

Art. 13. — Le receveur des domaines, territorialement compétent, assure le recouvrement des redevances qui sont encaissées comme produit domanial.

Les redevances recouvrées pour le compte de services dotés de l'autonomie financière, sont reversées au budget annexe, après déduction de 8 % au titre de frais de régle.

Art. 14. — Un arrêté conjoint du ministre des finances et du ministre concerné détermine, en tant que de besoin, les aménagements à la procédure de concession de logement et de recouvrement des redevances pour les services à astreintes particulières.

Section II

Immeubles appartenant aux établissements publics nationaux et aux entreprises socialistes nationales ou détenus en jouissance par ces organismes

Art. 15. — Les concessions de logement dans les immeubles appartenant aux établissements publics nationaux et aux entreprises socialistes nationales ou détenues en jouissance par ces organismes, sont accordées par le directeur de l'établissement ou de l'entreprise. Les décisions indiquent la situation et la consistance des locaux mis à la disposition des intéressés ainsi que les conditions financières de la concession, déterminées conformément aux dispositions des articles 4 et 6 ci-dessus.

Elles doivent être visées par le chef de service des affaires domaniales et foncières de wilaya, territorialement compétent.

Art. 16. — Les redevances sont prises en charge par le comptable de l'établissement ou de l'entreprise, qui en assure le recouvrement dans les conditions prescrites par les textes applicables à l'établissement ou entreprise intéressée.

Section III

Immeubles appartenant aux collectivités locales, aux établissements publics administratifs et aux entreprises socialistes qui en dépendent ou détenus en jouissance par eux

Art. 17. — Les concessions de logements dans les immeubles appartenant aux collectivités locales, aux établissements publics administratifs et entreprises socialistes qui en dépendent ou détenus en jouissance par eux, sont accordées, selon le cas, par le président de l'assemblée populaire communale ou par le wâll. Les arrêtés indiquent la situation et la consistance des locaux mis à la disposition des intéressés ainsi que les conditions financières de la concession, déterminées conformément aux dispositions des articles 4 et 6 ci-dessus.

Ils doivent être visés par le chef de service des affaires domaniales et foncières de wilaya territorialement compétent.

Art. 18. — Les redevances sont prises en charge par le comptable compétent, qui en assure le recou-

vrement dans les conditions prescrites par les textes applicables à la collectivité, l'établissement ou l'entreprise intéressée.

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

Fait à Alger, le 16 mai 1981.

Chadli BENDJEDID.

Décret n° 81-97 du 16 mai 1981 fixant les modalités de détermination des prix de cession des locaux à usage d'habitation, cessibles dans le cadre de la loi n° 81-01 du 7 février 1981.

Le Président de la République,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'habitat et de l'urbanisme, du ministre de la planification et de l'aménagement du territoire, du ministre de l'intérieur et du ministre des finances,

Vu la Constitution et notamment ses articles 111-10° et 152 ;

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981 portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises, établissements et organismes publics et notamment ses articles 16 à 20 ;

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

Vu le décret n° 76-146 du 23 octobre 1976 portant règlement-type de copropriété applicable aux immeubles d'habitation divisés par fraction ;

Vu le décret n° 81-44 du 21 mars 1981 fixant les conditions et modalités de cession de biens immobiliers à usage d'habitation professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilière et des entreprises et établissements et organismes publics ;

Décète :

Article 1er. — Le présent décret définit les modalités de détermination des prix de cession dans le cadre de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 susvisée, des logements en immeubles collectifs et individuels ainsi que les terrains en dépendant.

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 2. — Est défini comme immeuble d'habitation collectif, tout immeuble destiné à être cédé par appartement ou local. Il est soumis au régime de la copropriété.

Art. 3. — Est défini comme immeuble individuel tout immeuble dont la conception architecturale destine le logement et ses dépendances à un usage individuel.

