16ème ANNEE. — N° 12 Mercredi 9 février 1977

الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية ، قوانين ، أوامر ومراسيم
قرارات ، مقررات ، مناشير ، إعلانات وبلاغات

	ALGERIE		ETRANGER	DIRECTION ET REDACTION : Secrétariat général du Gouvernement
	6 mois	1 an	1 an	Abonnements et publicité : IMPRIMERIE OFFICIELLE 7, 9 et 13, Av. A. Benbarek - ALGER Tél. : 66-18-15 à 17 - C.C.P. 3200-50 - ALGER
Edition originale	30 DA	50 DA	80 DA	
Edition originale et sa traduction	70 DA	100 DA	150 DA (Frais d'expédition en sus)	

Edition originale le numéro : 0,60 dinar. Edition originale et sa traduction, le numéro : 1,30 dinar — Numéro des années antérieures : 1,00 dinar Les tables sont fournies gratuitement aux abonnés. Prière de joindre les dernières bandes pour renouvellement et réclamation. Changement d'adresse : ajouter 1,00 dinar. Tarif des insertions : 15 dinars la ligne.

JOURNAL OFFICIEL DE LA REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
CONVENTIONS ET ACCORDS INTERNATIONAUX — LOIS, ORDONNANCES ET DECRETS,
ARRETES, DECISIONS, CIRCULAIRES, AVIS, COMMUNICATIONS ET ANNONCES
(TRADUCTION FRANÇAISE)

SOMMAIRE

NOTE DE PRESENTATION RELATIVE A L'HABITAT, P. 170

LOIS ET ORDONNANCES

Ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopérative immobilière, p. 180.

Ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya, p.187.

Ordonnance n° 76-94 du 23 octobre 1976 relative au régime des loyers applicables aux locaux à usage d'habitation construits par les offices de promotion et de gestion immobilière, p. 189.

DECRETS, ARRETES, DECISIONS ET CIRCULAIRES

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS ET DE LA CONSTRUCTION

Décret **n° 76-143 du 23 octobre 1976 portant création des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya, p. 190.**

Décret n° 76-144 du 23 octobre 1976 portant dissolution des offices publics d'habitation à loyer modéré, p. 190.

Décret n° 76-145 du 23 octobre 1976 instituant les commissions d'attribution de logements des offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI), p. 191.

Décret n° 76-146 du 23 octobre 1976 portant règlement-type de copropriété des immeubles bâtis et des ensembles immobiliers divisés par fractions, p. 192.

Décret n° 76-147 du 23 octobre 1976 régissant les rapports entre bailleur et locataire d'un local à usage principal d'habitation relevant des offices de promotion et de gestion immobilière, p. 204.

NOTE DE PRESENTATION RELATIVE A L'HABITAT

La nature et l'ampleur des besoins auxquels il doit répondre, la place qu'il tient dans la vie de chacun, le rôle capital qu'il est appelé à jouer dans l'œuvre de tranformation et de progrès où le pays s'est résolument engagé, rangent l'habitat au centre des secteurs-clés de notre révolution socialiste.

Après avoir établi les structures fondamentales de l'Etat, l'Algérie a assis les bases de sa révolution industrielle, de sa révolution agraire et de sa révolution culturelle. Le temps est donc venu de définir la politique nationale de l'habitat.

I. — LES FONDEMENTS ET LES PRINCIPES DE LA POLITIQUE DE L'HABITAT

L'habitat remplit deux fonctions complémentaires :

— il assure le logement de chacun ;

— il détermine, en grande partie, le cadre de vie de la collectivité.

En sa première fonction, l'habitat apparaît comme un bien destiné à répondre à un besoin essentiel : le logement est, en effet, pour l'individu et la famille, un bien tout aussi vital que la nourriture, l'habillement, l'éducation et la culture. A ce titre, la politique de l'habitat doit comporter une définition et une estimation des besoins en logements reconnus légitimes.

En sa seconde fonction, l'habitat apparaît comme un élément déterminant du mode d'occupation et d'utilisation de l'espace national : le visage de l'Algérie de demain se dessine, dans ses principaux traits, à travers les choix que nous faisons aujourd'hui en matière d'habitat. Dans la structure géographique de nos aménagements, l'habitat marque les pôles et souligne les nervures de nos activités. A ce titre, il constitue une donnée majeure dans les composantes de la politique d'aménagement du territoire.

Toute doctrine en ce domaine exige que l'on ait, en permanence, une vision globale du phénomène. Cela implique que, dans la conception comme dans la mise en œuvre de la politique de l'habitat, l'on prenne garde :

— de toujours préserver l'unicité réelle des problèmes essentiels de l'habitat dans son ensemble,

— et de lier toujours l'étude de ces problèmes à celle des problèmes d'urbanisme.

Le premier impératif nous conduit donc à considérer l'habitat national dans sa totalité : il ne saurait y avoir une politique de l'habitat rural d'un côté, et une politique de l'habitat urbain de l'autre. Cela, non seulement pour la raison qu'historiquement le second dérive du premier, mais encore et principalement parce que le grand principe de croissance équilibrée des diverses régions, sur lequel repose toute notre politique d'aménagement du territoire, postule entre eux la communication la plus fluide, l'intéraction la plus étroite et la plus constante. De sorte que, même s'il peut être utile et commode de recourir à la classification courante de l'habitat, urbain d'une part, rural d'autre part, pour établir une analytique des besoins de logement, par exemple, ou pour préciser les modalités de réalisation des opérations, ces questions d'ordre simplement formel ou technique ne doivent jamais masquer ni affaiblir la nécessaire et radicale unité de l'habitat national dans sa dimension politique.

Le second impératif nous enjoint de conserver et de renforcer, chaque fois qu'il le faudra, les liens qui unissent l'habitat à l'urbanisme, tant au niveau de la conception et des options centrales, qu'à celui de la mise en œuvre et des impulsions régionales et locales. Les actions en ces domaines ne doivent jamais négliger l'interdépendance étroite existant entre ces deux secteurs si l'on veut donner au milieu physique constituant le cadre de vie des groupements humains, une qualité sociale optimale. Il importe de situer la réalisation des équipements, infrastructures et installations communautaires dans un processus complet de planification et d'organisation des centres de peuplement afin de maintenir un rapport constant et harmonieux entre l'habitation et son environnement.

Pour réaliser la symbiose de l'habitat et de l'urbanisme, l'action de nos collectivités locales, pivots de notre développement, notamment des communes, détentrices du monopole en matière de réserves foncières, sera déterminante, constituant l'élément essentiel de la politique nationale d'utilisation des sols, en vue d'assurer la régulation des phénomènes d'urbanisation et partant, la croissance humanisée de nos villes.

Enfin de par sa position éminente au sein de l'économie nationale, où répondant à un besoin fondamental il permet de résoudre en grande partie les problèmes de protection sociale, le trait sans doute le plus caractéristique de l'habitat au service de notre révolution socialiste est l'omniprésence des actions qui s'y rapportent. Loin d'être jamais quitte avec lui, chaque secteur de l'activité nationale en est largement tributaire. Partie intégrante de toutes les actions majeures du développement national, l'habitat en est le facteur commun et le trait d'union.

Par la liaison qu'il opère entre les divers phénomènes de transformation des structures, appelés à se matérialiser dans l'aménagement du territoire, par le double effet de complémentarité des actions de développement, et d'entraînement économique qu'il suscite et induit à son tour, par cet écheveau d'intéractions où il apparaît tantôt comme cause et tantôt comme effet, et où il est toujours, en fait, à des degrés divers, l'un et l'autre à la fois, l'habitat est, dans tous les cas, imbriqué à l'ensemble des activités planifiées.

Cette étroite conjonction de l'habitat et du développement nous commande d'intégrer, en tous points et à tous égards la politique de l'habitat dans le plan national de développement.

Cela signifie d'abord que, suivant la stratégie institutionnelle mise en œuvre par le Pouvoir Révolutionnaire, tendant à libérer une dynamique sociale nouvelle, les collectivités locales investies des attributions les plus larges dans les domaines économique et social, seront étroitement associées, tant au niveau des choix que de la réalisation des programmes, aux actions de l'habitat, élément essentiel du progrès social.

Cela signifie ensuite que les actions de l'habitat s'ordonneront, dans l'espace et dans le temps, notamment en fonction des impératifs majeurs de la révolution agraire et la révolution industrielle, qui détermineront, en grande partie, les localisations et les priorités.

Cela signifie aussi que, de façon symétrique, l'essor national sera, de son côté, au service de l'habitat, dans toute la mesure compatible avec nos moyens et que la part du produit national affectée à l'habitat suivra une évolution parallèle à celle de ce produit lui-même.

Cela signifie enfin que, dans la mobilisation et la mise en œuvre des moyens nécessaires pour atteindre nos objectifs, la stratégie à utiliser dans l'habitat ne sera que la transposition, en ce domaine, de la stratégie générale du développement national, dont les vecteurs directeurs sont la participation active et féconde de chaque citoyen et de chaque collectivité concernée, avec son corollaire et la décentralisation des structures et des procédures. L'importance de la tâche que nécessite l'édification de notre nouvel habitat implique la mobilisation de l'effort des membres concernés de la communauté nationale. L'utilisation optimale de cette énergie s'obtiendra par l'application de techniques éprouvées, basées d'une part sur l'aptitude traditionnelle de nos populations, à améliorer sans cesse leurs conditions d'habitat par l'autoconstruction, et leur prédisposition à l'entraide coopérative en vue de valoriser leurs efforts regroupés, et impulsées et organisées d'autre part sous l'égide des collectivités locales à même d'être, par la mise en œuvre de la décentralisation, le dynamiseur et le régulateur à la fois des actions d'habitat.

Le rapport dialectique de l'habitat et du développement fixe la mesure exacte de notre ambition en déterminant l'ampleur de l'effort, raisonnable mais nécessaire, que le pays doit consentir à l'égard de ce secteur, pour aujourd'hui et pour demain. Notre politique est de faire que, jamais au-dessus de nos moyens, mais jamais non plus inférieur à la dignité du besoin qu'il a mission de satisfaire, notre nouvel habitat soit le fidèle reflet de notre essor économique en même temps que le signe tangible de notre culture reconquise.

Considéré dans sa totalité, éclairé en toutes ses dimensions, notre nouvel habitat apparaît donc bien comme le domaine où se réaliseront de la manière la plus évidente, la plus durable et la plus riche de signification, les synthèses concrètes de la géographie et de l'histoire de notre développement.

Le nouvel habitat sera une représentation authentique du pays en marche vers le socialisme : en cela, sans doute l'Algérie se reconnaîtra en sa réelle et profonde identité.

II. — L'HABITAT, INSTRUMENT DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, AU SERVICE DU DEVELOPPEMENT NATIONAL.

Comme on l'a observé, l'habitat ne peut être exlusivement considéré, dans sa fonction, de bien chargé de pourvoir au besoin du logement, si importante que soit, au demeurant, cette fonction première.

Par le rôle essentiel qu'il assume d'autre part dans l'organisation et la répartition des services indispensables à l'individu et aux groupes dans lesquels ce dernier s'insère, l'habitat est l'instrument fondamental de la politique d'aménagement du territoire au service du développement national.

L'habitat sera, plus précisément, à ce second titre, au service :

— de la révolution agraire,

— de l'industrialisation,

— de l'équilibre régional,

— et de la cité nouvelle enfin restituée au service de l'homme.

Au cœur de ces grandes actions simultanées et complémentaires, les appuyant conjointement les unes et les autres à la fois, le nouvel habitat devra réaliser avec elles, l'équilibre et les harmonisations indispensables entre les villes et les campagnes, entre les différentes régions du pays et au sein même des agglomérations.

Dans cette œuvre de progrès équilibré, le rôle des collectivités locales, lieux de rencontre et d harmonisation des intérêts locaux en conformité avec les impératifs du développement national planifié, sera prédominant de façon à promouvoir notre nouvel habitat qui, répondant aux aspirations populaires, soit également adapté aux réalités nationales.

1. — L'habitat au service de la révolution agraire.

Etant au service du développement national, c'est-à-dire au service du peuple, l'habitat sera tout naturellement, d'abord au service de la revolution agraire, qui interesse et concerne directement la grande majorité de nos travailleurs. La dominante des actions d'habitat en zone rurale sera d assurer en priorité la protection des terres à vocation agricole face à l'urbanisation et à l'industrialisation, deux phénomènes certes, nécessaires et inéluctables, mais dont il importe de tempérer les inconvénients.

a) — L'impératif catégorique qui commande notre action est de mettre au service de chaque habitant de nos campagnes, des conditions de vie décente afin de maîtriser l'exode rural par la fixation géographique des populations dans le cadre du processus de développement équilibré de l'économie rurale entrepris avec la révolution agraire. De toute évidence, le rôle de l'habitat dans cette tâche est déterminant.

Pour freiner avec quelque efficacité les flux migratoires vers les villes, susceptibles de provoquer la saturation des infrastructures urbaines, partant, la pauperisation croissante des populations citadines marginales, il importe d'offrir aux paysans sur les lieux ou à proximité de l'emploi, la possibilité d'accéder à un logement décent ainsi qu'aux avantages et services qui s'y rattachent et accompagnent l'habitat intégré.

Coordonnant les actions antérieures de reconstruction et l'œuvre entreprise en vue de la rénovation des structures du monde rural, une politique de l'habitat rural a été forgée au service de la révolution agraire. Cette politique se caractérise par sa souplesse et sa constante adaptation aux conditions locales. Les actions de l'habitat, à ce titre, consisteront, selon les régions et les types de productions, en construction de maisons neuves et en création d'infrastructures et de services indispensables à la vie communautaire et à la promotion du travailleur de la terre.

Ces réalisations, entreprises dans le cadre des actions d'assainissement de l'habitat du secteur autogéré ou des programmes d'auto-construction ou enfin principalement, au titre de l'opération d'édification du nouvel habitat rural né de la révolution agraire, constitueront, le cas échéant, l'extension de villages agricoles existants rénovés, ou le plus souvent, formeront des entités nouvelles de peuplement à vocation essentiellement agricole.

Le principe de regroupement des équipements, outre le fait d'éviter un gaspillage des investissements, facilité la structuration de l'habitat sous forme de villages dynamiques sur lesquels s'appuiera le nouveau mode de vie engendré par la modernisation des campagnes.

Dans cette action d'envergure, l'habitat, facteur de progrès, jouera un rôle prépondérant par la concrétisation de l'amélioration des conditions de vie des paysans, mettant à leur disposition les éléments de progrès et de confort minima de la société moderne.

Cependant, pour répondre à sa finalité, qui permettra l'épanouissement de la personnalité du travailleur rural, il conviendra de promouvoir des formes spécifiques d'habitat, qui évitent d'aboutir à l'urbanisation des campagnes, préservant tout au contraire, les particularités de l'environnement et le cachet rural local, garants de la promotion cohérente des masses laborieuses de nos campagnes.

L'intervention en ce domaine des collectivités locales, appelées à participer activement aux actions engagées en vue du développement du monde rural, s'organisera au sein du plan communal de la révolution agraire, touchant la majorité des communes rurales et dont le contenu offre le cadre d'application de toutes les actions liées à l'entreprise révolutionnaire de rénovation et de régénération de nos campagnes, notamment celles destinées à la mise en place des structures nouvelles constituées principalement par les villages socialistes agricoles.

b) — Au centre de la révolution agraire, se situe en effet la grande opération d'édification prioritaire des nouvelles structures de la vie collective rurale, dont la première phase représentant la création de mille villages est en cours de réalisation.

Fondé sur une hiérarchisation des villages présentant un caractère d'homogénéité du point de vue de la répartition de la population et des activités économiques, ce vaste programme doit permettre de faire bénéficier un maximum de population de toutes les infrastructures et équipements socio-économiques par leur implantation adéquate.

L'objectif essentiel consiste à parvenir à la création de villages qui, se présentant d'abord comme une base technique de production, seront aussi le lieu d'épanouissement de la vie collective d'une communauté et de la vie particulière de chaque ménage ou groupe familial de base.

Le choix de localisation par rapport au lieu de travail, la conception judicieuse des nouveaux villages introduisant les éléments essentiels du progrès social, seront déterminants pour transformer le cadre de vie des populations rurales.

Suivant des principes méthodologiques destinés à permettre l'appréhension de l'ensemble des données physiques, économiques et sociales de l'environnement, les projets de réalisation des villages, auxquels participent notamment quant aux choix des localisations et des types de logement, les popula-

tions bénéficiaires, en liaison avec les assemblées populaires communales élargies, sont élaborés au niveau de chaque wilaya.

Pivots de l'œuvre de régénération de la vie rurale, pôles d'attraction, à ce titre, des populations dispersées avoisinantes, ces nouvelles structures d'habitat permettront de rétablir les rapports d'équilibre véritable entre les modes de vie des habitants de nos villes et de nos campagnes.

2. — L'habitat au service de l'industrialisation.

En raison de l'ampleur des besoins à satisfaire, il faut étaler judicieusement les programmes des réalisations nécessaires en matière d'habitat, dans l'espace et dans le temps.

a — De même que le programme d'édification des villages socialistes de la révolution agraire déterminera les réalisations prioritaires indispensables à la stabilisation des populations en zone rurale, de même, les grandes actions industrielles prévues dans le plan national de développement détermineront les priorités de l'habitat, au service de la création ou de l'extension des centres nécessaires à l'exploitation des équipements productifs.

La règle est donc d'organiser la programmation des investissements dans le secteur de l'habitat, de manière à leur conférer un rendement maximal du point de vue du développement national, directement conditionné lui-même par la rentabilité de l'équipement industriel.

b — Mais le principe de l'habitat au service de l'industrialisation ne saurait naturellement en aucun cas, impliquer que l'on sacrifie en quelque façon ni à quelque degré que ce soit, l'intérêt des travailleurs et de leurs familles.

Tout au contraire, non seulement l'habitat considéré en tant qu'instrument ne doit jamais faire perdre de vue sa fonction première de bien essentiel à la vie de chacun, non seulement, donc, le bien-être du travailleur est, en soi, l'objectif final que nous nous sommes fixé, mais encore ce bien-être lui-même se trouve être, de surcroît, la condition et le moteur de toute activité productrice vraiment féconde.

Dans l'optique même de la rentabilité des investissements l'habitat ne peut être au service de l'industrialisation que s'il est et dans la mesure où il est véritablement au service des travailleurs auxquels il est destiné. Cela marque toute l'importance qu'il conviendra d'attacher, dans une perspective sociale autant qu'économique, à la préparation des opérations d'habitat liées aux actions industrielles. A chaque niveau, les responsables apporteront le plus grand soin à assurer au travailleur le cadre d'habitat indispensable à son repos, à sa détente et à l'exercice des activités sociales et culturelles vitales pour son épanouissement et celui de sa famille. Les questions d'environnement, d'hygiène, de tranquillité, de sécurité et de commodité des habitants des centres industriels feront donc , dans chaque cas, l'objet d'études approfondies. Notamment l'implantation des structures d'habitat nécessaires au logement des travailleurs sera l'objet d'une attention particulière ; la localisation de ces structures sera suffisamment éloignée des lieux de travail ou d'exploitation, afin d'éviter aux travailleurs ainsi qu'à leur famille, de subir la promiscuité et les effets dangereux, bruyants ou polluants des zones industrielles ou minières. La création de cités ouvrières formées accolées à l'unité de production est à proscrire.

Il conviendra au contraire que les cités destinées au logement des travailleurs soient ouvertes, et s'intègrent, dans tous les cas possibles, au tissu urbain existant.

Par ailleurs, à l'instar des mesures prises dans le domaine de l'habitat rural, où les futurs habitants sont appelés à donner leur avis sur les hypothèses de localisation des villages socialistes agricoles et les types de logement proposés, les travailleurs seront également consultés, en liaison avec les collectivités locales intéressées, sur les problèmes de l'habitat les concernant. Les organismes promoteurs s'appliqueront à élaborer les projets de réalisation des cités industrielles en tenant compte des suggestions des futurs bénéficiaires.

3. — L'habitat au service de l'équilibre régional.

L'option socialiste de la nation postule une politique de croissance équilibrée, qui impose la recherche constante des conditions matérielles, techniques et organisationnelles, en vue d'éliminer les disparités régionales et d'assurer aux citoyens une même chance de bien-être.

La politique de croissance équilibrée est l'axe central de l'action du pouvoir révolutionnaire, L'atténuation progressive des inégalités existant dans le développement des différentes régions est pour l'Algérie un impératif absolu.

a) — Cette préoccupation de tous les instants, le pouvoir révolutionnaire l'a solennellement manifestée à maintes reprises et l'a concrétisée par le lancement des **programmes spéciaux**, définis par le Gouvernement siégeant au chef-lieu de chacune de nos wilayas encore insuffisamment développées.

L'habitat tient, dans ces programmes, une place de choix. Par chacune des actions entreprises en matière d'habitat au titre des programmes spéciaux, le souci constant du pouvoir central est de rééquilibrer, autant que faire se peut, les structures d'habitat, jusque-là, déficientes des régions considérées, favorisant ainsi, dans le cadre du développement économique harmonisé sur l'ensemble du territoire, l'extension de villes moyennes, susceptibles de neutraliser la force d'attraction des grosses métropoles urbaines existantes.

Désormais, pour mieux orienter l'effort de redistribution des revenus entrepris par l'Etat au profit des populations les moins favorisées, grâce à une meilleure répartition sur le territoire des investissements et à une distribution équitable des forces productives, un instrument de planification deconcentrée, le plan communal de développement détermine les conditions de mise en œuvre cohérente de toutes les actions engagées en faveur des collectivités locales. Spécialement, le plan communal de modernisation urbaine permettra d'élaborer le cadre d'aménagement à long terme des agglomérations urbaines.

b) — Il s'agit en effet de contrôler étroitement le développement des grandes villes, afin d'en limiter raisonnablement la croissance, et de parer aux graves dangers du gigantisme urbain.

La concentration exagérée des populations dans d'immenses métropoles est radicalement incompatible avec les principes d'harmonie et d'équilibre interrégional.

L'instrument de planification urbaine, mis à la disposition des villes, leur permettra de situer leur développement compte tenu de leur propre accroissement et de leurs fonctions éventuelles d'accueil de nouvelles populations ou nouvelles activités selon la politique nationale d'aménagement du territoire, et redistribuer en conséquence leurs fonstions, leurs infrastructures et leurs équipements.

Le plan de modernisation urbaine, qui dans une première étape, intéresse les plus importants centres urbains représentant les chefs-lieux de wilaya, les grands chefs-lieux de daïra, les villes dont l'extension rapide est prévue en raison de l'effort d'industrialisation les concernant, ainsi que certains centres touristiques, concrétise notre politique de maîtrise de la croissance urbaine.

Cependant, ce problème présente une acuité toute particulière en ce qui concerne l'agglomération algéroise. En raison de l'urgence et de l'importance qu'il revêt au plan national, le Gouvernement s'en est directement saisi et a institué et placé sous son égide, un comité permanent d'études, de développement, d'organisation et d'aménagement de la région d'Alger.

L'objectif est d'atténuer la polarisation centrale excessive exercée par Alger en suscitant de nouveaux pôles d'attraction, par la déconcentration géographique de certaines activités, notamment économiques et sociales, jusqu'ici trop exclusivement concentrées dans notre capitale, et par la création simultanée de l'habitat à intégrer dans ces nouveaux centres d'activités.

4. — L'habitat au service de la cité.

a) — Il découle de la dernière observation que l'intégration de l'habitat dans chaque centre d'activité à créer, et dans chaque zone d'extension d'une agglomération, est un des principes directeurs de nos actions.

Il importe d'éviter la dégradation de la qualité de la vie urbaine sur les plans personnel, social et culturel que ne manque pas de provoquer l'inadaptation du niveau d'équipement par rapport à la densité de logement.

La notion de cités-dortoirs séparées, distantes et comme coupées des centres d'activités professionnelles est rejetée formellement, et pas seulement en raison des inconvénients matériels et pratiques, évidents, liés à l'accroissement du flux des transports ou au problème de l'alimentation ou de la fatigue des travailleurs. Notre but est, tout au contraire, de susciter la création d'ensembles agglomérés homogènes à activités équilibrées : ensembles organiques animés d'une vie propre où chacun puisse associer activités professionnelles et activités sociales, sans ségrégation ni divorce entre les unes et les autres.

Le rôle fondamental de l'habitat dans la cité nouvelle est de réconcilier l'homme moderne avec lui-même.

L'on ne perdra jamais de vue ces objectifs, tant en ce qui concerne les créations de centres nouveaux à proprement parler, que les extensions d'agglomérations existantes A cette fin, il convient, dans la mesure du possible, d'intégrer ou coordonner la planification en matière d'habitat à la planification de l'infrastructure sanitaire, éducative, des transports, des services culturels, sociaux, et de l'emploi Il apparaît indispensable, si l'on veut parvenir à une urbanisation humanisée, de promouvoir et développer une politique en faveur de l'environnement du logement, à l'élaboration et à l'application de laquelle participent activement les collectivités locales intéressées.

Les plans communaux de développement et, dans le cas particulier des plus grosses agglomérations, les plans de modernisation urbaine offrent le cadre d'application harmonisée des actions en matière d'équipement et infrastructures liées à l'habitat.

Ce principe d'action est renforcé au plan législatif, où les textes codifiant l'urbanisme prévoient des dispositions spéciales en matière d'aménagement de nouvelles zones d'habitation urbaines, qui doivent permettre une meilleure coordination des actions relatives aux infrastructures et équipements collectifs connexes à l'habitat.

b) — Il s'agira donc de prévoir à l'avance, et longtemps à l'avance, en raison même de la nature et du poids de ce genre d'action, pour tout nouveau grand centre projeté et pour les agglomérations urbaines :

— les zones assignées à leur extension progressive ;

— les affectations des zones ou parties de zone aux divers modes d'occupation du sol, et en particulier à tel ou tel genre d'habitat ;

— le rythme normalement prévisible des extensions.

Bref, il s'agit de poursuivre l'établissement des plans directeurs d'aménagement de nos agglomérations et de les asseoir sur une **politique d'occupation fonctionnelle des sols**, le tout impliquant, d'ailleurs, la constitution de réserves foncières adéquates.

c) — En ce qui concerne ce dernier point, il convient de souligner l'importance du problème de terrains que pose la réalisation des programmes d'équipement public et des projets d'investissement. Il faut à tout moment pouvoir disposer des terrains d'assiette indispensables si l'on veut garantir le rythme d'exécution de ces programmes et projets.

Pour ces motifs, aussi bien que dans le souci de maîtriser l'urbanisation, le pouvoir révolutionnaire a promulgué les lois et règlements nécessaires, destinés à permettre la mise en œuvre effective d'une politique de **réservation foncière**. A cet effet, la commune a été choisie comme collectivité affectataire et, en quelque sorte, gardienne des réserves de terrains nécessaires, non seulement pour réaliser ses propres projets exécutés sur les fonds communaux à l'aide de subventions, mais encore pour les projets devant être réalisés sous l'égide de toutes autres administrations pour le compte de l'Etat de la wilaya ou de tous organismes promoteurs spécialisés.

La nouvelle règlementation autorise donc la constitution de réserves foncières par les communes. Ces réserves comprendront l'ensemble des terrains provenant du domaine de l'Etat ou des établissements, offices et entreprises publics ou en autogestion relevant de la tutelle de l'Etat ou des collectivités locales, ainsi que de l'acquisition auprès de particuliers par chaque commune, dès lors qu'ils se trouveront inclus dans le périmètre d'urbanisation prévu pour la commune. Chaque périmètre sera naturellement défini par le plan d'urbanisme lui-même ou établi, lorsqu'un tel plan n'aura pu être encore formellement dressé, par arrêté du wali pris sur proposition de l'assemblée populaire communale.

d) — Enfin, les actions de l'habitat ne doivent pas seulement être au service des créations de centres ou des extensions d'agglomérations, elles doivent aussi être appliquées, en tant que de besoin, à l'habitat ancien, vétuste ou insalubre, aux immeubles à entretenir, améliorer et conforter, aux quartiers à reconstruire et à transformer : bref, elles doivent remodeler sans cesse le visage de l'habitat existant, afin de le conserver toujours en état d'habitabilité décente, éliminant ainsi toute forme de ségrégation chez les utilisateurs.

