

كرس الشروط العامة للبعث العقاري

الفصل 1 - يتمثل موضوع كراس الشروط هذا في تحديد الشروط العقارية والفنية والمالية التي يجب اعتبارها في الملفات المتعلقة بالموافقة على برامج بناء المساكن وترتيبها كما يتمثل خصوصا في ضبط التزامات الباعث العقاري تجاه الادارة وتجاه المقتني وضبط التزامات المقتني نحو الباعث العقاري

الباب الاول

الموافقة على البرامج

الفصل 2 - يجب على كل باعث عقاري ان اراد الحصول على الموافقة على برنامج ان يعرض ملفا يشتمل على ما يلي :

(أ) الشروط العقارية :

وثيقة تثبت ملكية قطعة الارض المخصصة لانجاز البرنامج

(ب) الشروط الفنية :

- امثلة موقع قطعة الارض المهيئة التي يملكها الباعث العقاري لانجاز برنامجه

- مضامين من امثلة تهيئة المنطقة المعينة بالبرنامج في صورة وجودها

- دراسات في اعداد المرافق لقطع الارض المزمع اقامة البناء بها
- دراسات في الهندسة المعمارية وفي الهياكل الخاصة بالمشروع
- الكشوف الوصفية والتقديرية لجملة الاشغال وبالنسبة لكل بناية على حدة

- امثلة تقسيم الارض الموافق عليها وبرفقتها كراس شروط خاص يضبط بها بيان عدد المساكن المنفردة والمساكن المتلاصقة والعمارات من جهة

- معدل كثافة المساكن طبق امثلة التهيئة وتخصيص المناطق بالمكان من جهة اخرى

- تحديد اجال تنفيذ الاشغال وتسليم المساكن

(ج) الشروط المالية :

1) رسم بياني لتمويل العملية يضبط سبل التمويل الذاتي للباعث العقاري مع الادلاء بما يثبت وجودها

يدخل حضائر البناء وان يراقب وثائق الحسابات المتعلقة ببرامج البناء

الباب الثاني ترتيب البرامج

الفصل 4 - لترتيب البرامج يجب ان تتوفر في كل برنامج موافق عليه الشروط التي تلي فيما يتعلق بكثافة المساكن فيما يخص الاصناف : « أ » و « ب » و « ج » المشار اليها بالفصل 7 من القانون المشار اليه اعلاه عدد 59 لسنة 1974 المؤرخ في 20 جوان 1974 ويجب ان لا تقل كثافة المساكن عن المعدلات المقدمة بالجدول التالي بالنسبة لعدد السكان في كل تجمع سكني

الكثافة المتوسطة الدنيا بكل هكتار مهئية

عمارات	مساكن مجمعة من نوع مدينة	مساكن متلاصقة
80 مسكنا	70 مسكنا	60 مسكنا
70 مسكنا	60 مسكنا	50 مسكنا
60 مسكنا	50 مسكنا	40 مسكنا

تعادل كل منها I/2000 من جملة تكاليف بناء المسكن ولا يخول له حينئذ ان ينتفع باية مراجعة للثمن المتفق عليه بآء ذي بدء

الفصل 11 - يحرر عقد البيع بعد انجاز المسكن تاما واعداده للسكني

يجب ان يتضمن هذا العقد علاوة على الوثائق والتعهدات التي نص عليها عقد الوعد بالبيع ما يلي :

- رسم بياني وجدول به واريخ ابراء الذمة من القرض ان قرض الباعث العقاري المقتني

- تعهد بتسليم شهادات في انجاز اشغال البناء والمرافق على احسن حال وفي مطابقتها للائنة تعدها هيئة مصادق عليها لهذا الغرض وذلك عند تسليم المفاتيح وعند انتهاء مدة الضمان المنصوص عليها بالعقد

الباب الرابع

التزامات المقتنين تجاه الباعث العقاري

الفصل 12 - يجب على المقتني ان يقدم شهادة في التامين على الحياة لتغطية مدة ما بين امضاء عقد البيع وبراءة الذمة من القرض ان وجد قرض

ويمكن للباعث العقاري المقرض ان يتحصل على احوالة تخول له قبض مقادير مالية تخصم مباشرة من مرتب المقرض

الفصل 13 - في صورة ما اذا عدل المقتني تلقائيا عن اقتناء المسكن لا ترجع اليه التسبقة الا عندما يظفر بمن يعوضه وبعد طرح كل المصاريف التي فرضها عدوله هذا

الفصل 14 - يمكن الغاء العقد من طرف الباعث العقاري حسب شروط حددت بذلك العقد اذا ما اتضح عجز المقتني على الايفاء بالتزاماته

- القروض البنكية التي تم ابرامها او المزمع ابرامها من طرف الباعث العقاري وبيان شروطها

- مبلغ التسبيقات الموافق عليها من طرف المقتنين في صورة وجودها

(2) رسم بياني اذا اقتضى الحال في الخلاص يضبط به كيفية دفع ثمن المسكن من طرف المقتني على الا يفوق الربح المقدار المعمول به عادة في هذه المهنة

الفصل 3 - يجب ان يشتمل ملف الموافقة ايضا على نماذج عود الوعد بالبيع واحالة المساكن كما يجب ان يشتمل على تعهد الباعث بان يسمح لكل عون مراقبة كلفته ووزارة التجهيز ان

اهمية التجمع السكني

تجمعات سكنية كبرى تشتمل على اكثر من : 50 000 ساكنا

تجمعات سكنية تشتمل على ما بين : 50 000 و 15 000 ساكنا

تجمعات سكنية تشتمل على ما دون 15 000 ساكنا

الباب الثالث

التزامات الباعث العقاري

الفصل 5 - يتعاقد الباعث العقاري مع المقتني بعقدين اثنين فالاول عقد الوعد بالبيع والثاني عقد البيع

الفصل 6 - يجب ان ينص عقد الوعد بالبيع على ما يلي :

(1) مبلغ ثمن البيع المتفق عليه مع صيغة مراجعة الثمن

(2) رسم بياني للخلاص محرر من طرف الباعث العقاري والمقتني

(3) الاجل الاقصى المحدد لتسليم المسكن

وتضاف الى هذا العقد الوثائق الاتية :

- مثال الموقع ومثال تركيز المسكن المعني بالامر

- مثال الهندسة المعمارية

- كشف وصفي

الفصل 7 - ان وقع تسبيق مال فلا يجب ان يستعمله الباعث العقاري الا لانجاز البرنامج موضوع التسبقة وتبقى تلك التسبقة

مجمدة بمؤسسة قرض او ادخار مصادق عليها من طرف الدولة لهذا الغرض ويرفع عنها الحجز لفائدة الباعث العقاري بنسبة 50%

بعد اتمام الاشغال الكبرى وبنسبة 30% عند بدء اشغال الدهن و20% عند تسليم المفاتيح

الفصل 8 - لا تنطبق صيغة مراجعة الاثمان الا اثناء المدة التعاقدية التي يقع بها انجاز البناء وفي صورة حدوث تطورات رسمية في اثمان مواد البناء او في مقادير الاجور

وتدخل هذه الصيغة حيز التطبيق حين ترتفع اثمان العناصر التي يتكون منها ثمن التكلفة لبناء المسكن الى ما يعادل او يتجاوز

نسبة ثلاثة بالمائة (3%)

الفصل 9 - يجب ان ينص بالعقد ايضا على ضمانات انجاز بناء المسكن بصفة مرضية كما يجب ان ينص به على :

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

- ضمانات البناء التي نصت عليها القوانين الجاري بها العمل واخيرا يجب ان ينص بالعقد على ضمانات لارجاع المال المسبق

من طرف المقتني في صورة عجز الباعث العقاري

الفصل 10 - يجب ان ينص بعقد الوعد بالبيع ان الباعث العقاري الذي لا يسلم المسكن في الاجل المتفق عليه ما لم تمنع قوة قاهرة انجاز ذلك ويدخل تحت طائلة خطأيا تاخير يومية