge déterminera, à la demande de la partie lésée, le degré du 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, quel qu'en soit 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 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 1993 relatifs à l'impôt spécial sur les plus-values des immeubles, modifiée par les articles 192 à 194 de la loi de finances 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 (1).

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

DONT ACTE

Fait en l'étude du notaire soussigné,

Les jours, mois et an que dessus.

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

(1) adapter le contenu de cette rubrique en faisant référence à la législation en vigueur, au moment de l'établissement de l'acte.

