

وزارة السكن والعمران والمدينة  
صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

---

جمع النصوص القانونية المتعلقة بالترقية  
العقارية

---

حرر في: أكتوبر 2014

## فهرس:

- قانون رقم 04-11 الصادر في 14 ربيع الاول 1432 الموافق ل 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (ص 4 الى ص18) والنصوص التنظيمية الصادر في ج.ر رقم 14 المؤرخ في 2011\03\06
- مرسوم تنفيذي رقم 12 - 84 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. (ص 6) النصوص التطبيقية تعديل النسخة المستحدثة الصادر في ج.ر رقم 11 المؤرخ في 2012\02\26.
- مرسوم تنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الاول 1422 الموافق ل 02 فبراير 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.
- مرسوم تنفيذي رقم 13 - 96 مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق 26 فبراير سنة 2013، يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. (ص 16) الصادر في ج.ر رقم 13 المؤرخ في 2013\03\06
- مرسوم تنفيذي رقم 13 - 386 مؤرخ في 15 محرم عام 1435 الموافق 19 نوفمبر سنة 2013، يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره. (ص 5) صادر في ج.ر رقم 61 المؤرخ في 2013\12\08
- مرسوم تنفيذي رقم 13 - 431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفيات دفعها. (ص 11) صادر في ج.ر رقم 66 المؤرخ في 2013\12\25
- مرسوم تنفيذي رقم 14 - 99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. (ص 16) (صادر في ج.ر رقم 14 المؤرخ في 2014\03\16)
- مرسوم تنفيذي رقم 14 - 180 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يعدل ويتم 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. (ص 5) (صادر في ج.ر رقم 37 المؤرخ في 2014\06\19)

- 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 وكيفية ذلك. (ص 8) (صادر في ج.ر رقم 37 المؤرخ في 2014\06\19)
- مرسوم تنفيذي رقم 14 - 182 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط وكيفية تسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (ص 10) (صادر في ج.ر رقم 37 المؤرخ في 2014\06\19)
- مرسوم تنفيذي رقم 16 - 323 مؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1438 الموافق 13 ديسمبر سنة 2016، يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كيفية تعيينهم. (ص 9) النصوص التطبيقية (صادر في ج.ر رقم 73 المؤرخ في 2016\12\15)
- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 22 محرم عام 1434 الموافق 6 ديسمبر المادة 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري. (ص 20) (صادر في ج.ر رقم 2 المؤرخ في 2013\01\13 وزارة السكن والعمران)

**قانون رقم 11 - 04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. النصوص التطبيقية (صادر في ج.ر. رقم 14 المؤرخ في 06\03\2011)**

إن رئيس الجمهورية،  
بناء على الدستور، لاسيما المواد 120 و 122 و 126 منه،  
و بمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،  
و بمقتضى الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،  
و بمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،  
و بمقتضى الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،  
و بمقتضى الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري،  
و بمقتضى القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،  
و بمقتضى القانون رقم 90 - 09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،  
و بمقتضى القانون رقم 90 - 22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري، المعدل والمتمم،  
و بمقتضى القانون رقم 90 - 25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري،  
و بمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،  
و بمقتضى القانون رقم 91 - 11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم،  
و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 01 المؤرخ في 9 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1993، المعدل،  
و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم،  
و بمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،  
و بمقتضى الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

والمقتضى القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

والمقتضى القانون رقم 01 - 20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

والمقتضى القانون رقم 03 - 10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

والمقتضى الأمر رقم 03 - 12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا،

والمقتضى القانون رقم 04 - 02 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1425 الموافق 23 يوليو سنة 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المعدل والمتمم،

والمقتضى القانون رقم 04 - 08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم،

والمقتضى القانون رقم 04 - 20 المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425 الموافق 25 ديسمبر سنة 2004 والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،

والمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

والمقتضى القانون رقم 06 - 03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،

والمقتضى القانون رقم 06 - 06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

والمقتضى القانون رقم 07 - 02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

والمقتضى الأمر رقم 08 - 04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

والمقتضى القانون رقم 08 - 09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

والمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها،

ويعد رأي مجلس الدولة،

ويعد مصادقة البرلمان،

**يصدر القانون الآتي نصه:**

**المادة الأولى:** يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

**المادة 2:** يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي:

تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية،  
تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،  
تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني،  
تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

## الفصل الأول

### أحكام عامة

### الفرع الأول

#### تعريف

**المادة 3:** يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

-**البناء :** كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

-**التهيئة :** كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

-**الإصلاح :** استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.

-**الترميم العقاري :** كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98 - 04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

-**التجديد العمراني :** كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

-**إعادة التأهيل :** كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

-**إعادة الهيكلة :** يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

-**التدعيم :** كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة المشروع العقاري : مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات .

-**الترقية العقارية :** مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

-**أرضية البناء :** وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته.

-الإلتزام الكامل للأشغال : رفع التحفظات التي إبدأؤها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

-المقاول : كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

-المركبي العقاري : يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

-الاستلام المؤقت : هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقبي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

## الفرع الثاني

### المبادئ العامة

**المادة 4:** يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية. لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقبي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون.

**المادة 5:** يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون. لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة العمران المصادق عليها قانونا.

**المادة 6:** تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق.

يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه، دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم. **النصوص التطبيقية**

**المادة 7:** تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون، كل العمليات المتعلقة بالبنائات المصنفة كعالم تاريخية وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة، والتي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في هذا المجال.

**المادة 8:** يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية. **النصوص التطبيقية**

**المادة 9:** يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة. **النصوص التطبيقية**

**المادة 10:** يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية

عند تصميم البناية أو البنايات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.

**المادة 11:** لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ولاسيما منها :  
-التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحضائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة،  
-التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن.

**المادة 12:** يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية.

**المادة 13:** يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها.  
وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة.

## الفصل الثاني

### مهنة المرقى العقاري

#### الفرع الأول

#### نشاط الترقية العقارية

**المادة 14:** يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري.

**المادة 15:** يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية :

-إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،  
-تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

**المادة 16:** كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

#### الفرع الثاني

### مهنة المرقى العقاري

**المادة 17:** يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.  
كما يلزم بتسيير مشروعه طبقاً لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون.

**المادة 18:** يعد مرقياً عقارياً، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقى الأوعية العقارية المخصصة حصراً للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها.

**المادة 19:** يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه، طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون.

**المادة 20:** لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانوناً أو فعلياً، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:  
-التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية،  
-السرقه وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات،  
-النصب وإصدار شيك بدون رصيد،  
-رشوة موظفين عموميين،  
-شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،  
-الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبياً وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكله في نقابات.

**المادة 21:** زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقى العقاري الذي يلتزم اعتماداً أن يتمتع بحقوقه المدنية.  
تحدد كفاءات منح الاعتماد عن طريق التنظيم.

**المادة 22:** لا يمكن المرقى العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها.

**المادة 23:** يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وبعد ترخيصاً لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه.  
يمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني.  
تحدد كفاءات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم.

### الفرع الثالث

### المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

**المادة 24:** ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقي العقاري يكلف على الخصوص بما يأتي:

-اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية،

-السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقي العقاري،

-إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية.

تحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره عن طريق التنظيم. **النصوص التطبيقية**

### الفصل الثالث

## بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان

### الفرع الأول

### كيفية البيع

**المادة 25:** يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانوناً في الشكل الرسمي طبقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقاً لأحكام هذا القانون.

**المادة 26:** عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة.

**المادة 27:** عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم. وجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون.

يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم. **النصوص التطبيقية**

**المادة 28:** عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم. **النصوص التطبيقية**

**المادة 29:** لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري، كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) و18 و19 و20 و21 من هذا القانون.

**المادة 30:** يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

**المادة 31:** يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقاً للتشريع المعمول به.

**المادة 32:** يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري:  
- يطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر،  
- يطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع،  
- يطلب من المرقي، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين (2)، مدة كل واحد منهما شهر واحد (1) ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي.

**المادة 33:** يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

**المادة 34:** يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناء المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية.

**المادة 35:** باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناءية أو جزء من بناءية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناءية، يجب أن يكتسي، تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم.

**المادة 36:** لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء.

**المادة 37:** يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال.

كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المنفق عليه، تحديد كفيات ذلك.

**المادة 38:** يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلاً للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة.

يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر.

وزيادة على ذلك، يجب أن يتضمن، في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار.

يسلم نظام الملكية المشتركة إجبارياً لكل مقتن خلال توقيع العقد.

يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم. **النصوص التطبيقية**

**المادة 39:** في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه.

**المادة 40:** يجب أن يكون بيع الأرضيات الواجب بناؤها من طرف مرقي الأوعية العقارية المخصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانوناً في الشكل الرسمي، طبقاً للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون. ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة.

**المادة 41:** يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع.

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

## الفرع الثاني

### التزامات المرقي

**المادة 42:** لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين.

ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الاكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه.

**المادة 43:** يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي.

## يحدد مبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم. النصوص التطبيقية

**المادة 44:** تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه.

**المادة 45:** دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلاً وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري.

**المادة 46:** تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

**المادة 47:** يجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها. ويجب عليه على وجه الخصوص:

-الوفاء، في كل الحالات، بالتزاماته،

-عدم قبول أي دفع و/أو تسبيق لا يكون مكوناً للديون المنتظمة،

-عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه،

-السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم.

## النصوص التطبيقية

**المادة 48:** يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

**المادة 49:** يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه. ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة. ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.

## الفرع الثالث

### التزامات المكتب وصاحب حفظ الحق

**المادة 50:** يتعين على المكتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل، احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، وتبقى مسؤوليته كاملة

تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته.

**المادة 51:** يتعين على المكتتب لاقتناء أرضية للبناء، في مفهوم هذا القانون، احترام بنود دفتر الشروط المسير للتجزئة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه.

**المادة 52:** في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين في المائة (20 %) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.

**المادة 53:** يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.

## الفصل الرابع

### صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

**المادة 54:** زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا للالتزامات، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:  
-تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات،  
-إتمام الأشغال،  
-تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

**المادة 55:** يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93 - 01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان".  
توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

**المادة 56:** يمكن صندوق الضمان أن يكلف أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم، في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون.

يترتب على هذه الأنشطة موضوع دفتر الشروط، تعويضات مالية تمنحها الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية الموكلة لصندوق الضمان.

**المادة 57:** يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات بموجب التزام مرقي عقاري آخر على

حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.

وفي هذا الإطار، يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد.

تحدد كفاءات تطبيق أحكام هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم. **النصوص التطبيقية**

**المادة 58:** في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرق عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس.

يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان. **النصوص التطبيقية**

**المادة 59:** يتعين على المرقي العقاري تسديد اشتراكاته والدفوعات الإجبارية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.

تحدد شروط وكفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم. **النصوص التطبيقية**

## الفصل الخامس

### تسيير المشاريع العقارية

**المادة 60:** بغض النظر عن أحكام الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يتعين على كل مرق عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع.

**المادة 61:** يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.

ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما.

كما يجب على المرقي العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم. **النصوص التطبيقية**

**المادة 62:** يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناء المعنية.

ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم.

## الفصل السادس

### العقوبات

**المادة 63:** يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها في هذا الفصل.

## الفرع الأول العقوبات الإدارية

**المادة 64:** يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية :  
-السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:  
\*في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين،  
\*في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة،  
\*في حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

-السحب النهائي للاعتماد :  
\*في حالة عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد،  
\*في حالة تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، لالتزامات الملقاة على عاتقه،  
\*إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد،  
\*إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

-السحب التلقائي للاعتماد :  
\*في حالة وفاة المرقي العقاري،  
\*إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته،  
\*إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،  
\*إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

**المادة 65:** دون المساس بطرق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع طعن يودعه المرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.  
تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.  
تحدد كليات تطبيق هذا المادة عن طريق التنظيم.

## الفرع الثاني معاينة المخالفات

**المادة 66:** زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون. **النصوص التطبيقية**

**المادة 67:** تؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها.

**المادة 68:** يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة. وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس.

ويرسل المحضر في غضون اثنتين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة. وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

### الفرع الثالث العقوبات الجزائية

**المادة 69:** كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

**المادة 70:** كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

**المادة 71:** يتعرض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

**المادة 72:** يتعرض كل مرق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

**المادة 73:** يتعرض كل مرق عقاري، يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بأجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

**المادة 74:** يعاقب كل مرق عقاري غير مكنتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

**المادة 75:** يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

**المادة 76:** في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج)

إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

**المادة 77:** يعاقب كل شخص بمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة من الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم. عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66 - 156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

**المادة 78:** في حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا الفرع.

## الفصل السابع

### أحكام نهائية

**المادة 79:** يمكن المرقين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا القانون مواصلة نشاطاتهم ويتعين عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

ويانقضاء الأجل المذكور أعلاه، وفي حالة عدم تمكن المرقى العقاري من المطابقة، فإنه يلتزم بجميع واجباته إلى غاية إتمام إنجاز مشروعه ووضع أجهزة التسيير من طرف المقتنين أو ممثليهم.

**المادة 80:** تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، باستثناء المادة 27 منه، وكذا أحكام الأمر رقم 76 - 92 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

**المادة 81:** ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011.

عبد العزيز بوتفليقة

مرسوم تنفيذي رقم 12 - 84 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يحدد  
كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.  
(ص 6) النصوص التطبيقية تعديل النسخة المستحدثة (صادر في ج.ر. رقم 11 المؤرخ في 26\02\2012)

إن الوزير الأول،  
بناء على تقرير وزير السكن والعمران،  
وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،  
وبمقتضى القانون رقم 11 - 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 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن  
تعيين أعضاء الحكومة،  
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 40 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بمعايير  
تحديد النشاطات والمهن المعقنة الخاضعة للقيد في السجل التجاري وتأطيرها، المتمم،  
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 41 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بشروط  
القيد في السجل التجاري، المعدل،  
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000 - 318 المؤرخ في 18 رجب عام 1421 الموافق 16 أكتوبر سنة 2000 الذي يحدد  
كيفية تبليغ المركز الوطني للسجل التجاري من الجهات القضائية والسلطات الإدارية المعنية بجميع القرارات أو المعلومات  
التي يمكن أن تتجر عنها تعديلات أو يترتب عليها منع من صفة التاجر،  
وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي:

**المادة الأولى:** تطبيقا لأحكام المواد 4 و 21 و 23 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق  
17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري  
وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

## الفصل الأول

### أحكام عامة

**المادة 2:** يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في  
القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

**المادة 3:** يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي  
نشاط آخر مدفوع الأجر.

**المادة 4:** تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول

الوطني للمرقين العقاريين.

## الفصل الثاني

### اعتماد المرقين العقاريين

**المادة 5:** يتم تسليم اعتماد المرقى العقاري، وفق الشروط المبينة أدناه، من الوزير المكلف بالسكن، بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية.

**المادة 6:** لا يمكن أيا كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية:

#### 1- بالنسبة للشخص الطبيعي:

- أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل،
- أن يكون من جنسية جزائرية،
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه،
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

توضح كفيات تطبيق هذه المادة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية،
- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته،
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.

يقصد في مفهوم هذا المرسوم، بكفاءة مهنية، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري.

عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط

#### 2- بالنسبة للشخص المعنوي:

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري،
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية،
- أن يقدم المالك أو المالك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه، بالنسبة للأشخاص

الطبيعيين. **تعديل النصوص التطبيقية**

**المادة 7:** زيادة على الشروط المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه، يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال. ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

**المادة 8:** يجب أن يودع طلب الاعتماد الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني الأساسي للشخص المعنوي، لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن. وعندما يكون الملف كاملاً، يتم تسليم وصل استلام.

يجب إرفاق الطلب بالوثائق الآتية:

**أ) بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12،
- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 3) لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة (3) أشهر،
- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية،
- نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل،
- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب،
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي.

**ب) بالنسبة للشخص المعنوي:**

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي، المتضمنة تأسيس الشركة،
- نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المدير، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانوناً،
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي،
- إثبات أن المدير العام أو المدير المؤسسين قانوناً تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

**تعديل**

**المادة 9:** يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبينة في المادة 6 أعلاه في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب.

**المادة 10:** تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ مراسلتها.

**المادة 11:** يتم رفض الاعتماد إذا:

- كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة،
- كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية،
- كان التحقيق سلبياً.

**المادة 12:** يجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام.

وفي هذه الحالة، كن صاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوماً ابتداء من تاريخ تبليغه الرفض، طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن من أجل:

-تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه،  
-الحصول على دراسة مكتملة.

ويتعين على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن.

**المادة 13:** اعتماد المرقي العقاري شخصي وقابل للإلغاء.

ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيا كان شكله.

**المادة 14:** تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص "اللجنة" وتتكون من:

-ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية،

-ممثل عن الوزير المكلف بالمالية،

-ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة،

-ممثل عن الوزير المكلف بالسكن،

-المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو بمثله.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.

يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.

**المادة 15:** يعين أعضاء لجنة الاعتماد المنصوص عليها أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعينين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها. **النصوص التطبيقية**

**المادة 16:** تتولى اللجنة المهام الآتية:

-دراسة طلبات الاعتماد والاطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري، وإبداء الرأي فيها،

-دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة، يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيها،

-دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن، المرقون العقاريون تطبيقاً لأحكام المادة 65 من القانون رقم 11 -

04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، وإبداء الرأي في ذلك،

-دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيه.

**المادة 17:** عندما تبدي اللجنة رأياً بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بموجب قرار.

وفي هذه الحالة، يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري. **النصوص التطبيقية**

**المادة 18:** تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيسها في دورة عادية أربع (4) مرات في السنة على الأقل.

وتجتمع في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها.

**المادة 19:** يحدد رئيس اللجنة جدول أعمال الاجتماعات.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء اللجنة قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع. ويمكن تقليص هذا الأجل بالنسبة للدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية (8) أيام.

**المادة 20:** لا تصح مداوات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل. وإذا لم يكتمل النصاب، تجتمع اللجنة في الأيام الثمانية (8) الموالية، وتصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين. تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين. وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.

**المادة 21:** تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين الآتيتين:

رأي بالموافقة،

رأي بالرفض معللا.

**المادة 22:** تدون مداوات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل خاص.

ترسل محاضر المداوات التي يوقعها أعضاء اللجنة إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل ثمانية (8) أيام.

**المادة 23:** طبقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يتعين على طالب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق الآتية:

وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك والمسير،

نسخة من مستخرج السجل التجاري،

نسخة من رقم التعريف الضريبي،

نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء،

نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.

يترتب قانونا على عدم مراعاة هذه الشكليات إلى تطبيق العقوبات التي نصت عليها أحكام المادة 64 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

### الفصل الثالث

#### مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

**المادة 24:** تطبيقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن.

ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة تسجيل.

**المادة 25:** تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

**المادة 26:** يحدد شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

### النصوص التطبيقية

**المادة 27:** يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية:  
- تعيين المرقى العقاري ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء،  
- هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير،  
- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقى العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها،  
- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري.

### الفصل الرابع

#### أحكام انتقالية

**المادة 28:** بغض النظر عن أحكام المادة 6 أعلاه، يمكن المرقين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والذين يثبتون خمس (5) سنوات من النشاط مع إنجازهم الفعلي لمشاريع عقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرق عقاري.

أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة، فإنهم يمكن أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه.

**المادة 29:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012.

أحمد أويحيى

**مرسوم تنفيذي رقم 85 - 12 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 ، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ( صادر في ج.ر رقم 11 المؤرخ في (2012\02\26) )**

إن الوزير الأول،  
بناء على تقرير وزير السكن والعمران،  
وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 3 - 85 و (25 الفقرة 2) منه،  
وبمقتضى القانون رقم 04 - 11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لا سيما المادة 47 منه،  
وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 149 - 10 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،  
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 40 - 97 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري وتأطيرها، المتمم،  
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 318 - 2000 المؤرخ في 18 رجب عام 1421 الموافق 16 أكتوبر سنة 2000 الذي يحدد كليات تبليغ المركز الوطني للسجل التجاري من الجهات القضائية والسلطات الإدارية المعنية بجميع القرارات أو المعلومات التي يمكن أن تتجر عنها تعديلات أو يترتب عليها منع من صفة التاجر،  
وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 84 - 12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كليات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كليات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين،  
وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

**يرسم ما يأتي:**

المادة الأولى: تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 04 - 11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى الموافقة على دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.  
بعد المرقي العقاري دفتر الشروط طبقا للملحق المرفق بهذا المرسوم.

المادة 2 ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012.

**أحمد أويحيى**

**الملحق**

## دفتـر الشـروط النمـوذجي الذي يحدـد الـلتزامات والمسـؤوليات المهنيـة للمـرقي العـقاري

**المادة الأولى:** تطبيقاً لأحكام المادة 47 من القانون رقم 04 - 11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يهدف دفتر الشروط النموذجي هذا إلى تحديد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

**المادة 2:** يتعهد المرقي العقاري بممارسة نشاطه في ظل الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 04 - 11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه وكذا مجموع النصوص المتخذة لتطبيقه.

**المادة 3:** يتعين على المرقي العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة.

**المادة 4:** يتعين على المرقي العقاري الوفاء بالتزاماته اتجاه الدولة واتجاه زبائنه.

**المادة 5:** يتعين على المرقي العقاري ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري.

**المادة 6:** يتعين على المرقي العقاري اكتساب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية.

**المادة 7:** يتعين على المرقي العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين.

**المادة 8:** يتعين على المرقي العقاري السعي، أثناء ممارسته للمهنة، إلى التحسين الدائم لراحة زبائنه.

**المادة 9:** يتعين على المرقي العقاري السهر على جمال الإطار المبني واحترام المعايير العمرانية المعمول بها.

**المادة 10:** يتعين على المرقي العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية، احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة العمران المصادق عليها قانوناً.

**المادة 11:** يتعين على المرقي العقاري عدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال.

**المادة 12:** يتعين على المرقي العقاري الامتثال ووضع تحت تصرف المصالح المؤهلة، كل وثيقة تقيد في مراقبة وتسيير المشروع العقاري على المستويين التقني والتجاري.

**المادة 13:** يتعين على المرقي العقاري السهر على تكييف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان راحة ساكنيها حسب المواصفات المحلية والثقافية لموقع المشروع.

