

MODELE TYPE DE CONTRAT DE RESERVATION D'UN LOGEMENT AUPRES D'UN PROMOTEUR IMMOBILIER

Conformément au décret exécutif n°13-431 du 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. (www.lkeria.com)

IDENTIFICATION DES PARTIES AU CONTRAT

L'an Et Le.....

Par devant maître.....notaire à

Ont comparu :

1°) Le promoteur immobilier (personne physique) ou (raison sociale).....

Par abréviation..... Dont le siège est situé à (adresse)

Titulaire de l'agrément n° du

Inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers sous le n° en date du

Affilié au fonds de garantie sous le n°

Représenté par, Agissant en qualité de.....

Ayant tous pouvoirs pour agir en ce sens, ci-après désigné "**le promoteur immobilier**", d'une part,

Et :

2°) Le réservataire

Nom Prénom

Acte de naissance n° pièce d'identité n°

Domicilié à

Ci-après désigné "**le réservataire**" d'autre part,

Et ont convenu des dispositions ci-après.

OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat de réservation, le promoteur immobilier s'engage à réserver au réservataire identifié ci-dessus, le bien immobilier à construire ou en cours de construction décrit ci-dessous, en vue de son acquisition à son achèvement en contrepartie du versement par le réservataire d'une avance à verser dans le compte n°ouvert au nom du réservataire auprès du fonds de garantie et de caution mutuelle.

ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN, RESERVATION DU BIEN IMMOBILIER ET LES REFERENCES DES PERMIS DE LOTIR ET DE CONSTRUIRE

Le terrain sur lequel est ou (sera) édifié l'immeuble ou la fraction d'immeuble est identifié comme suit :

. acte de propriété, établi au nom du promoteur,....., volume, folio livret foncier (s'il y a lieu)

. permis de lotir n° du et plans y annexés, délivré par

. certificat d'aménagement n° du..... délivré par l'APC de

. permis de construire n° du et plans y annexés, délivré par

. description précise de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble réservé(e)

. état descriptif de division à publier.





DESIGNATION

- LOCALISATION : Donner la localisation exacte de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble réservé(e).
wilaya de :
commune de :
lieu-dit, quartier ou cité :
Bâtiment numéro :
Etage :
N° de la fraction d'immeuble
Le bien immobilier ainsi réservé forme le lot n° de l'état descriptif de division à publier auprès de
la conservation foncière de

ELEMENTS CONSTITUTIFS A TITRE PRIVATIF

Donner la description précise de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble réservé(e), en termes d'éléments privatifs et de surfaces :

- . surface hors œuvre nette :
- . surface habitable ou utile ;
- . caractéristiques techniques et surfaciques de l'immeuble ou la fraction d'immeuble :
 - . chambre 1 : m2 habitables
 - . Chambre 2 : m2 habitables
 - . Séjour : m2 habitables
 - . Salle de bains : m2 habitables
 - . Toilettes : m2 habitables
 - . Couloirs et halls : m2 habitables
 - . Terrasses et balcons : m2 habitables

EN COPROPRIÉTÉ

Donner la description des biens en copropriété en termes d'éléments constitutifs, de description et de surfaces.

Dépendances bâties ou non bâties.,

Equipements et installations en copropriété.

L'ensemble des parties communes attachées de droit à l'immeuble réservé, représente les
tantièmes..... dans la copropriété.

PRIX PREVISIONNEL DE VENTE

Le prix prévisionnel de vente du bien objet du présent contrat de réservation, est fixé en toutes taxes comprises (en chiffres et en lettres), à dinars algériens.

Ce prix est le montant que le réservataire doit verser au promoteur immobilier en contrepartie de la livraison de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble achevé, conformément à la législation et la réglementation en vigueur objet du présent contrat de réservation.

Le réservataire est tenu au versement d'une avance d'un montant de DA (en chiffres et en lettres) qui ne saurait excéder 20% selon l'ordre de versement établi par le promoteur immobilier le et le récépissé N° du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur et conformément aux dispositions des articles 31 et 33 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, le promoteur immobilier est tenu de transférer au réservataire la propriété du bien immobilier convenu au plus tard dans le délai de, à compter de la date de signature du présent contrat.



TRANSFERT DE PROPRIETE ET ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE VENTE

Le transfert de propriété du bien objet du présent contrat de réservation, s'effectue à la signature conjointe de l'acte de vente définitif, par devant notaire, contre le paiement du solde du prix de vente. La libération de l'avance déposée auprès du fonds s'effectuera entre les mains du notaire.

CONDITIONS ET MODALITES DE RUPTURE DU CONTRAT DE RESERVATION

La rupture du contrat de réservation ne peut intervenir que dans le cadre des dispositions de l'article 32 de 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 et ce :

- . à la demande de l'une des parties avec l'acceptation de l'autre ;
- . à la demande du réservataire, auquel cas le promoteur immobilier bénéficie d'une retenue à hauteur de quinze pour cent (15%) du montant de l'avance versée ;
- . à la demande du promoteur, en cas de non-respect, par le réservataire, de ses engagements et après deux (2) mises en demeure notifiées par huissier de justice, d'une durée d'un mois chacune, en l'absence d'une réponse.

LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE GESTION EN COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPORTANT LE BIEN VENDU

Le contrat de réservation doit préciser l'obligation pour le vendeur d'assurer ou de faire assurer la gestion du bien pendant une durée de deux (2) ans, à compter de la date de vente de la dernière fraction de l'immeuble concerné.

Les obligations en matière de gestion en copropriété de l'ensemble immobilier comportant le bien vendu, sont celles précisées dans les articles 60, 61 et 62 de 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.

Il s'engage à remettre entre les mains du réservataire, le règlement de copropriété et de préciser l'ensemble des indications tant juridiques que techniques et financières y afférentes.

Il doit être précisé l'acceptation expresse de l'acquéreur de l'ensemble des obligations qui en découlent, jusqu'au transfert de l'administration de cette copropriété aux organes issus des acquéreurs et désignés par eux.

DOMICILE

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

ENREGISTREMENT

Le présent contrat de réservation est soumis à l'enregistrement, conformément aux dispositions du code du timbre et de l'enregistrement; il est dispensé de l'obligation de publicité foncière.

DONT ACTE

Fait en l'étude du notaire soussigné,

Le jour, mois et an que dessus,

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

Fait à, le

Le réservataire Le promoteur immobilier Le notaire

Avec les compliments du site immobilier www.lkeria.com.

On répond à toutes vos questions sur le forum Lkeria : <http://forum.lkeria.com>.

