

**MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE**

**FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE  
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE**

مجلس التعاون في الترقية العقارية  
F.G.C.M.P.I

**RECUEIL DE TEXTES  
RELATIFS A LA PROMOTION IMMOBILIERE**

الوزارة من الإسكان والبيئة  
فوندي ضمان و كافيون  
من الإسكان

**Edition : Octobre 2014**



## **PREAMBULE**



**Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière est heureux de vous présenter ce recueil qui comporte la loi de 2011 régissant l'activité de promotion immobilière et les textes pris pour son application, à octobre 2014.**

**Ce document comporte également des informations et des canevas qui peuvent être utiles aussi bien aux promoteurs affiliés au Fonds qu'aux personnes physiques ou morales qui souhaitent le devenir, ainsi qu'aux citoyens, professionnels et organismes concernés et/ou intéressés par la promotion immobilière.**

**La présente édition a été établie pour servir de support documentaire aux journées d'études que le FGCMPI organise en vue d'informer et d'explicitier le contenu des textes fondamentaux qui régissent la promotion immobilière, notamment ceux qui ont une relation directe avec l'activité du Fonds.**

**Notre souhait est que ce fascicule soit utile et qu'il contribue à développer et à conforter cette importante branche d'activité qu'est la PROMOTION IMMOBILIERE.**

**Fait à Alger, en Octobre 2014.**

## S O M M A I R E

- LOI N° 11-04 DU 14 RABIE EL AOUEL 1432 CORRESPONDANT AU 17 FEVRIER 2011 FIXANT LES REGLES REGISSANT L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE .....6
- DECRET EXECUTIF N° 12-84 DU 27 RABIE EL AOUEL 1433 CORRESPONDANT AU 20 FEVRIER 2012, FIXANT LES MODALITES D'OCTROI DE L'AGREMENT POUR L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER AINSI QUE LES MODALITES DE LA TENUE DU TABLEAU NATIONAL DES PROMOTEURS IMMOBILIERS, MODIFIE PAR LE DECRET EXECUTIF N° 13-96 DU 13 RABIE EL AOUEL 1434 CORRESPONDANT AU 26 FEVRIER 2013.....19
- DECRET EXECUTIF N° 12-85 DU 27 RABIE EL AOUEL 1433 CORRESPONDANT AU 20 FEVRIER 2012 PORTANT CAHIER DES CHARGES-TYPE FIXANT LES ENGAGEMENTS ET RESPONSABILITES PROFESSIONNELS DU PROMOTEUR IMMOBILIER.....24  
*CAHIER DES CHARGES-TYPE FIXANT LES ENGAGEMENTS ET RESPONSABILITES PROFESSIONNELS DU PROMOTEUR IMMOBILIER.....25*
- DECRET EXECUTIF N° 13-386 DU 15 MOHARRAM 1435 CORRESPONDANT AU 19 NOVEMBRE 2013 FIXANT LA COMPOSITION, L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SUPERIEUR DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER. ....28
- DECRET EXECUTIF N° 13-431 DU 15 SAFAR 1435 CORRESPONDANT AU 18 DECEMBRE 2013 DEFINISSANT LES MODELES-TYPES DES CONTRATS DE RESERVATION 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'ECHEANCE DE LA PENALITE DE RETARD AINSI QUE LES MODALITES DE SON PAIEMENT.....31  
*MODELE-TYPE DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS.....33*  
*MODELE-TYPE DE CONTRAT DE RESERVATION.....38*
- DECRET EXECUTIF N° 14-99 DU 02 JOUMADA EL OULA 1435 CORRESPONDANT AU 04 MARS 2014 FIXANT LE MODELE DE REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE. ....41  
*MODELE DE REGLEMENT DE COPROPRIETE.....43*  
*APPLICABLE EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE.....43*
- DECRET EXECUTIF N° 97- 406 DU 2 RAJAB 1418 CORRESPONDANT AU 03 NOVEMBRE 1997 PORTANT CREATION DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE, MODIFIE ET COMPLETE PAR LE DECRET EXECUTIF N° 14-180 DU 7 CHAABANE 1435 CORRESPONDANT AU 05 JUIN 2014.....59
- DECRET EXECUTIF N° 14-181 DU 07 CHAABANE 1435 CORRESPONDANT AU 05 JUIN 2014 FIXANT LES CONDITIONS ET MODALITES DE SUBROGATION DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE, AUX ACQUEREURS DE BIENS IMMOBILIERS COUVERTS PAR UNE GARANTIE DE PROMOTION IMMOBILIERE. ....65

•	DECRET EXECUTIF N° 14-182 DU 07 CHAABANE 1435 CORRESPONDANT AU 05 JUIN 2014 FIXANT LES CONDITIONS ET MODALITES DE PAIEMENT, PAR LES PROMOTEURS IMMOBILIERS, DES COTISATIONS ET AUTRES VERSEMENTS OBLIGATOIRES PREVUS PAR LE REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE. ....	68
•	ARRETE INTERMINISTERIEL N° 05 DU 06 DECEMBRE 2012 RELATIF A LA JUSTIFICATION DES RESSOURCES FINANCIERES SUFFISANTES POUR L'ACCES A LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER.....	70
•	ARRETE MINISTERIEL DU 09 JANVIER 2013 FIXANT LE MODELE D'AGREMENT ET D'ATTESTATION D'INSCRIPTION DU PROMOTEUR IMMOBILIER .....	72
	<i>MODELES D'AGREMENT ET D'ATTESTATION D'INSCRIPTION DU PROMOTEUR IMMOBILIER</i>	<i>73</i>
	<b>INFORMATIONS ET DOCUMENTS UTILES .....</b>	<b>75</b>
•	1 – COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AGREMENT.....	76
•	2 – FORMULAIRE DE DEMANDE D'AGREMENT POUR PERSONNE MORALE. ....	78
•	3 – FORMULAIRE DE DEMANDE D'AGREMENT POUR PERSONNE PHYSIQUE.....	80
•	4 – FICHE DE RENSEIGNEMENTS POUR L'INSCRIPTION AU T.N.P.I.....	81
•	5 – FORMULAIRE DE DEMANDE D'AFFILIATION DE PROMOTEUR IMMOBILIER .....	83
•	6 – BAREME D'AFFILIATION ET DES COTISATIONS AU F.G.C.M.P.I.....	85
•	7 – DEMANDE DE GARANTIE.....	86
•	8 – DEMANDE D'AVENANT .....	91
•	9 – POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" .....	95
•	10 – ETAT TRIMESTRIEL D'AVANCEMENT DE PROJET .....	98
•	11 – MODELE DE PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION.....	100
•	12 – DEMANDE D'ATTESTATION D'ENGAGEMENT.....	103
•	13 – ATTESTATION D'ENGAGEMENT .....	104
•	14 – ACTE DE SUBROGATION.....	105
•	LE F.G.C.M.P.I. EN QUELQUES CHIFFRES.....	106
•	POUR CONTACTER LE F.G.C.M.P.I.....	107

**LOI N° 11-04 DU 14 RABIE EL AOUEL 1432 CORRESPONDANT AU 17 FEVRIER 2011  
FIXANT LES REGLES REGISSANT L'ACTIVITE DE PROMOTION IMMOBILIERE.**

Le Président de la République,

- Vu la Constitution, notamment ses articles 120, 122 et 126 ;
- Vu l'ordonnance n° 66-155 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code de procédure pénale ;
- Vu l'ordonnance n° 66-156 du 8 juin 1966, modifiée et complétée, portant code pénal ;
- Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil ;
- Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;
- Vu l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière ;
- Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990, complétée, relative à la commune ;
- Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990, complétée, relative à la wilaya ;
- Vu la loi n° 90-22 du 18 août 1990, modifiée et complétée, relative au registre de commerce ;
- Vu la loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 relative à l'orientation foncière ;
- Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- Vu la loi n° 91-11 du 27 avril 1991, modifiée et complétée, fixant les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu le décret législatif n° 93-01 du 9 Rajab 1413 correspondant au 19 janvier 1993, modifié, portant loi de finances pour 1993 ;
- Vu le décret législatif n° 93-03 du 1<sup>er</sup> mars 1993, modifié et complété relatif à l'activité immobilière ;
- Vu le décret législatif n° 94-07 du 7 Dhou El Hidja 1414 correspondant au 18 mai 1994, modifié, relatif aux conditions de la production architecturale et à l'exercice de la profession d'architecte ;
- 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° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998 relative à la protection du patrimoine culturel ;
- Vu la loi n° 01-20 du 27 Ramadhan 1422 correspondant au 12 décembre 2001 relative à l'aménagement et au développement durable du territoire ;
- Vu la loi n° 03-10 du 19 Joumada El Oula 1424 correspondant au 19 juillet 2003 relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable ;
- Vu l'ordonnance n° 03-12 du 27 Joumada Ethania 1424 correspondant au 26 août 2003 relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes ;
- Vu la loi n° 04-02 du 5 Joumada El Oula 1425 correspondant au 23 juillet 2004, modifiée et complétée, fixant les règles applicables aux pratiques commerciales ;
- Vu la loi n° 04-08 du 27 Joumada Ethania 1425 correspondant au 14 août 2004, modifiée et complétée, relative aux conditions d'exercice des activités commerciales ;
- Vu la loi n° 04-20 du 13 Dhou El Kaada 1425 correspondant au 25 décembre 2004 relative à la prévention des risques majeurs et à la gestion

- des catastrophes dans le cadre du développement durable ;
- Vu la loi n° 06-02 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession de notaire ;
  - Vu la loi n° 06-03 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession d'huissier de justice ;
  - Vu la loi n° 06-06 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant loi d'orientation de la ville ;
  - Vu la loi n° 07-02 du 9 Safar 1428 correspondant au 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière ;
  - Vu l'ordonnance n° 08-04 du Aouel Ramadhan 1429 correspondant au 1er septembre 2008 fixant les conditions et modalités de concession des terrains relevant du domaine privé de l'Etat destinés à la réalisation de projets d'investissement ;
  - Vu la loi n° 08-09 du 18 Safar 1429 correspondant au 25 février 2008 portant code de procédure civile et administrative ;
  - Vu la loi n° 08-15 du 17 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;

Après avis du Conseil d'Etat,

Après adoption par le Parlement,

Promulgue la loi dont la teneur suit :

**Article 1<sup>er</sup>** – La présente loi a pour objet de fixer les règles régissant l'activité de promotion immobilière.

**Art. 2** – Dans le cadre des objectifs de la politique nationale de développement des activités de promotion immobilière, la présente loi a pour objectifs :

- la définition des conditions auxquelles doivent satisfaire les projets relatifs à l'activité de promotion immobilière ;
- l'amélioration et le renforcement des activités de promotion immobilière ;
- la définition d'un statut au promoteur immobilier, et la fixation du contenu des rapports entre le promoteur et l'acquéreur ;
- l'institution d'avantages et d'aides spécifiques aux projets de promotion immobilière.

## CHAPITRE I DES DISPOSITIONS GENERALES

### Section 1 Des définitions

**Art. 3** – Il est entendu au sens de la présente loi par :

- construction : toute opération d'édification d'un bâtiment et/ou d'un ensemble de bâtiments à usage d'habitation, de commerce et d'artisanat ou professionnel ;
- aménagement : toute opération de réalisation et/ou de mise à niveau des réseaux de viabilité y compris le traitement des espaces communs extérieurs ;
- réfection : la remise en état ou la réparation des parties d'une construction ; elle concerne les corps d'état secondaires ;
- restauration immobilière : toute opération permettant la mise en valeur d'immeubles ou groupe d'immeubles présentant un intérêt architectural ou historique, sans préjudice des dispositions contenues dans la loi n° 98-04 du 20 Safar 1419 correspondant au 15 juin 1998, susvisée ;
- rénovation urbaine : toute opération physique qui, sans modifier le caractère principal d'un quartier, constitue une intervention profonde sur le tissu urbain existant pouvant comporter la destruction d'immeubles vétustes et, le cas

échéant, la reconstruction, sur le même site, d'immeubles neufs ;

- **réhabilitation** : toute opération qui consiste en l'intervention sur un immeuble ou un groupe d'immeubles en vue de leur restituer leurs aspects initiaux et d'améliorer le confort et l'usage des équipements d'exploitation ;
- **restructuration** : elle peut être totale ou partielle, elle concerne aussi bien les réseaux de viabilité que les immeubles ou groupes d'immeubles. Elle peut comporter une destruction partielle d'îlots et une modification des caractéristiques du quartier par des transferts d'activités de toute nature et la désaffectation des bâtiments en vue d'une autre utilisation ;
- **confortement** : toute opération qui consiste à redonner à un immeuble sa solidité ou à adapter celle-ci à de nouvelles exigences réglementaires ;
- **projet immobilier** : l'ensemble des activités relatives à la construction, l'aménagement, la réfection, la restauration, la rénovation, la réhabilitation, la restructuration et le confortement de constructions destinées à la vente et/ou à la location y compris l'aménagement de terrains destinés à recevoir des constructions ;
- **promotion immobilière** : l'ensemble des opérations de mobilisation de ressources foncières et financières ainsi que le management de projets immobiliers ;
- **terrain à bâtir** : assiette foncière disposant de droits à construire et dotée des équipements nécessaires à sa viabilité ;
- **achèvement des travaux** : la levée des réserves émises lors de la réception provisoire des travaux et la réparation des vices de construction constatés avant la réception définitive du projet immobilier ;
- **entrepreneur** : toute personne physique ou morale inscrite au registre de commerce au titre de l'activité de travaux de bâtiment en qualité d'ar-

tisan ou d'entreprise disposant de qualifications professionnelles ;

- **promoteur immobilier** : est promoteur immobilier, au sens de la présente loi, toute personne physique ou morale initiant la réalisation de nouveaux projets, la restauration, la réhabilitation, la rénovation, la restructuration, ou le confortement de constructions nécessitant l'une de ces interventions ou l'aménagement et l'habilitation de réseaux, en vue de les vendre ou de les louer ;
- **réception provisoire** : un procès-verbal élaboré et signé par le promoteur immobilier et l'entrepreneur à la fin des travaux.

## Section 2

### Des principes généraux

**Art. 4** – Les promoteurs immobiliers agréés et immatriculés au registre de commerce sont autorisés à initier des projets immobiliers.

Nul ne peut se prétendre de la qualité de promoteur immobilier ni exercer cette activité s'il n'est pas titulaire d'un agrément et n'est pas inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers dans les conditions et modalités définies par la présente loi.

**Art. 5** – En matière de conception, d'aménagement et de construction, l'activité de promotion immobilière est régie par les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction fixées par la législation en vigueur ainsi que celles fixées par la présente loi.

Aucun projet immobilier ne peut être érigé en contradiction avec le contenu des plans d'aménagement et d'urbanisme dûment approuvés.

**Art. 6** – Toute opération de restauration immobilière, de réhabilitation, de rénovation urbaine, de restructuration ou de confortement est soumise à une autorisation administrative préalable.

Tout engagement de travaux susvisés, sans l'obtention de l'autorisation administrative visée à l'alinéa ci-dessus, est interdit.

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

**Art. 7** – Sont exclues du champ d'application de la présente loi toutes les opérations portées aux édifices classés monuments historiques et ceux qui sont situés dans les limites des sites sauvegardés qui demeurent régies par la législation spécifique en la matière.

**Art. 8** – Toute opération de rénovation urbaine doit viser l'esthétique du cadre bâti, l'amélioration du confort des utilisateurs et permettre sa mise en conformité aux normes urbanistiques en vigueur.

**Art. 9** – La restauration immobilière, la rénovation urbaine, la réhabilitation, la restructuration ainsi que le confortement doivent être réalisés dans le respect des plans approuvés par les autorités habilitées.

**Art. 10** – La conception du ou des bâtiments faisant l'objet d'extension d'un projet immobilier existant doit prendre en compte l'harmonie architecturale et urbanistique ainsi que le cadre esthétique par rapport à l'ensemble immobilier d'origine.

**Art. 11** – Ne peuvent être érigés que les projets immobiliers conformes aux plans d'urbanisme et disposant des actes et des autorisations préalables et requises par la législation et la réglementation en vigueur et notamment ceux :

- qui sont situés dans les limites compatibles avec les objectifs de sauvegarde des équilibres écologiques lorsqu'ils sont situés sur des sites naturels, des sites archéologiques, des parcs naturels et leurs abords ;

- qui respectent l'économie urbaine lorsqu'ils sont situés à l'intérieur des parties urbanisées des villes.

**Art. 12** – Les projets immobiliers conçus pour la vente ou la location doivent être initiés par des professionnels disposant d'un savoir-faire en la matière et de capacités financières suffisantes.

**Art. 13** – En fonction de leur vocation et/ou de leur destination, les projets immobiliers peuvent être déclarés d'intérêt public.

Dans ce cas, les projets peuvent bénéficier de l'aide de l'Etat.

## CHAPITRE II DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER

### Section 1

#### De l'activité de la promotion immobilière

**Art. 14** - L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des opérations concourant à la réalisation de projets immobiliers destinés à la vente, la location ou la satisfaction de besoins propres.

Les projets immobiliers concernés peuvent porter sur des locaux à usage d'habitation ou professionnel et accessoirement des locaux à usage artisanal ou commercial.

**Art. 15** - Le domaine de l'activité de promotion immobilière couvre les opérations suivantes :

- la réalisation des programmes de logements, de bureaux et des équipements collectifs d'accompagnement nécessaires à leur fonctionnement ;
- l'acquisition et l'aménagement de terrains en vue de servir à la construction ;
- la rénovation, la réhabilitation, la restructuration, la restauration et le confortement de constructions.

**Art. 16** – Toute personne physique ou morale initiant un projet immobilier conçu pour la vente ou la location est tenue de recourir aux services d'un entrepreneur dûment qualifié selon l'importance du projet immobilier. La relation entre les deux parties est établie par contrat d'entreprise conclu après l'obtention des actes d'urbanisme requis.

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

## Section 2

### De la profession de promoteur immobilier

**Art. 17** – Le promoteur immobilier assure la responsabilité de la coordination de l'ensemble des opérations se rapportant aux études, à la recherche et la mobilisation de financements ainsi que l'exécution des travaux de réalisation du projet immobilier.

Il est également tenu de la gestion de son projet conformément aux dispositions du chapitre V de la présente loi.

**Art. 18** – Est considéré promoteur immobilier, dans l'ensemble des droits et obligations, le promoteur d'assiettes foncières destinées à la construction et/ou à la rénovation urbanistique en vue de leur vente.

**Art. 19** – Toute personne physique ou morale habilitée à entreprendre des actes de commerce peut exercer l'activité de promotion immobilière, objet des articles 3 et 18 ci-dessus, conformément à la législation en vigueur et dans les conditions définies par la présente loi.

**Art. 20** – Ne peuvent être promoteurs immobiliers, créer ou participer, en droit ou en fait, directement ou par personne interposée, à l'initiation de projets immobiliers régis par la présente loi, les personnes ayant été sanctionnées pour l'une des infractions ci-après :

- faux et usage de faux en écriture privée, de commerce ou de banque ;
- vol, recel, abus de confiance, banqueroute, extorsion de fonds, valeurs ou signatures ;
- escroquerie et émission de chèque sans provision ;
- corruption de fonctionnaires publics ;
- faux témoignage, faux serment et fraude fiscale ;
- délits prévus par les dispositions législatives sur les sociétés commerciales.

La même interdiction est encourue par les membres radiés disciplinairement et à titre définitif pour manquement à la probité des professions constituées en ordre.

**Art. 21** - Outre les dispositions prévues à l'article 20 ci-dessus, le promoteur immobilier qui sollicite un agrément doit jouir de ses droits civiques. Les modalités d'agrément sont fixées par voie réglementaire.

**Art. 22** – Le promoteur immobilier ne peut ni céder ni transmettre son agrément. Toute modification de la forme, la dénomination ou la raison sociale au cours de ses activités ainsi que le changement du gérant entraînent de plein droit la caducité de l'agrément et implique l'obligation de son renouvellement selon les mêmes formes et conditions requises pour son obtention.

**Art. 23** – L'octroi d'un agrément à un promoteur immobilier implique son inscription au tableau national des promoteurs immobiliers et vaut autorisation d'exercice de la profession sous réserve de l'accomplissement des autres formalités administratives et fiscales requises pour son obtention.

Le tableau national est tenu par le ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

Les modalités de la tenue du tableau national sont définies par voie réglementaire.

**Section 3**  
**Du conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier**

**Art. 24** – Il est institué un conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier chargé, notamment :

- de proposer toutes mesures susceptibles de renforcer l'exercice de l'activité de promotion immobilière ;
- de veiller au respect des règles de déontologie dans l'exercice de la profession de promoteur immobilier ;
- d'émettre un avis sur toute question relative à la profession sur sa propre initiative et/ou à la demande des pouvoirs publics.

La composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier sont fixés par voie réglementaire.

**CHAPITRE III**  
**DE LA VENTE DE BIENS IMMOBILIERS ET DE L'OBLIGATION DE GARANTIE**

**Section I**  
**Des modes de vente**

**Art. 25** – La mise en vente, par un promoteur immobilier, d'un bien immobilier construit ou d'un immeuble ou fraction d'immeuble à construire ou en cours de construction doit faire l'objet d'un contrat dûment établi en la forme authentique conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur et celles de la présente loi.

**Art. 26** – Le contrat de vente d'un bien immobilier construit est tout contrat officiel par lequel le promoteur immobilier, contre règlement du prix par l'acquéreur, transfère à ce dernier la propriété pleine et entière du bien construit objet de la transaction.

Outre le consentement des deux parties sur la chose vendue et le prix de vente convenu, le bien immobilier doit, sous peine de nullité du contrat, répondre aux exigences techniques et fonctionnelles requises en matière d'habitabilité et de viabilité des locaux à usage d'habitation, professionnel, de commerce ou d'artisanat.

La prise de possession et le certificat de conformité n'ont cependant pas l'effet exonérateur de la responsabilité décennale encourue par le promoteur immobilier, ni la garantie de parfait achèvement des travaux de réalisation à laquelle est tenu le promoteur immobilier pendant un délai d'un (1) an.

**Art. 27** – Le contrat de réservation est le contrat par lequel un promoteur immobilier s'engage à livrer au réservataire, à son achèvement, un bien immobilier à construire ou en cours de construction, en contrepartie du versement par le réservataire d'une avance.

Le montant de l'avance versée par le réservataire est abrité dans un compte ouvert au nom du réservataire auprès de l'organisme de garantie des opérations de promotion immobilière prévu à l'article 56 de la présente loi.

Le modèle de contrat de réservation est défini par voie réglementaire.

**Art. 28** – Le contrat de vente sur plans d'un immeuble ou fraction d'immeuble à construire ou en cours de construction est le contrat qui emporte et consacre le transfert, au souscripteur, des droits sur le sol et de la propriété des constructions au fur et à mesure de leur réalisation par le promoteur immobilier ; en contrepartie le souscripteur est tenu d'en payer le prix au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le modèle de contrat de vente sur plan est défini par voie réglementaire.

**Art. 29** – Le contrat de vente sur plan et le contrat de réservation portant sur un bien immobilier à

construire ou en cours de construction ne peuvent être conclus que par un promoteur immobilier, tel que défini aux articles 4 (alinéa 2), 18, 19, 20 et 21 de la présente loi.

**Art. 30** – Le contrat de réservation et le contrat de vente sur plan visés respectivement aux articles 27 et 28 ci-dessus doivent comporter l'origine de la propriété du terrain, le numéro du titre foncier, s'il y a lieu, et les références du permis de lotir, du certificat d'aménagement et de viabilité ainsi que la date et le numéro du permis de construire.

**Art. 31** – Le transfert de propriété d'un bien immobilier objet d'un contrat de réservation a lieu à la date du paiement du prix définitif du bien immobilier réservé. Le contrat de vente doit être établi par-devant notaire, conformément à la législation en vigueur.

**Art. 32** – La rupture du contrat de réservation peut intervenir à tout moment au cours de la réalisation du projet immobilier :

- à la demande de l'une des parties avec l'acceptation de l'autre ;
- à la demande du réservataire, auquel cas le promoteur immobilier bénéficie d'une retenue à hauteur de quinze pour cent (15%) du montant de l'avance versée ;
- à la demande du promoteur, en cas de non-respect, par le réservataire, de ses engagements et après deux (2) mises en demeure notifiées par huissier de justice, d'une durée d'un mois chacune, en l'absence d'une réponse.

**Art. 33** – Trois (3) mois au plus tard après la réception provisoire de tout ou partie de l'immeuble, le promoteur immobilier est tenu de faire établir par-devant notaire, en contrepartie du paiement intégral du prix de cession par le réservataire, l'acte de vente de l'immeuble ou fraction d'immeuble réservée.

**Art. 34** – Le contrat de vente sur plan est établi en la forme authentique et est soumis aux formalités

légales d'enregistrement et de publicité. Il porte à la fois sur la construction et sur le terrain sur lequel l'ouvrage est édifié.

Le contrat de vente sur plan visé à l'alinéa ci-dessus est complété par un procès-verbal dressé contradictoirement, en la même étude notariale, pour constater la prise de possession effective par le souscripteur et la livraison de l'immeuble achevé par le promoteur immobilier en conformité avec les engagements contractuels.

**Art. 35** – Hormis le contrat de réservation prévu par la présente loi, tout contrat ayant pour objet le transfert de propriété d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble à usage d'habitation ou à usage professionnel, et comportant l'obligation pour le souscripteur d'effectuer des versements ou des dépôts de fonds avant l'achèvement de la construction, doit, à peine de nullité, revêtir la forme d'un contrat de vente sur plan.

**Art. 36** – Le contrat de vente sur plan, prévu à l'article 28 ci-dessus, ne peut être conclu lorsque le promoteur immobilier a fait état de prêts destinés au financement de la construction.

**Art. 37** – Le contrat de vente sur plan doit, sous peine de nullité, indiquer la composante du prix de vente et l'échéancier de paiement par rapport à l'avancement des travaux.

Il doit, lorsque le fractionnement du paiement du prix est retenu, en indiquer les modalités.

**Art. 38** – Dans les contrats de vente sur plan, le paiement du prix est modulé sur l'état d'avancement des travaux de réalisation dans les limites fixées par voie réglementaire.

Il doit également mentionner si le prix est révisable ou non et, dans l'affirmative, les modalités de sa révision.

La formule de révision des prix doit prendre pour base les éléments de variation du coût de revient et s'appuyer sur l'évolution des indices officiels

des prix, des matériaux, des matériels et de la main-d'œuvre, et sauf cas de circonstances imprévisibles, incontournables et exceptionnelles susceptibles de provoquer la rupture de l'équilibre économique du projet, le montant de la révision du prix ne saurait excéder, au maximum vingt pour cent (20%) du prix initialement prévu.

Dans tous les cas, les variations de prix doivent être justifiées.

Il doit, en outre, comporter, en annexe ou par référence à des documents déposés chez le notaire, les indications utiles relatives à la consistance et aux caractéristiques techniques du bien immobilier.

Le modèle de règlement de copropriété est obligatoirement remis à chaque acquéreur lors de la signature du contrat.

Le modèle de règlement de copropriété est défini par voie réglementaire.

**Art. 39** – Dans le cas d'un contrat de vente sur plan, la prise de possession de l'immeuble ou de la fraction de l'immeuble par l'acquéreur ne peut avoir lieu qu'après délivrance du certificat de conformité prévu par la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990 et la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008, susvisées.

**Art. 40** - La vente de terrains à bâtir par un promoteur d'assiettes foncières consacrées à la construction doit faire l'objet d'un contrat dûment établi sous forme authentique, conformément aux dispositions législatives en vigueur et à celles de la présente loi. Ce contrat doit être établi par référence à l'acte d'urbanisme faisant ressortir les droits à construire sur l'assiette foncière objet de la transaction.

**Art. 41** – Le promoteur immobilier s'engage à garantir l'information de son projet immobilier aux endroits destinés à la publicité au sein de la commune territorialement compétente, et ce, avant la mise en vente.

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

## Section 2

### Des obligations du promoteur

**Art. 42** – Le promoteur immobilier ne peut exiger, ni accepter un quelconque versement ou dépôt, ou souscription ou acceptation d'effets de commerce, sous quelque forme que ce soit, avant la signature du contrat de vente sur plan ni avant la date à laquelle la créance est exigible.

La signature visée à l'alinéa ci-dessus est subordonnée à la souscription au préalable d'une garantie telle que prévue à l'article 55 ci-dessous.

**Art. 43** – Tout retard constaté de remise effective du bien objet du contrat de vente sur plan entraîne des pénalités de retard à la charge du promoteur.

Le montant et l'échéance de la pénalité de retard ainsi que les modalités de son paiement sont fixés par voie réglementaire.

**Art. 44** – Les délais d'exécution des travaux nécessaires pour la réparation des vices de construction et/ou le bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment sont fixés par le contrat visé à l'article 26 ci-dessus.

**Art. 45** – Sans préjudice des dispositions en vigueur des codes civil et pénal relatives à l'application des dispositions contenues dans le présent chapitre, toute clause du contrat qui a pour objet d'exclure ou de limiter la responsabilité ou les garanties prévues par les dispositions de la présente loi et celles prévues par la législation et la réglementation en vigueur ou d'en limiter la portée, soit en écartant, soit en limitant la solidarité des sous-traitants du promoteur immobilier, est réputée nulle et non écrite.

**Art. 46** – Les bureaux d'études, entrepreneurs et autres intervenants liés au maître de l'ouvrage par un contrat sont responsables pendant une

période de dix (10) ans dans le cas où l'édifice péricule en tout ou en partie par le fait de vices de construction, y compris par suite de la mauvaise qualité du sol d'assise.

**Art. 47** – Le promoteur immobilier doit contribuer de manière active à l'enrichissement permanent de la déontologie de la profession et à son strict respect. Il doit, en particulier :

- honorer, en toutes circonstances, ses engagements ;
- ne percevoir aucun versement et/ou avance non constitutifs de créances régulières ;
- ne pas recourir à la publicité mensongère ou abuser, de quelque manière que ce soit, de la bonne foi et de la confiance des acquéreurs et de veiller à une information sincère et complète de ses partenaires ;
- veiller à l'exactitude des indications et renseignements portés aux documents, actes et contrats produits pour les besoins de ses activités en vue de conforter ses relations commerciales avec ses futurs acquéreurs.

Les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier doivent faire l'objet d'un cahier des charges dont le contenu est fixé par voie réglementaire.

**Art. 48** – Le promoteur immobilier doit prendre toutes les mesures techniques et juridiques indispensables pour faciliter la prise en charge de la gestion et de la préservation du bien réalisé.

**Art. 49** – Le promoteur immobilier doit engager, au bénéfice de ses clients, sa responsabilité civile en matière immobilière.

Il est tenu, à ce titre, d'exiger de ses maîtres d'œuvre, entrepreneurs et autres partenaires, toutes les garanties et assurances légalement requises.

Ces garanties bénéficient aux propriétaires successifs de l'immeuble.

### Section 3 Des obligations du souscripteur et du réservataire

**Art. 50** – Le souscripteur à un projet immobilier tel que défini dans le présent chapitre est tenu de respecter les clauses du règlement de copropriété et de s'acquitter de toute contribution mise à sa charge au titre de la gestion et de la préservation du bien immobilier dont il est propriétaire ; sa responsabilité demeure entièrement engagée à l'égard de toute personne occupant le bien immobilier de son chef.

**Art. 51** – Le souscripteur à l'acquisition d'un terrain à bâtir, au sens de la présente loi, est tenu de respecter les clauses du cahier des charges régissant le lotissement et de s'acquitter de toute contribution mise à sa charge.

**Art. 52** – Dans le cas du contrat de réservation d'un immeuble ou fraction d'immeuble, le réservataire est tenu de verser au promoteur immobilier une avance en numéraire conformément aux dispositions de l'article 27 ci-dessus, et dont le montant ne peut excéder vingt pour cent (20%) du prix prévisionnel du bien tel que convenu entre les parties.

**Art. 53** – Le souscripteur à un contrat de vente sur plan est tenu d'honorer, à échéance prévue, les paiements mis à sa charge ; le non-paiement ouvrant droit, au bénéfice du promoteur immobilier, à une pénalité sur le montant échu.

Le non-paiement de deux (2) tranches consécutives entraîne de droit la résiliation du contrat après deux mises en demeure, de quinze (15) jours chacune, notifiées par huissier de justice et restées sans suite.

**CHAPITRE IV  
DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION  
MUTUELLE DE L'ACTIVITE DE PROMOTION  
IMMOBILIERE**

**Art. 54** – Outre les autres assurances requises par la législation en vigueur et dans le cadre de l'exercice de sa profession, conformément à ses engagements, le promoteur immobilier, qui entreprend la réalisation d'un projet immobilier en vue de sa vente avant son achèvement, est tenu de souscrire une garantie de promotion immobilière à l'effet de garantir notamment :

- le remboursement des paiements effectués par les acquéreurs sous forme d'avances ;
- l'achèvement des travaux ;
- la plus large couverture des engagements professionnels et techniques.

**Art. 55** – Tous les promoteurs immobiliers agréés et inscrits au tableau national des promoteurs immobiliers doivent être affiliés au fonds de garantie et de caution mutuelle de l'activité de promotion immobilière tel qu'institué par le décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 portant loi de finances pour 1993, ci-après désigné «le fonds de garantie».

Le fonds de garantie a pour mission de veiller à la mise en place de garanties et assurances à la souscription desquelles sont tenus les promoteurs immobiliers.

**Art. 56** – Dans le cadre des missions prévues par la présente loi, le fonds de garantie peut être également chargé, par voie réglementaire, d'activités complémentaires.

Lesdites activités, objet d'un cahier des charges, donnent lieu à des compensations financières de l'Etat au titre des sujétions de service public confiées au fonds de garantie.

**Art. 57** – Tout retrait de l'agrément du promoteur immobilier pour l'un des motifs déterminés ci-

dessous, ou pour quelque autre motif que ce soit, entraîne de droit la subrogation du fonds de garantie aux acquéreurs et lui confère le pouvoir de poursuivre les opérations d'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.

Dans ce cadre, il est interdit à tout acquéreur de poursuivre, au lieu et place du promoteur immobilier ayant fait l'objet de retrait de l'agrément, l'achèvement de la construction'

Les modalités d'application des dispositions du présent article sont définies, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

**Art. 58** – Dans le cas de faillite ou de liquidation judiciaire d'un promoteur immobilier ayant procédé à une vente sur plan, le fonds de garantie bénéficie, par subrogation aux acquéreurs, d'un privilège de premier rang dans la limite des créances desdits acquéreurs et des fonds versés au promoteur immobilier en liquidation judiciaire et ou en faillite.

Le retrait de l'agrément du promoteur immobilier entraîne sa radiation du fonds de garantie.

**Art. 59** – Le promoteur immobilier doit s'acquitter des cotisations et autres versements obligatoires prévus par le règlement intérieur du fonds de garantie.

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

**CHAPITRE V  
DE LA GESTION DES PROJETS IMMOBILIERS**

**Art. 60** – Nonobstant les dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 modifiée et complétée susvisée, tout promoteur immobilier est tenu d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession.

**Art. 61** – Le promoteur immobilier est tenu d'élaborer un règlement de copropriété et d'y préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières y afférentes.

Il doit, notamment, préciser les charges et obligations auxquelles s'engagent les acquéreurs en souscrivant à un contrat de vente d'un bien immobilier.

Le promoteur doit, en outre, prévoir et réaliser, au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et à la conciergerie.

Les modalités d'application du présent article sont définies, en tant que de besoin, par voie réglementaire.

**Art. 62** – Le promoteur immobilier a l'obligation d'assurer ou de faire assurer l'administration du bien, pendant une durée de deux (2) ans à dater de la vente de la dernière fraction de l'immeuble concerné.

Pendant la période sus considérée, le promoteur immobilier s'attachera à organiser le transfert de cette administration vers les organes issus des acquéreurs ou désignés par eux.

## CHAPITRE VI DES SANCTIONS

**Art. 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

**Art. 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.

**Art. 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 dos-

siers 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

**Art. 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.

**Art. 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.

**Art. 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

**Art. 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.).

**Art. 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.).

**Art. 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.).

**Art. 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.).

**Art. 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.).

**Art. 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.).

**Art. 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 con-

trats 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.

**Art. 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.).

**Art. 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.

**Art. 78** – En cas de récidive aux infractions prévues à la présente section, les peines sont portées au double.

## CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

**Art. 79** – Les promoteurs immobiliers en exercice à la date de publication de la présente loi peuvent poursuivre l'exercice de leurs activités et doivent se mettre en conformité avec les dispositions de la présente loi dans un délai de dix-huit (18) mois à compter de la date de la publication de la présente loi au Journal officiel.

A l'expiration du délai susvisé, et dans le cas où le promoteur immobilier ne peut se mettre en conformité, il est soumis à l'ensemble de ses obligations jusqu'à l'achèvement de son projet, et la mise en place des organes de gestion par les acquéreurs ou leurs représentants.

**Art. 80** – Les dispositions du décret législatif n° 93-03 du 1<sup>er</sup> mars 1993, modifié et complété, relatives à l'activité immobilière, hormis l'article 27 et celles de l'ordonnance n° 76-92 du 23 octobre 1976 relative à l'organisation de la coopération immobilière, sont abrogées.

**Art. 81** – La présente loi sera publiée au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 14 Rabie El Aouel 1432  
correspondant au 17 février 2011.  
Abdelaziz BOUTEFLIKA.

**DECRET EXECUTIF N° 12-84 DU 27 RABIE EL AOUEL 1433 CORRESPONDANT AU 20 FEVRIER 2012, FIXANT LES MODALITES D'OCTROI DE L'AGREMENT POUR L'EXERCICE DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER AINSI QUE LES MODALITES DE LA TENUE DU TABLEAU NATIONAL DES PROMOTEURS IMMOBILIERS, MODIFIE PAR LE DECRET EXECUTIF N° 13-96 DU 13 RABIE EL AOUEL 1434 CORRESPONDANT AU 26 FEVRIER 2013.**

Le Premier ministre,

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

- Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;
- 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° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 97-40 du 9 Ramadhan 1417 correspondant au 18 janvier 1997, complété, relatif aux critères de détermination et d'encadrement des activités et professions réglementées soumises à inscription au registre de commerce ;
- Vu le décret exécutif n° 97-41 du 9 Ramadhan 1417 correspondant au 18 janvier 1997, modifié, relatif aux conditions d'inscription au registre de commerce ;
- Vu le décret exécutif n° 2000-318 du 18 Rajab 1421 correspondant au 16 octobre 2000 fixant les modalités de communication au centre national du registre du commerce, par les juridictions et les autorités administratives concernées, de toutes décisions ou informations susceptibles d'entraîner des modifications ou des interdictions quant à la qualité du commerçant ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

**Article 1<sup>er</sup>.** - En application des dispositions des articles 4, 21 et 23 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 fixer 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,

**CHAPITRE 1<sup>er</sup>  
DISPOSITIONS GENERALES**

**Art. 2.** - Est considérée comme promoteur immobilier toute personne physique ou morale, dûment agréée, qui exerce l'activité de promotion immobilière telle que définie par la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

**Art. 3.** - L'activité de promoteur immobilier constitue une profession réglementée au sens de la législation et de la réglementation en vigueur, dont l'exercice est exclusif de toute autre activité rémunérée.

**Art. 4.** - L'exercice de la profession de promoteur immobilier est soumis à l'obtention préalable d'un agrément, à l'inscription au registre de commerce et au tableau national des promoteurs immobiliers.

## CHAPITRE 2 DE L'AGREMENT DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

**Art. 5.** - L'agrément de promoteur immobilier est délivré dans les conditions ci-après, par le ministre chargé de l'habitat, après avis favorable d'une commission d'agrément de la promotion immobilière.

**Art. 6.** - Nul ne peut postuler à un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier s'il ne remplit pas les conditions suivantes :

### 1. Pour la personne physique :

- être âgé de vingt-cinq (25) ans, au moins ;
- être de nationalité algérienne ;
- présenter les garanties de bonne moralité, et ne pas être frappé d'une des incapacités ou interdictions d'exercer telles que prévues par les dispositions de l'article 20 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée ;
- justifier de ressources financières suffisantes pour la réalisation du ou de ses projets immobiliers.

Les modalités de mise en œuvre du présent titre sont précisées par arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de l'habitat.

- jouir de ses droits civiques ;
- justifier de capacités professionnelles en rapport avec l'activité dont il dispose.
- justifier de capacités professionnelles en rapport avec l'activité.

Il est entendu, au sens du présent décret, par capacité professionnelle la possession d'un diplôme supérieur dans le domaine de l'architecture, de la construction, juridique, économique, financier, commercial ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier.

Lorsque le demandeur ne remplit pas les conditions de capacités professionnelles prévues ci-dessus, il est tenu de présenter la justification qu'il bénéficie de la collaboration permanente et effective d'un gérant répondant à ces conditions.

### 2- Pour la personne morale :

- être de droit algérien ;
- justifier de ressources financières suffisantes pour la réalisation du ou de ses projets immobiliers ;
- le ou les propriétaires doivent présenter une bonne moralité et ne pas être frappés d'une des incapacités ou interdictions d'exercer telles que prévues par les dispositions de l'article 20 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée ;

Le gérant de la personne morale doit répondre aux conditions de bonne moralité, de capacités professionnelles telles que fixées ci-dessus pour la personne physique.

**Art. 7.** - Outre les conditions prévues à l'article 6 ci-dessus, le postulant à l'agrément de la profession de promoteur immobilier doit disposer de locaux à usage commercial adéquats permettant l'exercice convenable et raisonnable de la profession et équipés de moyens de communication. La justification de la disposition de locaux doit être présentée au moment de l'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers.

**Art. 8.** - La demande d'agrément de promoteur immobilier doit être déposée auprès des services compétents du ministre chargé de l'habitat.

Lorsque le dossier est jugé complet, il en est délivré un accusé de réception.

La demande doit être accompagnée des documents suivants :

### A) Pour la personne physique :

- un extrait d'acte de naissance n° 12 ;

- un extrait du casier judiciaire (bulletin n° 3) daté de moins de trois (3) mois ;
- les documents justifiant des capacités professionnelles ;
- une copie de l'acte de propriété ou de location d'un local ;
- les certificats de nationalité et de résidence du demandeur ;
- le cahier des charges relatif aux engagements et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier, dûment rempli.

**B) Pour la personne morale :**

- un exemplaire des statuts de la personne morale ;
- un exemplaire du bulletin officiel des annonces légales portant constitution de la société ;
- l'amplication de la délibération au cours de laquelle ont été désignés le président et, éventuellement, le directeur général ou le gérant, à moins que ceux-ci ne soient statutaires ;
- le cahier des charges relatif aux engagements et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier, dûment rempli ;
- la justification que le directeur général ou le gérant statutaire satisfont aux conditions d'aptitudes professionnelles définies ci-dessus pour les personnes physiques.

**Art. 9.** - Le ministre chargé de l'habitat est tenu de répondre aux postulants répondant aux conditions énoncées à l'article 6 ci-dessus, dans un délai de trois (3) mois à compter de la date de réception de la demande.

**Art. 10.** - Les demandes d'agrément de promoteur immobilier sont soumises à l'enquête administrative effectuée par les services de sécurité compétents, qui sont tenus de faire connaître leur avis dans un délai maximum de deux (2) mois à compter de la date de leur saisine.

**Art. 11.** - L'agrément est refusé si :

- le postulant ne remplit pas les conditions requises ;
- le postulant a déjà fait l'objet d'un retrait définitif ;
- l'enquête est défavorable.

**Art. 12.** - La décision de refus d'agrément doit être motivée et notifiée au postulant par lettre recommandée avec accusé de réception,

Dans ce cas, le postulant dispose d'un délai de trente (30) jours, à compter de la notification du refus, pour introduire un recours écrit auprès du ministre chargé de l'habitat en vue de :

- présenter de nouveaux éléments d'information ou de justification à l'appui de sa demande ;
- obtenir un complément d'examen.

Le ministre chargé de l'habitat est tenu de se prononcer dans le mois qui suit la date de réception du recours.

**Art. 13.** - L'agrément de promoteur immobilier est personnel et révocable.

Il est incessible et ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

**Art. 14.** - Il est créé, auprès du ministre chargé de l'habitat, et, sous la présidence de son représentant, une commission d'agrément des promoteurs immobiliers désignée ci-après «la commission», composée comme suit :

- un représentant du ministre chargé de l'intérieur et des collectivités locales ;
- un représentant du ministre chargé des finances ;
- un représentant du ministre chargé du commerce ;
- un représentant du ministre chargé de l'habitat ;
- le directeur général du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière ou son représentant.

Le secrétariat de la commission est assuré par les services du ministère chargé de l'habitat.

La commission peut faire appel, en raison des ses compétences, à toute personne susceptible de l'éclairer dans ses travaux.

**Art. 15.** - Les membres de la commission d'agrément prévue ci-dessus sont nommés par arrêté du ministre chargé de l'habitat, sur proposition des autorités dont ils relèvent, pour une période de trois (3) années, renouvelable.

En cas de cessation des fonctions de l'un des membres désignés, son remplacement s'effectue dans les mêmes formes.

**Art. 16.** - La commission a pour missions :

- d'étudier et de donner un avis sur les demandes d'agrément et de recours pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ;
- d'examiner et de donner un avis sur toute question relative à la profession qui lui est soumise par le ministre chargé de l'habitat.
- d'étudier et donner un avis sur les recours introduits auprès du ministre chargé de l'habitat, par les promoteurs immobiliers en application des dispositions de l'article 65 de la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.
- d'étudier et de donner un avis sur toute décision de retrait d'agrément qui lui est soumise par le ministre chargé de l'habitat.

**Art. 17.** - Lorsque la commission émet un avis favorable, le ministre chargé de l'habitat délivre l'agrément au postulant conformément au modèle fixé par arrêté.

Dans ce cas, le détenteur de l'agrément est tenu d'accomplir l'ensemble des formalités nécessaires en vue de son inscription au registre de commerce.

**Art. 18.** - La commission se réunit sur convocation de son président en session ordinaire au moins quatre (4) fois par an.

Elle peut se réunir autant de fois que nécessaire en session extraordinaire, à la demande de son président.

**Art. 19.** - Le président de la commission fixe l'ordre du jour des réunions.

Les convocations, accompagnées de l'ordre du jour, sont adressées aux membres de la commission au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion. Ce délai peut être réduit pour les sessions extraordinaires sans être inférieur à huit (8) jours.

**Art. 20.** - La commission ne peut valablement délibérer que si les deux tiers (2/3) au moins de ses membres sont présents.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion a lieu dans un délai de huit (8) jours. La commission délibère alors valablement quel que soit le nombre des membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité simple des voix des membres présents. En cas de partage égal des voix, celle du président est prépondérante.

**Art. 21.** - Les avis de la commission sont donnés sous les formes suivantes :

- un avis favorable ;
- un avis défavorable motivé.

**Art. 22.** - Les délibérations de la commission sont consignées sur des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial'

Les procès-verbaux des délibérations, signés par les membres de la commission, sont transmis dans un délai de huit (8) jours au ministre chargé de l'habitat.

**Art. 23.** - Conformément aux dispositions de l'article 23 de la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, le postulant à l'agrément est tenu, lorsque les formalités d'inscription au registre de commerce

sont accomplies, de transmettre au ministre chargé de l'habitat les pièces ci-après :

- pièces d'état civil du ou des propriétaires et du gérant ;
- copie de l'extrait du registre de commerce ;
- copie du numéro de l'identification fiscale ;
- copie de la domiciliation bancaire ;
- copie du titre d'occupation du local servant de siège.

L'inobservation de ces formalités entraîne de droit l'application des sanctions prévues par les dispositions de l'article 64 de la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

### CHAPITRE 3 DE LA TENUE DU TABLEAU NATIONAL DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

**Art. 24.** - En application des dispositions de l'article 23 de la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, les détenteurs de l'agrément dûment inscrits au registre de commerce sont inscrits au tableau national des promoteurs immobiliers, ouvert auprès du ministre chargé de l'habitat.

L'inscription au tableau national est sanctionnée par la délivrance, au profit du promoteur immobilier, d'une attestation d'inscription.

**Art. 25.** - L'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers vaut autorisation d'exercice de la profession et emporte de facto l'affiliation du promoteur immobilier au fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

**Art. 26.** - La forme et le contenu de l'attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers sont fixés par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

**Art. 27.** - Le tableau national des promoteurs immobiliers doit faire ressortir, pour chaque inscription, les références de l'agrément ainsi que les informations ci-après :

- l'identification du promoteur immobilier, son siège, son capital, son numéro d'inscription au registre de commerce, son numéro d'identification fiscale et sa domiciliation bancaire ;
- l'identité et l'adresse du ou des détenteurs du capital ainsi que celles du gérant ;
- toute annotation relative aux projets immobiliers initiés par le promoteur immobilier, les projets immobiliers réalisés ou en cours de réalisation ainsi que les mesures disciplinaires dont il aura fait l'objet ;
- la déclaration de chaque projet immobilier initié par le promoteur immobilier.

### CHAPITRE 4 DISPOSITIONS TRANSITOIRES

**Art. 28.** - Nonobstant les dispositions de l'article 6 ci-dessus, les promoteurs immobiliers en exercice à la date de publication du présent décret au Journal officiel justifiant de cinq (5) années d'activité, assortie de la réalisation effective de projets immobiliers, peuvent postuler à l'obtention de l'agrément de promoteur immobilier.

Ceux qui sont en exercice et qui ne remplissent pas les conditions prévues à l'alinéa précédent peuvent postuler à l'obtention de l'agrément sous réserve pour eux de justifier qu'ils bénéficient de la collaboration permanente et effective d'un gérant répondant aux conditions prévues à l'article 6 ci-dessus.

**Art. 29.** - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 27 *Rabie El Aouel* 1433  
correspondant au 20 février 2012.  
Ahmed OUYAHIA.

**DECRET EXECUTIF N° 12-85 DU 27 RABIE EL AOUEL 1433 CORRESPONDANT AU 20 FEVRIER 2012 PORTANT CAHIER DES CHARGES-TYPE FIXANT LES ENGAGEMENTS ET RESPONSABILITES PROFESSIONNELS DU PROMOTEUR IMMOBILIER.**

Le Premier ministre,

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

- Vu la Constitution, notamment ses articles 85-3° et 125 (alinéa 2) ;
- 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, notamment son article 47 ;
- Vu le décret présidentiel n° 10-149 du 14 Joumada Ethania 1431 correspondant au 28 mai 2010 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 97-40 du 9 Ramadhan 1417 correspondant au 18 janvier 1997, complété, relatif aux critères de détermination et d'encadrement des activités et professions réglementées soumises à inscription au registre de commerce ;
- Vu le décret exécutif n° 2000-318 du 18 Rajab 1421 correspondant au 16 octobre 2000 fixant les modalités de communication au centre national du registre du commerce, par les juridictions et les autorités administratives concernées, de toutes décisions ou informations susceptibles d'entraîner des modifications ou des interdictions quant à la qualité du commerçant ;

- Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 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 ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète :

Article 1<sup>er</sup> - En application des dispositions de l'article 47 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, le présent décret a pour objet d'approuver le modèle du cahier des charges-type fixant les engagements et responsabilités professionnels du promoteur immobilier.

Le cahier des charges est établi par le promoteur immobilier conformément à l'annexe jointe au présent décret.

Art. 2 - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire,

Fait à Alger, le 27 *Rabie El Aouel* 1433 correspondant au 20 février 2012.

Ahmed OUYAHIA.

## ANNEXE

### CAHIER DES CHARGES-TYPE FIXANT LES ENGAGEMENTS ET RESPONSABILITES PROFESSIONNELS DU PROMOTEUR IMMOBILIER

**Article 1<sup>er</sup>** - En application des dispositions de l'article 47 de 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, le présent cahier des charges-type a pour objet de fixer les engagements et les responsabilités professionnels du promoteur immobilier.

**Art. 2** - Le promoteur immobilier s'engage à exercer son activité dans le strict respect des dispositions de la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, et l'ensemble des textes pris pour son application.

**Art. 3** - Le promoteur immobilier est tenu de veiller de manière permanente, à l'enrichissement de la déontologie de la profession.

**Art. 4** - Le promoteur immobilier est tenu d'honorer ses engagements aussi bien vis-à-vis de l'Etat qu'envers ses clients.

**Art. 5** - Le promoteur immobilier est tenu d'exercer sa profession dans le strict respect des lois et règlements régissant l'activité commerciale.

**Art. 6** - Le promoteur immobilier est tenu de contracter une ou plusieurs assurances contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité civile et professionnelle.

**Art. 7** - Le promoteur immobilier est tenu de disposer de locaux suffisants et adaptés pour recevoir et informer ses futurs clients.

**Art. 8** - Le promoteur immobilier est tenu de rechercher, dans l'exercice de sa profession, l'amélioration permanente du confort de ses clients.

**Art. 9** - Le promoteur immobilier est tenu de veiller à l'esthétique du cadre bâti et au respect des normes urbanistiques en vigueur.

**Art. 10** - Dans le cadre de la conception et de la réalisation de ses projets immobiliers, le promoteur immobilier est tenu de respecter les règles générales d'aménagement, d'urbanisme et de construction fixées par la législation en vigueur et de se conformer au contenu des plans d'aménagement et d'urbanisme dûment approuvés.

**Art. 11** - Le promoteur immobilier est tenu de ne pas abuser de la bonne foi et de la confiance de ses acquéreurs de quelque manière que ce soit.

**Art. 12** - Le promoteur immobilier est tenu de se soumettre et de mettre à la disposition des services habilités tout document utile au titre du contrôle de la gestion du projet immobilier au double plan technique et commercial.

**Art. 13** - Le promoteur immobilier est tenu de veiller à l'adaptation des constructions au mode de vie local tout en assurant le bien-être des occupants selon les spécificités locales et culturelles du lieu d'implantation du projet.

**Art. 14** - Le promoteur immobilier est tenu de veiller à tenir compte de la qualité du cadre bâti existant dans son architecture, son organisation et son adaptation au contexte.

**Art. 15** - Le promoteur immobilier est tenu de veiller à rechercher des solutions permettant de répondre à une logique de réduction des besoins énergétiques.

**Art. 16** - Le promoteur immobilier est tenu de veiller à l'utilisation de matériaux de construction de bonne qualité répondant aux normes en vigueur.

**Art. 17** - Le promoteur immobilier est tenu de veiller à une exécution des travaux conforme aux règlements techniques en vigueur et aux règles de l'art.

