

MODELE TYPE DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS 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)

L'an.....et le

Par devant maître, notaire à

Ont comparu :

1°) Le promoteur immobilier (personne physique) ou (personne morale).....Personne morale (représentée par agissant en qualité de) 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°, Registre de commerce n°, Identification fiscale n° Ci-après désigné "**le vendeur**", d'une part,

Et :

2°) L'acquéreur (personne physique) ou (personne morale) Identification exacte de l'acquéreur, conformément aux dispositions du décret n° 76-63 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l'institution du livret foncier.

Nom prénom date de naissance

Pièce d'identité n° délivrée par, Par abréviation dont le siège est situé à Domicilié à

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

Lesquels ont requis le notaire soussigné, de recevoir dans un acte authentique, l'accord intervenu entre eux, et préalablement à la rédaction de l'acte de vente, objet des présentes, ont exposé ce qui suit :

DECLARATION DU VENDEUR

Le vendeur déclare qu'il a entrepris la construction d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble qu'il destine à la vente dans le cadre 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.

En outre, le vendeur déclare que :

. l'immeuble (ou fraction d'immeuble), objet du présent contrat de vente sur plans, est sa propriété pleine et entière et n'est pas l'objet d'une mesure juridique limitant le droit de propriété et n'est grevé d'aucune hypothèque ;

. que l'attestation de garantie prévue par la législation et la réglementation en vigueur, qu'il joint au présent contrat de vente sur plans, couvre le bien objet de la présente vente sur plans.



DECLARATION DU SOUSCRIPTEUR

Le souscripteur déclare :

- . avoir pris connaissance du dossier d'exécution de l'immeuble ou la fraction d'immeuble sus-indiqué, dont fait partie l'immeuble objet des présentes, ainsi que des plans, coupes et devis descriptif de l'immeuble et des équipements y relatifs,
 - . accepter la présente vente et adhérer, de ce fait, sans réserves, à l'ensemble des règles et conditions régissant la vente et la copropriété qui en découle, fixées par 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.
- Ainsi exposé, le notaire soussigné est passé à la rédaction de l'acte comportant l'accord établi entre les parties.

Le vendeur, comparant en première partie, 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, au souscripteur, comparant en seconde partie, et qui accepte l'immeuble ou la fraction d'immeuble.

TEXTES REGISSANT LE CONTRAT

Le présent contrat de vente sur plans est régi par les dispositions du code civil et celles 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 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 et la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

DOCUMENTS DE REFERENCE

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

- . acte de propriété du terrain d'assiette, établi au nom du promoteur, le, publié à la conservation foncière de, le, volume, folio....., (s'il y a lieu) permis de lotir n° du et plans y annexés, délivré par
- . permis de construire n° du et plans y annexés, délivré par
- . description précise de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble vendu,
- . le règlement de copropriété et l'état descriptif de division et plans y annexés, établis conformément à la réglementation en vigueur,
- . la garantie du fonds de garantie et de caution mutuelle de l'activité de promotion immobilière établie en date du sous le n° et jointes au présent contrat de vente sur plans.

DESIGNATION

Consistance :

Localisation :

Le tout, conforme au dossier technique du projet de promotion et d'exécution, déposé auprès du notaire soussigné, et sur la base duquel seront effectués la réalisation et l'achèvement des travaux.

LOCALISATION PRECISE

Donner la localisation exacte de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble, pour les zones cadastrées, préciser la section, l'îlot et le lot.

Wilaya de :

Commune de :

Lieu-dit, quartier ou cité :

Bâtiment numéro :

Etage :

N° de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble



Le bien ainsi vendu forme le lot n° de l'état descriptif de division publié auprès de la conservation foncière de, en date du Section - îlot -lot
Commune cadastrée préciser :

ELEMENTS CONSTITUTIFS A TITRE PRIVATIF

(Donner la description précise de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble en termes d'éléments privatifs et de surface).

- . Surface hors œuvre nette :
- . Surface habitable ou utile :
- . Caractéristiques techniques et surfaciques du bien doivent figurer en annexe du présent contrat

Consistance du bien :

- Nombre de chambres :
- Etage :
- Salle de bains :
- Toilettes :
- Terrasses et balcons :
- Couloirs et halls :

EN COPROPRIETE

Donner la description du bien 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, représentant les, tantièmes dans la copropriété.

COMPOSANTES DU PRIX DE VENTE ET ECHEANCIER DE PAIEMENT PAR RAPPORT A L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

La vente a été consentie et acceptée au prix de dinars algériens, toutes taxes comprises (..... DA/TTC).