Cet objet commande que:

— l'on valorise le parc immobilier usuel par un entretien constant ;

— l'on optimise les conditions d'habitabilité du patrimoine ancien par l'amélioration de son environnement ;

— l'on procède à la restructuration des quartiers vétustes, prenant soin, dans le cas de rénovation d'un quartier présentant un intérêt historique et architectural particulier, d'assurer en outre, la préservation et la mise en valeur du patrimoine culturel qu'il représente ;

— enfin, impératif majeur de cette œuvre de régénération et de tranformation incessantes de la cité vivante toujours recommencée, que l'on poursuive et renforce les actions de résorption des quartiers « spontanés », lieux de prolifération de formes multiples d'habitat précaire, générateur de la dégradation des conditions de la vie urbaine, et partant, de ségrégation sociale pour les populations de ces quartiers, qui sont en marge d'un habitat digne de ce nom, taches encore visibles subsistant dans le tissu urbain, séquelles et vestiges du colonialisme au flanc de certaines villes, il nous faut en faire disparaître la trace, aussi complètement que la mer efface, sur le rivage, les figures de sable.

C'est dire que les actions de résorption de l'habitat précaire en vue de l'intégration des populations encore déshéritées des quartiers « spontanés » dans la vie de la cité, doivent être rangées parmi les actions prioritaires de l'habitat, aux côtés de celles liées à la révolution agraire et à l'industrialisation, c'est-à-dire au premier rang.

S'inscrivant dans le cadre de la politique de progrès instaurée par le pouvoir révolutionnaire, en procurant dans les meilleures conditions le bien essentiel à la vie de chacun, contribuant ainsi au mieux-être de l'ensemble des membres de la collectivité, les réalisations de notre nouvel habitat, qui dessineront la texture de l'aménagement du territoire national, materialiseront la réussite de notre développement.

5) — Rôle des collectivités locales dans l'édification du nouvel habitat, partie intégrante de la politique d'implantation sur le territoire des forces productives de notre économie socialiste.

Chevilles ouvrières de notre croissance dans l'organisation institutionnelle démocratique de notre pays, les collectivités locales, aptes à connaître les besoins et aspirations populaires et exprimer en conséquence les suggestions adéquates sur les programmes d'action nationale proposés en matière de développement, et appelées aussi à participer utilement à la mise en œuvre de ceux-ci, ont à jouer un rôle prépondérant dans l'édification de notre nouvel habitat, facteur éminent de progrès.

Cela signifie d'abord que les collectivités locales, directement intéressées, sont associées aux choix initiaux essentiels comme à la définition des projets consécutifs à ces choix ; éléments moteurs dans l'organisation de notre développement, permettant une pleine effectivité de la planification économique, elles participeront, en matière d'habitat, à l'élaboration des programmes, en procédant notamment à :

— la quantification et la localisation des besoins ;

— la sélection des demandes et la fixation des programmes appropriés, suivant la nature du besoin de logement à satisfaire selon qu'il procède de la location ou de l'accession à la propriété ;

— l'implantation des opérations projetées dans le cadre de la politique d'utilisation des sols définis par chacune des communes concernées en conformité avec les options nationales ;

— la détermination de la qualité des logements à produire ainsi que des équipements collectifs qui les accompagnent.

Cela signifie en outre que les collectivités locales participeront à la mise en œuvre des actions de l'habitat, soit directement par la mise à exécution de projets de lotissement des zones réservées à cet effet par les plans d'aménagement des agglomérations, soit par le biais de l'accroissement des capacités de réalisation, en suscitant la création d'entreprises de construction immobilière et d'unités de production de matériaux de construction, en favorisant la formation de coopératives immobilières destinées à faciliter l'accession à la propriété du logement personnel et familial, en encourageant et rationalisant tout procédé de réalisation, notamment l'autoconstruction, propre à assurer de meilleures conditions d'habitat.

L'intervention des collectivités locales au niveau des réalisations en matière d'habitat constitue l'un des principes directeurs de l'organisation prévue des moyens et procédures utiles à la mise en œuvre des actions de l'habitat, dont il convient de définir la stratégie d'ensemble.

*
* *

III. — LA STRATEGIE DE LA MISE EN ŒUVRE DES ACTIONS DE L'HABITAT.

Par ses dimensions comme par son objet, l'habitat national est l'affaire de tous les Algériens. L'Etat ne doit (ni ne pourrait, d'ailleurs) assumer seul la charge de l'ensemble des actions nécessaires en ce domaine. Si les inconstances historiques l'ont conduit depuis l'indépendance, à prendre en charge la quasi-totalité des actions, il importe maintenant d'associer plus largement à l'Etat, à ses moyens techniques administratifs et financiers, toutes les autres forces vives du pays : les collectivités locales, par les assemblées populaires de wilaya et les assemblées populaires communales, mais aussi tous les citoyens, tous les travailleurs, tous les chefs de famille, individuellement, ou groupés au sein de coopératives.

Le pouvoir révolutionnaire convie donc l'ensemble du pays à participer à l'entreprise d'édification du nouvel habitat.

Ce principe d'action est parfaitement conforme à notre option politique fondamentale. La nécessité de la participation de tous les intéressés aux actions de l'habitat n'est autre, en effet que l'application à ce secteur, du principe général de participation du citoyen à la révolution socialiste, qui s'exprime dans la participation du militant à la vie du Parti, dans la participation du fellah à la révolution agraire, dans la participation de l'ouvrier à la révolution industrielle, tout comme enfin dans la participation de chacun à la révolution culturelle.

La stratégie des actions de l'habitat reposera donc tout entière sur ce principe, lequel implique :

— que l'on favorise le plus possible et à tous égards (notamment par des facilités financières), l'accession à la propriété individuelle du logement familial, ce qui sera sans doute un puissant moteur de la participation active des individus à l'effort collectif ;

— que l'on mobilise tous moyens directement nécessaires à la réalisation des programmes moyens financiers, administratifs et techniques, moyens de conception et d'exécution, ainsi que les moyens de production des matériaux de construction.

— que l'on décentralise les structures chargées de la promotion et de la gestion des opérations et que l'on simplifie conjointement les procédures de réalisation.

1. — Le droit d'accession à la propriété individuelle du logement familial, et les premières mesures de facilitation.

Il importe de faire en sorte que chaqun puisse participer selon ses moyens, soit financiers, soit le cas échéant, par l'apport de sa force de travail, à l'œuvre collective de promotion de l'habitat, notamment par l'édification de son propre logement.

a) — Conscient de répondre à l'aspiration de chacun, le pouvoir révolutionnaire proclame le droit de tout chef de famille à posséder son logement personnel et familial.

Ce droit ainsi proclamé est conforme à notre option socialiste, qui a toujours distingué entre «la propriété privée exploiteuse et la propriété privée non exploiteuse ». Cette distinction, qui sous-tend d'ailleurs l'ensemble des dispositions régissant les grandes actions nationales déjà entreprises notamment avec la révolution agraire, ne peut que renforcer la légitimité de l'accession à la propriété individuelle du logement familial.

En premier lieu destinée à répondre à une aspiration individuelle, l'accession à la propriété du logement est, de surcroit, bénéfique à la communauté nationale, car :

— Le désir d'acquérir leur propre logement est pour les ménages, le plus puissant facteur d'incitation à l'épargne d'abord, puis de mobilisation de celle-ci dans le bâtiment.

— La croissance économique se trouve elle-même stimulée par l'affectation de l'épargne mobilisée dans le bâtiment, ce secteur s'avérant particulièrement fécond en tant que source d'emploi.

— Le logement occupé par son propriétaire est placé dans des conditions favorables pour son utilisation optimale, son entretien, sa conservation ; il y est en outre généralement apporté, par le propriétaire occupant, des aménagements et des améliorations qui le valorisent.

— La construction privée s'accompagne d'un morcellement et d'une multiplicité de réalisations d'importance réduite qui assurent le plein emploi des petites entreprises, facteur favorisant l'accroissement de la production globale dans le secteur.

— L'incitation à l'accession à la propriété du logement tend en outre à développer chez l'intéressé le goût de l'effort, la discipline dans la consommation, prédispositions favorables à la réalisation des objectifs du plan national de développement.

b) L'une des premières facilitations apportées par la collectivité en ce domaine est la clarification de la réglementation touchant les terrains constructibles.

Trop souvent, les constructeurs ne respectent pas les procédures légales relatives au permis de lotir et au permis de construire. Devant ces pratiques, essentiellement provoquées par la complexité exagérée des règles issues d'une législation ancienne, inadaptée à nos besoins et à nos nouvelles structures administratives, les pouvoirs publics ont été amenés à élaborer une nouvelle législation du permis de construire et du permis de lotir, tendant à simplifier les procédures et à décentraliser au maximum, les compétences exercées en la matiere, de telle manière que ces nouvelles règles n'apparaissent plus, aux yeux des constructeurs comme un obstacle et une entrave à leurs initiatives.

Dans le but de stimuler l'initiative privée et faciliter pour beaucoup, la construction du logement personnel, les communes disposant désormais des moyens nécessaires, en vertu de la législation sur les réserves foncières, pour organiser l'urbanisation de leurs terres, auront la possibilité d'entreprendre dans le cadre d'actions planifiées, diverses opérations de lotissement des zones réservées à cet effet par le plan d'urbanisme approuvé des agglomérations concernées. Ces actions seront, en tant que de besoin, encouragées par l'Etat, voire intensifiées.

Grâce à ces mesures, il sera possible de réagir contre la spéculation effrénée qui portait sur les terrains à bâtir, et de démocratiser l'accession à la propriété du logement, en donnant à chaque chef de famille la possibilité d'acquérir

dans des conditions normales le terrain nécessaire à la construction de son logement.

c) — Une autre facilité importante résulte de la décision prise par le Gouvernement, de destiner à la propriété individuelle une partie des programmes publics d'habitat. Cette décision repond à l'attente légitime des citoyens qui ont réalisé un effort d'épargne, contribuant déjà par ailleurs au développement de l'économie nationale.

Suivant la législation en vigueur, trois modes d'acquisition sont offerts aux citoyens désireux d'acquérir un logement dans les programmes publics :

— Paiement au comptant soit par le débit d'un compte à terme, ouvert auprès d'une banque nationale, soit par la remise de bons d'équipement.

Cette formule offre un emploi judicieux à l'épargne des couches les plus aisées de la population.

— Paiement partiel par le débit d'un compte d'épargne ouvert auprès de la Caisse Nationale d'Epargne et de Prévoyance, cette institution accordant, en tant que de besoin, un prêt destiné à parfaire le prix d'acquisition.

Il s'agit là de la mise en application immédiate des dispositions réglementaires institutives de l'épargne-logement.

— Paiement échelonné selon une formule de location-vente par l'organisme public promoteur.

Ce procédé est destiné à toucher les couches de la population à revenu modeste, qui ne disposent pas de ressources suffisantes pour une acquisition immediate du logement individuel.

La ventilation des programmes d'habitat destinés à l'accession à la propriété individuelle du logement, s'effectue entre les diverses modalités précitées selon les proportions les plus conformes à nos besoins et à nos moyens.

Si importante soit elle, cette mesure n'apparaît cependant que comme une première étape dans la voie qu'elle a ouverte.

2 — La participation au moyen des coopératives immobilières et de l'auto-construction.

Pour progresser, d'autres dispositions ont été, ou sont sur le point d'être prises, tendant toutes à élargir toujours davantage le cercle des citoyens conviés à participer directement à l'effort de construction.

a) — Dans cette perspective, le Gouvernement a défini le cadre juridique des structures coopératives immobilières de realisation au sein desquelles la construction privee prendra pleinement son essor.

La finalité même de la coopérative immobilière impliquant la mise en commun des moyens et des ressources en vue d'aboutir dans l'interêt de tous aux meilleures conditions de realisation, le groupement des candidats constructeurs au sein d'organismes coopératifs, par les avantages qu'il offre, semble être un puissant facteur de développement de l'initiative privée en matiere de construction.

En effet, l'organisation démocratique de la coopérative donne la faculté à chaque associé consulté au sein de l'assemblée generale, d'approuver le programme definitif de la construction projetée et le plan de financement y afférent, et d'arrêter son choix sur le logement répondant à ses besoins et conforme à ses désirs.

De plus, le groupement des candidats au logement en coopératives immobilières leur permet de bénéficier de l'aide administrative et financière des pouvoirs publics et de l'appui des services techniques de l'administration, et de réaliser leur logement suivant leurs aspirations, aux meilleures conditions de prix et de qualité.

Pour la collectivité, l'application de cette formule provoque, outre la participation des capitaux privés à la construction représentée par l'apport exigé des coopérateurs, réduisant d'autant l'effort financier public en ce domaine, d'autres effets bénéfiques certains, du fait que le respect des règles d'urbanisme et de construction se trouve grandement facilité lorsque l'administration a affaire à quelques groupements de constructeurs plutôt qu'à un grand nombre de constructeurs individuels.

Par l'organisation institutionnelle de la coopération en matière immobilière, c'est-à-dire par l'application au secteur de l'habitat du système coopératif qui, en d'autres domaines et notamment dans le secteur agricole, se développe au plan national, le Gouvernement entend ainsi favoriser, dans le cadre de structures véritablement démocratiques, la mobilisation et la participation des masses à la tâche collective de construction.

Procédant du désir commun à plusieurs individus d'accéder à la propriété de leur logement, le mouvement coopératif dans l'habitat, qui peut revêtir différentes formes (groupement d'habitats d'une même agglomération, réunion de membres de mêmes entités corporatives...) devra dans tous les cas, pour que cette action soit pleinement utile et féconde, être impulsé et canalisé comme il convient.

Ce rôle de coordination et d'animation incombe naturellement aux communes qui réunissent toutes les conditions pour constituer le point de départ et l'échelon de base du développement économique et social national. Elles restent, en effet l'institution la plus proche des réalités quotidiennes, et par conséquent, la mieux placée pour connaître les besoins et les aspirations populaires, notamment en matière d'habitat.

Le cadre d'intervention de la commune, en ce domaine, est déjà défini par l'article 157 du code communal.

Le rôle premier assigné à la commune en vertu des dispositions législatives, de favoriser la création de coopératives immobilières, implique que l'exercice du pouvoir de décision en matière d'agrément ainsi que des compétences de tutelle et de contrôle de ces organismes soit assuré par la commune.

En outre, le problème fondamental à résoudre pour permettre la réalisation de constructions en rapport avec les besoins, étant le probleme foncier, il apparaît que l'un des rôles principaux de la commune se situe au niveau de la disposition et aussi de l'équipement des terrains nécessaires à la construction.

La législation récente prise en matière de réserves foncières, permettra aux communes de disposer des surfaces nécessaires à leur développement, et notamment d'équiper des terrains pour servir d'assiette à des programmes d'habitat.

Indépendamment des actions éventuelles de lotissement qui faciliteront aux constructeurs privés l'acquisition de lots de terrain viabilisé pour édifier leur logement, l'intervention communale en matière foncière se situera surtout au niveau de la disposition et de l'affectation de terrains équipés aux organismes promoteurs, notamment aux coopératives, pour réaliser des ensembles construits.

Cette forme d'intervention qui paraît être la plus efficiente de l'initiative locale en matière d'aide à la construction privee, et la plus equitable, puisqu'elle donnera la possibilité aux candidats moins favorisés pécuniairement d'accéder à la propriété du logement personnel et familial, sera priorisée : les candidatures des constructeurs organisés en coopérative prévaudront dans l'obtention, auprès de la commune, des terrains constructibles nécessaires.

Dans la perspective de la mise en œuvre de techniques visant à accroître la participation de chaque intéressé à l'effort que soutient l'Etat dans la réalisation de programmes d'habitat, il importe de promouvoir la coopération immobilière sous l'egide communale qui par les possibilités et avantages qu'elle offre aux bénéficiaires, est susceptible de drainer efficacement l'épargne privée vers l'investissement construction, tout en permettant aux communes de rationaliser la politique de l'habitat, par l'encouragement qu'elles peuvent prodiguer aux actions favorisant, à la majorité des chefs de famille, l'accession à la propriété de leur logement, et par le contrôle qu'il leur est donné d'exercer sur l'exécution des opérations de construction dans le respect des règles d'urbanisme qui doivent presider à l'amenagement et à l'extension des localités.

Pour faciliter sa tâche dans ce domaine, la commune se dotera, en tant que de besoin, de tous moyens et structures nécessaires à la concrétisation de ses actions en matière d'habitat.

Cette formule coopérative communale, qui représente la synthèse de l'initiative locale et de la participation privée à l'œuvre de promotion de l'habitat, constituera le complément essentiel nécessaire de l'action directe de l'Etat dans le domaine de l'habitat particulièrement en zone urbaine.

b/ En zone rurale, la facilitation de l'accession à la propriété individuelle du logement en contrepartie de la participation interviendra, notamment, dans le cadre de l'auto-construction.

Il est important d'insister sur ce phénomène caractéristique de nos campagnes, où l'initiative individuelle, avec des moyens restreints, parvient à édifier des constructions répondant parfaitement aux besoins.

Soucieuse de donner à chacun de ses membres, et plus particulièrement aux moins favorisés, un habitat décent, la collectivité est résolue à promouvoir l'auto-construction, puissant élément de mobilisation des ressources humaines.

La réussite de l'auto-construction est toutefois conditionnée à la fois :

— par la mise à la disposition des participants, de tous les moyens indispensables, en matériaux et en encadrement technique en particulier ;

— et par les campagnes d'information et d'explication nécessaires à la préparation des populations concernées.

Il importe donc, dans toute entreprise de l'espèce, de ne jamais perdre de vue l'importance de l'assistance administrative et du savoir-faire technique sur lequel repose nécessairement le succès d'un programme d'auto-construction.

Dans cette optique, la mise en œuvre de nos actions d'auto-construction sera coordonnée et dirigée par les communes responsables, aidées, au plan technique, par les services de l'administration spécialisés en matière de construction, qui apporteront leurs concours à la préformation aux méthodes de construction des intéressés leur permettant de participer effectivement aux travaux et assureront l'encadrement et le contrôle technique des chantiers.

L'auto-construction comme élément dynamique de participation à la promotion de l'habitat en zone rurale, prévaudra dans nos actions menées en faveur de l'ensemble des paysans les plus défavorisés désireux d'améliorer leurs conditions d'existence, et s'inscrira, particulièrement, dans le cadre de la révolution agraire.

Mais elle sera également utilisée en zone urbaine, pour faciliter la résorption des quartiers « spontanés » subsistant dans certaines villes.

Dans les actions qui seront entreprises en vue de la réintégration dans la vie urbaine de ces citadins en marge de la cité, les quartiers « spontanés » seront en fait considérés comme des champs d'investissements sectoriels coordonnés dans le but d'éliminer les conditions de précarité et de ségrégation de leur population, la collectivité se chargeant de la réalisation des équipements résidentiels nécessaires, les intéressés pour leur part, transformant progressivement leurs logements, aidés en cela par l'Etat.

Elément déterminant d'une politique de logement social permettant aux moins favorisés de relever leur cadre de vie, ce mode de réalisation dans sa formule régénérée, sera généralisé en tant que de besoin, car il est en conformité avec notre volonté de voir supprimer toute forme d'attentisme de la part des bénéficiaires directs des actions entreprises par la collectivité.

3. **La participation au service du financement.**

La participation de tous les citoyens aux actions en matière d'habitat devra se traduire également dans la politique du financement de ce secteur. Elle devra se concrétiser d'une part par le développement de l'accumulation au niveau national permettant à l'Etat de disposer des ressources longues appropriées au financement du logement, bien de consommation de longue durée. La participation sera effective d'autre part grâce à l'effort d'épargne que consentira l'individu sur son revenu pour la satisfaction du besoin de logement.

Sur cette base, une politique de crédit adéquate, à l'exception de certaines actions à caractère exclusivement social et qui bénéficient de concours budgétaires, sera appliquée, compte tenu des conditions spécifiques du secteur.

a) Le développement de l'épargne, et plus particulièrement de l'épargne individuelle, constitue une des conditions essentielles à la prise en charge par la collectivité d'une part appréciable du financement du logement. Aux fins de favoriser le développement de cette épargne, les conditions financières d'accession à la propriété pour les épargnants sont améliorées.

Toutefois et pour permettre les assouplissements, l'organisme de financement doit disposer de ressources d'épargne suffisantes pour faire face à l'accroissement de la demande.

Aussi, y-a-t-il nécessité de donner priorité dans toutes les formules d'accession à la propriété, y compris l'acquisition de terrains, à la qualité d'épargnant.

De plus, l'institutionnalisation du secteur coopératif nécessite correlativement à l'aménagement des conditions d'intervention de l'institution financière en matière de crédit, la possibilité pour cette institution de mobiliser et d'affecter des ressources de plus en plus importantes.

La caisse nationale d'épargne et de prévoyance, instituée « banque de l'habitat », du fait du rôle primordial qu'elle joue dans la collecte de l'épargne individuelle et familiale, est l'instrument financier chargé de la distribution du crédit à l'habitat.

Au plan opérationnel, les modalités diffèreront, bien entendu, entre les investissements destinés au secteur locatif et ceux assignés aux programmes d'accession à la propriété individuelle.

Le secteur locatif bénéficie de conditions de financement très larges essentiellement sur les ressources du trésor public. La rémunération symbolique des prêts ainsi que la durée de quarante ans, dont sont assortis les prêts du trésor traduisent, alors que les ressources longues d'épargne ont tendance à s'amenuiser, les efforts consentis par les pouvoirs publics en vue de mettre, à la disposition des citoyens au moyen de la politique financière, des logements au moindre coût possible.

Puissant facteur d'incitation à l'épargne, l'accession à la propriété devra être encouragée pour réaliser, dans les faits, la participation effective du citoyen dans l'effort de construction.

Toutefois, compte tenu de l'importance de la valeur du bien considéré, dont le prix ne saurait être acquitté au comptant par la plupart des candidats acheteurs, la politique de financement à mettre en œuvre est nécessairement basée sur le crédit.

Dans cette optique, le système de l'épargne-logement a été institué. Succédant à la formule des prêts à la construction octroyés par la caisse nationale d'épargne et de prévoyance dès 1966, ce système créé en 1971, permet à quiconque le désire, de capitaliser en vue de l'acquisition future d'un logement. Le candidat acheteur à crédit, commence à être un épargnant, et pendant la phase de capitalisation, les sommes qu'il dépose sont un apport aux ressources de l'organisme de crédit, servant ainsi la collectivité, pour constituer dans la seconde phase, l'apport personnel nécessaire de l'intéressé, qui conditionne l'obtention et le montant du prêt sollicité.

S'inscrivant, par l'effort imposé au candidat acquéreur, dans la ligne générale de la participation effective de l'individu à l'œuvre collective de construction, la formule de l'épargne-logement a été étendue dans le cadre des dispositions législatives offrant la possibilité d'acquérir un logement neuf.

Ce mode de financement de l'achat à tempérament d'un logement, sera également ouvert aux candidats acquéreurs dans le cadre du système coopératif.

b/ cependant, l'analyse sommaire de la demande solvable en l'état actuel des conditions socio-économiques de notre milieu urbain, auquel s'adresse plus particulièrement cette formule, permet d'avancer qu'une fraction importante de nos familles n'est pas en mesure de recourir à l'épargne-logement aux conditions actuelles, conditions qui demeurent toutefois étroitement liées à l'évolution de la collecte de l'épargne par l'institution financière.

Indépendamment de l'accroissement du niveau des revenus familiaux, prévisible dans le cadre du développement national, et qui permettra d'ici peu, au plus grand nombre d'accéder à des formules variées, voire plus onéreuses de financement du logement personnel, les compléments et aménagements nécessaires sur le plan des dispositions financières touchant l'aide à la construction privée, seront apportés dans l'immédiat afin d'intéresser le plus grand nombre de chefs de famille.

A cette fin, le système actuel des prêts épargne-logement, institué en vue d'étendre ces prêts à l'acquisition de logements neufs, sera réaménagé par l'adoption de conditions plus souples d'octroi et d'amortissement des prêts, et ce, à l'effet de récompenser l'effort d'épargne consenti par le citoyen candidat à l'accession à la propriété du logement familial.

Ces assouplissements faciliteront, d'une part la construction du financement nécessaire par la diversification du taux d'apport personnel minimum exigé, donc par une accessibilité plus grande au maximum du prêt susceptible d'être accordé par la caisse nationale d'épargne et de prévoyance, et par une proportionnalité du prêt et de l'apport personnel à l'ancienneté de l'acte d'épargne du postulant.

Ils atténueront d'autre part, les contraintes de remboursement des prêts octroyés, principalement par un étalement conséquent de la durée de remboursement, ainsi que la modulation du taux d'intérêt qui sera fonction de l'ancienneté de l'acte d'épargne.

A ces dispositions s'ajoute l'action financière directe de l'état qui, pour favoriser davantage l'épargne familiale permettant au plus grand nombre le financement de l'achat de leur logement, renonce à certaines recettes suscitées par la construction et l'acquisition du logement personnel et familial.

Ainsi, suivant les dispositions de la loi de finances, les logements nouvellement construits, bénéficient déjà et jusqu'au 1er janvier 1981, de l'exemption temporaire de l'impôt foncier.

D'autre part, sont exonorés des droits de mutation à la charge de l'acquéreur, les actes de vente aux épargnants par les offices d'habitat de logements compris dans les immeubles collectifs.

En outre, la législation fiscale exonère en matière de TUGP les matériaux utilisés lorsque la construction est réalisée par un particulier pour ses besoins propres.

Par ailleurs, l'état favorisera spécialement le développement du mouvement coopératif dans l'habitat, et les adhérents aux coopératives immobilières bénéficieront de mesures de faveur qui feront l'objet de dispositions particulières.

Cet ensemble de mesures constitue l'essentiel de la politique financière au service de la participation à l'œuvre collective de l'habitat, axée principalement sur l'encouragement à l'épargne, et l'incitation au groupement coopératif, et devra permettre une mobilisation maximum de l'épargne des ménages, condition indispensable susceptible de financer le maximum de logements.

Liées à la conjoncture économique, d'autres dispositions pourront éventuellement être élaborées pour faciliter encore, au plus grand nombre, la constitution de réserves permettant le financement de l'achat de leur logement. Ces mesures interviendront en fonction des moyens dont nous disposerons et suivant des mécanismes adaptés à notre économie, prévoyant en particulier des limites supportables de crédits pour éviter tout effet inflationniste.

Outre la mobilisation des moyens financiers et l'application de techniques appropriées pour en faciliter la diffusion, l'ampleur des besoins nationaux exige que la collectivité s'attache à réunir, à brefs délais, toutes les conditions matérielles, techniques et organisationnelles indispensables à une véritable relance du bâtiment.

4. — La mobilisation des moyens réels nécessaires à la production de logements.

L'accélération du rythme des opérations implique l'accroissement corrélatif de la production des matériaux de construction, des moyens conceptionnels, ainsi que des capacités de réalisation.

Cependant, cet effort de croissance du secteur « bâtiment » devra être immédiatement considérable pour répondre à l'importance de l'augmentation des investissements nécessaires aux réalisations, à la dimension de nos besoins.

Compte tenu des capacités actuellement disponibles, l'adéquation de nos moyens de réalisation à la mesure de l'objectif que nous nous sommes fixé, conditionnera la réussite de notre politique de l'habitat.

Cette donnée postule en priorité l'élargissement de nos capacités de réalisation. Ces mesures de renforcement des structures de production de logements seront complétées par l'aménagement de dispositions normalisantes visant à spécifier, unifier, et simplifier en vue d'une meilleure efficacité, les moyens destinés à assurer la productivité du secteur.

a) — Le plan national de développement prévoit la création d'une industrie de matériaux de construction et l'implantation d'usines pour les différents corps d'état d'équipement.

Pour satisfaire à l'augmentation rapide des besoins, due à l'accélération du développement, les dispositions nécessaires seront mises en œuvre pour assurer, suivant le calendrier imparti par le plan de développement, l'entrée en production des unités nouvelles de fabrication des produits nécessaires à la construction.

