

Les Obligations Professionnelles du Promoteur Immobilier Face à L'ouverture Economique

Elhaouari Nedjoua

Faculté de droit. Université d'Alger 1, elhaouari.nedjoua@hotmail.com

Reçu: 25/01/2023

Accepté: 02/03/2023

publié:20/06/2023

Résumé:

L'activité de promotion immobilière a connu des réformes radicales dues aux transformations économiques inscrites par la législation foncière dans le domaine de l'immobilier urbain en général et du logement en particulier pour accompagner la nouvelle stratégie, considérant le promoteur immobilier comme un agent économique, il était nécessaire de lever le monopole de l'État et de supprimer les restrictions aux transactions immobilières dans le but d'ouvrir la libre concurrence au secteur.

Mots clés: Promoteur immobilier, engagements professionnels, économie de marché projets immobiliers.

Abstract:

The real estate promotion activity knew radical reforms due to the economic transformations enshrined by the real estate legislation in the field of urban real estate in general and housing in particular to keep pace with the new strategy considering the real estate promoter an economic agent, so it was necessary to lift the monopoly and open free competition for the private sector.

Keywords: Real estate promoter, professional obligations, market economy, real estate projects.

1. INTRODUCTION

L'Algérie fait partie des pays qui cherchent à suivre le rythme du développement¹ pour réaliser l'évolution et l'investissement dans le domaine économique à la lumière de la mondialisation et de la stratégie des marchés mondiaux, étant donné que l'assiette immobilière, notamment urbaine, est devenue l'un des domaines efficaces en raison de son lien avec les entreprises vitales et accélérées vers le progrès pour incarner les dimensions du développement durable².

Mais immédiatement après l'indépendance, le pays a connu des conditions désastreuses et difficiles concernant le problème du logement en raison de l'impossibilité d'achever les projets programmés pour le logement et la construction³, malgré les réformes qui ont été programmées à ce stade et le transfert des pouvoirs étendus des municipalités en afin d'établir un morcellement immobilier et de vendre des terrains au profit de coopératives et de particuliers en vue de la construction et de l'édification de logements individuels ou collectif⁴, car le monopole de l'activité de promotion immobilière était à l'époque par l'État compte tenu de son adoption de la tendance du socialisme basée sur les fondements de l'économie dirigée⁵, qui à son tour a laissé de nombreux problèmes sociaux et économiques.

Cependant, après les transformations radicales et les nouvelles réformes qui ont été activées par la promulgation de la Constitution de 1989 et se dirigeant vers la phase de transition en s'appuyant sur la politique du libre⁶, marché immobilier et l'ouverture au système d'économie de marché, il était impératif de modifier le cadre législatif système conforme à la nouvelle tendance dans le domaine de l'activité de promotion immobilière visant à ouvrir la libre concurrence entre les deux secteurs public et privé dans le cadre de la loi n°04/11 relative à la promotion immobilière⁷, ce qui représente la principale référence pour encourager l'initiative individuelle et lever les restrictions sur les transactions immobilières, et enlever le monopole de l'État sur l'activité de mise à niveau immobilière, car il représente la principale intervention dans le développement de l'investissement dans des projets immobiliers urbains en consacrant la stratégie de contrôle et d'orientation de l'État du fait de l'expansion urbaine dans les villes et de l'étalement chaotique des noyaux de population dans les régions urbaines.

Ce qui a renforcé l'activité du métier de promoteur immobilier avec l'activité urbaine, qui représente le rapport selon lequel l'État détermine les orientations stratégiques globales et les plans d'aménagement du territoire et de réalisation du développement durable⁸ pour les différents domaines de l'urbanisme, et c'est avec l'aide du plan local incarné dans les outils de préparation et de reconstruction organisés par le législateur en vertu de la loi n° 90/29 relative à l'aménagement et l'urbanisme⁹, dont l'attention s'est portée sur l'environnement afin de préserver l'esthétique et l'harmonie des villes conformément à la règles de promotion immobilière, grâce auxquelles ces villes sont devenues des logements urbains et des services intégrés entre elles.

Ainsi, le législateur, à la lumière des réformes, a adopté des techniques promotionnelles modernes et établi de nouveaux engagements qui définissent le métier de promoteur immobilier en termes d'intérêt à l'ordre public urbain, de sécurité de l'environnement urbain, de respect de l'éthique, la nécessité d'informer et de souscrire une assurance, et d'autres obligations qui doivent être remplies pour acquérir le statut de promoteur immobilier professionnel afin d'atteindre les objectifs souhaités.

Dès lors, se pose le problème de l'étendue de l'effectivité du cadre juridique régissant l'activité de promotion immobilière qui incarne l'ouverture à l'économie de marché aux fins de contrôle des obligations professionnelles qui acquièrent le statut de promoteur immobilier en sa qualité commettant partenaire principal et professionnel de l'initiative de réalisation de projets immobiliers dans une perspective de développement durable ?

Pour prendre connaissance du sujet, il a fallu aborder les modifications les plus importantes apportées à l'activité de promotion immobilière conformément aux dispositions de la loi n° 11/04 comme premier axe compte tenu de l'ouverture à la libre concurrence dans le marché économique, il fallait donc maîtriser les obligations professionnelles du promoteur immobilier dans le second axe.

2. Adapter les Exigences de la Promotion Immobilière aux Réformes économiques

L'article 02 de la loi n° 11/04 relative à l'activité de promotion immobilière stipule que les objectifs de cette loi s'inscrivent dans les objectifs de la politique nationale, à travers son effort pour développer l'activité de promotion immobilière et définir les conditions à remplir pour la réalisation de projets immobiliers par le promoteur immobilier, qui se distingue par un statut juridique distinct des autres acteurs et s'accompagne d'un certain nombre d'obligations qui lui valent le statut de promoteur immobilier qui le qualifie de posséder des compétences techniques et compétences pratiques dans le domaine de l'immobilier afin d'améliorer l'activité de promotion immobilière et de la soutenir conformément aux modifications introduites qui garantissent la protection, la sécurité et la stabilité des transactions immobilières dans la première partie, qui examine l'étendue de la réponse du promoteur immobilier aux obligations qui incombent à lui avant la phase de contractualisation pendant un délai déterminé et des procédures spécifiques afin d'assurer la capacité professionnelle du promoteur immobilier qui ne peut être remplie que si un ensemble de conditions légalement précisées dans la deuxième partie sont remplies.

2 .1 Développer l'activité de Promotion Immobilière Grâce aux Nouvelles Modifications

La succession de législations immobilières liées à l'activité de promotion immobilière a entraîné un changement global complètement différent de ce qu'il était dans les lois précédentes, qui aident à la transition vers une économie de marché libre basée sur la réalisation d'une relation équilibrée entre la liberté et le public l'intérêt¹⁰.

Les obligations Professionnelles du Promoteur Immobilier Face à L'ouverture Economique

En conséquence, des techniques modernes de reconstruction ont été développées pour réaliser des logements haut de gamme et concrétiser les plans de développement de l'État dans le secteur du logement, afin de faire avancer le développement économique et social en revoyant le système juridique de l'activité de promotion immobilière, qui a connu des développements et a œuvré pour ouvrir la voie à la concurrence entre concessionnaires publics et privés avec des dispositions légales strictes pour incarner la politique de l'État dans l'élimination de la crise du logement en libéralisant les activités de promotion immobilière, en libéralisant le marché immobilier et en repoussant le monopole et la spéculation illégale, à compter de la saisine de la loi n° 11/04 précitée sur un grand nombre de textes réglementaires auxquels des modifications répétées ont été apportées afin de remédier aux erreurs et à la situation héritées des lois précédentes, et cela s'inscrit dans la série de réformes économiques annoncées¹¹ dans le but de développer les propriétés immobilières d'une nature et financement de programmes de logements par la personne souhaitant intégrer le métier de la promotion immobilière afin de gérer son projet immobilier selon les conditions gagnantes au statut d'une mise à niveau immobilière avec de nouveaux concepts.

2.1.1 Des Nouvelles Orientations pour le Concept de Promotion Immobilière

Le législateur a défini à l'article 03/10 de la loi n°04/11 relative aux règles régissant l'activité de promotion immobilière comme : « l'ensemble des opérations de mobilisation de ressources foncières et financières, ainsi que le management de projets immobiliers ». La même loi de l'article 14 mentionnait également que : « L'activité de promotion immobilière regroupe l'ensemble des opérations concourant à la réalisation de projets immobiliers destinés à la vente ou à la location ou la satisfaction de besoins propres, les projets peuvent être un lieu à usage d'habitation ou professionnel ou occasionnel, il peut s'agir d'un lieu à usage artisanale ou commercial, et la rénovation de biens immobiliers, mais comprend plutôt tous les projets immobiliers liés aux commerces à usage d'habitation et professionnel notamment, puis commerces et commerces artisanaux à titre subsidiaire, avec la suppression des commerces industriels qui étaient précisés dans les lois précédentes. Car l'activité de promotion immobilière est devenue une activité commerciale dans le cadre du régime général de l'économie¹², après avoir eu une perception sociale en vertu des dispositions des lois annulées.

Cependant, ce qui a été soulevé comme problème est que le législateur a présenté une définition de la promotion immobilière dans l'article 03/10 de la loi n° 11/04 et précisé une autre définition de l'activité de promotion immobilière dans le texte de l'article 14 de la même loi dans un contenu différent en termes de libellé, et à partir de là, il est entendu comme s'il y avait une différence entre ce qui est la promotion immobilière et l'addition de l'activité de promotion immobilière. Les deux définitions envisagent-elles la définition de la promotion immobilière dans deux lieux de cette loi, où l'on peut considérer que l'activité de promotion immobilière revêt de nombreuses formes qui ne dépendent pas uniquement de l'usage d'habitation, il s'étend également

Les obligations Professionnelles du Promoteur Immobilier Face à L'ouverture Economique

aux usages industriels et commerciaux, car il s'agit d'un processus par lequel la valeur de la propriété est augmentée pour proposer des unités immobilières à la mesure de la situation environnementale de la société¹³. par suite les activités des promotions immobilière de l'industrie immobilière¹⁴ sont devenues une place importante dans l'édification de l'économie nationale à travers le développement économique, qui est devenu un élément essentiel des activités commerciales car il comprend deux opérations selon ce qui a été mentionné dans le texte de l'article 03, alinéa10 mentionné ci-dessus, qui est le processus des ressources immobilières qui contribue directement ou indirectement à la réalisation de projets immobiliers en tant que second processus¹⁵, en plus d'élargir le champ des activités immobilières dans le secteur de l'urbanisation et de l'investissement et diverses activités commerciales.

2.1.2 Élargir le Périmètre de Projet de Promotion Immobilière

L'article 15 de la loi sur la promotion immobilière stipule que: « Le domaine de l'activité de promotion immobilière couvre les opérations suivantes:

- Réalisation de programmes de logements, de bureaux et d'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 constructions¹⁶.

Sur la base, l'importance des réformes successives de la législation immobilière à caractère urbain apparaît été la promulgation d'un arsenal juridique de textes juridiques et réglementaires relatifs à l'immobilier à chaque ajout, dont le premier fut la loi n° 25/90 relative à l'orientation immobilière¹⁷ suivie par la loi n° 29/90 relative à L'aménagement et l'urbanisme, puis la loi n° 90/30 portant loi domaniale¹⁸.

Ainsi, l'activité du promoteur immobilier, s'adressant au marché libre ou s'adressant aux collectivités locales en cas de proposition de projets par l'Etat, les agences immobilières locales ou le comité technique de l'Etat, est devenue l'un des leviers effectifs tâches dans le secteur du logement et de la construction, et en référence à la loi n° 11/04, il a été considéré comme la tâche de fournir l'assiette immobilière Par le promoteur, c'est l'un des pouvoirs fondamentaux et importants dans les activités de promotion immobilière, contrairement à la loi française, qui a confié le métier de la mobilisation immobilière, il relève des institutions de promotion immobilière et s'appelle le promoteur immobilier¹⁹, qui à son tour recherche des conteneurs immobiliers avec avantages, et cela n'est pas retenu par le législateur algérien, qui l'a confiée principalement au promoteur immobilier en sa qualité de maître d'œuvre efficace des projets immobiliers.

Ainsi, on constate que le législateur a élargi le champ des activités de promotion immobilière afin qu'elles soient des commerces à usage résidentiel ou professionnel, C'est-à-dire une production de base pour l'avancement du secteur de l'habitation en plus d'affecter ces projets immobiliers à des fins littérales et commerciales. L'usage autre

qu'à des fins industrielles, qu'il a exclu de cette activité, tel que stipulé à l'article 03 de la Loi de Promotion Immobilière stipule que l'objet pour lequel les opérations sont réalisées dans le cadre de la vente ou de la location est considéré comme un commerce, mais si le but est de répondre aux besoins particuliers du promoteur immobilier, il est considéré comme un acte civil²⁰, et à partir de là, le législateur s'est concentré sur l'aspect financier et économique de la promotion immobilière à travers le texte de l'article 03 de la même loi citée ci-dessus, qu'il considérait comme un investissement dans l'immobilier et des ressources financières, ainsi que la conduite de projets immobiliers pour créer un terrain propice à la concurrence pour réaliser des profits au niveau du marché immobilier.

