

مرسوم تنفيذي رقم 12-85

يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان 3-85 و 125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير

سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لاسيما المادة 47 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 149-2010 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 للقيود في السجل التجاري

وتأطيرها، المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 318-2000 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،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 84-2012 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20

فبراير سنة 2012 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك

الجدول الوطني للمرقيين العقاريين،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 04-2011 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. يعد 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

الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري

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

المادة 2 : يتعهد المرقي العقاري بممارسة نشاطه في ظل الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 11-04 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 اتجاه 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 اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية و المهنية.

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 والعمران المصادق عليها قانوناً.

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

المادة 12 : يتعين على المرقى العقاري الامتثال ووضع تحت تصرف المصالح المؤهلة ، كل وثيقة تفيدي مراقبة وتسيير المشروع العقاري على المستويين التقني والتجاري.

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

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

المادة 15 : يتعين على المرقى العقاري العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطقتي تقليص الحاجات إلى الطاقة

المادة 16 : يتعين على المرقى العقاري السهر على استعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبي المعايير المعمول بها.

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

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

المادة 19 : يتعهد المرقى 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 المرقى العقاري أن يوفر طوال مدة إنجاز مشاريعه وحتى الانتهاء منها، الوسائل المالية والتقنية المادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للإنجاز.

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

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

المادة 23 : يسهر المرقي العقاري على استعمال وسائل تكنولوجيايات 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 النص عليها في الفصل الثالث من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 و المذكور أعلاه.

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

المادة 29 : يتعين على المرقي العقاري بأن يعد ويسلم كل مقتنين 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 والدفوعات الإجبارية الأخرى بصفته مشتركاً في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

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

المادة 33 : يجب أن يقدم المرقى العقارى دفتر الشروط النموذجى هذا، بعد إمضائه كوثيقة من ملفه لطلب الاعتماد الممارسة المهنية.

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

حرر ب، فى.....

قرئ وصدق عليه، المرقى العقارى

(اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه)