

LOIS

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 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 1er 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 1er. — 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'artisan 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 exonératoire 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 d'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 périclite 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 susconsidérée, 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 dossiers par une commission créée auprès du ministre chargé de l'habitat et de l'urbanisme.

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

Section 2

De la constatation des infractions

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 contrats auxquels elle donne lieu, est puni d'un emprisonnement d'un (1) mois à cinq (5) ans et d'une amende de deux cent mille dinars (200.000 DA) à deux millions de dinars (2.000.000 DA.), ou de l'une de ces deux (2) peines.

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 1er 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.