2.2 Le Promoteur Immobilier est l'initiateur Effectif de l'activité de Promotion Immobilière

Les transactions immobilières ont été libéralisées à la lumière de la tendance vers un système d'économie de marché et d'ouverture à l'investissement pour le secteur privé en vertu du décret législatif n° 12/93 relatif au développement et à la promotion de l'investissement²¹, dans lequel les perceptions modernes de la promotion immobilière l'activité sont passées d'un caractère social visant uniquement à fournir des logements à un caractère économique qui incite à l'investissement dans le marché immobilier dans le cadre de la réalisation des objectifs de la politique nationale immobilière en vue de développer l'activité de promotion immobilière²², afin de trouver des mécanismes juridiques et des garanties efficaces, qui à leur tour nécessitent le respect de certaines procédures administratives, juridiques, financières et techniques dans le but de donner confiance, crédibilité et stabilité dans la réalisation et la gestion des projets immobiliers, et à partir de là, le législateur a consacré un ensemble de conditions multiples pour le promoteur immobilier, dont le nom différerait en changeant les lois pour lui d'un souscripteur à un concessionnaire à un promoteur en tant que fonctionnaire actif chargé de la mise en œuvre de projets dans le cadre de sa pratique de sa profession en prévoyant des conditions générales d'acquisition du statut de promoteur immobilier, en plus d'introduire des conditions particulières dans le cadre de la nouvelle loi sur la promotion immobilière.

2.2.1 Conditions Générales Qualifiant d'Améliorateur Immobilier

Le promoteur immobilier est l'un des initiateurs dans le domaine de l'activité de promotion immobilière, car il accomplit et coordonne toutes les opérations qui entrent dans le cadre de la mobilisation de ressources foncières et financières, l'activité de promoteur immobilier étant considérée comme l'une des professions réglementées selon l'article 03 du décret exécutif n° 243/19 précisant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercer de la profession de promoteur immobilier, ainsi que les modalités de tenue du tableau nationale des promoteurs immobiliers²³, puis le promoteur immobilier a été défini selon l'article 3/14 de la loi n° 11/04 susvisée comme : « Toute personne physique ou morale initiant la réalisation de nouveau projets, la restructuration, ou le

Les obligations Professionnelles du Promoteur Immobilier Face à L'ouverture Economique

confortement, de construction nécessitant l'une de ces interventions, ou l'aménagement et l'habilitation des réseaux en vue de les vendre ou de les louer²⁴» ce qui le distingue des acteurs impliqués dans l'activité de promotion immobilière²⁵.

Ce qui a créé des mises à niveau immobilières destinées uniquement à la construction sans loyer ni renouvellement urbain²⁶, ce qui a ajouté de l'ambiguïté et de l'imprécision dans ce type qui n'était pas clairement défini par le législateur, en plus de l'améliorateur qui initie des opérations de mise à niveau immobilière, car il représente une nouvelle norme pour la construction de projets neufs...etc.²⁷ L'activité de promotion immobilière nécessite la présence d'une capacité pour le promoteur immobilier en tant que principal habilité légalement à exercer cette activité.

Ce dernier représente une profession réglementée au sens de la législation et de la réglementation en vigueur, après ce qui était majoritairement civil dans les précédentes lois immobilières annulées, mais avec l'adoption d'une nouvelle politique immobilière, une description moderne a été donnée à la personne impliquée dans l'activité de promotion immobilière, qui est le statut du commerçant, et que les activités qu'il exerce entrent dans le cadre de l'activité commerciale au regard de l'ensemble des opérations concourant à la réalisation de projets immobiliers destinés à la vente ou à la location après avoir adopté cette profession comme métier pour le promoteur immobilier afin qu'il puisse acquérir la qualité de commerçant²⁸, puisqu'il est soumis aux dispositions du Code de commerce en permettant à toute personne physique ou morale qualifiée d'exercer une activité commerciale d'exercer l'activité de promotion immobilière²⁹, en suivant les conditions suivantes :

A/ Exercice des activités commerciales : Le professionnalisme signifie diriger l'activité de manière habituelle et régulière par le promoteur immobilier pour réaliser l'ensemble des opérations concourant à la réalisation des multiples projets immobiliers destinés à la vente ou à la location en tant que commerçant dans un manière régulière et continue, mais si la pratique commerciale est occasionnelle, il n'acquiert le statut de commerçant³⁰ même s'il acquiert la profession d'améliorateur immobilier, alors il faut être respectueux et professionnel dans la réalisation des travaux de promotion de manière effective en recherchant des navires immobiliers pour la réalisation de projets immobiliers, mais dès que le professionnalisme du commerçant prend fin avec l'améliorateur immobilier, soit par l'arrêt complet de l'exercice du commerce immobilier soit par la fin des travaux de liquidation soit en raison de la perte de son argent ou de son décès³¹.

B/ Acquisition de l'éligibilité commerciale : qui permet à toute personne d'exercer son activité commerciale à moins qu'elle ne soit en mesure de faire face aux charges de l'activité commerciale, c'est-à-dire tous travaux concourant à la réalisation de projets immobiliers, soit par vente ou cessions légales conformément à L'article 40 du Code civil, qui fixe l'âge de la majorité à dix-neuf ans révolus³², prévoyait de ne pas présenter l'un des symptômes d'éligibilité, faute de quoi il n'est pas considéré comme commerçant même s'il est un professionnel de toute activité immobilière. 60, l'alinéa 01 du décret

exécutif n° 84/12³³ a porté à vingt-cinq ans l'âge d'admissibilité commerciale d'une personne physique pour exercer la profession de promotion immobilière.

C/ Inscription obligatoire au registre foncier : L'article 04, alinéa 1 de la loi 11/04 stipule que : « les promoteurs immobiliers agréés et immatriculés au registre du commerce sont autorisés à initier des projets immobiliers. » Ainsi, un promoteur immobilier doit s'inscrire au registre du commerce pour acquérir la qualité de commerçant et le droit d'exercer l'activité de promotion ainsi que l'initiative dans la réalisation de projets immobiliers, et c'est ce qui est prévu à l'article 21 du Code de commerce aux fins de réalisation publicitaire dans les articles commerciaux³⁴.

2.2.2 Conditions Particulières d'exercice de la Profession de Promoteur Immobilier

Le législateur a introduit de nouvelles conditions pour l'activité de promotion immobilière par le promoteur immobilier en vertu de la loi n° 11/04, où il a stipulé :

A/ La nécessité d'obtenir un agrément préalable : L'article 04, alinéa 02 de la loi n° 04/11 susvisée, ainsi que l'article 02 du décret exécutif n° 84/12 susvisé, stipulaient la nécessité d'obtenir une accréditation pour exercer la profession de promoteur immobilier, et en cas d'exercice sans agrément, succession Article 77 de la loi n° 11/04 relative à toute personne qui exerce la profession de promoteur immobilier sans agrément conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 155/ 66 du Code pénal³⁵, il revendique le statut de promoteur et est considéré comme un imitateur à ce titre.

En conséquence, les conditions légales de demande d'agrément diffèrent de la personne physique à la personne morale conformément aux dispositions de l'article 06 du décret exécutif n° 84/12.

