

# “Gestion immobilière en Algérie, que faire ?”

©D.  
R.



Avec 8,6 millions de logements recensés en Algérie et seulement 118 administrateurs agréés à ce jour, la problématique est posée d'emblée à tous les opérateurs du secteur. En effet, que faire pour gérer correctement près d'un milliard de mètres carrés bâtis sur l'ensemble du territoire ? Lors du dernier congrès de l'organisation, un atelier s'est donc attelé à situer les responsabilités de tout un chacun en la matière et à mettre en relief les mesures nécessaires afin non seulement de résorber le déficit en matière de gestion mais aussi et surtout d'asseoir une nouvelle culture qui devra donner lieu à une nouvelle praxis dans le secteur dans moins d'une décennie. Dans cette optique, autant l'État que les opérateurs du secteur et en parallèle les citoyens devront faire des efforts importants afin de transformer de simples lieux d'habitation en de véritables lieux de vie. Avec des indicateurs qui virent au rouge à chaque bilan, le parc immobilier en question sera quasiment à l'abandon si le sursaut n'arrive pas à temps. Seulement, par quoi doit-on commencer ? S'appuyer sur l'outil magique qu'est l'informatique peut assurer à tout le monde des gains de productivité de 30%, mais sans plus. Par ailleurs, appliquer les mesures coercitives prévues par les textes en vigueur est difficilement imaginable à grande échelle. En sus, certains habitants malveillants croient à tort que dans le cas des nouvelles promotions, invoquer le fait qu'ils désirent rester sur le décret exécutif 83-666 afin de ne pas signer le règlement de copropriété auprès d'un notaire et empêcher ainsi le promoteur devenu administrateur temporaire de percevoir les charges sur la base du décret 14-99, si au moment des faits ce dernier n'était pas en conformité avec la loi 11-04. La loi, à ce sujet, est claire : le règlement doit être signé quel que soit le décret invoqué. Dans un autre cas de figure, un administrateur de biens résolu pourrait décider d'envoyer une injonction de paiement des charges à l'habitant récalcitrant par le biais du président d'APC sous peine de saisie du bien, malheureusement

cette démarche impliquera le paiement des charges dues au niveau de la recette des impôts, et dans ce cas le receveur des impôts n'a aucune obligation légale de remettre le montant versé à l'administrateur. Étrangement donc, une démarche musclée peut finir avec un résultat non souhaité, une charge impayée peut se transformer donc en dette fiscale que l'administrateur de biens ne pourra jamais récupérer au profit de sa gestion courante.

### **Rafraîchir les textes**

Ainsi donc, ni les textes réglementaires ni les moyens informatiques modernes ne pourront résoudre la problématique actuelle si les situations conflictuelles sur le terrain demeurent telles quelles. Sensibiliser donc le citoyen et lui faire comprendre que son logement est un patrimoine qu'il doit à tout prix faire fructifier afin de préserver l'avenir de sa progéniture est un autre élément de réponse à la situation actuelle, et si l'on introduit des mesures de bonus et de malus dans le cocktail, il ne restera guère plus que 5% de mauvais payeurs que les mesures prévues par l'atelier pourraient en venir à bout si elle étaient transformées rapidement en textes réglementaires. Avec donc, le rafraîchissement des textes et l'élimination de certaines incohérences et la mise en place des moyens informatiques modernes dans la gestion en y ajoutant une bonne dose de relationnel avec les citoyens, le terrain serait largement déminé et nombre de situations conflictuelles ne pourraient plus voir le jour à l'avenir alors que d'autres s'estomperaient d'elles-mêmes. En dernier lieu, avant de passer aux recommandations retenues par l'atelier, jetons un regard sur l'historique des réglementations depuis l'indépendance.

