

## كراس الشروط العامة للبعث العقاري

**الفصل 1 -** يتمثل موضوع كراس الشروط في تحديد الشروط التي يجب أن تعرض بمقتضاها الملفات في خصوص الامثلة العقارية والفنية والمالية بغية الموافقة على مشاريع بناء المساكن وترتيبها وفي ضبط التزامات الباعث العقاري ازاء الادارة والمقتني وضبط التزامات المقتني نحو الباعث العقاري

### الباب الاول

#### شروط تقديم المشاريع

**الفصل 2 -** يجب على كل باعث عقاري ان اراد الحصول على الموافقة على مشروعه ان يعرض على وزارة التجهيز ملفا يشتمل على ما يلي :

أ) مذكرة تبسط عرض المشروع تحدد بصفة خصوصية عدد المساكن من كل صنف  
كامل المساحة لسقف المساكن

تحديد آجال تنفيذ الأشغال  
تحديد تسليم المفاتيح للمقنتين

### ب) على الصعيد العقاري :

وثيقة مثبتة للملكية نطقة الأرض المعدة لانجاز المشروع  
مشفحة بالرسم العقاري والا بمثال يحزره مساح سمقت  
الموافقة عليه

### ج) الشروط الفنية :

رخصة البناء (قرار وامثلة)

امثلة الاسمنت المسلح مضمرة من طرف مكتب مرخص  
له في اعدادها

دراسات في اعداد المرافق المدخلة على قاطع الارض  
المزمع بنائها ان لزم ذلك

الكشوف الوصفية والتقديرية لجملة الاشغال  
التنظيم للملكية المشتركة في صورة بناء العمارات

### د) الشروط المالية :

1) رسم بياني لتمويل المشروع مع الاشارة الى  
المعطيات الاتية بما يفيد توفر :

أ) الاموال الخاصة للبائع العقاري

تعرف بالاموال الخاصة للبائع العقاري الاموال التي  
يمكن ان يمول بها المشروع بصفة شخصية راس المال  
والمدخرات التي تطرح منها الممتلكات الثابتة

في الحالة التي تكون فيها هاته الممتلكات ممولة كلياً  
او جزئياً بقروض على اجل يقع خفض حصة الاموال  
الخاصة المكونة من راس المال والمدخرات نسبة 30 % على  
اقل التقدير من القيمة الصافية للممتلكات الثابتة

بما انه يجب ان تضمن الاموال الخاصة للبائع العقاري  
التمويل الذاتي للمشروع فهي اما مال نقدا او مال  
مستثمر بنفس الارض المعدة خصيصاً لانجاز المشروع  
وتشتمل تلك الاموال على مصاريف الدراسات المتعلقة  
بالمشروع او في قالب ضمان بنكي

ولا يمكن الاخذ بعين الاعتبار الاموال الخاصة الاخرى  
المكونة من الحسابات الجارية المشتركة والحسابات المنقولة  
من جديد والحواصل المنقولة وغير المخصصة للتمويل  
الذاتي الا ما يكون الغرض منها تدعيم راس المال او  
المدخرات

ب) القروض التي يحتمل ان يعقدها البائع العقاري  
مع الصندوق القومي للاذخار السكني عندما تكون  
المشاريع المزمع انجازها معدة للمدخرين في الصندوق  
او لمقنتين دافعين لتسبقات لهذه المؤسسة

ج) القروض التي يحتمل ان يعقدها البائع مع  
مؤسسات القرض عندما يتعلق الامر بمشاريع مهية  
لمقنتين يدفعون تسبقاتهم لاحدى تلك المؤسسات

في صورة دفع تسبقات من طرف المقنتين يجب ان  
يشمل المخطط البياني للتمويل مبلغ تلك التسبقات  
ومعدل تسديد الدفعات الى اتمام المشروع مما يسمح  
بتغطية كامل المصاريف للبرنامج المسطر في شأنه