Pour une personne physique : elle doit être âgée d'au moins 25 ans, acquérir la nationalité algérienne, présenter des garanties de bonne conduite, et ne pas tomber sous la peine d'incompétence ou d'empêchement d'exercice³⁶, avec la nécessité de justifier de ressources financières suffisantes³⁷ pour accomplir de véritables projets immobiliers avant de commencer leur réalisation³⁸, à condition qu'il jouisse des droits civiques et de l'obligation de souscrire un contrat d'assurance contre les conséquences pécuniaires et la responsabilité civile et professionnelle des activités du promoteur, c'est après avoir prouvé la compétence professionnelle associée à l'activité de manière permanente et effective, et dans laquelle le titulaire de l'agrément inscrit au registre du commerce de l'ordre national des promoteurs immobiliers³⁹ est inscrit, et après que toutes les conditions requises sont remplies, La demande d'agrément est déposée

Auprès de la direction de l'Etat chargée du logement, accompagnée d'un dossier complet⁴⁰.

Quant à la personne morale : elle doit respecter le cahier des charges type⁴¹ de la nécessité de se soumettre à la loi algérienne et justifier de l'existence de ressources financières suffisantes pour la réalisation des projets immobiliers avec la nécessité de fournir des garanties de bonne conduite et non tomber sous le coup d'une peine d'incompétence ou d'un empêchement à l'exercice et que le conducteur remplit les

conditions liées à la bonne Conduite et à la nécessité pour le demandeur d'agrément de disposer de magasins à caractère commercial approprié permettant l'exercice de la profession de promoteur immobilier et sont munis de divers moyens d'accréditation auprès de la direction d'état en charge du logement, accompagnés d'un dossier complet, et dans le cas où le directeur général ou le gérant légal⁴² ne remplit pas les conditions de qualification stipulées, il peut solliciter l'assistance permanente et effective d'une personne physique remplissant les conditions susmentionnées en vertu du décret exécutif n° 13/96 modifiant et complétant le décret n° 12/84⁴³.

3. Les Nouvelles Obligations Professionnelles du Promoteur Immobilier

Le législateur a tenté d'adopter une nouvelle politique immobilière en phase avec les évolutions politiques, économiques et sociales, notamment en ce qui concerne l'activité de la population et les aspects esthétiques, techniques et environnementaux nécessaires pour améliorer l'organisation du domaine de l'immobilier et de l'urbanisation dans le état moderne afin d'atteindre la croissance économique et la prospérité des pratiques commerciales et ceci en libéralisant le marché immobilier et en levant le monopole par l'état qui a l'autorité de contrôle pour réduire la spéculation immobilière illégale en ouvrant la voie au secteur privé pour en atténuer la sévérité de la crise du logement, étant donné que le promoteur immobilier est le premier responsable et responsable de la mise en œuvre des projets immobiliers.

Le législateur a dédié la réglementation des obligations professionnelles résultant de l'exercice de cette activité afin de contrôler la responsabilité du promoteur en sa qualité de professionnel dans le cadre du respect du texte de l'article 1 du décret exécutif n° 85/12 mentionné ci-dessus comme suit : « Ce modèle de cahier des charges a pour objet de définir les obligations et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier. » Ce qui se traduit par l'engagement du promoteur immobilier envers les lois de l'urbanisation et de l'environnement et le respect de l'éthique de la profession, outre la nécessité de s'informer et de s'affilier au fonds de garantie et de garantie mutuelle dans la promotion immobilière.

3.1 Engagement Envers le Système Environnemental Urbain Général et Éthique Professionnelle

Les dispositions de l'article 47alinéa 06 de la loi n° 11/04 stipulaient que : « Les engagements et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier doivent faire l'objet d'un cahier des charges dont le contenu est fixé par voie réglementaire. dans le décret exécutif n ° 12/85 modifiant et complétant ce qui a fait de la profession de promoteur immobilier l'une des professions les plus récentes dans le domaine de la construction et du logement, ce qui nécessite la nécessité de trouver un professionnalisme qui le distingue des autres des interventions, ce qui justifie l'évolution de la situation juridique du promoteur immobilier par l'élargissement du champ de ses obligations professionnelles créées par la législation et la réglementation, notamment la

nécessité d'adhérer au respect des règles d'ordre public urbain et de protection de l'environnement, en plus de l'impératif de respect de l'éthique.

3.1.1 L'engagement du Promoteur Immobilier à Respecter le Régime Environnemental Urbain Général

A/ Prise en compte des règles de l'ordre public urbain : le législateur s'est efforcé de trouver un équilibre entre la réalisation des projets immobiliers et les règles de l'ordre public urbain comme base de contrôle et de contrôle des restrictions contenues à l'usage des espaces immobiliers destinés spécifiquement à la construction conformément aux plans d'urbanisme et d'aménagement prévus par la loi n° 29/90 relative à l'aménagement et l'urbanisme, modifiée et complétée⁴⁴. Quant aux modalités d'application de ces plans, elles ont été déterminées en vertu de Décret exécutif n° 177/91 précisant les modalités d'élaboration et d'approbation du schéma directeur d'urbanisation et de reconstruction et le contenu des documents y afférents⁴⁵.

Comme l'article 05 de la loi 04/11 portant règles réglementant l'activité de promotion immobilière stipule que : « En matière... L'activité de promotion immobilière est régie par les règles domaine de la conception, de l'aménagement et de la construction est soumise aux règles générales d'urbanisme, de construction et de construction précisées dans la législation applicable... Aucun projet immobilier ne peut être construit qui contredit les schémas d'urbanisme et d'urbanisme approuvés par la loi." Par règles générales, cela signifie tous les mécanismes juridiques tels que les plans d'urbanisme, les licences et les certificats de construction.

Il est noté que l'article 10 du décret exécutif n° 85/12 susvisé reprend le même contenu de l'article 05 de la loi susvisée en précisant ce qui suit : « Le promoteur immobilier doit, dans le cadre de la diffusion et de la réalisation de ses projets précisés dans la législation applicable, respecter le contenu des plans d'aménagement et d'urbanisation approuvés par la loi. Plans à travers le texte de l'article 10 de celui-ci : "... les outils de planification sont formés Et de reconstruction dans les schémas directeurs d'aménagement, d'aménagement et d'occupation des sols..."⁴⁶ afin d'imposer un contrôle tribal sur le processus de construction et d'expansion urbaine dans le cadre d'une stratégie actualisée de formation des villes modernes, et en conséquence, tout projet immobilier porté par le promoteur immobilier pour imposer la restauration, la réhabilitation, le renouvellement urbain ou la restructuration immobilière ou de regroupement, il doit obtenir une autorisation administrative préalable⁴⁷ telle qu'un permis de construire ou une autorisation de commerce dans le cadre du respect des normes d'urbanisme⁴⁸ conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi 11/04 relative à l'activité de promotion immobilière comme suit : « Ne peuvent érigés que les projets immobiliers conformes aux plans d'urbanisme et disposant des contrats et des licences préalables requis par la législation et la réglementation ».

