

اتفاقية اكتتاب

لتملك سكن بصيغة السكن الترقوي العمومي

النصوص القانونية المرجعية :

- الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون المدني،
- الامر رقم 75-59 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، المتضمن القانون التجاري،
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية
- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 جويلية 2014 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.
- القرار المؤرخ في 12 أكتوبر 2014 المتعلق من نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي.
- القرار المؤرخ في 24 جانفي 2015 يحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي.
- القرار الوزاري المشترك مؤرخ في 11 سبتمبر 2016 يتضمن كيفيات حساب التنازل عن السكن الترقوي العمومي.

- هوية الأطراف المتعاقدة:

الموقعان أدناه :

المؤسسة الوطنية للترقية العقارية **EPE ENPI Spa** مؤسسة عمومية اقتصادية شركة ذات أسهم

الكائن مقرها الاجتماعي بـ طريق سيدي يحي سعيدي حمدين بئر مراد رايس الجزائر

والسيد(ة)

الاسم: اللقب:

تاريخ ومكان الميلاد:/...../..... بـ

ابن (ة): و:

العنوان الحالي:

العنوان الثاني:

البريد الالكتروني: الهاتف:

رقم الحساب البريدي او البنكي: (RIB) .

والمسمى بالمكتب، من جهة أخرى

تم الاتفاق على ما يلي:

- المادة الأولى: موضوع الاتفاقية

تتضمن هذه الاتفاقية تحديد شروط وكيفيات الاكتتاب من اجل اقتناء سكن بصيغة السكن الترقوي العمومي، فضلا عن المراحل والخطوات الواجب اتباعها من الطرفين لغاية ابرام عقد البيع النهائي بينهما وتسليم المسكن، كما تتضمن تحديد كيفيات تسديد الدفعات وآجالها والالتزامات الواجب احترامها وتنفيذها من طرف المكتب وما يترتب عن ذلك من آثار.

- المادة 02 : التزامات الطرفين

يلتزم المرقي العقاري بتخصيص الملك العقاري المقرر انجازه أو في طور الإنجاز، الذي سيتم وصفه فيما بعد أو لاحقاً لصالح المكتب المعين أعلاه، بغرض اقتناؤه عند إتمامه.
يتعهد المكتب بالمقابل بدفع التسبيقات وفق الكيفيات وضمن الآجال المبينة أدناه.
يتعهد المكتب باحترام وتنفيذ الالتزامات الواقعة على عاتقه بموجب هذه الاتفاقية وتحمل آثار الإخلال بها.

- المادة 03 : شروط الحصول على سكن ترقوي عمومي

لأجل الحصول على سكن ترقوي عمومي يجب أن تتوفر في المكتب الشروط التالية:

- ألا يكون مالكا أو سبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة ارض صالحة للبناء.
- ألا يكون قد استفاد هو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شراءه.
- أن يفوق دخل المكتب ست (6) مرات ويقل أو يساوي ثلاثون (30) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

في حالة رفض طلب المكتب يتعين عليه إيداع طعن مع تقديم عناصر إعلامية أو تبريرية جديدة في أجل أقصاه 15 يوما من تاريخ إبلاغه عن طريق رسالة موصى عليها.

- كما على اللجنة المختصة بذلك أن تقوم بمعالجة الطلب من جديد في اجل أقصاه 15 يوما

- المادة 04 : إجراءات الاكتتاب

يتعين على المكتب اتباع الإجراءات التالية واحترامها لضمان الاكتتاب للحصول على السكن ومواصلة مرحله

- يتم تقديم طلب شراء سكن ترقوي عمومي على المطبوع النموذجي (الاستمارة) للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية مرفقا بالوثائق المطلوبة.
 - تعالج طلبات شراء السكن الترقوي العمومي حسب الشروط والكيفيات المحددة قانونا من قبل لجنة مخصصة لذلك.
 - يتعين على المكتب الامتثال لنتائج المراقبة على مستوى البطاقة الوطنية للسكن.
- في حالة قبول الطلب ومواصلة مراحل الاكتتاب يجب على المكتب الالتزام بما يلي:
- أن يسدد القسطين الأول والثاني
 - الالتزام بتسديد الأقساط المستحقة ضمن آجالها
 - الالتزام بالتوقيع لدى الموثق المعين لهذا الغرض على عقد الوعد بالبيع والشراء المتعلق بالسكن
- موضوع الاتفاقية ضمن الآجال المحددة لذلك من طرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية

وهي 45 يوم

- في حالة التمويل البنكي لعملية الشراء الالتزام بالتوقيع لدى الموثق المعين لهذا الغرض على التعهد والالتزام بالرهن الرسمي من الدرجة الأولى ضمن الآجال المحددة لذلك من طرف المؤسسة.
- الالتزام بتسديد بمجرد استحقاقها مصاريف العقد بما فيها من تكاليف، حقوق، رسوم وأتعاب لازمة لإتمام الإجراءات التوثيقية والتوقيع لدى الموثق المتكفل بعملية البيع على عقد البيع النهائي وعقد الرهن الرسمي عند الاقتضاء ضمن الآجال التي تحددها المؤسسة.
- يتعهد المكتتب بعد استلام المفاتيح بعدم القيام بتغييرات على الواجهة الخارجية للمبنى وعدم القيام بأي أشغال من شأنها المساس بسلامة الشقة والعمارة واحترام بنود النظام وفقا لما ينص عليه القانون الداخلي لنظام الملكية المشتركة، مع احترام البنود المبينة في المادة 09

- المادة 05 : الثمن

يتم البيع حسب السعر المحدد.