بالنسبة للبناءات المعدة للتسويق وفي حالة فقدان مال  
خاص يتعين على البائع العقاري بيان ماتي موارد القرض  
الطويل المدى (محلي او خارجي) السامح بتغطية كاملة  
لبرنامج

2) وبصفة احتمالية يحزر رسم بياني يحدد الطرق  
الكفيلة بتسديد ثمن المسكن دون ان تتجاوز نسبة الربح  
ما هو جار به العمل في المهنة

**الفصل 3 -** يجب ان يشتمل ملف المشروع ايضاً على  
نماذج عقود الوعد بالبيع وعلى العقود النهائية لبيع  
المساكن

## الباب الثاني

### قواعد ترتيب المشاريع

**الفصل 4 -** يصرح وزير التجهيز بعد اخذ رأي اللجنة  
الاستشارية للبعث العقاري المنصوص عليها بالفصل  
الرابع من القانون المنظم لجنة البعث العقاري بالترتيب  
الموقت للمشروع

بعد تسليم البائع العقاري للمصالح المختصة في  
وزارة التجهيز رخصة التملك ومحضر الاثبات يصرح  
وزير التجهيز على رأي اللجنة الاستشارية المومي اليها  
اعلاه بالترتيب النهائي للمشروع المنجز او بكونه غير  
مرتتب

**الفصل 5 -** يقع التصريح بقرار من وزير التجهيز على  
الموافقة والترتيب المؤقت والترتيب النهائي والرفض  
للمشاريع وكذلك توقيف الامتيازات المسندة للبائع  
العقاري وذلك بعد اخذ رأي اللجنة الاستشارية للبعث  
العقاري

## الباب الثالث

### تعريف المساكن الرفيعة

**الفصل 6 -** يعد مسكن رفيع على معنى كراس الشروط  
هذا كل مسكن يشتمل على احد العناصر الاتية :

تغطية الارض بالمرمر او المرمر المعرق او كل مادة فاخرة  
باستثناء درج الطوابق

تغليف السقف والجدران بالحص او كل مادة اخرى  
زخرافية

اجهزة ابواب النوافذ من نوع الحشيب المستعمل للاثاث  
الراقي

اجهزة صحية من النوع الرفيع بغرف الاستحمام  
والمطبخ

## الباب الرابع

### التزامات البائع العقاري ازاء الادارة

**الفصل 7 -** يسلم البائع العقاري لوزارة التجهيز قبل  
تقديم مشروعه الاول القانون الاساسي للمؤسسة مسجلاً  
بصفة قانونية وكذلك محضر الجلسة العامة المتضمن  
تعيين اعضاء مجلس الادارة

ويجب عليه اعلام وزارة التجهيز حال وقوعها في  
صورة ادخال تنقيحات على القانون

ويجب عليه أيضا مد وزارة التجهيز بالحسابات السنوية للمؤسسة.

**الفصل 8** - يجب على الباعث العقاري في حالة انجاز مشروع مرتب اعلام وزارة التجهيز بالتغييرات المدخلة على البرنامج اثناء انجازه وتقديم الوثائق الترتيبية اللازمة لهذا الغرض

كما يجب عليه بعد الانتهاء من اشغال البناء مد وزارة التجهيز برخصة اشغال المحل وشهادة تثبت الحالة المرضية للبناء المذكور مسددة من هيئة المراقبة المنصوص عليها بالفصل الحادي عشر الاتي ذكره

**الفصل 9** - على الباعث العقاري ان يسمح للاعوان المكلفين من وزارة التجهيز بالقيام بمراقبة حظائره والوثائق الحسابية بالمشروع

### الباب الخامس

#### التزامات الباعث تجاه المقتني

**الفصل 10** - يجب ان ينص عقد الوعد بالبيع المبرم بين الباعث العقاري والمقتني خصوصا ما يلي :

مبلغ ثمن البيع المتفق عليه وكذلك صيغة مراجعة الثمن شروط تسديد ثمن المسكن تاريخ تسليم المسكن

وتضاف الى هذا العقد الوثائق الاتية :  
مثال الموقع ومثال المسكن (امثلة الموقع وهندسة المسكن)