On entend ici par contrats les contrats de construction liés au permis de construire pour l'achèvement des bâtiments⁴⁹ au moyen de mécanismes juridiques et de

Les obligations Professionnelles du Promoteur Immobilier Face à L'ouverture Economique

technologies modernes pour parvenir à une politique de développement durable grâce à l'aménagement du territoire, qui est un moyen efficace de préparation à planifier les villes d'une manière moderne dominée par la dimension de la durabilité, ceci est confirmé par l'article 08 de la loi n° 04/11 mentionné comme suit: «Tout opération de rénovation urbaine doit viser l'esthétique du cadre bâti, l'améliorer le confort des utilisateurs et permettre sa mise aux normes urbanistiques en vigueur », et il en ressort clairement que l'améliorateur immobilier doit respecter l'harmonie architecturale et urbaine à l'achèvement Pour atteindre le caractère esthétique de l'ensemble immobilier d'origine lors de la conception du bâtiment⁵⁰, en particulier le respect de la préservation du caractère historique dans le but de protéger le intimité culturelle de la société⁵¹.

Sur cette base, le législateur cherche, à travers le système public urbain, à protéger l'intérêt, la sécurité et la sûreté des citoyens contre les risques causés par des constructions chaotiques dans lesquelles les spécifications prévues par la loi d'urbanisme et d'aménagement sont présentées. En parallèle, le législateur a porté une attention à l'immobilier urbain et au mode de protection de ses occupants contre les diverses catastrophes naturelles à travers l'application du plan directive de l'aménagement et d'urbanisme pour identifier les secteurs dangereux non constructibles⁵² dans lesquels la construction est interdite.

B/ Le respect de l'ordre public environnemental : L'un des objectifs du législateur, en le consacrant aux règles régissant l'ordre public urbain, est la dimension environnementale et sa protection contre tous les risques concourant à la détérioration de l'environnement environnemental. Est confirmé par l'article 11 de la loi n° 11/04 précitée qui stipule Ne peuvent être érigés que les projets immobiliers conformes aux plans d'urbanisme..... sites naturels et archéologiques et granges naturelles....." Les équilibres écologiques, c'est préserver l'environnement dans le cadre d'un développement durable et intégrer la planification urbaine⁵³. Pour cette raison, le législateur a décidé d'obliger le promoteur immobilier à respecter les règles de préservation de l'environnement dès les risques d'activités immobilières nuisibles.

C'est en restreignant la réalisation d'une étude d'impact sur l'environnement⁵⁴ et la précision dans la compatibilité du bâtiment avec les exigences de protection de l'environnement en obligeant le promoteur immobilier à adhérer à l'idée de préserver le système général esthétique qui reflète le modernisme. ville du caractère historique et culturel de la société.

3.1.2 L'engagement du Promoteur Immobilier sur les Règles Ethiques

La réhabilitation du métier d'améliorateur immobilier est devenue nécessaire au vu des dérives architecturales et de la violation des dispositions réglementant l'activité de la promotion immobilière en l'absence de contrôle continu et de suivi de terrain, ce qui a donné l'opportunité à la revalorisation immobilière pour frauder et tromper ceux qui ont besoin d'un logement afin de se professionnaliser rapidement dans le commerce illégal et profiter de la crise sociale Et des conditions économiques difficiles, il fallait

donc que le législateur suive le rythme des changements et contourne des règles strictes, et de sa part il obligeait le promoteur immobilier à respecter la déontologie de la profession en préservant sa réputation et en donnant confiance aux clients en application des dispositions de l'article 47 de la loi 11/04 qui stipule : « Le promoteur immobilier doit contribuer de manière active à l'enrichissement permanent de la déontologie de la profession et à son strict respect... » C'est ce que fait l'article 03 du décret exécutif n° 12/85 stipule sur la nécessité d'une veille constante De la part du promoteur immobilier pour enrichir la déontologie de la profession et remplir ses obligations envers l'Etat et envers ses clients,⁵⁵ et de sa part il existe trois obligations déontologiques professionnelles, à savoir :

A/ Les obligations morales du promoteur immobilier envers l'Etat : L'article 05 du décret n°85/12 stipule l'exercice de la profession dans le strict respect des lois et règlements qui réglementent l'activité commerciale en se conformant aux intérêts qualifiés de surveiller et conduire le projet immobilier sur les plans technique et commercial⁵⁶ afin d'assurer la réalisation des travaux dans le strict respect de la réglementation technique aussi bien que des conditions techniques, et c'est ce qui est stipulé à l'article 17 du même décret, notamment le contrôle des constructions⁵⁷, et il ne lui est pas loisible de renoncer à son agrément ou de le transférer pour quelque cause que ce soit, en plus de ne pas introduire de changement de forme, de dénomination ou d'adresse de la société au cours de l'exercice de l'activité, notamment changement d'itinéraire sans autorisation préalable⁵⁸.

Le promoteur immobilier doit également s'engager à proposer son projet à la vente dans le strict respect des dispositions relatives aux modalités de vente conformément aux dispositions de l'article 28 de la loi n° 04/11.

B/ Respecter L'éthique de la profession vis-à-vis de la clientèle : Le promoteur immobilier doit disposer de magasins suffisants et adaptés pour recevoir et informer ses futurs clients⁵⁹ conformément au texte de l'article 07 de la loi n°04/11, à condition qu'il œuvre à améliorer le confort des clients sans exploiter de quelque manière que ce soit la bienveillance et la confiance des propriétaires, ce que confirme l'article 11 de la même loi en s'assurant de la validité des données contenues dans les documents, décisions et contrats présentés pour les besoins de la activités afin de renforcer ses relations commerciales avec ses clients⁶⁰ en assurant une publicité loyale et large auprès des différents médias avant toute vente ou commercialisation du projet immobilier⁶¹.

C/ Respecter L'éthique de la profession vis-à-vis du projet immobilier : le promoteur immobilier doit veiller à l'utilisation de matériaux de construction de grande qualité conformément aux dispositions de l'article 16 de la même loi en veillant à la réalisation des travaux dans le respect des réglementations techniques et techniques, ainsi que d'intervenir en permanence sur l'ensemble des procédures liées au contrôle du bâtiment dans la mesure du personnel qualifié suffisant lié à l'activité⁶², ce qui lui confère la responsabilité de coordonner toutes les opérations liées aux études et à la mobilisation

des financements, ainsi que la mise en œuvre des travaux de parachèvement de projets immobiliers⁶³.

Ainsi, l'éthique du métier de la promotion immobilière s'inspire de nobles valeurs humaines pour offrir des commerces résidentiels, professionnels, commerciaux et de services répondant aux normes techniques et architecturales avec intégrité et crédibilité.

3.2 Obligation d'informer et de Souscrire à la Garantie et à l'assurance

Le législateur a tenu à protéger la volonté de l'acquéreur en obligeant le promoteur immobilier à annoncer la réalisation de son projet immobilier afin d'atteindre l'équilibre contractuel du fait de l'écart entre les contractants en termes de savoir-faire et de connaissances, d'autant plus que l'objet du contrat est toujours futur, dans lequel l'acquéreur verse des avances sur l'objet d'un contrat inachevé, ou en cours d'achèvement, et qu'il a la première garantie qui incite l'acheteur, qui est l'obligation de renseigner les données nécessaires à sa perspicacité, ce qui ressort de la loi n° 11/04 qui a pris l'engagement La notification s'impose au promoteur immobilier pour toute personne souhaitant contracter avec le cahier des charges du contrat, ses conditions, le prix estimé prix, et toutes les questions essentielles qui s'y rattachent. Le fonds de garantie et de garantie mutuelle intervient dans l'activité de promotion immobilière comme un mécanisme permettant de garantir les risques des travaux de la part de l'améliorateur immobilier qui est obligé de souscrire à l'assurance d'assurer le succès des projets et d'atteindre le principe de crédit dans les opérations de mise à niveau immobilière jusqu'à ce que l'acquéreur bénéficie de cette garantie.

3.2.1 Le Promoteur Immobilier Garantit l'engagement de l'information

L'améliorateur immobilier est considéré comme un monopoleur des projets immobiliers en sa qualité d'artisan dans le domaine de la construction qui n'est pas accessible à l'acquéreur⁶⁴. Par conséquent, le législateur a tenu à protéger la volonté de l'acquéreur en obligeant le promoteur immobilier d'informer car le caractère commercial l'oblige à exercer son activité dans le cadre de la transparence et de l'exigence de l'élément de perspicacité avec toutes les informations nécessaires et indispensables à chacun d'eux Il souhaite acquérir des logements⁶⁵ afin d'assurer une protection juridique à l'acquéreur en la phase précontractuelle, la libre volonté donne force obligatoire au contrat, dès lors que l'entrepreneur s'engage de son plein gré⁶⁶ dans le but de stabiliser le processus d'achèvement, qui relève des obligations professionnelles du promoteur immobilier⁶⁷, et rend la satisfaction de l'acquéreur solide et éclairée⁶⁸ avant proposer à la vente le projet immobilier en application du texte de l'article 41 de la loi n° 11/04 de celle-ci : « 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. » La même chose a été stipulée à l'article 25 du décret exécutif n° 12/85 sur le même contenu, et ainsi le législateur a empêché le recours à la publicité mensongère et mensongère car elle relève de la déontologie conformément à l'article 47 alinéa 03 de la loi n° 04/11.

Le promoteur immobilier doit également utiliser les moyens des technologies de l'information et de la communication dans ses relations avec ses partenaires⁶⁹ en ce qui concerne l'information dans le contrat de vente sur les projets et informer l'acquéreur des autorisations préalables liées à la construction, ainsi qu'informer la copropriété système.

Il est possible de distinguer entre l'obligation d'informer et l'obligation de publicité, cette dernière étant une forme de publicité et d'offre de promotion d'un produit par des moyens visuels, sonores, visuels ou écrits dans le but de faire intervenir le contractant⁷⁰, tandis que les médias alertent l'acquéreur de toutes les informations relatives au bien, au contrat et au lieu du contrat pour éviter la publicité mensongère⁷¹, la publicité précédant les médias et ces derniers informent l'acquéreur même après la conclusion du contrat, par c'est pourquoi il s'agit d'un engagement de précaution pour éviter les risques.

3.2.2 Engagement de Souscription à une Assurance Responsabilité Civile Professionnelle

Dans le cadre de l'exercice de la profession de promoteur immobilier conformément à ses obligations, il doit, lorsqu'il procède à la réalisation du projet immobilier en vue de le vendre avant son achèvement, souscrire à la garantie de promotion immobilière afin de assurer le paiement des versements effectués par le souscripteur sous forme d'avances⁷², où le promoteur immobilier est tenu de souscrire une assurance auprès du Fonds Mutuel de Garantie et de Garantie qui fait partie des organismes soutenus pour le financement de la promotion immobilière grâce à Loi n° 40/11 conformément aux dispositions des articles 55/54, qui obligent le promoteur immobilier à s'affilier obligatoirement à ce fonds, à signer le système interne du fonds et à payer le montant de la souscription et tous les paiements obligatoires en vertu du décret exécutif N° 84/182⁷³, ainsi, le promoteur contribue à la constitution des ressources du fonds afin de réaliser les intérêts sociaux et économiques dus à la sécurisation que cette assurance apporte à l'acquéreur comme au promoteur immobilier, et à partir de là le champ d'intervention du fonds s'est élargi conformément à la loi n° 40/11 en imposant un contrôle sur les travaux de l'aménageur et en se déplaçant sur un lieu Travaux pour enquêter sur le terrain et s'assurer de la mesure dans laquelle la réalité correspond à la liste des déclarations soumises par le promoteur⁷⁴, et le fonds peut se substituer aux droits de l'acquéreur à l'égard de ses dettes envers le promoteur immobilier dans la limite de ses charges réelles.

Il s'agit de garantir les versements effectués par l'acquéreur au promoteur dans le cadre du contrat de vente sur plans afin d'indemniser la personne lésée représentée dans l'acquéreur en cas de retrait de l'agrément par le promoteur immobilier d'origine, ce qui entraîne sa radiation de plein droit⁷⁵ en cas de faillite ou de liquidation judiciaire, et le promoteur immobilier doit également souscrire une Assurance de responsabilité civile professionnelle dans le cadre d'une police d'assurance⁷⁶ qui couvre les dommages

pouvant survenir aux tiers du fait des projets immobiliers en cours d'achèvement, ou des dommages résultant d'une négligence ou d'une faute professionnelle, et par conséquent, il est soumis aux mêmes conditions contenues dans les règles générales⁷⁷.

L'article 30 du décret exécutif n° 12/85 stipule que : « Le promoteur immobilier doit souscrire toutes les assurances ou garanties légales requises », pour garantir les risques dont il assume la charge en tant que concessionnaire principal de l'activité de promotion immobilière, et ceci afin de protéger l'acquéreur des risques et dommages Et d'assurer l'obtention d'une indemnisation auprès des compagnies d'assurances, et ainsi d'étendre le champ de la garantie par l'application des dispositions de l'article 49 de la loi n° 04/11 qui oblige tout promoteur immobilier agréé pour exercer le métier de promoteur immobilier et obtient l'agrément, comme il est tenu à cette assurance, qu'il soit une personne morale ou physique.

4. CONCLUSION

Par la promulgation de la loi sur l'activité de promotion immobilière, il a été constaté que le législateur a entouré l'exercice de la profession de promotion immobilière de nombreuses nouvelles conditions et de contrôles juridiques stricts compte tenu de l'ouverture à l'économie de marché, compte tenu de l'activité de promotion immobilière comme l'une des activités réglementées, et d'en préciser les qualifications professionnelles pour la personne souhaitant exercer cette profession par l'obtention d'un agrément et d'une inscription sur la liste nationale des promoteurs immobiliers, car il relève du métier commercial, il est l'initiateur du processus immobilier et il coordonne toutes les opérations telles que les études, le financement et la réalisation de projets immobiliers, et se caractérise donc par une spécificité qui le distingue du reste du parties intervenantes parce qu'elle a le statut de commerçant, et de là le législateur a fait dépendre la relation d'obtention de l'étendue de sa disponibilité de capacités financières suffisantes pour réaliser la croissance économique Et la modernisation des pratiques commerciales, et c'est l'expansion du domaine des nouvelles obligations professionnelles, dont le respect des règles d'ordre public urbain et de protection de l'environnement, ainsi que la nécessité de respecter la déontologie de la profession.

C'est ce qui impose un contrôle sur l'activité du promoteur, notamment lorsqu'il est tenu de souscrire une garantie sur son projet immobilier auprès du Fonds Mutuel de Garantie et de Garantie, qui est considéré comme l'un des organismes d'appui au financement de l'activité de promotion immobilière Il se porte garant effectif pour le bénéficiaire, parce qu'il représente la partie faible, et en obligeant le promoteur immobilier à souscrire auprès de la compagnie d'assurance, qui est le partenaire médiateur pour sécuriser les projets immobiliers des risques difficilement supportables aux fins de soutenir l'équilibre contractuel, compte tenu de la disparité entre les deux parties en termes de savoir-faire et de connaissances, le législateur a donc tenu à ce qu'il soit inévitable d'obliger le promoteur à annoncer son projet immobilier en toute

crédibilité, ainsi qu'à s'engager à renseigner toutes les informations nécessaires à établir la confiance et la sincérité.

Parmi les recommandations atteintes :

- Veiller à l'élaboration d'une législation foncière urbaine liée à l'activité de promotion immobilière, après qu'il soit devenu clair qu'il y a une inflation législative, qui a laissé un renvoi excessif à de multiples textes réglementaires plusieurs fois amendés, ce qui conduit inévitablement à une instabilité de la sécurité juridique.
- Proposer le statut de l'investisseur au métier de promoteur immobilier pour suivre les évolutions récentes, notamment après la renaissance urbaine qu'a connue le pays, et l'émergence de nouvelles formes de ventes immobilières et une tentative de les intégrer Dans le secteur de l'investissement pour développer le marché immobilier.

5. Référence

¹ Benmatti, (N, A), (1982), L'habitat dans le tiers monde, cas d'Alger, p161.

² Les dimensions du développement durable sont représentées en trois dimensions :

- Après le développement économique.

- Après le développement social.

- Après avoir préservé l'environnement.

³ Bouhaba, (M), (1988), Le logement et la construction dans la stratégie Algérienne de développement, CNRS, Paris, p52.

⁴ Benamrane (D), (1980), Crise de l'habitat, respective de développement socialiste en Algérie, SNED, p27.

⁵ -Loi n° 07/86 du 03/04/1986 relative à la promotion immobilière, Jo, n° 10 du 05/03/1986 (abrogé).

-Décret législatif n° 03/93 du 03/1/1993 portant activité immobilière, Jo, n° 14 du 03/03/1993 (abrogé).

⁶ Sma'in Shama, (2002), Le système juridique algérien d'orientation immobilière, Dar Houma, Algérie, p. 25.

⁷Loi n° 04/11 du 02/07/2011 fixe les règles régissant l'activité de promotion immobilière, Jo, n° 14 du 03/06/2011.

⁸ Loi n° 01/02 du 12/12/2001 relative à l'aménagement du territoire et au développement durable, Jo, n° 52 du 12/01/1990.

⁹ Loi n° 29/90 relative à l'aménagement et au développement, Jo, n° 52 du 02/12/1990, modifiée et complétée par la loi n° 04/05 du 14/08/2004, j. o. n° 51 du 15/08/2004.

¹⁰Abdel Raouf Halwaji, (2014/2015), Le régime juridique du promoteur immobilier, mémoire de maîtrise, Faculté de Droit, Université d'Alger 1, p.04.

¹¹ Benakzouh, Chabane, (1989), La promotion immobilière privée, RASJP, N 1, p25.

¹²Abdelkader Baltas, (2007), Stratégie de financement du logement en Algérie, 2em édition, Dar Al Ostoura, Algérie, p.38.

¹³ Laurent, Olivier Henrotte, (2017), La promotion immobilière, Anthémis, Belgique, p30

¹⁴Paul Citron, (2016), Les promoteurs immobiliers dans les projets urbains, enjeux, mécanismes et conséquences d'une production urbaine intégrée en zone dense, thèse de doctorat, l'université Paris 1, p18.

¹⁵ Iman Boucetta, (2011), Le système juridique de la promotion immobilière, une étude analytique, Dar Al-Huda, Algérie, p.21

¹⁶Mouni Maqlati, (décembre 2017), Le traitement législatif de la promotion immobilière en Algérie, Annales de l'Université des sciences sociales et humaines de Guelma, n° 22, p. 212.

¹⁷ Loi n° 25/90 du 18/11/1990 relative à l'orientation immobilière, modifiée et complétée, Jo, n° 52 du 12/02/1990.

¹⁸Loi n° 90/30 du 01/12/1990 relative à la propriété nationale, modifiée et complétée, Jo, n° 52 du 02/12/1990.

¹⁹ Walaa Al-Din Mohamed Ibrahim, (2014), Développement immobilier, 1ère édition, Publications du Département judiciaire, Abu Dhabi, p. 38.

²⁰ Eman Boucetta, Op.cit., p 25.

²¹ Décret législatif n° 12/93 du 10/05/1993 relatif au développement et à la promotion des investissements, Jo, Livre n° 64 du 10/10/1993, modifié et complété par l'Ordonnance n° 80/10 du 22/06/2009 portant loi de finances rectificative pour l'année 2009, Jo, n° 44 du 26/07/2009, et Ordonnance n° 01/10 du 26/08/2010 portant loi de finances rectificative pour l'année 2010,jo, Issue n° 49 du 29/08/2010, modifiée et complétée plusieurs fois consécutives jusqu'à la promulgation de la loi n° 22/18 du 24/07/2022 relative à l'investissement, ko, Édition n° 50 du 28/07/2022.

²²Article 02 de la loi n°04/11 portant définition des règles régissant l'activité de promotion immobilière.

²³ Décret exécutif n° 243/19 du 08/09/2019 modifiant et complétant le décret exécutif n° 84/12 du 20/02/2012 qui détermine les modalités d'octroi de l'agrément pour exercer la profession de promoteur immobilier, ainsi que les modalités pour la tenue de la liste nationale des promoteurs immobiliers.

²⁴ Article 14, alinéa 03 de la loi n° 04/11 relative à la promotion immobilière.

²⁵ Sont concernés : l'entrepreneur, l'architecte, l'agent immobilier, voir : Bougherra Uom al-Khair, (2010), la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur pendant la période de garantie, Al-Fikr Magazine, Faculté de Droit et Politique Science, Université Mohamed Kheidar, Biskra, Numéro 06, p. 281.

²⁶ Article 18 de la loi 04/11 précitée.

²⁷ Article 03, Ibid.

²⁸ Zaytouni Zakaria, (2015), Réglementation juridique de la profession de promotion immobilière, Revue d'études juridiques, Université de Médéa, n 01, janvier, p 197.

