

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 تكيفها 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.

-الإتمام 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 المركبي العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

الفرع الثاني

المبادئ العامة

المادة 4 : يرخّص للمركبين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية. لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المركبي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمركبين 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.

المادة 7 : تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون، كل العمليات المتعلقة بالبنائيات 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.

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

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 والحظائر 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.