**المادة 14:** يتعين على المرقي العقاري السهر على الأخذ بعين الاعتبار لنوعية الإطار المبني المتواجد، فيما يخص فننه المعماري وتنظيمه وتكيفه مع السياق العام.

**المادة 15:** يتعين على المرقي العقاري العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطلق تقليص الحاجات إلى الطاقة.

**المادة 16:** يتعين على المرقي العقاري السهر على استعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبى المعايير المعمول بها.

**المادة 17:** يتعين على المرقي العقاري السهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية.

**المادة 18:** يتعين على المرقي العقاري تلبية كل الإجراءات المتعلقة بمراقبة البناء.

**المادة 19:** يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطه، بعدم الاستلام، من المقتنين، أي دفع ودفع جزئي و/أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال، إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز، كما نصت عليه أحكام القانون رقم 04 - 11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

**المادة 20:** يتعين على المرقي العقاري أن يوفر طوال مدة إنجاز مشاريعه وحتى الانتهاء منها، الوسائل المالية والتقنية والمادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للإنجاز.

**المادة 21:** يتعين على المرقي العقاري أن تتوفر لديه بصفة دائمة الوسائل المالية الضرورية لإنهاء مشاريعه العقارية.

**المادة 22:** يتعين على المرقي العقاري أن تتوفر لديه، بصفة دائمة، قدر كاف من الموظفين المؤهلين، الذين لهم صلة بالنشاط.

**المادة 23:** يسهر المرقي العقاري على استعمال وسائل تكنولوجيات الإعلام والاتصال في علاقاته مع شركائه.

**المادة 24:** يتحمل المرقي العقاري مسؤولية التنسيق في جميع العمليات التي ترتبط بالدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

**المادة 25:** يتعين على المرقي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروعه، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولا سيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء.

**المادة 26:** يجب على المرقي العقاري عدم التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب وعدم إدخال أي تعديل في الشكل، أو التسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسته نشاطاته أو تغيير المسير، بدون ترخيص مسبق. وبهذه الصفة، فإنه يتحمل المسؤولية الكاملة إزاء الدولة وكذا المقتنين المستقبليين، فيما يتعلق باستعمال الاعتماد الممنوح له.

**المادة 27:** يتعين على المرقي العقاري الامتناع عن أي فعل يمكن أن يمس بسمعته المهنية.

**المادة 28:** يتعهد المرقي العقاري بعرض مشروعه للبيع في ظل الاحترام الصارم للأحكام المتعلقة بكيفيات البيع كما تم النص عليها في الفصل الثالث من القانون رقم 04 - 11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

كما يتعهد بالمراعاة الصارمة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال المعاملات وتأجير العقارات.

**المادة 29:** يتعين على المرقي العقاري بأن يعد ويسلم كل مقيم نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بالمشروع.

**المادة: 30** يتعين على المرقي العقاري الاككتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين و أي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض.

**المادة: 31** يتعين على المرقي العقاري تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى بصفته مشتركاً في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

**المادة: 32** يتولى المرقي العقاري عند انتهاء مشروعه والشروع في استغلاله، مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة، طبقاً للفصل الخامس من القانون رقم 04 - 11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

**المادة: 33** يجب أن يقدم المرقي العقاري دفتر الشروط النموذجي هذا، بعد إمضائه كوثيقة من ملفه لطلب الاعتماد لممارسة المهنة.

وإثباتاً لذلك، يصرح المرقي العقاري الممضي أسفله، بأنه اطلع على محتوى دفتر الشروط النموذجي هذا والالتزامات والمسؤوليات التي يتحملها في إطار ممارسة مهنته، ويشهد على عدم وقوعه تحت طائلة الأحكام المانعة لممارسة مهنة المرقي العقاري كما هي محددة في التشريع المعمول به ولا سيما منها أحكام المادة 20 من القانون رقم 04 - 11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

حرر ب ..... في.....،

قرئ وصدق عليه، المرقي العقاري  
(اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه)

مرسوم تنفيذي رقم 13 - 96 مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق 26 فبراير سنة 2013،  
يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة  
2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول  
الوطني للمرقين العقاريين. (ص 16) (صادر في ج.ر. رقم 13 المؤرخ في 06\03\2013)

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،
- وبمقتضى القانون رقم 11 - 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 12 - 325 المؤرخ في 16 شوال عام 1433 الموافق 3 سبتمبر سنة 2012 والمتضمن تعيين الوزير الأول،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12 - 326 المؤرخ في 17 شوال عام 1433 الموافق 4 سبتمبر سنة 2012 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي

**المادة الأولى:** يهدف هذا المرسوم إلى تعديل أحكام المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 والمذكور أعلاه

**المادة 2:** تعدل أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 والمذكور أعلاه،

وتحرر كما يأتي

**المادة 6:** لا يمكن أيا كان التقدم بطلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية"

**1- بالنسبة للشخص الطبيعي:**

- أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل،
- أن يكون من جنسية جزائرية،
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور

أعلاه،

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية. توضح كيفيات تطبيق هذه المادة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن،
  - أن يتمتع بحقوقه المدنية،
  - تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط المتوفرة لديه
- "..... (الباقي بدون تغيير) ....."

**المادة 3:** تعدل أحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12 - 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 والمذكور أعلاه، وتحرر كما يأتي:

المادة 8 : يجب أن يودع طلب الاعتماد لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن".

"..... (الباقي بدون تغيير) ....."

المادة 4 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق 26 فبراير سنة 2013.

**عبد المالك سلال**

مرسوم تنفيذي رقم 13 - 386 مؤرخ في 15 محرم عام 1435 الموافق 19 نوفمبر سنة 2013، يحدد  
تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره) صادر في ج.ر رقم 61 المؤرخ في  
2013\12\08

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،
- وبمقتضى القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لاسيما المادة 24 منه،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 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،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي:

**المادة الأولى:** تطبيقا لأحكام المادة 24 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه "وسيره الذي يدعى في صلب النص "المجلس الأعلى

**الفصل الأول**

**تشكيلة وتنظيم المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري**

**المادة 2:** يرأس المجلس الأعلى الوزير المكلف بالسكن

ويضم:

\***بعنوان الإدارات العمومية:**

-ممثل (1) عن وزير الدفاع،

-ممثل (1) عن وزير الداخلية والجماعات المحلية،

-ممثل (1) عن وزير العدل، حافظ الأختام،

-ممثل (1) عن وزير المالية،

-ممثل (1) عن وزير التجارة،

-ممثل (1) عن الوزير المكلف بتهيئة الإقليم،

- ممثل (1) عن وزير الثقافة،
- ممثل (1) عن الوزير المكلف بالسياحة،
- أربعة (4) ممثلين عن الوزير المكلف بالسكن مكلفين بالترقية العقارية والسكن.

**\*بعنوان المؤسسات والهيئات المكلفة بالترقية العقارية:**

- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،
- المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل)،
- المدير العام للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية،
- المدير العام للصندوق الوطني للسكن (CNL) ،
- مديران (2) عامان للبنوك أو المؤسسات المالية يعينهما وزير المالية.

**\*بعنوان الهيئات المهنية:**

- رئيس الغرفة الوطنية للموثقين،
- رئيس المجلس الوطني لنقابة المهندسين المعماريين،
- أربعة (4) ممثلين للمرقين العقاريين، ينتخبهم نظراؤهم في الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية،
- مقاولان (2) يعينان من الجمعيات المهنية المعتمدة في مجال البناء.

يمكن المجلس الأعلى أن يستعين بكل شخص طبيعي أو معنوي، عمومي أو خاص، من شأنه أن يساعده في مداولاته.

**المادة 3:** للمجلس الأعلى أمانة دائمة تتولاها مصالح المديرية المكلفة بالترقية العقارية في الوزارة المكلفة بالسكن.

تتولى الأمانة الدائمة تسيير أمانة المجلس الأعلى. وتكلف بهذه الصفة، بما يأتي:

- تحضير أشغال المجلس الأعلى واجتماعاته،
- الحضور في اجتماعات المجلس الأعلى وتدوينها في محضر،
- القيام بكل مهمة ضرورية للسير العادي للمجلس الأعلى.

**المادة 4:** يجب أن يتم عقد اجتماع المجلس الأعلى بحضور ثلثي (2 / 3) أعضائه على الأقل، لكي تصح مداولاته.

تتخذ قرارات المجلس الأعلى بأغلبية الأصوات، وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.

يمسك الرئيس سجل مداولات المجلس الأعلى ويوقعه بعد كل جلسة.

**المادة 5:** يعين أعضاء المجلس الأعلى، بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

يفقد أعضاء المجلس الأعلى المعينون، صفة العضوية، بمجرد إنهاء مهامهم أو عند انتهاء فترة عهدهم.

وفي حالة شغور المنصب بسبب وفاة أو استقالة أو لأي سبب آخر، يعين عضو جديد، خلال مدة شهر (1) للمدة المتبقية من العهدة.

**المادة 6:** يمكن المجلس أن يشكل على مستواه، لجانا مكلفة بصياغة اقتراحات وآراء يتم إخضاعها للمجلس الأعلى.

**المادة 7:** تخضع صفة العضوية في المجلس الأعلى صاحبها، لاحتزام سر المداولات وسر كل أمر أو معلومة يكون على علم بها في إطار نشاط المجلس.

## الفصل الثاني

### سير المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

**المادة 8:** يعد المجلس الأعلى نظامه الداخلي ويصادق عليه خلال دورته الأولى، ويوافق عليه بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

**المادة 9:** يجتمع المجلس الأعلى في دورتين (2) عاديتين في السنة، بناء على استدعاء من رئيسه.

ويمكن المجلس الأعلى أن يجتمع في دورات غير عادية بناء على استدعاء من رئيسه أو بطلب من ثلثي (2 / 3) أعضائه.

**المادة 10:** ترسل الاستدعاءات إلى أعضاء المجلس، مرفقة بالوثائق المتعلقة بجدول أعمال الاجتماع، خمسة عشر (15) يوما على الأقل قبل تاريخ انعقاد الاجتماع.

ويمكن أن تقلص هذه المدة في حالة الدورات غير العادية دون أن تقل عن ثمانية (8) أيام.

**المادة 11:** لا يمكن أن يجتمع المجلس الأعلى إلا بحضور نصف أعضائه على الأقل.

وإذا لم يكتمل النصاب، يتم عقد اجتماع ثان خلال الأيام العشرة (10) التي تلي تاريخ الاجتماع الأول، وفي هذه الحالة، يجتمع المجلس الأعلى مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

**المادة 12:** تدون آراء المجلس الأعلى في محاضر، يوقعها الرئيس وكاتب الجلسة.

**المادة 13:** تقتطع النفقات الضرورية لسير المجلس الأعلى من ميزانية الدولة المسجلة بعنوان الوزير المكلف بالسكن.

**المادة 14:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 15 محرم عام 1435 الموافق 19 نوفمبر سنة 2013.

عبد المالك سلال

مرسوم تنفيذي رقم 13 - 431 مؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها. (ص 11) (صادر في ج.ر رقم 66 المؤرخ في 25\12\2013)

## إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 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 الأمر رقم 75 - 59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى الأمر رقم 03 - 12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا،
- وبمقتضى القانون رقم 04 - 08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى القانون رقم 06 - 02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،
- وبمقتضى القانون رقم 06 - 03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،
- وبمقتضى القانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،
- وبمقتضى القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،
- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

-والمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94 - 58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية،  
-وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي:

**المادة الأولى:** تطبيقا لأحكام المواد 27 و28 و38 و43 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر بيع الملك، موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.

