

Décret exécutif n° 03-269 du 8 Jomada Ethania 1424 correspondant au 7 août 2003 fixant les conditions et les modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI) mis en exploitation avant le 1er janvier 2004.

Le Chef du Gouvernement,

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

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° et 125 (alinéa 2) ;

Vu l'ordonnance n° 66-154 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code de procédure civile ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;

Vu la loi n° 91-25 du 16 décembre 1991 portant loi de finances pour 1992, notamment son article 162 ;

Vu l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995 relative aux assurances ;

Vu la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;

Vu la loi n° 2000-06 du 27 Ramadhan 1421 correspondant au 23 décembre 2000 portant loi de finances pour 2001, notamment son article 41 ;

Vu la loi n° 01-21 du 7 Chaoual 1422 correspondant au 22 décembre 2001 portant loi de finances pour 2002 notamment son article 209 ;

Vu le décret présidentiel n° 03-208 du 3 Rabie El Aouel 1424 correspondant au 5 mai 2003 portant nomination du Chef du Gouvernement ;

Vu le décret présidentiel n° 03-215 du 7 Rabie El Aouel 1424 correspondant au 9 mai 2003 portant nomination des membres du Gouvernement ;

Décète :

Article 1er. — En application des dispositions de l'article 41 de la loi de finances pour 2001 et des dispositions de l'article 209 de la loi de finances pour 2002, le présent décret a pour objet de fixer les conditions et les modalités de cession des biens immobiliers appartenant à l'Etat et aux offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI), mis en exploitation avant le 1er janvier 2004.

Les biens immobiliers appartenant aux collectivités locales ne sont pas régis par les dispositions du présent décret et feront l'objet d'un texte ultérieur.

Art. 2. — Les biens immobiliers, visés à l'article 1er ci-dessus, sont cédés à leurs occupants réguliers, personnes physiques de nationalité algérienne ou morales de droit algérien, sur la base de leur valeur vénale.

Les paramètres de détermination de la valeur vénale des biens immobiliers sont fixés par arrêté conjoint des ministres chargés des collectivités locales, des finances et de l'habitat.

Toutefois, sont exclus de l'application du présent décret, les logements réalisés pour le fonctionnement des services et organismes publics de l'Etat et des collectivités territoriales prévus par l'article 162 de la loi de finances pour 1992, ainsi que les biens immobiliers classés ou en instance de classement dans le patrimoine culturel.

CHAPITRE I

DES CONDITIONS DE CESSIION DES BIENS IMMOBILIERS

Section I

Des biens immobiliers à usage d'habitation

Art. 3. — Les occupants réguliers des biens immobiliers à usage d'habitation peuvent acquérir leur logement, au comptant ou à tempérament.

Ils bénéficient de la défalcation du montant des loyers payés depuis la date d'occupation du bien en question.

Art. 4. — En cas d'option d'achat au comptant, le postulant à l'acquisition du logement bénéficie d'un abattement de 10% sur le prix de cession.

Art. 5. — En cas d'option d'achat à tempérament, le postulant bénéficie d'un délai de paiement du prix de cession de vingt (20) ans maximum.

Un apport initial de 5 % du prix de cession, comprenant le montant de la caution versée, doit être, dans ce cas, payé à la conclusion du contrat de vente.

Le capital restant est soumis à l'application d'un taux d'intérêt fixé à 1 % l'an.

Art. 6. — En cas d'option d'achat à tempérament, le postulant à l'acquisition du logement bénéficie d'un abattement sur le prix de cession de :

— 7 % lorsque la période convenue est inférieure ou égale à trois (3) ans,

— 5 % lorsque la période convenue est supérieure à trois (3) ans et inférieure ou égale à cinq (5) ans.

Art. 7. — Toute échéance mensuelle qui n'est pas honorée un (1) mois après son arrivée à terme est majorée de 0,5 %.

A défaut de paiement de six (6) mensualités consécutives par l'acquéreur, il est appliqué les sanctions prévues par la législation en vigueur, notamment l'annulation de la vente.

Dans ce cas, les mensualités déjà versées sont acquises au service cessionnaire.

