

Décret exécutif n° 12-84

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 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 ;
- 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

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 I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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 II

DE L'AGREMENT DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

ARTICLE 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.

ARTICLE 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 tiret sont précisées par arrêté conjoint des ministres chargés des finances et de l'habitat ;
- jouir de ses droits civiques ;
- justifier d'une assurance contractée contre les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile et professionnelle de ses activités ;
- 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 8

La demande d'agrément de promoteur immobilier doit être déposée par la personne physique ou le représentant légal ou statutaire de la personne morale, 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'ampliation 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 13

L'agrément de promoteur immobilier est personnel et révocable. Il est incessible et ne peut faire l'objet d'aucune forme de location.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 21

Les avis de la commission sont donnés sous les formes suivantes :

- un avis favorable ;
- un avis défavorable motivé.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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 III

DE LA TENUE DU TABLEAU NATIONAL DES PROMOTEURS

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 27

- 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 IV

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.