L'évolution du niveau de production des matériaux de construction nécessite des actions équilibrées en fonction de nos moyens globaux. Dans cette optique, le Gouvernement a pris la décision concrète d'installer une briqueterie importante dans chaque wilaya, et une briqueterie ordinaire dans chaque daïra. La mise en place de ces moyens constituera une étape importante dans le développement des actions harmonisées, préconisées, qu'il conviendra de compléter par la recherche et l'utilisation de méthodes destinées à assurer la meilleure utilisation possible des matériaux, c'est-à-dire la plus rapide et la plus économique. A cet effet, l'on devra tendre à la rationalisation des matériaux de construction, par la définition des normes et spécifications techniques, à l'introduction, après expérimentation, de produits, matériaux et procédés nouveaux, création de la technologie moderne et enfin, à la recherche et à la promotion de toutes matières destinées à remplacer chaque fois que possible, les produits importés par des produits nationaux.

Dans tous les cas, les choix des techniques et des procédés de production seront faits en fonction des grandes orientations de notre politique économique, et refléteront en conséquence, nos préoccupations en matière de politique de plein emploi, de valorisation en priorité des ressources nationales et d'économie des ressources rares ou importées, de maîtrise et d'application des acquis de la science, de la technique et de la technologie, suivant des normes adaptées au contexte national.

b) — Touchant les moyens de conception, pour reconstituer et valoriser le capital intellectuel en ce domaine, des dispositions enrichissantes à terme ont été prises au plan de la formation nationale des architectes par la rénovation de l'enseignement conformément aux impératifs de la technique et du développement modernes, au sein de l'école polytechnique d'architecture et d'urbanisme, et des instituts universitaires d'architecture. En outre, à l'effet de maximiser la productivité de l'architecte dès le cycle d'études terminé, l'enseignement théorique est complété par l'exécution de travaux pratiques dirigés dans le cadre d'un atelier opérationnel de recherches, d'études et de réalisations pluri-disciplinaires fonctionnant au niveau de l'université même.

Le réaménagement de l'appareil de formation national ne pouvant dans l'immédiat résorber le déficit de nos moyens

dans ce domaine, des mesures d'urgence seront prises en vue d'obtenir un meilleur rendement par l'utilisation la plus rationnelle des moyens existants.

Ces dispositions normalisantes porteront principalement sur l'allègement du plan de charge des concepteurs en matière d'habitat, par l'adoption d'études standardisées pour toutes opérations à caractère repetitif, ainsi que sur la réorganisation des capacités actuelles en vue notamment d'assurer la complémentarité inter-disciplinaire entre les différents hommes de l'art participant à la conception et à la réalisation d'ensembles immobiliers et de renforcer les structures publiques d'études au service de l'économie du pays.

Concrétisant cette orientation, des mesures ont d'ores et déjà été prises pour étoffer nos capacités d'etudes, d'une part à l'echelon national, par la création d'organismes spécialisés, autonomes, ou au sein des entreprises de construction, d'autre part au niveau des wilayas, où chacune des sociétés de travaux à compétence wilayale récemment fondées, est dotée d'un bureau d'études.

Enfin, sur un plan général, dans un souci de rationalisation permettant, entre autres, de faciliter, sans la brider, l'intervention du concepteur, une cellule de recherches créée à l'échelon central du ministère des travaux publics et de la Construction a été chargée de définir une typologie de l'habitat, répondant aux besoins tels qu'ils ressortent des données sociologiques actuelles de notre pays. La libre expression des facultés créatrices des hommes de l'art dans le respect des mesures préconisées permettra d'apporter certaines améliorations au niveau de la réalisation des programmes de construction, et d'accroître ainsi progressivement la qualité du parc immobilier national.

c) — Quant à l'exécution matérielle des projets, l'inadéquation entre les besoins effectifs du plan d'investissement et les disponibilités réelles en capacités de réalisation apparue dans l'exécution des premiers plans de développement, appelle, en fonction de l'accroissement massif des réalisations, la mise en œuvre immédiate de dispositions radicales et efficientes pour augmenter de façon considérable la productivité du secteur, et par la création de nouvelles unités, et par le renforcement des moyens des entreprises existantes afin d en obtenir la plus grande rentabilité.

A titre complémentaire, le recours au secteur privé, qui constitue une partie importante du parc des capacités de construction, sera poursuivi ; en vue d'une meilleure participation à l'effort entrepris, les activités de ce secteur seront réorganisées dans un cadre adéquat et surtout compatible avec les orientations nationales.

L'intervention du secteur public, pratiquement inexistante en 1968, s'est considérablement accrue au cours du premier plan quadriennal, pour représenter plus de la moitié des capacités opérationnelles engagées dans la réalisation des programmes d'habitat du deuxième plan.

Les quatre unités nationales dont trois d'importance, qui existaient, ont été renforcées récemment par la création de deux sociétés nationales de bâtiment.

Amorcée dès 1968 avec la création de quatre sociétés régionales de construction, la décentralisation des moyens publics s'est poursuivie par la constitution de six autres unités à vocation régionale et d'une entreprise de construction au niveau de chaque wilaya.

Ce mouvement s'accentue par l'établissement dans toutes les régions du territoire national où des actions particulières de développement sont, ou doivent être engagées, de sociétés de travaux à l'échelon des communes intéressées ou au niveau inter-communal.

L'implantation des structures opérationnelles de construction sera complétée par l'application de dispositions destinees à faciliter les conditions d'intervention et à améliorer les prestations des entreprises, en coordonnant leurs activités sous l'égide d'organismes publics spécialisés dans la recherche touchant le bâtiment, en allégeant et simplifiant les procédures par l'utilisation généralisée à l'ensemble des entreprises de certaine envergure des contrats-programmes pluriannuels et par l'élaboration d'une nomenclature des produits entrant dans la composition des différents types d'ouvrages et d'une série des prix qui leur sont applicables.

La productivité du secteur sera en outre valorisée notamment au moyen de la normalisation des types de construction, de la rationalisation des procédés, de la standardisation de certains éléments, et de l'utilisation de techniques industrialisées du bâtiment dans des limites évidemment compatibles avec la politique de l'emploi.

Ces actions seront renforcées par la mise en œuvre de dispositions permettant aux unités d'améliorer, avec l'aide des services de l'administration de tutelle, leur fonctionnement, suivant les règles modernes de la gestion des unités de production, et de disposer du personnel qualifié indispensable, condition primordiale pour acquérir une rentabilité convenable, par l'augmentation de leurs capacités de production et l'abaissement de leurs prix de revient.

En outre, la nouvelle organisation des entreprises opérée par les réformes relatives à la gestion socialiste, concrétisée notamment par l'application du principe politique de base de l'exercice effectif des responsabilités de gestion par les travailleurs eux-mêmes, par la transformation profonde des structures juridiques et des modalités de fonctionnement de l'entreprise, enfin par la mise au point d'un système rigoureux de gestion et de contrôle interne et externe, permet d'atteindre une gestion saine et rationnelle des unités de réalisation et partant, d'accroître progressivement l'efficacité de l'ensemble du secteur.

b) — Pièce maîtresse de notre développement, l'infrastructure éducative fait l'objet de la préoccupation constante du pouvoir révolutionnaire.

Pour les sciences et techniques du bâtiment, le personnel qualifié demandé dans les catégories de cadres moyens et supérieurs et d'agents de maîtrise sera fourni par les universités, les écoles d'ingénieurs et d'architectes, les écoles secondaires spécialisées, les instituts de technologie et les centres de formation des techniciens de travaux publics et du bâtiment et agents techniques spécialisés, existants ou dont la création est déjà prévue.

Malgré leur importance, ces capacités d'enseignement devront être encore accrues au cours des prochains plans pour répondre aux besoins futurs.

Cette perspective implique que nos jeunes s'orientent en nombre toujours croissant vers les disciplines techniques. L'évolution ainsi souhaitable suppose une prise de conscience collective, elle-même rendue possible par la mutation des mentalités que suscitera notre révolution culturelle.

5. — La décentralisation et la rationalisation des structures chargées de la promotion et de la gestion des opérations publiques d'habitat.

a) — L'habitat, principalement en zone urbaine, se caractérise par l'importance du secteur public dans le patrimoine national. La situation de ce secteur a longtemps été marquée par la pluralité des structures et des modalités de gestion.

Il est apparu nécessaire de substituer à cette pluralité, le système d'unicité des structures et des règles de gestion afin que celle-ci devienne plus simple et plus efficace, que l'exercice des responsabilités en la matière soit facilité et que soit évité tout gaspillage des moyens tant en personnel qualifié qu'en ressources financières.

Outre les réformes de structures tendant à l'amélioration de la gestion du patrimoine immobilier « biens de l'Etat », diverses mesures en ce sens ont déjà été prises dans le secteur H.L.M. et coopératif.

La première reorganisation du secteur H.L.M. a été entreprise dès 1968 .Elle a eu pour objet la décentralisation de la gestion du patrimoine H.L.M. et s'est traduite par la création d un établissement public de gestion - office H.L.M. - à l'échelon de chaque wilaya. Cette première opération, qui avait précédé la réforme de la wilaya, avait pour objet d'anticiper sur cette réforme dans ce domaine particulier et d'amorcer la décentralisation et la déconcentration complète de la gestion immobilière.

Une deuxième phase a consisté à regrouper ce patrimoine, par la dissolution de la quasi-totalité des sociétés et le transfert de leurs biens, suivant leur implantation géographique, aux offices H.L.M. territorialement compétents.

b) — Parachevant l'œuvre entreprise, les structures anciennes des offices H.L.M. ont été transformées en nouveaux offices de promotion et de gestion immobilière. Ces offices bénéficient de la plus large autonomie compatible avec les nécessités du service public dont ils sont chargés. En sus des tâches afférentes à la gestion de l'ensemble des biens immobiliers sous contrôle ou sous tutelle de l'Etat, c'est-à-dire à la fois des biens de l'Etat et du secteur H.L.M. et coopératif, ils sont appelés à réaliser toutes opérations de promotion dans le domaine de l'habitat.

La tutelle de l'Etat sur ces organismes s'exercera par l'intermédiaire du wali.

Par souci d'efficacité et pour un meilleur exercice du contrôle administratif, la structuration du réseau de promotion et de gestion immobilière consistera en l'implantation d'un office par wilaya, avec possibilité, en fonction des besoins et afin de faciliter l'administration du patrimoine immobilier, de création au sein de cet organisme, d'unités de gestion déconcentrée à l'échelon des daïras et des communes à forte densification urbaine. Cependant, devant l'importance du patrimoine immobilier concentré dans certaines wilayas, les walis intéressés pourront exeptionnellement proposer la création d'un ou de plusieurs autres offices suivant le volume des tâches de promotion et des gestion immobilière qu'il leur faut répartir en vue d'une efficience accrue du service du logement.

Essentiellement chargés de la réalisation et de la gestion des programmes publics d'habitat destinés à la location, les offices seront autorisés provisoirement, jusqu'à l'intervention généralisée des coopératives immobilières aptes à développer l'accession à la propriété individuelle du logement, à promouvoir des opérations de vente de logements conformément à la législation en vigueur.

Par ailleurs, l'intégration au patrimoine de ces organismes du parc immobilier appartenant à l'Etat, s'effectuera progressivement au fur et à mesure de la normalisation de la gestion de ces biens .

Procédant du même souci de décentralisation des structures et d'amélioration des conditions de gestion du patrimoine public immobilier, les communes pourront être appelées exceptionnellement à participer directement, par voie de concession consentie en application de l'article 158 du code communal, à la gestion des biens immobiliers de l'Etat, lorsque la dispersion de ces biens, leur consistance réduite ou leur diversité alourdiraient, voire annihileraient, compte tenu des moyens exigés pour assurer leur gestion, l'intervention du réseau de structures spécifiques instituées, risquant par là même, de compromettre la conservation du patrimoine concerné.

c) — Si important que soit le développement de l'accession à la propriété individuelle du logement personnel et familial, la part du secteur locatif n'en demeurera pas moins, longtemps encore, très importante.

Pour concrétiser le droit au logement pour chaque citoyen, proclamé par le pouvoir révolutionnaire, l'Etat fixera les conditions générales d'attribution et d'occupation des logements dans ce secteur.

En vue d'assurer à chacun l'égalité d'accès au logement, une commission d'attribution sera créée à l'échelon de chaque commune .

Chargée de déterminer les critères sur la base desquels les candidatures seront classées et les attributaires retenus, la commission d'attribution de logement placée sous l'autorité du président de l'assemblée populaire communale, groupera les représentants des services et organisations, qui ont à connaître des problèmes de l'habitat à l'échelon de la commune : responsable de la kasma - représentant de la commission des affaires sociales de l'A.P.C. - subdivisionnaire des travaux publics et de la construction.

Le contrôle de l'administration est exercé par le chef de daïra, dont l'agrément rend exécutoires les décisions d'attribution émises par la commission.

Parallèlement à ces mesures destinées à préserver l'équité quant à l'attribution, il importe, pour assurer à chacun le droit au logement, de définir les principes selon lesquels sera déterminée la contrepartie financière que le locataire doit verser à la collectivité, en sa qualité d'utilisateur ou, si l'on préfère, de « consommateur » de ce bien particulier que représente le logement.

6. — Le loyer.

Il s'agit là d'un problème capital dont la solution est conditionnée par deux facteurs : d'une part, le loyer exprime la valeur d'usage du logement et, à ce titre, dépend étroitement du prix de revient de la construction ; d'autre part, il représente pour les ménages une charge notable et, de ce point de vue, la « location solvable »est étroitement liée au niveau du revenu des ménages et par conséquent au niveau de l'emploi lui-même.

a) — A la disparité actuelle, consécutive aux différences qui ont existé à l'origine du patrimoine, notamment dans les conditions de financement des constructions, il importe que soit substituée une règlementation uniformisant les règles relatives à la fixation des taux des loyers.

La première règle en la matière est donc que l'on fixe un même taux de loyer pour un même type de logement ayant la même situation. C'est là une règle indispensable d'homogénéité des taux de loyer au sein d'un même secteur de l'habitat.

Les taux de loyers seront en outre déterminés avec le maximum d'équité compatible avec les nécessités de la simplification de la gestion des biens dont il s'agit.

L'on appliquera une méthode de surface corrigée la plus simple possible, qui, suivant les catégories de logements, permettra de fixer des taux de loyers, en fonction de critères techniques objectifs et simples tels que l'emplacement, la vétusté, l'équipement, le confort.

La troisième règle relative à la détermination du taux de loyer dans le secteur public est que cette redevance locative demandée à l'occupant soit considérée comme une ressource affectée destinée essentiellement à couvrir :

. le remboursement des sommes avancées par la collectivité pour la construction des logements,

. les dépenses de fonctionnement des offices gestionnaires, relatives au patrimoine concerné,

. l'entretien et toutes les réparations nécessaires pour maintenir les immeubles en état normal d'habitabilité.

La détermination du taux de base au mètre carré de surface corrigée du loyer dans chaque catégorie de logements, doit donc se fonder sur ce critère d'affectation spécifique de cette ressource.

b) — Au même moment, du fait que le logement est destiné à satisfaire un besoin personnel et familial fondamental, il importe que le montant du loyer dans le secteur public soit accessible aux personnes auxquelles il s'adresse. A cette fin, le souci constant des autorités responsables doit être de faire en sorte que le taux de base du loyer au mètre carré de la surface corrigée, dont dépend le montant du loyer lui-même soit le plus adéquat possible.

La collectivité devra en conséquence agir simultanément sur les divers éléments constitutifs du taux de base du loyer à savoir sur :

. le prix de revient de la construction elle-même,
. les charges de financement,
. les frais de gestion et d'entretien du patrimoine.

Outre les mesures normalisantes mises en œuvre en vue, d'une part de rentabiliser le secteur bâtiment et travaux publics et acquérir ainsi une maîtrise plus poussée des coûts de réalisation, d'autre part, d'atteindre l'utilisation optimale du parc immobilier par l'instauration d'une gestion saine et économique, l'Etat s'est attaché à réduire les contraintes financières de la construction, en allégeant les charges du financement des programmes publics du secteur locatif, par l'allongement maximal de la durée d'amortissement des investissements et la réduction à un taux symbolique de l'intérêt pratiqué.

Quoi qu'il en soit, il reste évident que le loyer constituera pour le grand nombre de ménages, un poste relativement important de leurs dépenses.

Soucieux de réduire et supprimer progressivement les disparités sociales, les pouvoirs publics s'appliqueront à mettre en œuvre toutes les actions utiles destinées à maintenir les taux de base du loyer dans des limites compatibles avec le niveau des revenus et de l'emploi.

* * *

La politique ainsi définie marque l'immensité de la tâche d'édification du nouvel habitat.

Pour accomplir cette tâche, la communauté nationale mobilisera, dans le cadre de ses activités planifiées, les moyens nécessaires dont elle dispose. Chacune des collectivités et chacun des membres qui la composent, participeront à cette œuvre exaltante de rénovation et de perfectionnement du cadre de vie de la communauté, qui permettra le plein épanouissement de l'individu.

Dans la lutte engagée pour le développement national, l'Etat, pratiquant une politique de croissance humanisée, réservera donc à l'habitat la place éminente qui lui revient légitimement.

La voie ainsi tracée est difficile mais c'est celle que nous dicte l'objectif de notre révolution socialiste au service de l'homme, et qui est d'apporter à tous les habitants de ce pays, les movens, les conditions et le cadre matériels d'existence les plus propices à l'amélioration de la qualité de la vie.

Pour concrétiser l'objectif de notre politique en matière d'habitat ainsi défini, le Gouvernement s'est attaché à mettre en œuvre les moyens juridiques et les procédures utiles constitués par l'ensemble des textes législatifs et règlementaires fondamentaux qui en découlent et des textes subséquents qui s'y rapporteront.

LOIS ET ORDONNANCES

Ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière.

AU NOM DU PEUPLE,

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres.

Sur le rapport du ministre des travaux publics et de la construction.

Vu les ordonnances n°s 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 72-23 du 7 juin 1972, abrogeant et remplaçant les ordonnances n°s 67-256 du 16 novembre 1967 modifiée et 70-72 du 2 novembre 1970 portant statut général de la coopération et de l'organisation précoopérative ;

Vu l'ordonnance n° 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal et notamment son article 157 ;

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974, portant constitution de réserves foncières au profit des communes, et les textes pris pour son application ;

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

Ordonne :

Article 1er. — Pour concrétiser le droit ouvert à tout chef de famille de posséder en pleine propriété le logement personnel et familial, il est institué le régime coopératif, soumis aux dispositions ci-apres.

Art. 2. — La coopérative immobilière est une société civile à personnel et capital variables, ayant pour but essentiel de promouvoir l'accession à la propriété du logement familial.

A ce titre, elle a pour objet d'effectuer les opérations ci-après, au profit de ses membres :

— construction, ou le cas echéant, acquisition auprès d'un office de promotion et de gestion immobilière, d'ensembles immobiliers à usage principal d'habitation, composés d'immeubles collectifs ou de maisons individuelles avec éventuellement les services communs y afférents, pour être divisés en fractions, attribués en copropriété ou en location-attribution aux associés.

— gestion et entretien des parties communes des immeubles ou des ensembles immobiliers ainsi divisés.

Elle peut à cet effet :

— contracter tous emprunts et consentir aux prêteurs toutes sûretés sur les biens sociaux ;

— faire toutes opérations utiles à la réalisation de l'objet social avec le maximum d'économie au bénéfice des sociétaires.

TITRE I.
DISPOSITIONS GENERALES

Art. 3. — La coopérative immobilière est une société civile régie par les dispositions de l'ordonnance n° 72-23 du 7 juin 1972 susvisée, la règlementation en vigueur sur les sociétés civiles, et les dispositions prévues par la présente ordonnance.

Art. 4. — Cette société civile relevant des dispositions de la présente ordonnance, prend la dénomination de « Coopérative Immobilière ».

Aucune autre société ou association ne pourra utiliser cette dénomination. Toute violation des dispositions du présent article sera punie des peines prévues en la matière par le code pénal.

Le ministre des travaux publics et de la construction précisera par arrêté, les statuts-types des coopératives immobilières.

Art. 5. — L'assemblée générale constitutive fixe le siège de la coopérative. Ce siège peut être transféré, après accord de l'assemblée populaire communale, en tout autre lieu de la commune où la coopérative exerce ses activités.

Art. 6. — La durée de la coopérative qui ne doit pas être inférieure aux délais d'amortissement des emprunts contractés, est précisée par le statut particulier.

TITRE II.
CONSTITUTION - AGREMENT - DEPOT ET PUBLICITE.

Chapitre I.
Constitution - agrément

Art. 7. — Le contrat de société doit être obligatoirement constaté par acte authentique dressé par notaire.

Art. 8. — L'assemblée générale constitutive est convoquée à l'initiative du ou des fondateurs, et conformément aux règles des assemblées générales extraordinaires, délibère aux conditions de quorum et de majorité, prévues à l'article 45 ci-dessous.

Pour la durée de ses travaux, l'assemblée générale constitutive élit en son sein, son président chargé d'assumer la direction des débats.

Art. 9. — L'assemblée générale constitutive approuve les statuts, certifie exacte la liste des souscripteurs au capital, éventuellement l'état des versements effectués et procède à l'élection des gestionnaires et du commissaire aux comptes. Elle doit s'assurer à cette occasion qu'ils répondent aux conditions définies au titre VI de la présente ordonnance.

Art. 10. — La coopérative immobilière est agréée par le président de l'assemblée populaire communale territorialement compétente.

A cet effet, la coopérative immobilière établit un dossier en triple exemplaire comprenant :

— copie des statuts ;

— copie du procès-verbal de l'assemblée générale constitutive ;

— liste des souscripteurs au capital initial en précisant les moyens de financement ;

— liste des gestionnaires et commissaires aux comptes.

La coopérative immobilière dépose, contre récipissé, les dossiers auprès de l'assemblée populaire communale qui, après vérification de la régularité des pièces constitutives, donne l'agrément.

Un double du dossier est adressé au wali, ainsi qu'au ministre des travaux publics et de la construction, auprès duquel siège le conseil supérieur de la coopération immobilière prévu à l'article 91 de la présente ordonnance.

L'agrément peut être refusé en cas d'irrégularité des formalités de constitution, de non conformité des statuts au statut-type règlementaire d'inobservation des prescriptions législatives ou règlementaires ou d'insuffisance des moyens de financement. Un numéro d'immatriculation est attribué à chaque coopérative immobilière agréée et doit figurer sur tous documents émanant de celle-ci.

L'assemblée populaire communale est tenue de se prononcer sur l'agrément dans un délai ne dépassant pas soixante jours suivant la date de dépôt du dossier.

Chapitre II.

Dépôt et publicité.

Art. 11. — Dans le mois qui suit l'obtention de l'agrément, la coopérative immobilière doit déposer au greffe du tribunal territorialement compétent, une copie sur papier libre et en double exemplaire :

— du statut de la coopérative ;

— de la liste des gestionnaires et commissaires aux comptes avec indication de leurs profession et domicile ;

— éventuellement, du nom et de l'adresse du directeur de la coopérative.

Art. 12. — Les modifications apportées ultérieurement aux statuts ainsi que les actes ou déliberations dont résulte la dissolution de la coopérative immobilière ou qui fixent son mode de liquidation sont soumis aux mêmes formalités d'agrément, de dépôt et de publicité, dans un délai d'un mois à partir de leur date.

En particulier, les actes modificatifs au contrat de société ainsi que les actes de dissolution, doivent être dressés par notaire, à peine de nullité.

TITRE III.

SOCIETAIRES.

Art. 13. — Peuvent souscrire des parts sociales à la coopérative immobilière, les personnes physiques animées de la volonté d'accéder, dans un cadre d'organisation coopérative, à la propriété de leur logement familial.

Les propriétaires ont des droits égaux dans la gestion de leur coopérative, sous réserve des dispositions prévues pour l'union nationale éventuelle. L'adhésion à plusieurs coopératives immobilières est interdite.

Les personnes morales ne peuvent être associées au sens de la présente ordonnance.

D'une manière générale, l'admission de nouveaux sociétaires à une coopérative immobilière existante est subordonnée à l'accord de l'assemblée générale ou du conseil de gestion dûment mandaté à cet effet.

Art. 14. — Le retrait des sociétaires qui désirent reprendre leurs apports et se libérer de la coopérative immobilière, est apprécié souverainement par l'assemblée générale ou le conseil de gestion dûment mandaté en considération des effets qu'un tel retrait peut avoir sur le bon fonctionnement de la coopérative.

Art. 15. — L'exclusion d'un sociétaire peut être prononcée dans les cas suivants :

— refus d'accepter ou d'occuper le logement qui lui était destiné ;

— refus de se conformer à la décision du conseil de gestion dans le cas prévu à l'article 25 ci-dessous.

— défaut du paiement pendant une période excédant trois mois de la redevance mensuelle qu'il doit verser à la coopérative immobilière ;

— non-respect des dispositions du règlement régissant la copropriété à laquelle il prétend, touchant la jouissance du logement qu'il occupe et l'usage des parties communes.

Art. 16. — Dans les cas prévus aux articles 14 et 15 ci-dessus, les souscriptions en parts sociales effectuees par le sociétaire lui sont remboursées dans le délai d'un mois à compter de la décision de l'assemblée générale, contre remise de son titre et sous déduction de la part du sociétaire dans les pertes qui, le cas échéant, auraient été constatées par ladite assemblée.

Le remboursement des apports faits en nature, s'effectue en espèces à leur valeur initiale.

Les remboursements ne comprennent aucune part du fonds de réserve susceptible d'exister, et sont réduits à titre d'indemnité de résiliation, d'une somme égale à 5 % de leur montant.

Ils s'effectueront en fonction des disponibilités de la coopérative immobilière et suivant l'ordre des demandes.

Art. 17. — Le sociétaire reste tenu, pendant 5 ans, envers les autres sociétaires de toutes les obligations existant au moment de son retrait ou de son exclusion dans les limites fixées par les dispositions prévoyant la liquidation éventuelle de la coopérative immobilière.

Il cesse de bénéficier du contrat de promesse d'attribution contracté avec la coopérative immobilière.

TITRE IV

CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES.

Art. 18. — Le capital est souscrit dès la constitution de la coopérative immobilière ou à l'adhésion, sous forme de parts sociales.

Les parts sociales sont souscrites soit en numéraire, soit au moyen d'apports en nature, tels que terrains de construction, dans la limite des besoins de la coopérative immobilière.

Dans ce cas, le transfert de propriété des terrains concernés qui s'ensuit au profit de la coopérative immobilière est autorisé par dérogation aux dispositions de l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974, portant constitution de réserves foncières au profit des communes.

Le statut particulier déterminera la consistance du capital social, l'importance des parts sociales ainsi que la contre-valeur des apports en nature.

Art. 19. — Le capital social est variable.

Il peut être augmenté par souscription de parts sociales effectuee soit par les sociétaires, soit sous réserve de l'agrément prévu à l'article 13 par des sociétaires nouveaux et décidée par l'assemblée générale extraordinaire.

Il peut être réduit par suite de reprise d'apports consécutive au retrait, à l'exclusion de sociétaires ou à l'occasion de l'attribution de leurs logements aux sociétaires.

Art. 20. — Les parts sociales ne sont pas productives de dividendes ni d'intérêts.

Art. 21. — Les parts sociales sont nominatives. Elles sont représentées par un certificat qui devra être revêtu de la signature de deux mandataires du conseil de gestion et frappé du timbre de la coopérative immobilière.

Art. 22. — Les parts sociales sont indivisibles en ce sens que la coopérative immobilière ne reconnaît qu'un seul propriétaire pour chaque part. Si une même part appartient à plusieurs propriétaires, ceux-ci sont tenus de se faire représenter auprès de la coopérative par une seule et même personne.

Art. 23. — La valeur nominale unitaire des parts sociales sera de 100 DA. au minimum.

Art. 24. — Les parts créées à la constitution et celles qui pourraient être créées ultérieurement sont libérées selon le plan prévu à l'article 29 ci-dessous et visé par l'organisme de crédit et l'autorité administrative de contrôle.

En aucun cas, il ne pourra être procédé à une augmentation de capital et une libération, même partielle des parts sociales par incorporation de réserves ou de subventions.

Chaque associé doit souscrire le nombre de parts sociales correspondant au logement qui lui est destiné.

Dans la mesure où la coopérative immobilière construit à l'aide de ses propres chantiers et emploie à cet effet des salaires appartenant aux métiers du bâtiment, ou encore lorsqu'elle fonctionne sous le régime de l'auto-construction, les parts sociales pourront être libérées au moyen de la force de travail personnelle apportée par le sociétaire à la coopérative dans la réalisation des travaux dont la valeur en main-d'œuvre sera limitée au maximum à celle que nécessiterait la construction du logement qui lui est destiné.