Toutefois, les immeubles destinés à l'origine à un usage individuel mais qui sont régulièrement occupés par plus d'un locataire sont cédés par fraction correspondant à l'occupation effectivement exercée par chaque locataire tant sur les parties privatives que sur les dépendances. Ils sont, dans ce cas, soumis au régime de la copropriété.

Art. 4. — La superficie utile dont il est tenu compte pour la détermination du prix de cession des locaux dépendant d'immeubles collectifs est la surface développée de plancher mesurée « dans œuvre » majorée de la surface pondérée des balcons et loggias.

Art. 5. — La surface globale prise en considération pour la détermination du prix de cession des maisons individuelles, est la somme des surfaces délimitées par les périmètres extérieurs de la section horizontale de chaque étage clos ou sous-sol, les dimensions étant prises à un mètre au-dessus du niveau fini du plancher, chaque niveau étant affecté de coefficients de pondération.

Art. 6. — Le classement des logements collectifs, des maisons individuelles et la notation des terrains dépendant des maisons individuelles tels que définis par le présent décret sont effectués par l'administration des affaires domaniales et foncières de la wilaya.

Les services gestionnaires des logements concernés sont tenus de fournir à cette administration, tous les éléments nécessaires au classement et à l'évaluation.

CHAPITRE II

DES CATEGORIES DE LOGEMENTS DEPENDANT D'IMMEUBLES COLLECTIFS

Art. 7. — Les logements dépendant d'immeubles collectifs sont classés en sept (7) catégories désignées ci-après :

- 1ère catégorie : haut standing
- 2ème » : bon standing
- 3ème » : standing moyen
- 4ème » : économique
- 5ème » : semi-économique
- 6ème » : très économique
- 7ème » : précaire.

Art. 8. — Les éléments permettant le classement des logements en immeubles collectifs dans l'une des catégories visées à l'article 7 ci-dessus sont définis et indexés comme suit :

1°) Matériaux de :

- excellente qualité 60 points
- bonne qualité 50 »
- assez bonne qualité 40 »
- qualité moyenne 30 »
- qualité ordinaire 20 »
- qualité très ordinaire 15 »
- qualité inférieure 10 »

2°) Aspect architectural :

- architecture recherchée avec sculptures et mosaïques 45
- » soignée avec motifs décoratifs 35
- » extérieure ayant un bon aspect avec décorations convenables 25
- » simple, de conception ordinaire 15
- aspect architectural médiocre 5

3°) Conception des pièces de réception :

- pièce égale ou supérieure à 35 m² de superficie 45
- pièce égale ou supérieure à 25 m² et inférieure à 35 m² 35
- pièce égale ou supérieure à 20 m² et inférieure à 25 m² 25
- pièce égale ou supérieure à 15 m² et inférieure à 20 m² 15
- pièce d'une surface inférieure à 15 m² 5

4°) Dimension des pièces habitables :

- pièce de surface moyenne supérieure à 16 m² 36
- pièce de surface moyenne égale ou supérieure à 14 m² et inférieure à 16 m² 27
- pièce de surface moyenne égale ou supérieure à 12 m² et inférieure à 14 m² 18
- pièce de surface moyenne égale ou supérieure à 9 m² et inférieure à 12 m² 12
- pièce d'une surface moyenne inférieure à 9 m² 7

5°) Dimension de la cuisine :

- cuisine de surface égale ou supérieure à 16 m² 24
- cuisine de surface égale ou supérieure à 9 m² et inférieure à 16 m² 16
- cuisine de surface inférieure à 9 m² 8

6°) Equipements sanitaires :

- plus d'une salle de bains dont au moins une bien équipée 21
- salle de bain unique bien équipée 14
- salle de bain avec baignoire simple et lavabo 10
- salle de bain avec receveur de douche et lavabo 8

— installation sanitaire sommaire avec W.C. collectif sur palier 2

7°) Dégagements et circulation :

a) Entrée :

