

EXEMPLE CONSEIL JURIDIQUE

Une société de promotion immobilière nommée « Rabah » à l'intention d'acheter un lot de terrain pour la construction d'un grand projet immobilier. Par crainte de difficultés juridiques entravant la réussite du projet, qui engendre une grande perte à la société ce qui provoquerait sa faillite, la société nous a demandé l'étude du dossier d'achat pour avoir la sécurité juridique de l'affaire.

La réponse de JURICONSUL était comme suit :

الدراسات القانونية والتحكيم

JURI CONSUL 

ETUDES JURIDIQUES ET ARBITRAGE

SARL AU CAPITAL DE 800 000,00 DA; SIÈGE: CENTRE D'AFFAIRES

EL QODS NIVEAU 4, N°08/16 CHERAGA, ALGER.

TÉL/FAX:+213 21 34 17 21 MOB. +213 779 18 98 01

E-MAIL: JURI_CONSUL@YAHOO.FR

WWW.JURICONSUL.COM

Alger le : 29 juillet 2009

A monsieur le directeur général de la société immobilière « Rabah »

Objet : Achat d'un lot de terrain à Souidania

Propriétaire : les frères Izekouene Ben Saïd

Suite à votre demande concernant un avis juridique au sujet de l'achat de la parcelle située à Souidania, il nous est agréable de vous éclaircir comme suit :

Les pièces présentées :

- 1- Une attestation notariale établi par Maîtres Mohamed BOUTHELDJA et ELAMRANI Ali, notaires enregistrés et publiés à la conservation foncière de Zéralda le 22/12/2006 volume 64 n° 08, portant transfert de la propriété du défunt IZEKOUENE Saïd à ses héritiers en l'occurrence ses six enfants concernant la propriété de 9608 mètres carrés sise à Souidania Zéralda.
- 2- Un certificat d'urbanisme délivré par la commune de Souidania le 15/06/2009 sous le numéro 06/09.
- 3- Jugement définitif du tribunal de Cheraga date de 29/05/2005 sous le numéro 05/862 qui prononce la disparition de l'un des

héritiers dans l'indivis, monsieur AZEKOUENE Mohamed, né le 03/03/1942 porté disparu en 1961.

Analyse juridique :

Après étude de l'acte sus cité et sans aborder le certificat d'urbanisme, il est apparu que l'un des héritiers dans l'indivis, monsieur AZEKOUENE Mohamed, né le 03/03/1942 a été porté disparu en 1961 par jugement définitif rendu par le tribunal de Cheraga le 29/05/2005 sous le numéro 05/862 qui prononce la disparition et que le disparu aux yeux de la loi n'hérite pas et ses biens ne sont pas partagés. Ce qui signifie que les héritiers ont le droit de vendre leur part mais l'acheteur ne peut sortir de l'indivis avec héritier disparu. Par conséquent, la société possèdera la qualité de propriétaire dans indivise sans lui permettre d'avoir un permis de construire, car les parts des propriétaires dans l'indivis ne sont pas encore réparties (entre la société et héritier disparu). Ce qui implique que toute demande concernant le projet de la parcelle est conditionné par l'acceptation de tous les propriétaires indivises sans exception ; et que l'existence du disparu entre les propriétaires entrave la construction sur cette parcelle.

Avis juridique :

Du moment où l'un des propriétaires est dans un état de disparition, conformément au jugement, on juge qu'il est nécessaire d'éviter l'achat de ce lot de terrain dont la propriété revient aux héritiers de AZEKOUENE Saïd situé à Soudania.

Veillez agréer nos meilleures salutations.

**Le conseiller juridique
JURICONSUL**