

كراس الشروط
المتعلق بممارسة نشاط البعث العقاري
الباب الأول
أحكام عامة

الفصل الأول:

يهدف هذا الكراس إلى ضبط الشروط المتعلقة بممارسة نشاط البعث العقاري والالتزامات القانونية المحمولة على الباعث العقاري والعقوبات التي يمكن أن تسلط عليه عند إخلاله بهذه الالتزامات.

الفصل 2:

يشتمل هذا الكراس على 23 فصلا وملحقا وحيدا متعلقا ببطاقة إرشادات خاصة بمطلب ممارسة مهنة باعث عقاري.

الفصل 3:

يتعين على كل راغب في ممارسة نشاط البعث العقاري أن يودع لدى الوزارة المكلفة بالإسكان نظيرين من هذا الكراس الذي يمكن سحبه من الوزارة أو عبر شبكة الأنترنت أو نسخة من الرائد الرسمي للجمهورية التونسية مع التنصيص على كل البيانات الواردة بالملحق المصاحب لهذا الكراس متبوعة بإمضائه ومرفقا بالوثائق التالية:

- 1- شهادة بنكية تثبت رأس مال أدنى يساوي مائة وخمسين ألف دينار (150.000 د) مستوفى كليا ومدفوعا نقدا بحساب مجمد غير قابل للتصرف حسب المثال المسلم من الإدارة العامة للإسكان،
- 2- عدد بطاقة التعريف الوطنية للمسؤول أو عدد جواز السفر بالنسبة للمساهمين الأجانب،
- 3- بطاقة عدد 3 وشهادة في عدم الإفلاس باسم المسؤول الأول لم يمض على تسليمهما أكثر من ثلاثة أشهر،
- 4- قائمة إسمية لأعضاء مجلس الإدارة وقائمة المكتتبين في رأس المال مرفقة بنسخة من محضر الجلسة العامة التأسيسية بالنسبة للشركات خفية الاسم،
- 5- مشروع القانون الأساسي للشركة مؤشرا عليه من طرف المسؤول الأول،
- 6- تصريح في سابق نشاط المسؤول الأول ممضى من قبله ومرفقا بسيرة ذاتية،
- 7- قائمة في الأعوان الفنيين مع بيان كفاءة واختصاص كل منهم أو تعهد بالاستعانة بذوي الخبرة في الميدان،
- 8- تصريح على الشرف يلتزم فيه الباعث بتخصيص كامل رأس مال الشركة لإنجاز مشاريع البعث العقاري لا غير،
- 9- وصل إيداع تسلمه الوزارة المكلفة بالإسكان.

إضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه، فإنه بالنسبة للحالات التالية يتجه إضافة الوثائق التالية:

- 1- نسخة من موافقة عمادة المهندسين المعماريين في حالة يكون المسؤول الأول مهندس معماري،
- 2- الوثائق القانونية بالنسبة للشركات المساهمة (مضمون أصلي من السجل الوطني للمؤسسات حديث العهد ونسخة مسجلة من القانون الأساسي مرفقة بآخر موازنة مالية مع وصل الخلاص)،
- 3- نسخة مطابقة للأصل من تقرير تقديري في القيمة العينية معد من طرف خبير معتمد مرفقة بشهادة ملكية موضوع الرسم العقاري عملا بمقتضيات الفصل 100 من مجلة الشركات التجارية.

الفصل 4:

لا يمكن ممارسة نشاط البعث العقاري إلا بعد إيداع ملف تام الموجب، تسلّم على إثره الوزارة المكلفة بالإسكان للباعث العقاري نظيرا من كراس الشروط المتعلقة بممارسة المهنة بعد تضمينه وختمه وذلك على إثر تثبتها من استيفائه لجميع الشروط وصحة الإرشادات والوثائق المدلى بها.

الفصل 5:

يجب على الباعث العقاري أن يكون متمتعا بحقوقه المدنية والسياسية ولم يسبق الحكم عليه جزائيا من أجل أفعال مخلة بالشرف والأمانة ولا الحكم بتفليس.