— entrée d'une surface égale ou supérieure à 16 m² 8
 — entrée d'une surface égale ou supérieure à 10 m² et inférieure à 16 m² 6
 — entrée d'une surface égale ou supérieure à 6 m² et inférieure à 10 m² 4
 — entrée d'une surface inférieure à 6 m² 2
 — accès direct 1

b) Couloirs :

— couloir d'une largeur égale ou supérieure à 2 m 7
 — couloir d'une largeur égale ou supérieure à 1,5 m et inférieure à 2 m 5
 — couloir d'une largeur égale ou supérieure à 1,10 m et inférieure à 1,5 m 3
 — couloir d'une largeur inférieure à 1,10 m .. 2

8°) Escaliers communs :

— largeur supérieure à 1,60 m 15
 — largeur égale ou supérieure à 1,10 m et inférieure à 1,60 m 10
 — largeur inférieure à 1,10 m 5
 — hauteur égale ou supérieure à 3,20 m 12

9°) Hauteur sous plafond :

— hauteur égale ou supérieure à 2,90 m et inférieure à 3,20 m 8
 — hauteur inférieure à 2,90 m 4

10°) Chauffage central :

— équipement en fonctionnement ou susceptible de fonctionner 15
 — équipement vétuste 5

11°) Monte-charge ou escalier de service :

— existence d'un monte-charge ou d'un escalier de service 9

12°) Ascenseur existant : 6

Art. 9. — La catégorie du logement en immeuble collectif est déterminée en fonction de la somme des indices obtenus et suivant le barème ci-après :

— 1ère catégorie plus de	240 points
— 2ème >	240 à 170 >
— 3ème >	169 à 140 >
— 4ème >	139 à 120 >
— 5ème >	119 à 90 >
— 6ème >	89 à 50 >
— 7ème >	moins de 50 >

CHAPITRE III

DES CATEGORIES DE LOGEMENTS INDIVIDUELS

Art. 10. — Les logements individuels sont classés en six (6) catégories désignées ci-après :

— 1ère catégorie : haut standing
 — 2ème > : bon standing
 — 3ème > : standing moyen
 — 4ème > : économique
 — 5ème > : semi-économique
 — 6ème > : très économique.

La 1ère catégorie, haut standing, de logements individuels, est inaccessibile conformément à l'article 3 de la loi n° 81-01 du 7 février 1981 susvisée.

Art. 11. — Pour le classement des logements individuels, outre les éléments définis et indexés à l'article 8 ci-dessus, il est tenu compte des éléments spécifiques déterminés ci-après :

1°) Dépendance terrain : superficie totale moins superficie bâtie.

— d'une superficie supérieure à 500 m² 25
 — d'une superficie égale ou supérieure à 350 m² et inférieure à 500 m² 15
 — d'une superficie égale ou supérieure à 150 m² et inférieure à 300 m² 10
 — d'une superficie inférieure à 150 m² 5

2°) Locaux spécialement construits pour loger les gens de maisons 25

3°) Existence d'une piscine équipée 20

4°) Garage :

— d'une superficie supérieure à 20 m² 13
 — d'une superficie égale ou supérieure à 16 m² et inférieure à 20 m² 8
 — d'une superficie inférieure à 16 m² 5

5°) Existence d'une cave 5

6°) Terrasse accessible 5

7°) Entrée de service 5

8°) Existence d'un jet d'eau aménagé 2

Art. 12. — La catégorie du logement individuel est déterminée en fonction de la somme des indices obtenus et suivant le barème ci-après :

— 1ère catégorie plus de	320 points
— 2ème >	320 à 215 >
— 3ème >	214 à 169 >
— 4ème >	168 à 138 >
— 5ème >	137 à 122 >
— 6ème >	moins de 122 >

CHAPITRE IV

DE LA NOTATION DES TERRAINS DEPENDANT
DES MAISONS INDIVIDUELLES

Art. 13. — Les terrains sur lesquels sont édifiées les maisons individuelles ainsi que ceux qui en sont leur dépendance, sont notés en fonction des équipements collectifs et des voies d'accès dont ils bénéficient, des servitudes apparentes, du relief du sol et de la configuration des jardins et cours.