Art. 8. — En cas d'option d'achat à tempérament, le contrat de vente doit comporter une clause interdisant la rétrocession du logement avant le paiement intégral du prix de cession.

Art. 9. — Sont exclus du bénéfice des dispositions prévues ci-dessus, en matière de défalcation du montant des loyers versés et d'abattement sur le prix de cession, les occupants réguliers postulant à l'achat d'un logement dans le cadre du présent décret, ayant déjà acquis un bien auprès de l'Etat ou bénéficié de son aide financière en matière d'habitat.

Section 2

Des biens immobiliers à usage commercial, professionnel ou artisanal

Art. 10. — Les occupants réguliers des biens immobiliers à usage commercial, professionnel ou artisanal, postulant à l'acquisition de leurs locaux, ne bénéficient pas des dispositions prévues ci-dessus, en matière d'abattement sur le prix de cession, et de défalcation du montant des loyers versés.

CHAPITRE II

DES MODALITES DE CESSION DES BIENS IMMOBILIERS

Art. 11. — La demande d'acquisition des biens immobiliers, prévus ci-dessus, doit être déposée par le postulant auprès de la commission de daïra, créée à cet effet par le wali territorialement compétent.

Elle est accompagnée d'un dossier comprenant :

- le titre légal d'occupation du bien immobilier ;
- la mise à jour des loyers délivrée par le service gestionnaire ;
- un acte de naissance du postulant ;
- une copie légalisée de la pièce d'identité du postulant.

Art. 12. — La commission est chargée d'examiner et de se prononcer sur les demandes d'acquisition.

Elle est composée du :

- chef de daïra, président ;
- représentant du directeur des domaines de wilaya ;
- représentant du directeur de wilaya chargé du logement ;
- représentant de l'office de promotion et de gestion immobilière concerné.

La commission est élargie au représentant du directeur de la culture, lorsque l'ordre du jour porte sur des biens immobiliers situés à l'intérieur des secteurs sauvegardés.

Le secrétariat technique de la commission est assuré par les services de la daïra.

Art. 13. — La commission de daïra est tenue de se prononcer sur toute demande d'acquisition dans le délai de trois (3) mois à compter de la date de dépôt de la demande.

Elle doit notifier au postulant, par lettre recommandée avec accusé de réception, sa décision, le prix de cession et une souscription à l'acquisition établie conformément au modèle-type fixé par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Dans ce cas, le postulant est tenu de confirmer sa demande auprès de la commission dans le délai d'un (1) mois à compter de la date de réception de la notification.

Tout rejet de demande d'acquisition doit être motivé.

Art. 14. — Il est établi entre le postulant et le propriétaire du bien cédé, un acte de vente formalisé conformément à la législation en vigueur.

Le contrat de vente doit préciser notamment le prix de cession et la durée pour le cas de vente à tempérament, ainsi que les droits et obligations des deux parties conformément au règlement intérieur de copropriété annexé au contrat de vente.

Art. 15. — Les recours éventuels contre les décisions de la commission de daïra sont formulés auprès de la commission de wilaya dans le délai d'un mois (1) à compter de la date de réception de la notification.

Art. 16. — La commission de wilaya est chargée d'examiner et de se prononcer sur les recours introduits par les postulants dans le délai d'un mois (1) à compter de la date de sa saisine.

Elle est composée du :

- wali, président ;
- directeur des domaines de wilaya ;
- directeur de wilaya chargé du logement ;
- directeur général de l'office de promotion et de gestion immobilière concerné.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS FINALES

Art. 17. — Les acquéreurs des biens immobiliers, au titre du présent décret, sont exclus du bénéfice de l'accès au logement social et de toute autre forme d'aide de l'Etat en la matière.

Art. 18. — Les effets des dispositions du présent décret prennent fin le 31 décembre 2007.

Toutefois, les demandes d'acquisition introduites avant cette date continueront à être régies par les dispositions du présent décret jusqu'à apurement définitif de l'ensemble des demandes concernées.

Art. 19. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger le 8 Jomada Ethania 1424 correspondant au 7 août 2003.

Ahmed OUYAHIA.