

وزارة التجهيز والاسكان

- اجراءات تقديم المشاريع وشروط ترتيب الاستثمارات.
- التزامات الباعث والمشتري خاصة فيما يتعلق بعقود البيع.

الباب الأول

اجراءات تقديم المشاريع وشروط ترتيب الاستثمارات

- الفصل 3 - على كل باعث عقاري يريد ترتيب استثمارات ضمن صنف الاستثمارات المتعلقة بمشاريع سكن اجتماعي أو ذات اولوية أن يقدم الى الوزارة المكلفة بالاسكان ملفا يحتوي على ما يلي :
- (1) بالنسبة لعمليات تهيئة الاراضي :
- بطاقة ارشادات حسب أنموذج معد من طرف الادارة العامة للاسكان،
 - نسخة مطابقة للاصل من قرار التقسيم،
 - نسخة من كراس الشروط،
 - عقد بيع نموذجي وعند الاقتضاء وعد بالبيع نموذجي،
 - كشف وصفي للاشغال،
 - كشف تقديري للاشغال،
 - ثمن البيع التقديري بالنسبة للمتر المربع الواحد.
 - اتفاقية متابعة تنفيذ الاشغال.
- (2) بالنسبة لعمليات تشييد البناءات :
- بطاقة ارشادات حسب أنموذج معد من طرف الادارة العامة للاسكان،
 - نسخة مطابقة للاصل من رخصة البناء،
 - كشف وصفي للاشغال،
 - كشف تقديري للاشغال،
 - عقد بيع نموذجي وعند الاقتضاء وعد بالبيع نموذجي،
 - ثمن البيع التقديري بالنسبة لكل وحدة،
 - اتفاقية متابعة تنفيذ كل اشغال انجاز المشروع.

ملحق

- كراس الشروط العامة للبعث العقاري :
- الفصل الاول - يخضع لكراس الشروط هذا كل الباعثين العقاريين.
- الفصل 2 - يضبط كراس الشروط ما يلي :

الفصل 4 - يمنح الوزير المكلف بالاسكان موافقة المبدئية على ترتيب الاستثمار وذلك بعد اخذ رأي اللجنة الاستشارية للبعث العقاري وفي اجل اقصاه ستين يوما من تاريخ ايداع الملف. وفي حالة الرفض يقع اعلام الباعث العقاري بذلك كتابيا مع ذكر اسباب الرفض.

تصبح الموافقة المبدئية المشار اليها اعلاه باطله ويعتبر المشروع جديدا وذلك في صورة ما إذا ادخل الباعث العقاري تغييرات على امثلة المشروع الذي قدم في شأنه ملف قصد ترتيب الاستثمار المتعلق به.

الفصل 5 - يتعين على الباعث العقاري بعد انتهاء اشغال التهيئة أو البناء مد الادارة العامة للاسكان بمحضر قبول التقسيم وبالثمن النهائي لبيع المتر المربع المهيئ بالنسبة للتقسيم وبمحضر انتهاء الاشغال ورخصة اشغال المحل والثمن النهائي لبيع المتر المربع المبني بالنسبة لمشاريع البناء وفي الحالتين بشهادة مطابقة تنفيذ الاشغال على الوجه الاكمل محررة من طرف المهندس المعماري أو المهندس المستشار أو مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة المكلف بمتابعة المشروع وفي هذه الحالة يصدر الوزير المكلف بالاسكان مقررًا بترتيب الاستثمار.

الفصل 6 - يتعين على الباعث العقاري السماح للأعوان المؤهلين من طرف الوزير المكلف بالاسكان بالقيام بعمليات التثبت من مطابقة سير الاشغال للقواعد الفنية وللوثائق المكتوبة ولامثلة المشروع الموافق عليها.

الباب الثاني

التزامات الباعث العقاري والمشتري

الفصل 7 - يجب ان يحتوي الوعد بالبيع على مصدر ملكية الارض المقام عليها المشروع وعلى عدد الرسم العقاري او مطلب التسجيل في صورة وجودهما وعلى تاريخ قرار الموافقة على التقسيم بالنسبة للاراضي المعدة للتهيئة او تاريخ وعدد قرار الترخيص في البناء بالنسبة لبيع العقارات المعدة للبناء.

الفصل 8 - يتضمن وعد البيع وجوبا ما يلي :

أ - وصف العقار الموعود بالبيع،

ب - الثمن النهائي وطرق الخلاص،

ج - اجل التسليم،

د - قاعدة مراجعة الاسعار عند الاقتضاء،

ه - عقوبات التأخير،

و - التنقيصات الواردة بالفصول 12، 13 و17 من القانون عدد 17 لسنة 90 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري.

كما يجب ان ينص وعد البيع على الضمانات الكفيلة بتنفيذ الاشغال على الوجه الاكمل وخاصة :

- ضمان حسن التنفيذ،

- مراقبة الاشغال من طرف مهندس معماري او مهندس مستشار أو مكتب دراسات أو مكتب مراقبة مصادق عليه للعرض،

- ضمانات البناء المنصوص عليها بالتشريع والتراتب الجاري بها العمل،

- ضمان تسديد التسبقات التي دفعها المشتري في حالة تقاعس الباعث العقاري.

الفصل 9 - يلحق بوعد البيع وجوبا ما يلي :

- مثال موقعي ومثال تقسيمي ونسخة مشهود بمطابقتها للاصل من كراس شروط التقسيم بالنسبة للعقار المعد للتهيئة.

- مثال العقار موضوع البيع ووصف للعقار يبين خصائصه الهندسية والفنية ونوعية المواد المزمع استعمالها ومثال للاجزاء المشتركة يبين بالتحديد تخصيص كل جزء منها مصحوبة بنظام الملكية المشتركة عند الاقتضاء وذلك بالنسبة للعقار المراد بناؤه.

وتكون كل الوثائق الملحقة بوعد البيع مؤشر عليها من الاطراف المتعاقدة ومشهود بمطابقتها للاصل.

الفصل 10 - ويجب ان يتضمن عقد البيع التنقيصات الواردة بالفصول 14، 15 و16، من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 والمتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري.

الفصل 11 - يسلم الباعث العقاري ضمانا بنكيا على التسبقات التي قدمها له المشتري بعد التوقيع على كتب الوعد بالبيع، استنادا على اتفاقية ضمان يبرمها الباعث العقاري مع مؤسسة بنكية تلتزم بموجبها وبالضمان مع بارجاع التسبقات التي دفعها المشتري للباعث العقاري وذلك في احدي الحالات التالية :

- عدم احترام الاجال التعاقدية باستثناء التأخير الناتج عن حالات القوة القاهرة.

- الفسخ الرضائي.

- الفسخ القضائي.

- التوقف عن الدفع أو الافلاس.

الفصل 12 - بالنسبة للسكن الاجتماعي او ذي الاولوية يجب ان لا تتعدى التسبقة الاولى اكثر من خمسة بالمائة (5%) من قيمة المسكن.

الفصل 13 - تنتهي ضمانات التسديد بمجرد تسليم الارض المهيئة او العقار المبني حسب الحالة وفقا لما نص عليه الفصل 14 من القانون عدد 17 لسنة 1990 المؤرخ في 26 فيفري 1990 المتعلق بتحويل التشريع الخاص بالبعث العقاري.

الفصل 14 - يمكن للاطراف المتعاقدة ان تتفق على صيغة مراجعة اثمان البيع في المدة الممتدة من تاريخ امضاء وعد البيع الى تاريخ التسليم المنصوص عليه بالوعد المذكور. ويمكن للادارة في اطار ترتيب استثمار المشروع، تغيير صيغة وطرق حساب مراجعة اثمان البيع وذلك بالنسبة للمشاريع المرشحة للانتفاع بالامتيازات المخصصة للسكن الاجتماعي او ذي الاولوية.

وتأخذ هذه الصيغة بعين الاعتبار، التغييرات الطارئة في الاثمان على مستوى اشغال الهندسة والبناء، اما تكلفة الارض والدراسات فتبقى قارة.

غير ان العمل بهذه الصيغة لا يتم اللجوء اليه الا في حالة بلوغ مقياس تقلب اسعار البناء مقدار 3% في الزيادة او في النقصان، وفي هذه الحالة فان مجمل التغيير يقع اخذه بعين الاعتبار.

الفصل 15 - وفي حالة تاخير تسليم العقار المباع، يكون للمشتري الحق في غرامة تأخير يومية تعادل (1/2000) من قيمة التسبقات المدفوعة كما هو منصوص عليها بوعد البيع ولا يمكن ان تتجاوز تلك الغرامات نسبة (15%) من المبالغ المسبقة حسب وعد البيع.

الفصل 16 - يلتزم الباعث العقاري بالقيام بالاجراءات الرامية لتحرير عقارات المشروع وبإبرام وامضاء العقد التوضيحي بعد انتهاء ديوان قيس الاراضي ورسم الخرائط من تلك الاشغال.

كما يتكفل اثر امضاء العقد المذكور من طرف المشتري بتسجيل وادراج البيع بالرسم العقاري باسم المشتري واقامة رسم خاص مستقل لكل قطعة أو جزء مفرز مباع واحداث رسم عقاري في الاجزاء المشاعة المشتركة وذلك عندما يكون العقار خاضعا ملكية الطبقات.

وتحمل مصاريف التحرير وترسيم عقد البيع واقامة الرسم العقاري الجديد على المشتري.