الفصل 6:

مدة صلوحية كراس الشروط هذا عشر سنوات تحتسب بداية من تاريخ إمضائه. ويمكن تجديد الصلوحية وفق نفس الصيغ والشروط والإجراءات المنصوص عليها بهذا الكراس.

الباب الثاني

التزامات الباعث العقاري تجاه المشتري

القسم الأول

وعد البيع

الفصل 7:

يجب أن ينص الوعد بالبيع على مصدر ملكية الأرض المقام عليها المشروع وعدد الرسم العقاري أو مطلب التسجيل في صورة وجودهما وعلى تاريخ قرار الموافقة على التقسيم بالنسبة للأراضي المعدة للتهيئة أو تاريخ وعدد قرار الترخيص في البناء بالنسبة لبيع العقارات المعدة للبناء.

يتضمن وعد البيع وجوبا ما يلي:

- وصف العقار الموعود للبيع،
- الثمن النهائي وطرق الخلاص،
- أجل التسليم،
- قاعدة مراجعة الأسعار عند الاقتضاء،
- عقوبات التأخير،
- ضمان حسن التنفيذ،
- مراقبة الأشغال من طرف مهندس معماري أو مهندس مستشار أو مكتب دراسات أو مكتب مراقبة مصادق عليه للغرض،
- ضمانات البناء المنصوص عليها بالتشريع والتراتب الجاري بها العمل،
- ضمان تسديد التسبيقات التي دفعها المشتري في حالة تقاعس الباعث العقاري.

الفصل 8:

- لا يمكن للباعث العقاري أن يتسلم مبلغا ماليا أو كمبيالة أو أن يطلب إيداع أو اكتتاب قسط من ثمن المبيع قبل إمضاء كتب الوعد بالبيع المحرر طبق الشروط المنصوص عليها بالفصل 7 من هذا الكراس.

وبعد إمضاء كتب الوعد بالبيع من قبل الطرفين، يمكن للمشتري أن يقدم تسبيقات للباعث العقاري مقابل ضمان بنكي أو ضمان مسلم من مؤسسة تأمين لفائدة المشتري.

- في صورة عدم احترام أجل دفعتين متتاليتين من ثمن الشيء الموعود به كما تم تحديده بعقد الوعد بالبيع من طرف المشتري يمكن للباعث أن يعتبر العقد لاغيا بعد التنبيه على المشتري عن طريق عدل منفذ وبعد انقضاء أجل شهرين من تاريخ التنبيه الذي بقي دون إجابة.

- لا يمكن للمشتري الذي يعدل عن إتمام عملية الشراء استرجاع أية تسبقة من الباعث العقاري إلا بعد طرح جميع المصاريف وقيمة الأضرار الذي يثبت حصولها وذلك وفق ما يتم الاتفاق عليه في وعد البيع، وعلى أن لا تتعدى قيمة هذه المصاريف والأضرار نسبة 10% من مجمل التسبيقات التي قدمها المشتري.

الفصل 9:

يلحق بوعد البيع وجوبا ما يلي:

- مثال موقعي ومثال تقسيمي ونسخة من كراس شروط التقسيم بالنسبة للعقار المعد للتهيئة.
 - مثال العقار موضوع البيع ووصف للعقار يبين خصائصه الهندسية والفنية ونوعية المواد المزمع استعمالها ومثال للأجزاء المشتركة يبين بالتحديد تخصيص كل جزء منها مصحوبة بنظام الملكية المشتركة عند الاقتضاء وذلك بالنسبة للعقار المراد بناؤه.
- وتكون كل الوثائق الملحقة بوعد البيع ممضاة من الأطراف المتعاقدة.

الفصل 10:

يكون الباعث العقاري ملزماً بإتمام البيع وفق الثمن المتفق عليه بوعده البيع حتى في صورة إدخال تعديلات على المشروع وذلك سواء من ناحية عدد المساكن أو مساحتها أو صنفها أو نوعية مواد البناء المستعملة فيها والتي من شأنها أن تتسبب في ارتفاع أثمان تلك المساكن بنسبة تفوق الارتفاع الناتج عن تقلبات الأسعار.