**المادة 2:** يحدد نموذجا عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم في ملحق هذا المرسوم.

**المادة 3:** أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

- عند التوقيع، عشرون بالمائة (20%) من سعر البيع المتفق عليه،
- عند الانتهاء من الأساسات، خمسة عشر بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه،
- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، إنما في ذلك المساحة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه،
- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، إنما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25%) من سعر البيع المتفق عليه.

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه.

**المادة 4:** يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناء أو جزء من البناء في الأجل المحددة.

**المادة 5:** يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري، موضوع عقد البيع على التصاميم، عند انقضاء أجل التسليم المذكور في المادة 4 أعلاه، من طرف محضر قضائي، طبقا للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.

**المادة 6:** باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم احترام الأجل التعاقدية إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المرقي العقاري، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي. لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي ظرف، عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه.

**المادة 7:** يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة السعر المتفق عليه، يجب أن تخضع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمنكور أعلاه.

**المادة 8:** تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 94 - 58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

**المادة 9:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.  
حرر بالجزائر في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013.

عبد المالك سلال

## الملحق الأول

### نموذج عقد البيع على التصاميم

السنة.....واليوم.....

أمام الأستاذ،..... موثق ب.....

حضر،

(1) المرقى العقاري (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي.....)

شخص معنوي (ممثل من طرف..... يتصرف بصفة)

باختصار.....

الواقع مقره ب (العنوان).....

حاصل على اعتماد رقم:..... بتاريخ..... :

المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم..... بتاريخ..... :

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم..... :

السجل التجاري رقم..... :

التعريف الجبائي رقم..... :

والذي يدعى في صلب النص "البائع"، من جهة، و:

(2) المقتني (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)

التعريف الدقيق للمقتني، طبقا لأحكام المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل

العقاري، المعدل والمتمم

اللقب ..... الاسم: ..... تاريخ الميلاد..... :  
بطاقة التعريف رقم..... :  
المسلمة من طرف..... :  
باختصار: ..... والواقع مقره ب..... :  
الساكن ب..... :

والذي يدعى في صلب النص "المكاتب" من جهة أخرى،

طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن

يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينها وقامت، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود، بعرض ما يأتي:

### تصريح البائع

يصرح البائع بأنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويصرح كذلك بأن:

- تُعتبر البناية (أو جزء من البناية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن،

- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

### تصريح المكاتب

يصرح المكاتب أنه:

- قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والذي تكون البناية، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها،

- يقبل البيع وينظم حينئذ، دون أي تحفظ، إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف. يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة

في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناية أو جزء من البناية.

### النصوص التي تسيير العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08 - 15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

### الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ.....

- عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري، بتاريخ..... الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل..... بتاريخ..... حجم، ..... الفهرس.....

( - عند الاقتضاء) رخصة التجزئة رقم..... المؤرخة في..... والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف.....

- رخصة البناء رقم..... المؤرخة في..... والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف.....

- الوصف الدقيق للبناية أو لجزء من البناية التي تم بيعها.

- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، معدة طبقا للتنظيم المعمول به.

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ..... تحت رقم..... ويرفق بعقد البيع على التصاميم هذا.

### التعيين

القوام.....

تحديد الموقع.....

كل ذلك، يطابق الملف التقني لمشروع الترقية والتنفيذ، الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

#### التحديد الدقيق للموقع:

إعطاء التحديد الدقيق للبناءية أو لجزء من البناءية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة

- ولاية.....:
- بلدية.....:
- المكان المدعو، الحي.....:
- عمارة رقم.....:
- الطابق.....:
- رقم البناءية أو جزء من البناءية.....:

وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم..... من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية

ل..... بتاريخ.....:

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة  
تحديد البلدية التي أجري بها المسح

#### العناصر المكونة للأجزاء الخاصة:

وصف دقيق للبناءية أو لجزء من البناءية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة.

-مساحة صافية بدون أشغال.....

-مساحة قابلة للسكن أو نافعة.....

-يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية للملك في ملحق هذا العقد.....

#### قوام الملك:

عدد الغرف:.....:

الطابق:.....:

الحمام:.....:

المرحاض:.....:

الأسطح والشرفات:.....:

الأروقة والبهو:.....:

#### الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

-الملحقات المبنية وغير المبنية.....

-التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة....

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناء التي تمثل..... الحصة النسبية للملكية المشتركة.

#### مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر..... دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم (..... دينار جزائري / باحتساب كل الرسوم)

#### سعر البيع وكيفيات مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل للمراجعة.

في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع، يجب أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات التي يسمح بها القانون. كيفيات الدفع

يتم تحديد كيفيات الدفع بربط تحرير الدفعات المجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب، وذلك طبقا لأحكام القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقا للقانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.

#### أجل التسليم

إن أجل تسليم البناء أو جزء من البناء للمقتني يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم آجال التسليم إلى ..... مراحل، محددة على النحو الآتي:

المرحل	مراحل الأشغال	الآجال القصوى
1	إتمام الأساسات	شهرًا .....
2	إتمام الأشغال الكبرى، إنما في ذلك المساحة والجدران الخارجية والداخلية	شهرًا .....
3	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، إنما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا الهيئات الخارجية	شهرًا .....
4	الإتمام	

يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع. يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقتني للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

## مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به.

## كفيات الحيازة

تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم. في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد {، كن المقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتنظيم المعمول به.

## فسخ عقد البيع على التصاميم

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، لاسيما المادة 53 منه.

## فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكفيات التوافقية لهذا الفسخ:

.....  
.....

## الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

ويجب أن يوضح القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

## الضمانات

### التأمين العشري:

يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناء، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

### ضمان حسن التنفيذ:

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناء في أجل ..... (....) يوماً، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.

إن هذا الضمان صالح لمدة..... سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

## الإشهار العقاري

تنتشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية ل.....

## الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

## التأكيدات

قبل اختتام العقد، قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية:

113معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية لسنة 1996)، 114 و 133 معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية (1981)، 134 و 257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل،

- 35 من القانون رقم 06 - 01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته،  
70 - إلى 78 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

-قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83 - 19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائيات، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه، أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله.

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله، زيادة على ذلك، أن هذا العقد، حسب علمه، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.

### إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله  
في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.  
وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

### الملحق الثاني

#### نموذج عقد حفظ الحق تعريف هوية أطراف العقد

في السنة.....  
وفي.....  
أمام الأستاذ، ..... موثق ب.....  
حضر:

- 1- المرقى العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية الشركة)..... )  
باختصار..... الواقع مقره ب (العنوان..... )  
الحائز على اعتماد رقم..... مؤرخ في.....  
المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم..... بتاريخ.....  
المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم.....  
ممثل من طرف.....  
والمصرف بصفة.....  
له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس، والذي يدعى في صلب النص "المرقى العقاري " من جهة،  
و:

## 2- صاحب حفظ الحق

.....اللقب  
.....الاسم  
.....شهادة ميلاد رقم  
.....بطاقة التعريف رقم  
.....الساكن بـ  
والذي يدعى في صلب النص "صاحب حفظ الحق" من جهة أخرى،  
واتفقا على الأحكام المذكورة أدناه.

### موضوع العقد

يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسييق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقم ..... مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

### أصل ملكية قطعة الأرض، حفظ الملك العقاري ومرجعيات رخص التجزئة والبناء

تحدد القطعة الأرضية التي بنيت عليها أو (ستبنى عليها) البناية أو جزء من البناية كما يأتي:

- عقد الملكية المعد باسم المرقي..... الحجم، ..... الفهرس، ..... الدفتر العقاري (عند الاقتضاء )  
.....
- رخصة التجزئة رقم.....: في..... والتصاميم الملحقة، المسلمة من طرف  
.....
- شهادة التهيئة رقم..... في..... المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي لـ  
.....
- رخصة البناء رقم ..... في..... التصاميم الملحقة بها المسلمة من  
طرف.....
- الوصف الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق،
- الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

### التعيين:

### الموقع:

تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق:

-ولاية.....:

-بلدية.....:

-المكان، الحي.....:

-رقم العمارة.....: .....

-الطابق .....: .....

-رقم جزء البناية .....: .....

هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ الجزء رقم..... من الكشف الوصفي للتقسيم، الذي ينشر لدى المحافظة العقارية لـ

.....

#### العناصر المكونة بصفة خصوصية:

إعطاء وصف دقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق، من حيث العناصر الخاصة والمساحات:

-المساحة الصافية خارج الأشغال.....

-المساحة القابلة للسكن أو المفيدة.....

-المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية:

\*الغرفة 1 : ..... م <sup>2</sup> قابلة للسكن

\*الغرفة 2 : ..... م <sup>2</sup> قابلة للسكن

\*قاعة الجلوس : ..... م <sup>2</sup> قابلة للسكن

\*الحمام : ..... م <sup>2</sup> قابلة للسكن

\*المرحاض : ..... م <sup>2</sup> قابلة للسكن

\*الأروقة والبهو : ..... م <sup>2</sup> قابلة للسكن

\*الأسطح والشرفات : ..... م <sup>2</sup> قابلة للسكن.

#### في الملكية المشتركة:

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

.....

التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة

.....

تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانونا بالبناية المحفوظة..... الحصص النسبية..... في الملكية المشتركة.

#### السعر التقديري للبيع:

إن السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق يقدر ب: (بالأرقام وبالأحرف) ..... دينار جزائري،  
باحتراب كل الرسوم.

هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البناية أو جزء من البناية التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا، وفقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.

يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق يقدر بـ ..... دج (بالأرقام وبالأحرف) والذي لا يتعدى 20% حسب الأمر بالدفع المعد من طرف المرقي العقاري في..... والوصل رقم ..... لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

#### الأجل التقديري للتسليم

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين 31 و33 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى ..... وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

#### نقل الملكية وإعداد عقد البيع

يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا، بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي، أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع.  
يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق.

#### شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

لا يمكن فسخ عقد حفظ الحق إلا في إطار أحكام المادة 32 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وهذا:  
- يطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر،  
- يطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع،

- يطلب من المرقي العقاري، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وبعد توجيه إعدارين (2) له يبلغان عن طريق محضر قضائي، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما.

## الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد حفظ الحق على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

تتمثل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري المتضمن الملك المباع في تلك الالتزامات المحددة في المواد 60 و 61 و 62 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويلتزم بتسليم نظام الملكية المشتركة لصاحب حفظ الحق وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به. يجب تحديد القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات المتعلقة به إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

### الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة والمذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

### التسجيل

يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل، طبقاً لأحكام قانون الطابع والتسجيل، وهو معفى من التزام الإشهار العقاري.

### إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

حرر بـ ..... في.....

صاحب حفظ الحق

المرقى العقاري

الموثق

مرسوم تنفيذي رقم 14 - 99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. (صادر في ج.ر رقم 14 المؤرخ في

(2014\03\16)

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 85 - 3 و125 (الفقرة 2) منه،
- والمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، لاسيما المواد 743 إلى 772 منه،
- والمقتضى الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،
- والمقتضى القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لاسيما المواد 38 و60 و61 و62 منه،
- والمقتضى القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،
- والمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،
- والمقتضى المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،
- والمقتضى المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم،
- والمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،
- والمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 - 189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي:

المادة الأولى: تطبيقاً لأحكام المادتين 38 و61 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

**المادة 2:** يرفق نموذج نظام الملكية المشتركة بملحق هذا المرسوم.

**المادة 3:** طبقاً لأحكام المادتين 60 و 61 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانوناً، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية.