### **La loi 11-04 relative à la promotion immobilière**

La première partie des recommandations de l'atelier concerne la loi 11-04 relative à la promotion immobilière. Les experts proposent d'amender cette loi pour combler le vide juridique lors du retrait de l'agrément du promoteur immobilier pendant les 2 ans de gestion immobilière obligatoire et permettre ainsi au promoteur de gérer la copropriété indépendamment de l'état de son agrément afin de garantir le bon fonctionnement et la continuité de la gestion de la copropriété. Il a été recommandé également de conférer aux promoteurs immobiliers le statut d'administrateur de biens ou leur faire obligation de sous-traiter la gestion à un professionnel agréé. Enfin, il a été proposé de revoir ladite loi pour que la période de gestion de copropriété incombant au promoteur démarre à partir de l'installation effective de l'assemblée générale de copropriétaires.

### **Le décret 14-99**

Même si le décret 14-99 qui arrête le modèle du règlement de copropriété aborde tous les aspects de la gestion immobilière, les experts réunis par l'ONPI jugent que ce dernier peut être amélioré notamment en proposant un contrat modèle entre l'assemblée générale et l'administrateur de bien agréé. Il a été également proposé de supprimer les droits d'enregistrement et de publication du règlement de copropriété qui sont de l'ordre de 0,5% et revenir à une valeur forfaitaire. D'autres amendements du décret 14-99 ont été proposés pour prendre en charge l'aspect sécurité des copropriétaires.

Les administrateurs de biens, maillon fort de la chaîne, présents à l'atelier ont proposé d'établir un programme ambitieux de formation au profit de cette catégorie professionnelle, rappelant qu'il n'existe à ce jour qu'une centaine d'administrateurs agréés par le ministère de l'Habitat au niveau national, alors que ce métier existe depuis 1997. Les professionnels proposent une série de mesures afin d'asseoir plus de transparence dans la gestion des cités : détailler dans le règlement de copropriété le contenu du budget prévisionnel (dépenses et charges), ainsi que les données obligatoires en prenant en compte la taille de la copropriété et permettre aux copropriétaires, qui le souhaiteraient, de consulter les comptes chez le syndic : factures, contrats de fournitures et maintenance, etc., avant la tenue de l'assemblée générale. Enfin, le règlement cite souvent l'assemblée des copropriétaires mais ne définit pas l'autorité délivrant l'agrément à l'assemblée des copropriétaires, ce vide gagnerait à être comblé.

### **En matière de charges de copropriété**

La répartition des charges qui a été détaillée dans le texte d'application gagnerait à être améliorée par la révision de la répartition des charges d'ascenseur pour exclure au moins les rez-de-chaussée, de faire comptabiliser le nombre de tantièmes qui conditionne le paiement des charges de 2e degré à la place du

nombre de voix et revoir les articles du code civil sur la question pour une harmonie des textes. Le problème majeur de nos cités est le recouvrement des charges. Afin de faciliter cette opération pour l'administrateur de biens, l'organisation des promoteurs préconise à ce sujet la mise en place d'un mécanisme de recouvrement rapide et efficace des loyers et des charges en donnant la possibilité à l'administrateur de couper l'eau ou l'électricité via une ordonnance de justice. Une autre approche plus éducative a été proposée par les experts, celle de donner le droit au promoteur/administrateur de proposer les mêmes activités qu'une coopérative (exonération TVA, etc.) pour instaurer le système bonus/malus afin d'encourager les bons payeurs et sanctionner les mauvais. Cependant, pour les mauvais payeurs il faut préciser que le coût de recouvrement des charges (lettres recommandées, huissiers, etc.) doit être imputé aux seuls copropriétaires défaillants.

### **Comptabilité de la cité**

Pour harmoniser la comptabilité de toutes les cités et faciliter la tenue de cette dernière, les premiers concernés de la gestion, à savoir les copropriétaires et les administrateurs de biens, recommandent la mise en place d'une nomenclature commune pour l'appellation des charges : charges communes, charges ascenseurs, charges eau froide, etc.