Art. 25. — La cession à un tiers des parts sociales entièrement libérées ne peut avoir lieu sans l'agrément des sociétaires recueilli au sein de l'assemblée générale à la majorité absolue.

En cas d'urgence, l'agrément à la même majorité pourra être recueilli individuellement auprès de chaque sociétaire, à la diligence du conseil de gestion.

La cession de parts sociales est constatée par acte notarié, dont copie sera obligatoirement adressée par les soins de l'étude notariale chargée de la rédaction, à la coopérative immobilière qui établira aussitôt un nouveau contrat de location-attribution au profit du cessionnaire.

Aucune cession ne pourra avoir lieu pour une somme dépassant la valeur nominale de la part cédée.

Art. 26. — Les droits attachés à chaque part sociale la suivent dans quelque main qu'elle passe. La propriété d'une part sociale comporte de plein droit adhésion aux statuts et aux décisions régulièrement prises par les organes de la coopérative immobilière.

Art. 27. — Les héritiers ou créanciers d'un sociétaire ne peuvent sous aucun prétexte que ce soit, requérir l'apposition des scellés sur les biens et documents de la coopérative immobilière ni s'immiscer en aucune manière dans les actions de sa gestion.

Ils doivent pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter aux inventaires sociaux et aux décisions des sociétaires.

TITRE V.

OBJET, VOIES ET MOYENS.

Chapitre I.

Programmes.

Art. 28. — Le conseil de gestion met à la disposition des sociétaires, tous documents descriptifs et estimatifs en vue de provoquer leur choix pour un logement déterminé par sa consistance et sa position exacte dans les immeubles. Il pourra être proposé aux sociétaires des possibilités d'économies réalisables notamment au niveau de la finition des logements ou au contraire des possibilités d'amélioration.

Art. 29. — Le conseil de gestion présente à l'approbation de l'assemblée générale et de l'autorité administrative de contrôle, le programme définitif et le plan de financement en précisant l'importance, l'époque et les modalités de versements globaux et pour chaque sociétaire.

Chapitre II

Exécution des travaux

Art. 30. — L'assemblée générale précise le mode de réalisation de chaque programme.

Lorsque la coopérative immobilière recourt à l'entreprise du secteur privé, elle fixe son choix, après mise en concurrence obligatoire de plusieurs entreprises, dans le cadre de la réglementation en vigueur en matière d'appels d'offres.

Art. 31. — Dans la mesure où la coopérative immobilière dispose de ses propres moyens de réalisation, elle est tenue de se conformer à la législation du travail.

Elle bénéficiera des prix réservés au régime coopératif dans tous ses contrats d'acquisition de matériaux et matériels.

Elle pourra employer des sociétaires sur les chantiers sous le régime de l'auto-construction et elle devra s'acquitter de leurs droits en conséquence.

Chapitre III.

Location - attribution.

Art. 32. — Chaque sociétaire devra, sur autorisation du conseil de gestion, occuper le logement choisi par lui ou qui lui est désigné et déterminé par ses caractéristiques et position.

L'autorisation d'occuper n'est, en aucun cas, opposable aux organismes de crédits, et notamment en cas de saisie de l'immeuble par eux, ou de mise de cet immeuble sous séquestre à leur demande. Dans ces éventualités, les occupants concernés devraient payer une indemnité d'occupation égale au loyer qu'il serait normal d'attendre d'un local de même nature et de même situation.

Art. 33. — Dès lors qu'un sociétaire aura rempli ses obligations envers la coopérative immobilière, le logement ayant fait l'objet de son choix ou qui lui est désigné lui sera attribué

Lorsqu'à la date de l'achèvement des travaux un sociétaire n'a pas libéré la totalité des parts sociales représentant le prix de revient de son logement, il est passé entre lui et la coopérative un bail de location avec promesse d'attribution pour une période finissant le jour même du dernier versement de libération des parts restantes.

Art. 34. — A la fin de chaque tranche de travaux, le conseil de gestion établit et fait approuver par l'asemblée générale extraordinaire, le prix de chaque logement.

Art. 35. — Les logements construits ou acquis par la coopérative immobilière sont destinés essentiellement à l'habitation à titre principal et permanent, des sociétaires et de leur famille ; ils ne peuvent faire l'objet de la part des attributaires d'aucun bail ou location à des tiers, sauf autorisation expresse du conseil de gestion, qui ne pourra être délivrée que dans des cas précisément fixés par l'autorité administrative de contrôle se référant notamment aux conditions générales édictées par le réglement de copropriété.

Art. 36. — La coopérative immobilière devra contracter, sur la tête de chaque sociétaire attributaire et souscrira à son profit une assurance-décès pour couvrir, en cas de décès, tous les engagements du sociétaire, tels qu'ils auront été définis dans le contrat intervenu entre la coopérative et le sociétaire

Art. 37. — Le décès d'un sociétaire entraînera la libération par le jeu de l'assurance-vie de tous les engagements du « de cujus » envers la coopérative immobilière ainsi que l'at-

tribution définitive, par voie successorale, aux ayants droit des biens et droits immobiliers du défunt, apres l'apurement des dettes éventuelles de celui-ci à l'égard de la coopérative au moment du décès.

TITRE VI

ADMINISTRATION - GESTION - CONTROLE

Art. 38. — Les organes de gestion de la coopérative immobilière sont :

— l'assemblée générale ;

— le conseil de gestion ;

— le président de la coopérative, assisté le cas échéant du directeur ;

Elle est, par ailleurs, dotée d'un organe de contrôle : le commissaire aux comptes.

Chapitre I

L'assemblée générale

Art. 39. — L'assemblée générale est formée par l'ensemble des societaires. Elle représente et oblige l'universalité des sociétaires.

Chaque sociétaire présent ou représenté ne dispose que d'une voix à l'assemblée, quel que soit le nombre des parts sociales qu'il a souscrites.

En cas de vote par procuration, le sociétaire mandaté ne peut disposer que de la voix d'un associé, en sus de la sienne.

Art. 40. — L'assemblée générale se réunit en session ordinaire au moins deux fois par an.

La périodicité de ses réunions sera précisée par le statut-type.

Elle se réunit également en session extraordinaire chaque fois que le bon fonctionnement de la coopérative l'exige.

Art. 41. — Les convocations aux assemblées générales sont notifiées aux membres, 15 jours au moins avant la date des réunions par lettres recommandées et par un avis inséré au *bulletin officiel* des annonces légales avec affichage au siège de l'assemblée populaire communale et au siège de la coopérative immobilière dans les mêmes délais.

Art. 42. — L'assemblée générale ordinaire et l'assemblée générale extraordinaire sont présidées par le président du conseil de gestion ; a defaut, par le vice-président ou à défaut de ce dernier, par un gestionnaire désigné par le conseil de gestion.

Le président est assisté de deux gestionnaires. Lorsque la coopérative immobilière n'est pas dotée d'un directeur, le président et les deux gestionnaires désignent un secrétaire qui peut ne pas être sociétaire.

Les propositions à soumettre aux assemblées générales doivent être adressées au conseil de gestion un mois au moins avant la date de réunion.

Les propositions qui réuniront les signatures d'un dixième au moins des sociétaires, figureront de droit à l'ordre du jour.

Aucun autre objet que ceux portés a l'ordre du jour ne peut être mis en délibération, lors de la réunion prévue.

Art. 43. — Pour permettre à l'assemblée générale ordinaire de délibérer valablement, le nombre de sociétaires présents ou représentés doit être au moins égal à la moitié des sociétaires.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle assemblée doit être réunie dans le mois qui suit la première.

La seconde assemblée délibère valablement, quel que soit le nombre des membres présents.

Les decisions de l'assemblée générale ordinaire sont prises à la majorité simple des voix exprimées.

Art. 44. — L'assemblée générale ordinaire entend les rapports du conseil de gestion et du commissaire aux comptes.

L'assemblée générale ordinaire statue sur l'approbation des comptes, nomme, révoque, réélit au scrutin secret les gestionnaires et le cas échéant, nomme et révoque le directeur de la coopérative, désigne également au scrutin secret le commissaire aux comptes, peut déléguer au conseil de gestion des pouvoirs complémentaires, peut relever le taux de participation aux frais généraux à faire supporter aux sociétaires, transmet à l'assemblée populaire communale du siege de la coopérative immobilière par le canal de son président, tous documents prévus par les statuts.

D'une manière générale, elle se prononce sur tous les intérêts de la coopérative.

Art. 45. — L'assemblée générale extraordinaire est convoquée avec un ordre du jour limitatif à l'initiative de l'autorité administrative de contrôle du conseil de gestion, du commissaire aux comptes ou d'un tiers au moins des membres de la coopérative immobilière ; l'assemblée générale extraordinaire peut valablement délibérer si les deux-tiers des membres de la coopérative sont présents ou représentés. Lorsque ce quorum n'est pas atteint, une seconde assemblée générale est réunie dans le mois qui suit la première ; cette seconde assemblée délibère si elle a réuni la moitié des sociétaires. Pour la troisième réunion, aucun quorum n'est exigé. Les décisions de l'assemblée générale extraordinaire sont prises à la majorité des deux-tiers des voix exprimées.

Art. 46. — L'assemblée générale extraordinaire examine toute question mettant en cause l'existence et le fonctionnement de la coopérative immobilière.

Elle délibère notamment sur la modification du statut, l'adoption des programmes de construction et des prix de revient des logements, l'approbation des retraits de sociétaires et l'admission de nouveaux membres, la delegation de ses pouvoirs au conseil de gestion à l'effet de prononcer l'exclusion de sociétaires.

L'assemblée générale extraordinaire peut décider de la continuation de la coopérative immobilière au-delà du terme fixé ou de sa dissolution avant ce terme, de sa fusion avec une ou plusieurs coopératives immobilières situées dans la même commune ou son adhésion à l'union nationale prévue à l'article 92 de la présente ordonnance.

Art. 47. — Peuvent assister aux réunions des assemblées générales avec voix consultatives :

— le directeur de la coopérative,

— un représentant de l'assemblée populaire communale ;

— toutes personnes dont la présence est jugée utile selon les affaires inscrites à l'ordre du jour.

Art. 48. — Les délibérations des assemblées générales sont constatées par des procès-verbaux, numérotés, signés par le président et le secrétaire de la séance et à l'appui desquels sont jointes les feuilles de présence des sociétaires, dûment signées par ceux-ci. Les copies ou extraits de ces délibérations sont certifiés et signés par deux gestionnaires dont l'un est membre du bureau de l'assemblée générale des sociétaires.

A toute époque de l'année, tout sociétaire peut prendre connaissance ou copie, au siège social de la coopérative immobilière soit par lui même, soit par un mandataire, de tous les documents qui ont été soumis aux assemblées générales et des procès-verbaux y afférents.

Chapitre II

Le conseil de gestion

Art. 49. — La coopérative immobilière est gérée et administrée par des gestionnaires formant le conseil de gestion détermine en fonction du nombre de sociétaires de la coopérative immobilière :

— Jusqu'à 25 sociétaires : 5 gestionnaires ; de 26 à 100 sociétaires : 7 gestionnaires ; plus de 100 sociétaires : 9 gestionnaires.

Le conseil de gestion est élu pour 3 ans, renouvelable au tiers tous les ans, par l'assemblée générale, conformément au statut-type.

Dans le cas où une coopérative immobilière n'est pas pourvue d'un conseil de gestion, son assemblée générale détient les pouvoirs de cet organe.

Art. 50. — Les fonctions de gestionnaires sont exercées gratuitement ; toutefois, des indemnités pour les frais nécessités par l'exercice de leurs missions peuvent leur être allouées par l'assemblée générale. Les indemnités ne peuvent couvrir que les frais de déplacement engagés dans l'exercice de leurs fonctions et conformément aux barèmes approuvés par l'autorité administrative de contrôle.

Art. 51. — Les gestionnaires doivent remplir les conditions suivantes :

— être sociétaire dans la coopérative immobilière ;

— être de nationalité algérienne ;

— être majeur ;

— résider effectivement dans le ressort de la coopérative ;

— n'avoir de participation dans aucune entreprise de nature à nuire à leur indépendance,

— n'avoir été condamné ni pour crime ou délit de droit commun, ni pour infraction à la législation économique ou commerciale.

En outre, les gestionnaires ne peuvent être unis par des liens de parenté directe ou collatéraux jusqu'au 4ème degré.

Art. 52. — Lorsque la coopérative immobilière emploie plus de neuf salariés permanents, deux délégués des travailleurs siègent au conseil de gestion, avec voix délibérative.

Art. 53. — Peuvent assister aux réunions du conseil de gestion avec voix consultative les mêmes membres cités à l'article 47 ci-dessus.

Art. 54. — Le conseil de gestion se réunit au moins une fois par mois, sur convocation du président de la coopérative immobilière.

Il doit être convoqué toutes les fois que le tiers de ses membres en fait la demande.

Art. 55. — Les décisions du conseil de gestion sont prises en présence de la moitié au moins de ses membres, sans que leur nombre soit inférieur à trois, et à la majorité des membres présents.

En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante. Nul ne peut voter par procuration au sein du conseil de gestion.

Art. 56. — Les délibérations du conseil de gestion sont constatées par des procès-verbaux signés par le président et le secrétaire de la séance, et conservé au siège de la coopérative immobilière.

Les copies ou extraits de ces délibérations ainsi que les bilans sont certifiés et signés par deux gestionnaires, dont l'un est membre du bureau.

Art. 57. — Le conseil de gestion est investi des pouvoirs de gestion et d'administration qui ne sont pas expressément réservés à l'assemblée générale, au président de la coopérative immobilière et le cas échéant, au directeur.

Le conseil de gestion peut notamment, dans le cadre de l'objet social :

— acquérir tout immeuble ;

— faire toutes constructions et aménagements, passer tous marchés et contrats ;

— passer toutes conventions de voisinage, constituer toutes servitudes ;

— passer tous baux et notamment consentir les locations avec promesse d'attribution, effectuer les attributions dans les conditions prévues à l'article 75.

— effectuer tous paiements, faire ouvrir tous comptes bancaires ou postaux à la coopérative, créer tous ordres de virement et effets quelconques pour le fonctionnement de ces comptes ;

— contracter tous emprunts et conférer à leur sûreté et à celle de leurs accessoires, toutes garanties hypothécaires ou autres ;

— prendre tous privilèges, hypothèques ;

— procéder à toutes acquisitions ou aliénations de biens ou droits immobiliers au profit des services ou collectivités publiques, pour l'alimentation en eau, gaz et électricité, ainsi que pour toutes mitoyennetés ou servitudes nécessaires à la réalisation des ensembles d'habitations ;

— dresser, suivant modèles réglementaires, le réglement de copropriété, ainsi que le règlement intérieur, qu'il soumet à l'approbation de l'assemblée générale ;

— prononcer, sur délégation de l'assemblée générale extraordinaire, l'exclusion de tout sociétaire, dans les cas prévus à l'article 15 ;

— fixer les modalités de libération des parts sociales ;

— proposer à l'assemblée générale extraordinaire, les augmentations et réductions du capital rendues nécessaires par l'entrée dans la coopérative de nouveaux adhérents, ou le retrait ou l'exclusion de sociétaires ;

— décider de la convocation des assemblées générales et arrêter l'ordre du jour de ses réunions ;

— élire le président de la coopérative immobilière ;

— établir, chaque année, le rapport d'activité qui est soumis à l'assemblée générale chargée d'examiner et d'approuver les comptes.

Art. 58 — Les gestionnaires sont responsables, individuellement ou solidairement, selon le cas, envers la coopérative immobilière et envers les tiers, des infractions aux dispositions législatives ou règlementaires applicables aux coopératives, des violations des statuts, ou des fautes commises dans leur gestion.

Leur responsabilité pénale peut être engagée conformément aux dispositions prévues à l'article 29 de l'ordonnance n° 72-23 du 7 juin 1972 susvisée.

Art. 59. — Chaque année, le conseil de gestion nomme, parmi ses membres, un bureau composé d'un président, d'un vice-président et d'un secrétaire.

Le conseil nomme également un trésorier, choisi ou non parmi ses membres et pouvant n'être pas sociétaire de la coopérative immobilière.

Chapitre III

Le président de la coopérative immobilière

Art. 60. — Le président de la coopérative est élu pour un an renouvelable par le conseil de gestion lorsqu'il existe, parmi ses membres, au scrutin secret. Il est élu par l'assemblée générale lorsque la coopérative ne s'est pas dotée d'un conseil de gestion.

Art. 61. — Le président de la coopérative immobilière convoque toutes les réunions des assemblées générales et du conseil de gestion et préside leurs délibérations.

Il veille à l'exécution de leurs délibérations. Il dirige le bureau du conseil.

Art. 62. — Le président représente la coopérative immobilière en justice et dans tous les actes de la vie civile ainsi qu'auprès des autorités et des organismes extérieurs à la coopérative.

Il est également tenu de transmettre, chaque année à l'assemblée populaire communale du siège de la coopérative :

— un exemplaire du rapport du conseil de gestion ;

— un exemplaire du bilan et des comptes d'exploitation générale et de pertes et profits ;

— un exemplaire de procès-verbal des délibérations de l'assemblée générale qui a procédé à l'examen des comptes.

Il veille à ce que le commissaire aux comptes transmette son rapport annuel, conformément à l'article 70 ci-dessous.

Chapitre IV

Le Directeur

Art. 63. — Lorsque la coopérative immobilière atteint une importance telle que son président ne peut plus assumer, seul, les tâches de direction, il peut lui être adjoint, sur sa demande, pour l'assister, un directeur désigné par l'assemblée générale ordinaire qui fixe ses attributions et sa rémunération.

Art. 64. — Le directeur de la coopérative immobilière qui peut être extérieur à la copérative, doit être choisi sur une liste d'aptitude établie par l'autorité administrative de contrôle.

Art. 65. — Le directeur de la coopérative immobilière a pour rôle la gestion courante de la coopérative conformément aux décisions du conseil de gestion.

Il exerce son autorité sur l'ensemble du personnel salarié lorsque la coopérative a la faculté d'utiliser un tel personnel.

Il signe les pièces d'engagement financier et les ordres de paiement conjointement avec le président de la coopérative immobilière ou tout autre membre du conseil de gestion désigné à cet effet par ce dernier.

Le directeur de la coopérative immobilière est alors responsable de la bonne tenue de tous les documents comptables.

Il assure le secrétariat des réunions des assemblées générales et du conseil de gestion.

Art. 66. — L'assemblée générale ordinaire décide sur proposition du président de la coopérative immobilière, la révocation du directeur pour faute grave.

Chapitre V

Le commissaire aux comptes.

Art. 67. — Le commissaire aux comptes est désigné pour 2 ans, au scrutin secret, par l'assemblée générale ordinaire.

Si le commissaire aux comptes désigné ne remplit pas sa mission ou si le poste demeure vacant pour quelque cause que ce soit, l'assemblée populaire communale désigne d'office un représentant chargé d'assurer cette fonction jusqu'à ce que l'assemblée générale se dote d'un commissaire.

Art. 68. — Le commissaire aux comptes doit être extérieur à la coopérative immobilière et choisi sur une liste d'experts agréés par le ministre des finances.

L'indemnité à lui servir est fixée par l'assemblée générale.

Art. 69. — Ne peut être choisi comme commissaire aux comptes :

— le parent l'allié ou le conjoint d'un membre du conseil de gestion ou du directeur de la coopérative immobilière ;

— une personne qui a été condamnée soit pour crime ou délit de droit commun, soit pour infraction à la législation économique ou commerciale.

Art. 70. — Le commissaire aux comptes a pour mandat de surveiller la régularité des opérations financières et notamment de vérifier les livres, la caisse, les inventaires et le bilan de la coopérative immobilière.

Il établit un rapport annuel sur l'activité de la coopérative qui est adressé à l'assemblée générale, au président de la coopérative, à l'assemblée populaire communale du siège de la coopérative, au wali territorialement compétent et au conseil supérieur de la coopérative immobilière, siégeant auprès du ministre des travaux publics et de la construction.

Le commissaire aux comptes peut convoquer l'assemblée générale en cas d'urgence.

Art. 71. — L'autorité administrative de contrôle, peut, pour faute grave et sur demande de l'assemblee générale ordinaire, mettre fin aux fonctions du commissaire aux comptes.

TITRE VII.

DISPOSITIONS FINANCIERES

Art. 72. — L'exercice financier de la coopérative immobilière est annuel. Il commence le 1er janvier et finit le 31 décembre. Toutefois, le premier exercice de la coopérative doit être préeisé dans les statuts particuliers.

Art. 73. — Les comptes de la coopérative immobilière sont tenus en la forme commerciale conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-35 du 29 avril 1975 portant plan comptable national et des textes subséquents.

Art. 74. — Les engagements du sociétaire doivent couvrir non seulement les travaux de construction mais aussi les frais de gestion et les charges de la coopérative immobilière tels qu'ils seront précisés dans le statut et réajusté en cas de besoin par l'assemblée générale.

Art. 75. — L'attribution définitive du logement s'effectue au bénéfice du sociétaire, qui dès l'achévement des travaux, se rend propriétaire de son logement par acte notarié.

Cette attribution directe ne peut se réaliser que si le sociétaire s'est acquitté de ses engagements, à savoir :

— la totalité de son apport personnel, y compris le montant des billets souscrits ;

— sa contribution aux frais de gestion et charges de la coopérative immobilière tels qu'ils sont arrêtés par l'assemblée générale ;

— éventuellement, les quotes-parts de provisions pour les frais de copropriété, d'intérêts intercalaires, de frais de notaire et d'hypothèques et les frais et intérêts afférents à tout prêt complémentaire susceptible d'être demandé par l'intermédiaire et sous le couvert de la coopérative, le tout d'après les décomptes établis par le conseil de gestion et arrêtés par l'assemblée générale.

Art. 76. — L'attribution différée du logement s'effectue au bénéfice du sociétaire qui ne s'est pas libéré, au moment de l'occupation de son logement, de la totalité de ses engagements tels qu'ils sont décrits à l'article 75 ci-dessus.

Jusqu'à l'attribution définitive, consacrée par acte notarié, le sociétaire conserve la qualité de locataire et doit continuer à effectuer mensuellement les versements prévus, dans le contrat signé avec la coopérative immobilière, y compris sa participation aux frais de gestion et aux frais complémentaires rendus nécessaires pour assurer l'équilibre de gestion de la coopérative.

Art. 75. — Les paiements effectués en retard pourront entrainer à compter de la date de leur exigibilité, la perception au profit de la coopérative immobilière, d'une indemnité dont le taux sera précisé par le statut particulier.

En outre, lorsque le retard excédera six mois, le conseil de gestion pourra après une simple mise en demeure restée sans effet, prononcer l'exclusion du sociétaire défaillant dans les limites de la délégation qui lui aura été consentie, à cet effet, par l'assemblée générale extraordinaire dans le cadre des dispositions de l'article 46 ci-dessus.

Toutefois, le sociétaire attributaire qui deviendrait incapable de tenir ses engagements pour une raison indépendante de sa volonté pourrait, après approbation du conseil de gestion, céder ses parts sociales dans les conditions prévues à l'article 25 de la présente ordonnance, ainsi que tous ses droits sous réserve que le cessionnaire prenne à son compte par contrat avec la coopérative immobilière mis en harmonie avec sa situation personnelle, tous les engagements du cédant avec celle-ci.

Art. 78. — Le taux d'intérêt demandé aux sociétaires et la durée d'amortissement du prêt consenti sont les mêmes que ceux supportés par la coopérative immobilière pour les emprunts correspondants qu'elle aura contractés.

Art. 79. — En vue de hâter la libération des parts sociales, tout sociétaire a le droit d'effectuer des versements supplémentaires au-delà du minimum prévu au contrat.

Ces versements anticipés seront portés au compte du sociétaire sans ouvrir droit à l'octroi d'un intérêt créditeur. Les sommes correspondant aux amortissements du prêt contracté seront imputées sur les annuités dues et reversées immédiatement par la coopérative immobilière à l'institution financière de crédit.

TITRE VIII

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Art. 80. — Préalablement à l'attribution des logements, il sera procédé à la signature d'un règlement conventionnel de copropriété indiquant notamment :

— les immeubles ou parties d'immeubles qui deviendront privés et ceux qui resteront communs ;

— les droits et obligations des copropriétaires aussi bien sur les choses dont ils auront la propriété privative et exclusive, que sur celles qui demeureront communes ;

— les restrictions mises à l'utilisation des logements dans les limites de celles données par le conseil de gestion avant l'ouverture du chantier ;

— les règles relatives à l'administration des parties communes ;

— la contribution aux différentes charges ;

— le mode de règlement des différends susceptibles de naître entre les copropriétaires.

Art. 81. — Le règlement de copropriété conforme au modèle établi par la réglementation en la matière, selon le statut de la copropriété défini par les articles 743 à 772 du code civil, est approuvé sur proposition du conseil de gestion par une assemblée spéciale réunissant les sociétaires ayant vocation aux logements auxquels il s'applique. Cette assemblée spéciale est convoquée et tenue conformément aux règles établies aux articles 39, 41, 42, et 45 ci-dessus.

Art. 82. — Le règlement de la copropriété et les modifications qui peuvent lui être apportées seront publiés à la conservation foncière.

TITRE IX.

DISSOLUTION - LIQUIDATION.

Art. 83. — Dans tous les cas d'inaptitude, de carence ou d'abus de pouvoir des gestionnaires, de violation des dispositions légales ou statutaires ou de méconnaissance des intérêts des sociétaires, l'autorité administrative de contrôle peut provoquer la réunion d'une assemblée générale extraordinaire des sociétaires, et si les décisions de cette assemblée s'avèrent inopérantes, dissoudre le conseil de gestion et désigner un conseil provisoire de gestion.

Ce conseil provisoire est chargé, pour une durée n'excédant pas une année, des mêmes pouvoirs que l'ancien conseil de gestion. Toutefois, l'ancien conseil de gestion reste responsable pendant une durée de deux ans des fautes qu'il a pu commettre au cours de sa gestion.

Si au terme de ce délai le fonctionnement de la coopérative immobilière n'est pas rétabli, une mesure de retrait d'agrément peut être décidée par l'autorité administrative de contrôle.

Si la dissolution est provoquée par le retrait de l'agrément, une commission composée paritairement de représentants de la coopérative et de représentants de l'autorité administrative de contrôle, est chargée de procéder aux opérations de liquidation.

Art. 84. — La dissolution anticipée peut intervenir dans les cas prévus aux statuts-types.

Si la dissolution anticipée intervient avant l'amortissement complet du capital social et l'attribution définitive de la totalité des logements, le soin de mener à bonne fin les opérations en cours sera confié à un ou plusieurs liquidateurs dont la désignation par l'assemblée générale extraordinaire ne devient définitive qu'après accord de l'autorité administrative de contrôle. Dans le cas où l'assemblée générale extraordinaire ne parvient pas à fixer son choix sur cette désignation, l'autorité administrative de contrôle désigne elle-même les liquidateurs.

Art. 85. — A l'expiration du terme social prévu par les statuts, l'assemblée générale extraordinaire règle, sur proposition du conseil de gestion, le mode de liquidation et nomme un ou plusieurs liquidateurs dont elle détermine les pouvoirs.

Art. 86. — Dans tous les cas de dissolution, l'actif net subsistant après extinction du passif et remboursement du capital social libéré, est dévolu, suivant les cas, par décision de la commission paritaire prévue à l'article 83 ci-dessus, ou par l'assemblée générale extraordinaire, à d'autres coopératives immobilières, ou au fonds national de la coopération immobilière.

Art. 87. — Dans le cas où la liquidation de la coopérative immobilière fait apparaître une perte d'actif, les sociétaires sont conjointement responsables du remboursement des dettes contractées par la coopérative, en proportion de leur participation au capital social dans les conditions prévues à l'article 23 de l'ordonnance n° 72-23 du 7 juin 1972 susvisée.

Art. 88. — Le conseil supérieur de la coopération immobilière prévue à l'article 91 ci-dessous, sera tenu informé de toutes modifications apportées aux statuts des coopératives immobilières, ainsi que des actes de dissolution ou de liquidation.