**المادة 4:** يتعين على المرقى العقاري أن يوضح أنه خصص وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء.

**المادة 5:** يتعين على المرقى العقاري، زيادة على ذلك، إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

**المادة 6:** يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقاً لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.

**المادة 7:** تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لاسيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم.

**المادة 8:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014.

عبد المالك سلال

الملحق

نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية

في سنة.....

بتاريخ.....

أمام الأستاذ.....، موثق ب.....

بناء على طلب المرقي العقاري أو (المتصرف) المعين أو المنتخب..... الواقع مقره ب.....  
(التحديد الدقيق للمرقي العقاري - شخص طبيعي أو معنوي - أو للمتصرف: )

يهدف نظام الملكية المشتركة للبنىات الجماعية الواقعة ب..... (المكان، البلدية، الدائرة، الولاية) إلى تحديد، طبقاً لأحكام المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، قواعد تسيير وإدارة البنىات الجماعية قصد توضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية.

يتعين على المرقي العقاري أن يوضح أنه خصص وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء.

ويتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك، إعداد ووضع الوسائل والأجهزة الضرورية لتسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من الملك المعني والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

نظام الملكية المشتركة هذا إلزامي بالنسبة لجميع المالكين، مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم احترام نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة تعتبر ضرورية حتى يصبح إجبارياً بالنسبة لهم.

لهذا، يهدف نظام الملكية المشتركة إلى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنىات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

يتضمن نظام الملكية المشتركة ما بين:

- 1 - تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنىات ومآلها،
- 2 - قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنىات.

#### الوثائق المرجعية لنظام الملكية المشتركة:

يرجع الأطراف في حدود نطاق التزاماتهم إلى جانب النصوص المبينة أعلاه، إلى الوثائق الآتية، التي كانت موضوع إيداع بصفة مسبقة حسب الأولوية، لدى الموثق الممضي أسفله بتاريخ.....

-عقد ملكية الوعاء العقاري..... مسجل ب..... حجم..... مشهر بالمحافظة العقارية  
ب..... حجم..... الفهرس.....

-رخصة البناء رقم..... المؤرخة في..... والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف.....

-الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبناية أو بمجموعة البنايات معدة بتاريخ..... من طرف الخبير..... الواقع مقره ب..... يلحق بها:

-مختلف تصاميم البناء لاسيما تصاميم الأساسات، الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البنايات والشبكات المختلفة،

-يجب أن تحدد وثائق الرسومات، بشكل مميز، بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة، الأجزاء الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول، وكذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة من الصنف الثالث في هذا النظام.

الجزء الأول

الباب الأول

تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها.

### 1-1 تعيين البناية أو مجموعة البنايات

تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية، بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم، مجموعة الملكية والحصّة،

-تحديد البناية (القوام، الرقم، الشارع، التسمية).....

-تسمية مجموعة البنايات التي ينتمي إليها، عند الاقتضاء.....

-تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية : بنيت البناية أو مجموعة البنايات موضوع هذا النظام في القطعة الأرضية الواقعة ب.....

(تحديد حسب قواعد الشهر العقاري). ويقابله:

-من الشمال.....:

-من الجنوب.....:

-من الشرق.....:

-من الغرب.....:

-أصل ملكية العقار.....:

-المساحة.....:

### 1-2 مآل البناية أو مجموعة البنايات.

يحدد مآل البناية أو مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها.

### المآل الرئيسي للبناءة أو لمجموعة البناءة:

إن البناءة أو مجموعة البناءة المنشأة والمهياة على أرض تبلغ مساحتها.....مترا مربعا والمعينة أعلاه والمسماة كما ذكر أعلاه، ب، .....معدة للاستعمال..... (تحديد استعمال البناءة: سكني، مختلط سكني وتجاري، أو مختلط سكني ومهني أو للاستعمال التجاري أو للاستعمال المكتبي حسب الحالة).

### 1-3 الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناءة أو بمجموعة البناءة:

البناءة أو مجموعة البناءة المعدة للاستعمال..... مشيدة ومهياة على أرض مساحتها..... متر مربع المبينة أعلاه، مسماة كما هو مبين أعلاه..... تضم:

1- هيكل المبنى السكني يقوم على..... (الوصف التقني)، عدد الطوابق ومشمات الأرض.

- وصف الواجهة.....

- اسم البناءة..... (حسب مخطط الكتلة)

- الدخول إلى البناءة.....

- السقف.....

2- محطة الضغط الزائد.

3- محول سونلغاز.

4- مساحات الوقوف.

5- طرق المواصلات.

6- شبكة المجاري.

### وصف كل بناءة أو مجموعة البناءة:

- مثال 1 - : البناءة (أ) أو (1) (التحديد يتم بالمقارنة مع مجموعة المباني، عند الاقتضاء). هذه البناءة المنشأة من طابق أرضي ومن ..... طابق، تتضمن:

- في الطابق الأرضي:

- في الطابق الأول:

- في الطابق الثاني:

- إلخ.....

تقسم البناءة أو المجموع العقاري (حسب الحالة) موضوع هذا النظام إلى حصص.

كل قسم يشتمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصص مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة.

وتحدد الحصة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد.

تتناسب حصة الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الأقسام المعنية.

يعبر عن هذه الحصة بعشرة أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة للصف الأول وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصفين الثاني والثالث.

مجموعة البنائيات المبنية حالياً مقسمة إلى ..... أقسام منها.

..... أقسام للشقق،

..... أقسام للمحلات التجارية،

..... أقسام للمحلات المهنية والخدمات،

ترقم الأجزاء الموجودة في هيكل البناية ..... من ..... إلى .....

يبين تشكيل الأجزاء في جدول التقسيم أدناه:

رقم الحص ص	تقسيم الأجزاء المشتركة		
	الأجزاء الخاصة	الأجزاء المشتركة في كل الهيكل الجماعية الصف الثاني	الأجزاء المشتركة في كل الهيكل الجماعية الصف الثالث
	موقع ووصف كل حصة	الأجزاء المشتركة العامة (الصف الأول لعشرات أجزاء من الألف 10 / 10.000)	
	البنائيات أ -الطابق الأرضي -الطابق الأول		

## الباب الثاني

قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنائيات

### 2-1 تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وتكوينها

#### 2-1-1 تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

تتضمن الأجزاء الخاصة: بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط

وجود الأشياء المذكورة أدناه، لاسيما:

-البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التليبيسات بصورة عامة،

-سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها،

-الحواجز الداخلية وأبوابها،

-أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها،

-الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة،

-الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات،

-الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها،

-التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض،

-تجهيزات المطابخ وأحواضها،

-التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص،

-الخزانات الحائطية وحافظات الثياب،

-كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق،

-وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير .

**الأجزاء المشتركة الفاصلة:** يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين، الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.

**2-1-2تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها:**

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها.

تتقسم الأجزاء المشتركة، حسب الحالة إلى ثلاثة (3) أصناف:

#### الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:  
- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما، القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة،

- الباحات وطرق المرور،

- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية،

- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها،

- وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات،

- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

#### الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفصاح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة،

- جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة،

- المداخل ومجاري التهوية ورووس المداخل والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ،

-القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها،

-قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)،

-سرايب هذه القنوات المبنية،

-التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير،

-جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة،

-وأخيراً، جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

### الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصراً، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات.

### 2-2-2- حقوق وواجبات المشتركين في الملكية:

#### 2-2-1 أحكام عامة:

يجب على المشتركين في الملكية أن يحترموا الارتفاقات التي تنقل أو يمكن أن تنقل المحل أو البناية أو المجموع العقاري سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات، الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوصفية للتقسيم.

يكون كل شريك في الملك مسؤولاً حيال الشركاء الآخرين، عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات. لا يمكن لأي تسامح ولو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

### 2-2-2- استعمال الأجزاء الخاصة:

يجق لكل شريك في الملكية أن يستعمل، كما يبدو له، الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها، بشرط أن لا يمس بحقوق

الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر وذلك مع التحفظات الآتية:

- **1 التعديلات :** يمكنه أن يعدل، كما يبدو له، تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها. غير أنه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة، ويجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية. وسيكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات انسياخ أو تدهور في البناية.

ويجب ألا ينجز عن هذه التعديلات مطلقاً أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم.

- **2 الدكاكين والمتاجر :** لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تتطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها، لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح، أن تضايق سكان البناية مما قد يقتضي تحقيقاً لمعرفة المنافع والأضرار.

ولا يمكن في أي حال من الأحوال، استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن.

- **3 الضجيج :** يجب على الشركاء في الملك أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرته أو زوارهم أو أناس في خدمتهم.

وبالتالي لا يمكنهم إحداث أو السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي وأي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها من أي نوع كان والذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.

لا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية والمتلفزة.

ويمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان، حتى لو كان ذلك داخل الشقق ويسبب إخلالاً لراحة السكان ويعرض أصحابه، عند الاقتضاء، لمتابعات قضائية.

يسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية، من ذلك على وجه الخصوص، مسجلات الصوت والراديو والتلفزيون والآلات الموسيقى وذلك شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والأمن.

- **4 الحيوانات :** (يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة)

- **5 استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات :** لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به ولا يجوز نفث الزرابي أو هزها، إلا طبقاً لأنظمة الأمن الحضري.

ولا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه. ويجب وضع المزهريات وأصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساخ الواجهة وإزعاج المارة أو الجيران.

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت.

- **6 اللوحات الاستدلالية اللافتات** : يمكن لكل شريك في الملك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته. غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطبلة من أي نوع كان.

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة والقيام بالإشهار الذي يروونه مفيدا وذلك طبقا للتنظيم المعمول به.

- **17 الانسجام والصيانة** : يجب صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدريزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبابيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة.

غير أنه، قصد احترام مظهر البناية وانسجامها، فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاءات أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن، والتي سيأتي ذكرها لاحقا.

- **8 صيانة شبكات المياه والصنابير** : حرصا على تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات، يجب صيانة الصنابير وطرادات ماء المراحيض وإبقائها في حالة جيدة وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم.

تقع مصاريف إصلاح الخسائر الناجمة عن التسرب على عاتق الشاغل المسؤول عن هذا التسرب.

- **9 التسخين وتنظيف المداخن** : يجب القيام

بتنقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التنظيمات المعمول بها.

ويمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البتية أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تسخّم أو تتلف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات.

لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له ولا كمنافذ للتهوية.

- **10 الارتفاعات** : يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها.

ويجب عليهم، عند الحاجة، السماح بمرور المماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.

ويجب أن يرتبوا مكانا بارزا، بأنفسهم أو بمبادرة من شاغلي المحلات وعلى نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرايبي، اللوحات الفنية، الأثاث، وغير ذلك من الأشياء مختومة كانت أو غير مختومة).

- **11 المسؤولية** : كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله، أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا.

كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين.

ويلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة.

## 2-3 استعمال الأجزاء المشتركة:

يمكن كل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يمكن أي شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف، أو يترك فيها أشياء، مهما كانت.

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.

## الجزء الثاني

### إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات

#### الباب الأول

#### مجموعة الشركاء في الملك

#### التشكيل - الهدف - الصفة

تتشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها.

تتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، تستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد.

تتولى مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد كل التدابير الضرورية.

وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها.

وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك.

## الباب الثاني

### الجمعية العامة

#### اجتماع الجمعية العامة

تتعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة (3) الموالية لانتهاؤ السنة. ويمكن استدعاؤها كلما كان ذلك ضروريا.

تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية.

تعين الجمعية، خلال أول اجتماع لها، منصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية.

يمكن المرقى العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين منصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة هذا.

#### الاستدعاء

يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنايات وبمبادرة منه. كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك و/أو الشاغلون له، ذلك.

يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال. يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء. وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة، يبلغ الاستدعاء قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.

وإذا لم يبلغ المتصرف بعملية انتقال ما، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور أعلاه.

وفي حالة الشبوع بين عدة أشخاص، يجب على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم. وإذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشبوع وتعيين مندوب توجه إليه الاستدعاءات، تعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.

## جدول الأعمال

يحدد المتصرف جدول الأعمال. غير أنه يمكن كل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ الاجتماع، جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال، مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية، محل تبليغ للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

لا تبلغ مع جدول الأعمال في نفس الوقت:

1- إيرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات،

2- الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة،

3- الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لإنجاز الأشغال.

## سير الجمعية العامة

لا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي (2 / 3) أعضائها على الأقل.

إذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية (8) الموالية وتصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

لا تصح مداوات الجمعية العامة قانوناً، إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها.

تعين الجمعية العامة رئيساً للجلسة وذلك في بدء كل اجتماع عن طريق التصويت برفع الأيدي. وفي حالة عدم تقدم مرشح لذلك، يتولى تلقائياً رئاستها المالك أو الشاغل الأكبر سناً.

يوقع على ورقة الحضور أعضاء الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة، ويُدْرَج في تلك الورقة اسم ومنزل كل شريك في

الملك و/أو الشاغل له وعند الاقتضاء، اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم.

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، ولا يجوز في أي حالة للمتصرف وزوجه، ولو كانا من الشركاء في الملك، أن يتأسسا الجمعية العامة.

يتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه بمعية الرئيس، ويسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، ويشتمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع، وعدد أصوات الحاضرين أو ممثليهم، وجدول الأعمال والنص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وأسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار، والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت. ويبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع.

يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها.

ولكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول، وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا.

يمكن الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه. والعاجزون يتم تعويضهم بممثليهم القانونيين.

وفي حالة شيوع الحصة، وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين، يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف.

لا يمكن الوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت.

#### شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة

تتخذ قرارات الجمعية العامة عن طريق الاقتراع، ويسند تنفيذها إلى متصرف البناءة الذي عينته والموضوع مباشرة تحت مراقبتها.

لا يمكن أن تفرض الجمعية العامة، مهما كانت أغلبية أصواتها، على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به، كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، ولا كليات الانتفاع بهذه الأجزاء.

تتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بم يأتي:

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة،

وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة،

-الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق بالضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناءة وفقا لما هي معدة له،

-كيفية إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية،  
-تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء.

تم المصادقة بأغلبية ثلثي (2 / 3) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية:  
-تعيين متصرف أو عزله،

-جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناءة،  
-توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها.

لا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي:  
-الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية،

-تشديد بنائيات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص،

-إعلاء البناءة أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناءة موجودة، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يتم إيداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.

تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم. يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.

### الباب الثالث

#### المتصرف

#### التعيين - العزل

يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه هذه الجمعية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام، لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد. يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناءة أو مجموع البنائيات أو من غيرهم.

يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط، ولاسيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه، بقرار من الجمعية العامة التي لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمصرف آخر.

في حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية تلقائياً بتعيين متصرف للبناية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك.

يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين. ويجب أن يكون هذا التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 % من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموعة البنائيات.

### دور المتصرف

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، وهو مكلف بتطبيق أحكام هذا النظام وبالعامل على احترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.

ويجب عليه، فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولاسيما الأشغال التي تقرها الجمعية المذكورة. وفي حالة العوائق غير المتوقعة، يجب عليه استدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة.

يكلف المتصرف بإدارة البناية، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.

يحرص المتصرف على الهدوء في البناية، ويعد التنظيم الداخلي ويعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه.

ويدير الأجزاء المشتركة من البناية، ويضمن صيانتها الضرورية، ويسهر على نظافة البناية وأمنها.

كما يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم، ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، والجمعية العامة وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.

يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية، وخاصة ما يأتي:

- جميع الاتفاقيات، والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبناية وجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له،
- دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل،
- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي،
- القائمة التي يتولى إعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.

يتولى المتصرف تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة، وهو مكلف بتنفيذها.

وبهذه الصفة، يطالب بما يأتي:

- دفع جميع الشاغلين للمحلات، الفعليين وغير الفعليين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء،

- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة، وعمليات الإغلاء أو إعادة البناء.

يقوم المتصرف، في حالة الاستعجال، باستدعاء جمعية عامة فوراً لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً.

كما يعمل على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة.

يمثل المتصرف الجمعية إزاء الغير وجميع الإدارات.

ويمثلها أمام القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له. ويمكنه أن يتصرف، على الخصوص، بمعية أو دون أحد الشركاء في الملك أو عدد من هؤلاء الشاغلين، قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية.

يكلف المتصرف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويمكنه أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتدرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري.

يمكن المتصرف، في حالة بيع قسم من الأقسام، أن يقوم بتحصيل الأموال، وأن يعترض على عملية البيع خلال ثمانية (8) أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال. ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة.

يقدم المتصرف باعتباره وكيلاً تقريراً عن تسييره، ولاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسييقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.

يقدم الحساب سنوياً عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها، وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر عقب إقفال السنة المالية.

## الباب الرابع واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة

### واجبات المرقي العقاري

يلتزم المرقي البائع، طبقاً لأحكام المادة 62 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبناءات المباعة لمدة سنتين (2) بعد بيع القسم الأخير المكون للبناءة أو للمجموع العقاري.

يلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبناءة أو مجموع البناءات.

يحل المرقي البائع أو الشخص المعين من طرفه، خلال فترة التسيير الانتقالي، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة.

ويلتزم كل واحد منهما، حسب الحالة، بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناءة إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانوناً، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم.

### نقل الإدارة والتسيير الانتقالي

تنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه، بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعائهم مسبقاً إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة.

يبلغ المرقي العقاري بطلب موقع قانوناً من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك المعنيين، عن طريق رسالة موصى عليها.

يجوز المرقي البائع كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقاً للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناءة تبعاً لمحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

### الجزء الثالث

الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له

### الباب الأول

## أعباء الصنف الأول والصنف الثاني

### توزيع الأعباء

تتقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إلى صنفين (2):  
- 1 الأعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة.

يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعلين وغير الفعلين، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة.

- 2 الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى، للبناية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحدهم.

يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم.

### أعباء الصنف الأول

تشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي:

1- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية، وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك،

2- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة، وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه،

3- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها،

4- مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه،

5- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك،

6- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي ينسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير،

7- وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.

## أعباء الصنف الثاني

يشمل هذا الصنف من الأعباء ما يأتي:

نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخل وقنوات الماء والغاز والكهرباء (باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل)،

وأبواب المواسر، وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ القاذورات (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) وبوابات الدخول والابهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها،

1- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه،

2- نفقات تلييس الواجهات. ا في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة،

3- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية،

4- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء،

5- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة،

6- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية، باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية،

7- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها،

8- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري،

10- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.

11- المصاعد وتضم:

- نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها،

- استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

يتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس

كشف تقديري.

## تمويل الأعباء

تمول الأعباء من خلال:

- 1- ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية،
- 2- وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (1 / 3) المصروف المزمع إنفاقه، وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف.

يطالب بدفع المبالغ المحددة أعلاه، في الأجل التي تقرها الجمعية العامة.

## دفع الأعباء

تتم مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال، إما في إطار ميزانية سنوية، أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك.

يستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال، أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع من تعويض.

يوزع هذا التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملك، حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة.

يتم استحداث، قصد القيام بالأشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك.

يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 % من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية العامة.

يتعين على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه، في الأجل التي تحددها الجمعية العامة وأن يودعه في صندوقه.

يمكن المتصرف أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الإجباري، في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك ، لجزء من النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الأول من الأعباء أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء.

يجب على المتصرف في حالة عدم دفع أجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين (2) مصحوبين بإشعار باستلام

ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد، ولكن بدون جدوى، أن يلتزم ضد الشاغل المخل بالتزاماته، إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية، وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين، وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليمياً التي تتبعها البناية.

ينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب.

إذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهناً قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه.

إذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال ثلاثة (3) أشهر، سيعمد إلى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء.

يمكن المتصرف زيادة على هذا الإجراء، أن يلجأ إلى الحجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه هذا الأخير على مبالغ الإيجار إذا أجر محله.

ولا يعفي غياب شريك في الملك أو بقاء شفته غير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الأعباء.

## الباب الثاني

### انتقال الملكية والإلزامية نظام الملكية المشتركة

#### انتقال الملكية باللجان أو بعوض

يبقى الشريك في الملك السابق في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر ملزماً بإزاء الجمعية، بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً وواجبة الأداء من تاريخ انتقال الملكية سواء كان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أو بالدفع النهائي.

في حالة انتقال الملكية بالمجان، يلتزم المستفيد من انتقال الملكية بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك في الملك السابق.

وفي حالة انتقال الملكية بعوض، يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصة بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يمر على تسليمها شهر، تثبت أنه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك. ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار باستلام بمبادرة من المقتني، ويمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر (15) يوماً ابتداء من تاريخ إعلان الانتقال لدفع الأموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق.

#### الإلزامية نظام الملكية المشتركة

في حالة نقل الملكية، فإن الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد.

يحرر المالك من التزاماته المدرجة في هذا النظام، في حالة التنازل عن عقاره، وتقع هذه الالتزامات تلقائياً على عاتق المقتني الذي يراعي نظام الملكية المشتركة بصفته شريكاً في الملك للأجزاء المشتركة.

## الجزء الرابع

### أحكام مختلفة

## الباب الأول

### البيع والإيجار

## البيع

يتصرف كل شريك في الملك بكل حرية في المحل الذي يمتلكه وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به، وهذا مع مراعاة التحفظات المذكورة أدناه.

لا ينفصل الحق في ملكية الأجزاء الشائعة واستعمالها عن نفس هذه الحقوق على الأجزاء المشتركة عن طريق التنازل أو غير ذلك.

يترتب عن بيع محل ما، بالضرورة وكنتيجة لذلك، بيع جزء من الحقوق الواقعة على الأشياء المشتركة.

بمعزل عن الإعلان بالانتقال المنصوص عليه أعلاه، والذي يجب أن يسلم للمتصرف قصد السماح له بضمان تحصيل الديون المحتملة المستحقة من طرف المالك القديم للملكية المشتركة، لا يمكن أن يكون أي تنازل إلزامياً على جماعة الشركاء في الملك، إلا بعد تسليم نسخة من العقد للمتصرف.

## الإيجار

يجب على المالكين الذين يؤجرون محلهم أن يعلموا مستأجريهم بمضمون هذا النظام وبالإلزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه.

