

FRAGILISÉ PAR LA CRISE DE LOGEMENT

Le citoyen, proie des promoteurs privés

● Pour ne pas être arnaqués par certains promoteurs, les futurs acquéreurs doivent prendre attache avec le Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI)

Il est clair que la prolifération des promoteurs immobiliers n'est que le résultat logique de la crise générée depuis des décennies par une mauvaise politique qu'a connu le secteur de l'habitat dans notre pays. Représentant un créneau juteux, une race d'affairistes n'ayant aucun lien avec le métier de bâtisseur s'est taillé une part du marché national au mépris toutefois de toute réglementation, profitant de la crédulité conjuguée à l'ignorance des citoyens en mal de logement. Ces derniers, dindons de la farce, ne savent d'ailleurs pas à quel saint se vouer bien que des dispositions réglementaires et des textes de loi existent pour les défendre et les protéger des agissements de ceux qui ne s'intéressent qu'à leurs sous.

C'est justement dans le souci d'éclairer ces pauvres citoyens que nous nous sommes rapprochés du Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière (FGCMPI), organisme spécialisé, sous tutelle du ministère de l'Habitat, créé par décret n° 97-406 du 3 novembre 1997. Sa mission consiste à garantir les paiements effectués sous forme d'avances, à la commande, par les futurs acquéreurs de logement (ou immeubles à usage autre que d'habitation) dans le cadre d'une vente sur plan (VSP). Cette dernière est la transaction entre un promoteur et un acquéreur pour l'achat d'un bien immobilier en cours de réalisation, pour lequel l'acquéreur effectue un paiement sous forme d'avance, avant son achèvement. A ce titre, le décret 93-03 du 1^{er} mars 1993 oblige le promoteur à établir un contrat de vente sur plan en la forme authentique, établi par le notaire, selon le modèle arrêté par le décret 94-58, et soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité. L'établissement du contrat de vente sur plan reste conditionné par une attestation de ga-



Beaucoup de citoyens ont perdu tout espoir de bon financier du logement qu'ils ont pourtant payé

rantie délivrée exclusivement par le FGCMPI. L'attestation de garantie est une assurance obligatoire prise par le promoteur immobilier et couvre les avances payées par les acquéreurs en cas d'insolvabilité du promoteur. Elle reste également nécessaire et indispensable à l'établissement d'un contrat de vente sur plan.

PUBLICITÉ MENSONGÈRE
L'adhésion au FGCMPI est ouverte à toute personne physique ou morale exerçant une activité de promotion immobilière. Cette adhésion offre au promoteur le caractère de mutualiste et le fait bénéficiaire d'avantages multiples. A l'inverse de la garantie, l'adhésion au FGCMPI est volontaire. Et c'est peut-être cette facilité d'adhésion déconcer-

tante qui fait que des promoteurs, qui n'en ont que le nom, recourent à la publicité mensongère pour se faire connaître. Il suffit pour cela de placarder une annonce avec une mention d'adhérent au FGCMPI.

«Beaucoup de cas ont été relevés lors d'une enquête de routine par nos services. Le promoteur fait croire à sa clientèle par une garantie d'adhésion à notre organisme alors qu'en réalité il ne l'est pas. Dans ces conditions nous faisons passer des démentis par voie de presse et attirons l'attention des acquéreurs sur l'arnaque», explique M. Mouloud Dahel, DG du FGCMPI. A la question de savoir quels sont les moyens dont dispose le FGCMPI pour dissuader les promoteurs malhonnêtes, il précise que seule la réglementation est à même de mettre un terme aux pratiques illégales. «Cependant, il faut savoir qu'en dehors de cela, nous n'avons pas d'autorité sur les hors-la-loi. Notre rôle se limite à faire des réclamations de l'acquéreur, des mises en demeure par voie réglementaire.»

M. Dahel énumère également six articles obligatoires que l'acquéreur doit connaître et vérifier à tout moment et qu'il

peut dénoncer auprès du notaire qui établit le contrat de vente.

Entre autres points importants, il y a lieu de savoir que l'identification concerne l'acquéreur, le bien, l'espace et le lieu, les matériaux de construction utilisés, le prix et la révision, les délais, le privilège des deux parties, les garanties du démarrage du chantier jusqu'à la remise des clés. Le DG du FGCMPI dira : «La majorité des promoteurs ne possède pas assez d'expérience dans le domaine, ce qui l'amène souvent à commettre des irrégularités vis-à-vis de la loi.»