TITRE X.

DISPOSITIONS DIVERSES

Art. 89. — La coopérative immobilière est placée sous la surveillance de l'assemblée populaire communale de son siège, qui la contrôle sur les plans technique, comptable et juridique.

A cet effet, et sans préjudice des pouvoirs conférés à d'autres autorités, l'assemblée populaire communale :

— donne son agrément à la coopérative immobilière, après vérification de la régularité du statut constitutif ;

— vise le plan de financement des programmes de construction de la coopérative ;

— convoque l'assemblée générale extraordinaire :

— délègue un représentant avec voix consultative aux assemblées générales ;

— établit éventuellement la liste d'aptitude des directeurs de coopératives immobilières ;

— désigne d'office le commissaire aux comptes de la coopérative.

— met fin, pour faute grave aux fonctions du commissaire aux comptes, sur demande de l'assemblée générale ordinaire ;

— reçoit et examine tous rapports, bilans et comptes de la coopérative, prévus par le statut ;

— peut dissoudre, pour faute grave des gestionnaires, le conseil de gestion et désigner un conseil provisoire de gestion ;

— peut retirer l'agrément à la coopérative, et désigner une commission de liquidation ;

En cas de dissolution anticipée, l'assemblée populaire communale du siège de la coopérative approuve la désignation des liquidateurs choisis par l'assemblée générale extraordinaire ou à défaut, procède elle-même à cette désignation.

D'une manière générale, l'assemblée populaire communale est investie d'une mission d'orientation, de surveillance et de contrôle permanents de la gestion et du fonctionnement des coopératives immobilières.

Art. 90. — A la fin de chaque exercice annuel, le président de l'assemblée populaire communale adresse au wali un rapport retraçant l'évolution et le contrôle de l'activité des coopératives immobilières implantées sur la commune.

Ce rapport, accompagné éventuellement des observations du wali, sera communiqué par ce dernier au ministre de l'intérieur, au ministre des travaux publics et de la construction et au ministre des finances.

Art. 91. — Un conseil supérieur de la coopérative immobilière siégeant auprès du ministre des travaux publics et de la construction groupera les différents services et institutions qui ont à connaître des problèmes d'habitat.

Ce conseil sera consulté sur toutes les questions d'intérêt général relatives à la coopération immobilière et notamment sur les règlements à élaborer pour l'application de la présente ordonnance.

Il examinera et donnera son avis sur les recours gracieux formulés par les coopératives immobilières qui n'ont pu bénéficier de l'agrément.

Un décret pris sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre des travaux publics et de la construction fixera sa composition et ses attributions ainsi que les modalités d'organisation et de fonctionnement.

Art. 92. — Les coopératives immobilières pourront constituer entre elles, pour la gestion de leurs intérêts communs, une union nationale des coopératives immobilières dont les statuts seront fixés par décret pris sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre des travaux publics et de la construction.

Art. 93. — L'Etat favorisera le développement des coopératives immobilières destinées à faciliter l'accession à la propriété du logement personnel et familial.

En particulier, les coopératives immobilières sont exonérées, dans le cadre de la réglementation en vigueur, de la fiscalité propre à l'activité industrielle et commerciale.

En outre, ne poursuivant aucun but lucratif, les opérations effectuées par les coopératives immobilières et par leurs membres, dans le cadre de la réalisation de leur objet social, bénéficieront d'allégements fiscaux spécifiques.

Art. 94. — Les coopératives immobilières devront, dans un délai d'un an, suivant la publication au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire, des arrêtés fixant les statuts-types, prévus à l'article 4 ci-dessus, mettre leurs statuts en concordance avec les dispositions de la présente ordonnance et des textes pris pour son application.

Art. 95. — Sont abrogées toutes dispositions contraires à celles de la présente ordonnance qui sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 23 octobre 1976.

Houari BOUMEDIENE

Ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya.

AU NOM DU PEUPLE,

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre des travaux publics et de la construction, et du ministre des finances.

Vu les ordonnances n°s 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 13 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970, portant constitution du Gouvernement,

Vu l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966, portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants,

Vu l'ordonnance 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal,

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya,

Vu l'ordonnance n° 74-9 du 30 janvier 1974 complétée, portant réaménagement du code des marchés publics,

Vu l'ordonnance n° 74-63 du 10 juin 1974, portant création et fixant les statuts des offices de promotion et de gestion immobilière,

Vu le décret n° 73-82 du 5 juin 1973 fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics promoteurs d'immeubles collectifs et d'ensembles d'habitations,

Ordonne

TITRE I

DENOMINATION - PERSONNALITE - SIEGE

Article 1er. — Il est créé dans chaque wilaya un établissement public à caractère administratif, dénommé « office de promotion et de gestion immobilière » par abréviation « O.P.G.I. », et désigné dans ce qui suit « office » dont la compétence couvre l'ensemble du territoire de la wilaya.

Exceptionnellement, selon l'importance du volume des tâches à assumer, d'autres offices pourront être créés.

Art. 2. — L'office est doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière.

Le siège de l'office est fixé au chef-lieu de wilaya.

TITRE II

OBJET

Art. 3. — Dans le cadre de sa compétence territoriale, et conformément au plan national de développement, l'office est chargé principalement de la réalisation des programmes publics d'habitat, destinés à la location.

A ce titre, l'office assume la charge de la construction de logements locatifs, collectifs ou individuels et leurs dépendances, ainsi que la réalisation de tous les locaux nécessaires à la vie économique et sociale des groupes de logements construits.

Art. 4. — Accessoirement et provisoirement, l'office est habilité, conformément aux règles régissant l'accession à la propriété individuelle des logements, à promouvoir des opérations d'habitat réservées à la vente en application des dispositions du décret n° 73-82 du 5 juin 1973.

La cession des ensembles immobiliers construits à ce titre par l'office, s'effectuera, en tant que de besoin, globalement à des sociétés coopératives immobilières, qui les diviseront par fractions, pour être attribuées en jouissance ou en propriété à leurs sociétaires.

Art. 5. — Dans le cadre de la réglementation en vigueur, l'office passe tous contrats et marchés nécessaires à la réalisation des constructions qui lui incombent dans la limite des coûts de construction fixés par le ministre des travaux publics et de la construction pour la catégorie des logements correspondants.

Art. 6. — L'office est chargé, dans le cadre de sa compétence territoriale, d'effectuer l'ensemble des opérations relatives à la gestion des programmes d'habitat qu'il réalise ; en outre, il pourra lui être confié la gestion des immeubles à usage ou à but principal d'habitation appartenant à l'Etat ou dont la réalisation a bénéficié du concours financier de l'Etat.

A ce titre, l'office est notamment chargé :

1° de la location des logements et éventuellement, des locaux à usage professionnel, commercial et artisanal, compris dans les immeubles visés au 1er alinéa ci-dessus.

2° du recouvrement des loyers et des charges.

3° de la surveillance et de l'entretien des immeubles et de leurs dépendances.

4° de l'établissement et de la tenue à jour de l'inventaire des immeubles dont il assure la gestion, du contrôle de la situation juridique des locataires des logements et locaux compris dans ces immeubles.

Art. 7. — Gestionnaire du patrimoine immobilier national à usage d'habitation, l'office est dote des moyens nécessaires pour en assurer la garde et la bonne utilisation, en conformité avec les objectifs du plan national de développement.

TITRE III

STRUCTURES - GESTION - FONCTIONNEMENT

Art. 8. — L'office est administré par un directeur nommé par arrêté du wali. Il peut être assisté d'un directeur adjoint nommé par arrêté du wali sur proposition du directeur.

Art. 9. — Le directeur de l'office posséde tout pouvoir utile de gestion sous réserve des dispositions relatives au pouvoir de tutelle exercé par le wali. A cet effet, le directeur de l'office ;

— exerce l'autorité hiérarchique sur l'ensemble du personnel de l'office ;

— établit les états prévisionnels de dépenses et de recettes ;

— ordonne toutes dépenses ;

— établit le rapport annuel d'activités de l'office ;

— présente les comptes annuels ;

— représente l'office en justice et dans tous les actes de la vie civile ;

— propose et exécute les programmes d'activités de l'office conformes à son objet.

Art. 10. — Ne sont exécutés qu'après approbation par le wali, les actes ou décisions portant sur les objets ci-après :

— les états prévisionnels de dépenses et de recettes ;

— les emprunts ;

— les acquisitions, ventes et locations d'immeubles ;

— les contrats et marchés ;

— l'acceptation des dons et legs au profit de l'office.

Art. 11. — Les tableaux d'effectifs par catégorie d'emplois sont fixés annuellement lors de l'approbation du budget.

Art. 12. — Un rapport général d'activités sur la marche de l'office pendant l'exercice écoulé, établi par le directeur, est adressé au wali à la clôture de chaque exercice.

Le wali fait tenir au ministre des travaux publics et de la construction et au ministre de l'intérieur, en l'assortissant de ses observations, un double de ce rapport.

Art. 13. — Afin de faciliter l'administration du patrimoine immobilier dont il a la charge, des unités de gestion déconcentrée seront éventuellement créées au sein de l'office.

Ces unités sont constituées et leur nombre est fixé par arrêté du wali, avis pris du directeur de l'office sur la base territoriale, correspondant à une circonscription administrative existante, en fonction de l'importance des biens gérés, implantés dans le territoire de la collectivité locale retenue.

Art. 14. — Selon l'ampleur des tâches de promotion qui lui sont dévolues, l'office pourra comprendre en outre, une unité chargée d'assurer l'exécution des travaux de réparation et d'entretien des immeubles en exploitation.

Art. 15. — Chaque unité est administrée par un chef d'unité agissant sous l'autorité du directeur de l'office.

Le chef d'unité est nommé par arrêté du wali, sur proposition du directeur de l'office.

TITRE IV

TUTELLE ET CONTROLE

Art. 16. — La tutelle sur l'office est exercée par le wali, agissant en tant que délégué du Gouvernement et représentant direct et unique de chacun des ministres.

Art. 17. — Outre les conditions prévues à l'article 11 ci-dessus requérant de l'autorité de tutelle l'approbation des principaux actes et décisions touchant l'administration et le fonctionnement de l'office, les pouvoirs de tutelle et de contrôle, sont exercées conformément aux dispositions législatives et règlementaires régissant la tutelle administrative aux établissements publics de wilaya.

Art. 18. — Les projets de l'office en matière de promotion immobilière sont soumis au contrôle technique des services compétents de la wilaya.

A cet effet, l'office doit présenter, à leur approbation, les contrats portant désignation des architectes et techniciens, chargés de la conception et du suivi des programmes qu'il réalise, et recueillir leur accord sur les différentes phases des études fournies dans le cadre de ces contrats.

Art. 19. — L'office est soumis au contrôle du ministre des finances, du ministre des travaux publics et de la construction, et du ministre de l'intérieur.

Le contrôle sur place est exercé au nom du ministre des finances par le contrôle financier et par les fonctionnaires nommés par lui, et au nom du ministre des travaux publics et de la construction ou du ministre de l'intérieur, par les membres des services d'inspection des ministères intéressés et par les fonctionnaires ou agents de l'administration centrale que les ministres concernés auront désignés.

TITRE V

STRUCTURE FINANCIERE

Art. 20. — Pour l'exercice de son activité, l'office dispose d'un compte de gestion et d'un compte de travaux.

Art. 21. — Le compte de gestion comporte :

1° **En recettes :**

— le montant du produit des loyers ;

— le montant du produit des charges locatives ;

— le montant des loyers d'amortissement payés par les débiteurs immobiliers ;

— éventuellement, le montant des subventions accordées à l'office par l'Etat ou les collectivités publiques.

2° **En dépenses :**

— les frais de personnel et de matériel nécessaires au fonctionnement de l'office ;

— les frais et charges divers incombant au propriétaire d'immeubles, afférents au patrimoine immobilier géré par l'office ;

— le versement au trésor de la partie du produit des loyers perçus par l'office et revenant à l'Etat ;

— les versements à la caisse nationale d'épargne et de prévoyance et au trésor dans le cadre des conventions établies, de la part du produit des loyers perçus par l'office et revenant à cet organisme prêteur suivant le calendrier d'amortissement prévu.

— les débours correspondant aux charges locatives ;

— les frais de réparation et d'entretien courant des immeubles.

Art. 22. — Le compte des travaux comporte :

1°) — **En recettes :**

— les prêts ou subventions consentis à l'office pour la réalisation d'opérations de promotion immobilière ;

— éventuellement, les prêts ou subventions consentis pour la réalisation de travaux de grosses réparations ou d'amélioration des immeubles gérés par l'office et assimilables à des travaux neufs au regard des présentes dispositions ;

— les apports des participants aux opérations d'accession à la propriété.

2°) **En dépenses :**

— le coût des études, acquisitions et équipements de terrains, ainsi que des travaux de construction, afférents à la réalisation de programmes de promotion immobilière ;

— les sommes nécessaires à la réalisation des travaux de grosses réparations et d'amélioration à amortir des immeubles en exploitation.

Art. 23. — Les états prévisionnels annuels de l'office sont préparés par le directeur et soumis pour approbation au wali, avant le 1er novembre précédant l'exercice auquel ils se rapportent.

L'approbation est réputée acquise à l'expiration d'un délai d'un mois, à compter de la date de la transmission des états prévisionnels annuels, sauf si le wali fait opposition ou s'il réserve son approbation à certaines recettes ou dépenses.

Dans cette hypothèse, le directeur transmet dans un délai de 10 jours, à compter de la signification de la réserve, un nouveau projet aux fins d'approbation, suivant la procédure définie à l'alinéa 1er.

L'approbation est réputée acquise dans les 10 jours qui suivent la transmission du nouveau budget prévisionnel annuel.

Au cas où l'approbation des états prévisionnels annuels ne serait pas intervenue à la date du début de l'exercice, le directeur peut engager les dépenses indispensables au fonctionnement de l'office et à l'exécution de ses engagements, dans la limite des crédits alloués au titre de l'exercice précédent, à l'exclusion des dépenses non renouvelables.

Art. 24. — Les comptes financiers afférents à l'exercice écoulé sont transmis par le directeur de l office, joints au rapport annuel d'activités de l'office, dans le trimestre suivant ledit exercice, au wali. Ces comptes et rapports, accompagnés, le cas échéant, des avis et observations du wali, sont adressés par celui-ci au ministre des travaux publics et de la construction, au ministre de l'intérieur, au ministre des finances, ainsi qu'au secrétaire d'Etat au plan.

Art. 25. — Les comptes de l'office sont tenus en la forme commerciale, conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-35 du 29 avril 1975, portant plan comptable national, et des textes subséquents.

Ils sont tenus par exercice, commençant le 1er janvier et se terminant le 31 décembre de la même année.

Art. 26. — La tenue des écritures et le maniement des fonds sont confiés à un agent comptable soumis aux dispositions du décret n° 65-259 du 14 octobre 1965, fixant les obligations et les responsabilités des comptables. Ce comptable est nommé conformément aux dispositions de l'article 3 du décret n° 65-260 du 14 octobre 1965 fixant les conditions de nomination des comptables publics.

Art. 27. — Des décrets préciseront les modalités d'application de la présente ordonnance.

Art. 28. — Toutes dispositions contraires à la présente ordonnance et notamment l'ordonnance n° 74-63 du 10 juin 1974 sont abrogées.

Art. 29. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 23 octobre 1976.

Houari BOUMEDIENE

Ordonnance n° 76-94 du 23 octobre 1976 relative au régime des loyers applicables aux locaux à usage d'habitation construits par les offices de promotion et de gestion immobilière.

AU NOM DU PEUPLE,

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres.

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre des travaux publics et de la construction, et du ministre des finances.

Vu les ordonnances nos 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966 portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants ;

Vu l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976, fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya.

Vu le décret n° 63-64 du 18 février 1963 portant fixation d'une indemnité d'occupation des locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont la propriété a été dévolue à l'Etat et les textes subséquents.

Ordonne :

Article 1er. — Le loyer des locaux à usage d'habitation contruits par les offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya ou leur appartenant, relevant du domaine de l'Etat, ou dont la construction a bénéficié du concours de l'Etat, est fixé par le service gestionnaire desdits biens dans les conditions prévues par la présente ordonnance.

Art. 2. — Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux loyers des immeubles gérés par le service des domaines, qui restent soumis à la législation en vigueur les concernant.

Art. 3. — Le loyer d'un local défini à l'article 1er ci-dessus est égal au produit de la surface corrigée calculée suivant les modalités précisées à l'article 4, par le prix de base du mètre carré correspondant à la catégorie dudit local.

Art. 4. — La surface corrigée d'un local est obtenue en appliquant à la superficie réelle des pièces habitables et des autres parties du local, des correctifs dont le taux sera fixé par décret pris sur le rapport du ministre de l'intérieur, du ministre des travaux publics et de la construction, et du ministre des finances.

Outre les variations de surface, ce texte précisera les correctifs applicables à l'ensemble du local tenant compte des variations d'emplacement, de vétusté, d'équipement et de confort d'un logement à un autre.

Art. 5. — Les locaux visés à l'article 1er ci-dessus, sont suivant leurs caractéristiques techniques, classés en catégories qui seront définies par le décret précité.

Art. 6. — La détermination du prix du mètre carré de surface corrigée correspondant à chacune des catégories fixées dans les conditions précitées, sera opérée chaque fois qu'il y a lieu d'y procéder, en fonction de l'évolution des prix de revient de la construction et suivant les taux des revenus et des salaires, par décret pris sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre des travaux publics et de la construction et du ministre des finances.

Art. 7. — Le décret visé à l'article 4 ci-dessus déterminera le loyer des dépendances de toute natures occupées accessoirement aux locaux définis à l'article 1er ci-dessus.

Les divers prix du mètre carré seront fixés en fonction de l'utilité particulière que présente pour le locataire l'utilisation de ces accessoires.

Art. 8. — Les loyers calculés suivant les présentes dispositions, prendront effet à compter de la date de publication du décret d'application prévu à l'article 4 ci-dessus.

Art. 9. — Toutes dispositions contraires à la présente ordonnance sont abrogées.

Art. 10. — La présente ordonnance sera publiée au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 23 octobre 1976.

Houari BOUMEDIENE

DECRETS, ARRETES, DECISIONS ET CIRCULAIRES

MINISTERE DES TRAVAUX PUBLICS ET DE LA CONSTRUCTION

Décret n° 76-143 du 23 octobre 1976 portant création des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya.

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,

Sur le rapport conjoint du ministre des travaux publics et de la construction et du ministre de l'intérieur ;

Vu les ordonnances n°s 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 74-69 du 2 juillet 1974 relative à la refonte de l'organisation territoriale des wilayas ;

Vu l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya ;

Vu les décrets n°s 74-124 à 74-154 du 12 juillet 1974 fixant les limites territoriales et la composition des wilayas d'Adrar, El Asnam, Laghouat, Oum El Bouaghi, Batna, Béjaïa Biskra, Béchar, Blida, Bouira, Tamanrasset, Tebessa, Tlemcen Tiaret, Tizi Ouzou, Alger, Djelfa, Jijel, Sétif, Saïda, Skikda, Sidi Bel Abbès, Annaba, Guelma, Constantine, Médéa, Mostaganem, M'Sila, Mascara, Ouargla et Oran.

Décrète :

Article. 1er. — Il est créé un office de promotion et de gestion immobilière par abréviation « OPGI » pour chacune des wilayas visées à l'ordonnance n° 74-69 du 2 juillet 1974 susvisée (article 4).

Art. 2. — Le siège social de chacun des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya est fixé au chef lieu de la wilaya.

Art. 3. — Pour l'accomplissement de son objet l'office de promotion et de gestion immobilière de wilaya disposera de l'universalité des biens, droits et obligations des offices publics d'habitations à loyer modéré situés sur le territoire de la wilaya.

Art. 4. — Durant la période nécessaire à la mise en place et à l'organisation des offices de promotion et de gestion immobilière des wilayas nouvellement créées et ci-après désignées : Adrar, Laghouat, Oum El Bouaghi, Bejaïa, Biskra, Blida, Bouira, Tamanrasset, Tebessa, Djelfa, Jijel, Guelma, M'Sila, et Mascara, les offices de promotion et de gestion immobilière des anciennes wilayas : El Asnam, l'Aurès (Batna), Saoura (Béchar) Tlemcen, Tiaret, Tizi Ouzou, Alger Sétif, Saïda, Annaba, Constantine, Médéa, Mostaganem, Oasis (Ouargla) et Oran, pourront continuer à assurer la gestion de leur patrimoine transféré à l'office de promotion et de gestion immobilière de la wilaya nouvellement créée.

Art. 5. — Les modalités d'application de l'article 4 ci-dessus seront précisées par arrêté interministériel du ministre des travaux publics et de la construction, du ministre de l'intérieur et du ministre des finances.

Art. 6. — Le ministre des travaux publics et de la construction, le ministre de l'intérieur et le ministre des finances 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 23 octobre 1976

Houari BOUMEDIENE

Décret n° 76-144 du 23 octobre 1976 portant dissolution des offices publics d'habitations à loyer modéré.

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,

Sur le rapport conjoint du ministre des travaux publics et de la construction et du ministre de l'intérieur ;

Vu les ordonnances n°s 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 73-29 du 5 juillet 1973 portant abrogation de la loi n° 62-157 du 31 décembre 1962 tendant à la reconduction, jusqu'à nouvel ordre, de la législation en vigueur au 31 décembre 1962 et notamment la législation et la réglementation relatives aux habitations à loyer modéré ;

Vu l'ordonnance n° 74-69 du 2 juillet 1974 relative à la refonte de l'organisation territoriale des wilayas ;

Vu l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya ;

Vu le décret n° 68-59 du 5 mars 1968 portant création d'un office public HLM pour la wilaya de Saïda et transfert de propriété du patrimoine de l'office public HLM régional d'Oran implanté sur le territoire de la wilaya de Saida à l'office public HLM de la wilaya de Saïda ;

Vu le décret n° 68-418 du 17 juin 1968 portant création de l'office public HLM de Batna et transfert de propriété du patrimoine de l'office public régional d'HLM de constantine implanté sur le territoire de la wilaya de Batna à l'office public HLM de la wilaya de Batna ;

Vu le décret n° 68-437 du 9 juillet 1968 portant création de l'office public HLM de la wilaya d'El Asnam et transfert de propriété du patrimoine de l'office régional HLM d'Alger implanté sur le territoire de la wilaya d'El Asnam à l'office public HLM de la wilaya d'El Asnam ;

Vu le décret n° 68-438 du 9 juillet 1968 portant création d'un office public HLM pour la wilaya de Sétif et transfert de propriété du patrimoine de l'office public régional d'HLM de Constantine implanté sur le territoire de la wilaya de Sétif à l'office public HLM de la wilaya de Sétif ;

Vu le décret n° 69-31 du 6 mars 1969 portant création de l'office public HLM de la wilaya des Oasis ;

Vu le décret n° 76-143 du 23 octobre 1976 portant création des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya ;

Vu le décret n° 72-85 du 18 avril 1972 fixant les dispositions spéciales applicables aux fonctionnaires des offices publics d'HLM et les textes subséquents ;

Décrète :

Article 1er — Les offices publics d'habitations à loyer modéré des villes d'Alger, Annaba, Constantine, Oran, Sidi Bel Abbès, Skikda et Guelma sont dissous.

Art. 2 — Les offices publics d'habitations à loyer modéré des wilayas d'Alger, de l'Aurès (Batna), de Constantine, d'El Asnam, de Médéa, de Mostaganem, des Oasis (ouargla) d'Oran, de Saïda, de la Saoura (Béchar), de Sétif, de Tiaret, de Tizi Ouzou et de Tlemcen sont dissous.

Art. 3. — En application des dispositions des articles 1er et 2 ci-dessus, l'universalité des biens, droits et obligations des offices publics d'habitations à loyer modéré est transféré respectivement aux offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya créés par le décret n° 76-143 du 23 octobre 1976 susvisé selon des modalités qui seront précisées par arrêté interministériel du ministre des travaux publics et de la construction, du ministre de l'intérieur et du ministre des finances.

Art. 4. — Les fonctionnaires et agents exerçant dans les offices publics d'habitations à loyer modéré continuent d'être régis par les dispositions statutaires applicables à leur corps, dans le cadre des nouvelles structures de promotion et de gestion immobilière.

Art. 5. — Le ministre des travaux publics et de la construction, le ministre de l'intérieur et le ministre des finances 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 23 octobre 1976

Houari BOUMEDIENE

Décret n° 76-145 du 23 octobre 1976 instituant les commissions d'attribution de logements des offices de promotion et de gestion immobilière (OPGI).

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre des travaux publics et de la construction :

Vu les ordonnances n°s 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966 portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants ;

Vu l'ordonnance 67-24 du 18 janvier 1967 portant code communal, notamment son article 157 ;

Vu l'ordonnance n° 69-38 du 23 mai 1969 portant code de la wilaya ;

Vu l'ordonnance n° 74-69 du 2 juillet 1974 relative à la refonte de l'organisation territoriale des wilayas ;

Vu l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya (OPGI).

Décrète :

Article 1er. — L'attribution des logements neufs locatifs construits par les offices de promotion et de gestion immobilière de wilaya ainsi que ceux devenus disponibles dans les immeubles déjà en location, leur appartenant, ou relevant du domaine de l'Etat, ou dont la construction a bénéficié du concours de l'Etat, à l'exception des immeubles gérés par le service des domaines, s'effectue dans les conditions fixées par le présent décret.

Art. 2. — Il est institué au niveau de chaque commune, une commission d'attribution de logements relevant des offices de promotion et de gestion immobilière, visés à l'article 1er ci-dessus.

Art. 3. — La commission d'attribution de logements est créée par arrêté du wali.

Elle comprend :

— le président de l'assemblée populaire communale ou son représentant, président ;

— le responsable de la kasma ou son représentant ;

— le subdivisionnaire des travaux publics et de la construction ou son représentant ;

— deux délégués communaux, choisis l'un parmi les membres de la commission des affaires sociales, l'autre hors de l'exécutif communal.

— un représentant de la caisse nationale d'épargne et de prévoyance à titre d'observateur dans les centres urbains les plus importants.

Art. 4. — Dans les centres urbains les plus importants, divisés administrativement en plusieurs communes, la commission d'attribution de logements est créé auprès du wali. Elle comprend alors :

— le wali ou son représentant, président ;

— le président de l'assemblée populaire ainsi qu'un délégué communal choisi parmi les membres de la commission des affaires sociales de chacune des communes composant la ville ;

— le responsable de l'organisation locale du Parti ou son représentant ;

— le directeur de l'infrastructure et de l'équipement de la wilaya ou son représentant.

Art. 5. — La commission d'attribution de logements fixe par un règlement spécial les critères auxquels seront subordonnées les attributions, compte étant tenu principalement :

— des conditions nuisibles à la sécurité d'habitat, à la santé et à la sauvegarde de la famille des foyers demandeurs, notamment de l'état d'inhabitabilité pour cause d'insalubrité ou d'insécurité ou la non destination de locaux à l'habitation, de la privation de la jouissance locative d'un logement exproprié pour cause d'utilité publique, du surpeuplement et de la promiscuité favorisant la dégradation de la vie familiale, de la cohabitation avec des malades contagieux, et le cas échéant de la privation de tout logement et de la nécessité de vivre en permanence en hôtel,

— de la composition de la famille, faisant ressortir le nombre total des personnes à reloger, l'âge et le sexe des enfants,

— de l'ancienneté de la demande,

— du rapprochement du lieu de travail,

— de la condition d'émigré du demandeur en vue de sa réinsertion dans l'économie nationale,

— de l'aptitude du candidat à assumer les obligations mises à la charge de tout locataire d'un logement relevant des offices de promotion et de gestion immobilière, conformément aux dispositions du décret n° 76-147 du 23 octobre 1976 régissant les rapports entre bailleur et locataire d'un local à usage principal d'habitation relevant des offices de promotion et de gestion immobilière.

Art. 6. — Compte tenu des dispositions de l'article 5 ci-dessus, une liste de classement des candidats est établie par la commission d'attribution de logements.

Art. 7. — Les affectations de logements sont effectuées par la commission d'attribution de logements réunie sur convocation du président chaque fois qu'il y a lieu d'y procéder en fonction du nombre de logements disponibles, dans l'ordre de la liste de classement prévue à l'article 6 ci-dessus.

