

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.

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 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 commérant ;
- 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 1er. - 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 responsabilités professionnels du promoteur immobilier

Article 1er. - 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 Energétiques.

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 d'immeuble 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)