

### Promotion immobilière Daouya de Dely Ibrahim

# Les villas de la honte

***Des citoyens ayant opté pour la formule "d'achat sur plan" à Dely Ibrahim, endurent aujourd'hui un véritable calvaire. Ils attendent désespérément, depuis 9 ans, la réception de leurs bâtisses. Le chantier mis en branle en 1993 est à l'arrêt depuis pratiquement trois ans. Aujourd'hui, ils sont à la croisée des chemins.***

Des versements, qui se chiffrent en millions de centimes, ont été effectués pour le compte du promoteur sans pour autant parvenir à s'installer dans leurs maisons. Le rêve qu'ils ont tant d'années caressé est ainsi hypothéqué. Après avoir frappé vainement à toutes les portes, les membres de la coopérative immobilière Daouya se tournent, cette fois-ci, vers les hautes autorités du pays par le biais de la presse, pour être rétablis dans leurs droits. Mais comment en est-on arrivé là ? En fait, tout a commencé en septembre 1992 lorsque le propriétaire de la Société d'études et de construction tous travaux d'Alger (Sectal), M. Si Tayeb Mohammed, fait paraître une annonce publicitaire dans la presse nationale dans laquelle il a proposé un projet de promotion immobilière de 57 villas à haï Bouchloul à Dely Ibrahim.

L'annonce a eu, évidemment, l'effet escompté puisque, le lendemain, des clients se bouscuaient au portillon des locaux de la Sectal. Ils étaient fortement intéressés par la formule "d'achat sur plan". "Suite à l'annonce parue dans le journal, je n'ai pas hésité un moment à me présenter au bureau de la Sectal et ce, pour connaître la teneur du projet, les modalités de paiement ainsi que les délais de livraison. Et aujourd'hui, je suis une des victimes de cette formule ; je n'ai récupéré ni mon argent ni ma villa", nous dira avec une note d'amertume un coopérateur.

Après avoir sélectionné ceux qui remplissent les critères dressés par la société, le promoteur du projet s'est engagé à livrer des villas de 110 m<sup>2</sup> (R+2), en un délai de réalisation ne dépassant guère 20 mois, pour un montant acceptable de 2 100 000 DA l'unité. Les villas devaient être réceptionnées en août 1994 et ce, après avoir finalisé toute la procédure administrative et notariale. Les deux parties ont convenu d'établir chez le notaire un contrat dit de "réservation". Ce dernier stipule expressément, selon les termes de l'article 15, que "le souscripteur (le promoteur, Ndlr) s'engage à vendre au réservataire qui accepte le bien projet du présent contrat moyennant le prix prévisionnel de 2 100 000 DA. Le paiement du bien réservé devra s'effectuer par versements successifs".

A en croire les coopérateurs, le responsable de Sectal n'a pas respecté les dispositions contenues dans le contrat de réservation. Il a abandonné le chantier, alors que les modalités de paiement par tranches en fonction de l'évolution des travaux, ont été soigneusement suivies et respectées par l'ensemble des acquéreurs. "Toutes ces années d'attente sont une perte sèche pour nous. Nous n'avons ni habité ni récupéré notre argent. Avec les dévaluations du dinar et les fluctuations du marché de l'immobilier, on ne peut rien faire à présent avec les 2 100 000 DA que nous avons versés en 1992, ni acheter un appartement ni un lot de terrain", s'indignent-ils.