Les éléments pris en considération ainsi que le nombre de points indiciaires qui leur sont affectés sont fixés comme suit :

— Forfait pour terrain	4
— Alimentation en eau	3
— Alimentation en électricité	2
— Alimentation en gaz de ville	1
— Existence d'une réseau d'assainissement public	2
— Voies d'accès	3
— Absence de servitudes apparentes	3
— Relief du sol et configuration des jardins et cours	2

CHAPITRE V

DE LA ZONE ET DES PARTIES
DE LA COMMUNE

Art. 14. — Les zones géographiques à prendre en considération pour corriger le prix de cession des logements dépendant d'immeubles collectifs et des maisons individuelles et terrains qui en dépendent sont fixées au nombre de cinq.

Les communes sont classées dans chacune des zones par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre des finances, du ministre de la planification et de l'aménagement du territoire et du ministre de l'habitat et de la construction.

Art. 15. — L'arrêté prévu à l'article 14 ci-dessus définit les modalités de division de chacune des communes en sous-zones suivant le cadre ci-après :

- quartier résidentiel,
- centre-ville,
- périphérie,
- faubourg,
- grand isolement.

CHAPITRE VI

DES PRIX DE BASE

Art. 16. — Le prix moyen de référence, applicable au logement de quatrième (4ème) catégorie situé en périphérie de la zone I telle que définie par le présent décret est fixé :

- à 1.200 DA le mètre carré pour les logements ayant plus de sept ans d'âge au 31 décembre 1980.
- à 1.400 DA le mètre carré pour les logements ayant moins de sept ans d'âge au 31 décembre 1980.

Art. 17. — Le prix de base du mètre carré de superficie est déterminé, pour chaque catégorie de logements dépendant d'immeubles collectifs, par application aux prix moyens de référence visés à l'article 16 ci-dessus, des coefficients de correction fixés ci-après :

— 1ère catégorie :	2,20
— 2ème >	: 1,50
— 3ème >	: 1,20
— 4ème >	: 1,00
— 5ème >	: 0,90
— 6ème >	: 0,70
— 7ème >	: 0,30

Art. 18. — Le prix de base du mètre carré de superficie est déterminé pour les catégories de maisons individuelles, par application aux prix moyens de référence visés à l'article 16 ci-dessus, des coefficients de correction fixés ci-après :

— 1ère catégorie :	3,30
— 2ème >	: 2,25
— 3ème >	: 1,80
— 4ème >	: 1,50
— 5ème >	: 1,35
— 6ème >	: 1,20

Dans le cas d'une maison individuelle occupée par plus d'un locataire, le coefficient y afférent subit un abattement d'un quart (1/4) de point.

Art. 19. — Le prix moyen de référence du mètre carré de superficie de terrain, applicable à un terrain ayant obtenu 10 points indiciaires situé en périphérie de la zone I est fixé à 80 DA.

Art. 20. — Le prix de base du mètre carré de superficie est déterminé pour les terrains au *pro-rata* du nombre de points indiciaires affectés par l'administration des affaires domaniales et foncières de la wilaya, corrigé des coefficients de zones et de sous-zones visés aux articles 22 et 23 ci-dessous.

Art. 21. — Les prix moyens de référence visés aux articles 16 et 19 ci-dessus sont révisables au terme de deux (2) années qui suivent la date de publication au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire, de l'arrêté du ministre de l'intérieur, président de la commission nationale, proclamant l'achèvement de l'opération de recensement et d'évaluation des biens objet de la cession.

