

مرسوم تنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 3-85 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، لاسيما المادة 131 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 2011-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 2014-145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 2014-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، المعدل والمتمم.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2012-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 85-2012 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 والمتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 431-2013 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،
يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمنكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي يدعى في صلب النص "الصندوق"، محل المقتنين الذين وقعوا عقد البيع على التصاميم وكيفيات ذلك.

المادة 2 : يقصد بحلول الصندوق، بموجب هذا المرسوم، نيابته :

- قانونا، عن المرقي العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز البناءات وفقا للشروط المحددة في المواد أدناه،

- عن المقتنين، فيما يخص الاستفادة من امتياز الصف الأول، في حالة إفلاس أو تصفية المرقي العقاري، في حدود ديون هؤلاء المقتنين،

- فيما يتعلق بحقوق المقتنين ومتابعتهم للمرقي المخل بالتزاماته قضائيا، بحسب المبالغ المدفوعة.

المادة 3 : يتم حلول الصندوق بالتزامن مع تنفيذ ضمان الترقية العقارية، الممنوح في حالة :

- إفلاس المرقي العقاري أو تصفيته قضائيا،

- و/أو سحب الاعتماد من المرقي العقاري.

المادة 4 : يعتبر المرقي العقاري مخلا بالتزاماته، في حالة سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ كل طرق الطعن المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

المادة 5 : يبلغ قرار سحب الاعتماد إلى الصندوق من طرف السلطة المختصة، بعد نفاذ طرق وأجال الطعون، خلال الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي القرار.

ويتعين على الصندوق إعلام جميع مقتني الأملاك العقارية المعنيين، خلال الثلاثين (30) يوماً الموالية.

المادة 6 : يترتب على حلول الصندوق محل المقتنين، إلزامه بإتمام إنجاز البناء أو جزء من البناء التي كانت موضوع عقود البيع على التصاميم والتي تم توقيعها من طرف المقتنين والمرقي العقاري المخل

بالتزاماته. ولا تخص هذه الالتزامية إلا البنائيات التي تمت تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز والتي تم إنجاز

أساساتها، على الأقل.

وتقتصر إلزامية الصندوق تجاه المقتنين، بالنسبة للبنائيات التي لم يتم إنجاز أساساتها، على ضمان

التعويض.

المادة 7 : يقصد بضمان التعويض، التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب، بعنوان عقد بيع على التصاميم.

المادة 8 : يترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المقتني، تخلي هذا الأخير لفائدة

الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري، موضوع عقد البيع على التصاميم.

المادة 9 : يقصد بضمان إتمام الإنجاز، التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البنائيات أو أجزاء

من البنائيات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلاً عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون.

المادة 10 : يمكن الصندوق قصد إتمام إنجاز الأشغال أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم، كل

الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية وأن يسخر كل الوسائل الضرورية، على الخصوص من أجل :

- إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي دفعها

المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق و/أو المرقي العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية،

- تكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال،

- العمل على استبدال المرقي المخل بالتزاماته بالمرقي الملتزم بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع

على التصاميم الخاصة بالمقتنين،

- المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقي المخل بالتزاماته، عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقي والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع. تحدد أحكام هذه المادة، عند الحاجة، بموجب قرار الوزير المكلف بالسكن.

المادة 11 : يمكن التعديلات التي تم إدراجها على عقود البيع على التصاميم الأولية والتي تم إعدادها في شكل رسمي، أن تخص، زيادة على تغيير آجال التسليم، مراجعة سعر البيع الأولي، في حدود أعلى نسبة كما هي محددة في المادة 38 (الفقرة 3) من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

المادة 12 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014.
عبد المالك سلال.