

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 للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور لاسيما 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 2003-12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا،

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

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

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

- وبمقتضى القانون رقم 2008-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

- 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،

- وبمقتضى المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 312-2013 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 58-94 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 :** تطبيقاً لأحكام المواد 27 و28 و38 و43 من القانون رقم 04-2011 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 نموذجاً 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، بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة

وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه، -

عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما 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 البناية أو جزء من البناية 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، طبقاً للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.

**المادة 6 :** باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم احترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المرقى 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 مسبقاً وذلك طبقاً لأحكام المادة 38 من القانون رقم 04-2011 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

**المادة 8 :** تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 58-94 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.