**Art. 18** - Le promoteur immobilier est tenu de satisfaire à l'ensemble des procédures de contrôle de la construction.

**Art. 19** - Dans le cadre de son activité, le promoteur immobilier s'engage à ne percevoir, de la part de ses acquéreurs, aucun versement, acompte et/ou avance, de quelque forme que ce soit, s'ils ne sont pas exigibles et adossés à un contrat de vente, de vente sur plan ou de réservation dûment établi, tel que prévu par les dispositions de la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

**Art. 20** - Le promoteur immobilier est tenu de réunir, durant toute la durée de réalisation de ses projets et jusqu'à leur achèvement, des moyens financiers, techniques et matériels suffisants en rapport avec l'importance de chaque projet à réaliser.

**Art. 21** - Le promoteur immobilier est tenu de disposer en permanence de moyens financiers nécessaires à l'achèvement de ses projets immobiliers.

**Art. 22** - Le promoteur immobilier est tenu de disposer en permanence d'un personnel qualifié, suffisant et en rapport avec l'activité.

**Art. 23** - Le promoteur immobilier veille à utiliser les moyens des technologies d'information et de communication dans ses rapports avec ses partenaires.

**Art. 24** - Le promoteur immobilier assume la responsabilité de la coordination de l'ensemble des opérations se rapportant aux études, à la recherche et à la mobilisation des financements ainsi qu'à l'exécution des travaux de réalisation du projet immobilier.

**Art. 25** - Avant toute mise en vente ou commercialisation de tout ou partie de son projet immobilier, le promoteur immobilier est tenu de garantir une sincère et large publicité, par tout moyen d'information, notamment, par voie d'affichage visible et explicite au niveau de son siège, sur le site du projet immobilier et aux endroits destinés à la publicité au niveau du territoire de la commune du lieu d'implantation.

**Art. 26** - Le promoteur immobilier ne doit pas céder, ni transmettre son agrément à quelque titre que ce soit et n'apporter aucune modification de la forme, de la dénomination ou de la raison sociale au cours de ses activités ou au changement du gérant, sans autorisation préalable.

A ce titre, il engage son entière responsabilité, aussi bien vis-à-vis de l'Etat que des futurs acquéreurs, quant à l'utilisation de l'agrément qui lui a été octroyé.

**Art. 27** - Le promoteur immobilier est tenu de s'interdire tout acte susceptible de porter préjudice à l'honorabilité de sa profession.

**Art. 28** - Le promoteur immobilier s'engage à mettre en vente son projet immobilier dans le strict respect des dispositions inhérentes aux modes de vente telles que prévues dans le chapitre III de la loi n° 11-04, du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

Il s'engage également à observer scrupuleusement les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de transactions et de baux immobiliers.

**Art. 29** - Le promoteur immobilier est tenu d'élaborer et de remettre à chaque acquéreur le règlement de copropriété précisant toutes les indications juridiques, techniques et financières inhérentes au projet.

**Art. 30** - Le promoteur immobilier est tenu de souscrire à toutes les assurances ou garanties légalement requises.

Le promoteur immobilier engage, pendant une période de dix (10) ans, sa responsabilité solidaire avec ses bureaux d'études, entrepreneurs, partenaires, sous-traitants et tout autre intervenant, dans le cas où l'édifice périclite en tout ou en partie par le fait de vices de construction y compris pour mauvaise qualité du sol.

**Art. 31** - Le promoteur immobilier est tenu de s'acquitter des cotisations et autres versements obligatoires au titre de sa qualité d'adhérent au Fonds de garantie de caution mutuelle de la promotion immobilière.

**Art. 32** - A l'achèvement de son projet immobilier et à sa mise en exploitation, le promoteur immobilier assume la responsabilité de la gestion immobilière jusqu'au transfert de celle-ci aux organes de la copropriété, conformément au chapitre V de la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

**Art. 33** - Le présent cahier des charges-type, dûment signé, doit être versé par le promoteur immobilier comme élément de son dossier de demande d'agrément pour l'exercice de la profession.

En foi de quoi, le promoteur immobilier soussigné déclare avoir pris connaissance du présent cahier des charges-type, des engagements et responsabilités professionnels qu'il encourt dans le cadre de l'exercice de sa profession ; il certifie ne pas tomber sous le coup des interdictions d'exercice de la profession de promoteur immobilier édictées par la législation en vigueur et, notamment, les dispositions de l'article 20 de la loi n° 11-04 du 14 *Rabie El Aouel* 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée.

Fait à ....., le .....

Lu et approuvé

Le promoteur immobilier

(Nom, prénom, qualité et signature légalisée)

**DECRET EXECUTIF N° 13-386 DU 15 MOHARRAM 1435 CORRESPONDANT AU 19 NOVEMBRE 2013 FIXANT LA COMPOSITION, L'ORGANISATION ET LE FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SUPERIEUR DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER.**

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 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, notamment son article 24 ;
- Vu le décret présidentiel n° 13-312 du 5 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 11 septembre 2013 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 ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète

**Article 1<sup>er</sup>** : En application des dispositions de l'article 24 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 fixer la composition, l'organisation et le fonctionnement du conseil supérieur de la profession de promoteur immobilier, ci-après désigné "le conseil supérieur".

**CHAPITRE I  
DE LA COMPOSITION ET DE L'ORGANISATION  
DU CONSEIL SUPERIEUR DE LA PROFESSION  
DE PROMOTEUR IMMOBILIER**

**Article 2** : Le conseil supérieur est présidé par le ministre chargé de l'habitat.

Il comprend :

- Au titre des administrations publiques :
  - un (1) représentant du ministre de la défense nationale ;
  - un (1) représentant du ministre de l'intérieur et des collectivités locales ;
  - un (1) représentant du ministre de la justice, garde des sceaux ;
  - un (1) représentant du ministre des finances ;
  - un (1) représentant du ministre du commerce ;
  - un (1) représentant du ministre chargé de l'aménagement du territoire ;
  - un (1) représentant du ministre de la culture ;
  - un (1) représentant du ministre chargé du tourisme ;
  - quatre (4) représentants du ministre chargé de l'habitat en charge de la promotion immobilière et du logement ;
- Au titre des établissements et organismes en charge de la promotion immobilière :
  - le directeur général du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI) ;
  - le directeur général de l'agence nationale de l'amélioration et du développement du logement (AADL) ;
  - le directeur général de l'entreprise nationale de la promotion immobilière (ENPI) ;
  - le directeur général de la caisse nationale du logement (CNL) ;

- deux (2) directeurs généraux de banques ou d'établissements financiers désignés par le ministre des finances.
- Au titre des organisations professionnelles :
  - le président de la chambre nationale des notaires ;
  - le président du conseil national de l'ordre des architectes ;
  - quatre (4) représentants des promoteurs immobiliers élus par leurs pairs au sein du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière ;
  - deux (2) entrepreneurs, désignés par les associations professionnelles agréées dans le domaine du bâtiment.
- Le conseil supérieur peut faire appel à toute personne physique ou morale, publique ou privée, susceptible de l'éclairer dans ses délibérations.

**Article 3 :** Le conseil supérieur dispose d'un secrétariat permanent assuré par les services de la direction en charge de la promotion immobilière du ministère chargé de l'habitat.

Le secrétariat permanent assure la gestion du secrétariat du conseil supérieur. A ce titre, il est chargé :

- de préparer les travaux et les réunions du conseil supérieur ;
- d'assister aux réunions du conseil supérieur et de les consigner sur procès-verbal ;
- d'effectuer toute autre tâche nécessaire au bon fonctionnement du conseil supérieur.

**Article 4 :** Pour délibérer valablement, le conseil supérieur doit siéger en présence des deux tiers (2/3), au moins, de ses membres.

Les décisions du conseil supérieur sont prononcées à la majorité des voix. En cas de partage égal de voix, celle du président est prépondérante.

Un registre des délibérations du conseil supérieur est tenu et signé après chaque séance par le président.

**Article 5 :** Les membres du conseil supérieur sont désignés par arrêté du ministre chargé de l'habitat, pour une durée de trois (3) années renouvelable.

Les membres du conseil supérieur désignés, perdent la qualité de membre lorsqu'il est mis fin à leurs fonctions ou lorsque leur mandat expire.

En cas de vacance d'un siège par suite de décès, de démission ou autre cause, il est procédé dans le délai d'un mois et pour la période restante du mandat à la désignation d'un nouveau membre.

**Article 6 :** Le conseil peut créer en son sein des commissions chargées de formuler des propositions et des avis qu'elles soumettent au conseil supérieur.

**Article 7 :** La qualité de membre du conseil supérieur soumet son titulaire au respect du secret des délibérations et de tout fait ou information dont il a eu connaissance dans le cadre de l'activité du conseil.

## CHAPITRE II DU FONCTIONNEMENT DU CONSEIL SUPÉRIEUR DE LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER

**Article 8 :** Au cours de sa première session, le conseil supérieur procède à l'élaboration et à l'adoption de son règlement intérieur qui est approuvé par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

**Article 9 :** Le conseil supérieur tient deux (2) sessions ordinaires par an, sur convocation de son président ; il peut tenir des sessions extraordinaires sur convocation de son président ou à la demande des deux tiers (2/3) de ses membres.

**Article 10 :** Les convocations accompagnées des documents liés à l'ordre du jour de la réunion sont adressés aux membres du conseil, au moins quinze (15) jours avant la date de la réunion.

Ce délai peut être réduit pour les sessions extraordinaires sans toutefois être inférieur à huit (8) jours.

**Article 11 :** Le conseil supérieur ne peut se réunir qu'en présence de la moitié de ses membres au moins.

Si le quorum n'est pas atteint, une deuxième réunion est organisée dans les dix (10) jours suivant la date de la première réunion ; dans ce cas, il se réunit quel que soit le nombre des membres présents.

**Article 12 :** Les avis du conseil supérieur sont sanctionnés par des procès-verbaux, signés par le président et le secrétaire de séance.

**Article 13 :** Les dépenses nécessaires au fonctionnement du conseil supérieur sont à la charge du budget de l'Etat inscrits à l'indicatif du ministre chargé de l'habitat.

**Article 14 :** Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 15 Moharram 1435  
correspondant au 19 novembre 2013.

Abdelmalek SELLAL.

**DECRET EXECUTIF N° 13-431 DU 15 SAFAR 1435 CORRESPONDANT AU 18 DECEMBRE 2013  
DEFINISSANT LES MODELES-TYPES DES CONTRATS DE RESERVATION 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'ECHEANCE DE LA  
PENALITE DE RETARD AINSI QUE LES MODALITES DE SON PAIEMENT.**

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 l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce ;
- Vu la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme ;
- Vu l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances ;
- Vu l'ordonnance n° 03-12 du 27 Joumada Ethania 1424 correspondant au 26 août 2003 relative à l'obligation d'assurance des catastrophes naturelles et à l'indemnisation des victimes ;
- Vu la loi n° 04-08 du 27 Joumada Ethania 1425 correspondant au 14 août 2004, modifiée et complétée, relative aux conditions d'exercice des activités commerciales ;
- Vu la loi n° 06-02 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession de notaire ;
- Vu la loi n° 06-03 du 21 Moharram 1427 correspondant au 20 février 2006 portant organisation de la profession d'huissier de justice ;

- Vu la loi n° 08-15 du 14 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement ;
- 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 n° 76-63 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l'institution du livret foncier ;
- Vu le décret présidentiel n° 13-312 du 5 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 11 septembre 2013 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 94-58 du 25 Ramadhan 1414 correspondant au 7 mars 1994 relatif au modèle de contrat de vente sur plans applicable en matière de promotion immobilière ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète

**Article 1<sup>er</sup>.** — En application des dispositions des articles 27, 28, 38 et 43 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 définir les modèles-types de contrats de réservation et de vente sur plans de biens immobiliers ainsi que les limites du paiement 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.

**Art. 2.** — Les modèles-types de contrats de réservation et de vente sur plans sont fixés en annexe du présent décret.

**Art. 3.** — Lors de la conclusion des contrats de vente sur plans, le paiement du prix du bien immobilier est modulé selon l'état d'avancement des travaux de réalisation dans les limites définies ci-après :

- à la signature, vingt pour cent (20 %) du prix de vente convenu ;
- à l'achèvement des fondations, quinze pour cent (15 %) du prix de vente convenu ;
- à l'achèvement des gros œuvres y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures et intérieures, trente cinq pour cent (35 %) du prix de vente convenu ;
- à l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris le raccordement aux voies et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieurs, vingt-cinq pour cent (25 %) du prix de vente convenu.
- Le paiement du solde, doit intervenir au moment de l'établissement du procès-verbal de prise de possession, soit cinq pour cent (5%) restant du prix de vente convenu

**Art. 4.** — Le contrat de vente sur plans doit comporter la formule de calcul du montant de la pénalité de retard, dans le cas où l'immeuble ou la fraction d'immeuble n'est pas livrée(e) dans les délais prévus.

**Art. 5.** — Le retard de remise effective du bien immobilier objet du contrat de vente sur plans à l'expiration du délai de livraison, prévu à l'article 4 ci-dessus, doit être constaté par un huissier de justice conformément aux formes et procédures telles que définies par la législation en vigueur.

**Art. 6.** — Hormis les cas de force majeure, le non-respect du délai contractuel entraîne une pénalité de retard à la charge du promoteur immobilier, dont le montant résulte du nombre de jours de retard constatés, il est déduit du prix de vente au moment du paiement du solde.

Le montant de la pénalité de retard ne saurait, en aucun cas, excéder dix pour cent (10%) du prix de vente convenu.

**Art. 7.** — Le contrat doit prévoir qu'en cas de révision du prix convenu, celle-ci doit obéir à des procédures, règles et modalités préalablement adoptées et ce, conformément aux dispositions de l'article 38 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 susvisée.

**Art. 8.** — Les dispositions du décret exécutif n° 94-58 du 25 ramadhan 1414 correspondant au 7 mars 1994 relatif au modèle de contrat de vente sur plans applicable en matière de promotion immobilière, sont abrogées.

**Art. 9.** — Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 15 Safar 1435  
correspondant au 18 décembre 2013.  
Abdelmalek SELLAL.

**ANNEXE I**  
**MODELE-TYPE DE CONTRAT DE VENTE SUR PLANS**

L'an.....  
et le .....

Par devant maître ..... ,  
notaire à .....

Ont comparu :

1°) Le promoteur immobilier (*personne physique*)  
ou (*personne morale*) .....

Personne morale (représentée par .....  
agissant en qualité de .....) .....

Par abréviation ..... ,

Dont le siège est situé à (adresse) .....

Titulaire de l'agrément n° ..... du .....

Inscrit au tableau national des promoteurs im-  
mobiliers sous le n° ..... en date du  
..... ,

Affilié au fonds de garantie sous le n°  
..... ,

Registre de commerce n° ..... ,

Identification fiscale n° .....

Ci-après désigné "le vendeur", d'une part,

Et :

2°) L'acquéreur (*personne physique*) ou (*per-  
sonne morale*)

Identification exacte de l'acquéreur, conformé-  
ment aux dispositions du décret n° 76-63 du 25  
mars 1976, modifié et complété, relatif à  
l'institution du livret foncier.

Nom .....

prénom .....

date de naissance .....

Pièce d'identité n° ..... délivrée par ..... ,

Par abréviation ..... dont le siège est  
situé à .....

Domicilié à .....

Ci-après désigné "le souscripteur" d'autre part,

Lesquels ont requis le notaire soussigné, de re-  
cevoir dans un acte authentique, l'accord inter-  
venu entre eux, et préalablement à la rédaction  
de l'acte de vente, objet des présentes, ont expo-  
sé ce qui suit :

**DECLARATION DU VENDEUR**

Le vendeur déclare qu'il a entrepris la construc-  
tion d'un immeuble ou d'une fraction d'immeuble  
qu'il destine à la vente dans le cadre de la loi n°  
11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant  
au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'ac-  
tivité de promotion immobilière.

En outre, le vendeur déclare que :

- l'immeuble (ou fraction d'immeuble), objet du  
présent contrat de vente sur plans, est sa pro-  
priété pleine et entière et n'est pas l'objet d'une  
mesure juridique limitant le droit de propriété et  
n'est grevé d'aucune hypothèque ;
- que l'attestation de garantie prévue par la légi-  
slation et la réglementation en vigueur, qu'il  
joint au présent contrat de vente sur plans,  
couvre le bien objet de la présente vente sur  
plans.

**DECLARATION DU SOUSCRIPTEUR**

Le souscripteur déclare :

- avoir pris connaissance du dossier d'exécution de l'immeuble ou la fraction d'immeuble sus-indiqué, dont fait partie l'immeuble objet des présentes, ainsi que des plans, coupes et devis descriptif de l'immeuble et des équipements y relatifs,
- accepter la présente vente et adhérer, de ce fait, sans réserves, à l'ensemble des règles et conditions régissant la vente et la copropriété qui en découle, fixées par 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.

Ainsi exposé, le notaire soussigné est passé à la rédaction de l'acte comportant l'accord établi entre les parties.

Le vendeur, comparant en première partie, déclare vendre en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit en la matière et celles particulières contenues dans le présent acte et les documents de référence sus-indiqués, au souscripteur, comparant en seconde partie, et qui accepte l'immeuble ou la fraction d'immeuble.

#### TEXTES REGISSANT LE CONTRAT

Le présent contrat de vente sur plans est régi par les dispositions du code civil et celles de 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 et la loi n° 08-15 du 14 Rajab 1429 correspondant au 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement et la loi n° 90-29 du 1er décembre 1990, modifiée et complétée, relative à l'aménagement et à l'urbanisme.

#### DOCUMENTS DE REFERENCE

Les parties se référeront, pour la limite et l'ampleur de leurs engagements, outre aux textes sus énoncés, aux documents ci-après, qui ont fait l'objet, au préalable, d'un dépôt, aux rangs de

minutes, auprès du notaire soussigné en date du .....

- acte de propriété du terrain d'assiette, établi au nom du promoteur, le ....., publié à la conservation foncière de ....., le ....., volume ....., folio.....,
- (s'il y a lieu) permis de lotir n° .... du ..... et plans y annexés, délivré par .....,
- permis de construire n° .... du ..... et plans y annexés, délivré par .....,
- description précise de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble vendu
- le règlement de copropriété et l'état descriptif de division et plans y annexés, établis conformément à la réglementation en vigueur,
- la garantie du fonds de garantie et de caution mutuelle de l'activité de promotion immobilière établie en date du ..... sous le n° ..... et jointes au présent contrat de vente sur plans.

#### DESIGNATION

Consistance : .....

Localisation : .....

Le tout, conforme au dossier technique du projet de promotion et d'exécution, déposé auprès du notaire soussigné, et sur la base duquel seront effectués la réalisation et l'achèvement des travaux.

#### LOCALISATION PRECISE

(Donner la localisation exacte de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble, pour les zones cadastrées, préciser la section, l'îlot et le lot.)

Wilaya de : .....

Commune de : .....

Lieu-dit, quartier ou cité : .....

Bâtiment numéro : .....

Etage : .....

N° de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble .....

Le bien ainsi vendu forme le lot n° .... de l'état descriptif de division publié auprès de la conservation foncière de ....., en date du ..... - Section - îlot - lot

Commune cadastrée (préciser) :

#### ELEMENTS CONSTITUTIFS A TITRE PRIVATIF

(Donner la description précise de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble en termes d'éléments privatifs et de surface).

- Surface hors œuvre nette : .....
- Surface habitable ou utile : .....
- Caractéristiques techniques et surfaciques du bien doivent figurer en annexe du présent contrat
- Consistance du bien :

Nombre de chambres : .....

Etage : .....

Salle de bains : .....

Toilettes : .....

Terrasses et balcons : .....

Couloirs et halls : .....

#### EN COPROPRIETE

(Donner la description du bien en copropriété en termes d'éléments constitutifs, de description et de surfaces).

— Dépendances bâties ou non bâties

.....  
.....  
.....

— Equipements et installations en copropriété

.....

L'ensemble des parties communes attachées de droit à l'immeuble, représentant les ..... tantièmes dans la copropriété.

#### COMPOSANTES DU PRIX DE VENTE ET ECHEANCIER DE PAIEMENT PAR RAPPORT A L'AVANCEMENT DES TRAVAUX

La vente a été consentie et acceptée au prix de ..... dinars algériens, toutes taxes comprises (..... DA/TTC).

#### PRIX DE VENTE ET MODALITES DE SA REVISION

Le prix de vente doit être déclaré ferme ou révisable.

(Dans le cas où il est prévu la révision du prix de vente, celle-ci doit être justifiée et intervenir dans la limite et les modalités fixées par la loi).

#### MODALITES DE PAIEMENT

Fixer les modalités de paiement en liant la libération par le souscripteur des paiements fractionnés à des phases d'avancement des travaux, en conformité avec les dispositions de 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 et les textes pris pour son application.

Le non-paiement à terme échu ouvre droit au bénéfice du vendeur, à une pénalité sur le montant échu fixé conformément à la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 et les textes pris pour son application.

#### DELAI DE LIVRAISON

Préciser que le délai de livraison de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble à l'acquéreur, commence à courir à compter de la date de la signature du présent contrat de vente sur plans.

Le délai de livraison ainsi fixé est décomposé en ..... phases comme suit :

	Phases de travaux	Délais maximum
1	Achèvement des fondations	... mois
2	Achèvement des gros-œuvres, y compris étanchéité et les cloisons extérieures et intérieures	... mois
3	Achèvement de tous les corps d'état, y compris les raccordements aux voiries et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieurs	... mois
4	Achèvement	

L'achèvement d'une phase donnée avant l'expiration du délai maximum fixé ci-dessus, ouvre droit au paiement de l'échéance correspondante. Elle est constatée par le maître d'œuvre du projet et sous sa responsabilité et aux frais du vendeur, Le constat, contresigné par le vendeur est remis à l'acquéreur contre accusé de réception.

#### **MONTANT ET ECHEANCE DE LA PENALITE DE RETARD DANS LA LIVRAISON**

Il doit être précisé que le montant et l'échéance de la pénalité de retard dans la livraison ainsi que les modalités de son paiement, interviennent conformément à la réglementation en vigueur.

#### **MODALITES DE PRISE DE POSSESSION**

Il y a lieu de préciser que la prise de possession de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble, par le souscripteur, doit s'effectuer à l'achèvement des travaux de réalisation dûment constaté par un certificat de conformité délivré conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

La prise de possession est constatée par un procès-verbal dressé, contradictoirement, en la même étude notariale et annexé au présent contrat de vente sur plans.

Dans le cas où le bien immobilier enregistré un retard de livraison dans les délais contractuels, l'acquéreur a la possibilité de constater la non

prise de possession par un huissier de justice, conformément à la réglementation en vigueur.

#### **LA RESILIATION DU CONTRAT DE VENTE SUR PLANS**

Il y a lieu de préciser que la résiliation du contrat de vente sur plans intervient dans le cadre des dispositions de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, notamment son article 53.

#### **LA RUPTURE DU CONTRAT PAR CONSENTEMENT MUTUEL DES DEUX PARTIES**

Dans ce cas, les deux parties préciseront les modalités consensuelles de cette rupture :

.....  
 .....

#### **LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE GESTION EN COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPORTANT LE BIEN VENDU**

Le contrat de vente sur plans doit préciser l'obligation pour le vendeur d'assurer ou de faire assurer la gestion du bien pendant une durée de deux (2) ans, à compter de la date de vente de la dernière fraction de l'immeuble concerné.

Les obligations en matière de gestion en copropriété de l'ensemble immobilier comportant le bien vendu, sont celles précisées dans les articles 60, 61 et 62 de 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.

Il s'engage à remettre, entre les mains de l'acquéreur, le règlement de copropriété et de préciser l'ensemble des indications tant juridiques que techniques et financières y afférentes.

Il doit être précisé l'acceptation expresse de l'acquéreur de l'ensemble des obligations qui en découlent, jusqu'au transfert de l'administration de

cette copropriété aux organes issus des acquéreurs et désignés par eux.

### GARANTIES

#### **ASSURANCE DECENNALE**

Le vendeur engage, au bénéfice du souscripteur, sa responsabilité civile en matière immobilière. Il fait siens le contrôle et le suivi de la garantie par l'assurance décennale de tous les architectes, les entrepreneurs et les tacheurs, appelés à concourir à la réalisation de l'ouvrage et déclare accepter agir solidairement avec eux à l'égard de l'acquéreur et des tiers, sauf à prouver que la faute ne peut lui être imputable.

#### **GARANTIE DE BONNE EXECUTION**

Le vendeur garantit la bonne exécution des travaux et s'engage à exécuter les travaux nécessaires pour la réparation des vices de construction et/ou le bon fonctionnement des éléments d'équipement du bâtiment, dans un délai de ..... ( .. ) jours à compter de la date de saisine par le souscripteur.

### PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée par les soins du notaire soussigné, à la conservation foncière de .....

### DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile aux adresses respectives sus-indiquées.

### AFFIRMATIONS

Avant de clore, le notaire soussigné a donné lecture aux parties des clauses du présent contrat

de vente sur plans et les dispositions des articles ci-après :

- 113 (modifié par les articles 5 de la loi de finances complémentaire pour 1991 et 108 de la loi de finances pour 1996), 114 et 133 (modifiés par l'article 66 de la loi de finances pour 1981), 134 et 257 (modifiés par les articles 36 de la loi de finances pour 1993 et 50 de la loi de finances pour 1994) du code de l'enregistrement ;
- 35 de la loi n° 06-01 du 21 février 2006 relative à la prévention et à la lutte contre la corruption ;
- 70 à 78 de 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 ;
- la loi de finances portant exonération des professionnels, au regard de la plus-value sur les immeubles, prévues par les articles 192 à 197 de la loi de finances n° 83-19 du 18 décembre 1983 relative à l'impôt spécial sur les plus-values des immeubles, modifiée par les articles 192 à 194 de la loi de finances complémentaire pour 1990.

Chacune des parties a affirmé, sous les peines édictées par les textes susmentionnés, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Le notaire soussigné affirme, en outre, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est modifié, ni contredit par aucune contre-lettre contenant augmentation du prix.

### DONT ACTE

Fait en l'étude du notaire soussigné,

Le jour, mois et an que dessus,

Et, après lecture et interprétation, les parties ont signé.

## ANNEXE II

### MODELE-TYPE DE CONTRAT DE RESERVATION

#### IDENTIFICATION DES PARTIES AU CONTRAT

L'an .....

Et

Le .....

Par devant maître .....,  
notaire à .....

Ont comparu :

1°) Le promoteur immobilier (*personne physique*)  
ou (*raison sociale*) .....

Par abréviation .....,

Dont le siège est situé à (adresse) .....

Titulaire de l'agrément n° ..... du .....

Inscrit au tableau national des promoteurs im-  
mobiliers sous le n° ..... en date du .....,

Affilié au fonds de garantie sous le n°  
.....,

Représenté par .....,

Agissant en qualité de .....

Ayant tous pouvoirs pour agir en ce sens, ci-  
après désigné "le promoteur immobilier", d'une  
part,

Et :

2°) Le réservataire

Nom .....

Prénom .....

Acte de naissance n° .....

Pièce d'identité n° .....

Domicilié à .....

Ci-après désigné "le réservataire" d'autre part,  
Et ont convenu des dispositions ci-après.

#### OBJET DU CONTRAT

Par le présent contrat de réservation, le promo-  
teur immobilier s'engage à réserver au réserva-  
taire identifié ci-dessus, le bien immobilier à  
construire ou en cours de construction décrit ci-  
dessous, en vue de son acquisition à son achè-  
vement en contrepartie du versement par le ré-  
servataire d'une avance à verser dans le compte  
n° ..... ouvert au nom du réservataire auprès du  
fonds de garantie et de caution mutuelle.

