

Décret exécutif n° 97-154 du 3 Moharram 1418 correspondant au 10 mai 1997 relatif à l'administration des biens immobiliers. p.13

Le Chef du Gouvernement,

Sur le rapport du ministre de l'habitat;

Vu la Constitution, notamment ses articles 8-4° et 125 (alinéa 2);

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil;

Vu l'ordonnance n° 75-59 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code de commerce;

Vu le décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 relatif à l'activité immobilière, notamment ses articles 4, 6 et 28;

Vu l'ordonnance n° 95-07 du 23 Chaâbane 1415 correspondant au 25 janvier 1995, relative aux assurances;

Vu le décret présidentiel n° 95-450 du 9 Chaâbane 1416 correspondant au 31 décembre 1995 portant nomination du Chef du Gouvernement;

Vu le décret présidentiel n° 96-01 du 14 Chaâbane 1416 correspondant au 5 janvier 1996, modifié, portant nomination des membres du Gouvernement;

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

Décète :

Article 1er. - En application des dispositions des articles 4, 6 et 28 du décret législatif n° 93-03 du 1er mars 1993 susvisé, le présent décret a pour objet de fixer les conditions d'administration et de gestion pour compte des biens immobiliers et de fixer le statut des administrateurs de biens.

Art. 2. - Les biens immobiliers, quelles que soient leur nature et leur destination, peuvent faire l'objet d'une administration et d'une gestion pour compte.

L'administration et la gestion pour compte ne peut se réaliser que dans le cadre d'un contrat établi conformément aux dispositions de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, et par lequel le propriétaire donne mandat à l'administrateur à cet effet.

Art. 3. - Est réputé administrateur de biens toute personne faisant profession des activités suivantes :

- location des locaux à usage d'habitation, professionnel, commercial et artisanal;

- recouvrement des loyers et des charges y afférentes;

- entretien des locaux, de leurs parties communes, des dépendances ainsi que des installations et équipements qu'il peuvent comporter;

- surveillance et gardinnage;
- s'assurer que l'utilisation des locaux est conforme à leur destination;
- faire entreprendre tous travaux, réparations et maintenance, y compris, le cas échéant, dans les conditions prévues, les gros travaux, rendus nécessaires pour la sécurité des locaux loués.

Art. 4. - L'administrateur de biens peut être une personne physique ou morale constituée dans les formes prévues par la législation en vigeur.

Son activité constitue une profession réglementée dont l'exercice est exclusif de toute autre activité rémunérée.

Art. 5. - L'exercice de la profession d'administrateur de biens est soumis à l'agrément préalable du ministre chargé de l'habitat.

Il est soumis en outre, à la procédure d'inscription au registre de commerce.

Art. 6. - L'agrément prévu à l'article 5 ci-dessus est donné à titre personnel pour une durée indéterminée, et confère une compétence à caractère national.

Il ne peut être ni transmis par vois de succession sous quelque forme que ce soit.

Art. 7. - Les personnes morales intéressées par cette profession doivent obtenir l'agrément préalable tel que prévu ci-dessus.

Elles doivent être habilitées, en outre, par leurs propres statuts à agir en qualité d'administrateur de biens.

Art. 8. - Nul ne peut postuler, à titre personnel, à l'agrément d'administrateur de biens s'il ne remplit pas les conditions suivantes :

- être âgé de plus de 30 ans,
- être de bonne moralité,
- jouir de ses droits civils et civiques,
- justifier de la qualification professionnelle en liaison avec l'activité.

Les critères de qualification professionnelle exigée ci-dessus, son fixés par arrêté du ministre chargé de l'habitat.

Art. 9. - La demande d'agrément d'administrateur de biens, établie sur papier libre, doit être adressée sous pli recommandé avec accusé de réception au ministre chargé de l'habitat.

Elle doit être accompagnée :

- 1 - pour les personnes physiques :

- d'un extrait du casier judiciaire (bulletin n° 3) daté de moins de trois (3) mois,
- d'un extrait de l'acte de naissance,
- d'un document justifiant de la possession d'un local;
- d'un titre ou document justifiant de la qualification professionnelle.

2 - pour les personnes morales :

- d'un exemplaire des statuts;
- d'un exemplaire du bulletin officiel des annonces légales portant constitution de la société;
- d'une ampliation de la délibération au cours de laquelle ont été désignés le président et éventuellement le directeur général, ou gérant à moins que ceux-ci ne soient statutaires.

Art. 10. - Dès réception de la demande d'agrément, le ministre chargé de l'habitat fait procéder à une enquête par les services habilités à cet effet.

