

Décret exécutif n° 14-99 du 2 Joumada El Oula 1435 correspondant au 4 Mars 2014
Fixant le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion
immobilière.

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'habitat, de l'urbanisme et de la ville ;

- Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;
- Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, notamment ses articles 743 à 772 ;
- Vu l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances ;
- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, notamment ses articles 38, 60, 61 et 62 ;
- Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune ;
- Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;
- Vu le décret n° 76-63 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l'institution du livre foncier ;
- Vu le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, modifié et complété, fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs ;
- Vu le décret présidentiel n° 13-312 du 5 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 11 septembre 2013 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 08-189 du 27 Joumada Ethania 1429 correspondant au 1er juillet 2008 fixant les attributions du ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;

Après approbation du Président de la République ;

Décète :

ARTICLE 1

En application des dispositions des articles 38 et 61 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, le présent décret a pour

objet de fixer le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière.

ARTICLE 2

Le modèle de règlement de copropriété est joint en annexe du présent décret.

ARTICLE 3

Conformément aux dispositions des articles 60 et 61 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, les promoteurs immobiliers dûment agréés, sont tenus, sur la base du modèle de règlement de copropriété, objet du présent décret, d'élaborer le règlement de copropriété de leurs ensembles collectifs à l'effet de préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières y afférentes ainsi que les charges et obligations auxquelles doivent s'engager les acquéreurs lors de la souscription du contrat de vente de leurs biens immobiliers.

ARTICLE 4

Le promoteur doit également préciser qu'il a prévu et réalisé, au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et éventuellement à la conciergerie.

ARTICLE 5

Il est tenu, en outre, d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession et d'assurer ou faire assurer l'administration du bien pendant une durée de deux (2) ans à compter de la date de vente de la dernière fraction du bien concerné et de procéder au transfert de cette administration vers les organes mis en place par les acquéreurs ou désignés par eux.

ARTICLE 6

Le règlement de copropriété est élaboré par le promoteur, conformément aux prescriptions du modèle-type du présent décret et établi par acte notarié soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité légales à la demande du promoteur et en accord avec le représentant élu ou désigné par les acquéreurs.

ARTICLE 7

Toutes les dispositions contraires au présent décret, notamment celles contenues dans le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, modifié et complété, fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, sont abrogées.

ARTICLE 8

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

Fait à Alger, le 2 Joumada El Oula 1435 correspondant au 4 mars 2014.

Abdelmalek SELLAL.