Art. 8. — Le secrétariat de la commission d'attribution de logements est assuré par le responsable de l'unité de l'office dont la compétence couvre le ressort territorial de ladite commission.

Les demandes sont déposées au siège de l'office ou de l'unité. Au nom de chaque candidat est ouvert un dossier qui réunit toutes les pièces nécessaires à la commission d'attribution de logements pour procéder à la mise en ordre des demandes suivant les dispositions de l'article 5 ci-dessus.

Art. 9. — Les pièces constitutives du dossier de demande de logement sont principalement les suivantes :

— pièces d'état civil du demandeur et des personnes à reloger, étant précisé qu'il n'est tenu compte à ce titre que des membres de sa famile vivant habituellement sous son toit ;

— attestation authentifiée prouvant la qualité de membre de l'ALN ou de l'OCFLN éventuellement ;

— toutes pièces certifiées relatives à la situation personnelle du chef de famille ;

— procès-verbaux des enquêtes menées par l'office ou l'unité en liaison avec les services intéressés de la santé et des affaires sociales ainsi que la commune concernée constatant les conditions d'habitat actuel du demandeur et de sa famille.

Art. 10. — Sur le vu des dossiers présentés par l'office ou l'unité compétente, la commission d'attribution de logements établira au moins semestriellement la liste de classement des candidats et procèdera aux attributions en fonction de la disponibilité des logements, dans l'ordre du dernier classement établi.

Art. 11. — Les commissions d'attribution de logements instituées par le présent décret sont chargées en outre de l'attribution des locaux commerciaux ou artisanaux mis en location par les offices.

Ces locaux sont attribués aux personnes physiques ou morales devant exercer une activité commerciale ou artisanale répondant aux besoins du groupe d'habitations.

Ils sont affectés aux candidats les plus offrants. A égalité d'offres, la préférence est donnée en premier lieu aux candidats, membres de l'A.L.N. ou de l'O.C.F.L.N., ensuite aux demandeurs ne possédant pas en propriété ou en jouissance un local à usage commercial ou artisanal.

Art. 12. — Les listes de classement des candidatures ainsi que les procès-verbaux de chaque séance d'attribution de la commission, faisant notamment ressortir les noms des candidats bénéficiaires, ceux dont la demande a été rejetée avec les motifs succincts du rejet, seront dressés en double exemplaire.

Un exemplaire de chacun des documents précités sera soumis pour approbation au chef de daïra territorialement compétent, ou, s'il émane d'une commission créée dans les conditions prévues à l'article 4 ci-dessus, au wali intéressé, l'autre conservé au secrétariat de la commission.

L'approbation sera réputée acquise et la liste des attributaires rendue définitive à l'expiration d'un délai de 8 jours francs à compter de la date de réception par les services administratifs compétents des documents qui requièrent l'agrément.

Art. 13. — Le ministre de l'intérieur et le ministre des travaux publics et de la construction, 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 23 octobre 1976.

Houari BOUMEDIENE

Décret n° 76-146 du 23 octobre 1976 portant règlement-type de copropriété des immeubles bâtis et des ensembles immobiliers divisés par fractions.

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des ministres.

Sur le rapport du ministre de la justice, garde des sceaux et du ministre des travaux publics et de la construction :

Vu les ordonnances n°s 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil et notamment ses articles 743 à 772 traitant de la copropriété des immeubles bâtis :

Vu l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière.

Vu le décret n° 73-82 du 5 juin 1973 fixant les conditions de vente de logements neufs par les organismes publics promoteurs d'immeubles collectifs et d'ensembles d'habitations et les textes subséquents ;

Décrète :

Article. 1er. — Les groupements de propriétaires par fraction d'immeubles bâtis ou d'ensembles d'habitations, sont régis par un règlement de copropriété conforme au règlement-type joint au présent décret.

Art. 2. — En tant que convention collective établie en conformité des dispositions légales, à laquelle adhère obligatoirement l'ensemble des copropriétaires, le règlement de copropriété dressé en la forme authentique par notaire, fixe le statut personnel des copropriétaires en précisant les droits et obligations de chacun sur les différents éléments formant le bien possédé conformément à sa destination, ses caractères ou sa situation, et détermine le statut de la copropriété en établissant un régime d'administration collective de l'immeuble divisé.

Art. 3. — Le régime de la copropriété soumis au règlement-type de copropriété ci-annexé résultera principalement de la dissolution partage des coopératives immobilières instituées par l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 sus-visée.

Art. 4. — Le règlement s'appliquera le cas échéant, aux immeubles collectifs et groupements d'habitations mis en vente par les offices de promotion et de gestion immobilière.

Dans ce cas, les fonctions de syndic seront assumées par l'office cédant aussi longtemps qu'il restera propriétaire de logements dans l'ensemble vendu.

Art. 5. — Les groupements de copropriétaires déjà existants devront se soumettre aux prescriptions de l'article 1er ci-dessus.

Le nouveau règlement de copropriété les régissant, conforme au règlement-type de copropriété, comportera en tant que de besoin, les dispositions transitoires ou autres nécessaires.

Art. 6. — Le ministre de la justice, garde des sceaux et le ministre des travaux publics et de la construction 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 23 octobre 1976

Houari BOUMEDIENE

ANNEXE

REGLEMENT - TYPE DE COPROPRIETE

Par devant .....
a été établi le règlement suivant qui régira les rapports de voisinage et de copropriété des futurs copropriétaires de l'ensemble immobilier (ou de l'immeuble) et de leurs ayants droit.

TITRE I

OBJET - PUBLICITE

Article. 1er. — Le présent règlement constitue une convention collective établie conformément au statut de la copropriété défini par les articles 743 à 772 du code civil, afin de :

— préciser l'état descriptif de l'ensemble immobilier (ou de l'immeuble) et constater la destination des lieux,

— déterminer les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire et les parties communes qui serviront à l'usage collectif ainsi que les conditions de leur jouissance,

— fixer les droits et obligations des copropriétaires tant sur les choses qui seront leur propriété privative que sur celles qui seront communes ainsi que le mode de règlement des différends susceptibles de naître entre eux,

— organiser l'administration de l'ensemble immobilier (ou de l'immeuble) en vue de sa bonne tenue et de son entretien, et fixer notamment la contribution de chaque copropriétaire aux différentes charges établies à cet effet.

Art. 2. — Tout ce qui n'est pas prévu au présent règlement restera régi par le droit commun à défaut de décision prise par les organes désignés ci-après sous le titre IV à l'effet d'assurer l'administration du groupe immobilier (ou de l'immeuble).

Art. 3. — Le présent règlement et les modifications qui peuvent lui être apportées, seront publiés à la conservation foncière, et à compter de cette date, seront opposables aux ayants cause, à titre particulier des copropriétaires.

La transcription se fera à l'initiative du syndic ; à défaut, l'un quelconque des copropriétaires accomplira cette formalité.

TITRE II

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER (OU DE L'IMMEUBLE).

Chapitre I

Désignation

Art. 4. — Localisation cadastrale de la cité (ou de l'immeuble).

Art. 5. — Dénomination de la cité (ou de l'immeuble).

Art. 6. — Origine de propriété des terrains.

Chapitre II

Détermination des parties privatives et des parties communes

Section I

Définition et composition des parties privatives

Art. 7. — Les parties privatives sont celles qui appartiennent divisément à chaque copropriétaire et sont affectées à son usage exclusif, c'est-à-dire les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires.

Art. 8. — Les parties privatives comprennent notamment, pour chacun des locaux privatifs compris dans un corps de bâtiment collectif, mais seulement si les choses énumérées ci-dessous s'y trouvent :

1° les carrelages, dallages, parquets et en général tous revêtements ;

2° les plafonds, c'est-à-dire le lattis et l'enduit de plâtre qui le recouvre, les moulures, ornementations et décorations dont les plafonds peuvent être agrémentés et les pièces de menuiserie dont ils pourront être parés ;

3° les cloisons intérieures avec leurs portes ;

4° les portes palières et portes d'entrée particulières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores, jalousies, tentes mobiles, les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les vitrages des balcons et loggias ainsi que leurs châssis ;

5° les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives :

6° les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage exclusif et particulier du local pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité pour l'évacuation des eaux usées des déchets... :

7° les appareillages, robinetteries, serrureries et accessoires qui en dépendent ;

8° les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et water-closets ;

9° les installations des cuisines, éviers... ;

10° les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude existant à l'intérieur du local privatif ;

11° les placards et penderies... ;

12° tout ce qui concerne la décoration intérieure : encadrement et dessus des cheminées, glaces, peinture, boiserie, coffres ;

13° et d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

Art. 9. — Sont réputés mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs de locaux privatifs et non compris dans le gros-œuvre.

Section II

Définition et composition des parties communes

Art. 10. — Les parties communes sont celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot et qui sont affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont, suivant les cas, réparties en trois catégories :

Paragraphe 1

Parties communes de la première catégorie

Art. 11. — Les parties communes de la première catégorie sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires. Elles comprennent :

— la totalité du sol sur lequel l'ensemble immobilier est édifié et celui qui en dépend, tel qu'il est désigné ci-dessous, notamment les terrains à usage de parking ou de jardin ;

— les cours et les voies d'accès ;

— le réseau d'égouts, les canalisations d'écoulement des eaux et les canalisations et conduits d'eau, de gaz et d'électricité desservant le groupe des bâtiments dont il s'agit ;

— la (les) conciergeries (s) se trouvant dans le bâtiment ....

— les locaux se trouvant dans le bâtiment ..... à usage de bureau, destinés aux services de l'administration de l'ensemble immobilier ;

— et généralement, tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments.

Paragraphe 2

Parties communes de la deuxième catégorie

Art. 12. — Les parties communes de la deuxième catégorie sont réservées à l'usage des copropriétaires d'un même bâtiment et comprennent :

— les fondations, les gros murs de façade, de pignon, de refend, le gros-œuvre des planchers (hourdis, poutres et solives), la partie haute de l'immeuble formant toiture et d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ;

— les ornements des façades, ainsi que les balcons, loggias et terrasses, même s'ils sont en tout ou en partie, réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire (mais non les garde-corps et barres d'appui des fenêtres et balcons, les châssis vitrés, les persiennes, volets, jalousies... qui sont propriété privative) ,

— les locaux, espaces et services communs : les portes, vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, les couloirs de dégagement, les locaux ou emplacements des services généraux, ceux des compteurs et des boîtes à ordures, les paliers d'étages et cages d'escaliers, ainsi que les portes-fenêtres, châssis vitrés... se trouvant dans les parties communes ;

— et d'une manière générale, tous espaces, dégagements, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul et qui ne sont pas compris dans les parties communes générales ;

— les cheminées et ventilations : les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des cuisines ;

— les canalisations : les tuyaux et regards du tout-à-l'égout ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, gaines, vide-ordures ainsi que leurs appareils de ramonage ;

— ceux des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des water-closets, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descentes d'eau, du gaz, de l'électricité (sauf les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privatifs et affectés à l'usage exclusif des propriétaires de ces locaux) ;

— les gaines en maçonnerie de ces canalisations ;

— les branchements secondaires desservant l'immeuble considéré et le reliant, le cas échéant, aux installations générales du téléphone ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement, de tout-à-l'égout ;

— tous appareils, machines et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble, ainsi que tous objets mobiliers et ustensiles se trouvant pour les besoins de l'immeuble dans les parties communes : installations d'éclairage, boîtes aux lettres, paillasson d'entrée du bâtiment, boîtes à ordures... ;

— et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divise ou celles qui sont déclarees communes par la loi ou par l'usage, étant au surplus expliqué que toutes les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

Paragraphe 3.

Parties communes de la troisième catégorie.

Art. 13. — Les parties communes de la troisième catégorie comprennent exlusivement les ascenseurs, leur machinerie et les cages des ascenceurs se trouvant dans les bâtiments....

Chapitre III.

Etat descriptif et division en lots de l'ensemble immobilier

Section I

Description générale

Art. 14. — L'ensemble immobilier à usage principal d'habitation, édifié et aménagé sur le terrain de ..... m2 désigné ci-dessus, et denommé comme il est dit ci-dessus . ..... comprend :

1° ..... corps de bâtiments d'habitations élevés sur ..... (description technique) nombre d'étages et superficie de l'emprise au sol.

— description de la façade .....

— Dénomination de bâtiments (suivant plan de masse).

— Accès aux bâtiments.

— Toiture .....

2° Station de surpression.

3° Transformateur Sonelgaz.

4° Aires de stationnement.

5° Voies de desserte.

6° Réseau d'égouts.

Section II

Composition des bâtiments

Art. 15. — (Consistance de chaque bâtiment par niveau). I. Bâtiment ..... ce bâtiment élevé d'un rez-de chaussée et de ..... étages, comprend :

— Au rez-de-chaussée :

— Au premier étage :

— Au deuxième étage :

— Au troisième étage :

etc. .....

Section III

Division en lots

Art. 16. — L'ensemble immobilier, objet du présent règlement, est divisé en lots.

Chacun de ces lots comprend des parties privatives designées d'apres l'indication du numéro du lot et une quote-part indivise de chacune des trois catégories de parties communes.

La quote-part indivise de l'ensemble des parties communes est définie par les tantièmes afférents à un lot.

La quote-part des parties communes afférente à un lot est proportionnelle à la surface privative pondérée du lot par rapport à ladite surface de l'ensemble des lots concernés.

Cette quote-part est exprimée en dix millièmes pour les parties communes générales de la 1ère catégorie et en milliemes pour celles de la deuxième et de la troisième catégorie.

L'ensemble des bâtiments actuellement construits est divisé en ..... lots dont ..... lots pour les appartements et ..... lots pour les locaux commerciaux.

Les lots situés dans le corps de bâtiment ..... sont numérotés de ..... etc .....

La composition des lots figure au tableau de division ci-après :

N°s des lots	PARTIES PRIVATIVES	REPARTITION DE LA COPROPRIETE		
	Situation et désignation des locaux	Parties communes générales (1ère categorie) en dix mille/dix millièmes	Parties communes par corps de bâtiment collectif (2ème catégorie) en mille/ millièmes	Parties communes de la 3eme categorie en mille/milliemes
	I. Bâtiment ..... Rez-de-chaussée « « « 1er étage « « etc...			

Art. 17. — Au présent règlement, sont annexés les différents plans de la construction et notamment les plans de fondations, de rez-de-chaussée, d'étages courants et des toitures ainsi que les plans de lotissement, d'implantation des immeubles, et des réseaux divers.

Chapitre IV

Dispositions particulières

Art. 18. — La destination de l'immeuble est définie par ses caractéristiques et sa situation. (Ces caractéristiques et situation seront reproduites au présent article).

Art. 19. — L'ensemble immobilier (ou l'immeuble) est destiné essentiellement à permettre aux chefs de famille bénéficiaires, de posséder en pleine propriété leur logement personnel et familial.

Art. 20. — Les pièces et documents délivrés par les autorités administratives compétentes, suivant les dispositions de l'ordonnance n° 75-67 du 26 septembre 1975, sont reproduits ici.

Art. 21. — Il sera fait mention au présent article des servitudes pouvant grever l'immeuble :

— Servitudes civiles (apparentes ou non apparentes).

— servitudes administratives telles que : interdiction de construire, nécessité d'une autorisation préalable à la construction ou à la surelévation, restrictions au mode de construction, ou relatives à la configuration du sol, ou au droit d'entretien (alignement), le cas échéant, restrictions aux droits d'aliénations...

Art. 22. — D'une manière générale, les propriétaires ou occupants devront respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever, le local ou l'ensemble immobilier, qu'elles résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux ou du présent règlement et plus spécialement les dispositions qui déterminent les droits et obligations des copropriétaires relativement aux choses communes et aux choses privatives.

En conséquence et par application de l'article 747 du code civil, aucun propriétaire ne pourra demander la licitation des parties communes.

TITRE III.

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Chapitre I

Usage de l'immeuble.

Section I

Dispositions générales

Art. 23. — Tout copropriétaire sera responsable, à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les occupants à quelconque titre de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs.

Les dispositions de ce chapitre s'appliqueront en totalité et s'ajouteront, en ce qui concerne les locataires acquéreurs ou attributaires, aux conditions des baux et contrats leur ouvrant droit à l'accession à la propriété des lots, faisant partie de l'ensemble immobilier, objet du présent règlement.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du syndic de l'ensemble immobilier ne pourra être recherchée au cas de vol, actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

Section II

Usage des parties privatives

Art. 24. — Chacun des copropriétaires aura le droit d'user et jouir, comme bon lui semblera, des parties privatives lui appartenant, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits des propriétaires des autres locaux ni à la destination de l'immeuble, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves ci-après formulées.

1. — **Modification** — Il pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure des locaux lui appartenant ; cependant, en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, ou à défaut, d'un architecte agréé par le syndic dont les honoraires seront à sa charge ; il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des voisins, sauf accord de ceux-ci.

2). — **Occupation des appartements.** — Les appartements seront strictement réservés à l'habitation et ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et mœurs.

Aucune pièce des appartements vendus ne pourra être transformée en cabinet de consultation ou atelier, destiné à recevoir de la clientèle.

De même, la transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite.

Il ne pourra être constitué dans les appartements et locaux, aucun dépôt de substances explosives ou inflammables.

3). — **Boutiques et magasins.** — Il ne pourra être exercé dans les locaux à usage de boutiques ou magasins, aucun commerce pouvant présenter des risques d'exposion ou d'incendie ou qui par le bruit et les odeurs serait de nature à incommoder les occupants de l'immeuble qui nécessiterait une enquête de *commodo* ou *incommodo*.

En aucun cas, les magasins ou boutiques ne pourront être utilisés comme habitations.

4). — **Bruits.** — Les propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pouront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machine et outil, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble, ou à gêner leurs voisins, par le bruit, l'odeur ou autrement.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privatives sauf les moteurs silencieux à condition qu'ils soient équipés d'un système antiparasite destiné à ne pas troubler la réception des émissions radio-télévisées.

Tous bruits ou tapages nocturnes de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu dans l'intérieur des appartements, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits. Ils exposeront, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires.

S'agissant particulièrement des appareils et machines émettant des sons, tels notamment gramophones, radios et télévisions, instruments de musique..., leur usage est permis sous réserve que les bruits et sons qu'ils produisent soient perçus en dehors de l'appartement dans la limite de..... décibels.

5.) — **Animaux.** — Les animaux criards et dangereux sont interdits.

6). — **Utilisation des fenêtres, balcons et loggias.**

Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et balcons ; cependant, l'étendage sur la loggia de cuisine sera toléré. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police urbaine.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, balcons et loggias sans être fixes pour en éviter la chute. Les vases à fleurs ou autres plantes devront être disposes de manière que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incommode pas les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les cours et jardins ni eau, ni détritus ou immondices quelconques.

7). — **Plaques indicatrices — enseignes.** — Chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local, une plaque indicatrice de ses noms et profession. Il ne pourra cependant être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écriteau, tôle ou réclame quelconque.

Cette interdiction ne s'applique pas aux propriétaires de boutiques ou magasins, lesquels pourront avoir une enseigne et pourront faire dans leurs vitrines la publicité qu'ils jugeront utile, le tout conformément à la règlementation en vigueur.

8). — **Harmonie — entretien.** — Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, les garde-corps, ballustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements feront l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée générale des copropriétaires délibérant comme il sera dit plus loin.

9). — **Libre accès** — En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement au service administrant la cité ou à une personne résidant effectivement à proximité dans la même ville et dont les coordonnées seront communiquées au service gestionnaire qui sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en son absence pour parer aux cas urgents.

10). — **Entretien des canalisations d'eau et robinetteries.**

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses des cabinets d'aisance devront être maintenus en bon etat de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés aux frais du propriétaire responsable.

11). — **Chauffage, ramonage.** — Les conduites de fumée ou de shunts et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés chaque fois que cela sera nécessaire et suivant les règlements d'usage.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumées de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

12). — **Servitude.** — Les occupants devront supporter sans indemnité l'exécution du nettoyage des parties communes, ainsi que les réparations ou travaux qui y seraient effectués même si ces travaux ou réparations duraient plus de quarante jours. Ils devront au besoin donner acces à leurs locaux de propriété divise, aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Ils devront faire place nette, à leurs frais, de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableaux, meubles et autres objets scellés ou non).

13. — **Responsabilité.** — Tout propriétaire restera responsable à l'égard de ses copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou par les faits d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

Tout propriétaire n'occupant pas ses locaux par lui-même restera personnellement responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants desdits locaux, sauf son recours contre ces derniers.

Chacun devra faire son affaire personnelle, à ses frais, de la souscription d'une assurance contre les risques prévus au présent paragraphe.

14). — **Règlements et usages.** — L'exécution de tous règlements d'hygiène de ville et de police est obligatoire pour tous. Il en est de même d'une façon générale, de tous usages pour la bonne tenue de l'immeuble dans l'intérêt commun.

15). — Toutes tolérances au sujet des prescriptions ci-dessus, qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée ne pourront jamais être considerées comme modification ou suppression de ces prescriptions.

Section III

Usage des parties communes

Art. 25. — Chacun des copropriétaires et occupants, pour la jouissance des locaux dont il dispose, pourra user librement des parties communes suivant leur destination sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, notamment, aucun propriétaire ou occupant ne pourra encombrer, ni utiliser les parties communes en dehors de leur usage normal, ni laisser y séjourner des objets quelconques.

Art. 26. — Les choses communes ainsi que les services communs comme les ascenseurs, les distributions d'eau, de gaz, d'électricité... ne pourront être modifiés ou supprimés qu'avec l'assentiment de la majorité des copropriétaires intéressés.

Art. 27 — Indépendamment des prescriptions générales rappelées aux articles précédents, un règlement intérieur fixera en tant que de besoin, les conditions d'utilisation et les modalités d'entretien des parties et services communs.

Le règlement intérieur établi par le syndic, approuvé par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue, sera applicable à tous les copropriétaires et occupants de l'ensemble immobilier.

Section IV

Charges

Art. 28. — Les diverses charges qui affectent les copropriétaires se répartissent différemment selon qu'il s'agit des :

— charges communes générales d'entretien et de réparation des choses communes de la première catégorie.

— charges d'entretien et de réparation de choses communes de la deuxieme catégorie.

— charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun.

— charges individuelles.

Paragraphe 1

Charges d'entretien et de réparation des choses communes de la première catégorie.

Art. 29. — Ces charges comprennent :

1. les contributions et taxes éventuelles, sous quelque forme que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses et parties communes générales de l'ensemble immobilier :

2. les assurances des parties communes générales et des risques civils communs contre l'incendie et contre les accidents ;

3. les frais d'entretien des aires de stationnement, des terrains de jeux et des jardins ; les frais de plantation et d'abattage ;

4. les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour leur partie principale, a l'exclusion des canalisations particulières aux bâtiments collectifs.

5. les frais d'entretien et d'aménagement des locaux compris dans les parties communes générales, y compris les frais de peinture ;

6. les frais de fonctionnement, d'entretien et de réparation du matériel de la station de surpression ;

7. les frais de pose et de réparation des installations d'éclairage des parties communes générales ;

8. le paiement de la consommation d'eau et d'électricité pour les choses communes générales et les frais des compteurs généraux ainsi que l'excédent d'eau provenant de la différence entre le relevé du compteur général et le total des relevés des autres compteurs particuliers ou communs ;

9. la rétribution allouée au syndic (ou à l'administrateur) et les frais nécessités pour le fonctionnement du syndicat ;

10. le salaire du (des) concierge (s) et du personnel susceptible d'être engagé par le syndic ainsi que les charges y afférentes : paiement des primes d'assurances couvrant les accidents du travail et ceux occasionnés aux tiers par les dits employés ;

11. et d'une manière générale, tous frais d'entretien et de réparations grosses ou menues, s'appliquant aux choses communes générales.

Art. 30. — Les charges définies ci-dessus seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier proportionnellement au nombre de dix/millièmes des parties communes générales attribués à chaque lot dans le tableau de division figurant à l'article 16 ci-dessus.

Paragraphe II

Charges d'entretien et de réparation des choses communes de la deuxième catégorie

Art. 32. — Ces charges comprennent :

1). — Les contributions et taxes sous quelque dénomination que ce soit, auquelles seront assujetties toutes les choses et parties communes de l'immeuble ;

2). — Les frais de réparation de toute nature à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations relatives à ces murs à l'intérieur des appartements et locaux), à la toiture, à la terrasse, aux façades, balcons et loggias, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux tuyaux du tout-à-l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vide-ordures (sauf pour les parties à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local) aux portes d'entree, vestibules, aux escaliers, cages d'escalier, paliers et à tous les locaux affectés au service exclusif de l'immeuble ;

3). — Les travaux ou réparations nécessités par les engorgements dans les conduits dont les causes ne pourraient être exactement déterminées ;

4). — Les frais de ravalement des façades, y compris les frais de peinture des balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres, des volets, stores de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative.

5). — Les frais d'entretien et réparation des minuteries et d'éclairage des entrées, paliers et de tous les locaux et parties à l'usage commun ;

6). — Les frais d'entretien et réparation du tout-à-l'égout et des boites à ordures de l'immeuble ;

7). — Les frais des divers compteurs à l'usage commun ;

8). — La consommation d'eau pour l'entretien des parties communes ;

9). — Les frais d'acquisition et de remplacement du paillasson de l'entrée de l'immeuble ;

10). — L'achat des produits et des ustensiles nécessaires à l'entretien des halls d'entrée, escaliers, cages d'escaliers et paliers ;

11). — Les primes d'assurance contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques ;

12). — Et d'une manière générale, tous les frais d'entretien et de réparation, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes de l'immeuble sauf toutefois ceux concernant les ascenseurs et le chauffage collectif qui seront traités au paragraphe III ci-dessous.

Art. 32. — Les charges d'entretien, de réparations et de reconstruction afférentes aux corps de bâtiment collectif, seront réparties entre les copropriétaires respectifs de chacun desdits corps de bâtiment dans le proportion des millièmes particuliers de parties communes de ces immeubles qui sont affectés à chaque lot dans le tableau de division dressé à l'article 16 ci-dessus.

Paragraphe III

Charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, constituant les choses communes de la 3ème catégorie

A). — **Charges d'ascenseurs.**

Art. 33. — Ces charges ne concernent que les immeubles collectifs comportant des ascenseurs. Elles comprennent pour chaque corps de bâtiment :

1). — Les dépenses d'entretien et de réfection totale ou partielle des ascenseurs ainsi que de leurs accessoires ;

2). — La consommation force des appareils, et de tous frais quelconques occasionnés par leur fonctionnement.

Art. 34. — Les copropriétaires des rez-de-chaussée sont exclus de la participation aux dépenses et charges d'ascenseurs.

La quote-part de chaque lot dans le partage de ces frais s'effectue suivant une progression proportionnelle à l'étage, calculée sur la base d'un taux croissant de 0,25 par niveau.

Un tableau de répartition fixera en tant que de besoin, la quote-part de la contribution de chacun aux présentes charges.

B). — **Charges de chauffage collectif.**

Art. 35. — Ces charges comprennent, lorsque les immeubles sont dotés de circuits de chauffage collectif, pour chaque corps de bâtiment :

1). — Les dépenses d'entretien et de réfection totale ou partielle du matériel de chauffage et de ses accessoires, chaudières, canalisations, calorifères, radiateurs... ;

2). — La consommation en énergie et en eau des appareils, et de tous autres frais occasionnés par leur fonctionnement.

Art. 36. — La répartition entre tous les copropriétaires concernés des charges de chauffage collectif, s'effectue :

— dans le cas d'un chauffage par le sol, au mètre carré de la surface réelle des appartements,

— dans le cas d'un chauffage par radiateurs, au mètre carré réel de surface de radiateur.

Paragraphe IV

Charges individuelles

Art. 37. — Sous réserve de ce qui a été dit ci-dessus, chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constitue ses locaux.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout, en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Bien que situé sur des parties communes, chaque copropriétaire fera son affaire personnelle, à ses frais, de l'installation et de l'entretien des antennes, câbles de descente et autres accessoires de radio ou de télévision.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, et paiera les taxes et contributions recouvrées par voie de rôles à son nom du fait de son droit de copropriété.

