

**Décret exécutif n° 14-180 du 7 Chaâbane 1435 correspondant au 5 juin 2014  
Modifiant et complétant le décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant  
au 3 novembre 1997 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle  
de la 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 le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993, notamment son article 131 ;
- 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 ;
- thania 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 portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière ;
- Vu le décret exécutif n° 13-386 du 15 Moharram 1435 correspondant au 19 novembre 2013 fixant la composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier ;

**Après approbation du Président de la République ;**

**Décrète :**

**ARTICLE 1**

Le présent décret a pour objet de modifier et de compléter le décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, conformément aux dispositions des articles 54, 55 et 56 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

## **ARTICLE 2**

Les dispositions de l'article 3 du décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, sont modifiées et complétées comme suit :

« Art. 3. - Le fonds a pour objet :

- de mettre en place et de gérer les garanties à la souscription desquelles sont tenus les promoteurs immobiliers, notamment celles relatives :
  - \* au remboursement des paiements effectués par les acquéreurs sous forme d'avances à la commande, au titre des contrats de vente sur plans ;
  - \* à l'achèvement des travaux ;
  - \* à la couverture la plus large de leurs engagements professionnels et techniques, selon des modalités fixées par arrêté conjoint des ministres chargés de l'habitat et des finances ;
- de se subroger aux acquéreurs, en cas de retrait de l'agrément du promoteur immobilier et de poursuivre l'achèvement des constructions, par l'engagement d'un autre promoteur, aux frais et en lieu et place du promoteur déchu, dans la limite des fonds versés ;
- de gérer l'affiliation des promoteurs agréés et inscrits au tableau national des promoteurs immobiliers ;
- d'assurer le suivi et la gestion des comptes abritant les avances versées par les réservataires ;
- d'effectuer toutes opérations commerciales, financières et immobilières en relation avec son objet ;
- de créer toute filiale et prendre toutes participations, en relation avec son champ d'activité ;
- de réaliser toutes études et diffuser toutes informations et publications spécialisées, visant à favoriser le développement de la promotion immobilière.

Le fonds peut être chargé d'activités complémentaires, conformément aux dispositions de l'article 56 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisé, sur la base d'un cahier des charges, approuvé par arrêté conjoint du ministre chargé de l'habitat et du ministre chargé des finances.

Outre les compensations financières de l'Etat au titre des sujétions de service public mises à la charge du fonds ainsi que les activités et obligations complémentaires prévues à l'alinéa précédent, ce cahier des charges fixera les modalités de suivi des comptes abritant les avances des réservataires ayant souscrit un contrat de réservation au sens des dispositions de l'article 27 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée ».

### **ARTICLE 3**

Les dispositions de l'article 4 du décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, sont modifiées et complétées comme suit ::

« Art. 4. - Doit s'affilier au fonds tout promoteur immobilier agréé et inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers.

L'affiliation confère au promoteur immobilier la qualité de mutualiste.

Le défaut de souscription au règlement intérieur ou de paiement des cotisations et des autres versements obligatoires dus par le promoteur, entraîne la suspension de son affiliation et son exclusion de l'assemblée générale du fonds et de ses organes statutaires ».

### **ARTICLE 4**

Les dispositions de l'article 6 du décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, sont modifiées comme suit :

« Art. 6. - Les conditions et modalités d'affiliation, d'octroi des garanties exigibles des promoteurs et leurs montants, ainsi que de gestion des comptes abritant les avances des réservataires, sont définies par le règlement intérieur du fonds approuvé par arrêté du ministre chargé de l'habitat ».

### **ARTICLE 5**

Les dispositions de l'article 21 du décret exécutif n° 97- 406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, sont modifiées et complétées comme suit :

« Art. 21. — Ne peuvent siéger au comité de garantie pour l'examen d'une demande de garantie :

- les parents et alliés de promoteurs immobiliers, au quatrième degré inclusivement, pour les opérations concernées par l'ordre du jour ;
- les personnes ou conjoints de personnes qui reçoivent des promoteurs immobiliers un salaire ou une rémunération en raison d'une quelconque activité ;
- les promoteurs immobiliers, les administrateurs, les membres du directoire et du conseil de surveillance, ou les conjoints, ascendants et descendants des administrateurs, des membres du directoire et du conseil de surveillance de sociétés de promotion immobilière ».

## **ARTICLE 6**

Les dispositions de l'article 22 du décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, sont modifiées comme suit :

« Art. 22. — Tout promoteur immobilier non satisfait de la décision du comité de garantie, a la faculté de présenter de nouveau sa demande devant ce même comité, en y adjoignant toutes informations ou éléments complémentaires susceptibles de modifier la décision prise par ledit comité.