PRIX DE VENTE ET MODALITES DE SA REVISION

Le prix de vente doit être déclaré ferme ou révisable. (Dans le cas où il est prévu la révision du prix de vente, celle-ci doit être justifiée et intervenir dans la limite et les modalités fixées par la loi).

MODALITES DE PAIEMENT

Fixer les modalités de paiement en liant la libération par le souscripteur des paiements fractionnés à des phases d'avancement des travaux, en conformité avec les dispositions 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 les textes pris pour son application.

Le non-paiement à terme échu ouvre droit au bénéfice du vendeur, à une pénalité sur le montant échu fixé conformément à la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 et les textes pris pour son application.

DELAJ DE LIVRAISON

Préciser que le délai de livraison de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble à l'acquéreur, commence à courir à compter de la date de la signature du présent contrat de vente sur plans.

Le délai de livraison ainsi fixé est décomposé en phases comme suit :



Phases	Phases de travaux	Délais maximum
1	Achèvement des fondations mois
2	Achèvement des gros œuvres, y compris l'étanchéité et les cloisons extérieures et intérieures mois
3	Achèvement de tous les corps d'état, y compris le raccordement aux voiries et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieurs. mois
4	Achèvement	

L'achèvement d'une phase donnée avant l'expiration du délai maximum fixé ci-dessus, ouvre droit au paiement de l'échéance correspondante. Elle est constatée par le maître d'œuvre du projet et sous sa responsabilité et aux frais du vendeur, Le constat, contresigné par le vendeur est remis à l'acquéreur contre accusé de réception.

MONTANT ET ECHEANCE DE LA PENALITE DE RETARD DANS LA LIVRAISON

Il doit être précisé que le montant et l'échéance de la pénalité de retard dans la livraison ainsi que les modalités de son paiement, interviennent conformément à la réglementation en vigueur.

MODALITES DE PRISE DE POSSESSION

Il y a lieu de préciser que la prise de possession de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble, par le souscripteur, doit s'effectuer à l'achèvement des travaux de réalisation dûment constaté par un certificat de conformité délivré conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

La prise de possession est constatée par un procès verbal dressé, contradictoirement, en la même étude notariale et annexé au présent contrat de vente sur plans.

Dans le cas où le bien immobilier enregistré un retard de livraison dans les délais contractuels, l'acquéreur a la possibilité de constater la non prise de possession par un huissier de justice, conformément à la réglementation en vigueur.

LA RESILIATION DU CONTRAT DE VENTE SUR PLANS

Il y a lieu de préciser que la résiliation du contrat de vente sur plans intervient dans le cadre des dispositions de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, notamment son article 53.

LA RUPTURE DU CONTRAT PAR CONSENTEMENT MUTUEL DES DEUX PARTIES

Dans ce cas, les deux parties préciseront les modalités consensuelles de cette rupture :

.....

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

Le contrat de vente sur plans 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 de l'acquéreur, 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.



GARANTIES ASSURANCE DECENNALE

Le vendeur engage, au bénéfice du souscripteur, sa responsabilité civile en matière immobilière. Il fait siens le contrôle et le suivi de la garantie par l'assurance décennale de tous les architectes, les entrepreneurs et les tacherons, appelés 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.

GARANTIE DE BONNE EXECUTION

Le vendeur garantit la bonne exécution des travaux et s'engage à exécuter les travaux nécessaires pour la réparation des vices de construction et/ou le bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment, dans un délai de (..) jours à compter de la date de saisine par le souscripteur.

Cette garantie est valable pendant une durée de an (s) à compter de la date de prise de possession telle que portée à la disposition relative à la prise de possession précitée et toutes autres garanties usuelles relatives à la couverture des autres engagements professionnels et techniques.

PUBLICITE FONCIERE

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

DOMICILE

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

AFFIRMATIONS

Avant de clore, le notaire soussigné a donné lecture aux parties des clauses du présent contrat de vente sur plans et les dispositions des articles ci-après :

- . 113 (modifié par les articles 5 de la loi de finances complémentaire pour 1991 et 108 de la loi de finances pour 1996), 114 et 133 (modifiés par l'article 66 de la loi de finances pour 1981), 134 et 257 (modifiés par les articles 36 de la loi de finances pour 1993 et 50 de la loi de finances pour 1994) du code de l'enregistrement ;
- . 35 de la loi n° 06-01 du 21 février 2006 relative à la prévention et à la lutte contre la corruption ;
- . 70 à 78 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 ;
- . 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 1983 relative 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 les textes susmentionnés, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

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

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 les compliments du site immobilier www.Lkeria.com (www.lkeria.com).

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

