

Décret exécutif n° 13-431 du 15 Safar 1435 correspondant au 18 décembre 2013
Définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans
des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du
contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard
ainsi que les modalités de son paiement.

Le Premier ministre,

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

- Vu le décret présidentiel n° 12-326 du 17 Chaoual 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers, notamment ses articles 17 et 26;
- 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 ;
- Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;
- Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- Vu l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances ;
- Vu l'ordonnance n° 03-12 du 27 Joumada Ethania 1424 correspondant au 26 août 2003 relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes ;
- Vu la loi n° 04-08 du 27 Joumada Ethania 1425 correspondant au 14 août 2004, modifiée et complétée, relative aux conditions d'exercice des activités commerciales ;
- Vu la loi n° 06-02 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession de notaire ;
- Vu la loi n° 06-03 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession d'huissier de justice ;

- Vu la loi n° 08-15 du 14 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;
- 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 ;
- Vu le décret n° 76-63 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l'institution du livret foncier ;
- 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° 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 ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

ARTICLE 1

En application des dispositions des articles 27, 28, 38 et 43 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 définir les modèles-types de contrats de réservation et de vente sur plans de biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement.

ARTICLE 2

Les modèles-types de contrats de réservation et de vente sur plans sont fixés en annexe du présent décret.

ARTICLE 3

Lors de la conclusion des contrats de vente sur plans, le paiement du prix du bien immobilier est modulé selon l'état d'avancement des travaux de réalisation dans les limites définies ci-après :

- à la signature, vingt pour cent (20 %) du prix de vente convenu ;

- à l'achèvement des fondations, quinze pour cent (15 %) du prix de vente convenu ;
- à l'achèvement des gros œuvres y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures et intérieures, trente cinq pour cent (35 %) du prix de vente convenu ;
- à l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris le raccordement aux voies et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieurs, vingt-cinq pour cent (25 %) du prix de vente convenu.

Le paiement du solde, doit intervenir au moment de l'établissement du procès-verbal de prise de possession, soit cinq pour cent (5%) restant du prix de vente convenu.

ARTICLE 4

Le contrat de vente sur plans doit comporter la formule de calcul du montant de la pénalité de retard, dans le cas où l'immeuble ou la fraction d'immeuble n'est pas livrée(e) dans les délais prévus.

ARTICLE 5

Le retard de remise effective du bien immobilier objet du contrat de vente sur plans à l'expiration du délai de livraison, prévu à l'article 4 ci-dessus, doit être constaté par un huissier de justice conformément aux formes et procédures telles que définies par la législation en vigueur.

ARTICLE 6

Hormis les cas de force majeure, le nonrespect du délai contractuel entraîne une pénalité de retard à la charge du promoteur immobilier, dont le montant résulte du nombre de jours de retard constatés, il est déduit du prix de vente au moment du paiement du solde.

Le montant de la pénalité de retard ne saurait, en aucun cas, excéder dix pour cent (10%) du prix de vente convenu.

ARTICLE 7

Le contrat doit prévoir qu'en cas de révision du prix convenu, celle-ci doit obéir à des procédures, règles et modalités préalablement adoptées et ce, conformément aux

dispositions de l'article 38 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 susvisée.

ARTICLE 8

Les dispositions du 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, sont abrogées.

ARTICLE 9

Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 15 Safar 1435 correspondant au 18 décembre 2013.

Abdelmalek SELLAL