Après enquête le dossier accompagnant la demande d'agrément est soumis à la commission d'agrément des administrateurs de biens, tel que prévu ci-dessous.

Le ministre chargé de l'habitat délivre l'agrément après avis favorable de la commission.

Art. 11. - Les décisions de refus d'agrément doivent être motivées et notifiées individuellement aux postulants.

Art. 12. - Dans le cas de l'article 11 ci-dessus, le demandeur peut introduire un recours écrit auprès du ministre chargé de l'habitat en vue :

- de présenter de nouveaux éléments d'informations ou de justifications à l'appui de sa demande;
- d'obtenir un complément d'examen.

Toutefois, la demande de recours doit parvenir au ministre chargé de l'habitat dans un délai de deux (2) mois à compter de la date de notification du refus d'agrément.

Art. 13. - Toute modification dans les statuts d'une personne morale doit être notifiée dans un délai de deux mois (2) mois au plus aux services concernés du ministère chargé de l'habitat.

Art. 14. - En cas de décès ou de toute autre circonstance de nature à empêcher un administrateur de biens de continuer l'exercice de son activité, le ministre chargé prend les mesures conservatoires nécessaires.

Art. 15. - En cas de renonciation ou de décès du titulaire d'agrément, ou en cas de dissolution de la société titulaire de l'agrément, le ministre chargé de l'habitat prononce la caducité de l'agrément.

Art. 16. - Il peut être procédé au retrait provisoire de l'agrément si des changements visés à l'article 13 ci-dessus n'ont pas été notifiés dans les conditions fixées audit article ou si les services concernés du ministère chargé de l'habitat estiment que les modifications sont incompatibles avec le maintien de l'agrément.

Art. 17. - Il est procédé au retrait définitif de l'agrément lorsque le titulaire a contrevenu gravement à la législation et à la réglementation en vigueur ou aux usages de la profession;

Toute condamnation du titulaire de l'agrément par les juridictions compétentes pour des faits graves, entraîne d'office la caducité de l'agrément.

Art. 18. - Il est créé une commission chargée d'étudier et d'émettre des avis sur les demandes d'agrément d'administrateur de biens, composée :

- du représentant du ministre chargé de l'habitat, président;
- du représentant du ministre chargé du domaine;
- du représentant du ministre chargé de l'intérieur;
- d'un représentant de la chambre algérienne de commerce et d'industrie;
- d'un directeur de la gestion immobilière au ministère de l'habitat;
- du directeur chargé de l'urbanisme et de l'architecture au ministère de l'habitat;
- d'un directeur de l'urbanisme et de la construction de wilaya désigné par le ministre chargé de l'habitat;
- d'un directeur général d'office de promotion et de gestion immobilière désigné par le ministre chargé de l'habitat.

Le secrétariat de la commission est assuré par les services du ministère chargé de l'habitat.

La commission peut faire appel en raison de ses compétences à toute personne susceptible de l'éclairer dans ses travaux.

Art. 19. - Les membres de la commission prévue ci-dessus sont nommés par arrêté du ministre chargé de l'habitat pour une période renouvelable de trois (3) années.

Art. 20. - L'administrateur de biens tient à jour l'inventaire des locaux qu'il gère et ne peut utiliser dans son propre intérêt ou à des fins personnelles les biens qui lui sont confiés.

Art. 21. - L'administrateur de biens est responsable du fait de ses agents et personnels.

Art. 22. - L'administrateur de biens est tenu de se couvrir d'une assurance pour les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il

est susceptible d'encourir vis-à-vis de son mandant.

Art. 23. - L'administrateur de biens est tenu au secret professionnel.

Art. 24. - L'administrateur de biens représente le mandant dans les assemblées de copropriétaires et participe avec eux, à l'ensemble des tâches que la législation et la réglementation confèrent à celles-ci.

Art. 25. - L'administrateur de biens est tenu d'informer son mandant des vices et défauts dans les biens qui lui sont confiés dont ils a pris connaissance et susceptibles d'engager la responsabilité du propriétaire, ainsi que des dommages et dégradations qui affectent ou qui sont causés à ces biens.

Art. 26. - L'administrateur de bien perçoit au titre de son mandat une rémunération fixée conjointement avec le mandant.

Toutefois, le montant de la rémunération allouée au titre de l'administration des biens immobiliers publics est fixé après avis du ministre chargé de l'habitat.

Art. 27. - Le présent décret sera publié au Journal officiel de la République algérienne démocratique et populaire.

Fait à Alger, le 3 Moharram 1418 correspondant au 10 mai 1997.

Ahmed OUYAHIA.