

Décret exécutif n° 14-181 du 7 Chaâbane 1435 correspondant au 5 juin 2014
Fixant les conditions et modalités de subrogation du fonds de garantie et de
caution mutuelle de la promotion immobilière, aux acquéreurs de biens
immobiliers couverts par une garantie de promotion immobilière.

Le Premier ministre,

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

- Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;
- Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;
- Vu le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993, notamment son article 131 ;
- Vu l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances ;
- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière ;
- Vu le décret présidentiel n° 14-145 du 28 Joumada Ethania 1435 correspondant au 28 avril 2014 portant nomination du Premier ministre ;
- Vu le décret présidentiel n° 14-154 du 5 Rajab 1435 correspondant au 5 mai 2014 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, modifié et complété, portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière ;
- Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012, modifié, fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers ;
- Vu le décret exécutif n° 12-85 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 portant cahier des charges-type fixant les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier ;

- Vu le décret exécutif n° 13-431 du 15 Safar 1435 correspondant au 18 décembre 2013 définissant les modèles-types des contrats de réservation et de vente sur plans des biens immobiliers ainsi que les limites du paiement du prix du bien objet du contrat de vente sur plans et le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

ARTICLE 1

En application des dispositions des articles 57 et 58 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, le présent décret a pour objet de préciser les conditions et les modalités de subrogation du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, dénommé ci-après « le fonds », aux acquéreurs ayant souscrit un contrat de vente sur plans.

ARTICLE 2

- Au sens du présent décret, il est entendu par subrogation du fonds, sa substitution :
- de droit, au promoteur immobilier déchu, pour la poursuite et l'achèvement des constructions, dans les conditions définies aux articles ci-après ;
- aux acquéreurs, dans le bénéfice d'un privilège de premier rang en cas de faillite ou de liquidation du promoteur immobilier, dans la limite des créances desdits acquéreurs ;
- dans les droits et actions des acquéreurs contre le promoteur déchu, à due concurrence des sommes remboursées.

ARTICLE 3

La subrogation du fonds est exercée, concomitamment à la mise en œuvre de la garantie de promotion immobilière octroyée, dans les cas :

- de faillite ou de liquidation judiciaire du promoteur immobilier ;
- et/ou de retrait de l'agrément du promoteur immobilier.

ARTICLE 4

Le promoteur immobilier est déchu en cas de retrait de l'agrément, et après épuisement de toutes les voies de recours fixées par la législation et la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5

La décision de retrait de l'agrément, après épuisement des voies et délais de recours, est notifiée au fonds par l'autorité compétente, dans les quarante-huit (48) heures qui suivent la décision.

Le fonds est tenu d'en informer l'ensemble des acquéreurs des biens immobiliers concernés, dans les trente (30) jours qui suivent.

ARTICLE 6

La subrogation entraîne l'obligation, pour le fonds, de faire achever l'immeuble ou la fraction d'immeuble ayant fait l'objet de contrats de vente sur plans, passés entre les acquéreurs et le promoteur immobilier déchu. Cette obligation ne concerne que les immeubles couverts par une garantie d'achèvement et dont les fondations, au moins, sont achevées. Pour les immeubles dont les fondations ne sont pas achevées, l'obligation du fonds envers les acquéreurs se limite à la garantie de remboursement.

ARTICLE 7

Il est entendu par garantie de remboursement, l'engagement du fonds de rembourser aux acquéreurs les paiements effectués par eux et revêtant le caractère d'avances à la commande, versés au promoteur déchu au titre d'un contrat de vente sur plans.

ARTICLE 8

Le remboursement, par le fonds, des paiements effectués par l'acquéreur, entraîne désistement de ce dernier, au profit du fonds, de ses droits sur le bien immobilier, objet du contrat de vente sur plans.

ARTICLE 9

Il est entendu par garantie d'achèvement, l'engagement du fonds d'assurer la bonne fin des travaux de construction des immeubles ou fractions d'immeubles ayant fait l'objet de contrats de vente sur plans, aux frais et en lieu et place du promoteur déchu, dans la limite des versements effectués par les acquéreurs.

ARTICLE 10

En vue de l'achèvement des travaux, le fonds peut engager, au nom et pour le compte des acquéreurs, toutes actions administratives, techniques, financières et judiciaires et mettre en œuvre tous les moyens nécessaires pour, notamment :

- établir l'évaluation technique des travaux réalisés, les décomptes généraux et les bilans des versements effectués par les acquéreurs, qui restent engagés envers le fonds et/ou le promoteur repreneur pour le reliquat des versements à effectuer ;
- charger un autre promoteur immobilier de la poursuite des travaux ;
- faire substituer, dans les contrats de vente sur plans des acquéreurs, le promoteur repreneur en lieu et place du promoteur déchu ;
- engager toute action en vue de récupérer le trop perçu par le promoteur défaillant, le cas échéant, ainsi que les pénalités de retards qui seraient dues par le promoteur et les surcoûts engendrés par la reprise du projet. Les dispositions du présent article seront précisées, en tant que de besoin, par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

ARTICLE 11

Les modifications apportées aux contrats initiaux de vente sur plans, qui sont opérées par acte authentique, peuvent concerner, outre l'aménagement des délais de livraison, un réajustement du prix de vente initial, dans la limite du taux maximal cité à l'article 38 (alinéa 3) de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

ARTICLE 12

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

Fait à Alger, le 7 Chaâbane 1435 correspondant au 5 juin 2014.

Abdelmalek SELLAL.