#### ORIGINE DE PROPRIETE DU TERRAIN, RESERVATION DU BIEN IMMOBILIER ET LES REFERENCES DES PERMIS DE LOTIR ET DE CONSTRUIRE

Le terrain sur lequel est (ou sera) édifié l'im-  
meuble ou la fraction d'immeuble est identifié  
comme suit :

- acte de propriété, établi au nom du promoteur,  
....., volume ....., folio ..... livret  
foncier (s'il y a lieu) .....,
- permis de lotir n° ..... du ..... et plans y an-  
nexés, délivré par .....
- certificat d'aménagement n° ..... du..... déli-  
vré par l'APC de .....
- permis de construire n° ..... du ..... et  
plans y annexés, délivré par .....
- description précise de l'immeuble ou de la frac-  
tion d'immeuble réservé(e)
- état descriptif de division à publier.

#### DESIGNATION

#### - LOCALISATION

Donner la localisation exacte de l'immeuble ou  
de la fraction d'immeuble réservé(e).

Wilaya de : .....  
Commune de : .....  
Lieu-dit, quartier ou cité : .....  
Bâtiment numéro : .....  
Etage : .....  
N° de la fraction d'immeuble .....

Le bien immobilier ainsi réservé forme le lot n° ..... de l'état descriptif de division à publier auprès de la conservation foncière de .....

#### ELEMENTS CONSTITUTIFS A TITRE PRIVATIF

Donner la description précise de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble réservé(e), en termes d'éléments privatifs et de surfaces :

— surface hors œuvre nette : .....  
— surface habitable ou utile ; .....

Caractéristiques techniques et surfaciques de l'immeuble ou la fraction d'immeuble :

- chambre 1 : ..... m<sup>2</sup> habitables
- Chambre 2 : ..... m<sup>2</sup> habitables
- Séjour : ..... m<sup>2</sup> habitables
- Salle de bains : ..... m<sup>2</sup> habitables
- Toilettes : ..... m<sup>2</sup> habitables
- Couloirs et halls : ..... m<sup>2</sup> habitables
- Terrasses et balcons : ..... m<sup>2</sup> habitables

#### EN COPROPRIÉTÉ

Donner la description des biens en copropriété en termes d'éléments constitutifs, de description et de surfaces.

Dépendances bâties ou non bâties  
— .....  
Equipements et installations en copropriété.  
— .....

L'ensemble des parties communes attachées de droit à l'immeuble réservé, représente les ..... tantièmes ..... dans la copropriété.

#### PRIX PREVISIONNEL DE VENTE

Le prix prévisionnel de vente du bien objet du présent contrat de réservation, est fixé en toutes taxes comprises (en chiffres et en lettres), à ..... dinars algériens.

Ce prix est le montant que le réservataire doit verser au promoteur immobilier en contrepartie de la livraison de l'immeuble ou de la fraction d'immeuble achevé, conformément à la législation et la réglementation en vigueur objet du présent contrat de réservation.

Le réservataire est tenu au versement d'une avance d'un montant de ..... DA (en chiffres et en lettres) qui ne saurait excéder 20 % selon l'ordre de versement établi par le promoteur immobilier le ..... et le récépissé N° ..... du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière.

#### DELAI PREVISIONNEL DE LIVRAISON

Sous peine des sanctions prévues par la législation en vigueur et conformément aux dispositions des articles 31 et 33 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, le promoteur immobilier est tenu de transférer au réservataire la propriété du bien immobilier convenu au plus tard dans le délai de ....., à compter de la date de signature du présent contrat.

#### TRANSFERT DE PROPRIETE ET ETABLISSEMENT DE L'ACTE DE VENTE

Le transfert de propriété du bien objet du présent contrat de réservation, s'effectue à la signature conjointe de l'acte de vente définitif, par devant notaire, contre le paiement du solde du prix de vente.

La libération de l'avance déposée auprès du fonds s'effectuera entre les mains du notaire.

#### **CONDITIONS ET MODALITES DE RUPTURE DU CONTRAT DE RESERVATION**

La rupture du contrat de réservation ne peut intervenir que dans le cadre des dispositions de l'article 32 de 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 et ce :

- à la demande de l'une des parties avec l'acceptation de l'autre ;
- à la demande du réservataire, auquel cas le promoteur immobilier bénéficie d'une retenue à hauteur de quinze pour cent (15%) du montant de l'avance versée ;
- à la demande du promoteur, en cas de non-respect, par le réservataire, de ses engagements et après deux (2) mises en demeure notifiées par huissier de justice, d'une durée d'un mois chacune, en l'absence d'une réponse.

#### **LES OBLIGATIONS EN MATIERE DE GESTION EN COPROPRIETE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER COMPORTANT LE BIEN VENDU**

Le contrat de réservation doit préciser l'obligation pour le vendeur d'assurer ou de faire assurer la gestion du bien pendant une durée de deux (2) ans, à compter de la date de vente de la dernière fraction de l'immeuble concerné.

Les obligations en matière de gestion en copropriété de l'ensemble immobilier comportant le bien vendu, sont celles précisées dans les ar-

ticles 60, 61 et 62 de 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.

Il s'engage à remettre entre les mains du réservataire, le règlement de copropriété et de préciser l'ensemble des indications tant juridiques que techniques et financières y afférentes.

Il doit être précisé l'acceptation expresse de l'acquéreur de l'ensemble des obligations qui en découlent, jusqu'au transfert de l'administration de cette copropriété aux organes issus des acquéreurs et désignés par eux.

#### **DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile aux adresses respectives sus-indiquées.

#### **ENREGISTREMENT**

Le présent contrat de réservation est soumis à l'enregistrement, conformément aux dispositions du code du timbre et de l'enregistrement; il est dispensé de l'obligation de publicité foncière.

#### **DONT ACTE**

Fait en l'étude du notaire soussigné,  
Le jour, mois et an que dessus,

Et, après lecture et interprétation, les parties ont signé avec le notaire.

Fait à ....., le .....

Le réservataire    Le promoteur    Le notaire  
immobilier

**DECRET EXECUTIF N° 14-99 DU 02 JOUMADA EL OULA 1435 CORRESPONDANT AU 04 MARS 2014 FIXANT LE MODELE DE REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE.**

Le Premier ministre,

Sur 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, notamment ses articles 743 à 772 ;
- 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, notamment ses articles 38, 60, 61 et 62 ;
- Vu la loi n° 11-10 du 20 Rajab 1432 correspondant au 22 juin 2011 relative à la commune ;
- Vu la loi n° 12-07 du 28 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 21 février 2012 relative à la wilaya ;
- Vu le décret n° 76-63 du 25 mars 1976, modifié et complété, relatif à l'institution du livre foncier ;
- Vu le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, modifié et complété, fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs ;
- Vu le décret présidentiel n° 13-312 du 5 Dhou El Kaada 1434 correspondant au 11 septembre 2013 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 08-189 du 27 Joumada Ethania 1429 correspondant au 1er juillet 2008 fixant les attributions du ministre de l'habitat et de l'urbanisme ;

Après approbation du Président de la République ;

Décrète

**Article 1<sup>er</sup>** : En application des dispositions des articles 38 et 61 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 fixer le modèle de règlement de copropriété applicable en matière de promotion immobilière.

**Article 2** : Le modèle de règlement de copropriété est joint en annexe du présent décret.

**Article 3** : Conformément aux dispositions des articles 60 et 61 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, les promoteurs immobiliers dûment agréés, sont tenus, sur la base du modèle de règlement de copropriété, objet du présent décret, d'élaborer le règlement de copropriété de leurs ensembles collectifs à l'effet de préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières y afférentes ainsi que les charges et obligations auxquelles doivent s'engager les acquéreurs lors de la souscription du contrat de vente de leurs biens immobiliers.

**Article 4** : Le promoteur doit également préciser qu'il a prévu et réalisé, au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et éventuellement à la conciergerie.

**Article 5** : Il est tenu, en outre, d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession et d'assurer ou faire assurer l'administration du bien pendant une durée de deux (2) ans à

compter de la date de vente de la dernière fraction du bien concerné et de procéder au transfert de cette administration vers les organes mis en place par les acquéreurs ou désignés par eux.

**Article 6** : Le règlement de copropriété est élaboré par le promoteur, conformément aux prescriptions du modèle-type du présent décret et établi par acte notarié soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité légales à la demande du promoteur et en accord avec le représentant élu ou désigné par les acquéreurs.

**Article 7** : Toutes les dispositions contraires au présent décret, notamment celles contenues dans le décret n° 83-666 du 12 novembre 1983, modifié et complété, fixant les règles relatives à la copropriété et à la gestion des immeubles collectifs, sont abrogées.

**Article 8** : Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 2 Joumada El Oula 1435  
correspondant au 4 mars 2014.  
Abdelmalek SELLAL.

## ANNEXE

### MODELE DE REGLEMENT DE COPROPRIETE APPLICABLE EN MATIERE DE PROMOTION IMMOBILIERE

L'an .....  
Et le .....  
Par devant maître ..... notaire à  
.....

Sur demande du promoteur immobilier (ou de l'administrateur) désigné ou élu : .....  
..... dont le siège est situé à .....  
(Identification précise du promoteur personne physique ou morale, ou de l'administrateur) :

Le présent règlement de copropriété des immeubles collectifs situés à ..... (localité, commune, daïra, wilaya) ....., a pour objet de définir, conformément aux articles 60, 61 et 62 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011, susvisée, les règles de gestion et d'administration des ensembles collectifs à l'effet de préciser toutes les indications juridiques, techniques et financières y afférentes ainsi que les charges et obligations auxquelles doivent s'engager les acquéreurs lors de la souscription du contrat de vente de leurs biens immobiliers.

Le promoteur doit également préciser qu'il a prévu et réalisé au titre des parties communes, les locaux nécessaires à l'administration des biens et éventuellement à la conciergerie.

Le promoteur est tenu, en outre, d'élaborer et de mettre en place les instruments et les organes de gestion des biens immobiliers proposés à la cession et d'assurer ou faire assurer l'administration du bien pendant une durée de deux (2) ans à compter de la date de vente de la dernière fraction du bien concerné et de procéder au transfert de cette administration vers les organes mis en place par les acquéreurs ou désignés par eux.

Ce règlement de copropriété est opposable à l'ensemble des copropriétaires, quelle que soit leur situation, qui se soumettent à l'obligation de respecter le présent règlement sans qu'aucune formalité particulière soit nécessaire pour le rendre obligatoire à leur égard.

Il a pour objectif de préciser, à cet effet, la destination et la division par lots de l'immeuble ou du groupe d'immeubles considéré, les parties privatives, les parties communes et les conditions de leur jouissance ainsi que la répartition des charges incombant aux copropriétaires conformément à la législation et à la réglementation en vigueur.

Le règlement de copropriété comporte deux chapitres :

1. la désignation, la destination et le descriptif de division de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;
2. les règles de gestion et d'administration de l'immeuble ou du groupe d'immeubles ;

#### **Documents de référence du présent règlement de copropriété :**

Les parties se référeront, dans la limite et l'ampleur de leurs engagements, outre les textes sus énoncés, aux documents ci-après, qui ont fait l'objet, au préalable, d'un dépôt, aux rangs de minutes, du notaire soussigné en date du .....

- acte de propriété du terrain d'assiette, du ....., enregistré à ....., volume ....., et publié à la conservation de ....., volume ....., folio .....
- permis de construire n° ..... du ..... et plans y annexés, délivré par .....

- l'état descriptif de division de l'immeuble ou du groupe d'immeubles établi en date du .....
- par l'expert : ..... dont le siège est situé à ..... auquel sont joints :
- les différents plans de la construction et notamment les plans de fondations, de rez-de-chaussée, d'étages courant et des toitures ainsi que les plans de lotissement, d'implantation des immeubles et des réseaux divers.
- les documents graphiques prévus doivent identifier de manière distincte, par différentes couleurs ou tout moyen approprié, les parties privatives, par rapport aux parties communes de la première catégorie, celle constituée par la deuxième catégorie et celles classées en troisième catégorie par le présent règlement.

## PARTIE I

### CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DESIGNATION, DESTINATION ET DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE OU GROUPE D'IMMEUBLES

#### I-1. DESIGNATION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES

Donner la localisation exacte de l'immeuble ou de la fraction d'immeubles, pour les zones cadastrées préciser la section, l'îlot et le lot

- identification de l'immeuble, (consistance, n°, rue, dénomination) .....
- dénomination du groupe d'immeubles dont il fait partie, s'il y a lieu .....
- désignation du terrain sur lequel est implanté l'immeuble : l'immeuble ou le groupe d'immeubles faisant l'objet du présent règlement est édifié sur un terrain situé à ..... (désignation selon les règles de la publicité foncière).

Au Nord : .....

Au Sud : .....

A l'Est : .....

A l'Ouest : .....

Origine de la propriété du terrain : .....

.....

Superficie : .....

#### I-2. DESTINATION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES

La destination de l'immeuble (ou groupe d'immeubles) est déterminée par ses caractéristiques et sa situation telles que précisées par les documents écrits et graphiques y afférents.

#### Destination principale de l'immeuble ou du groupe d'immeubles :

L'immeuble ou le groupe d'immeubles édifié et aménagé sur le terrain de ..... m<sup>2</sup> désigné ci-dessus, et dénommé comme il est dit ci-dessus, ..... est destiné à l'usage ..... (Préciser l'usage de l'immeuble : habitation, mixte d'habitation et commercial ou mixte d'habitation et professionnel ou à usage de commerces ou à usage de bureaux, selon le cas).

#### I-3. ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES

L'immeuble ou le groupe d'immeubles à usage ....., édifié et aménagé sur le terrain de ..... m<sup>2</sup> désigné ci-dessus, et dénommé comme il est dit ci-dessus, ..... comprend :

1. ... corps de bâtiments d'habitations élevés sur ..... (description technique), nombre d'étages et superficie de l'emprise au sol.
  - description de la façade .....
  - dénomination de bâtiments (suivant plan de masse).
  - accès aux bâtiments.....
  - toiture .....
2. Station de surpression.
3. Transformateur de SONELGAZ.
4. Aires de stationnement.
5. Voies de desserte.
6. Réseau d'égouts.

### Description de chaque immeuble ou groupe d'immeubles

Exemple : I. Bâtiment (A) ou (1) (identification par rapport à l'ensemble s'il ya lieu). Ce bâtiment élevé d'un rez-de-chaussée de ..... étages, comprend :

- au rez-de-chaussée :
- au premier étage :
- au deuxième étage)
- (ainsi de suite...).

Le bâtiment ou l'ensemble immobilier, (selon le cas) objet du présent règlement, est divisé en lots.

Chacun de ces lots comprend des parties privatives désignées d'après l'indication du numéro du lot et une quote-part indivise de chacune des trois catégories de parties communes.

La quote-part indivise de l'ensemble des parties communes est définie par le tantième afférent à un lot.

La quote-part des parties communes afférente à un lot est proportionnelle à la surface privative (utile ou pondérée) du lot par rapport à ladite surface de l'ensemble des lots concernés.

Cette quote-part est exprimée en dix millièmes pour les parties communes générales de la première catégorie et en millièmes pour celles de la deuxième et de la troisième catégorie.

L'ensemble des bâtiments actuellement construits est divisé en ..... lots dont

..... lots pour les appartements ;

..... lots pour les locaux commerciaux ;

..... lots pour les locaux professionnels et de services.

Les lots situés dans le corps de bâtiment ..... sont numérotés de ..... à .....

La composition des lots figure au tableau de division ci-après :

N <sup>os</sup> des lots	PARTIES PRIVATIVES	REPARTITION DE LA COPROPRIÉTÉ		
		Parties communes générales (1 <sup>ère</sup> catégorie en 10.000 <sup>e</sup> )	Parties communes par corps de bâtiments collectifs 2 <sup>ème</sup> catégorie)	Parties communes par corps de bâtiments collectifs 3 <sup>ème</sup> catégorie
	Situation de description de chaque lot			
	Bâtiment A R.D.C 1 <sup>er</sup> étage			

## **CHAPITRE 2 : REGLES DE GESTION ET D'ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES**

### **II-1. – DEFINITIONS ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES**

#### **II-1.1 – DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES PRIVATIVES**

Les parties privatives sont celles qui appartiennent divisément à chaque copropriétaire et affectées à son

usage exclusif c'est-à-dire les locaux compris dans son (ses) lot (s) avec tous leurs accessoires.

Les parties privatives comprennent pour chacun des locaux privatifs compris dans un corps de bâtiment collectif, mais seulement si les choses énumérées ci-dessous, s'y trouvent notamment :

- les carrelages, dallages, parquets et, en général tous revêtements ;
- les plafonds, c'est-à-dire les lattis et l'enduit de plâtre qui les recouvrent, les moulures, ornements et décorations dont les plafonds peuvent être

agrémentés et les pièces de menuiseries dont ils pourront être parés ;

- les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- les portes palières et portes d'entrées particulières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores, jalousies, tentes mobiles, les garde-corps et barre d'appui des fenêtres et balcons, les vitrages des balcons et loggias ainsi que leurs châssis ;
- les enduits intérieurs des gros murs et cloisons séparatives ;
- les tuyaux, canalisations ou lignes intérieures affectés à l'usage exclusif et particulier du local pour la distribution de l'eau, du gaz, de l'électricité, pour l'évacuation des eaux usées et des déchets ;
- l'appareillage, robinetteries, serrureries et accessoires qui en dépendent ;
- les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilettes et water-closets ;
- les installations des cuisines, éviers ;
- les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude existant à l'intérieur du local privatif ;
- les placards et penderies ;
- tout ce qui concerne la décoration intérieure -
- encadrement et dessus de cheminées, glaces, peintures, boiseries, coffres ;
- et d'une manière générale, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux dont chacun aura l'usage exclusif.

**Les parties mitoyennes** : sont réputés mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs des locaux privatifs et non compris dans le gros œuvre.

## **II-1.2 – DEFINITION ET COMPOSITION DES PARTIES COMMUNES**

Les parties communes sont celles qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires, chacun pour une quote-part afférente à chaque lot et qui

sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.

Les parties communes sont, suivant les cas, réparties en trois catégories.

### **Parties communes de la première catégorie**

Les parties communes de la première catégorie sont celles qui sont affectées à l'usage de l'ensemble des copropriétaires. Elles comprennent :

- la totalité du sol sur lequel l'ensemble des copropriétaires est édifié et celui qui en dépend notamment les terrains à usage de parking ou de jardin ;
- les cours et les volets d'accès ;
- les réseaux d'égouts, les canalisations d'écoulement des eaux et les canalisations et conduites d'eau, de gaz et d'électricité desservant le groupe des bâtiments dont il s'agit ;
- la (les) conciergerie(s) se trouvant dans un ou plusieurs bâtiments ;
- et en général, tous les ouvrages d'intérêt général à usage commun de tous les bâtiments ;
- les caves constituant les vides sanitaires.

### **Parties communes de la deuxième catégorie**

Les parties communes de la deuxième catégorie sont réservées à l'usage des occupants d'un même bâtiment et comprennent :

- les fondations, les gros murs de façades, de pignon, de refend, le gros œuvre des planchers (hourdis, poutres et solives), la partie haute de l'immeuble formant toiture et, d'une manière générale tout ce qui forme l'ossature du bâtiment ;
- les ornements des façades ainsi que les balcons, loggias et terrasses, même s'ils sont, en tout ou en partie réservés à l'usage exclusif d'un copropriétaire sauf les garde-corps et barres d'appuis des fenêtres et balcons, les châssis vitrés, les persiennes, volets, jalousies qui sont propriété privative ;
- les locaux, espaces et servitudes communs, les portes, vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, les couloirs de dégagement, les locaux ou empla-

cement des services généraux, ceux des compteurs et des boîtes à ordures, les paliers d'étage et cages d'escaliers ainsi que les portes-fenêtres, châssis vitrés se trouvant dans les parties communes ;

- tous les espaces de dégagement, couloirs et locaux qui ne sont pas affectés à l'usage d'un seul copropriétaire et qui ne sont pas compris dans les parties communes générales ;
- les cheminées et ventilations, les têtes de cheminées, les coffres, gaines et conduits de fumée, les tuyaux de ventilation des cuisines ;
- les canalisations, les tuyaux et regards du tout à l'égout ainsi que les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux de pluie, gaine, vide-ordures ainsi que leur appareil de ramonage ;
- les canalisations des chutes et d'écoulement des eaux ménagères, d'évacuation des water-closets, les conduites, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes de ces tuyaux, du gaz, de l'électricité (sauf les parties de ces tuyaux et canalisations se trouvant à l'intérieur des locaux privés et affectés à l'usage exclusif des propriétaires de ces locaux) ;
- les gaines en maçonnerie de ces canalisations ;
- les branchements secondaires desservant l'immeuble considéré et le reliant, le cas échéant, aux installations générales du téléphone ainsi qu'aux canalisations principales d'eau, de gaz, d'électricité, d'assainissement de tout à l'égout ;
- tout appareil, machine et leurs accessoires destinés au service commun de l'immeuble ainsi que tout objet mobilier et ustensiles se trouvant pour les besoins de l'immeuble dans les parties communes : installation d'éclairage, boîtes aux lettres, paillassons d'entrée du bâtiment, boîtes à ordures ;
- et enfin, d'une façon générale, toutes les choses et parties qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif et particulier d'un lot de propriété divisé ou celles qui sont déclarées communes par la loi ou par

l'usage étant au surplus expliqué que toutes les énumérations qui précèdent ne sont pas limitatives.

### **Parties communes de la troisième catégorie**

Les parties communes de la troisième catégorie comprennent exclusivement les ascenseurs, leurs machineries et les cages des ascenseurs se trouvant dans les bâtiments.

## **II-2. – DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIÉTAIRES**

### **II.2.1 – Dispositions générales**

Les copropriétaires ou occupants sont tenus de respecter les servitudes qui grèvent ou pourront grever, le local, l'immeuble ou le groupe d'immeubles, que celles-ci résultent des titres de propriété, de l'urbanisme, de la situation naturelle des lieux, du présent règlement ou de l'état descriptif de division.

Tout copropriétaire sera responsable à l'égard des autres, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences et des infractions prévus au présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les occupants à quelconque titre de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs. Aucune tolérance ne pourra même avec le temps devenir un droit acquis.

### **II.2.2 – Usage des parties privées**

Chaque copropriétaire aura le droit d'user et jouir, comme bon lui semblera, des parties privées lui appartenant, à la condition de ne porter atteinte ni aux droits de copropriétaires des autres locaux ni à la destination de l'immeuble, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et sous les réserves ci-après formulées :

**1. modification :** Il pourra sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements en vigueur, modifier comme bon lui semblera, la disposition intérieure des locaux lui appartenant, cependant en cas de percement de gros murs de refend, il devra faire exécuter les travaux sous la surveillance d'un homme de l'art, il devra prendre toutes les mesures néces-

saires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et sera responsable des affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Ces modifications ne devront jamais entraîner une augmentation des charges des voisins, sauf accord de ceux-ci ;

**2. boutiques et magasins :** Il ne pourra être exercé dans les locaux à usage de boutiques ou magasins aucun commerce pouvant présenter des risques d'explosion ou d'incendie ou qui, par le bruit et les odeurs serait de nature à incommoder les occupants de l'immeuble qui nécessiterait une enquête de commodo et incommodo.

En aucun cas, les magasins ou boutiques ne pourront être utilisés comme habitation ;

**3. bruit :** Les copropriétaires devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit, à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leurs familles, de leurs invités ou des gens à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire ou laisser faire aucun bruit anormal, aucun travail avec ou sans machines et outils de quelque genre que ce soit qui sont de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par leur bruit, l'odeur ou autrement.

Aucun moteur ne pourra être installé dans les propriétés privatives sauf les moteurs silencieux à condition qu'ils soient équipés d'un système antiparasite destiné à ne pas troubler la réception des émissions radiotélévisées.

Tout bruit ou tapage nocturne de quelque nature qu'il soit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements troublant la tranquillité des habitants sont formellement interdits. Ils exposent, le cas échéant, leurs auteurs à des poursuites judiciaires.

S'agissant particulièrement des appareils et machines émettant des sons tels notamment gramophones, radios et télévisions, instruments de musique, leur usage est permis sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police ;

**4. animaux** (animaux dangereux interdits) ;

**5. utilisation des fenêtres, balcons et loggias :** Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres et aux balcons, cependant, l'étendage sur la loggia de cuisine sera toléré, les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police urbaine.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres, balcons et loggias, sans être fixé pour éviter la chute, les vases à fleurs ou autres devront être disposés de telle manière que l'arrosage ne salisse pas les façades et n'incommodent pas les passants ou les voisins.

Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans les cours et jardins, ni eau, ni détritiques ou immondices quelconques ;

**6. plaques indicatrices - enseignes :** chacun pourra placer sur la porte de son appartement ou local une plaque indicatrice de ses noms et professions. Il ne pourra cependant être placé sur la façade de l'immeuble aucune enseigne ou écriteau, tôle ou réclame quelconque.

Cette interdiction ne s'applique pas aux propriétaires de boutiques ou magasins, lesquels pourront avoir une enseigne et pourront faire la publicité qu'ils jugeront utile et ce conformément à la réglementation en vigueur ;

**7. harmonie - entretien :** les portes d'entrée des appartements, les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies, les garde-corps, balustrades, rampes et barre d'appuis des balcons et fenêtres devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs occupants respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect de l'harmonie de l'immeuble, les modifications concernant les peintures extérieures, y compris celles des portes d'entrée des appartements feront l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'assemblée délibérante comme il sera dit plus loin ;

**8. entretien et canalisation d'eau et robinetterie :** Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et les chasses d'aisance

devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Les dégâts occasionnés par une fuite seront réparés au frais de l'occupant responsable ;

**9. chauffage et ramonage :** les conduites de fumée ou de shunts et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés chaque fois que cela sera nécessaire et suivant les règlements d'usage.

Il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduites de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduites de fumée ne pourront être utilisées que pour l'usage auquel elles ont été destinées ou comme gaines de ventilation ;

**10. servitudes :** les copropriétaires devront supporter l'exécution du nettoyage des parties communes ainsi que les réparations ou travaux qui y seraient effectués. Ils devront, au besoin, donner accès à leurs locaux de propriété divisés aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Ils devront faire place nette, de par eux-mêmes ou du chef de leurs occupants à leur frais, de tous les objets dont la dépose serait nécessaire (tapis, tableau, meubles et autres objets scellés ou non) ;

**11. responsabilité :** tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres des conséquences dommageables entraînés par sa faute ou sa négligence ou par les faits d'une personne, d'un bien ou d'un animal dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire n'occupant pas ses locaux par lui-même restera personnellement responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants desdits locaux, sauf son recours contre ces derniers.

Chacun devra faire son affaire personnelle à ses frais de la souscription d'une assurance contre les risques prévus au présent paragraphe.

## **II.2.3 – Usage des parties communes**

Chacun des copropriétaires et/ou occupants, pour la jouissance des locaux dont ils disposent pourra user librement des parties communes suivant leur destination sans faire obstacle aux droits des autres propriétaires ou usagers, aucun copropriétaire et/ou occupant ne pourra encombrer ni utiliser les parties communes en dehors de leur usage normal, ni laisser y séjourner des objets quelconques.

Les choses communes ainsi que les services communs, comme les ascenseurs, les distributions d'eau, de gaz, d'électricité et de tous équipements communs, ne pourront être modifiés qu'avec l'assentiment de la majorité des copropriétaires.