يجب أن ترسل نسخة من عقد الإيجار الموقع من الطرفين إلى المتصرف في الملكية المشتركة، خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ توقيعه.

يبقى كل مالك لا يشغل محله بنفسه، مسؤولاً عن تنفيذ هذا النظام من طرف شاغلي ذلك المحل، ويكون على وجه الخصوص مسؤولاً اتجاه الملكية المشتركة عن الأضرار المترتبة عن فعل أو خطأ يقترفه مستأجره. ويكون مدنياً بالحصة المتعلقة بشقته في الأعباء المحددة في هذا النظام ويشترك بالتضامن في المسؤولية عن الأعباء المترتبة عن الشاغل

المستأجر .

## الباب الثاني

### التأمينات

#### تأمين العقار أو مجموعة العقارات

تؤمن كل العمارات الجماعية والأجزاء المشتركة العامة التابعة للمجمع العقاري من الأضرار المباشرة ضد الحريق، والصواعق والانفجار والخسائر الناجمة عن المياه ومن أي أضرار أخرى، طبقاً لأحكام الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المنشأ لقانون التأمينات، المعدل والمتمم.

#### التأمينات الشخصية

يجب على كل مالك تغطية مسؤوليته المدنية التي تترتب عن الأضرار المسببة للجيران من جراء الحريق، أو انفجار الغاز، أو الكهرباء، أو تحطيم الزجاج، وكذا الفيضانات وغيرها من الأخطار التي قد تحصل في محله أو شقته طبقاً لأحكام الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المنشأ لقانون التأمينات، المعدل والمتمم.

## الباب الثالث

### النزاعات

#### النزاعات

يدخل النزاع المتعلق بالقانون الأساسي للملكية المشتركة والمحدد بموجب هذا النظام في اختصاص محكمة الجهة القضائية لمكان البناية.

يعلم المتصرف كل شريك في الملك بجميع النزاعات المرفوعة أمام الجهة القضائية المذكورة أعلاه والمتعلقة بتسيير الجمعية أو تكون هذه الأخيرة طرفاً فيها.

تتقدم الدعاوى الشخصية الناشئة عن تطبيق القانون الأساسي للملكية المشتركة المحدد في هذا النظام بين الشاغلين أو الشاغل والمتصرف بانقضاء مدة عشر (10) سنوات.

#### إشهار نظام الملكية المشتركة

تصبح أحكام نظام الملكية المشتركة ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية الواقعة

بمكان تواجد الملك أو الأملاك. يجب على المرقي العقاري، أن يلتزم بشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية.

### شكليات التسجيل

سجل نظام الملكية في ..... بتاريخ ..... لدى ..... تحت رقم.....

### إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

مرسوم تنفيذي رقم 14 - 180 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يعدل ويتم 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. (ص 5) صادر في ج.ر. (رقم 37 المؤرخ في 2014\06\19)

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،
- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، لا سيما المادة 131 منه،
- وبمقتضى القانون رقم 11 - 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 14 - 145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14 - 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،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13 - 386 المؤرخ في 15 محرم عام 1435 الموافق 19 نوفمبر سنة 2013 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي:

**المادة الأولى:** يعدل ويتم هذا المرسوم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، طبقاً لأحكام المواد 54 و 55 و 56 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

**المادة 2:** تعدل وتتم أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، كما يأتي:

**"المادة 3 :** يهدف الصندوق إلى:

- استحداث الضمانات، عند الاكتتاب، التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها، ولا سيما منها تلك المتعلقة بما يأتي:
- \* تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود البيع على التصاميم،

إتمام الأشغال، \*

\* التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية، حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية.

- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزام مرقى عقاري - آخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة،

- تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، -

- ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق، -

- القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة. شروعه، -

- استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه، -

- إنجاز كل دراسة ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية -

يمكن أن يكلف الصندوق، على أساس دفتر الشروط المصادق عليه، بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية، بأنشطة إضافية، طبقا لأحكام المادة 56 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه

وزيادة على التعويضات المالية التي تمنحها الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية الموكلة للصندوق وكذا النشاطات والواجبات الإضافية المنصوص عليها في الفقرة السابقة، يحدد دفتر الشروط هذا، كيفيات متابعة الحسابات التي تسجل تسبيقات أصحاب حفظ الحق الذين وقعوا على عقد حفظ الحق وفق أحكام المادة 27 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ "في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه

**المادة 3:** تعدل وتتم أحكام المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، كما يأتي:

**المادة 4 :** يجب على كل مرقى عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين أن ينتسب إلى الصندوق ويخول الانتساب إلى الصندوق للمرقى صفة المتعاون

ويؤدي عدم التوقيع على النظام الداخلي أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإلزامية الأخرى المستحقة إلى وقف انتساب "المرقى وطرده من الجمعية العامة للصندوق ومن هيئاته القانونية الأساسية

**المادة 4:** تعدل أحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، كما يأتي:

**المادة 6 :** تحدد شروط الانتساب ومنح الضمانات المستحقة من المرقين ومبالغها وكذا تسيير الحسابات التي تسجل " تسيقات أصحاب حفظ الحق وكيفيات ذلك، بموجب النظام الداخلي للصندوق الموافق عليه بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن

**المادة 5:** تعدل وتنتم أحكام المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، كما يأتي:

"المادة 21 : لا يجوز أن يجتمع في لجنة الضمان قصد دراسة طلب الضمان:  
أولياء وأقارب المرقين العقاريين حتى الدرجة الرابعة دون استثناء، بالنسبة للعمليات التي تم إدراجها في جدول الأعمال، -  
الأشخاص أو أزواج الأشخاص الذين يتقاضون من المرقين العقاريين أجرا أو راتبا مقابل أدائهم نشاطا معيناً، -  
المرقون العقاريون وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة أو أزواجهم وأصول وفروع وأعضاء -  
"مجلس الإدارة أعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة الذين يشتغلون في مؤسسات الترقية العقارية

**المادة 6:** تعدل أحكام المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، كما يأتي:

المادة 22 : يمكن كل مرق عقاري غير راض بقرار لجنة الضمان أن يودع من جديد طلبه لدى اللجنة نفسها، وإرفاقه " بكل المعلومات أو العناصر الإضافية التي من شأنها تغيير القرار الذي اتخذته اللجنة المذكورة

وفي حالة ما إذا أبتت اللجنة على قرارها الأول، فإنه يمكن المرقى العقاري إيداع طعن لدى لجنة الطعون المذكورة في المادة 22 مكرر أدناه.

**المادة 7:** تدرج في المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، مادة 22 مكرر، تحرر كما يأتي:

"المادة 22 مكرر : تنشأ لجنة طعون تتكون من الخمسة أعضاء (5) الآتي ذكرهم:

-ممثل الوزير المكلف بالسكن،

-رئيس مكتب الجمعية العامة للصندوق أو ممثله،

-رئيس مجلس إدارة الصندوق أو ممثله،

-رئيس مجلس أخلاقيات الصندوق أو ممثله،

-المدير العام للصندوق أو ممثله.

يرأس لجنة الطعون ممثل الوزير المكلف بالسكن

"تتخذ قرارات لجنة الطعون بالأغلبية البسيطة. وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا

**المادة 8:** تعدل وتنتم أحكام المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3

نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، كما يأتي:

"المادة 23 : تتكون الجمعية العامة المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه من كل المرقين العقاريين المنتسبين وفق مفهوم

المادة 4 أعلاه. وتنتخب من بين أعضائها:

-مكتب الجمعية العامة،

-مجلس الأخلاقيات،

-مجلس التأديب،

-الممثلين في المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري.

وتعد نظامها الداخلي الذي يجب أن يتطابق مع النظام الداخلي للصندوق المذكور في المادة 6 أعلاه، وتصادق عليه.

تجتمع الجمعية العامة مرة واحدة، على الأقل، في السنة في دورة عادية ويمكن أن تجتمع في دورة غير عادية، بناء على

اقتراح من رئيس المكتب أو ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.

تحدد القواعد التي تحكم العلاقات بين الجمعية العامة وأجهزة التسيير والإدارة بموجب النظام الداخلي للصندوق المذكور في

المادة 6 أعلاه."

**المادة 9:** تدرج في المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997

والمذكور أعلاه، مادة 24 مكرر، تحرر كما يأتي:

"المادة 24 مكرر : يتكون مكتب الجمعية العامة من خمسة (5) أعضاء:

-الرئيس،

-ثلاثة (3) نواب للرئيس،

-مقرر.

ينتخب أعضاء مكتب الجمعية العامة لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة. ولا يمكن أن ينتخبوا من جديد إلا

بعد مرور مدة تساوي عهدة انتخابية.

يشارك المدير العام للصندوق في أشغال مكتب الجمعية العامة بصوت استشاري.

تتخذ قرارات مكتب الجمعية العامة بالأغلبية البسيطة. وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحاً.

يجتمع مكتب الجمعية العامة في مقر الصندوق، بناء على استدعاء من رئيسته أربع (4) مرات على الأكثر في السنة،

قصد دراسة ما يأتي، قبل عرضه على الجمعية العامة:

-التقرير السنوي للصندوق،

-الترشحات لمحافظ الحسابات،

-نتائج أعمال مختلف الأجهزة المنبثقة عن الجمعية العامة، لا سيما مجلس الأخلاقيات ومجلس الانضباط،

-الترشحات لتجديد مجلس الإدارة.

تتولى مديرية الصندوق أمانة مكتب الجمعية العامة.

**المادة 10:** تدرج في المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه، مادة 24 مكرر، 2 تحرر كما يأتي:

المادة 24 مكرر 2 : مجلس الأخلاقيات جهاز دائم في الجمعية العامة"  
يتكون مجلس الأخلاقيات، الموضوع تحت سلطة مكتب الجمعية العامة، من ثمانية (8) أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة  
يفصل مجلس الأخلاقيات في الخلافات والنزاعات المحتملة التي تقع بين:  
-مديرية الصندوق والمنتسبين والذين لهم علاقة بالمهنة، باستثناء الجوانب المالية، التي ليست من اختصاصه،  
-المرقين العقاريين وزبائنهم وكذا المرقين العقاريين فيما بينهم.

يبيد مجلس الأخلاقيات رأيا في الترشيحات لمجلس الإدارة ومجلس الانضباط وكذا كل التدابير ذات الطابع الانضباطي،  
فيما يخص المنتسبين، قبل دراستها من مكتب الجمعية العامة.

يسهر مجلس الأخلاقيات، بكل الوسائل القانونية، على ضمان السمعة الحسنة للمهنة وازدهارها. وبهذه الصفة يقدم كل  
الآراء والاقتراحات والتدابير الرامية إلى الحفاظ على نزاهة المهنة وصورتها وتشجيع تطور الترقية العقارية وتحسين قواعد  
تسيير الصندوق وسيره.

تدوم عهدة أعضاء مجلس الأخلاقيات خمس (5) سنوات متتالية، ولا يمكن أن ينتخبوا من جديد إلا بعد مرور مدة تساوي  
عهدة انتخابية.