كشفت وصفي للمسكن  
**الفصل 11** - يجب ان يذكر بالعقد علاوة على ذلك ضمان انجاز المسكن على حالة مرضية مع :

مراقبة الاشغال من طرف هيئة ذات كفاءة مصادق عليها لاداء هذه المهمة من طرف وزارة التجهيز

الضمانات الكفيلة للبناء التي نص عليها القانون الجاري به العمل

ضمانات ارجاع المال المسبق من طرف المقتنين في صورة تقصير الباعث العقاري

**الفصل 12** - يجب ان ينص عقد البيع ان الباعث العقاري الذي لا يسلم المساكن في الاجل المتفق عليه باستثناء حالة القوة القاهرة ، يتعرض الى خطايا تاخير يومية تعادل (000 1/2 %) من جملة تكاليف البناء لفائدة المقتني ولا يمكنه بداية من ذلك التاريخ الانتفاع باية مراجعة للثمن ناتجة عن ثقل جديد في الاسعار

**الفصل 13** - لا تطبق صيغة مراجعة الانمان الا اثناء المدة التعاقدية ولا تؤخذ التقلبات بعين الاعتبار الا اذا وقعت معاينتها بصفة قانونية ، ولم تزد عن 3 % . وتؤخذ بعين الاعتبار بكاملها اذا فاقت هذه النسبة

**الفصل 14** - يحرر العقد النهائي للبيع بعد الحصول على الترخيص في شغل المسكن المسلم من طرف السلطات المختصة ويجب ان يتضمن ذلك الترخيص احترام الشروط المنصوص عليها بعقده الوعد بالبيع

ويجب ان تضاف الى العقدة النهائية شهادة حسن الانجاز ومطابقة لاشغال البناء المسلمة من طرف هيئة المراقبة المشار اليها بالفصل II اعلاه

**الفصل 15** - لا يمكن للباعث العقاري في صورة تسلمه تسبقات من طرف المقتني ان يستعملها لغرض اخر عين انجاز المشروع الذي يوجد ضمنه المسكن موضوع التسبقة

ويقع رفع التجميد عن هذه التسبقات لفائدة الباعث العقاري من طرف مؤسسة الادخار او القرض في خمسة حصص موزعة كما يلي :

النسبة المئوية للتسبقة التي يرفع عنها التجميد	درجة تقدم الاشغال	الحصص
20 %	بعد انجاز العارضات والمعترضات وربط البناء بالطابق السفلي	الحصة الاولى
25 %	بعد صب الاسمنت على الاسقف	الحصة الثانية
20 %	بعد طي الجدران والسقف بالليقة	الحصة الثالثة
25 %	بعد تجليز الارضيات ووضع الاجهزة الخشبية او المعدنية	الحصة الرابعة
10 %	عند تسليم المفاتيح او عند اشعار المقتني بالترخيص له لشغل المسكن	الحصة الخامسة

**الفصل 17** - يتعين على المقتني ان يسرى ذمته من التزاماته ازاء الباعث العقاري حسب الشروط التي وقع ضبطها بعقد الوعد بالبيع

وفي حالة النكلاء الواضح من طرف المقتني يمكن للباعث العقاري فسخ عقدة الوعد بالبيع حسب الشروط التعاقدية

**الفصل 18** - في صورة ما اذا عدل المقتني تلقائيا عن اقتناء المسكن لا ترجع اليه التسبقة الا عند ما يظفر بمن يعوضه وبعد طرح كل المصاريف التي فرضها عدوله هذا

### الباب السادس

#### التزامات المقتنين ازاء الباعث

**الفصل 16** - يجب على المقتني ان يقدم شهادة تامين على الحياة صالحة لتغطية المدة الواقعة بين امضاء عقدة البيع وتسديد القرض ان تحصل على قرض

ويمكن للباعث العقاري في حالة اقتراضه المقتني ، اشتراط احالة تخول له استرجاع دينه من مقادير تخصم مباشرة من مرتب المقتني