²⁹ Article 19, Op.cit.

³⁰ Ordonnance n° 59/75 du 19/12/1975 portant loi de commerce modifiée et complétée, Jo, n° 101 du 19/12/1975.

³¹ Nadia Faudil, (2001), Droit Commercial, Affaires Commerciales, Marchand, Boutique, Office des Publications Universitaires, Algérie, p.126.

³² Il y avait un différend concernant la détermination d'une disposition relative à l'âge de la majorité dans le cas de faire des affaires.

³³ Décret exécutif n° 84/12, précisant les modalités d'octroi de l'agrément pour exercer la profession de promoteur immobilier, ainsi que les modalités de tenue de la liste nationale des promoteurs immobiliers, Jo, n° 11 du 26/02/2012.

³⁴Loi n° 04/08 du 14/08/2004 relative aux conditions d'exercice des activités commerciales, modifiée et complétée, Jo, n° 52 du 18/08/2004

³⁵ Article 243 de l'Ordonnance n° 66/155 du 08/06/1966 portant Code Pénal modifié et complété, Jo, n° 49 du 06/11/1996.

³⁶ Article 20 de la loi n° 04/11 précitée.

³⁷ Les ressources financières adéquates sont constituées des ressources propres du promoteur immobilier et des emprunts bancaires souscrits par le promoteur immobilier, ainsi que des versements effectués par les demandeurs pour l'acquisition de projets immobiliers dans le cadre de la vente sur plans.

³⁸ Arrêté interministériel n° 05 du 06/12/2012 relatif à la justification de ressources financières suffisantes pour acquérir le statut d'améliorateur immobilier, Jo, n° 02, du 13/01/2013.

³⁹ Article 04 de la loi 11/04 précitée.

⁴⁰ Article 02 du décret exécutif n° 19/243 susvisé.

⁴¹ Décret exécutif n° 12/85 du 20/02/2012 portant le modèle de cahier des charges qui définit les obligations et responsabilités professionnelles du promoteur immobilier, jo, n° 11 du 26/02/2012.

⁴² L'article 02 du décret exécutif n° 19/243 précité qui stipule que le directeur général ou le directeur légal qui ne remplit pas les conditions de qualification doit s'assurer l'assistance effective et permanente d'une personne physique remplissant les conditions de qualification.

⁴³ Décret exécutif n° 13/96 du 26/02/2013 modifiant le décret exécutif n° 12/84 précisant les modalités d'interdiction d'agrément pour exercer la profession de promoteur immobilier, ainsi que les modalités de tenue de la liste nationale des biens immobiliers courtiers, Jo, n° 13 du 03/06/2013.

⁴⁴ Loi n° 05/04 du 14 août 2004 modifiant et complétant la loi n° 29/90 relative à l'aménagement et au développement, Jo, Numéro 51, daté du 15 août 2004

⁴⁵ Décret exécutif n° 91/177 du 28 mai 1991 fixant les modalités d'élaboration et d'approbation du Schéma Directeur d'Urbanisme et d'Urbanisme et le contenu des documents y afférents, Jo, n° 26, modifiée et complétée par le décret exécutif n° 05/317 du 10 septembre 2005, Jo, n° 62.

⁴⁶ -Le plan directeur d'aménagement et d'urbanisme stipulé à l'article 16 de la loi 29/90 portant l'aménagement et d'urbanisme.

- Le plan d'occupation des sols est prévu à l'article 31 de la même loi.

⁴⁷ Article 06 de la loi n° 04/11 susvisée

⁴⁸ Article 08 de la même loi, et article 09 du décret n° 12/85 précité.

⁴⁹ Article 14 de op.cit.

⁵⁰ Article 10 op.cit.

⁵¹ Article 07 op.cit.

⁵² Article 23 de la loi n° 29/90 relative à l'aménagement et d'aménagement.

⁵³ Articles 02-04 de la loi n° 03/10 du 19 juillet 2003, relative à la protection de l'environnement dans le cadre du développement durable, Jo, n° 43 du 20 juillet 2003

⁵⁴ Articles 06-07 du décret exécutif n° 145/07 du 19 mai 2007 précisant le champ d'application, le contenu et les modalités d'approbation des études et des notices d'impact sur l'environnement, Jo, n° 34 du 22 mai 2007.

⁵⁵ Article 04 du décret exécutif n 12/85.

⁵⁶ Article 12 du même décret.

⁵⁷ Article 18 du même décret.

⁵⁸ Article 26 du même décret.

⁵⁹ Article 08 du même décret.

⁶⁰ Article 47 de la loi n° 04/11 précitée.

⁶¹ Article 25 du même décret.

⁶² Article 23 du même décret.

⁶³ Article 24 du même décret.

⁶⁴ . Ammer Tesbia, Kahil Kamal, (2018), Obligation d'informer dans le contrat de vente sur plans, Revue Algérienne des sciences juridiques et politiques, université Zayane Achour, Djelfa, Volume 03, n 01, p 587.

-
- ⁶⁵. Zarara Awatif, (2017), Rééquilibrage nodal dans le contrat de vente sur plans, Revue algérienne des sciences juridiques et politiques, Université d'Alger 1, Volume 05, n 04, p 231
- ⁶⁶ Ali Filali, (2012), La Théorie Générale du Contrat, Mofem édition diffusion, Algérie, p.50
- ⁶⁷ Article 47 de la loi n° 04/11 précitée
- ⁶⁸ Sabeel Jaafar Haji Omar, (2014), Garanties du contrat de vente d'immeubles en construction, Dar Wael. L'édition et diffusion, Jordanie, p. 79
- ⁶⁹ Article 23 du décret exécutif n° 85/12 susmentionné.
- ⁷⁰ Khaled Gamal Ahmed, (1996), Obligation d'informer avant de contracter, Dar Al-Nahda Al-Arabiya, Égypte, p. 82.
- ⁷¹. Jabali oumar, (2006), protection de la satisfaction des consommateurs par l'information, Revue des sciences critiques et politiques, université de Tizi Ouzou, n02, p.p 55-58.
- ⁷² Article 54 de la loi n° 04/11 précitée.
- ⁷³ Article 59 du décret exécutif n° 84/182 du 05 juin 2014, précisant les conditions et modalités de paiement des cotisations et autres versements obligatoires par les promoteurs immobiliers prévus dans le règlement intérieur du Fonds de garantie, et caution mutuelle en matière de promotion immobilière, Jo, n° 37, datée du 19 juin 2014
- ⁷⁴ Mesker Siham, (2015), La Relation du Promoteur Immobilier au Fonds Mutuel de Garantie et de Garantie conformément aux dispositions introduites dans la législation algérienne, Revue Algérienne des Sciences Juridiques, Economiques et Politiques, Vol.52, n°01, p.253.
- ⁷⁵ Articles 57_58 de la loi n° 11/04 précitée.
- ⁷⁶ Article 06 du décret exécutif n° 12/84 précité.
- ⁷⁷ Article 554 du Code civil.