**المادة 11:** تلغى أحكام المواد 5 و7 و28 و29 و30 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام  
1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه

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

ححر بالجزائر في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014

عبد المالك سلال

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. (ص 8) (صادر في ج.ر رقم 37 المؤرخ في 2014\06\19)

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
  - وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (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، لا سيما 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 11 - 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 14 - 145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،
  - وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14 - 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 12 - 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 12 - 85 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 13 - 431 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:** تطبيقاً لأحكام المادتين 57 و 58 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور 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 المرقى 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 المرقى العقاري، في حدود ديون هؤلاء المقتنين،
- فيما يتعلق بحقوق المقتنين ومتابعتهم للمرقى المخل بالتزاماته قضائيا، بحسب المبالغ المدفوعة -

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

- إفلاس المرقى العقاري أو تصفيته قضائيا،
- و/أو سحب الاعتماد من المرقى العقاري -

**المادة 4:** يعتبر المرقى 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 وآجال الطعون، خلال الثماني والأربعين (48) ساعة التي تلي القرار.

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

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

ولا تخص هذه الالتزامية إلا البناءات التي تمت تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز والتي تم إنجاز أساساتها، على الأقل وتقتصر إلزامية الصندوق تجاه المقتنين، بالنسبة للبناءات التي لم يتم إنجاز أساساتها، على ضمان التعويض

**المادة 7:** يقصد بضمان التعويض، التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقى 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 البناءات أو أجزاء من البناءات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم، على حساب المرقى المخل بالتزاماته وبدلا 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 المرقى العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية،
- تكليف مرقى عقاري آخر بمواصلة الأشغال، -

العمل على استبدال المرقى المخل بالتزاماته بالمرقى الملتزم بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين،

- المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى المخل بالتزاماته، عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى 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 تخفض، زيادة على تغيير آجال التسليم، مراجعة سعر البيع الأولي، في حدود أعلى نسبة كما هي محددة في المادة 38 (الفقرة 3) من القانون رقم 11 - 04 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

مرسوم تنفيذي رقم 14 - 182 مؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. (ص 10) (صادر في ج.ر. رقم 37 المؤرخ في 19\06\2014)

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85 - 3 و 125 (الفقرة 2) منه،
- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93 - 01 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993، لا سيما المادة 131 منه،
- وبمقتضى القانون رقم 11 - 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 14 - 145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14 - 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 12 - 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المعدل،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12 - 85 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 والمتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري،
- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13 - 431 المؤرخ في 15 صفر عام 1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك 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 المادة 59 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي يدعى في صلب النص "الصندوق".

**المادة 2:** يخضع انتساب المرقى العقاري، المعتمد والمسجل مسبقا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى الصندوق، إلى إيداع ملف الانتساب الذي يحدد محتواه النظام الداخلي المنصوص عليه في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه.

**المادة 3:** يترتب على انتساب المرقى العقاري تسليم شهادة الانتساب من طرف الصندوق، التي تحمل وجوبا رقم اعتماده ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاري

**المادة 4:** يؤدي عدم انتساب المرقى في أجل أقصاه ستة (6) أشهر، بعد تاريخ حصوله على اعتماده، إلى الوقف المؤقت لاعتماده وذلك بموجب أحكام المادة 64 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

ويتحول هذا الوقف المؤقت إلى السحب النهائي في حالة عدم تسوية المرقى لوضعيته لدى صندوق الضمان في أجل إضافي مدته ثلاثة (3) أشهر.

**المادة 5:** يتعين على المرقى العقاري بعنوان انتسابه للصندوق، وزيادة على توقيعه على النظام الداخلي، تسديد الاشتراكات الآتية:

- حق الانضمام ويدفع مرة واحدة عند الانتساب،
- اشتراكات سنوية.

**المادة 6:** تحدد جداول حقوق الانضمام والاشتراكات السنوية بموجب النظام الداخلي وتأخذ بعين الاعتبار، على الخصوص حجم الأعمال وعند الاقتضاء، رأسمال المرقى العقاري. وتتم مراجعتها حسب الأشكال نفسها.

**المادة 7:** يجب أن تسدد الاشتراكات السنوية خلال الفصل الأول من السنة المالية المعنية.

**المادة 8:** يؤدي عدم دفع المرقى للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق بعد إعدارين (2) يرسلان إليه كل خمسة عشر (15) يوما ولم يتم الرد عليهما، بموجب أحكام المادة 64 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، إلى:

- الوقف المؤقت لاعتماده،
  - تحويل الوقف المؤقت لاعتماده إلى سحب نهائي
- في حالة عدم تسوية وضعيته في أجل إضافي مدته ثلاثة (3) أشهر.

**المادة 9:** طبقا لأحكام المادة 54 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، وزيادة على الاشتراكات المستحقة بعنوان انتسابه إلى الصندوق، يتعين على المرقى العقاري تسديد الدفعات الإجبارية الأخرى بعنوان اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان:

- تسديد الدفعات التي قام بها المقتنون في شكل تسيقات،

-إتمام إنجاز الأشغال،  
-التغطية الأوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

**المادة 10:** تحدد جداول مبالغ الضمانات الممنوحة في النظام الداخلي للصندوق وتتم مراجعتها حسب الأشكال نفسها.

**المادة 11:** يجب أن يدفع المرقي العقاري عقد الضمان على الأكثر، في اليوم الذي يبدأ فيه سريان هذا العقد.

**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

مرسوم تنفيذي رقم 16 - 323 مؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1438 الموافق 13 ديسمبر سنة 2016، يحدد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كفاءات تعيينهم. (ص 9) النصوص التطبيقية (صادر في ج.ر. رقم 73 المؤرخ في 15\12\2016)

إن الوزير الأول،

-بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

-وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 99 - 4 و 143 (الفقرة 2) منه،

-وبمقتضى الأمر رقم 66 - 155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

-وبمقتضى القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

-وبمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

-وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 15 - 125 المؤرخ في 25 رجب عام 1436 الموافق 14 مايو سنة 2015 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة، المعدل،

-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 08 - 04 المؤرخ في 11 محرم عام 1429 الموافق 19 يناير سنة 2008 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك المشتركة في المؤسسات والإدارات العمومية،

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09 - 241 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 الموافق 22 يوليو سنة 2009 والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتمين للأسلاك التقنية الخاصة بالإدارة المكلفة بالسكن والعمران،

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13 - 13 المؤرخ في 3 ربيع الأول عام 1434 الموافق 15 يناير سنة 2013 الذي يحدد قواعد تنظيم وتسيير المصالح الخارجية لوزارة السكن والعمران،

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13 - 151 المؤرخ في 4 جمادى الثانية عام 1434 الموافق 15 أبريل سنة 2013 والمتضمن تنظيم الإدارة المركزية في وزارة السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم،

يرسم ما يأتي:

**المادة الأولى:** تطبيقا لأحكام المادة 66 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد قائمة الأعوان التابعين لإدارة السكن والعمران المؤهلين لمعاينة مخالفات الأحكام المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، وكذا كفاءات تعيينهم.

**المادة 2:** يعين الأعوان المؤهلون لمعاينة مخالفات أحكام القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، من بين المستخدمين الممارسين بالإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن وال عمران ومصالحها الخارجية و/أو مستخدمى التأطير التابعين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ولاسيما منهم:

- المتصرفون الرئيسيون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية)،
- المتصرفون (الحقوق أو الاقتصاد أو المالية) الممارسون منذ أكثر من ثلاث (3) سنوات،
- رؤساء المهندسين المعماريين ورؤساء المهندسين (الهندسة المدنية والبناء)،
- المهندسون المعماريون الرئيسيون والمهندسون الرئيسيون (الهندسة المدنية والبناء)،
- المهندسون المعماريون ومهندسو الدولة (الهندسة المدنية والبناء) الممارسون منذ أكثر من ثلاث (3) سنوات،
- التقنيون السامون (ال عمران وإدارة الأشغال) الممارسون منذ أكثر من خمس (5) سنوات.

**المادة 3:** تحدد القائمة الاسمية للأعوان المذكورين في المادة 2 أعلاه، لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد، بعنوان الإدارة المركزية للوزارة المكلفة بالسكن وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، وبمعنوان المصالح الخارجية،، وجب قرار من الوالى المختص إقليميا. **النصوص التطبيقية**

**المادة 4:** يؤدي الأعوان المذكورون في المادة 2 أعلاه، للقيام بمهامهم، اليمين أمام الجهة القضائية المختصة إقليميا، حسب النص الآتي:

"أقسم بالله العلي العظيم أن أقوم بأعمال وظيفتي بأمانة وصدق وأحافظ على السر المهني وأراعي في كل الأحوال الواجبات المفروضة علي."

**المادة 5:** ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 13 ربيع الأول عام 1438 الموافق 13 ديسمبر سنة 2016.

عبد المالك سلال

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 22 محرم عام 1434 الموافق 6 ديسمبر المادة 2012 ، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري) (ص) (20 صادر في ج.ر رقم 2 المؤرخ في 13\01\2013 وزارة السكن والعمران)

إن وزير السكن والعمران،  
ووزير المالية،

-بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 326 - 12 المؤرخ في 17 شوال عام 1433 الموافق 4 سبتمبر سنة 2012 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

-وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 84 - 12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين،

يقرران ما يأتي:

**المادة الأولى:** تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84 - 12 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 والمذكور أعلاه، يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، باكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها. يرفق نموذج التصريح الشرفي المذكور أعلاه، بملحق هذا القرار.

**المادة 2:** يقصد بالموارد المالية، في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكلة من:

- الموارد الخاصة للمرقي العقاري،
- القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري،
- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم.

**المادة 3:** ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 22 محرم عام 1434 الموافق 6 ديسمبر سنة 2012.

وزير السكن والعمران

عبد المجيد تبون

وزير المالية

كريم جودي

## ملحقات ANNEXE

نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإجاز مشروع أو مشاريعه العقارية

**Modèle-type de déclaration sur l'honneur du postulant à l'agrément de promoteur immobilier d'avoir à mobiliser les ressources financières suffisantes pour la réalisation de son (ou ses) projet (s) immobilier (s)**

REPUBLIQUE ALGERIENNE  
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

الجمهورية الجزائرية  
الديمقراطية الشعبية  
وزارة السكن والعمران

**MINISTERE DE L'HABITAT  
ET DE L.URBANISME**

تصريح شرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإجاز مشروع أو مشاريعه العقارية

**DECLARATION SUR L.HONNEUR DU POSTULANT A L.AGREMENT  
DU PROMOTEUR IMMOBILIER D.AVOIR A MOBILISER LES RESSOURCES FINANCIERES  
SUFFISANTES POUR LA REALISATION DE SON (OU SES) PROJET (S) IMMOBILIER (S)**

Je soussigné (e) ..... أنا الممضي (ة) أسفله.....  
..... الاسم واللقب والمقر الاجتماعي:  
العنوان:

Nom, prénoms et raison sociale : رقم السجل التجاري (عند الاقتضاء)

Adresse : أصرح بشرفي أن أحترم التشريع والتنظيم المتعلق بنشاط الترقية  
العقارية وأن ألتزم / في أداء مهنتي بتوفير الموارد المالية الكافية  
N° du registre de commerce (le cas échéant) : لإجاز مشروع أو مشاريعي العقارية وذلك تحت طائلة  
العقوبات الجزائية والإدارية المنصوص عليها في التشريعات  
الخاصة بهذا الشأن

Déclare sur l'honneur respecter la législation  
et la réglementation relatives à la promotion

immobilière, m'engage dans l'exercice de ma profession à rendre disponibles les ressources financières nécessaires à la réalisation de mon (ou mes) projet (s) immobilier (s), et ce, sous peine des sanctions pénales et administratives prévues par les législations en la matière.

Fait à.....  
le.....

Lu et approuvé

Le promoteur immobilier

(Nom, prénoms, qualité et signature  
légalisée)

حرر بـ ..... في.....

قرئ وصدق عليه

المرقى العقارى

(اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه)