

**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.**

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'habitat,

Vu la Constitution, notamment ses articles 85-4° 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 le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, notamment son article 11;

Vu le décret présidentiel n° 97-230 du 19 Safar 1418 correspondant au 24 juin 1997 portant nomination du Chef du Gouvernement;

Vu le décret présidentiel n° 97-231 du 20 Safar 1418 correspondant au 25 juin 1997 portant nomination des membres du Gouvernement;

Vu le décret exécutif n° 92-176 du 4 mai 1992 portant attributions du ministre de l'habitat;

Vu le décret exécutif n° 94-58 du 25 Ramadhan 1414 correspondant 7 mars 1994 portant modèle-type de contrat de vente sur plans applicable en matière de promotion immobilière;

Décète :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1er. — 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 1er 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 garantir les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avance à la commande, reçus par les promoteurs au titre d'un contrat de vente sur plans.

A ce titre, le promoteur, adhérent au fonds est tenu de souscrire auprès de ce dernier une assurance pour le projet comprenant le bien objet de la vente.

Art. 4. — Peut adhérer au fonds toute personne physique ou morale exerçant une activité de promotion immobilière telle que définie par les dispositions du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 susvisé.

L'adhésion au fonds qui confère au promoteur le caractère de mutualiste, devient effective dès souscription de celui-ci au règlement intérieur et acquittement des droits d'adhésion et des cotisations.

Art. 5. — Les montants des droits d'adhésion et de cotisation visés ci-dessus, sont fixés par le conseil d'administration du fonds.

Art. 6. — La mise en œuvre par le fonds de la garantie visée à l'article 4 ci-dessus, entraîne subrogation des droits de l'acquéreur quant à sa créance sur le promoteur, dans la limite de ses débours effectifs. L'acquéreur conserve dans ce cas, les droits que lui confèrent les dispositions des articles 16 et 17 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 susvisé.

Art. 7. — Un échéancier de remboursement peut être accordé par le fonds à l'adhérent après désintéressement des acquéreurs pour la partie garantie.

Toutefois, l'échéancier prévu ci-dessus et dont la durée ne peut excéder cinq (5) ans, est accordé lorsque :

— la défaillance de l'adhérent est indépendante de sa volonté et qu'elle est due à la survenance d'un fait imprévisible et insurmontable;

— des sûretés réelles ou des valeurs patrimoniales existent, mais dont la réalisation constituerait un préjudice certain et irrémédiable à la continuité de son activité.

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 9 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, tels que prévus à l'article 3 ci-dessus, 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 (8) 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 par 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 être membres du comité de garantie :

- 1 — les promoteurs immobiliers, qu'ils soient adhérents au fonds ou non;
- 2 — les parents et alliés de promoteurs immobiliers ou adhérents au fonds, au quatrième degré inclusivement;
- 3 — les administrateurs, les membres du directoire et du conseil de surveillance, ou les conjoints, ascendants et descendants des administrateurs, des membres du directoire ou de conseil de surveillance de sociétés de promotion immobilière;

4 - les personnes ou conjoints de personnes qui reçoivent des promoteurs immobiliers un salaire ou une rémunération en raison d'une quelconque activité.

Art. 22. — Les décisions du comité de garantie sont définitives.

Toutefois, tout promoteur 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.

Art. 23. — L'assemblée générale prévue à l'article 8 ci-dessus est composée de tous les adhérents au sens de l'article 4 ci-dessus. Elle élit parmi ses membres son président.

Elle élabore et adopte un règlement intérieur qui doit être en conformité avec le règlement intérieur du fonds.

L'assemblée générale des adhérents se réunit au moins une fois par an en session ordinaire. Elle peut se réunir en session extraordinaire sur proposition de son président ou au moins des deux tiers (2/3) de ses membres.

Les règles régissant les rapports entre l'assemblée générale des adhérents et les organes de gestion et d'administration du fonds sont fixées par le règlement intérieur du fonds.

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.

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 consécutives 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, bénéficier de la garantie de l'Etat prévue par l'article 131 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. — A titre transitoire et pour une durée de trois (3) années, à compter de la publication du présent décret, les membres du conseil d'administration sont désignés par arrêté du ministre de l'habitat.

Cette période transitoire peut être réduite ou prorogée, pour une durée maximale de deux (2) années, par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 29. — Le conseil d'administration visé ci-dessus, comprend :

— un (1) représentant du ministre chargé de l'habitat, président;

— un (1) représentant du ministre chargé des finances;

— deux (2) promoteurs immobiliers;

— deux (2) représentants de la section spécialisée de la chambre nationale de commerce;

— un (1) représentant de l'association des acquéreurs, dans le cas où il en existe;

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

Art. 30. — Une avance remboursable est consentie par le Trésor au fonds.

Art. 31. — Le présent décret sera publié au *Journal officiel* de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 2 Rajab 1418 correspondant au 3 novembre 1997.

Ahmed OUYAHIA.