

d) Sur le plan financier :

1°) Le schéma de financement du projet indiquant et justifiant :

a) Les fonds propres du promoteur

On entend par fonds propres pouvant permettre d'assurer l'autofinancement du projet le capital et les réserves déduction faite des immobilisations de l'entreprise immobilière.

Au cas où ces immobilisations seraient financées en tout ou en partie par des crédits à terme, la part des fonds propres constituée par le capital et les réserves devra être diminuée de 30 % au moins de la valeur nette des immobilisations.

Les fonds propres devant assurer l'autofinancement du projet peuvent être soit liquides, soit investis dans le terrain spécifiquement destiné à la réalisation du projet ainsi que dans les frais d'études s'y rapportant, soit sous forme de caution bancaire.

Les autres fonds propres constitués par les comptes courants associés, les reports à nouveau et les résultats reportés et non affectés ne peuvent être pris en considération pour l'autofinancement que lorsqu'ils auront fait l'objet d'une consolidation en capital ou en réserves.

b) Les prêts éventuels pouvant être contractés par le promoteur auprès de la Caisse Nationale d'Epargne-Logement quand il s'agit de projets destinés aux épargnants de la C.N.E.L. et à des acquéreurs versant leurs avances auprès de cet organisme.

c) Les prêts éventuels pouvant être contractés par le promoteur auprès d'institutions de crédit quand il s'agit de projets destinés à des acquéreurs versant leurs avances auprès de l'une de ces institutions

Dans le cas de versement d'avances par les acquéreurs, le schéma de financement doit comporter le montant de ces avances et le rythme des versements à faire jusqu'à l'achèvement du projet permettant ainsi la couverture intégrale des dépenses.

Pour les constructions destinées à la location et à défaut de fonds propres, le promoteur immobilier doit indiquer l'origine des ressources d'emprunt à long terme (locales ou extérieures) permettant la couverture intégrale de son projet.

2°) Eventuellement un schéma de règlement précisant les modalités de paiement du prix de logement par l'acquéreur, sans que la marge bénéficiaire ne dépasse le taux normalement admis dans la profession.

Art. 3. — Le dossier doit comporter en outre les modèles de contrats de promesse de vente et de contrats définitifs de vente de logements.

CHAPITRE II

Modalités de classement des projets

Art. 4. — Après avis de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière visée à l'article 4 de la loi n° 77-47 du 2 juillet 1977 le Ministre de l'Equipement prononce, le cas échéant, le classement à titre provisoire du projet.

Après remise, par le promoteur, du permis d'occuper et constat par les services compétents du Ministère de l'Equipement, le Ministre de l'Equipement, sur avis de la commission sus-visée, prononce

Cahiers des Charges Générales de la Promotion Immobilière

Article Premier. — Le présent cahier des charges a pour objet de définir les conditions dans lesquelles doivent être présentés les dossiers sur les plans foncier, technique et financier en vue de l'approbation et éventuellement du classement des projets de construction de logements et fixe les obligations du promoteur vis-à-vis de l'administration et de l'acquéreur ainsi que celles de ce dernier à l'égard du promoteur.

CHAPITRE PREMIER

Conditions de présentation des projets

Art. 2. — En vue de l'approbation de son projet, tout promoteur doit présenter au Ministère de l'Equipement, un dossier comportant :

a) Une note de présentation du projet fixant notamment :

- Le nombre de logements par type;
- La surface totale des planchers des logements;
- Le délai d'exécution des travaux;
- La date de remise des clefs aux acquéreurs.

b) Sur le plan foncier :

— Une pièce justifiant de la propriété du terrain destiné à la réalisation du projet assorti du plan du titre foncier ou à défaut d'un levé de plan dressé par un géomètre agréé.

c) Sur le plan technique :

- L'autorisation de construire (arrêté et plans);
- Les plans de béton armé visés par un bureau d'études agréé en la matière;
- Les études de viabilité du terrain à construire s'il y a lieu;
- Les devis descriptifs et estimatif du projet
- Le règlement de copropriété dans le cas d'immeubles collectifs.

le classement définitif du projet réalisé ou le déclare «non classé».

Art. 5. — L'approbation, le classement provisoire, le classement définitif, le rejet des projets ainsi que la suspension des avantages accordés au promoteur sont prononcés par décision du Ministre de l'Equipement, après avis de la Commission Consultative de la Promotion Immobilière.

CHAPITRE III

Définition des logements luxueux

Art. 6. — Est réputé logement luxueux au sens du présent cahier des charges tout logement comportant l'un des éléments suivant :

- Revêtements de plafonds et de murs en staff ou tout autre matériaux décoratif;
- Revêtements de sols à base de marbre, d'onix ou de tout autre matériaux somptuaire à l'exclusion des marches d'escaliers;
- Menuiseries en ébénisterie;
- Installations sanitaires de luxe dans les salles d'eau et cuisines.