### **PARTIE II**

## **L'ADMINISTRATION ET LA GESTION DE L'IMMEUBLE OU DU GROUPE D'IMMEUBLES**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : LA COLLECTIVITE DES COPROPRIETAIRES**

#### **CONSTITUTION - OBJET – QUALITE**

La collectivité des copropriétaires et/ou occupants, se constitue en assemblée dotée de la personnalité morale, elle acquiert la personnalité civile dès l'obtention de son agrément.

Elle se constitue dès qu'il existe, au moins de deux copropriétaires. Elle continuera, tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à plusieurs copropriétaires et prendra fin, si la totalité de l'immeuble vient à appartenir à une seule personne.

La collectivité des copropriétaires et/ou occupants a pour objet la conservation de l'immeuble (ou groupe d'immeubles) ainsi que la bonne gestion et l'administration des parties communes et peut prendre, à ce titre, toutes les mesures qu'elle juge nécessaires.

Elle est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes.

Elle a la qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains copropriétaires.

## **CHAPITRE 2 : L'ASSEMBLEE GENERALE**

### **REUNION DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale se réunit obligatoirement, au moins, une fois par an dans les trois (3) mois suivant la fin de l'exercice. Elle peut être convoquée aussi souvent que nécessaire.

La première réunion de l'assemblée générale aura lieu, au plus tard, un mois après la date à laquelle la collectivité des copropriétaires sera constituée en assemblée dotée de la personnalité morale.

Lors de cette première réunion, l'assemblée nommera l'administrateur, fixera le montant de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Le promoteur - vendeur d'un immeuble neuf en copropriété, peut désigner un administrateur pour une période transitoire, qui devra convoquer la première assemblée générale dans les termes prévus par les dispositions du présent règlement de copropriété.

### **CONVOCATION**

L'assemblée générale est normalement convoquée par l'administrateur de l'immeuble ou du groupe d'immeubles et sur son initiative ; il doit également la convoquer chaque fois que la demande lui en est faite à la diligence des copropriétaires et occupants.

La convocation contient obligatoirement le lieu, la date et l'heure de la réunion ainsi que les questions inscrites à l'ordre du jour. Elle est notifiée par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise de la convocation contre émargement d'un registre de convocation. Sauf urgence, la convocation est notifiée, au moins, quinze (15) jours avant la date de la réunion.

Tant qu'avis d'une mutation n'aura pas été notifié à l'administrateur, les convocations régulièrement

adressées à l'ancien occupant à défaut de la notification ci-dessus, valent à l'égard du nouvel occupant.

En cas d'indivision entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter. Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner un délégué à qui les convocations devront être adressées, les convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile élu par lui.

### **ORDRE DU JOUR**

L'ordre du jour est fixé par l'administrateur, néanmoins chaque copropriétaire et/ou occupant peut, quinze (15) jours avant la date de la réunion, notifier à l'administrateur toutes questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour. Le point complémentaire apporté à l'ordre du jour, accompagné de documents annexes nécessaires, doit faire l'objet d'une notification aux copropriétaires et/ou occupants par l'administrateur, huit (8) jours au moins avant la date de la réunion.

Sont notifiés en même temps que l'ordre du jour :

1. les recettes et les dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et la situation de trésorerie, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver les comptes ;
2. le budget prévisionnel, lorsque l'assemblée générale est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;
3. les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée générale est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis estimatif ou un marché pour la réalisation des travaux.

### **FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

L'assemblée générale ne peut valablement délibérer que si les deux tiers (2/3), au moins, de ses membres sont présents.

Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion aura lieu dans un délai de huit (8) jours. L'assemblée

générale délibère alors valablement quel que soit le nombre des présents.

L'assemblée générale ne délibère valablement que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et pour lesquelles les convocations et notifications ont été régulièrement faites.

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne par vote à main levée, un président de séance ; à défaut de candidat, le plus âgé des propriétaires ou occupants est désigné d'office.

Une feuille de présence est émarginée par les membres de l'assemblée générale entrant en séance. Il y est indiqué les noms et domicile de chaque copropriétaire et/ou occupant, et le cas échéant, du mandataire qui les représente ainsi que le nombre de voix dont chacun dispose.

L'administrateur assure le secrétariat de la séance. En aucun cas, l'administrateur et son conjoint fusent-ils copropriétaires, ne peuvent présider l'assemblée générale

La réunion de l'assemblée générale est sanctionnée par un procès-verbal établi par le secrétaire de séance, signé par lui-même et le président et inscrit sur un registre spécial ouvert à cet effet. Il contient le lieu, la date et

l'heure de la réunion, le nombre de voix présentes ou représentées, l'ordre du jour et le texte de chaque résolution en indiquant le nombre de voix favorables ainsi que les noms des copropriétaires, occupants ou mandataires qui ont voté contre, qui n'ont pas pris part au vote ou qui s'en sont abstenus. Il est notifié à chaque copropriétaire présent ou non à la réunion.

Chaque copropriétaire dispose au vote de l'assemblée générale d'un nombre de voix égal au nombre de lots dont il est propriétaire.

Chaque locataire dispose d'une voix délibérative lorsque l'ordre du jour porte sur les charges de première catégorie, et les travaux de réparation reconnus indispensables par la majorité des membres, et lorsque le copropriétaire est absent ou non régulièrement représenté.

Les copropriétaires et/ou occupants peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, à l'exception de l'administrateur ou de son conjoint.

Les incapables sont remplacés par leurs représentants légaux.

En cas d'indivision d'un lot, à défaut du représentant commun délégué par les intéressés, un mandataire sera désigné par le président du tribunal, à la requête de l'un des indivisaires ou de l'administrateur.

Aucun mandataire ne peut recevoir plus d'une délégation de vote.

### **CONDITIONS DE PRISE DE DECISIONS A LA MAJORITE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Les décisions de l'assemblée générale sont prises par voie de suffrage et leur exécution est confiée à l'administrateur désigné par elle et placé directement sous son contrôle.

L'assemblée générale, à quelle majorité que ce soit, ne peut imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Sont adoptées à la majorité simple des voix de l'assemblée des membres présents ou représentés les décisions concernant, notamment :

- les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, l'adoption du règlement intérieur et les points qui n'auraient pas été prévus et toutes les questions intéressant la copropriété ;
- l'autorisation donnée à certains membres d'effectuer leur frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble conformément à sa destination ;
- les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires, en vertu des dispositions législatives et réglementaires ;
- la modification de la répartition de charges rendues nécessaires par un changement de l'usage d'une ou de plusieurs parties.

Sont adoptées à la majorité des deux tiers (2/3) des membres présents ou représentés, les décisions concernant :

- la désignation ou la révocation de l'administrateur ;
- tous les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux et l'aménagement de locaux à usage commun ou la création de tels locaux, à condition qu'ils soient conformes à la destination de l'immeuble ;
- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments transformés ou créés.

Ne sont adoptées qu'à l'unanimité des membres copropriétaires de l'assemblée générale, les décisions portant sur :

- les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque les actes résultent d'obligations légales ou réglementaires ;
- la construction de bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ;
- la surélévation ou la décision d'aliéner aux mêmes fins, le droit de surélever un bâtiment existant. Toutefois l'accord express des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever est requis, le produit résultant de ces actes de disposition est versé au budget de l'assemblée ou réparti entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes.

Les décisions adoptées par l'assemblée générale s'imposent à tous les copropriétaires et/ou occupants et à leurs ayants cause. Leur contestation doit, sous peine de déchéance, être introduite par les membres de la collectivité opposants ou défaillants, dans un délai de deux (2) mois, à compter de leur notification par l'administrateur, auprès du tribunal territorialement compétent.

## **CHAPITRE 3 : L'ADMINISTRATEUR**

### **NOMINATION - REVOCATION**

L'exécution des décisions de l'assemblée générale est confiée à un administrateur désigné par l'assemblée générale aux conditions prévues au présent règlement, pour une durée de deux (2) ans renouvelable. Il est choisi parmi les occupants ou en dehors d'eux.

L'administrateur peut être révoqué dans les mêmes conditions, notamment de majorité requise pour sa désignation, par décision de l'assemblée générale qui pourvoira aussitôt à son remplacement.

En cas de défaut de désignation de l'administrateur par l'assemblée générale, ou en cas de désistement, d'empêchement prolongé ou de carence de sa part à exercer les droits et actions qui lui sont confiés par l'assemblée générale sans que cette dernière n'ait pourvu à son remplacement, un administrateur sera désigné d'office par le président de l'assemblée populaire de la commune où se trouve implanté l'immeuble sur saisine de la majorité des copropriétaires.

L'indemnité allouée à l'administrateur est fixée par l'assemblée générale ou par décision de l'assemblée populaire communale, quand celle-ci est l'auteur de sa désignation. Cette indemnité doit être équivalente au moins à 5% de la valeur locative des locaux composant l'immeuble ou le groupe d'immeubles.

### **ROLE DE L'ADMINISTRATEUR**

L'administrateur est le mandataire de l'assemblée des copropriétaires et/ou occupants. Il est chargé d'assurer l'application des dispositions du présent règlement, de faire respecter ses clauses, d'en appliquer les sanctions et, si son intervention reste inopérante, d'en saisir l'assemblée des copropriétaires pour prendre toutes mesures nécessaires.

Il lui appartient, en outre, de faire exécuter les décisions de l'assemblée générale, notamment les travaux décidés par ladite assemblée. En cas d'obstacles imprévus, il doit convoquer à nouveau l'assemblée générale, soit même en saisir la justice.

L'administrateur est chargé d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il veille à la tranquillité dans l'immeuble, il prépare et fait afficher, après approbation par l'assemblée générale, le règlement intérieur.

Il administre les parties communes de l'immeuble, en assure l'entretien nécessaire et veille à l'hygiène et à la sécurité de l'immeuble.

Il engage et congédie les concierges et les employés chargés de l'entretien et fixe les conditions de leur travail suivant les textes en vigueur, l'assemblée générale ayant seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Il détient l'ensemble des archives de l'assemblée notamment :

- toutes les conventions, pièces, correspondances, plans et documents relatifs à l'immeuble et à la collectivité des copropriétaires et/ou occupants ;
- les registres de l'assemblée générale et plus spécialement ceux qui contiennent les procès-verbaux et les pièces annexées dont il est habilité à délivrer des copies ou extraits qu'il certifie conformes ;
- les documents concernant la gestion comptable ;
- la liste établie et tenue à jour par ses soins de tous les copropriétaires et/ou occupants avec l'indication des lots qui leur appartiennent.

Il prépare le budget prévisionnel, et le soumet au vote de l'assemblée générale ; il est chargé de son exécution.

A ce titre, il exige :

- le versement par l'ensemble des occupants effectifs ou non de la quote-part leur incombant pour couvrir les frais découlant de la première catégorie des charges ;
- le versement par les copropriétaires d'une provision spéciale en début d'exercice pour l'exécution des résolutions de l'assemblée générale ayant trait, notamment aux travaux d'entretien et de grosses ré-

parations, d'amélioration générale, addition de locaux privatifs, surélévation ou reconstruction.

En cas d'urgence, l'administrateur convoque immédiatement une assemblée générale pour décider de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement ainsi que du versement par les copropriétaires d'une provision spéciale.

Il fait assurer l'immeuble contre les risques qui peuvent l'atteindre ainsi que la collectivité qu'il représente pour la couvrir dans sa responsabilité civile engagée par les fautes de ses employés et les dommages causés par les parties communes.

L'administrateur représente l'assemblée vis-à-vis des tiers et de toutes les administrations.

Il la représente en justice, tant en qualité de demandeur qu'en défendeur, même contre certains copropriétaires et/ou occupants. Il peut agir, notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Chargé d'assurer le recouvrement des créances de la collectivité des copropriétaires et/ou occupants, l'administrateur peut contraindre chacun à l'exécution, quel que soit le motif invoqué, de ses obligations par la voie du recouvrement forcé.

En cas de vente d'un lot, l'administrateur, pour obtenir le paiement des sommes dues à la collectivité des occupants par le vendeur, peut faire opposition dans les huit (8) jours, à l'avis de la vente ou versement des fonds. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix n'est opposable à l'administrateur qui a fait opposition dans ce délai.

L'administrateur rend compte de sa gestion comme mandataire et plus spécialement de l'état des fonds qu'il a reçus ou avancés et dépensés pour la collectivité des copropriétaires et/ou occupants.

Il rend compte annuellement de sa gestion et soumet ses comptes à l'assemblée générale pour approbation, et ce avant l'expiration d'un délai de trois (3) mois suivant la clôture de l'exercice.

## **CHAPITRE 4 : OBLIGATIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER EN MATIERE DE GESTION TRANSITOIRE DE LA COPROPRIETE**

### **OBLIGATIONS DU PROMOTEUR IMMOBILIER**

Conformément aux dispositions de l'article 62 de la loi n°11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspond au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, le promoteur-vendeur est tenu d'assurer la gestion provisoire de la copropriété des immeubles vendus pour une durée de deux (2) années après la vente du dernier lot composant l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Il est tenu, en outre, d'assurer ou de faire assurer durant une période transitoire jusqu'à la convocation de la première réunion de l'assemblée générale destinée à mettre en place les organes réguliers de la copropriété, à compter de la date de la vente de la dernière portion de l'immeuble ou du groupe d'immeubles, l'administration et la gestion transitoires de la copropriété.

Durant cette gestion transitoire, le promoteur-vendeur ou la personne désignée par lui, se substitue à l'ensemble des organes de gestion de la copropriété.

Ils sont tenus l'un ou l'autre, selon le cas, d'assumer le rôle réservé à l'administrateur tel que défini par le présent règlement de copropriété et de prendre toutes les dispositions pour faire transférer l'administration et la gestion de l'immeuble aux organes de copropriété régulièrement désignés lors de la première réunion de l'assemblée générale, convoquée par eux.

### **Transfert de l'administration et de la gestion transitoire**

La gestion transitoire prévue ci-dessus, prend fin à la demande de la majorité des copropriétaires, qui auront préalablement convoqué à la première réunion de l'assemblée générale destinée à mettre en place les organes réguliers de la copropriété.

La demande dûment signée par l'administrateur désigné par l'assemblée générale des copropriétaires

concernés, est notifiée au promoteur immobilier par lettre recommandée.

Les comptes financiers et comptables établis en conformité avec la réglementation, ainsi que toutes pièces et documents relatifs à la gestion de l'immeuble sont transférés par le promoteur vendeur suivant le procès-verbal de passation de consignes et de gestion signé conjointement par lui-même et l'administrateur de la copropriété élu par l'assemblée des copropriétaires ou occupants.

### **PARTIE III**

## **LES CHARGES AFFECTANT LA COLLECTIVITE DES COPROPRIETAIRES ET/OU OCCUPANTS**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : LES CHARGES DE PREMIERE ET DEUXIEME CATEGORIES**

#### **REPARTITION DES CHARGES**

Les diverses charges incombant aux copropriétaires et/ou occupants se répartissent en deux (2) catégories :

1. Les charges de première catégorie inhérentes à la gestion courante et aux menues réparations des parties communes.

Ces charges incombent à l'ensemble des occupants effectifs ou non. Elles sont réparties en parts égales entre chacun des occupants qui devront s'en acquitter auprès de l'administrateur selon les modalités arrêtées par l'assemblée générale.

2. Les charges de deuxième catégorie inhérentes aux grosses réparations de l'immeuble, à sa maintenance ainsi qu'à la sécurité des copropriétaires ou occupants.

Elles incombent aux seuls copropriétaires

La répartition de ces charges est faite sur la base de la quote-part de chaque partie commune afférente à chaque lot.

### **Charges de première catégorie**

Les charges de première catégorie comprennent :

1. la rétribution allouée à l'administrateur et les frais nécessaires pour le fonctionnement de l'administration de l'immeuble, le salaire du (des) concierge (s) et du personnel susceptible d'être engagé par l'administrateur ainsi que les charges y afférentes ;
2. le paiement de la consommation d'eau, d'électricité pour les parties communes générales et des frais de compteurs généraux ainsi que l'excédent d'eau provenant de la différence entre le relevé du compteur général et le total des relevés des autres compteurs particuliers ou communs et les frais de fonctionnement, d'entretien et de réparation du matériel de la station de surpression ;
3. l'achat des produits et des ustensiles nécessaires à l'entretien des halls d'entrée, escaliers, cages d'escaliers et paliers ;
4. les dépenses et frais de fonctionnement du chauffage collectif et des accessoires ;
5. les frais d'entretien et de réparation des minuteriers d'éclairage des entrées, des paliers et de tous les locaux et parties à usage commun ;
6. le paiement des primes d'assurance couvrant les accidents de travail et ceux occasionnés aux tiers par les employés de l'administration de l'immeuble ;
7. et tous les frais occasionnés par les menues réparations entreprises sur les parties communes.

Les copropriétaires sont tenus de payer les redevances auprès de l'administrateur conformément aux modalités fixées par l'assemblée.

### **Charges de deuxième catégorie**

Cette catégorie de charges comprend :

1. les frais de réparation de toute nature afférente aux gros murs (sauf cependant les menues réparations relatives à ces murs à l'intérieur des appartements et locaux), à la toiture, à la terrasse, aux façades, balcons et loges, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité (sauf cependant pour les parties de ces diverses installations affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux tuyaux de tout-à-l'égout,

- à ceux d'écoulement des eaux pluviales et usées et à ceux des vide-ordures (sauf pour les parties à usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local), aux portes d'entrée, vestibules, aux escaliers, cages d'escaliers, paliers et à tous les locaux affectés au service exclusif de l'immeuble ;
2. les travaux ou réparations nécessités par les engorgements dans les conduites dont les causes ne pourraient être exactement déterminées ;
3. les frais de ravalement des façades, y compris les frais de peinture des balustrades, barres d'appui des balcons et fenêtres, des volets, stores de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;
4. les frais d'entretien et de réparation de tout-à-l'égout et des boîtes à ordures de l'immeuble ;
5. les frais d'entretien et d'aménagement des locaux compris dans les parties communes générales, y compris les frais de peinture ;
6. les frais de pose de réparation des installations d'éclairage des parties communes ;
7. Les frais d'entretien et de remplacement des canalisations pour les parties principales, à l'exclusion des canalisations particulières aux bâtiments collectifs ;
8. les déposes et réfections totales ou partielles des ascenseurs et des chauffages ainsi que de leurs accessoires ;
9. les contributions et taxes éventuelles, sous quelle forme que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses et parties communes générales de l'ensemble immobilier ;
10. les primes d'assurances contre l'incendie, les accidents, la responsabilité civile, les dégâts des eaux et autres risques.
11. les ascenseurs et elles comprennent :
  - les dépenses d'entretien et de réfection totale ou partielle des ascenseurs ainsi que de leurs accessoires ;

- la consommation force des appareils, et de tous frais quelconques occasionnés par leur fonctionnement ;
- la contribution aux redevances se comptabilise dans le cadre du budget annuel et en cas d'incapacité les copropriétaires sont tenus de verser un montant comptabilisé sur la base d'un devis estimatif.

### **FINANCEMENT DES CHARGES**

Les charges sont financées :

1. par un budget prévisionnel adopté en début d'exercice par l'assemblée générale ;
2. en cas de travaux de sauvegarde à entreprendre d'urgence, par un appel de fonds égal au tiers (1/3) de la dépense envisagée, en attendant la réunion extraordinaire de l'assemblée générale que l'administrateur doit convoquer, en même temps qu'il lance l'appel de fonds exceptionnel.

Les sommes, ci-dessus définies, sont exigibles dans les délais arrêtés par l'assemblée générale.

### **PAIEMENT DES CHARGES**

Selon la nature des travaux, la participation des copropriétaires est assurée, soit dans le cadre d'un budget annuel, soit par le versement d'un montant calculé sur la base d'un devis, quand il s'agit de travaux entrepris pour nécessité de sauvegarde du patrimoine commun.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice au cours de l'exécution de travaux en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de la contribution au fonds, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradation ont droit à une indemnité.

Cette indemnité qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est créé pour des besoins des travaux à entreprendre, dans le cadre de planning annuel d'entretien, un fonds de roulement alimenté en début de

chaque exercice, par une provision versée par chaque copropriétaire.

La provision à verser est égale à 40% du montant de la contribution incombant à chacun des copropriétaires, au titre du planning annuel d'entretien arrêté par l'assemblée générale.

L'administrateur doit percevoir dans ses caisses, la provision visée ci-dessus, dans les délais arrêtés par l'assemblée générale.

L'administrateur peut recourir en cas de non paiement par l'un des occupants ou des copropriétaires, soit de la fraction des frais lui incombant au titre de la première catégorie des charges, soit de non versement de la quote-part lui incombant au titre de travaux ou obligations au titre de la deuxième catégorie des charges, à la procédure du recouvrement forcé.

L'administrateur doit, en cas de non-paiement de fractions de charges de la première catégorie et après deux (2) mises en demeure avec accusé de réception adressées dans le mois suivant l'échéance et restées infructueuses, solliciter à l'encontre de l'occupant défaillant, en introduisant une requête auprès du tribunal territorialement compétent, dont relève l'immeuble, l'émission d'un titre exécutoire en y joignant toutes les pièces justificatives, notamment le procès-verbal de la résolution de l'assemblée générale fixant la répartition par les fractions des charges inhérentes à cette catégorie et copies des mises en demeure.

Le titre exécutoire ainsi émis est exécuté conformément à la procédure en vigueur pour le recouvrement des impôts.

S'il s'agit d'un copropriétaire n'ayant pas honoré les obligations découlant de l'exécution des résolutions adoptées par l'assemblée générale, notamment le non-versement par ce dernier de la quote-part des charges lui incombant au titre de travaux réalisés sur les parties communes, l'administrateur prend une hypothèque légale sur le lot du copropriétaire défaillant.

Si au terme de trois (3) mois, le copropriétaire défaillant ne régularise pas ses créances, il est procédé à

la saisie immobilière de sa propriété qui est mise en vente par voie judiciaire.

Outre cette procédure, l'administrateur peut recourir à la saisie gagerie ou faire pratiquer une « saisie ar-rêt » sur les loyers si ce dernier a loué son local.

L'absence d'un copropriétaire ou le fait que son appartement est inhabité n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes les charges.

## **CHAPITRE 2** **MUTATIONS ET OPPOSABILITE DU** **REGLEMENT DE COPROPRIETE**

### **Mutation à titre gratuit ou onéreux**

Dans tous les cas de mutation, l'ancien propriétaire reste tenu, envers l'assemblée du paiement de toutes les dettes nées de la copropriété, liquides et exigibles à la date de la mutation qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

En cas de mutation à titre gratuit, le bénéficiaire de la mutation est tenu au paiement de toutes les charges de copropriété impayées par l'ancien copropriétaire.

En cas de mutation à titre onéreux, le copropriétaire qui aliène à titre onéreux son lot, est tenu de présenter au notaire, un certificat de moins d'un (1) mois attestant qu'il est libre de toutes obligations à l'égard de la collectivité des copropriétaires ; l'avis de mutation doit être donné à l'administrateur par simple lettre recommandée avec accusé de réception à la diligence de l'acquéreur. L'administrateur peut former, dans un délai de quinze (15) jours à compter dudit avis de mutation, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire

### **Opposabilité du règlement de copropriété**

En cas d'aliénation, les obligations nées du présent règlement suivent le fonds et s'imposent au nouvel acquéreur.

En cédant son fonds, le propriétaire se trouve libéré des obligations contenues dans le présent règlement et l'acquéreur prenant automatiquement sa suite,

respectera en tant que copropriétaire des parties communes, le présent règlement de copropriété.

## **PARTIE IV** **DISPOSITIONS DIVERSES**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : VENTE ET LOCATION**

#### **VENTE**

Tout copropriétaire disposera librement du local lui appartenant et de la quote-part des parties communes qui s'y rattachent, sous les réserves ci-après formulées.

Le droit de propriété comme celui de l'usage des parties divisées, ne peuvent être séparés de ces mêmes droits sur les parties communes, par aliénation ou autrement.

La vente d'un local entraîne nécessairement comme conséquence, celle d'une fraction des droits sur les choses communes.

Indépendamment de l'avis de mutation prévu ci-dessus, qui doit être donné à l'administrateur en vue de lui permettre d'assurer le recouvrement des dettes éventuelles dues par l'ancien propriétaire à l'égard de la copropriété, toute cession ne sera opposable à la collectivité des copropriétaires qu'après remise de l'expédition de l'acte à l'administrateur.

#### **LOCATION**

Les propriétaires qui donneront leur local en location, devront porter à la connaissance de leurs locataires, le contenu du présent règlement ainsi que l'obligation qu'ils ont d'en exécuter les prescriptions.

Une copie du bail de location signé entre le bailleur et le preneur devra être notifiée à l'administrateur de copropriété dans les huit (8) jours de sa signature.

Tout propriétaire qui n'occupe pas, par lui-même son local restera responsable de l'exécution du présent règlement par les occupants dudit local, et sera notamment responsable vis-à-vis de la copropriété des dommages dus au fait ou à la faute de son locataire. Il sera redevable de la quote-part afférente à son appartement dans les charges définies au présent rè-

blement, et solidairement responsable des charges dues par l'occupant locataire.

## **CHAPITRE 2 : ASSURANCES**

### **Assurances de l'immeuble ou groupe d'immeubles**

Chacun des bâtiments collectifs et les parties communes générales dépendant de l'ensemble immobilier seront assurés en dommages directs contre l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts des eaux ainsi que tous autres dommages conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415, correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances créant le code des assurances.

### **Assurances individuelles**

Chaque copropriétaire est tenu de couvrir sa responsabilité civile engagée par les dommages causés aux voisins par l'incendie, l'explosion de gaz, d'électricité, les bris de glace, ainsi que les inondations ou autres sinistres qui se produiraient dans son local ou appartement, en conformité avec les dispositions de l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, modifiée et complétée, relative aux assurances créant le code des assurances.

## **CHAPITRE 3 : LITIGES**

### **Litiges**

Les litiges concernant le statut de la copropriété défini par le présent règlement sont de la compétence du tribunal de juridiction du lieu de l'immeuble.

A l'occasion de tous litiges, dont est saisie la juridiction suscitée, relatifs au fonctionnement de l'assemblée des copropriétaires ou dans lesquels elle est partie, l'administrateur avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Les actions personnelles qui naissent de l'application du statut de la copropriété défini au présent règlement entre les occupants ou entre un occupant et l'administrateur se prescrivent par un délai de dix (10) ans.

### **PUBLICITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Les prescriptions du présent règlement de copropriété deviennent opposables à tous les copropriétaires à compter de la date de publicité du présent acte à la conservation foncière du lieu de situation du ou des bien(s). Le promoteur immobilier est tenu de publier le présent règlement et les modifications qui peuvent lui être apportées à la conservation foncière.

### **Formalité d'enregistrement**

Le présent règlement est enregistré à .....  
le ..... auprès de .....  
sous le numéro .....

### **DONT ACTE**

Fait en l'étude du notaire soussigné,  
Les jour, mois et an que dessus,

**DECRET EXECUTIF N° 97- 406 DU 2 RAJAB 1418 CORRESPONDANT AU 03 NOVEMBRE 1997 PORTANT CREATION DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE, MODIFIE ET COMPLETE PAR LE DECRET EXECUTIF N° 14-180 DU 7 CHAABANE 1435 CORRESPONDANT AU 05 JUIN 2014**

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 ;
- 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 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 ;

**DECRETE**

**CHAPITRE I  
DISPOSITIONS GENERALES**

**Art. 1<sup>er</sup>** – En application des dispositions de l'article 131 du décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 et de l'article 11 du décret législatif n° 93-03 du 1<sup>er</sup> mars 1993 susvisés, il est créé un fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, ci après dénommé « le fonds ».