وتنطبق نفس الأحكام على الباعثين العقاريين المقسمين لأراضٍ صالحة للبناء سواء كان ذلك فيما يخص عدد المقاسم أو مساحتها أو صبغتها.

أما إذا نتج عن تلك التعديلات حرمان الموعود له من إتمام البيع، فإن الباعث العقاري يدفع له إضافة إلى التسبيقات غرامة تساوي خمسين في المائة (50%) من قيمة التسبيقات التي دفعها إذا تم إعلانه بالتغييرات المذكورة خلال آجال التسليم المتفق عليها في وعد البيع وتساوي مائة في المائة (100%) من قيمة التسبيقات إذا تم إعلانه بذلك بعد انتهاء تلك الآجال.

القسم الثاني

عقد البيع

الفصل 11:

يجب على الباعث العقاري قبل تسليم العقار الموعود بالبيع أن يبلغ المشتري، نسخة من محضر انتهاء الأشغال ونسخة من رخصة الأشغال منجزة من طرف المصالح البلدية أو أي هيكل آخر مؤهل لتسليم هذه الوثائق ونسخة من شهادة في مطابقة وحسن إنجاز الأشغال محررة من طرف المهندس المعماري أو مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع ونسخة من عقد تأمين المسؤولية العشرية.

الفصل 12:

يتعين على الباعث العقاري إبرام عقد البيع بمجرد دفع كامل ثمن العقار الموعود ببيعه. وإذا كان موضوع البيع يتعلق بعقار مسجل فيجب أن يتضمن العقد البيانات الواردة بالفصل 377 من مجلة الحقوق العينية. ويمكن للباعث العقاري قبل إنجاز التقسيم من قبل ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري أو مهندس مساح مصادق عليه طبق الصيغ القانونية أن يبرم عقد البيع استناداً إلى مشروع التقسيم. ويجب في هذه الصورة التنصيص بالعقد على عدد مطلب التقسيم وتاريخ تقديمه وعلى عدد وصل خلاص مصاريف التقسيم وتاريخه. وعلى الباعث العقاري القيام بما يستلزمه النظر في مطلب التقسيم وإتمام الإجراءات القانونية والترتيبية اللازمة لإقامة رسم عقاري مستقل للعقار المبيع.

ويتم تقديم مطلب الترسيم بعد إعداد المثل النهائي إلى إدارة الملكية العقارية استناداً إلى المثل المذكور مع شهادة في المطابقة يبين موضوع البيع حسب مشروع التقسيم وموضوعه حسب مثاله النهائي.

القسم الثالث

تسليم المبيع والضمانات

الفصل 13:

يجب على المشتري أن يعلم الباعث العقاري بالعيوب الظاهرة للبناء وذلك في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ التسليم. لا يمكن فسخ عقد البيع أو التخفيض من الثمن في صورة قيام الباعث العقاري بإصلاح كل العيوب في أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ الإعلام المقدم من طرف المشتري.

الفصل 14:

يسلم الباعث العقاري ضماناً بنكياً أو ضماناً صادراً عن مؤسسة تأمين على التسبيقات التي قدمها له المشتري وذلك في أجل أقصاه شهراً من تاريخ إمضاء الوعد بالبيع، استناداً إلى اتفاقية ضمان يبرمها الباعث العقاري مع مؤسسة بنكية أو مؤسسة تأمين تلزم بموجبها وبالتزامن معه بإرجاع التسبيقات التي دفعها المشتري للباعث العقاري في صورة عدم احترام الآجال التعاقدية إذا ما تجاوزت مدة التأخير سنة كاملة باستثناء التأخير الناتج عن القوة القاهرة وكذلك في حالات الفسخ الرضائي والفسخ القضائي والتوقف عن الدفع أو الإفلاس مع مراعاة أحكام الفصل 8 من هذا الكراس ويمكن أن تكون اتفاقية الضمان شاملة على أن يتم التنصيص ضمنها على جميع المشتريين. تنتهي ضمانات التسديد بمجرد تسليم الأرض المهيأة أو العقار المبني حسب الحالة وفقاً لما نص عليه الفصل 8 من هذا الكراس.

الفصل 15:

يمكن للأطراف المتعاقدة أن تتفق على صيغة مراجعة أثمان البيع في المدة الممتدة من تاريخ إمضاء وعد البيع إلى تاريخ التسليم المنصوص عليه بالوعد المذكور. ويمكن للإدارة في إطار ترتيب استثمار المشروع، تغيير صيغة وطرق حساب مراجعة أثمان البيع وذلك بالنسبة للمشاريع المرشحة للانتفاع بالامتيازات المخصصة للسكن الاجتماعي أو ذوي الأولوية. وتأخذ هذه الصيغة بعين الاعتبار، التغييرات الطارئة في الأثمان على مستوى أشغال الهندسة والبناء، أما تكلفة الأرض والدراسات فتبقى قارة.

غير أن العمل بهذه الصيغة لا يتم اللجوء إليه إلا في حالة بلوغ مقياس تقلب أسعار البناء مقدار 3% في الزيادة أو في النقصان، وفي هذه الحالة فإن مجمل التغيير يتم أخذه بعين الاعتبار.

الفصل 16:

يحق للمشتري في حالة تأخر الباعث العقاري في تسليم العقار المباع، المطالبة بغرامة تأخير يومية تعادل (1/2000) من قيمة التسيقات المدفوعة كما هو منصوص عليها بوعدها ببيع ولا يمكن أن تتجاوز تلك الغرامات نسبة (15%) من المبالغ المسبقة حسب وعد البيع.

الفصل 17:

يلتزم الباعث العقاري بالقيام بالإجراءات الرامية لتحجير عقارات المشروع وبإبرام وإمضاء العقد التوضيحي بعد انتهاء ديوان قيس الأراضي والمسح العقاري من تلك الأشغال. كما يتكفل إثر إمضاء العقد المذكور من طرف المشتري بتسجيل وإدراج البيع بالرسم العقاري باسم المشتري وإقامة رسم خاص مستقل لكل قطعة أو جزء مفرز مباع وإحداث رسم عقاري في الأجزاء المشاعة المشتركة وذلك عندما يكون العقار خاضعا لملكية الطبقات. وتحمل مصاريف التحجير وترسيم عقد البيع وإقامة الرسم العقاري الجديد على المشتري.

الفصل 18:

يلتزم الباعث العقاري بإبرام عقد تأمين عشري طبقا لمقتضيات مجلة التأمين ونصوصها التطبيقية.

الباب الثالث

التزامات الباعث العقاري تجاه الإدارة

الفصل 19:

يتعين على الباعث العقاري تيسير المراقبة التي يقوم بها أعوان محلّفون ومؤهلون لهذا الغرض من قبل الوزارة المكلفة بالإسكان سواء داخل مكتبه أو خارجه وذلك للتثبت من مدى التزامه بمقتضيات القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري كما تم إتمامه وتنقيحه بالقانون عدد 76 لسنة 1991 المؤرخ في 2 أوت 1991 والقانون عدد 98 لسنة 1991 المؤرخ في 31 ديسمبر 1991 والقانون عدد 94 لسنة 2000 المؤرخ في 11 نوفمبر 2000 والقانون عدد 62 لسنة 2009 المؤرخ في 31 جويلية 2009 وأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 ونصوصها التطبيقية.

الفصل 20:

يجب على الباعث العقاري أن يعلم كتابيا الوزارة المكلفة بالإسكان بكل تغيير في وضعيته المهنية سواء بخصوص مقر عمله أو المساهمين أو الترفيع في رأس مال الشركة أو غيره وذلك في أجل لا يتجاوز ثلاثة أشهر من تاريخ تغيير تلك الوضعية.

الباب الرابع

العقوبات

الفصل 21:

عدم احترام الباعث العقاري للأحكام التشريعية والترتيبية الجاري بها العمل وخاصة مقتضيات الفصل 7 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري وأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير الصادرة بمقتضى القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 ونصوصها التطبيقية يترتب عنه إيقاف النشاط أو توقيف تمتعه بكل أو ببعض الامتيازات التي منحت له في نطاق التشريع الجاري به العمل.

يقرر الوزير المكلف بالإسكان إيقاف النشاط أو توقيف التمتع بالامتيازات الممنوحة المشار إليهما أعلاه بعد أخذ رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري.

يقرر الوزير المكلف بالإسكان إيقاف الباعث العقاري وقتيا لمدة أقصاها سنة عن ممارسة النشاط في الحالات التالية:

- عدم الاستعانة بأهل الخبرة والإطارات الكفؤة لإنجاز المشاريع،
 - مخالفة أحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير ونصوصها التطبيقية.
- ويقرر الوزير المكلف بالإسكان إيقاف الباعث العقاري نهائيا عن ممارسة النشاط في الحالات التالية:
- مخالفة أحكام الفصل السابع من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري،
 - عدم تقديم ما يفيد تسوية المخالفة لأحكام مجلة التهيئة الترابية والتعمير مع المصالح المعنية خلال مدة سريان قرار الإيقاف الوقتي،
 - القيام ثانية بما استوجب الإيقاف الوقتي عن النشاط،
 - عدم الاستظهار بما يثبت الشروع في النشاط من خلال الانطلاق في الدراسات أو استصدار التراخيص اللازمة أو البدء في الأشغال لمدة سنتين من تاريخ الحصول على كراس الشروط،
 - حصول تخفيض في رأس مال الشخص المعنوي إلى ما دون رأس المال الأدنى،
 - قيام الباعث العقاري بأشغال مهما كان نوعها بعد حصوله على محضر تطابق الأشغال،
 - في صورة أصبح الباعث العقاري عوناً عمومياً.
 - في حالة ارتكاب جنحة ترتب عليها الحكم بالسجن بأكثر من ثلاثة أشهر مع النفاذ من أجل الرشوة أو التزوير أو التدليس أو الشهادة الكاذبة أو خيانة مؤتمن أو التحيل.
 - صدور حكم بات بالتصفية أو التفليس ضد الشخص المعنوي،
- وفي الحالة الأخيرة يولد مقرر الإيقاف النهائي آثاره من تاريخ ختم أعمال التصفية أو أعمال الفلسة.

الفصل 22:

تكون الأفعال أو الأعمال المنسوبة للباعث العقاري موضوع تقرير معلل تعدّه الإدارة العامة للإسكان بالوزارة المكلفة بالإسكان يعرض على اللجنة الاستشارية للبعث العقاري لإبداء الرأي طبقاً للفصل 8 من القانون عدد 17 لسنة 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري.

تتولى كتابة اللجنة إعلام الباعث العقاري المعني بمقتضى مكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ بنسخة من التقرير مع دعوته إلى تقديم رده كتابة في أجل شهر.

يتخذ مقرر الإيقاف الوقتي أو النهائي من قبل الوزير المكلف بالإسكان بعد الاطلاع على الرأي المعلل للجنة الاستشارية للبعث العقاري ويتم إعلام الباعث العقاري به في أجل لا يتعدى خمسة عشر يوماً من تاريخه بمكتوب مضمون الوصول مع الإعلام بالبلوغ.

الفصل 23:

تبقى الالتزامات المحمولة على الباعث العقاري قبل إيقافه عن ممارسة النشاط بصفة وقتية أو نهائية سارية المفعول إزاء المتعاقدين معه مع مواصلة انتفاع المشترين بالامتيازات المخولة لهم بموجب التشريع الجاري به العمل وذلك بالنسبة إلى المشاريع المنجزة أو في طور الإنجاز قبل تاريخ سحب كراس الشروط وقتيا أو نهائياً.

اطلعت ووافقت

ختم الإدارة

في:

المصرح،.....