CHAPITRE IV

Obligations du promoteur vis-à-vis de l'administration

Art. 7. — Le promoteur devra remettre au Ministre de l'Equipement, préalablement à la présentation de son premier projet, les statuts de la Société dûment enregistrés, ainsi que le procès-verbal de l'assemblée générale comportant la désignation des membres du conseil d'administration.

Il devra, le cas échéant, faire part au Ministre de l'Equipement, dès leur intervention, de toutes modifications apportées aux statuts.

Il devra de même fournir régulièrement les bilans annuels de la Société.

Art. 8. — Dans le cas de projet classé, le promoteur immobilier doit informer le Ministre de l'Equipement des modifications intervenues dans le projet à l'occasion de son exécution et fournir, à cet effet, les pièces réglementaires nécessaires.

Il doit également après achèvement des travaux de construction fournir le permis d'occuper, ainsi que le certificat attestant la bonne exécution des dits travaux délivré par l'organisme de contrôle visé à l'article 11 ci-dessous.

Art. 9. — Le promoteur devra permettre aux agents habilités à cet effet par le Ministre de l'Equipement de procéder au contrôle de ses chantiers et des documents comptables relatifs au projet.

CHAPITRE V

Obligations du promoteur vis-à-vis de l'acquéreur

Art. 10. — Le contrat de promesse de vente conclu entre le promoteur et l'acquéreur doit indiquer notamment :

- Le prix de vente convenu, ainsi qu'une formule de révision des prix;
- Les conditions de paiement du prix du logement
- La date de livraison du logement.

Au dit contrat doivent être annexés les documents suivants :

- Les plans de situation et d'architecture du logement;
- Le devis descriptif du logement.

Art. 11. — Ce contrat doit prévoir en outre des garanties de bonne exécution du logement et notamment :

- Le contrôle des travaux par un organisme agréé à cet effet par le Ministre de l'Equipement;
- Les garanties de construction prévues par la législation et la réglementation en vigueur;
- Les garanties de remboursement des avances effectuées par l'acquéreur en cas de défaillance du promoteur.

Art. 12. — Ce contrat doit préciser que sauf cas de force majeure, le promoteur immobilier qui n'aura pas remis le logement à la date convenue encourt une pénalité de retard au profit de l'acquéreur égale à 1/2.000 du cout initial du logement par journée de retard et ne peut bénéficier à partir de cette date d'aucune révision résultant d'une nouvelle fluctuation de prix.

Art. 13. — La formule de révision des prix n'est applicable que pendant le délai contractuel d'exécution de la construction. La variation ne sera pas prise en compte tant qu'elle n'aura pas été dûment constatée et qu'elle reste inférieure ou égale à 3 %. Elle sera prise en compte dans sa totalité quand elle dépassera ce pourcentage.

Art. 14. — Le contrat définitif de vente sera établi après obtention du permis d'occuper délivré par les autorités compétentes et devra respecter les conditions prévues dans le contrat de promesse de vente.

Au contrat définitif doivent être annexés les certificats de bonne exécution et de conformité des travaux de construction délivrés par l'organisme de contrôle visé à l'article 11 ci-dessus.

Art. 15. — Les avances éventuelles consenties par l'acquéreur ne doivent être utilisées par le promoteur que pour la réalisation du projet dont fait partie le logement objet de l'avance.

Elles seront débloquées au profit du promoteur par l'institution d'épargne ou de crédit en 5 tranches réparties comme suit :

Tranches	AVANCEMENT DES TRAVAUX	Pourcentage de l'avance à débloquent
1ère tranche	Après exécution des longrines et des chainages bas du rez de chaussée.	20 %
2ème tranche	Après coulage de tous les planchers.	25 %
3ème tranche	Après exécution de la totalité des enduits.	20 %
4ème tranche	Après revêtement des sols et pose de toutes les menuiseries.	25 %
5ème tranche	A la remise des clefs ou à la notification à l'acquéreur du permis d'occuper.	10 %

CHAPITRE VI

Obligation de l'acquéreur vis-à-vis du promoteur

Art. 16. — L'acquéreur se doit de fournir une assurance-vie couvrant la période comprise entre la signature du contrat de vente et l'amortissement du prêt éventuel.

Le promoteur peut exiger de l'acquéreur en cas de prêt une cession déléguée sur son salaire.

Art. 17. — L'acquéreur doit s'acquitter de ses obligations vis-à-vis du promoteur dans les conditions prévues par le contrat de promesse de vente.

En cas de carence évidente de la part de l'acquéreur, le contrat de promesse de vente peut être dénoncé par le promoteur dans les conditions fixées contractuellement.

Art. 18. — En cas de désistement de l'acquéreur de son fait, l'avance ne lui sera remboursée qu'une fois qu'un remplaçant aura été trouvé et déduction devant être faite de tous les frais occasionnés par ce désistement.