CHAPITRE VII

DES CORRECTIFS

Art. 22. — Les correctifs afférents aux zones sont fixés comme suit :

— Zone I :	1,00
— Zone II :	0,90
— Zone III :	0,80
— Zone IV :	0,70
— Zone V :	0,50

Art. 23. — Les correctifs afférents aux sous-zones sont fixés comme suit :

- Quartier résidentiel : 1,20
- Centre-ville : 1,10
- Périphérie : 1,00
- Faubourg : 0,90
- Grand isolement : 0,80

Art. 24. — La valeur dégagée après application des correctifs prévus aux articles 17, 18, 22 et 23 ci-dessus, est corrigée par un abattement pour vétusté de la construction au taux de 1 % par année d'âge, pondéré selon la nature et la catégorie de l'immeuble par les coefficients suivants :

*** Immeuble collectif :**

- 1ère catégorie : 0,85
- 2ème et 3ème catégories : 0,90
- 4ème et 5ème catégories : 1,00
- 6ème et 7ème catégories : 1,10

*** Immeuble individuel :**

- 1ère catégorie : 0,85
- 2ème et 3ème catégories : 0,90
- 4ème et 5ème catégories : 1,00
- 6ème catégorie : 1,10

En tout état de cause, la réduction opérée au titre de la vétusté ne peut excéder 55 % de la valeur du bien.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Art. 25. — Pour les logements dépendant d'immeubles collectifs, la situation en étage, en rez-de-chaussée ou en sous-sol est également prise en considération dans les conditions ci-après :

*** Immeuble avec ascenseur :**

- logement aux sous-sols : moins-value de 3 %
- logement au rez-de-chaussée : moins-value de 2 %
- logement au 1er étage : moins-value de 1 %

*** Immeuble sans ascenseur :**

- logement aux sous-sols : moins-value de 3 %
- logement au rez-de-chaussée : moins-value de 2 %
- logement au 1er étage : moins-value de 1 %
- logement au 5ème étage et au-dessus : moins-value de 2 %

Art. 26. — Les extensions réalisées par les locataires de maisons individuelles sont prises en considération pour réduire le prix de cession à condition que ces extensions aient été réglées sur les deniers propres du postulant à l'acquisition et qu'elles soient conformes à la réglementation en matière d'urbanisme,

Le montant de la réduction à accorder sur la valeur globale est fixé par les tribunaux compétents sur la base des prix en vigueur à la date de la réalisation.

Cette réduction sur le prix à payer au comptant ou à tempérament ne fait pas obstacle à la cession et peut être opérée à tout moment après décision définitive de justice.

Art. 27. — Le ministre de l'intérieur, le ministre de l'habitat et de l'urbanisme, le ministre des finances et le ministre de la planification et de l'aménagement du territoire sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 16 mai 1981.

Chadli BENDJEDID.

Arrêté du 25 février 1981 modifiant l'arrêté du 21 février 1975 fixant le montant et les modalités de versement, au profit du trésor, des droits perçus à l'occasion des prestations fournies par les services de la conservation foncière.

Le ministre des finances,

Vu l'ordonnance n° 74-166 du 31 décembre 1974 portant loi de finances pour 1975, notamment son article 55 ;

Vu l'arrêté du 21 février 1975 fixant le montant et les modalités de versement, au profit du trésor, des droits perçus à l'occasion des prestations fournies par les services des hypothèques ;

Arrête :

Article 1er. — Les dispositions des *alinéas* 1 et 3 de l'article 2 de l'arrêté du 21 février 1975 susvisé sont modifiées comme suit :

« *Alinéa* 1 : Il est perçu au profit du trésor à l'occasion de prestations fournies par les services de la conservation foncière :

— pour chaque copie ou extrait d'acte déposé ou publié : 8 DA par rôle,

— pour chaque duplicata de certificat de radiation, subrogation ou cession d'antériorité : 5 DA par duplicata,

— pour chaque duplicata de quittance : 5 DA par duplicata,

— pour chaque copie ou extrait d'inscription : 8 DA par rôle ».

(Le reste sans changement).

« *Alinéa* 3. — Toutefois, le montant minimal, non compris le droit de recherches susmentionné, des droits perçus à l'occasion de ces prestations ne peut être inférieur à 14 DA pour les copies et 9 DA pour les extraits ».