En cas de maintien par le comité de garantie, de sa décision initiale, le promoteur immobilier peut introduire un recours auprès de la commission de recours évoquée à l'article 22 bis ci-après ».

## **ARTICLE 7**

Il est inséré dans le décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, un article 22 bis, rédigé comme suit :

« Art. 22 bis. — Il est institué une commission de recours composée de cinq (5) membres, désignés ci-après :

- le représentant du ministre chargé de l'habitat ;
- le président du bureau de l'assemblée générale du fonds ou son représentant ;
- le président du conseil d'administration du fonds ou son représentant ;
- le président du conseil de déontologie du fonds ou son représentant ;

- le directeur général du fonds ou son représentant.

La commission de recours est présidée par le représentant du ministre chargé de l'habitat.

Les décisions de la commission de recours sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante ».

## **ARTICLE 8**

Les dispositions de l'article 23 du décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, sont modifiées et complétées comme suit :

Art. 23. — L'assemblée générale prévue à l'article 8 ci-dessus, est composée de tous les promoteurs immobiliers affiliés au sens de l'article 4 ci-dessus. Elle élit parmi ses membres :

- le bureau de l'assemblée générale ;
- le conseil de déontologie ;
- le conseil de discipline ;
- les représentants au conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier.

Elle élabore et adopte son règlement intérieur, qui doit être en conformité avec le règlement intérieur du fonds visé à l'article 6 ci-dessus.

L'assemblée générale se réunit, au moins, une fois par an, en session ordinaire. Elle peut se réunir en session extraordinaire, sur proposition du président du bureau ou d'au moins les deux tiers (2/3) de ses membres. Les règles régissant les rapports entre l'assemblée générale et les organes de gestion et d'administration, sont fixées par le règlement intérieur du fonds visé à l'article 6 ci-dessus ».

## **ARTICLE 9**

Il est inséré dans le décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé, un article 24 bis, rédigé comme suit :

« Art. 24 bis. — Le bureau de l'assemblée générale est composé de cinq (5) membres :

- le président ;
- trois vice-présidents ;
- un rapporteur.

Les membres du bureau de l'assemblée générale sont élus pour une période de trois (3) ans, renouvelable une seule fois. Ils ne peuvent être éligibles de nouveau qu'après une durée égale à un mandat électif.

Le directeur général du fonds participe aux travaux du bureau de l'assemblée générale avec voix consultative.

Les décisions du bureau de l'assemblée générale sont prises à la majorité simple. En cas d'égalité des voix, celle du président est prépondérante.

Le bureau de l'assemblée générale se réunit, au siège du fonds sur convocation de son président, au plus quatre (4) fois par an, pour examiner, avant leur soumission à l'assemblée générale :

- le rapport d'activité annuel du fonds ;
- les candidatures de commissaire aux comptes ;
- les conclusions des travaux des différents organes issus de l'assemblée générale, notamment le conseil de déontologie et le conseil de discipline ;
- les candidatures au renouvellement du conseil d'administration.

Le secrétariat du bureau de l'assemblée générale est assuré par la direction du fonds ».

## **ARTICLE 10**

Il est inséré dans le décret exécutif n° 97- 406 du 2 Rajab 1418 correspondant 3 novembre 1997, susvisé, un article 24 ter, rédigé comme suit :  
« Art. 24 ter. — Le conseil de déontologie est un organe permanent de l'assemblée générale.

Placé sous l'autorité du bureau de l'assemblée générale, le conseil de déontologie est composé de huit (8) membres élus par l'assemblée générale. Le conseil de déontologie se prononce sur les éventuels différends et litiges opposant :

- la direction du fonds, les affiliés et ayant trait à la profession, en dehors des aspects financiers, lesquels ne sont pas de son ressort ;

- les promoteurs immobiliers et leurs clients ainsi que les promoteurs immobiliers entre eux.

Le conseil de déontologie donne un avis, avant leur examen par le bureau de l'assemblée générale, sur les candidatures aux conseils d'administration et de discipline, ainsi que sur les mesures à caractère disciplinaire concernant les affiliés.

Le conseil de déontologie veille, par tous moyens de droit, à assurer la bonne renommée et l'essor de la profession. A ce titre, il formule tous avis, propositions et mesures tendant à préserver l'intégrité et l'image de la profession, à favoriser le développement de la promotion immobilière et à améliorer les règles de gestion et de fonctionnement du fonds. Le mandat des membres du conseil de déontologie est de cinq (5) années consécutives. Ils ne peuvent être éligibles de nouveau qu'après une durée égale à un mandat électif ».

#### **ARTICLE 11**

Les dispositions des articles 5, 7, 28, 29 et 30 du décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant 3 novembre 1997, susvisé, sont abrogées.

#### **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.