Pour éliminer tout abus, la mise en place d'un plan comptable spécifique à la gestion immobilière est nécessaire avec la création de sous-comptes pour les charges de copropriété au niveau du compte de l'administrateur de bien. En plus de cela, il faut distinguer les copropriétés en plusieurs catégories selon leurs tailles ; les plus petites peuvent tenir une comptabilité simplifiée, contrairement au plus importantes où il y a lieu d'exiger une comptabilité plus détaillée. Toutefois, l'implication des autorités est nécessaire pour le lancement et la généralisation de la gestion immobilière pour nos cités neuves ou anciennes. Pour cela un ensemble de recommandations a été formulé par les participants de l'atelier.

### **Collectivité locales**

Afin de pouvoir appliquer la réglementation en vigueur, il est recommandé la mise en place d'une cellule d'urgence au niveau des APC/daïra qui sera chargée de recevoir les plaintes des citoyens concernant les travaux effectués par les habitants sans autorisation du syndic.

Cette culture du vivre-ensemble n'est pas étrangère à la société algérienne, mais il est plus qu'urgent d'initier un plan de communication national de sensibilisation aux différentes lois et règlements sur la gestion immobilière au moins sur l'année 2017.

Les professionnels de l'immobilier s'interrogent sur le devenir des nouvelles cités une fois la gestion obligatoire du promoteur révolue. Parmi les pistes discutées lors de l'atelier, la création d'un organe sous tutelle des collectivités locales pour suivre l'évolution de la gestion immobilière.

Au terme des 2 années de gestion des promoteurs, l'organe sous tutelle des collectivités locales prend le relais en termes d'assistance.

Enfin, il a été suggéré que la collectivité locale prenne en charge 50% des frais de gardiennage, action qui s'inscrit dans le cadre de l'amélioration du cadre de vie et la sécurisation de nos villes.

### **Aide de l'État**

Dans un autre volet, l'ensemble des professionnels de l'immobilier ayant pris part à l'atelier espèrent une implication plus active des pouvoirs publics dans l'aide des ménages les plus modestes.

Un certain nombre de copropriétaires sont parfois en difficulté temporaire, il est recommandé donc de rendre solvable les plus diligents à travers une aide étatique.

Ladite aide peut être récupérée en la déduisant du prix de cession du bien immobilier lors de la mutation du bien, permettant à l'État la récupération de l'aide et la pérennisation de ce système.

Dans un volet incitatif, il a été recommandé que l'État ne prenne plus en charge le ravalement des façades des habitations collectives non constituées en copropriété, jusqu'à ce que la mise en place d'un syndic de copropriété soit effective.

Afin de faire participer tous les acteurs de la scène financière, il a été proposé de mettre en place avec les banques un "crédit copropriété" à taux zéro, permettant aux copropriétaires en difficulté de liquidités de

financer les charges de 2e catégorie et inciter les compagnies d'assurances à proposer un produit d'assurance des parties communes accompagné de réduction au profit des copropriétaires pour leurs assurance d'habitation.

### **Le promoteur au sein de l'ONPI**

Vu que la loi fait obligation aux promoteurs d'exercer la charge de syndic d'immeubles, les promoteurs, même si cela ne relève pas de leurs prérogatives directes, acceptent de relever le défi en acceptant cette action salubre. Pour cela, il faut que le promoteur soit détenteur d'un agrément dûment délivré par le ministère de l'Habitat.

De ce fait, nous devons tous donner l'exemple en respectant autant la loi que les statuts de l'ONPI. Certains représentants, voire individus appartenant aussi bien au secteur public (administration centrale, institutions bancaires et autres auxiliaires de justice) qu'au secteur privé assumeront pleinement leurs responsabilités le cas échéant s'ils devaient accepter une injonction quelconque émanant d'un usurpateur de fonction en violation des textes en vigueur.

**H. B.**  
**Promotrice-Architecte**