**Art. 2.** – Placé sous la tutelle du ministre chargé de l'habitat, le fonds est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Le fonds est à caractère mutualiste et ne poursuit pas de but lucratif.

**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 ».

**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.

**Art. 5** – Abrogé.

**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.

**Art. 7** – Abrogé.

## CHAPITRE II ORGANISATION ET FONCTIONNEMENT

**Art. 8** - Le fonds est administré par un conseil d'administration et géré par un directeur général. Il est, en outre, doté d'une assemblée générale.

**Art. 9** - Outre les organes d'administration et de gestion visés à l'article 8 ci-dessus, le fonds est doté d'un comité de garantie.

**Art. 10** - Le conseil d'administration prévu à l'article 8 ci-dessus est composé de 7 à 9 membres élus parmi les adhérents en assemblée générale.

Le directeur général du fonds participe aux travaux du conseil avec voix consultative.

**Art. 11** - En cas de défaillance d'un membre du conseil, il est procédé à son remplacement pour la période restante du mandat, dans les formes prévues à l'article 10 ci-dessus.

**Art. 12** - Le conseil d'administration dispose de toutes les prérogatives d'administration, notamment en matière :

- de définition du programme d'activité du fonds ;
- d'organisation du fonds et de création de représentations régionales ;
- d'adoption du règlement intérieur du fonds ;
- d'adoption du budget prévisionnel ;

- d'approbation des bilans et comptes de résultats et de leur affectation ;
- de définition des conditions et modalités générales de souscription à une assurance auprès du fonds ;
- d'adoption des règles générales d'emploi des disponibilités et de placement des réserves ;
- des conditions générales de passation des marchés, contrats, accords, conventions et autres transactions et engagements du fonds ;
- des questions liées aux statuts, aux conditions de recrutement, de rémunération et de formation du personnel ;
- de composition du comité de garantie et des règles de son fonctionnement ;
- d'acceptation des dons et legs ;
- et d'une façon générale, de toutes les questions que lui soumet le directeur général.

Le conseil d'administration peut consulter ou faire participer à ses réunions toute personne dont la compétence est susceptible d'éclairer ses travaux.

**Art. 13** - Les conditions et modalités d'octroi des garanties exigibles des promoteurs assurés ainsi que leurs montants, tel que prévus à l'article 3 cidessus, sont soumis à l'approbation de l'autorité de tutelle.

**Art. 14** - Le conseil d'administration se réunit, sur convocation de son président en session ordinaire au moins quatre (4) fois par an. Il peut se réunir en session extraordinaire, aussi souvent que l'intérêt du fonds l'exige et à la demande de son président ou des deux tiers (2/3) de ses membres au moins.

**Art. 15** - Le conseil d'administration ne peut valablement délibérer que si les deux tiers (2/3) au moins de ses membres sont présents. Si le quorum n'est pas atteint, une nouvelle réunion est convoquée dans les huit (08) jours qui suivent et

le conseil peut alors valablement délibérer quel que soit le nombre des membres présents.

Les décisions sont prises à la majorité des membres présents. En cas de partage des voix, celle du président est prépondérante.

Les délibérations du conseil d'administration sont sanctionnées dans des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial signé par le président et le secrétaire de séance.

**Art. 16** - Le président du conseil rend compte au ministre de tutelle de l'ensemble des activités du fonds.

**Art. 17** - Le directeur général du fonds est nommé arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Il est mis fin à ses fonctions dans les mêmes formes.

**Art. 18** - Outre les pouvoirs qui peuvent lui être délégués par le conseil d'administration, le directeur général du fonds est chargé :

- de veiller à la réalisation des objectifs du fonds et d'assurer l'exécution des décisions du conseil d'administration ;
- de représenter le fonds en justice et dans tous les actes de la vie civile ;
- d'élaborer le projet de règlement intérieur et de le soumettre au conseil d'administration ;
- de contracter les emprunts et d'ordonner les dépenses ;
- de signer les contrats et conventions liant le fonds à ses adhérents, aux autres promoteurs, aux organismes prêteurs et aux tiers ;
- de préparer le budget prévisionnel ainsi que les bilans et comptes de résultats qu'il soumet au conseil d'administration ;
- d'assurer le fonctionnement des services et d'exercer l'autorité hiérarchique sur l'ensemble du personnel. Il nomme et révoque le personnel dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur ;

- de présenter à la fin de chaque exercice, un rapport d'activité, accompagné des bilans et comptes de résultats, qu'il adresse à l'autorité de tutelle après approbation par le conseil d'administration, l'assemblée générale des adhérents entendue.

**Art. 19** - Le comité de garantie prévu à l'article 9 ci-dessus est chargé :

- de décider de l'attribution de la garantie du fonds, après examen des documents et ce en conformité avec les règles générales et les conditions fixées par le conseil d'administration.
- d'arrêter les conditions et modalités de mise en œuvre et de réalisation des garanties couvertes par le fonds ou qui lui sont dues.

**Art. 20** - Composé de trois (3) à cinq (5) membres, le comité de garantie est présidé par le directeur général du fonds ou par son représentant dûment habilité.

La composition du comité de garantie et les règles de son fonctionnement sont fixées par le conseil d'administration du fonds.

**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 ».

**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 ».

**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 ».

**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 ».

**Art. 24 – L'assemblée générale des adhérents :**

- fixe les conditions d'éligibilité de ses représentants au conseil d'administration et procède à leur élection ;
- prend connaissance du rapport d'activité annuel du fonds établi par le directeur général et fait part à ce dernier de ses observations ;
- formule tous avis ou proposition de nature à favoriser le développement de la promotion immobilière, à améliorer les règles de gestion et de fonctionnement du fonds et à préserver la renommée de la profession ;
- désigne un commissaire aux comptes.

**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 ».

**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.

### CHAPITRE III DISPOSITIONS FINANCIERES

Art. 25 - La comptabilité du fonds est tenue en la forme commerciale.

Art. 26 - Les ressources du fonds sont constituées :

- des droits d'adhésion et des cotisations versés par les promoteurs ;
- des droits versés par les adhérents au titre de la garantie prévue à l'article 3 ci-dessus ;
- des produits financiers des dépôts et placements ;
- des récupérations financières conséquentes à la réalisation des sûretés réelles des adhérents défaillants ;
- des agios sur les impayés différés ;
- des dons et legs ;
- de toute autre ressource éventuelle.

En cas de besoin, le fonds peut recourir à des facilités bancaires pour couvrir des besoins de trésorerie. Les facilités ainsi obtenues peuvent, en

tant que de besoin, sur demande préalable du conseil d'administration et accord express du Trésor public, bénéficiant de la garantie de l'Etat prévue par l'article 13 du décret législatif n° 93-01 du 19 janvier 1993 susvisé.

Art. 27 - Les dépenses du fonds sont constituées :

- des charges de fonctionnement du fonds et des prestations effectuées pour son compte ;
- de toute autre dépense entrant dans le cadre de son objet.

### CHAPITRE IV DISPOSITIONS TRANSITOIRES

Art. 28 – Abrogé.

Art. 29 – Abrogé.

Art. 30 – Abrogé.

Art. 31 - Le présent décret sera publié *au journal officiel* de la République Algérienne Démocratique et Populaire.

Fait à Alger, le 03 novembre 1997  
Ahmed OUYAHIA

Fait à Alger, le 05 juin 2014  
Abdelmalek SELLAL.

**DECRET EXECUTIF N° 14-181 DU 07 CHAABANE 1435 CORRESPONDANT AU 05 JUIN 2014  
FIXANT LES CONDITIONS ET MODALITES DE SUBROGATION DU FONDS DE GARANTIE ET  
DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE, AUX ACQUEREURS DE BIENS  
IMMOBILIERS COUVERTS PAR UNE GARANTIE DE PROMOTION IMMOBILIERE.**

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 déstement 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 reprenneur 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 reprenneur 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.

**DECRET EXECUTIF N° 14-182 DU 07 CHAABANE 1435 CORRESPONDANT AU 05 JUIN 2014  
FIXANT LES CONDITIONS ET MODALITES DE PAIEMENT, PAR LES PROMOTEURS  
IMMOBILIERS, DES COTISATIONS ET AUTRES VERSEMENTS OBLIGATOIRES PREVUS  
PAR LE REGLEMENT INTERIEUR DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE  
DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.**

- 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 ;
- 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 en-

gagements 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 de l'article 59 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 fixer les conditions et modalités de paiement, par les promoteurs immobiliers, des cotisations et autres versements obligatoires prévus par le règlement intérieur du fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, ci-après dénommé « le fonds ».

**Article 2 :** L'affiliation au fonds du promoteur immobilier, préalablement agréé et inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers donne lieu au dépôt d'un dossier d'affiliation, dont le contenu est fixé par le règlement intérieur prévu à l'article 6 du décret exécutif n° 97-406 du 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997, susvisé.

**Article 3 :** L'affiliation du promoteur immobilier donne lieu à une attestation d'affiliation délivrée par le fonds qui mentionne obligatoirement son numéro d'agrément et son numéro d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers.

**Article 4 :** Le défaut d'affiliation du promoteur dans un délai maximal de six (6) mois suivant l'obtention de son agrément, entraîne la suspension provisoire de son agrément et ce, en vertu des dispositions de l'article 64 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant 17 février 2011, susvisée.

Cette suspension provisoire est transformée en retrait définitif en cas de non régularisation, par le promoteur, de sa situation auprès du fonds, dans un délai supplémentaire de trois (3) mois.

**Article 5 :** Au titre de son affiliation au fonds et outre sa souscription au règlement intérieur, le promoteur immobilier est tenu de s'acquitter des cotisations suivantes :

- un droit d'adhésion, payable une seule fois au moment de l'affiliation ;
- des cotisations annuelles.

**Article 6 :** Les barèmes des droits d'adhésion et des cotisations annuelles sont fixés par le règlement intérieur et tiennent compte notamment du volume d'affaires et, le cas échéant, du capital social du promoteur immobilier, ils sont révisés dans les mêmes formes.

**Article 7 :** Le paiement des cotisations annuelles doit s'effectuer au cours du premier trimestre de l'exercice concerné.

**Article 8 :** Le non-acquittement, par le promoteur, des cotisations annuelles dues au fonds, après deux (2) mises en demeure, transmises à quinze (15) jours d'intervalle et restées sans suite, entraîne, en vertu des dispositions de l'article 64 de

la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant 17 février 2011, susvisée :

- la suspension provisoire de son agrément,
- la transformation de la suspension de son agrément en retrait définitif, dans le cas de non régularisation de sa situation dans un délai supplémentaire de trois (3) mois.

**Article 9 :** Conformément aux dispositions de l'article 54 de la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant 17 février 2011, susvisée, et outre les cotisations dues au titre de son affiliation au fonds le promoteur immobilier est tenu de s'acquitter des autres versements obligatoires, au titre de la souscription d'une garantie de promotion immobilière, pour garantir :

- le remboursement des paiements effectués par les acquéreurs sous forme d'avances ;
- l'achèvement des travaux ;
- la couverture la plus large de ses engagements professionnels et techniques.

**Article 10 :** Les barèmes de tarification des garanties accordées, sont fixés par le règlement intérieur du fonds.

Ils sont révisés dans les mêmes formes.

**Article 11 :** Le paiement du montant du contrat de garantie doit s'effectuer par le promoteur immobilier, au plus tard le jour d'entrée en vigueur du dit contrat.

**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.

## ARRETE INTERMINISTERIEL N° 05 DU 06 DECEMBRE 2012 RELATIF A LA JUSTIFICATION DES RESSOURCES FINANCIERES SUFFISANTES POUR L'ACCES A LA PROFESSION DE PROMOTEUR IMMOBILIER

Le Ministre de l'Habitat et de l'Urbanisme  
Le Ministre des Finances

- Vu le décret présidentiel n° 12-326 du 17 Chaoual 433 correspondant au 4 Septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 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 ;

Arrêtent

**Article 1<sup>er</sup>** : En application des dispositions de l'article 6 du décret exécutif n° 12-84 susvisé, le postulant à un agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier est tenu de souscrire une déclaration sur l'honneur d'avoir à mobiliser les ressources financières suffisantes pour la réalisation de son (ou ses) projet(s) immobilier(s) préalablement à leur lancement.

Le modèle-type de déclaration sur l'honneur susvisée est joint en annexe du présent arrêté.

**Article 2** : Il est entendu par ressources financières, au sens du présent arrêté, les ressources constituées par :

- Les ressources propres du promoteur immobilier ;
- Les emprunts bancaires souscrits par le promoteur immobilier ;
- Les versements des postulants à l'acquisition des biens immobiliers dans le cadre d'un contrat de vente sur plans.

**Article 3** : Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 6 Décembre 2012  
Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme :  
Abdelmadjid TEBBONE  
Le ministre des finances  
Karim DJOUDI

**Modèle-type de déclaration sur l'honneur du postulant à l'agrément du promoteur immobilier d'avoir à mobiliser les ressources financières suffisantes pour la réalisation de son (ou ses) projet(s) immobilier(s)**

République Algérienne Démocratique et Populaire  
Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن والعمران

**تصريح شرفي لطالب للاعتماد للمرقي العقاري لإثبات امكانياته  
في تعبئة الموارد المالية الكافية لانجاز مشروعه او مشاريعه العقارية**

**Déclaration sur l'honneur du postulant à l'agrément du promoteur immobilier d'avoir à mobiliser les ressources financières suffisantes pour la réalisation de son (ou ses) projet(s) immobilier(s)**

Je soussigné :	انا الممضي اسفله :
Nom et prénom et raison sociale	الاسم واللقب والمقر الاجتماعي :
Adresse :	العنوان :
N° du registre de commerce (le cas échéant)	رقم للسجل التجاري (عند الاقتضاء) :
Déclare sur l'honneur respecter la législation et la réglementation relative à la promotion immobilière, m'engage dans l'exercice de ma profession à rendre disponible les ressources financières nécessaires à la réalisation de mon (ou mes) projet(s) immobilier(s) et ce, sous peine des sanctions pénales et administratives prévues par les législations en la matière.	اصرح بشرفي ان احترم التشريع والتنظيم المتعلقين بنشاط الترقية العقارية و ان ألتزم في أداء مهنتي بتوفير الموارد المالية الكافية لانجاز مشروعي او مشاريعي العقارية وذلك تحت طائلة العقوبات الجزائية و الادارية المنصوص عليها في التشريعات الخاصة بهذا الشأن.
Fait à ....., le ..... Lu et approuvé Le promoteur immobilier (nom, prénom, qualité et signature légalisée)	حرر ب..... في..... قرء و صودق عليه المرقي العقاري (اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه )

## ARRETE MINISTERIEL DU 09 JANVIER 2013 FIXANT LE MODELE D'AGREMENT ET D'ATTESTATION D'INSCRIPTION DU PROMOTEUR IMMOBILIER

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme,

- Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière ;
- Vu le décret présidentiel n° 12-326 du 17 Chaoual 1433 correspondant au 4 septembre 2012 portant nomination des membres du Gouvernement ;
- Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 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, notamment ses articles 17 et 26 ;

Arrête

**Article 1 :** En application des dispositions des articles 17 et 26 du décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 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, le présent arrêté a pour objet de fixer le modèle d'agrément et l'attestation d'inscription du promoteur immobilier tels qu'annexés au présent arrêté.

**Article 2 :** Le présent arrêté sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 26 Safar 1434  
correspondant au 9 janvier 2013.  
Abdelmadjid TEBBOUNE.

MODELE D'AGREMENT DU PROMOTEUR IMMOBILIER

**الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية**  
**République Algérienne Démocratique et Populaire**  
**وزارة السكن والعمران**  
**Ministère de l'habitat et de l'urbanisme**



**مقرر رقم ..... مؤرخ في ..... يتضمن**  
**الاعتماد لممارسة مهنة المرفق العقاري**

**Decision n° ..... du ..... portant agrément pour**  
**l'exercice de la profession de promoteur immobilier**

Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme :  
 • Vu la loi n° 11-04 du 14 Rabie El Aouel 1432 correspondant au 17 février 2011 fixant les règles régissant l'activité immobilière ;  
 • Vu le décret présidentiel n° ..... du ..... correspondant au ..... portant nomination des membres du Gouvernement ;  
 • Vu le décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 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 l'arrêté n° 04/SPM du 26 mars 2012 portant désignation des membres de la commission d'agrément des promoteurs immobiliers ;  
 • Après avis favorable de la commission d'agrément tenue en date du .....

إن وزير السكن والعمران ،  
 • ينظر المذتين رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمتعلق بالتواجد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،  
 • وينظر المرسوم الرئاسي رقم ..... المؤرخ في ..... والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ،  
 • وينظر المرسوم التنفيذي رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد الكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرفق العقاري وكذا الكيفيات سلك الجدول الوطني لتسريف العقاريين ،  
 • وينظر القرار رقم 04/م.س.م المؤرخ في 26 مارس سنة 2012 والمتضمن تعيين أعضاء لجنة الاعتماد الترفيق العقاري ،  
 • وبما على موافقة لجنة الاعتماد المتبعة بتاريخ .....

**يقرر ما يلي :**

**المادة الأولى :** منح اعتماد لممارسة مهنة المرفق العقاري إلى :  
 القلمب والاسم أو اسم الشركة .....  
 المولد (ة) في ..... ولاية .....  
 العنوان المهني : .....  
 عدد الإقضاء .....

**المادة 2 :** يقوم بتسيير نشاط الترقية العقارية السيد (ة) الأتية :  
 القلمب والاسم : .....  
 المولد (ة) في ..... ولاية .....

**المادة 3 :** الاعتماد شخصي ، قابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه ، ولا يمكن تأجيله بأي شكل من الأشكال .

Fait à Alger, le .....  
 Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme

عبر بالخط في .....  
 وزير السكن والعمران

## MODELE D'ATTESTATION D'INSCRIPTION DU PROMOTEUR IMMOBILIER

<b>الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية</b> <b>République Algérienne Démocratique et Populaire</b> <b>وزارة السكن والعمران</b> <b>Ministère de l'habitat et de l'urbanisme</b>		
<b>Attestation d'inscription au tableau national des promoteurs immobiliers</b>	<b>شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرتقن العقارين</b>	
<p>Conformément aux dispositions du décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aoual 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'exercice 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 ;</p> <p>طبقاً لأحكام المرسوم المتضمن رقم 84-12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة الرقن العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرتقن العقارين.</p>		
<b>Le promoteur immobilier :</b> .....	<b>المرتقن العقاري :</b> .....	
Agréé sous le n° : .....	معتمد تحت الرقم : .....	
N° du registre de commerce : .....	رقم المسجل التجاري : .....	
N° d'identification fiscale : .....	رقم التعريف الضريبي : .....	
Adresse du siège social : .....	عنوان مقر الشركة : .....	
Est inscrit au tableau national des promoteurs immobiliers sous le n° : <input type="text"/>	مسجل في الجدول الوطني للمرتقن العقارين تحت الرقم : .....	
Fait à Alger, le .....	حرر بلجنائر في .....	

## INFORMATIONS ET DOCUMENTS UTILES

- **L'AGREMENT DE PROMOTEUR IMMOBILIER \***

1. Composition du dossier de demande d'agrément de promoteur immobilier.
2. Formulaire de demande d'agrément pour personne morale.
3. Formulaire de demande d'agrément pour personne physique.

- **L'INSCRIPTION AU T.N.P.I \***

4. Fiche de renseignement pour l'inscription au TNPI.

- **L'AFFILIATION AU FONDS DE GARANTIE**

5. Formulaire de demande d'affiliation de promoteur immobilier.

- **LES IMPRIMES ET FORMULAIRES DU FONDS DE GARANTIE**

6. Demande de garantie.
7. Demande d'avenant.
8. Police d'assurance "*CONTRAT DE VENTE SUR PLANS*".
9. Etat trimestriel d'avancement de projet.
10. Modèle de procès-verbal de prise de possession.
11. Demande d'attestation d'engagement.
12. Attestation d'engagement.
13. Acte de subrogation.

- **LE FGCMPI**

Le FGCMPI en quelques chiffres

Coordonnées du FGCMPI

### **NOTES IMPORTANTES :**

\* Pour les formalités de demande d'agrément de promoteur immobilier et celles relatives à l'inscription au Tableau National des Promoteurs Immobiliers, le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion immobilière a été chargé par le Ministère de l'Habitat, de l'Urbanisme et de la Ville, en mars 2014, d'être l'interface des promoteurs immobiliers pour le dépôt des demandes et le retrait des documents.

Tous les documents et formulaires mentionnés ci-dessus sont téléchargeables sur le site du M.H.U.V. ([www.mhuv.gov.dz](http://www.mhuv.gov.dz)) et/ou sur le site du F.G.C.M.P.I. ([www.fgcmpi.org.dz](http://www.fgcmpi.org.dz)).

## 1 – COMPOSITION DU DOSSIER DE DEMANDE D'AGREMENT.

### I – POUR LES PERSONNES PHYSIQUES

1. Un formulaire de demande d'agrément, à télécharger du site Internet [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz) ou [www.fgcmpi.org.dz](http://www.fgcmpi.org.dz) (rubrique : agrément Promoteur Immobilier), à renseigner et à légaliser,
2. Cahier des charges des engagements et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier, à télécharger du site Internet sus indiqué, à renseigner et à légaliser,
3. La déclaration sur l'honneur selon le modèle annexé à l'arrêté interministériel n°05 du 06/12/2012,
4. Un extrait d'acte de naissance n° 12,
5. Un extrait du casier judiciaire : "bulletin n° 03", (datant de moins de trois mois (03) à la date de dépôt de la demande),
6. Un certificat de nationalité,
7. Un certificat de résidence.

En plus des documents énumérés ci-dessus (de 1 à 7), le dossier doit également comprendre :

#### **A. Soit (01 / Diplôme Universitaire)**

8. Copie du "diplôme supérieur" (architecture, construction, juridique, économique, financier, commercial, ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier), certifié conforme à l'original,

#### **B. Soit (02 / justificatif de cinq (05) années d'activité à la date du 26 février 2012)**

9. Copie du registre du commerce (activité : promotion immobilière, code : 109218), certifié conforme à l'original,

10. Copie de(s) certificat(s) de conformité délivrés par les APC concernés ou des attestations de réalisations effectives de projets (promotion immobilière) délivrées par les Directions du logement de Wilaya concernées.

#### **C. Soit (03 / l'engagement de collaborateur permanent)**

8. Copie du contrat de travail par devant notaire ou de l'engagement par devant notaire pour le recrutement du collaborateur permanent, certifié conforme à l'original,

9. Dossier administratif du collaborateur permanent :

9.1 Un extrait d'acte de naissance n° 12,

9.2 Un extrait du casier judiciaire "bulletin n° 03", (datant de moins de trois mois (03) à la date de dépôt de la demande),

9.3 Un certificat de nationalité,

9.4 Un certificat de résidence,

9.5 Copie du "diplôme supérieur" (architecture, construction, juridique, économique, financier, commercial, ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier), certifié conforme à l'original.

N. B. :

- joindre le certificat d'équivalence pour les diplômes obtenus à l'étranger,
- Après avis favorable de la commission, la justification de la disposition de locaux est à fournir.

## **II – POUR LES PERSONNES MORALES**

1. Un formulaire de demande d'agrément, à télécharger du site Internet [www.mhu.gov.dz](http://www.mhu.gov.dz) ou [www.fgcmpti.org.dz](http://www.fgcmpti.org.dz) (rubrique : agrément Promoteur Immobilier), à renseigner et à légaliser,
2. Cahier des charges des engagements et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier, à télécharger des sites Internet sus indiqués, à renseigner et à légaliser,
3. La déclaration sur l'honneur selon le modèle annexé à l'arrêté interministériel n°05 du 06/12/2012,
4. Une copie légalisée des statuts de la société,
5. Un exemplaire du bulletin officiel des annonces légales (B. O. A. L.) portant constitution de la société,
6. L'ampliation de la délibération au cours de laquelle ont été désignés le président et éventuellement le directeur général ou le gérant non statutaire,
7. Dossier administratif de(s) propriétaire(s) :
  - 7.1 Un extrait d'acte de naissance n° 12,
  - 7.2 Un certificat de résidence,

En plus des documents énumérés ci-dessus (de 1 à 7), le dossier doit également comprendre :

### **A. Soit (01 / Diplôme Universitaire du gérant)**

8. Copie du "diplôme supérieur" (architecture, construction, juridique, économique, financier, commercial, ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier), certifié conforme à l'original,
  - 8.1 Un extrait d'acte de naissance n° 12 du gérant,
  - 8.2 Un certificat de résidence du gérant,

### **B. Soit (02 / justificatif de Cinq (05) années d'activité à la date du 26 février 2012)**

9. Copie du registre du commerce (activité : promotion immobilière, code : 109218), certifié conforme à l'original,
10. Copie de (s) certificat (s) de conformité délivrés par les APC ou des attestations de réalisations effectives de projets (promotion immobilière) délivrées par les Directions du logement de Wilaya concernées.

### **C. Soit (03 / l'engagement du collaborateur permanent)**

- 8 Copie du contrat de travail par devant notaire ou de l'engagement par devant notaire pour le recrutement du gérant permanent, certifié conforme à l'original,
- 9 Dossier administratif du collaborateur permanent :
  - 9.1 Un extrait d'acte de naissance n° 12,
  - 9.2 Un certificat de résidence,
  - 9.3 Copie du "diplôme supérieur" (architecture, construction, juridique, économique, financier, commercial, ou toute autre matière technique permettant d'assurer l'activité de promoteur immobilier), certifié conforme à l'original

N. B. :- joindre le certificat d'équivalence pour les diplômes obtenus à l'étranger,

- Après avis favorable de la commission, la justification de la disposition de locaux est à fournir.

## 2 – FORMULAIRE DE DEMANDE D'AGREMENT POUR PERSONNE MORALE.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE  
 MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME  
 DIRECTION GENERALE DE LA CONSTRUCTION  
 ET DES MOYENS DE REALISATION  
 DIRECTION DES FICHIERS  
 SOUS DIRECTION DES AGREMENTS

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
 وزارة السكن و العمران  
 المديرية العامة للمساكن و وسائل الإيواء  
 مديرية الملفات  
 المديرية الفرعية للاقتضات

**Formulaire de Demande d'Agrément de Promoteur Immobilier**  
 - Personne Morale -

**VOLET 1**

Forme juridique

DENOMINATION SOCIALE : .....  
 FORME JURIDIQUE : .....  
 OBJET SOCIAL (ACTIVITE) : .....  
 DROIT ALGERIEN : ..... % ..... %  
 ADRESSE ET LIEU D'IMPLANTATION DU SIEGE SOCIAL : .....  
 COMMUNE : ..... DAIRA : ..... WILAYA : .....

Directeur / Gérant Statutaire

NOM : ..... , NOM DE L'ÉPOUX : .....  
 PRENOMS : ..... , NATIONALITE : .....  
 DATE ET LIEU DE NAISSANCE : ..... / ..... / ..... A ..... WILAYA : .....  
 ADRESSE PERSONNELLE : .....  
 COMMUNE : ..... DAIRA : ..... WILAYA : .....  
 TEL : ..... FAX : ..... PORTABLE : .....

<b>A.</b> soit / Diplôme Universitaire	INTITULE DU DIPLOME : ..... SPECIALITE : .....
<b>B.</b> soit / Justifiant de cinq (05) années d'activité à la date du 26 février 2012	REGISTRE DE COMMERCE N° ..... DELIVRE LE ..... NOM : ..... , NOM DE L'ÉPOUX : ..... , PRENOMS : ..... ACTIVITE : ..... CODE : ..... CERTIFICAT ( S ) DE CONFORMITE / ATTESTATION ( S ) DE REALISATION : .....
<b>C.</b> soit / Engagement de collaborateur permanent ( salarié )	NOM : ..... , NOM DE L'ÉPOUX : ..... , PRENOMS : ..... NATIONALITE : ..... , DATE ET LIEU DE NAISSANCE : ..... / ..... / ..... A ..... WILAYA : ..... INTITULE DU DIPLOME : ..... SPECIALITE : ..... GERANT SALARIE STATUTAIRE : ..... CONTRAT DE TRAVAIL ÉTABLI PAR DEVANT NOTAIRE : ..... DATE DE RECRUTEMENT : ..... / ..... / ..... , DATE DE DECLARATION A LA CNAS : ..... / ..... / ..... ENGAGEMENT DE RECRUTEMENT ÉTABLI PAR DEVANT NOTAIRE : .....

## VOLETS 2 ET 3 DU FORMULAIRE DE LA DEMANDE D'AGREMENT POUR PERSONNE MORALE

<p style="text-align: center;"><b>VOLET 2</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Propriétaires</b></p> <p><b>PROPRIETAIRES</b></p> <p>1 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>2 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>3 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>4 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>5 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>6 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>7 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>8 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>9 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p>	<p style="text-align: center;"><b>VOLET 3</b></p> <p><b>PROPRIETAIRES</b></p> <p>10 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>11 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>12 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>13 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>14 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>15 NOM: _____, NOM DE L'ÉPOUX: _____, PRENOMS: _____          NATIONALITE: _____, DATE ET LIEU DE NAISSANCE: _____ / _____ / _____          A. _____, RELAYA: _____          NOMBRE D' ACTIONS: _____, SOT: _____, % SOT: _____ %</p> <p>JE SOUSCRIS ( E ) _____ DECLARE          SUR L'HONNEUR QUE CES RENSEIGNEMENTS SONT EXACTS ET M'ENGAGE A EXERCER L'ACTIVITE DE PROMOTEUR          IMMOBILIER DANS LE RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS EN VIGUEUR.</p> <p style="text-align: right;">Fait à _____ le _____          SIGNATURE A LEGALISER</p> <p><small>N. B. : Remplir la ou les mentions inutilisées</small></p>
---	---

### 3 – FORMULAIRE DE DEMANDE D'AGREMENT POUR PERSONNE PHYSIQUE.

REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME DIRECTION GENERALE DE LA CONSTRUCTION ET DES MOYENS DE REALISATION DIRECTION DES FICHIERS SOUS DIRECTION DES AGREMENTS	الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة السكن و العمران المديرية العامة للمساكن و وسائل الإسكان مديرية الملفات المديرية الفرعية للاصناف
--	---

**Formulaire de Demande d'Agrément de Promoteur Immobilier**  
 - Personne Physique -

NOM : \_\_\_\_\_, NOM DE L'ÉPOUX : \_\_\_\_\_  
 PRENOMS : \_\_\_\_\_, NATIONALITE : \_\_\_\_\_  
 DATE ET LIEU DE NAISSANCE : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_, WILAYA : \_\_\_\_\_  
 ADRESSE PERSONNELLE : \_\_\_\_\_  
 COMMUNE : \_\_\_\_\_, DAIRA : \_\_\_\_\_, WILAYA : \_\_\_\_\_  
 TEL : \_\_\_\_\_, FAX : \_\_\_\_\_, PORTABLE : \_\_\_\_\_

**A. soit / Diplôme Universitaire** INTITULE DU DIPLOME : \_\_\_\_\_  
 SPECIALITE : \_\_\_\_\_

**B. soit / Justifiant de cinq (05) années d'activité à la date du 26 février 2012** REGISTRE DE COMMERCE N° \_\_\_\_\_ DELIVRE LE \_\_\_\_\_  
 NOM : \_\_\_\_\_, NOM DE L'ÉPOUX : \_\_\_\_\_, PRENOMS : \_\_\_\_\_  
 ACTIVITE : \_\_\_\_\_, CODE : \_\_\_\_\_  
 CERTIFICAT ( S ) DE CONFORMITE / ATTESTATION ( S ) DE REALISATION : \_\_\_\_\_

**C. soit / Engagement de collaborateur permanent ( salarié )** NOM : \_\_\_\_\_, NOM DE L'ÉPOUX : \_\_\_\_\_, PRENOMS : \_\_\_\_\_  
 NATIONALITE : \_\_\_\_\_, DATE ET LIEU DE NAISSANCE : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_ A \_\_\_\_\_, WILAYA : \_\_\_\_\_  
 INTITULE DU DIPLOME : \_\_\_\_\_  
 SPECIALITE : \_\_\_\_\_  
 CONTRAT DE TRAVAIL ETABLI PAR DEVANT NOTAIRE : \_\_\_\_\_  
 DATE DE RECRUTEMENT : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_, DATE DE DECLARATION A LA CNAS : \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 ENGAGEMENT DE RECRUTEMENT ETABLI PAR DEVANT NOTAIRE : \_\_\_\_\_

JE SOUSSIGNE ( E ) \_\_\_\_\_ DECLARE SUR L'HONNEUR QUE CES RENSEIGNEMENTS SONT EXACTS ET M'ENGAGE A EXERCER L'ACTIVITE DE PROMOTEUR IMMOBILIER DANS LE RESPECT DES LOIS ET REGLEMENTS EN VIGUEUR.

FAIT A \_\_\_\_\_ LE \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_  
 SIGNATURE A LEGALISER

N.B. : Donner la ou les mentions utiles

## 4 – FICHE DE RENSEIGNEMENTS POUR L'INSCRIPTION AU T.N.P.I

MINISTRE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

FICHE DE RENSEIGNEMENT

TABLEAU NATIONAL DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

### IDENTIFICATION DU PROMOTEUR :

Je soussigné,

<b>RAISON SOCIALE :</b>	
SIGLE OU ABREVIATION :	
<b>AGREMENT N° :</b>	

NOM & PRENOMS DU PROMOTEUR IMMOBILIER :	
DATE ET LIEU DE NAISSANCE :	
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL :	
TEL. & FAX:	
E. Mail :	

N° REGISTRE DE COMMERCE :  -  /

N° IDENTIFICATION FISCALE :

**DOMICILIATION BANCAIRE** (indiquer ci-dessous l'adresse de la banque)

Code  
banque

Code agence

Numéro de compte

Code banque	Code agence	Numéro de compte
----------------	-------------	------------------

### PARTIE RESERVEE AUX SOCIETES DE PROMOTION IMMOBILIERE (PERSONNE MORALE)

**CAPITAL SOCIAL (EN DA) :**

### DETENTEUR (S) DU CAPITAL SOCIAL (Ajouter une feuille volante si nécessaire)

PART DETENUE EN %	NOM & PRENOMS	DATE ET LIEU DE NAISSANCE	ADRESSE

--	--	--	--

**ETAT DES PROJETS ENGAGES OU A ENGAGER**

LE PROMOTEUR CERTIFIE EXACT L'ENSEMBLE DES INFORMATIONS REPORTEES CI-DESSOUS.

INTITULE DU PROJET	SOURCE DE FINANCEMENT(*)	ETAT ACTUEL DU PROJET (% AVANCEMENT TRAVAUX)	ANNOTATIONS (PARTIE RESERVEE A L'ADMINISTRATION)
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

(\*) Préciser le financement : VSP, crédit bancaire ou autofinancement.

*Ajouter une feuille volante si nécessaire*

**PARTIE RESERVEE A L'ADMINISTRATION**

SIGNALER TOUTES MODIFICATIONS QU'AURA CONNU LA SITUATION DU PROMOTEUR DEPUIS SON AGREMENT

.....

.....

FAIT A : ....., LE : ...../...../.....

CACHET ET SIGNATURE DU PROMOTEUR IMMOBILIER

## 5 – FORMULAIRE DE DEMANDE D’AFFILIATION DE PROMOTEUR IMMOBILIER

MINISTERE DE L’HABITAT DE L’URBANISME ET DE LA VILLE  
FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

### D E M A N D E D ’ A F F I L I A T I O N

Je soussigné,

<b>RAISON SOCIALE :</b>	
SIGLE OU ABREVIATION (Reprendre fidèlement la <u>dénomination</u> conformément aux statuts et/ou au registre de commerce) :	
<b>AGREMENT NUMERO :</b>	
DATE DE DEBUT D’ACTIVITE :	
N° REGISTRE DE COMMERCE :	
NOM & PRENOMS DU PROMOTEUR IMMOBILIER :	
DATE ET LIEU DE NAISSANCE :	...../...../..... à :
ADRESSE DU SIEGE SOCIAL :	Wilaya :
ADRESSE PERSONNELLE DU GERANT :	Wilaya :
TELEPHONE ET MOBILE :	
FAX :	
E. MAIL :	
<b>D E C L A R A T I O N</b>	
JE DEMANDE MON 'AFFILIATION AU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE. ET DECLARE AVOIR PRIS CONNAISSANCE DES CONDITIONS D’AFFILIATION ET DE COTISATION ET DU REGLEMENT INTERIEUR REGISSANT LA RELATION FONDS DE GARANTI – AFFILIES ET Y ADHERE SANS RESERVES.	

Alger, le : .....

Cachet et Signature du déclarant habilité

**PIECES A FOURNIR :**

- LE PRESENT IMPRIME DUMENT INSTRUIT.
- LA FICHE DE RENSEIGNEMENT DUMENT REMPLIE.
- UNE COPIE LEGALISEE DE L'ATTESTATION D'AGREMENT.
- UNE ATTESTATION D'IMMATRICULATION FISCALE (« NIF » *Disposition des articles 41 et 42 de la loi de finances 2006*)
- UNE COPIE DES STATUTS DE LA SOCIETE. (*Pour les personnes morales*)
- UNE COPIE LEGALISEE DU REGISTRE DE COMMERCE.
- COPIE DES BILANS ET TCR DES 3 DERNIERES ANNEES.
- UN CHEQUE NORMALISE LIBELLE AU NOM DU FONDS DE GARANTIE CONTENANT LA SOMME DES DROITS D'AFFILIATION ET DE LA COTISATION ANNUELLE RELATIVE A L'ANNEE EN COURS SELON LE BAREME CI-DESSOUS.

**PIECES COMPLEMENTAIRE A FOURNIR POUR L'INSCRIPTION AU TABLEAU NATIONAL :**

- LA DECLARATION SUR L'HONNEUR SELON LE MODELE ANNEXE A L'ARRETE INTERMINISTERIEL N°05 DU 06/12/2012.
- COPIE LEGALISEE DU TITRE D'OCCUPATION DU LOCAL SERVANT DE SIEGE.
- COPIE DE LA DOMICILIATION BANCAIRE (RIB).

Modèle mis a jour le 04/06/2014

## 6 – BAREME D’AFFILIATION ET DES COTISATIONS AU F.G.C.M.P.I

### BAREME D’AFFILIATION

**Droits d'adhésion – Tarif unique : 50 000,00 DA**

### BAREME DES COTISATIONS

CHIFFRE D’AFFAIRES (en MDA)	MIN.	--	10	50	200	500	1 000
	MAX.	10	50	200	500	1 000	--
CATEGORIE DU PROMOTEUR		A6	A5	A4	A3	A2	A1
NOMBRE DE VOIX AU VOTE		1	2	4	6	8	10
<u>ANCIENNETE</u>	<u>REDUCTION</u>	<u>MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE (en DA)</u>					
1 <sup>ère</sup> année	0%	10 000	33 000	87 000	144 000	190 000	250 000
2 <sup>ème</sup> année	5%	9 500	31 350	82 650	136 800	180 500	237 500
3 <sup>ème</sup> année	7%	9 300	30 690	80 910	133 920	176 700	232 500
4 <sup>ème</sup> année	9%	9 100	30 030	79 170	131 040	172 900	227 500
5 <sup>ème</sup> année	12%	8 800	29 040	76 560	126 720	167 200	220 000
6 <sup>ème</sup> année	15%	8 500	28 050	73 950	122 400	161 500	212 500
7 <sup>ème</sup> année	20%	8 000	26 400	69 600	115 200	152 000	200 000
8 <sup>ème</sup> année	25%	7 500	24 750	65 250	108 000	142 500	187 500
9 <sup>ème</sup> année	30%	7 000	23 100	60 900	100 800	133 000	175 000
10 <sup>ème</sup> année et plus	40%	6 000	19 800	52 200	86 400	114 000	150 000

## 7 – DEMANDE DE GARANTIE

MINISTÈRE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE  
FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Zone Administrative – Ouled Fayet. Alger . Tél/Fax : 023 29 60 02 – E.mail: nfo@fgcmpti.org.dz

### DEMANDE DE GARANTIE

#### 1-LE PROMOTEUR

DENOMINATION (\*) : .....

*(\*) Reprendre fidèlement la dénomination conformément aux statuts ou au registre de commerce*

DATE DE CREATION :      \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

DATE DE DEBUT D'ACTIVITE :      \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

N° REGISTRE DE COMMERCE : .....

NOM & PRENOMS DU DIRECTEUR : .....

DATE ET LIEU DE NAISSANCE :      \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_      à : .....

ADRESSE DU SIEGE SOCIAL : .....

TELEPHONE / MOBILE : .....

FAX : .....

E. MAIL : .....

FORME JURIDIQUE : .....

N° D'AGREMENT ..... | INSCRIT AU TABLEAU NATIONAL SOUS LE N° : .....

N° : ADHERENT OU AFFILIE

PERSONNE À CONTACTER EN CAS DE BESOIN : .....

## 2-LE PROJET

INTITULE DU PROJET :	.....
COMPOSITION DU PROJET :	.....
DESTINATION DU PROJET :	<i>Habitation</i> <input type="checkbox"/> <i>Commercial</i> <input type="checkbox"/> <i>Professionnel</i> <input type="checkbox"/>
LOCALISATION PRECISE :	.....
<i>Commune</i> : ..... <i>Daira</i> : ..... <i>Wilaya</i> : .....	
SURFACE DU TERRAIN :	.....
ACTE DE PROPRIETE DU TERRAIN D'ASSIETTE DU PROJET	Acte établi le ..... par ..... publié le ..... à la conservation foncière de ..... le ..... Volume ..... N° .....
PERMIS DE CONSTRUIRE	Arrêté N°..... du ..... signé par .....

Type de construction <sup>H</sup>

*Collectif*

*Semi- collectif*

*Individuel*

*(<sup>H</sup>) Rayer les mentions inutiles*

### TABLEAU RECAPITULATIF DES OUVRAGES SOUMIS A LA GARANTIE :

<u>N° DU LOT</u>	<u>TYPE D'OUVRAGE</u>	<u>SURFACE M<sup>2</sup> HABITABLE</u>	<u>PRIX DE CESSION PREVISIONNEL DA/TTC</u>

*Ajouter une feuille volante si nécessaire + support numérique*

Date (prévisionnelle) de démarrage

.....<sup>ème</sup> Trimestre de l'an .....

Date (prévisionnelle) de livraison

.....<sup>ème</sup> Trimestre de l'an .....

Taux d'avancement physique du projet à justifier avec P V du BET :

%
---

– **MODALITES DE MOBILISATION DES PAIEMENTS DES ACQUEREURS**

« Fixer les modalités de paiement en liant la libération par l'acquéreur des paiements fractionnés à des phases d'avancement des travaux en conformité avec les dispositions de la loi 11 -04

Un rappel des limites des taux modulés en conformité avec celles définies par l'article 3 du décret exécutif 13-431, figure sur la colonne « rappel des modalités » du tableau ci dessous

<u>Rappel des modalités</u>	<u>Echéancier de paiement</u> (Préciser à quelle phase d'avancement des travaux les versements seront effectués dans le respect des limites définies par l'article 3 du décret exécutif 13-431 du 18 décembre 2013)	<u>Taux</u>
20 %	A la signature	..... %
15 %	A l'achèvement des fondations	..... %
	.....	..... %
35 %	A l'achèvement des gros œuvres y compris l'étanchéité, les cloisons extérieures et intérieures.	..... %
	.....	..... %
25 %	A l'achèvement des travaux en tous corps d'état, y compris le raccordement aux voies et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieurs	..... %
95%	<b><u>Total des avances à garantir</u></b>	..... %
05 %	A la signature du procès-verbal de réception	..... %
100 %	<b><u>Total Général</u></b>	100 %

L'échéancier de paiement doit impérativement correspondre à celui qui figurera sur les contrats de vente sur plans établi entre les deux parties.

Définition de l'avance : il est entendu par avances les paiements effectués par l'acquéreur au promoteur dans le cadre du contrat de vente sur plans, à l'exclusion du dernier règlement qui est effectué lors de la signature du procès-verbal de prise de possession de logement.

**COORDONEES DU NOTAIRE CHARGE DU PROJET :**

Maître :

.....

Adresse :

.....Wilaya : .....

Tél / Fax :

.....

Les contrats « VSP » devront être conforme au décret exécutif n° 13-431.

– Mode de financement prévisionnel du projet :

<u>Source de financement</u>	<u>Montant en TTC (KDA)</u>
– Fonds propres du promoteur	.....
– Avances des acquéreurs	.....
– Aide de l'état à l'acquéreur (AAP)	.....
– Autres sources de financement (préciser)	.....

MONTANT DES DEPENSES LIEES AU PROJET DEJA EFFECTUEES ET PAYEES : ..... DA.

MONTANT DES DEPENSES LIEES AU PROJET DEJA EFFECTUEES ET NON ENCORE PAYEES : ..... DA.

MONTANT DES DEPENSES LIEES AU PROJET RESTANT A EFFECTUER : ..... DA.

### 3 - REFERENCES DU PROMOTEUR

– Autres projets de promotion immobilière réalisés ou en cours de réalisation

<u>Nature et localisation précise du projet</u>	<u>Date de livraison</u>
	__ / __ / __
	__ / __ / __
	__ / __ / __

*Ajouter une feuille volante si nécessaire*

Remarques complémentaire : activités professionnelles et antécédents (\*)

.....  
 .....  
 .....

*(\*) Les références du promoteur devront être justifiées par des pièces jointes au dossier*

– Le promoteur est-t-il propriétaire d'une entreprise de réalisations : OUI  NON

– Si OUI, préciser : .....

Le promoteur, signataire de la présente, certifie exactes toutes les informations portées dans la présente demande. Il s'engage à respecter l'ensemble des prescriptions et engagements y contenus. Toute modification qui n'aura pas été portée à la connaissance du Fonds en temps opportun sera considérée comme un manquement grave aux prescriptions et engagements portés dans la présente demande et exposent le promoteur aux conséquences prévues par le contrat de garantie.

Fait à ....., le .....

Le promoteur (Signature légalisée et cachet)

## Pièces à fournir

- Le présent imprimé de demande de garantie dûment instruit
- Les plans des constructions projetés (sur support numérique et support papier)
- Un catalogue du projet en format A4 (21 x 29.7), contenant le plan de masse, les étages courants et les élévations
- Une copie légalisée du titre de propriété du terrain.
- L'original du certificat négatif concernant le terrain d'assiette du projet
- Une copie légalisée du permis de construire.
- Etat descriptif de division du projet.
- Copie de la convention justifiant le contrôle technique de la construction
- L'attestation de mise à jour des obligations fiscales et parafiscales.
- Copie légalisée du bilan comptable du dernier exercice dûment visé.
- Pour les projets LSP ou LPA : Fiche technique du projet dûment visée par la DLEP ou décision de validation.

Pièces de règlement des frais d'étude du dossier (chèque normalisé libellé au nom du : FGCMPI), **d'un montant de 5 000,00 DA.**

## Pièces supplémentaires à fournir par les nouveaux promoteurs non encore affiliés :

- L'IMPRIME DE DEMANDE D'AFFILIATION À TELECHARGER SUR LE SITE DU FONDS : **[www.fgcmppi.org.dz](http://www.fgcmppi.org.dz)**
- LA FICHE DE RENSEIGNEMENT TNPI A TELECHARGER SUR LE SITE DU FONDS : **[www.fgcmppi.org.dz](http://www.fgcmppi.org.dz)**
- UNE COPIE LEGALISEE DE L'ATTESTATION D'AGREMENT.
- UNE COPIE DE LA CARTE D'IDENTIFICATION FISCALE.
- UNE COPIE DES STATUTS DE LA SOCIETE (*Pour les personnes morales*)
- UNE COPIE LEGALISEE DU REGISTRE DE COMMERCE.
- LA DECLARATION SUR L'HONNEUR SELON LE MODELE ANNEXE A L'ARRETE INTERMINISTERIEL N°05 DU 06/12/2012
- UNE COPIE DU TITRE D'OCCUPATION DU LOCAL SERVANT DE SIEGE AU PROMOTEUR.
- LES PIECES D'ETAT CIVIL DU OU DES PROPRIETAIRES ET DU GERANT.

## 8 – DEMANDE D'AVENANT

MINISTERE DE L'HABITAT DE L'URBANISME ET DE LA VILLE  
FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Zone Administrative – Ouled Fayet. Alger . Tél/Fax : 023 29 60 02 –E.mail: nfo@fgcmpi.org.dz

### DEMANDE D'AVENANT A LA GARANTIE

INTITULE DU PROJET (\*): .....

(\* )Inscrire l'intitulé du projet tel qu'il figure sur l'attestation de garantie initiale.

Objet de la présente demande d'avenant :( Rayer la mention inutile)

1- Prolongation de validité  
de la Garantie

2 - Extension de la garantie  
par l'intégration d'autres ouvrages

3 - Autres précisions sur les ouvrages  
déjà garantis

**Pour les demandes d'avenant de prolongation de validité renseigner 2 pages seulement (la présente page et la page 3);  
Pour les demandes d'avenant d'extension, renseigner les trois pages.**

### LE PROMOTEUR

SIGLE OU ABBREVIATION (DENOMINATION) (\*): .....

(\* ) Reprendre fidèlement la dénomination qui figure sur l'attestation de garantie

N° REGISTRE DE COMMERCE : .....

NOM & PRENOMS DU DIRECTEUR : .....

ADRESSE DU SIEGE SOCIAL : .....

TELEPHONE / MOBILE : .....

FAX : .....

E. MAIL : .....

N° ADHESION ou AFFILIATION .....

## NUMERO DE L'ATTESTATION DE GARANTIE DU PROJET

N° :																			
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

REPRENDRE LE NUMERO COMPLET QUI FIGURE DANS L'ATTESTATION DE GARANTIE

**TAUX D'AVANCEMENT PHYSIQUE DU PROJET à justifier avec PV du BET**

%
---

**SITUATION JURIDIQUE DU PROJET :**

COORDONEES DU NOTAIRE CHARGE  
DE LA FORMALISATION DES ACTES DE VSP :

.....

NOMBRE D'ACTES DE VENTE SUR PLANS DEJA PUBLIES :

.....

NOMBRE D'ACTE VSP EN COURS D'ELABORATION CHEZ LE NOTAIRE :

.....

MONTANT TOTAL DES AVANCES DES ACQUEREURS REELLEMENT ENCAISSE A LA DATE DE DEPOT DE LA PRESENTE DEMANDE :	..... DA
--	----------

Nouvelle date d'expiration de la garantie demandée

.....<sup>ème</sup> Trimestre de l'an .....

***Page à renseigner, pour les demandes d'avenants d'extension.***

**IDENTIFICATION DES OUVRAGES SUPPLEMENTAIRES A GARANTIR DANS LE CADRE DU PRESENT AVENANT**

*(À remplir pour les avenants d'extension de la garantie)*

- DETERMINATION DU MONTANT SUPPLEMENTAIRE DES AVANCES A GARANTIR :

**Tableau récapitulatif des ouvrages complémentaires soumis à la garantis :**

N° DU LOT	TYPE D'OUVRAGE	SURFACE M <sup>2</sup> HABITABLE	PRIX DE CESSION PREVISIONNEL DA/TTC


Ajouter une feuille volante si nécessaire + support numérique

– **Modalités de mobilisation des paiements des acquéreurs**

« Fixer les modalités de paiement en liant la libération par l’acquéreur des paiements fractionnés à des phases d’avancement des travaux en conformité avec les dispositions de la loi 11 -04

<u>Echéancier de paiement</u> (préciser à quelle phase d’avancement des travaux les versements seront effectués dans le respect des limites définies par l’article 3 du décret exécutif 13-431 du 18 décembre 2013)	<u>Taux</u>	<u>Observations</u>
A la signature	20 %	
A l’achèvement des fondation	15 %	
.....	..... %	
A l’achèvement des gros œuvres y compris l’étanchéité, les cloisons extérieures et intérieures.	35 %	
.....	..... %	
A l’achèvement des travaux en tous corps d’état, y compris le raccordement aux voies et réseaux divers ainsi que les aménagements extérieures	25 %	
<b><u>Total des avances à garantir</u></b>	95%	
A la signature du procès-verbal de réception	05 %	

**Cette page est réservée uniquement aux avenants d’extension.**

**REMARQUES COMPLEMENTAIRES SUR LE PROJET :**

(Motiver les raisons ayant amené le promoteur à formuler la présente demande d’avenant)

---

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

---

Le promoteur, signataire de la présente, certifie exactes toutes les informations portées dans la présente demande. Il s’engage à respecter l’ensemble des prescriptions et engagements y contenus. Toute modification qui n’aura pas été portée à la connaissance du Fonds en temps opportun sera considérée comme un manquement grave aux prescriptions et engagements contenus dans la présente demande et expose le promoteur aux conséquences prévues par le contrat de garantie.

Fait à :....., le .....

Le promoteur (Signature et cachet)

---

**PIECES A FOURNIR**

---

- Le présent imprimé de demande d’avenant dûment instruit
- Une copie de l’acte de vente sur plans, tel qu’il a été établi et publié.
- Un certificat négatif concernant le terrain d’assiette du projet (en cas d’absence d’acte de Vente sur Plan déjà publié)
- Une copie légalisée du permis de construire modificatif (si le projet à subit des modifications)
- Un Procès verbal d’avancement physique du projet établi par un Architecte Agrée.
- Copie légalisée du bilan comptable du dernier exercice dûment visé.

## 9 – POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS"

MINISTÈRE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE  
Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

### POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE C O N D I T I O N S   G É N É R A L E S

#### Art. 1: DEFINITIONS

☐ Contrat de vente sur plans : par "contrat de vente sur plans", par abréviation VSP, il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, le contrat établi conformément aux dispositions de la loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière, passé entre, d'une part, le promoteur titulaire de la présente police d'assurance et, d'autre part, les acquéreurs de tout ou partie des biens immeubles réalisés par le promoteur dans le cadre du projet de promotion immobilière objet de la présente police d'assurance.

Toute vente sur plans et/ou toute avance versée par un acquéreur au promoteur en violation des dispositions des décrets sus mentionnés ne sauraient être couverte par la présente police d'assurance.

☐ Acquéreur : par "acquéreur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, toute personne physique ou morale qui effectue des paiements partiels, revêtant le caractère d'avances à la commande, dans le cadre d'un contrat de vente sur plans pour l'acquisition de tout ou partie d'un immeuble réalisé par le promoteur dans le cadre du projet de promotion immobilière, objet de la présente police d'assurance.

☐ Promoteur : par "promoteur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, la personne (physique ou morale) exerçant l'activité de promotion immobilière telle que définie par La loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière et dont l'identification est portée dans la demande de garantie portée en annexe.

☐ Avances : par "avances", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, les sommes d'argent versées par l'acquéreur au promoteur dans le cadre d'un contrat de vente sur plans établi conformément à la législation et la réglementation en vigueur, à

l'exclusion du dernier versement qui est effectué lors de la prise de possession ou de l'entrée en jouissance du logement ou autre.

Les avances sont versées au promoteur conformément aux clauses du contrat de vente sur plans et donnent lieu à des reçus établis en bonne et due forme par le promoteur. En cas d'insolvabilité du promoteur, le Fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur le montant de ces avances reconnues, à l'exclusion de toutes autres.

☐ Insolvabilité du promoteur : par "insolvabilité du promoteur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance la situation dans laquelle le promoteur titulaire de la présente police d'assurance est incapable de livrer à l'acquéreur le bien qui lui a été vendu dans le cadre d'un contrat de vente sur plans d'une part et de l'incapacité constatée du dit promoteur à rembourser à l'acquéreur les paiements effectués par lui et revêtant le caractère d'avances à la commande, d'autre part, et ce, pour l'une des raisons suivantes: décès, disparition dûment constatée, faillite ou dissolution de la société de promotion immobilière, quelle que soit sa forme et pour quelque raison que ce soit.

#### Art. 2 : OBJET DU CONTRAT

Sont garantis par le présent contrat, les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avances à la commande, reçus par le promoteur au titre d'un contrat de vente sur plans, pour le projet défini à l'article 5 ci-après.

#### Art. 3 : TEXTES DE REFERENCE

Le présent contrat est régi par :

- l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil,
- La loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière
- l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995 relative aux assurances,

- le présent contrat et ses annexes,
- ainsi que par tous textes à caractère législatif ou réglementaire existant ou à venir se rapportant à l'objet de la présente police d'assurance.

Le présent contrat est établi suite à :

- la demande de garantie déposée par l'intéressé.
- la décision du Comité de Garantie.

#### Art. 4 : NATURE DE LA GARANTIE

La garantie accordée par le présent contrat est un engagement de cautionnement régi par les articles 644 et suivants du code civil.

#### Art. 5 : LE PROJET GARANTI

Le projet garanti par le Fonds est celui porté dans la demande de garantie jointe en annexe et qui fait partie intégrante du présent contrat.

Le tout, conforme au dossier technique de promotion et d'exécution déposé avec la demande de Garantie et sur la base duquel seront effectués la poursuite et l'achèvement des travaux.

#### Art. 6 : EVENEMENTS GARANTIS

Le Fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur, les avances versées par lui, après la réalisation d'un des événements suivants :

- 1 – Si le promoteur est une personne physique :
  - Le décès du promoteur, sans reprise du projet par ses héritiers;
  - La disparition constatée du promoteur, à la condition que cette disparition ait été constatée par une autorité judiciaire ou une autorité administrative compétente en la matière;
  - L'escroquerie dûment constatée par une autorité judiciaire.
- 2 – Si le promoteur est une personne morale :
  - La faillite de l'entreprise;

- La liquidation de l'entreprise pour quelque raison que ce soit (judiciaire ou par anticipation) ;
- La banqueroute même si elle revêt un caractère frauduleux;
- L'escroquerie dûment constatée par une autorité judiciaire.

#### **Art. 7 : EXCLUSIONS**

Sont exclus de la garantie du présent contrat tous les événements non expressément mentionnés à l'article 6 ci-dessus, et notamment :

- La garantie de bonne fin des travaux;
- Les retards dans la livraison du bien acquis par l'acquéreur;
- Le prix de vente et les éventuelles révisions de prix;
- Les amendes de toutes natures;
- toute indemnité conventionnelle ou judiciaire;
- les dommages et intérêts dus par le promoteur à l'acquéreur pour quelque raison que ce soit;
- Les catastrophes naturelles;
- L'incendie, l'effondrement, et autres catastrophes similaires et toutes autres garanties prévues par la police d'assurances "tous risques chantier" telle que prévue par l'ordonnance n° 95-07;
- La résiliation du contrat de vente sur plans.

Le Fonds dégage sa responsabilité pour l'ensemble de ces risques, pour lesquels le promoteur et l'acquéreur prendront leurs dispositions par ailleurs.

#### **Art. 8 : LIMITES DE LA GARANTIE**

La part garantie par le Fonds est uniquement l'avance – telle que définie à l'article 1<sup>er</sup> ci-dessus – versée par les acquéreurs, à la condition que cette avance ait été effectivement versée au promoteur au jour de la constatation de la réalisation d'un des événements cités à l'article 6 ci-dessus.

Le montant global de l'avance garantie par catégorie de logement ou autre ouvrage, ainsi que les modalités de son versement au promoteur sont fixés en annexe 01 et ou 03 au présent contrat.

#### **Art. 9 : MODIFICATION DES ELEMENTS GARANTIS**

Toute modification:

- de la part garantie (montant des avances et/ou date de leur versement)
- de la structure du plan de financement, et notamment de la part du financement du projet sur les ressources propres du promoteur;
- de la forme juridique de l'entreprise,
- des sûretés réelles données en garantie au Fonds,

Doit être porté à la connaissance du Fonds, même dans le cas d'un avancement important des travaux, et un avenant à la présente police d'assurance devra être établi. Une prime d'assurance additionnelle, calculée dans la même forme que celle qui a servi au calcul du taux net de la police initiale, devra être acquittée par le promoteur.

Le non respect de cette obligation entraîne d'office, le paiement par le promoteur, en sus de la prime additionnelle normalement due, d'une pénalité égale à 100 % de ladite prime.

#### **Art. 10 : DUREE DE LA GARANTIE**

La durée sur laquelle porte la garantie est celle prévue dans la demande de garantie et au contrat de vente sur plans conclu entre le promoteur et l'acquéreur, soit celle comprise entre le premier versement d'une avance par l'un des acquéreurs détenteur d'un contrat de VSP, et la signature du procès-verbal de prise de possession par le promoteur et l'acquéreur, telle que prévue à l'article 34 de la loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière

Tout changement dans la durée de réalisation doit être porté à la connaissance du Fonds et un avenant à la présente police d'assurance devra être établi. Pour tout dépassement de délais excédant 10% de la durée de réalisation prévisionnelle contractuelle, une prime d'assurance additionnelle devra être acquittée. Le montant de la prime additionnelle est calculé au prorata-temporis, majorée de 10 %.

Le non respect de cette obligation entraîne, d'office, le paiement, par le promoteur, en sus de la prime additionnelle normalement due, d'une pénalité égale à 100 % de ladite prime.

#### **Art. 11 : SURETES REELLES**

Le promoteur qui offre au Fonds des sûretés réelles s'engage à maintenir les biens objet de la promesse en bon état et à les assurer contre l'incendie, l'explosion, l'inondation et les dégâts des eaux.

#### **Art. 12 : DOCUMENTS FOURNIS PAR LE PROMOTEUR**

Les documents remis par le promoteur et ayant servi à l'établissement de la présente police d'assurance et faisant partie intégrante du présent contrat sont :

- l'imprimé de demande de garantie dûment instruit et signé par le promoteur.
- Une copie légalisée des statuts de la société (ou un extrait du casier judiciaire pour les personnes physiques).

- Une copie légalisée de l'inscription du promoteur au registre de commerce autorisant expressément celui-ci à exercer l'activité de promotion immobilière ;
- Les bilans des trois (03) dernières années d'activité. Pour les sociétés créées depuis moins de trois ans, les bilans depuis la création
- Les plans des constructions projetées (plan de situation, plan de masse, plan des fondations, plans des étages, coupes et façades) ;
- Une copie légalisée du permis de construire ;
- Une copie légalisée du titre de propriété du terrain ;
- Une attestation de mise à jour des obligations fiscales et parafiscales.

Le Fonds peut demander au promoteur tout autre document qu'il peut juger utile à l'appréciation du projet et à son suivi.

#### **Art. 13 : INFORMATION DU FONDS DE GARANTIE**

Toute omission ou déclaration, dont la mauvaise foi n'est pas prouvée, ayant causé une mauvaise appréciation du risque par le Fonds entraîne, dès sa constatation, le redressement du montant de la prime, sans préavis. La prime additionnelle doit être acquittée immédiatement.

Le promoteur est tenu, une fois tous les trois (03) mois, d'informer le Fonds de l'état d'avancement des travaux.

Ces informations doivent être communiquées au Fonds conformément à l'état en annexe 2, signé par le promoteur et dûment légalisé.

Toute fausse déclaration déçoit le Promoteur de ses droits et recours éventuels et peut entraîner à son encontre une action judiciaire devant les tribunaux, pour faux et usage de faux.

Toutefois, la garantie du présent contrat reste acquise à l'acquéreur.

#### **Art. 14 : CONTROLE**

L'assuré doit se soumettre à tout contrôle sur pièce ou sur place prévu ou non prévu dans le présent contrat.

Tout refus est sanctionné par une prime supplémentaire dont le montant est laissé à l'appréciation du Fonds, au cas par cas.

#### **Art. 15 : MENACE DE SINISTRE**

Le promoteur doit informer le Fonds de tout événement susceptible d'entraîner sa garantie dès qu'il en a connaissance.

#### **Art. 16 : PLURALITE DE CAUTIONS**

Lorsque d'autres cautions interviennent en garantie, le Fonds exerce son recours contre les autres cautions pour la totalité de leurs engagements.

**Art. 17 : INDEMNITES DUES AUX ACQUE-REURS**

Dans le cas de réalisation d'un événement entraînant la garantie du Fonds, il est versé à chacun des acquéreurs le montant payé par lui au promoteur.

Les acquéreurs devront amener la preuve des versements effectués par eux au promoteur et rentrant dans le cadre du dit projet de promotion immobilière, et conformément aux conditions particulières de la présente police d'assurance.

**Art. 18 : MONTANT DE LA POLICE D'ASSURANCES**

Le montant de la prime d'assurance de la de présente garantie est donnée en annexe.

Lu et approuvé  
Signature du promoteur

La prime est payable en une seule fois, à la signature du présent contrat.

**Art. 19 : RECOURS ET SUBROGATION**

Conformément à l'article 58 de la loi 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière le Fonds est subrogé dans les droits des acquéreurs quant à leur créance sur le promoteur, dans la limite des indemnités versées par le Fonds.

Le promoteur est tenu de fournir au Fonds tous les documents nécessaires à la subrogation, à l'exercice du recours et à la mise en jeu des autres garanties.

Le recours est exercé conformément à l'article 671 et suivant de code civil.

Une quittance subrogatoire doit être remise au Fonds par l'acquéreur ou le promoteur, au moment du règlement, conformément à l'article 38 de l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995.

Les paiements récupérés avant indemnisation seront versés en totalité aux acquéreurs dans la limite des montants effectués par eux.

**Art. 20 : IMPOTS ET TAXES**

Tous les Impôts et taxes sur le présent contrat sont à la charge du promoteur.

**Art. 21 : COMPETENCE ET CONTESTATIONS**

Les litiges entre acquéreurs, promoteur et le Fonds, qui viendraient à naître de l'application du présent contrat, seront tranchés par voie amiable ou, à défaut, par arbitrage, ou soumis à l'appréciation des tribunaux compétents, conformément à l'article 26 de l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995.

\_\_\_\_\_  
P/ le Fonds de Garantie



### **3 - INFORMATIONS SUR L'AVANCEMENT DES TRAVAUX**

DUREE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX .....  
DATE DE DEBUT DES TRAVAUX .....  
DATE PREVISIONNELLE DE FIN DES TRAVAUX .....  
NOMBRE DE LOGEMENTS A CONSTRUIRE .....  
NOMBRE DE LOGEMENTS ACHEVES .....  
NOMBRE DE LOGEMENTS LIVRES :  
(joindre la liste des acquéreurs avec copie des PV de prise de  
possession établi par devant notaire) .....

### **ETAT D'AVANCEMENT PHYSIQUE DES TRAVAUX (hors logements achevés) :**

	% D'AVANCEMENT PHYSIQUE	OBSERVATIONS
Terrassements généraux & travaux préparatoires :		
Infrastructures :		
Gros- œuvre :		
Maçonnerie & revêtements intérieurs et extérieurs :		
Second-œuvre :		
Voies et Réseaux Divers :		

### **4 - INFORMATIONS CONCERNANT LE FINANCEMENT**

	MONTANT PREVISIONNEL	TRAVAUX EFFECTUES
A) – AUTOFINANCEMENT (PROMOTEUR)		
B) – FINANCEMENT BANCAIRE		
C) – FINANCEMENT PAR LES ACQUEREURS		
D) – AUTRES SOURCES DE FINANCEMENT		
<b>MONTANT TOTAL DU PROJET</b>		

### **5 – OBSERVATIONS**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

Fait à : \_\_\_\_\_ , le \_\_\_\_\_ .  
Cachet et signature du Promoteur

MODELE DE PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION

**PROCES-VERBAL DE PRISE DE POSSESSION**

**D'UN BIEN IMMOBILIER ACQUIS DANS LE CADRE D'UN CONTRAT DE VENTE SUR PLANS**

Ce jour, . . . . . (Porter la date d'établissement de ce document) . . . . . ,

Par devant Me . . . . . (Porter le nom de l'étude notariale par devant laquelle est établi le présent document et qui doit être la même que celle qui a établi le contrat de vente sur plans) . . . . . ,

Ont comparu :

1°) Le promoteur immobilier . . . . . , par abréviation . . . . . dont le siège est situé à . . . . . , représentée par . . . . . , agissant en qualité de . . . . . et ayant tous pouvoirs pour agir en ce sens, ci-après désigné "le vendeur", d'une part,

2°) . . . . . (identification précise de l'acquéreur) . . . . . ci-après désigné "l'acquéreur" d'autre part,

3°) . . . . . (organisme prêteur, le cas échéant) . . . . . d'une troisième part,

Lesquels ont requis le notaire soussigné de procéder à la rédaction du présent procès-verbal de prise possession, établi en complément au contrat de vente sur plans établi en la même étude notariale, le . . . . . , enregistré à la conservation foncière le . . . . . sous le n° . . . . . et portant sur :

• Description de l'ensemble immobilier:

Consistance:

.....  
.....

Localisation:

.....  
.....

• Description exacte de l'immeuble :

1°) A titre privatif:

- .....  
- .....

- .....
- .....
- .....

Le dit bien comporte, à titre accessoire, les équipements particuliers suivants:

- .....
- .....
- .....

2°) En copropriété:

L'ensemble des parties communes attachées de droit à l'immeuble vendu, représentant les .....  
tantièmes dans la copropriété.

L'ensemble ainsi vendu forme le lot n° ..... de l'état descriptif de division publié auprès de la conservation  
foncière de ..... sous le volume ..... N° ....., en date du .....

Le tout, conforme:

- au dossier technique de promotion et d'exécution
- au descriptif de division de copropriété
- au règlement de copropriété

Déposés auprès du notaire soussigné par le promoteur et sur la base duquel ont été effectués et achevés  
les travaux.

Ceci exposé, le notaire soussigné est passé à la rédaction du procès-verbal de prise de possession établi  
conformément aux déclarations des comparants.

1/ Le vendeur et l'acquéreur déclarent ensemble avoir visité conjointement le . . . . (Jour, mois, an). . le bien  
immeuble ci-dessus défini en vue de sa prise de possession par l'acquéreur.

2/ L'acquéreur déclare:

- avoir pris connaissance du bien sus indiqué et déclare expressément accepter le bien visité en l'état où il  
est, sous condition des réserves suivantes:
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
  - .....
- adhérer, sans réserves, à l'ensemble des règles et conditions régissant la copropriété.

3/ Comparant à son tour, le vendeur déclare:

- avoir pris acte des réserves émises par l'acquéreur et s'engage à les lever dans un délai de . . . . .  
.....
- avoir remis à l'acquéreur :
  - les clefs du bien cédé à l'issue de la visite sus mentionnée :
  - les documents suivants:
    - le plan du bien cédé
    - l'attestation décennale
    - le descriptif de division de la copropriété,
    - le règlement de copropriété
    - le certificat de conformité

4/ Comparant de nouveau, l'acquéreur:

- déclare prendre acte des engagements du vendeur pour la levée de ses réserves ;
- confirme avoir reçu les documents et les clefs mentionnés par le vendeur
- remet au vendeur le montant du dernier versement prévu au contrat de vente sur plans, à savoir .. . . . .  
.....

5/ Avant de clore, le notaire soussigné a donné lecture aux deux parties :

- des dispositions de l'article 34 de la loi n° 11-04 fixant les règles régissant l'activité de promotion immobilière
- du présent procès-verbal

DONT ACTE

Fait en l'étude du notaire soussigné,

Les jours, mois et ans que dessus,

Et, après lecture et interprétation, les parties ont signé avec le notaire.

## 12 – DEMANDE D'ATTESTATION D'ENGAGEMENT

MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME  
FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

### DEMANDE D'ATTESTATION

POUR LA PARTICIPATION A L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

#### **IDENTIFICATION :**

LE PROMOTEUR ;	
RAISON SOCIALE :	
SIGLE OU ABREVIATION :	
NOM & PRENOMS DU DIRECTEUR :	
ADRESSE	
WILAYA	
TELEPHONE et MOBILE :	
FAX :	
N° REGISTRE DE COMMERCE :	
NUMERO D'ADHESION AU FGCMPI	
Reprendre fidèlement la dénomination conformément aux statuts ou au registre de commerce	

Sollicite le F.G.C.M.P.I dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'intérêt N° .....lancé par la Direction du logement de la wilaya de : .....

(Localisation précise et wilaya)

Fait à ....., le ...../...../.....

Le promoteur (Signature légalisée et cachet)

## 13 – ATTESTATION D'ENGAGEMENT

### Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

**ATTESTATION REF/ N°..... / 2 0 . .**

du : .....

Promoteur :

Adhérent N° :

Registre de commerce n° :

En application de l'article 6 de l'Arrêtée interministériel n°04 du 14 Mai 2011 fixant les conditions et les modalités de cession de terrains relevant du domaine privé de l'Etat et destinés à l'implantation de programmes de logements aidés par l'Etat.

Le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière atteste que : le promoteur visé en objet cumule au titre des projets engagés selon la formule "Vente Sur Plans", un engagement total garanti par le Fonds détaillé comme suit :

**- 1/ Projet(s) désengagé(s) :**

N°	Projet			Date d'octroi du Permis de construire	Date d'octroi de la garantie	Date de livraison	Observation
	Consistance	Type	Wilaya				

**- 2/ Projet(s) garanti(s) :**

N°	Projet			Date d'octroi du Permis de construire	Date de remise de la garantie	Taux physique	Engagement Réel / E. Global	Observation
	Consistance	Type	Wilaya					

**- 3/ Nouvelle(s) demande(s) en cours d'étude :**

N°	Projet			Date d'octroi du Permis de construire	Engagement global	Observation
	Consistance	Type	Wilaya			

**LE DIRECTEUR GENERAL**

## 14 – ACTE DE SUBROGATION

### MINISTERE DE L'HABITAT ET DE L'URBANISME FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

### ACTE DE SUBROGATION

#### AU PROFIT DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Dossier n° :

Promoteur :

Adresse :

Intitulé du projet :

N° de la police d'assurance :

Nom du bénéficiaire de l'indemnité :

---

Je soussigné Mme – Mlle - Mr .....

Reconnais avoir reçu du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière la somme de : .....

Payée par chèque tiré sur ..... n° ..... du .....  
représentant le montant de l'indemnité d'assurance en remboursement des avances faites au promoteur immobilier .....  
dans le cadre du projet cité en référence et couvert par la police d'assurance n° ..... du .....  
..... délivré par le Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière et qui a été annexée au contrat de vente sur plan.

En conséquence, je subroge ledit Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion immobilière dans mes droits de recours contre le promoteur ou ses éventuelles cautions ou toute autre personne physique ou morale s'étant porté garante et ce conformément à l'article 6 du décret exécutif n° 97/406 du 03 Novembre 1997, portant Création du Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle.

Fait à Alger, le / / .

Pour acquit et subrogation dans mes droits  
( Nom et prénom lisible et signature dûment légalisée)

## LE F.G.C.M.P.I. EN QUELQUES CHIFFRES

### EVOLUTION DES ENGAGEMENTS ET DESENGAGEMENTS DU FONDS DE 2000 AU 30 JUIN 2014 (Unité : MDA)

Année	Nbre de Projets garantis	Nbre de logements garantis	Surface commerciale garantie (m²)	Montant des Engagements annuels	Montant des Désengagements annuels	Engagements nets cumulés
2000	10	868	4 829	715	-	715
2001	96	7 127	19 135	7 430	1 937	6 208
2002	135	10 860	32 753	10 526	2 804	13 930
2003	198	14 143	29 036	15 616	3 379	26 168
2004	265	18 757	16 548	21 361	8 206	39 323
2005	252	17 881	17 407	26 120	6 287	59 156
2006	380	26 408	49 488	40 324	15 838	83 641
2007	536	38 737	63 031	65 536	26 117	123 060
2008	446	31 431	70 422	61 902	22 957	162 005
2009	409	30 728	42 676	74 359	35 578	200 787
2010	370	33 898	45 015	86 199	38 954	248 032
2011	386	26 763	39 298	101 991	45 814	304 209
2012	381	30 398	107 792	110 902	48 966	366 146
2013	379	30 129	73 555	117 287	63 478	419 955
2014	160	12 295	18 990	42 962	30 243	432 673**
<b>TOTAL</b>	<b>4 403</b>	<b>330 423</b>	<b>629 975</b>	<b>783 230 *</b>	<b>350 557</b>	

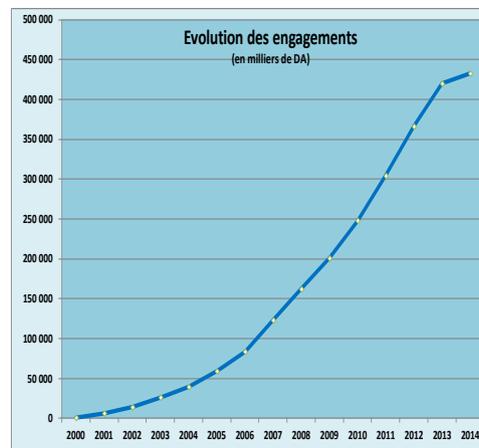
\* y compris les opérations réceptionnées.

\*\* concerne les opérations en cours de garantie.

Créé en 1997 et opérationnel depuis 2000, le Fonds de Garantie a accordé sa Garantie à 4.400 Projets en VSP, totalisant plus de 330.000 logements et près de 630.000 m² de locaux à usage commercial et professionnel.

Le Fonds de Garantie s'appuie sur ses 12 représentations régionales, qui couvrent l'ensemble du territoire national.

Au 30 juin 2014, les engagements du Fonds couvrant les opérations en cours de réalisation s'élèvent à plus de 432 milliards de dinars et sont en constante progression ainsi que le montre la courbe ci-contre qui représente le cumul des engagements en fin de chaque exercice.



## POUR CONTACTER LE F.G.C.M.P.I.

DIRECTION	TELEPHONE	FAX
<b>Direction Générale</b>	023 29 60 06	023 29 60 05
<b>Direction de la Garantie et des Cautions</b>	023 29 60 02	023 29 60 07
	023 29 60 18	
<b>Direction de la Réglementation et du Suivi</b>	023 29 60 04	023 29 60 21
	023 29 60 24	
<b>Service des Agréments</b>	023 29 60 12	023 29 60 12
<b>Guichet Promoteurs</b>	023 29 60 15	023 29 60 15
<b>Direction chargée de la Communication</b>	023 29 60 01	023 29 60 28
	023 29 60 26	
<b>Direction de l'Administration et des Finances</b>	023 29 60 03	023 29 60 14
	023 29 60 27	
<b>STANDARD</b>	023 29 60 09 / 11 / 16 / 19	

---

### POUR CONSULTER

---

- LA LISTE DES PROJETS GARANTIS
- LA LISTE DES AGREMENTS ET DES ATTESTATIONS D'INSCRIPTION AU TNPI A RETIRER
- et plus encore ...

---

VISITEZ LE SITE DU F.G.C.M.P.I. : [www.fgcmpi.org.dz](http://www.fgcmpi.org.dz)

---

**NOTES**

# REPRESENTATIONS REGIONALES

## DU FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Représentation Régionale	Adresse	Wilayas rattachées	Tél. / Fax	Portable
<b>Alger</b>	Zone Administrative de Ouled Fayet – Alger	Alger, Tipaza, Blida, Boumerdès.	023.29.60.09 023.29.60.15	0560.04.12.23 0560.04.12.28
<b>Annaba</b>	Cité El Hattab - Tour AADL - S02 - 1 <sup>er</sup> étage - Annaba.	Annaba, El-Tarf, Tébessa.	038.44.78.80 038.44.78.81	0560.04.11.79 0560.04.14.86
<b>Guelma</b>	Cité des Frères Rahabi - Bloc 12- n° 01- Guelma.	Guelma, Souk-Ahras.	037.26.21.60	0560.93.41.17 0560.04.14.57
<b>Constantine</b>	200 logts Cosider - Bt.02-S03 - UV 7 - Ali Mendjeli -Constantine.	Constantine, Khenchela, Mila, Skikda, Oum-El-Bouaghi	031.67.21.55	0560.93.41.60
<b>Béjaïa</b>	Cité 242 B/1136 /95 - Pépinière (face siège de l'OPGI) – Bejaïa.	Bejaïa, Tizi-Ouzou, Jijel.	034.16.19.05	0560.04.11.73
<b>Chlef</b>	Cité des 57 logts. Bloc 02 - 4 <sup>ème</sup> étage - côté CNL – Chlef.	Chlef, Ain-Defla, Relizane, Tissemsilt, Médéa.	027.77.49.60	0560.04.10.78
<b>Biskra</b>	Lotissement 441 AADL - lot n° 51 - El Alia - Biskra.	Biskra, Batna, El-Oued.	033.55.22.04	0560.04.11.76 0560.04.14.82
<b>Ghardaïa</b>	Centre commercial Didouche Mourad (SNTV) – Ghardaïa.	Ghardaïa, Adrar, Bechar, Ouargla, Laghouat, Djelfa, Tindouf, Illizi, Tamanrasset	029.89.03.45	0560.04.13.77 0560.04.11.96
<b>Mascara</b>	Zone 08 - Cité 75 logts - locaux 11 et 12 - Mascara.	Mascara, Saïda, Naâma, El-Bayadh, Tiaret.	045.71.31.23	0560.04.10.82 0560.04.11.87
<b>Oran</b>	Centre commercial El-Mountazah 4 <sup>ème</sup> étage, 10 rue Haroune Bouziane - Hay El Menouar- Oran.	Oran, Mostaganem.	041.50.17.20	0560.04.11.80 0560.04.14.79
<b>B.B.Arreridj</b>	Cité des 500 logts. Bloc 23- local 532 – 533 – Bordj Bou-Arreridj.	Bordj Bou Arreridj, Bouira, M'Sila, Sétif.	035.74.51.83	0560.04.11.43 0560.04.14.38
<b>Sidi-Bel-Abbès</b>	200 logts UB4 – Sidi-Bel-Abbès.	Sidi-Bel-Abbès, Tlemcen, Ain Témouchent.	048.77.40.31	0561.64.78.72



### FONDS DE GARANTIE ET DE CAUTION MUTUELLE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

Siège social : Zone Administrative d'Ouled Fayet – Alger.

Téléphone : 023 29 60 09 / 11 / 16 / 19  
 Fax : 023. 29. 60. 07 /15 / 21 / 05  
 Site Web : [www.fgcmpi.org.dz](http://www.fgcmpi.org.dz)  
 E. mail : [info@fgcmpi.org.dz](mailto:info@fgcmpi.org.dz)