

CHAPITRE VI

DES SANCTIONS

ARTICLE 63

Les infractions aux dispositions de la présente loi et des textes pris pour son application sont punies par des sanctions administratives et pénales prévues par le présent chapitre.

Section 1

Des sanctions administratives

ARTICLE 64

Le promoteur immobilier peut faire l'objet des sanctions administratives ci-après :

- la suspension provisoire de l'agrément pour une durée n'excédant pas six (6) mois :
 - *si le promoteur immobilier a failli à l'exécution partielle et injustifiée de ses engagements à l'égard des acquéreurs ;
 - *si le promoteur immobilier a fait preuve de non respect des règles de déontologie de la profession ;
 - *si le promoteur immobilier a failli à ses obligations telles que définies par les dispositions de la présente loi et les textes pris pour son application ;
- le retrait définitif de l'agrément est prononcé :
 - *si le promoteur immobilier ne remplit plus les conditions qui ont prévalu à l'obtention de l'agrément ;
 - *si le promoteur immobilier a volontairement méconnu de façon grave et répétée les obligations qui lui incombent ;
 - *si le promoteur immobilier a cessé son activité sans justifications et sans signalement préalable à l'autorité qui lui a délivré l'agrément ;
 - *si le promoteur immobilier a failli à ses engagements tels que convenus à l'égard de l'Etat, des acquéreurs et de ses partenaires ;
- le retrait de l'agrément est prononcé d'office :
 - *si le promoteur immobilier décède ;
 - *si le promoteur immobilier a fait l'objet d'une incapacité physique ou mentale l'empêchant d'honorer ses engagements,
 - *si le promoteur a fait l'objet d'une condamnation pour fraude fiscale ;

*si le promoteur a fait l'objet d'une liquidation judiciaire.

ARTICLE 65

Sans préjudice des autres voies de recours, telles que fixées par la législation et la réglementation en vigueur, les sanctions prononcées peuvent faire l'objet de recours que le promoteur immobilier peut introduire auprès du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

Les sanctions administratives telles que déterminées par les dispositions de l'article 64 ci-dessus sont prononcées suite à l'étude des dossiers par une commission créée auprès du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire.

Section 2

De la constatation des infractions

ARTICLE 66

Outre les officiers et les agents de la police judiciaire, les administrateurs, les ingénieurs, les architectes et les autres corps techniques relevant de l'administration de l'habitat et de l'urbanisme, dont la liste est fixée par voie réglementaire, sont habilités à constater les infractions aux dispositions de la présente loi.

ARTICLE 67

La constatation de l'infraction donne lieu à l'établissement d'un procès-verbal dans lequel l'agent légalement habilité relate les faits ainsi que les déclarations reçues.

ARTICLE 68

Le procès-verbal est signé par l'agent verbalisateur et par l'auteur de l'infraction.

En cas de refus de signature du contrevenant, le procès-verbal fait foi jusqu'à preuve du contraire.

Il est transmis dans les soixante-douze (72) heures à la juridiction compétente. Une copie du procès-verbal est transmise au wali territorialement compétent dans un délai n'excédant pas sept (7) jours à compter de la date de la constatation de l'infraction.

Section 3

Des sanctions pénales

ARTICLE 69

Tout engagement de travaux de restauration immobilière, de réhabilitation, de rénovation urbaine, de restructuration ou de confortement en violation des dispositions de l'article 6 de la présente loi expose son auteur à une amende de deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA.).

ARTICLE 70

Toute mise en vente de biens immobiliers dans le cadre d'un projet immobilier qui s'effectue en violation des dispositions des articles 27 à 29 de la présente loi expose son auteur à une peine d'emprisonnement de deux (2) mois à deux (2) ans et à une amende de deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA.).

ARTICLE 71

Tout promoteur qui exige, accepte un versement, un dépôt, une souscription, un effet de commerce avant la signature du contrat de vente sur plan ou du contrat de réservation est puni d'un emprisonnement de deux (2) mois à deux (2) ans et d'une amende de deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA.).

ARTICLE 72

Tout promoteur immobilier qui, préalablement à la délivrance de l'immeuble dans les délais prévus par le contrat de vente sur plan, ne signifie pas à l'acquéreur le règlement de copropriété prévu par les dispositions de l'article 61 de la présente loi, est puni d'une amende de deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA.).

ARTICLE 73

Tout promoteur immobilier qui enfreint les prescriptions prévues par l'article 33 relatif au délai de transfert de propriété est puni d'une amende de deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA.).

ARTICLE 74

Tout promoteur immobilier qui ne souscrit pas aux assurances et garanties prévues par les dispositions de l'article 55 de la présente loi est puni d'un emprisonnement de deux (2) mois à deux (2) ans et d'une amende de deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA).

ARTICLE 75

Quiconque, dans le cadre ou à l'occasion d'une opération de promotion immobilière, porte volontairement des indications inexactes et incomplètes dans les documents, actes et contrats auxquels elle donne lieu, est puni d'un emprisonnement d'un (1) mois à cinq (5) ans et d'une amende de deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA.), ou de l'une de ces deux (2) peines.

ARTICLE 76

Tout promoteur immobilier qui, dans le cadre d'un contrat de vente sur plan ou contrat de réservation, ne porte pas à la connaissance de l'acquéreur ou du réservataire les indications et renseignements prévus à l'article 30 de la présente loi, est puni d'une amende deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA.).

ARTICLE 77

Toute personne qui exerce la profession de promoteur immobilier sans agrément est punie conformément aux dispositions de l'article 243 de l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal.

Lorsque l'exercice illégal, tel que prévu ci-dessus, entraîne une escroquerie, il est fait application des dispositions de l'article 372 de l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal.

ARTICLE 78

En cas de récidive aux infractions prévues à la présente section, les peines sont portées au double.