Il paiera directement à l'organisme intéressé, ses charges de consommation de gaz et d'électricité.

Chaque propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement ou local.

Chaque propriétaire fera son affaire personnelle à ses frais, de l'installation en ses locaux de tous appareils supplémentaires destinés à lui fournir l'eau chaude et fonctionnant soit au gaz, soit à l'électricité.

Les copropriétaires des magasins, bureaux, garages auront à leur charge exclusive l'entretien, les réparations et les réfections de leur rideau de fermeture et, le cas échéant, de leurs devantures et vitrines.

Les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs à l'usage de locaux privatif, seront à la charge de chaque copropriétaire ou usager de ces locaux.

Chaque propriétaire ayant l'usage de la gaine vide-ordures supportera à ses frais exclusifs, l'entretien et les réparations du vidoir dont il aura l'usage.

Paragraphe V.

Règlement des charges

Art. 38. — Les charges sont financées :

— par une prévision trimestrielle égale au quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré,

— en cas de travaux de sauvegarde à entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers de la dépense envisagée, en attendant la réunion de l'assemblée que le syndic doit, dans ce cas, convoquer en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

Art. 40. — Les sommes ci-dessus définies sont exigibles dans la quinzaine de leur mise en recouvrement.

Tout retard dans le paiement des sommes dues, est passible d'une indemnité dont le taux sera fixé par décision interministérielle du ministre des travaux publics et de la construction et du ministre des finances ; l'indemnité est due à compter de la mise en demeure notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette indemnité de retard est due comme les charges et recouvrée de la même manière. En outre, les dépenses de toutes natures entraînées par le recouvrement des charges dues seront entièrement supportées par le copropriétaire défaillant ainsi que tous les préjudices qui en résulteraient.

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes les charges.

Art. 40. — Le paiement par chacun des copropriétaires de sa part contributive est garanti au profit du syndicat qui en aura fait l'avance, conformément aux dispositions de l'article 756 du code civil, par une hypothèque légale grevant son lot.

En outre, les charges, comme l'ensemble des créances du syndicat à l'encontre des copropriétaires, bénéficient du privilège réservé au bailleur d'immeuble.

Art. 41. — Sous réserve des dispositions de l'article 43 ci-dessous, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à la majorité des deux-tiers des copropriétaires. Toutefois, lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité absolue, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

A défaut de décision par l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges, tout copropriétaire peut saisir le tribunal de la situation de l'immeuble, à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

Art. 43. — Chaque copropriétaire peut poursuivre en justice la révision de la répartition des charges si la part correspondant à son lot est supérieure de plus d'un quart ou si la part correspondant à celle d'une autre copropriété est inférieure de plus d'un quart dans l'une ou l'autre des catégories de charges, à celle qui résulterait d'une réparation conforme aux articles 31, 33, 35 et 37 ci-dessus. Le tribunal peut procéder à la nouvelle répartition des charges.

Cette action doit être exercée par tout copropriétaire dans le délai de 5 ans à partir de la publication du présent règlement à la conservation foncière ; elle peut également être exercée par l'acquéreur d'un lot avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la première mutation à titre onéreux de ce lot.

Art. 43. — En cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances nées de la copropriété, liquides et exigibles à la date de la mutation, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Conformément aux dispositions de l'article 754 du code civil, le copropriétaire qui aliène à titre onéreux son lot, est tenu de présenter au notaire, un certificat de moins d'un mois attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat ; avis de la mutation doit être donné au syndic, par simple lettre recommandée avec accusé de réception, à la diligence de l'acquéreur ; le syndic peut former, dans un délai de 8 jours à compter dudit avis de mutation, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire.

TITRE IV.

ADMINISTRATION.

Chapitre I.

Le syndicat.

Art. 44. — La collectivité des copropriétaires est contituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

A la suite du partage partiel de l'actif social de la coopérative immobilière ....., consécutif au retrait, conforme aux statuts, de certains sociétaires, le syndicat existe de plein droit entre les copropriétaires particuliers et la société copropriétaire de l'ensemble des lots non encore attribués définitivement.

Art. 45. — Le syndicat a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires.

Art. 46. — Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires. Il peut, notamment, agir, conjointement ou avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'ensemble immobilier.

Toutefois, tout copropriétaire peut exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Art. 47. — Le syndicat a pour dénomination : .....

Son siège est situé à :..... Il pourra être transféré dans tout autre lieu de la même ville par décision de l'assemblée générale.

Art. 48. — Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires, auxquels se joignent les sociétaires accédants à la copropriété en cas de coexistence d'une société coopérative immobilière et d'une copropriété.

Leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Section I

L'assemblée générale

Art. 49. — Les copropriétaires et sociétaires se réuniront en assemblée générale, au plus tard un mois après que la coopérative immobilière ..... aura procédé à l'attribution définitive du quart de ses locaux à usage d'habitation.

Paragraphe I.

Convocation.

Art. 50. — L'assemblée générale se réunit au moins une fois par an, dans les trois mois suivant la fin de l'exercice. Elle peut être convoquée aussi souvent qu'il sera utile pour la copropriété.

Art. 51. — L'assemblée générale est normalement convoquée par le syndic et sur son initiative. Il doit également la convoquer chaque fois que la demande lui en est faite soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires.

Art. 52. — Les convocations sont notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'une feuille ou d'un registre de convocation. Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins quinze jours avant la date de la réunion.

Art. 53. — L'ensemble des copropriétaires est convoqué. Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié au syndic, les convocations régulièrement adressées à l'ancien copropriétaire à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

En cas de coexistence d'une coopérative immobilière et d'une copropriété, le syndic demandera au représentant légal de la coopérative, membre du syndicat, de lui notifier les noms et adresses de ses sociétaires et le nombre de titres appartenant à chacun d'eux.

Sur le vu de la liste communiquée par le responsable de la société, le syndic notifiera à chacun des sociétaires la convocation dans les formes prévues aux articles précédents.

Paragraphe 2.

Ordre du jour.

Art. 54. — Les convocations indiqueront le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour.

Art. 55. — Sont notifiés en même temps que l'ordre du jour :

1). — les recettes et dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes,

2). — le budget prévisionnel, lorsque l'assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice,

3). — le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée générale est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes,

4. — les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux.

Art. 56. — Dans les six jours de l'envoi de la convocation, tout copropriétaire ou sociétaire, ou le président du conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, toute question dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

L'auteur de la demande doit joindre les documents annexes éventuellement nécessaires.

La personne qui a convoqué l'assemblée générale doit notifier à son tour à tous les autres copropriétaires et sociétaires, cinq jours au moins avant la date de la réunion, les questions et documents annexes dont l'inscription a été requise.

Paragraphe 3.

Tenue de l'assemblée générale.

Art. 57. — L'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles les convocations et notifications ont été régulièrement faites.

Une feuille de présence est émargée par les membres de l'assemblée générale entrant en séance. Il y est indiqué les noms et domiciles de chaque copropriétaire ou sociétaire et, le cas échéant, du mandataire qui les représente ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose.

Cette feuille est certifiée exacte par le président de l'assemblée générale et les scrutateurs s'il en existe.

Paragraphe 4.

Fonctionnement de l'assemblée générale

Art. 58. — Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne par vote à main-levée, un président de séance ; à défaut de candidat, le président du conseil syndical y pourvoira.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale. Mais en aucun cas, le syndic et son conjoint, fussent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée générale.

Art. 59. — Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes.

Les sociétaires, lorsque la coopérative existe encore, participent aux assemblées générales dans les mêmes conditions que les copropriétaires : chacun d'eux y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Les copropriétaires et les sociétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception du syndic ou de son conjoint.

Les incapables sont remplacés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision d'un lot, à défaut du représentant commun délégué par les intéressés, un mandataire sera désigné par le président du tribunal, à la requête de l'un des indivisaires ou du syndic.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

Paragraphe 5.

Majorités requises.

Art. 60. — Les décisions de l'assemblée générale sont prises par voie des suffrages de ses membres.

Art. 61. — Les dépenses concernant exclusivement un équipement particulier à certains lots sont à la charge des copropriétaires desdits lots. Dans ce cas, les copropriétaires des lots concernés prennent seuls part aux votes relatifs aux dépenses ci-dessus. Chacun dispose alors d'un nombre de voix proportionnel à sa quote-part de dépense spéciale fixée par le tableau de répartition desdites dépenses.

Art. 62. — Sont prises à la majorité des voix des copropriétaires et sociétaires présents ou représentés, les décisions de l'assemblée générale statuant sur les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété et les points qui n'auraient pas été prévus, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété.

Art. 63. — Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires et sociétaires même absents ou non représentés, les décisions de l'assemblée générale concernant :

— l'autorisation donnée à certains membres d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble mais conformes à sa destination ;

— la désignation ou la révocation du syndic et des membres du conseil syndical ;

— les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou règlementaires ;

— les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou règlementaires ;

— la modification de la répartition des charges visées aux articles 30, 32, 34, et 36 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties primitives.

Faute d'obtenir la majorité prévue au présent article, les décisions sur les questions inscrites à l'ordre du jour seront prises par une nouvelle assemblée générale convoquée dans un délai pouvant être réduit à 8 jours.

Cette nouvelle assemblée générale statuera dans les conditions de majorité prévues à l'article 64 ci-dessous

Art. 64. — Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix, les décisions de l'assemblée générale concernant :

— les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'alinéa 4 de l'article 63 ci-dessus ;

— la modification ou, éventuellement, l'établissement du réglement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

— les travaux comportant transformation, addition ou amélioration autres que ceux visés à l'alinéa 5 de l'article 63 ci-dessus.

Art. 65. — L'assemblée générale des copropriétaires statuant à la double majorité prévue à l'article 63 ci-dessus peut, à la condition qu'elle soit conforme à la destination de l'immeuble, décider toute amélioration, telle que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

Elle fixe alors, à la même majorité, la répartition du coût des travaux et de charges des indemnités prévues à l'article 70 ci-dessous en proportion des avantages qui résulteront de travaux envisagés par chacun des intéressés.

Elle fixe, à la même majorité, la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

La décision prise par l'assemblée générale oblige chacun à participer dans la proportion fixée par l'assemblee, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à l'article 69 ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Art. 66. — Aucun des copropriétaires et sociétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu de l'article 65 ci-dessus, dans la mesure où il n'en résulterait aucune modification des parties privatives non acceptée par le propriétaire.

Art. 67. — La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes et des indemnités incombant aux copropriétaires et sociétaires qui n'ont pas donné leur accord à la décision prise suivant les dispositions de l'article 65 ci-dessus, peut n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part. Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation des travaux, les charges financières dues suivant les conditions de libération fixées ici ne pourront excéder le taux qui sera déterminé par décision interministérielle du ministre des travaux publics et de la construction et du ministre des finances.

Toutefois, les sommes visées au précédent alinéa deviennent immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Art. 68. — La surélévation ou la construction de bâtiment aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif, ne doit être réalisée par les soins du syndicat que si la décision en est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant exige, outre la majorité prévue à l'article 64 ci-dessus, l'accord des copropriétaires et sociétaires attributaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Art. 69. — Les copropriétaires ou sociétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires et sociétaires est répartie, s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions prévues à l'article 65 en porportion de la participation de chacun au coût des travaux et s'il s'agit de travaux du surélévations prévus à l'article 68, selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Paragraphe 6

Enregistrement et validité des décisions

Art. 70. — Il est établi un procès-verbal contenant le lieu, la date, l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant pour chacun, le nombre de voix favorables ainsi que les noms des copropriétaires et sociétaires et le cas échéant de leurs mandataires qui ont voté contre, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Ce procès-verbal est signé par le président et le secrétaire de séance de l'assemblée générale. Les procès-verbaux sont inscrits à la suite les uns des autres sur un registre spécial ouvert à cet effet et conservé au siège du syndicat.

Le procès-verbal est notifié :

— pour les copropriétaires, à chacun de ceux qui ont été opposants ou défaillants,

— pour la société, à son représentant légal, lorsqu'un ou plusieurs sociétaires se sont opposés ou ont été défaillants.

Dans tous les cas où le représentant légal n'a pas assisté à la réunion, un proces-verbal de l'assemblée lui est notifié.

En outre, à toute époque de l'année, tout copropriétaire ou sociétaire peut prendre connaissance, audit siège, soit par lui-même, soit par un mandataire, de tous les procès-verbaux des assemblées générales.

Art. 71. — Toutes les décisions prises dans les conditions fixées ci-dessus, s'imposent a tous les copropriétaires et sociétaires et à leurs ayants cause.

Le représentant légal de la société propriétaire de lots est chargé de faire appliquer par l'ensemble des sociétaires, les décisions de l'assemblée générale qui lui sont notifiées.

Les décisions de l'assemblée générale ne peuvent être contestées que devant le tribunal et par les copropriétaires ou sociétaires opposants ou absents et non représentés, dans le délai de deux mois, à peine de déchéance, de la notification des décisions qui leur est faite laquelle notification devra mentionner le délai de forclusion.

Section II

Le conseil syndical

Art. 73. — Un conseil syndical de trois membres au moins et de neuf au plus, selon l'importance du collectif des copropriétaires, peut, à tout moment être désigné par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix ou, à défaut par le président du tribunal, sur requête d'un ou de plusieurs copropriétaires.

Les membres du conseil syndical sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Ne peuvent faire partie du conseil, le syndic et son conjoint, même s'ils sont copropriétaires.

La durée du mandat de conseiller syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Les conseillers syndicaux peuvent être révoqués à tout moment, dans les mêmes conditions de majorité requise pour leur élection, par décision de l'assemblée générale qui pourvoira immédiatement à leur remplacement.

Art. 73. — Le conseil syndical désigne en son sein son président à la majorité absolue de ses membres.

Le président est essentiellement chargé d'assurer le fonctionnement du conseil syndical conforme à son objet.

Art. 74. — Le conseil syndical donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

Assurant la liaison entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, le conseil assiste le syndic et contrôle sa gestion, notamment sa comptabilité, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

A cet effet, le syndic tient à la disposition du conseil, sur requête de ses membres, toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à sa gestion, et d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Art. 75. — Le conseil syndical se réunit au moins une fois tous les six mois à la demande de son président ; il peut en outre, se réunir à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité des votants à condition que trois au moins de ses membres soient présents.

Art. 76. — Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à remunération.

Le conseil peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic, après approbation de l'assemblée générale, recueillie à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois-quarts des voix.

Chapitre II

Le syndic

Paragraphe 1

Statut

Art. 77. — Tant que la coopérative immobilière ..... restera propriétaire de plus du quart des locaux à usage d'habitation, les fonctions de syndic seront remplies par le représentant que ladite coopérative désignera.

Lorsque les trois-quarts des locaux à usage d'habitation auront été attribués, la nomination du syndic sera faite comme il est dit ci-après.

Art. 78. — Le syndic est désigné par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les copropriétaires, même absents ou non représentés à ladite assemblée, ou, à défaut sur la requête de l'un des copropriétaires par ordonnance du président du tribunal.

Il peut être choisi parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Le syndic ne peut être nommé pour une durée supérieure à deux ans ; cependant, son mandat peut être reconduit.

Il pourra être révoqué dans les mêmes conditions notamment de majorité, requises pour sa désignation, par décision de l'assemblée générale qui pourvoira aussitôt à son remplacement.

Art. 79. — La rémunération du syndic est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires qui l'a désigné, ou par ordonnance du président du tribunal quand il a été nommé par ce moyen.

Art. 80. — En cas d'empêchement du syndic ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, et sans que l'assemblée générale n'ait pourvu à son remplacement, un administrateur provisoire sera désigné par décision de justice, sur assignation de tout intéressé.

L'ordonnance portant nomination de l'administrateur provisoire de la copropriété, fixe également la durée de sa mission, sauf si cette ordonnance la limite expressément à un ou plusieurs objets ; la mission ainsi conférée est celle qui est normalement confiée au syndic.

Art. 81. — Le syndic est l'agent et le mandataire du syndicat.

Sa fonction est régie par les articles 517 et suivants du code civil concernant le mandat, les articles 757 et suivants du code civil et les dispositions du présent règlement.

Paragraphe 2

Rôle

Art. 82. — Le syndic assure l'exécution du présent règlement, l'administration de l'ensemble immobilier, et la représentation du syndicat en justice et dans les actes juridiques en général.

Art. 83. — Le syndic est tenu de faire respecter les clauses du règlement de copropriété, d'en appliquer les sanctions et, si son intervention reste inopérante, d'en saisir le conseil syndical, ou l'assemblée des copropriétaires pour examiner l'éventualité d'une action judiciaire.

Il lui appartient, en outre, de faire exécuter les résolutions de l'assemblée générale, et notamment les travaux décidés par ladite assemblée. S'il rencontre des obstacles imprévus, il doit en informer le conseil syndical, soit convoquer à nouveau l'assemblée générale, soit même en saisir la justice.

Art. 84. — Le syndic est chargé d'administrer l'ensemble immobilier, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

A ce titre,

— il assure la police de l'ensemble immobilier et veille à la tranquillité des maisons. Il prépare et fait afficher après approbation par l'assemblée générale, le règlement intérieur.

— il engage et congédie les concierges et les employés chargés de l'entretien et fixe les conditions de leur travail suivant les textes en vigueur, l'assemblée générale ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois,

— il détient les archives du syndicat, notamment une expédition :

* du règlement copropriété,
* de l'état de répartition des charges,
* de l'état descriptif de division,
* des conventions relatives aux droits accessoires aux parties communes,

* de toutes les conventions, pièces, correspondances, plans, documents relatifs aux immeubles et au syndicat,

* les registres du syndicat et plus spécialement ceux qui contiennent les procès-verbaux des assemblées générales et les pièces annexes, dont il est habilité à délivrer des copies ou extraits, qu'il certifie conformes,

* la liste établie et tenue à jour par ses soins, de tous les copropriétaires, avec l'indication des lots qui leur appartiennent.

— il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale et est chargé de son exécution. A ce titre, il exige le versement :

* au début de chaque exercice, d'une provision représentant le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré,

* en cours d'exercice, soit d'une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des prévisions trimestrielles, qui ne peuvent chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré,

* de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celles de procéder, dans les conditions fixées par ladite assemblée, aux travaux d'amélioration, addition de locaux privatifs, surélévation ou reconstruction.

— En cas d'urgence, le syndic fait procéder de sa propre initiative, à l'exécution des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble ; il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Il peut dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

— Il fait assurer l'immeuble contre les risques qui peuvent l'atteindre, ainsi que la collectivité qu'il représente, pour le couvrir dans sa responsabilité civile engagée par les fautes de ses employés, et les dommages causés par les parties communes.

Art. 85. — Le syndic représente le syndicat des copropriétaires vis-à-vis des tiers et de toutes administrations.

Il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires. Il peut agir, notamment, conjointement ou non, avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Il le représente également pour la publication des modifications apportées au présent règlement de copropriété, sans que soit nécessaire l'accord de chaque copropriétaire.

Art. 86. — Chargé de recouvrer les créances du syndicat, le syndic peut contraindre chacun à l'exécution de ses obligations.

Si l'un des copropriétaires ne paie pas la fraction des charges communes, qu'il s'agisse de provision ou de paiement du solde d'un compte, ou s'il n'a pas donné son accord à la décision d'exécution de travaux et aux frais qui en sont la conséquence, et qu'il demande à différer son paiement, le syndic peut prendre une hypothèque légale sur les parties privatives et sur la quote-part des parties communes possédées par le défaillant.

En vertu du privilège du bailleur accordé au syndicat pour les créances de quelque nature qu'elles soient, qu'il possède sur les copropriétaires, le syndic peut, par la procédure de la saisie-gagerie, faire saisir les meubles et effets du copropriétaire défaillant, ou si ce dernier a loué son local, faire pratiquer une saisie-arrêt sur les loyers.

En cas de vente d'un lot, le syndic, pour obtenir paiement des sommes dues au syndicat par le vendeur, peut faire opposition, dans les huit jours de l'avis de la vente, au versement des fonds ; aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix n'est opposable au syndic qui a fait opposition dans ce délai.

Art. 87. — Le syndic rend compte de sa gestion comme mandataire et plus spécialement de l'état des fonds qu'il a reçus ou avancés, et dépensés pour le syndicat.

Il adresse à chaque copropriétaire un compte rendu annuel de sa gestion.

Le conseil syndical contrôle préalablement ces comptes et les soumet à l'approbation de l'assemblée générale.

La décision qui approuve les comptes donne au syndic quitus de sa gestion. Cette decision oblige l'ensemble des copropriétaires.

Le quitus serait évidemment sans effet si le syndic l'obtenait par fraude ou dissimulation.

Art. 88. — Le syndic est seul responsable de sa gestion ; il ne peut se faire substituer.

Le syndic est responsable de tous dommage et préjudices dus à ses erreurs, sa négligence ou son imprudence.

Cette responsabilité est civile : l'action en réparation qu'il pourrait subir se prescrit par quinze ans à compter de la reddition des comptes ou de la fin de son mandat.

Elle est aussi pénale, non seulement du chef d'abus de confiance ou d'escroquerie, mais également de blessures par imprudence causées par les accidents dus aux machines, parties communes de la copropriété dont l'entretien placé sous sa garde, est défectueux ou non conforme aux règlements.

Chapitre III

Assurances et reconstruction

Section I

Assurances des immeubles collectifs

Art. 89. — Chacun des bâtiments collectifs et les parties communes générales dépendant de l'ensemble immobilier seront assurés :

— en dommages directs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégats des eaux :

— et pour les recours des voisins ou des tiers contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et les accidents.

L'intérêt de tous les copropriétaires impliquant que l'immeuble soit assuré par un chiffre suffisant, la valeur totale à assurer sera déterminée de façon que chaque immeuble collectif soit garanti à valeur de reconstruction.

Art. 90. — Les questions relatives aux assurances de chacun des corps de bâtiments collectifs seront débattues et tranchées à la majorité des voix par les seuls copropriétaires à qui incombent les charges d'entretien de ces corps de bâtiments.

Art. 91. — En cas de sinistre afférent aux immeubles collectifs, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale et à charge d'en effectuer le placement dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Conformément à l'article 771 du code civil, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction.

Tout propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent article et obtenir son consentement à ce que, en cas de sinistre, lorsque la reconstruction de l'immeuble a été décidée par l'assemblée générale, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur soit versée directemnt entre les mains du syndic assisté comme il est dit plus haut.

Section II

Reconstruction des immeubles collectifs

Art. 92. — En cas de destruction de l'immeuble, les copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, réunis en assemblée, décideront de la reconstruction de ce bâtiment ou de la remise en état de la partie endommagée.

En cas de destruction totale, la décision de construire un nouvel immeuble, de même que la décision de remise en état, ou de démolir et construire un nouvel immeuble après destruction partielle affectant la moitié au moins de l'immeuble, sera prise à la majorité des voix des copropriétaires intéressés.

Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié de l'immeuble, le projet de démolition devra recueillir l'unanimité.

Art. 93. — Au cas de construction d'un nouvel immeuble décidée comme il est dit ci-dessus, les copropriétaires réunis en assemblée générale décideront à la majorité des voix, du plan, de l'emplacement et du mode de construction du nouveau bâtiment à édifier. Ils décideront dans les mêmes conditions de la répartition entre eux des nouveaux locaux.

Art. 94. — Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages, sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions des articles 66 et suivants sont applicables.

Art. 95. — Si la décision est prise, dans les conditions prévues ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il sera procédé à la liquidation des droits dans la copropriété en vertu de l'article 722 du code civil.

Chaque copropriétaire peut demander la licitation de la carcasse existante, ou, éventuellement, celle du sol et des matériaux de démolition.

L'indemnité d'assurance et le produit de la vente seront partagés entre les copropriétaires au prorata des parts qui leur incombaient dans les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction de l'immeuble détruit.

Section III

Assurances individuelles

Art. 96. — Du fait de l'ajustement des valeurs assurées au prix de construction, il appartient à chaque copropriétaire de souscrire à ses frais, tous compléments d'assurances qu'il jugerait nécessaires pour couvrir les décorations ou aménagements spéciaux apportés à son appartement.

Quelles que soient l'importance et la nature des assurances complémentaires contractées, les copropriétaires ainsi assurés devront veiller à ce que, ni la désignation des parties qu'ils assurent, ni leur déclaration éventuelle ne puissent être interprétées comme une preuve d'insuffisance d'assurance en ce qui concerne le reste de l'immeuble.

Art. 97. — Chaque copropriétaire est tenu de couvrir sa responsabilité civile engagée par les dommages causés aux voisins par l'incendie, l'explosion du gaz ou du mazout, les bris de glaces, ainsi que les inondations qui se produiraient dans son local ou appartement.

TITRE V

APPLICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Chapitre I

Effets du règlement de copropriété

Paragraphe 1

Effets à l'égard des copropriétaires et de leurs ayants cause à titre universel

Art. 98. — Le présent règlement de copropriété oblige les différents propriétaires ; il constitue la loi de la copropriété et est opposable à l'ensemble des copropriétaires signataires et à leurs ayants cause universels, ou à titre universel, héritiers, légataires universels, donataires, lesquels en recueillant le patrimoine de leurs auteurs, se soumettent à l'obligation de respecter le présent règlement sans qu'aucune formalité particulière soit nécessaire pour le rendre obligatoire à leur égard.

Paragraphe 2

Opposabilité du règlement à l'égard des ayants cause à titre particulier.

Art. 99. — En cas d'aliénation, les obligations nées du présent règlement suivent le fonds et s'imposent au nouvel acquéreur.

En cédant son fonds, le propriétaire se trouve libéré des obligations contenues dans le présent règlement et l'acquéreur prenant automatiquement sa suite, respectera en tant que copropriétaire des parties communes, le règlement de copropriété.

Pour éviter que l'acquéreur ne puisse prétendre l'avoir ignoré, le présent règlement et toutes les modifications qui lui seront apportées, seront soumis à la publicité appropriée définie à l'article 3 ci-dessus conformément aux prescriptions de l'article 753 du code civil.

L'accomplissement de cette formalité rendra automatiquement opposable aux ayants cause, à titre particulier, le présent règlement de copropriété.

Chapitre II.

Vente - Location.

Art. 100. — Tout copropriétaire disposera librement du local lui appartenant et de la quote-part des parties communes qui s'y rattachent, sous les réserves ci-après formulées.

Section I

Vente

Art. 101. — La propriété, comme l'usage, des parties divises ne peuvent être séparés de ces mêmes droits sur les parties communes, par aliénation ou autrement.

La vente d'un local entraîne nécessairement comme conséquence, celle d'une fraction des droits sur les choses communes.

Art. 102. — La première mutation à titre onéreux d'un lot ne pourra intervenir qu'au terme d'un délai de cinq années, sauf rétrocession à l'organisme.....

Le rachat du lot par l'organisme ..... s'effectue par la restitution du prix d'acquisition au cessionnaire, sous réserve de la retenue, dans l'éventualité de dégradations subies par le logement du montant des dépenses nécessaires à la remise en état des lieux.

Art. 103. — Les logements ou locaux et leurs dépendances et la quote-part des parties communes qui y sont rattachées ne pourront être aliénés, dévolus ou attribués qu'en un seul ensemble ; ils ne pourront être subdivisés d'aucune manière sauf décision de l'assemblée générale des copropriétaires prise dans les conditions prévues à l'article 110 ci-dessous.

Art. 104. — Indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 44 ci-dessus, qui doit être donné au syndic pour lui permettre d'assurer le recouvrement des dettes éventuelles dues par l'ancien propriétaire à l'égard de la copropriété, toute cession ne sera opposable au syndicat qu'après remise de l'expédition de l'acte au syndic.

Section II

Location

Art. 105. — La location du logement régi par le présent règlement est interdite.

Elle ne pourrait être admise qu'à titre exceptionnel, après accord du syndicat, notamment dans les cas de mutation pour raison de service ou d'obligation d'occuper un logement

de fonction dans l'intérêt du service ou pour des raisons évidentes de sécurité dans le cadre de la profession exercée par le bailleur.

Art. 106. — Les propriétaires qui donneront leur appartement en location dans les cas autorisés ci-dessus devront donner connaissance aux locataires du présent règlement et notamment des articles 24 à 28 et les obliger à en exécuter les prescriptions.

Art. 107. — Une copie du bail ou de l'engagement de location, certifiée par le bailleur et le preneur, devra être envoyée au syndic dans les huit jours de sa signature, à peine de voir refuser au preneur l'entrée de l'immeuble.

Art. 108. — Comme dit à l'article 24, paragraphe 13, tout propriétaire qui n'occupe pas son local restera responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants dudit local, et sera notamment responsable vis-à-vis de la copropriété des dommages dus au fait ou à la faute de son locataire. Il sera redevable de la quote-part afférente à son appartement dans les charges définies au présent règlement, comme s'il l'occupait personnellement.

Chapitre III

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Art. 109. — Indépendamment des modifications dans la répartition des charges susceptibles d'intervenir conformément aux dispositions des articles 41 et 42 ci-dessus, toutes additions ou modifications au présent règlement relatives à la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ne pourront avoir lieu que si elles sont adoptées à une double majorité comprenant plus de la moitié en nombre des copropriétaires de l'ensemble immobilier et les trois quarts au moins des voix qu'ils représentent.

Art. 110. — Les modifications résultant des changements opérés soit dans la classification faite, sous le chapitre II du titre II entre parties privatives, parties communes générales, parties communes par bâtiments collectifs, et le cas échéant, celles afférentes aux ascenseurs, soit dans la répartition de la copropriété telle qu'elle est établie dans le tableau de division figurant sous l'article 16 du présent reglement et dans les dispositions particulières y faisant suite, ne pourra être décidée qu'à l'unanimité des copropriétaires de l'ensemble immobilier.

Art. 111. — La modification d'un lot opérée dans les conditions fixées ci-dessus, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l état de division, dont une expédition portant la mention de publicité foncière sera remise au syndic.

Chapitre IV

Contentieux

Art. 112. — Le contentieux concernant le statut de la copropriété défini par le présent règlement est de la compétence du tribunal de ....., juridiction du lieu de l'immeuble.

Art. 113. — A l'occasion de tous litiges, dont est saisi la juridiction, relatifs au fonctionnement du syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actes de procédure concernant le syndicat des copropriétaires sont régulièrement signifiés, suivant les cas, au syndic ou à la requête de celui-ci.

Art. 114. — Les actions personnelles nées de l'application du statut de la copropriété défini au présent reglement entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescriront par un délai de dix ans.

Décret n° 76-147 du 23 octobre 1976 régissant les rapports entre bailleur et locataire d'un local à usage principal d'habitation relevant des offices de promotion et de gestion immobilière.

Le Chef du Gouvernement, Président du Conseil des des ministres,

Sur le rapport conjoint du ministre de l'intérieur et du ministre des travaux publics et de la construction,

— Vu les ordonnances n°s 65-182 du 10 juillet 1965 et 70-53 du 18 djoumada I 1390 correspondant au 21 juillet 1970 portant constitution du Gouvernement ;

— Vu l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966 portant dévolution à l'Etat de la propriété des biens vacants ;

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

— Vu l'ordonnance n° 76-93 du 23 octobre 1976 fixant les conditions de création, d'organisation et de fonctionnement des offices de construction et de gestion immobiliere de wilaya ;

— Vu le décret n° 68-88 du 23 avril 1968 portant statut de l'occupation des immeubles à usage d'habitation ou professionnel dont la propriété a été dévolue à l Etat ;

Décrète :

Article 1er. — Les conditions d'occupation des immeubles à usage principal d'habitation relevant des offices de promotion et de gestion immobiliere, à l'exception des immeubles gérés par le service des domaines conformément à la législation en vigueur, sont fixées par les dispositions du présent décret.

Art. 2. — La location des logements visés à l'article précédent est consentie par contrat établi en conformité avec les dispositions édictées ci-après, suivant modèle joint en annexe.

Art. 3. — L'entrée en jouissance ainsi que la libération de l'immeuble loué doivent être prealablement précédées d un constat contradictoire de l'état des lieux dont procès-verbal sera dressé.

Art. 4. — Dès l'entrée en jouissance des lieux, le locataire s'engage :

— à les occuper personnellement et de manière permanente avec les membres de sa famille vivant habituellement sous son toit ;

— à respecter la destination des lieux en n'apportant aucune modification à la distribution des lieux, en n'exerçant aucun commerce, aucune industrie ni aucune profession libérale sans l'autorisation formelle et écrite du bailleur.

Dans cette hypothèse, les rapports entre le locataire et le service bailleur sont régis par les dispositions relatives aux locations de locaux à usage professionnel.

— à jouir des lieux en bon père de famille, en y apportant tous les soins nécessaires à leur entretien et en effectuant à ses frais toutes les réparations réputées locatives ;

Un arrêté interministériel du ministre de l'intérieur et du ministre des travaux publics et de la construction déterminera les travaux de réparation et d'entretien mis à la charge du locataire et ceux incombant au service bailleur.

— à ne jamais céder son droit de jouissance à titre gratuit ou onéreux, ni sous-louer tout ou partie des lieux, ni les faire occuper par des tiers même temporairement ;

— à restituer au terme de la location, toutes les clefs des locaux au service bailleur, libre de toutes obligations nées du contrat et de l'occupation des lieux ;

— à ne revendiquer aucun droit sur toutes installations, embellissements ou améliorations apportés par ses soins aux locaux, ni indemnités quelconques. Le bailleur se réserve le

droit d'exiger aux frais du locataire, la remise en l'état primitif des lieux dans l'hypothèse où ces travaux auraient été exécutés sans son autorisation.

— à ne pas troubler par lui-même ou par toute personne occupant de son chef les lieux, la tranquillité de l'immeuble ni porter atteinte à l'hygiène, d'une manière gnérale à respecter le règlement intérieur de l'immeuble ainsi que toutes prescriptions que l'organisme bailleur jugera utile d'établir dans l'intérêt général ;

— à signaler sans délais, sous peine d'engager sa responsabilité personnelle, au service bailleur, tout incident rendant nécessaire l'exécution de réparations incombant au bailleur.

Art. 5. — Les conditions financières de la location sont fixées par les dispositions de l'ordonnance n° 76-94 du 23 octobre 1976 relatives au régime des loyers applicables aux locaux à usage d'habitation construits par les offices de promotion et de gestion immobilière.

Au loyer principal, s'ajoutent en fonction des mêmes dispositions les charges locatives, qui comprennent les prestations, taxes locatives et le cas échéant, fournitures individuelles et redevances accessoires.

Art. 6. — Toute modification totale ou partielle, intervenue en cours de location, concernant les éléments ayant servi de base au calcul du loyer principal et des charges prévus à l'article précédent, entraîne la révision immédiate qui devient opposable dès l'intervention de la décision modificative.

Art. 7. — A titre transitoire, en attendant la parution des textes d'application du régime des loyers prévu aux articles 5 et 6 ci-dessus, les loyers actuels demeurent applicables dans leurs secteurs respectifs, notamment ceux découlant des dispositions du décret n° 63-64 du 18 février 1963 et des textes subséquents relatifs aux biens dont la propriété a été dévolue à l'Etat par l'ordonnance n° 66-102 du 6 mai 1966.

Art. 8. — Le paiement du loyer et des charges locatives sont exigibles à terme, au plus tard le 5 du mois suivant et payables sur présentation de la quittance émise par l'organisme bailleur.

Tout retard dans l'acquittement des loyers et des charges dépassant un délai de 3 mois, expose le contrevenant aux sanctions prévues à cet effet par l'article 17 ci-après.

Les règlements sont effectués par le locataire en numéraire ou par tous autres modes de paiement légaux auprès des caisses ou bureaux spécialisés ouverts à cet effet.

Art. 9. — Indépendamment de la redevance et des charges locatives lui incombant, le locataire est astreint au versement en garantie de l'exécution de ses obligations, d'un cautionnement dont le montant est égal à 3 fois le prix du loyer principal.

Le versement de ce cautionnement n'autorise, à aucun moment le locataire preneur, à se dispenser de l'acquittement de ses loyers et charges locatives aux échéances fixées.

Le cautionnement est restitué au locataire au terme de la location, sous déduction, s'il y a lieu, du montant des réparations locatives et des autres dus éventuels.

Art. 10. — Le locataire est tenu de faire son affaire directement et personnellement, des charges grevant le logement occupé, relatives à la fourniture par les services publics compétents, de l'eau, du gaz et de l'électricité, ainsi que de celles relatives à l'entretien des décompteurs y afférents.

Pour les logements non pourvus de compteurs individuels notamment en matière de fourniture d'eau, les redevances de consommation sont calculées forfaitairement et réparties sur l'ensemble des locataires par les organismes bailleurs.

Art. 11. — A charge pour lui de satisfaire à l'ensemble des obligations découlant du contrat de location le liant à l'organisme bailleur conformément aux dispositions du présent décret, le locataire bénéficie du droit au maintien dans les lieux.

Art. 12. — Le bénéfice du droit au maintien dans les lieux appartient en cas de disparition, d'abandon de domicile ou de décès du locataire, aux personnes membres de sa famille, vivant habituellement avec lui depuis plus de 6 mois.

En cas de divorce, le droit au bail et au maintien dans les lieux revient à l'époux désigné par le juge, conformément aux dispositions de l'article 467 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil.

Art. 13. — N'ont pas droit au maintien dans les lieux les locataires :

— qui ont fait l'objet d'une décision judiciaire rendue exécutoire, ayant prononcé leur expulsion ;

— qui n'occupent pas effectivement, par eux-mêmes ou par les membres de leur famille, visés à l'article 12 ci-dessus, les lieux loués pendant une durée égale au moins à 8 mois au cours d'une année de location. Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux locataires appelés par leurs obligations professionnelles à résider dans une autre localité où ils ne possèdent pas de logement, à charge pour eux de placer sous la protection de l'organisme bailleur, leur logement libre de toute occupation illégale.

— qui disposent, ou peuvent recouvrer en exerçant leur droit de reprise, dans la même agglomération, un logement personnel répondant à leurs besoins et à ceux des membres de leur famille à leur charge ;

La libération des lieux dans ce cas ne peut être exigée du locataire que lorsqu'il pourra prendre possession du local lui appartenant à charge pour lui de justifier d'une instance régulièrement engagée et suivie dans la quinzaine suivant la contestation du droit au maintien dans les lieux.

— qui occupent soit des locaux insalubres ayant fait l'objet d'une interdiction d'habiter, soit des locaux visés par arrêté de péril prescrivant la réparation ou la démolition de l'immeuble menaçant ruine ;

— dont le titre d'occupation constitue un accessoire d'un contrat de travail lorsqu'il est mis fin à ce contrat.

Art. 14. — En cas de reprise des immeubles par le service bailleur, en vue d'entreprendre des travaux de réparation, de surélévation ou d'amélioration, le locataire bénéficiant du droit au maintien dans les lieux, sera relogé provisoirement durant la période des travaux, dans un local en état d'habitabilité.

Art. 15. — Les locataires résidant dans une même circonscription et bénéficiant du droit au maintien dans les lieux, peuvent échanger les locaux qu'ils occupent en vue d'une meilleure utilisation familiale.

Chaque échangiste doit, au préalable, aviser le service bailleur dont il relève, lequel soumet la demande d'échange à la commission d'attribution de logements territorialement compétente.

L'échange ne sera admis par le service bailleur qu'après autorisation expresse de ladite commission.

L'échangiste reste tenu envers le service bailleur, de toutes les obligations découlant de sa qualité de locataire du logement occupé avant l'échange.

Art. 16. — Le service bailleur est tenu de livrer le local loué en bon état d'habitation, de le maintenir en état d'habitabilité en ce qui concerne l'entretien et les réparations lui incombant.

Il garantit en outre le locataire de tous dommages ou troubles de jouissance dus au fait de ses préposés ou de tiers.

Art. 17. — Toute infraction aux dispositions du présent décret, emporte immédiatement résiliation du contrat de location et rend son auteur passible d'expulsion immédiate par simple ordonnance de référé, sans préjudice d'autres poursuites que le service bailleur jugerait utile d'engager.

Art. 18. — Sera puni des peines prévues par la loi pour escroquerie et abus de confiance, tout locataire ou occupant d'un logement visé par le présent décret, qui pour quitter les lieux, aura directement ou indirectement obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeur quelconque.

Art. 19. — Sous réserve des dispositions transitoires ci-après, applicables aux occupants en place avant l'entrée en vigueur des présentes dispositions, toute personne convaincue d'avoir occupé illégalement et sans titre, les locaux régis par le présent décret, est passible des sanctions prévues à l'article 17 ci-dessus.

Art. 20. — Les organismes bailleurs des locaux à usage d'habitation, régis par les présentes dispositions, sont tenus de procéder à l'établissement, dès la publication du présent décret, du contrat-type de location dont le modèle est joint en annexe, et renouveler sous cette forme tous les titres d'occupation en possession des locataires respectant leurs obligations contractuelles.

Art. 21. — Toutes dispositions contraires au présent décret sont abrogées notamment celles du décret n° 68-88 du 23 avril 1968, se rapportant au même objet.

Art. 22. — Le ministre des travaux publics et de la construction, le ministre de l'intérieur, le ministre de la justice, garde des sceaux et le ministre des finances, 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 23 octobre 1976

Houari BOUMEDIENE

ANNEXE

CONTRAT - TYPE DE LOCATION

entre :

1°) — Le : (désignation du service bailleur) .....

Adresse : .....

Représenté par : (nom, prénoms et grade de la personne responsable, habilitée à engager le service bailleur)

d'une part,

et

2°) — Monsieur ou Madame : .....

Nom de jeune fille (éventuellement) : .....

Né (e) le : ..... à .....

Demeurant à : .....

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Chapitre I

Objet

Article. 1er. — Le (désignation du service bailleur) donne en location, aux conditions prévues par le présent contrat à (désignation du locataire) qui accepte le local à usage exclusif d'habitation ci après désigné à compter du (date de mise en location).

Art. 2. — Les lieux loués consistent en :

— nature du local : (villa - appartement...)

— sis à : (ville) ..... N° ..... Rue .....

Escalier : ..... étage ..... côté .....

composé (e) de : (nombre de pièces) habitables

— cuisine

— salle d'eau

— autres pièces

— dépendances (donner la liste des dépendances éventuelles).

Art. 3. — Le loyer est fixé à :..... DA

dont : ..... en loyer principal

et :..... représentant les charges.

Eventuellement, après application de l'abattement de 40% sur le loyer principal, accordé aux membres de l'A.L.N. ou de l'O.C.F.L.N., ce loyer est ramené à :.....

Le loyer et les charges sont calculés conformément à la réglementation en vigueur et sont susceptibles de révision.

Chapitre II

Conditions générales de location

Art. 4. — Conformément aux dispositions du décret n° 76-147 du 23 octobre 1976 régissant les rapports entre bailleur et locataire d'un local à usage principal d'habitation relevant des offices de promotion et de gestion immobilière, le présent contrat est établi aux conditions ci-après.

Art. 5. — Le locataire déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités et reconnait les avoir reçus en bon état d'habitabilité, conformément à l'état des lieux établi par le service bailleur et contresigné par ses soins.

Art. 6. — Le locataire s'oblige :

1°) à occuper les lieux pour son habitation principale et personnelle ainsi que celle des membres de sa famille vivant habituellement sous son toit ;

2°) à n'exercer dans les lieux aucun commerce, industrie ou tout autre profession sans autorisation formelle et écrite du service bailleur ;

3° à ne pouvoir en aucun cas et même temporairement, ni céder, ni sous-louer, ni mettre gratuitement à la disposition de tiers, tout ou partie des lieux loués.

4°) à jouir des lieux en bon père de famille, à les tenir en bon état de réparation locative et d'entretien de toute nature ainsi qu'en parfait état de propreté et de les restituer tels, au terme de la location.

5) à entretenir en parfait état de fonctionnement, les installations et appareillages existant dans les lieux loués et à se conformer aux directives données par le service bailleur pour assurer leur bon fonctionnement ;

6° à ne pas verser dans les canalisations, toutes matières grasses ou autres, de nature à gêner l'écoulement normal des eaux ou de nuire à la conservation desdites canalisations ;

7° à assurer par ses propres moyens, et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tous dégorgements des canalisations bouchées desservant les lieux loués ;

8° à n'effectuer aucun percement de murs ni changer la disposition et la distribution des lieux loués, sauf autorisation expresse et écrite du service bailleur qui se réserve le droit de surveiller les travaux ;

9° à maintenir les lieux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers en quantité suffisante pour répondre du paiement des loyers ainsi que de l'exécution du présent contrat ;

10° à s'abstenir, en toutes circonstances, lui et les personnes vivant à son foyer, de tout ce qui pourrait troubler la tranquillité ou la sécurité de l'immeuble ou nuire à sa bonne tenue.

11° à surveiller ses enfants en les empêchant de troubler la tranquillité des autres locataires notamment par des jeux intempestifs et dangereux et en veillant à ce qu'ils ne salissent pas les escaliers ni les murs exterieurs et intérieurs des immeubles, ascenseurs, portes, boîtes à lettres et toutes parties communes, et ne dégradent pas les pelouses, plantations ou tout autre aménagement ou installation intérieurs ou extérieurs ;

12° respecter les dispositions du réglement intérieur de l'immeuble ainsi que toutes prescriptions que le service bailleur jugerait utile d'établir dans l'intérêt général ;

13° à rendre toutes les clefs des locaux directement au service bailleur au terme de la location et après avoir satisfait à toutes ses obligations.

Art. 7. — Le locataire devra aviser, par pli recommandé avec accusé de réception, un mois à l'avance, le service bailleur, de son intention de libérer lès lieux loués.

Art. 8. — Lors du départ, le locataire sortant devra participer à la visite des lieux pour en dresser l'état.

Sera réputé contradictoirement établi, l'état des lieux constaté seulement par le service bailleur, en cas d'absence volontaire du locataire sortant.

L'état dressé en ce cas sera opposable au locataire sortant qui renonce de ce fait à élever toute contestation quant à sa valeur.

Art. 9. — Toutes les installations, les embellissements et améliorations, apportés par le locataire dans les lieux loués, resteront en fin de location et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du service bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit réservé au bailleur dans l'hypothèse où les travaux auraient été effectués sans son autorisation de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du locataire.

Chapitre III

loyer, charges et cautionnement

Art. 10. — Le loyer est fixé conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 76-94 du 23 octobre 1976 relative au régime des loyers applicables aux locaux à usage d'habitation construits par les offices de promotion et de gestion immobilière.

Au loyer principal s'ajoutent les prestations, taxes locatives, éventuellement les frais de fournitures individuelles et redevances accessoires, désignés sous le terme charges communes.

Art. 11. — En cas de modification totale ou partielle des éléments ayant servi de base au calcul du loyer et des charges communes, les nouvelles dispositions sont applicables de plein droit au présent contrat et prennent effet à compter de la date d'intervention de la décision modificative.

Art. 12. — Le loyer et les charges communes sont exigibles à terme et réglés au plus tard le 5 du mois suivant, payables sur présentation de la quittance émise par le service bailleur.

Les paiements sont effectués par le locataire :

— en numéraire auprès de .....

— par chèque ..... établi au profit de : .....

Art. 13. — En cas d'engorgement des canalisations d'évacuation communes, le locataire est tenu, s'il est desservi par les dites canalisations et situé en amont du point d'engorgement, de supporter sa part des frais de désengorgement engagés par le service bailleur.

Art. 14. — Seront supportés par le locataire tous frais résultant de dégâts survenus de son fait ou de toute personne dont il est responsable.

Art. 15. — Le locataire est tenu de s'acquitter personnellement et directement auprès des services intéressés, dans les délais prescrits, de ses consommations d'eau, de gaz et d'électricité, ainsi que des charges relatives à l'entretien et à la location des décompteurs y afférents.

Dans le cas où il n'existe pas de décompteurs individuels dans l'immeuble, la répartition des consommations individuelles se fera forfaitairement par le service bailleur chargé de la récupération des frais avancés pour leur règlement, sur la base de la consistance du logement et du nombre de personnes occupant les lieux.

Art. 16. — Pour garantir l'exécution de ses obligations, le locataire procédera au versement, à la signature du présent contrat, d'un cautionnement, dont le montant est égal à la valeur de trois mois du loyer principal, pour lequel il lui sera délivré reçu.

Ce cautionnement sera restitué au locataire sortant après déduction s'il y a lieu, du montant des réparations locatives et autres dus éventuellement restant à sa charge.

Ce dépôt de garantie, ne dispense à aucun moment le locataire de son obligation d'acquitter le loyer et ses accessoires aux échéances fixées.

Chapitre IV

Entretien de l'immeuble

Art. 17. — Le locataire s'engage à ne pas s'opposer à l'exécution de tous les travaux d'entretien ou de grosses réparations que le service bailleur jugerait nécessaire d'effectuer dans les lieux loués, dans l'immeuble ou ses abords, sans prétendre à aucune indemnité ou diminution du loyer et des prestations et cela quelles que soient l'importance et la durée des travaux même excédant 40 jours.

Sous peine d'engager sa propre responsabilité, le locataire devra signaler sans délai et par écrit tout incident nécessitant des réparations dont la charge incombe au service bailleur.

Art. 18. — Les travaux d'entretien incombant au service bailleur sont, à titre indicatif, les suivants :

— réfection ou réparation des toitures et terrasses ;

— réparation des murs porteurs et charpentes ainsi que des façades ;

— remise en état ou remplacement des menuiseries extérieures ;

— canalisations d'évacuation des eaux usées ;

— remise en service des ascenseurs ;

— remise en état des cages d'escaliers et de toutes les parties communes de l'immeuble ;

— ravalement et blanchiment des façades ;

— refection des peintures de toutes les parties communes ainsi que des menuiseries extérieures ;

— et toutes réparations mises à sa charge par voie législative et réglementaire.

Art. 19. — Le locataire est tenu d'exécuter toutes les réparations locatives ou d'entretien à l'intérieur des locaux qu'il occupe, à savoir notamment :

— réparation ou remplacement des appareils sanitaires cassés ou écorchés... ;

— réparation des fuites d'eau à l'intérieur des locaux loués ;

— installation ou remise en état de l'appareillage électrique existant ;

— réparation ou remplacement des serrures, poignées, targettes, verrous ;

— réfection des peintures à l'intérieur ;

— remplacement des carrelages, faïences à l'intérieur des locaux ;

— et toutes réparations réputées à sa charge en vertu de dispositions législatives et réglementaires.

Art. 20. — Le locataire devra se soumettre aux visites périodiques qu'effectuent les agents habilités du service bailleur, chargés de contrôler les conditions d'hygiène, la tenue et l'entretien de l'immeuble.

Chapitre V

Règlement intérieur de l'immeuble

Art. 21. — Outre les règlements généraux de police, d'hygiène et de sécurité que le locataire est tenu de respecter, il s'engage à ne pas enfreindre et à exécuter toutes les dispositions particulières du règlement intérieur de l'immeuble, établi par le service bailleur.

Les prescriptions non limitatives du règlement intérieur obligent les occupants à veiller à la bonne tenue de l'immeuble notamment des halls, escaliers, paliers, cours intérieures, ascenseurs, parcs....

Il interdit en particulier :

— le stockage dans les lieux loués de toutes matières inflammables ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble ;

— l'encombrement du hall d'entrée de l'immeuble, des escaliers, des paliers et des cours intérieures ;

— toutes inscriptions sur les murs, portes, sols... ;

— l'usage de l'ascenseur aux enfants de moins de 14 ans non accompagnés ;

— le dépôt d'ordures en dehors des récipients ou locaux réservés à cet effet ;

— tout bruit de nature à importuner les autres occupants de l'immeuble et plus spécialement après 22 heures ;

Le règlement intérieur de l'immeuble dispose en outre que :

— les locaux ne pourront être occupés que par des perssonnes de bonnes vie et mœurs ;

— les balcons ne doivent pas être encombrés d'objets nuisant à l'hygiène ou à l'esthétique de l'immeuble, ni servir à l'étendage du linge lorsqu'ils donnent sur la rue ;

— tout possesseur d'animaux d'intérieur, chiens, chats, oiseaux, devra veiller à ce que leur présence ne soit pas une gêne pour les autres occupants.

Chapitre VI

Droit du locataire

Art. 22. — Le service bailleur est tenu de livrer les lieux loués au locataire en bon état d'habitation et d'effectuer par la suite l'entretien et les réparations lui incombant en vue de les maintenir en état d'habitabilité.

Art. 23. — Le service bailleur garantit le locataire de tous dommages ou troubles de jouissance dus au fait de ses préposés ou de tiers.

Art. 24. — En cas de reprise de l'immeuble pour cause de travaux nécessitant l'évacuation préalable des lieux occupés, le service bailleur est tenu de procéder au relogement du locataire dans les locaux en bon état d'habitabilité jusqu'à l'achèvement desdits travaux.

Art. 25. — Le locataire qui exécute normalement toutes les obligations mises à sa charge, bénéficie du droit au maintien dans les lieux.

Le bénéfice au maintien dans les lieux appartient en cas de décès, d'absence ou de disparition du locataire ou pour tout autre cause reconnue légitime, aux personnes membres de sa famille vivant normalement sous son toit.

Art. 26. — Le locataire ou les ayants droit visés à l'article précédent ne peuvent se prévaloir du droit au maintien dans les lieux :

— s'ils ont fait l'objet d'une décision d'expulsion rendue exécutoire ;

— s'ils n'occupent pas effectivement les lieux loués pendant une durée de 8 mois au moins pour une année de location sauf dérogations prévues à l'article 13, alinéa 3 du décret n° 76-147 du 23 octobre 1976 visé à l'article 4 ci-dessus ;

— s'ils disposent ou peuvent recouvrer en exerçant leur droit de reprise, un logement répondant au besoin de leur famille, situé dans la ville de résidence ;

— si le titre d'occupation est un accessoire au contrat de travail lorsqu'il est mis fin à ce contrat ;

— si les locaux occupés sont insalubres et ont fait l'objet d'une interdiction d'habiter ou s'ils sont visés par un arrêté de péril prescrivant la démolition de l'immeuble menaçant ruine ;

Art. 27. — Le locataire bénéficiaire du droit au maintien dans les lieux peut être autorisé à échanger les locaux qu'il occupe en vue d'une meilleure utilisation familiale.

L'autorisation lui est accordée par la commission d'attribution de logement instituée auprès de l'assemblée populaire communale de ..... conformément aux dispositions prévues à l'article 15 du décret précité.

L'échange n'est permis que pour les locaux situés dans la même agglomération.

Aucune permutation ne sera admise par le service bailleur si au préalable, l'échangiste n'a pas satisfait à toutes ses obligations dues au fait de l'occupation du local à échanger.

Art. 28. — En cas de divorce, le droit au bail et au maintien dans les lieux, appartient à l'époux désigné pour ce faire par la décision de justice.

Chapitre VII

Sanctions

Art. 29. — A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance ou par suite d'inexécution d'une seule des clauses ou conditions contenues dans le présent contrat, après mise en demeure de payer ou d'exécuter restée sans effet pendant trois mois, la location sera résiliée de plein droit et l'expulsion du locataire et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé et sans préjudice de toutes autres poursuites judiciaires.

Art. 30. — Les loyers et charges et tout ce qui est dû au service bailleur en vertu des dispositions du présent contrat, ont privilege sur les biens meubles garnissant les lieux loués conformément aux prescriptions de l'article 995 du code civil.

Art. 31. — Si au moment de quitter les lieux occupés, le locataire a été convaincu d'avoir directement ou indirectement obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeur quelconque, les sanctions applicables sont les peines prévues par la loi pour escroquerie et abus de confiance.

Art. 32. — Toutes contestations nées de l'application des dispositions du présent contrat, sont portées à l'arbitrage du wali, autorité de tutelle.

Art. 33. — En matière de contentieux, le tribunal compétent pour connaître des litiges éventuels, est celui du lieu de situation de l'immeuble loué.

Art. 34. — Les droits de timbre et d'enregistrement afférents au présent contrat, portant mutation de jouissance, seront à la charge du locataire.

Art. 35. — Le présent contrat sera dressé par les soins du service bailleur en double exemplaire dont l'un sera remis au locataire.

Fait à ..... le .....

Mention manuscrite,

Lu et approuvé,

Signature du locataire.

Signature et cachet

du service bailleur

Imprimerie Officielle, Alger - 7, 9 et 13 Avenue Abdelkader-Benbarek