Parler d'irrégularités en fait est un vain mot lorsqu'on mesure tous les préjudices (moral surtout et financier) occasionnés aux acquéreurs.

Le cas de S. Rachid, qui s'est présenté tout récemment à notre rédaction illustre bien la gravité de la question. Après avoir souscrit à une coopérative immobilière confiée à un promoteur sur les hauteurs de la capitale, il s'aperçoit au même titre que les autres souscripteurs que l'argent qu'il a versé comme première tranche servait à un projet de construction d'un atelier de confection.

ATTENTION AU CONTRAT DE RÉSERVATION !

Des cas similaires sont légion, ce qui pousse à s'interroger si les parties chargées de veiller sur la sécurité des biens et des citoyens ne se sont pas trompées. Un contrat de réservation n'est pas un contrat de vente sur plan. Le premier

précise qu'on souscrit à l'acquisition d'un logement ou autre bien d'habitation dans un projet construit et fin prêt. La deuxième formule prévoit toute une kyrielle de dispositions à vérifier avant d'y souscrire comme la description et la consistance de l'immeuble ou fraction d'immeuble vendu, les délais de livraison et les pénalités de retard y afférentes, le prix prévisionnel et les modalités de sa révision éventuelle, la nature des garanties légales données par le promoteur à l'acquéreur, en contrepartie des avances, acomptes et paiements fractionnés prévus dans le contrat.

«Le contrat de vente sur plan qui ne contient pas l'une ou l'autre de ces dispositions est nul», conclut M. Dahel.

L'article 31 du décret 93-03 précise : «Toute infraction prévue est réprimée par le code pénal dont les faits constitutifs résultent de l'observation de l'une des dispositions du présent décret législatif, et sanctionnée par la peine correspondante aux applications de droit dans des circonstances aggravantes lorsque les faits ont pour auteur le promoteur.»

Aussi clair que de l'eau de roche, cet article de loi sera-t-il à même d'arrêter l'élan inconscient de certains pseudo-promoteurs ?

Le meilleur remède étant la prévention, les acquéreurs sont en conséquence obligés de se prémunir contre toute mauvaise surprise. La loi existe il suffit de dénoncer, oser dénoncer.

M. Salim

AVENUE DE L'ALN
Des travaux inachevés

Pour les quelques instants qu'a duré le passage provisoire, les travaux d'aménagement ont semblé se poursuivre au niveau de la capitale. C'est le cas au niveau de la passerelle du 1^{er} Mai située sur l'avenue de l'ALN. Lors des travaux d'élargissement des voies de cette avenue, les piliers de la passerelle ont été déplacés entre les deux voies et il y a un espace important gagné au profit des automobilistes. Seulement le travail n'a pas été perfectionné puisque la base des anciens piliers est toujours apparente au-dessus du niveau de la chaussée, causant un normal danger aux automobilistes. Pas même une plaque de signalisation est mise en place pour prévenir du danger.

H. A.

VI
NOCTURNE
Absence de transport en commun

Il est tombé que le centre-ville d'Alger (Alger Centre, Sidi M'hamed et Bab El Oued), n'est pas desservi le soir par le transport en commun, ni par les privés ni par l'Elusa. Est-ce le manque d'une vie nocturne dans la capitale ? Aucunement, puisque des espaces culturels tels que le TNA, El Mouggar, Ibn Khaldoun et Arts et Culture programment des animations le soir. Et pour y aller justement, il faut un véhicule.

Une vie nocturne n'est-elle pas aussi et surtout des moyens de transport et de communication une fois qu'il fait nuit ?

HA.

SUR LE VIF

Inconscience



Ces bêtes livrées elles-mêmes n'ont trouvé de bon manger que ce que leur offre cette charge. Plus tard, il sera question de la santé du citoyen, et quel prix !

382 PROMOTEURS IMMOBILIERS

Le FGCMPI compte en son sein 382 promoteurs immobiliers dont 36 seulement sont du secteur public. Ce chiffre montre qu'on ne peut mieux que le privé occuper une place prépondérante dans la construction. C'est également une preuve que les entreprises publiques ont connu depuis quelque temps une régression. La nature ayant horreur du vide, des "constructeurs" de bas niveau, du moins pour certains, se sont mis à l'œuvre pour arnaquer de simples souscripteurs. Il faut savoir aussi que ce chiffre reflète pas réellement le nombre important des promoteurs immobiliers qui n'adhèrent pas au FGCMPI.

M. S.