Le document notarié, dûment signé par le promoteur, prévoit d'autres dispositions liées entre autres aux délais de réalisation, à la teneur du bien réservé et à la révision du prix unitaire de la villa, en cas de fluctuation des cours de la matière première ou de la main-d'œuvre. Il s'avère cependant que ce dernier point constitue la pierre d'achoppement entre les réservataires et le promoteur. Les choses ont commencé réellement à se corser en 1997, lorsque M. Si Tayeb a demandé aux coopérateurs de se souscrire à un avenant, et ce, pour réviser les clauses du premier contrat en ce qui concerne le chapitre des prix. La société Sectal s'est appuyée, à cet effet, sur la disposition prévoyant une rallonge de 10%, en cas d'augmentation des prix des matériaux. La plupart des réservataires ont estimé que cet avenant n'a pas lieu d'être et donc illégal. "Nous avons pratiquement tous effectué les tranches de versement dans les délais impartis. C'est au promoteur d'assumer et d'honorer ses engagements. Il incombe à lui seul d'assumer les retards. Nous avons demandé des dommages et intérêts. Des bénéficiaires ont versé des sommes oscillant entre 100 et 300 millions de centimes sans jamais voir le bout du tunnel".

Mieux encore, disent nos interlocuteurs, le promoteur s'est permis de porter l'affaire en justice et ce, pour la résiliation des contrats de réservation et demander une indemnité de l'ordre de 47 millions de centimes pour chaque coopérateur. Et depuis, le chantier est abandonné.

Il faut noter toutefois que la coopérative Daouya qui comptait au départ, en 1992, 32 adhérents s'est élargie par la suite à d'autres bénéficiaires. Les nouveaux réservataires ont eu à payer en 1996 le triple du prix unitaire, soit

7 600 000 DA pour une villa "sur plan". Ils ont versé jusque-là quelque 2 500 000 DA, au titre de la première tranche. Le reste sera payé en fonction de l'avancement des travaux. Ainsi, ni les premiers inscrits et encore moins les derniers n'ont pu jusqu'à aujourd'hui réceptionner leur villa.

Devant l'aterrissement et la fuite du promoteur, les réservataires ont décidé d'agir. Ils se sont d'abord organisés en association pour mieux défendre leurs intérêts devant les autorités compétentes. Ils ont ainsi créé l'association El-Amel. La première démarche entreprise est la lettre d'avertissement notifiée par un huissier de justice pour la reprise des travaux adressée à la société Sectal. Peine perdue. Si Tayeb ne s'est pas manifesté. Ensuite, ils ont sollicité les services d'un bureau de contrôle et d'expertise à l'effet d'évaluer la dégradation des travaux de gros œuvres réalisés jusque-là. L'expert dépêché sur les lieux a relevé dans son rapport que le chantier était à l'arrêt et les carcasses ne sont pas entretenues, en raison de l'inexistence de gardiens permanents. Il a conclu que l'état d'avancement des travaux réalisés est estimé à 45%. Les constructions entamées au début des années 1990 sont, ajoute-t-il, soumises à "une lente dégradation par vétusté et par leur exposition aux conditions climatiques, sans protection et sans entretien".

Le rapport a mis en avant aussi un ensemble de défauts et d'anomalies constatées, à savoir l'affaissement des plates-formes avec fissuration, ségrégation du béton et écroulement d'escaliers.

Notre virée sur les lieux nous a permis de constater l'abandon du site, la poussée d'herbes sauvages autour des constructions inachevées.

Les victimes de la formule "achat sur plan" à Dely Ibrahim ont décidé d'ester le promoteur en justice. Ils craignent de revivre le calvaire des locataires de l'affaire des 71 logements du Paradou (Hydra) qui a défrayé la chronique il y a de cela 10 ans. Ils réclament purement et

simplement l'obtention de l'acte de propriété et l'autorisation de poursuivre les travaux à leur compte. "M. Si Tayeb est en banqueroute et ne pourra jamais continuer les travaux, qu'il nous donne seulement les titres de propriété sans plus".

Pour conclure, il est important de s'interroger si le promoteur en question a-t-il souscrit à une assurance auprès du Fonds de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobilière, avant de lancer le projet, comme le stipule le décret législatif n°93-03 du 1er mars 1993 qui définit l'activité immobilière ainsi que les conditions de la "vente sur plan". Chose que nous avons tenté de faire avec le responsable de Sectal, mais en vain.

**R. H.**