- المادة 06 : كفيات وآجال التسديد

لا يمكن الاستفادة من الاكتتاب لاقتناء السكن المذكور أعلاه في حال عدم تسديد الثمن المحدد أدناه والذي يتم على مرحلتين :

- المرحلة الأولى: تسديد التسبيق

يلتزم المكتتب فور التوقيع على هذه الاتفاقية وتأكيد الاكتتاب بأن يسدد ضمن الآجال التي يحددها المرقى العقار تسبقا يقدر ب مبلغ: 1.500.000 دج مليون وخمس مائة ألف دينار جزائري، يسدد على شطرين على الأكثر حسب الأوامر بالدفع المعدة من طرف المرقى العقاري.

- الشطر الأول 500.000 دج

- الشطر الثاني 1.000.000 دج

يجب أن يتم تسديد الشطر الأول في مدة لا تتعدى أجل أقصاه ثلاثون (30) ابتداء من تاريخ تبليغه عن طريق الويب " Web " والرسائل القصيرة " SMS "، خلافا لذلك يلغى الاكتتاب.

يتم تسديد الشطر الثاني في مدة لا تتعدى أجل أقصاه ثلاثون (30) يوم ابتداء من تاريخ تبليغه عن طريق الويب " Web " والرسائل القصيرة " SMS ". ويمكن تجديد هذه المهلة مرة واحدة.

- المرحلة الثانية: تسديد الباقي من الثمن

يلتزم المكتتب بتسديد ما تبقى من سعر البيع كالتالي :

- إما عن طريق دفعة واحدة ب 95 %، نقدا أو عن طريق قرض بنكي.

- أو عن طريق تمويل مزدوج (بتمويل شخصي + قرض بنكي)

- أو عن طريق دفعات بطلب من المكتتب (مدتها تحدد في امر بالدفع)

طريقة الدفع:

يتم دفع الاقساط المستحقة عن طريق الايداع او التحويل، لصالح الحساب المصرفي المفتوح باسم المؤسسة الوطنية للترقية العقارية لدى البنك المحدد من طرف المرقي العقاري. يجب أن تودع وصولات الدفع الخاصة بمختلف الأقساط المذكورة أعلاه، خلال فترة اقصاها خمسة عشر (15) يوم اللاحقة لتاريخ تسديدها لدى مصالح المؤسسة الوطنية للترقية العقارية. "ENPI"

- المادة 07 : شروط فسخ الاتفاقية والآثار المترتبة عنه

يتم فسخ هذه الاتفاقية تلقائيا بقوة القانون طبقا للمادة 120 من القانون المدني في الحالات التالية :

- يتم إلغاء الاكتتاب تلقائيا إذا تبين انه أثناء عملية التسجيل أو الاكتتاب وقبل إمضاء العقد الموثق أن المكتتب أو زوجه يملك ملكية تامة أو سبق له أن تملك لعقار ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء أو سبق له أن استفاد من إعانة مالية من الدولة موجهة لاقتناء سكن أو بنائه أو إصلاحه . طبقا لأحكام المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 جويلية 2014 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي وفي ظل مذكرة منشور رقم 01 مؤرخة في 16 أكتوبر 2014 المعدلة والمتممة بمذكرة منشور رقم 01 مؤرخة في 06 افريل 2018 المتضمنة اقضاء بصفة استثنائية بعض فئات من المستفيدين من المراقبة الإيجابية على مستوى البطاقة الوطنية للسكن والقواعد المرجعية الأخرى .
- يتم إلغاء الاكتتاب تلقائيا في حالة عدم دفع المكتتب للقسطين الاول والثاني في آجالهما المحددة والمذكورة في الامر بالدفع الخاص بكل واحد منهما.
- يتم إلغاء الاكتتاب تلقائيا في حالة عدم دفع المكتتب مبالغ الشطر الثالث وبعد توجيه إذارين (02) متتاليين يبلغان له عن طريق محضر قضائي مدة كل واحد منهما شهر واحد.
- يتم إلغاء الاكتتاب تلقائيا بطلب كتابي صريح بذلك من المكتتب يؤشر عليه من طرف المؤسسة.
- في كل حالات الإلغاء يتم إرجاع المبالغ المودعة لدى المؤسسة، للمكتتب بعد خصم نسبة 05% من مبالغ الشطرين الاول و الثاني (1.500.000,00 دج) خلال مدة 60 يوم من تاريخ إيداع طلب الاسترداد المقدم من طرف المكتتب.

- المادة 08 : سريان الاتفاقية ونقل الملكية

يتم نقل ملكية العقار موضوع اتفاقية الحال قانونا للمكتتب بعد التوقيع على عقد البيع النهائي لدى الموثق، حيث

ينقضي أثر هذه الاتفاقية مباشرة بعد دخول عقد البيع حيز التنفيذ.

- **المادة 09 : بنود خاصة**

- في حالة وفاة المكتب قبل تحرير عقد الملكية، فان مواصلة إجراءات الاكتتاب أو أي إجراء إداري متعلق بذلك يوكل بصفة استثنائية إلى الزوج (الأرمل أو الأرملة) وإذا تعذر ذلك إلى فرعه المباشر من الدرجة الأولى.
- يتعهد المكتب بإبقاء السكن على حالته الطبيعية ذات الطابع السكني دون إجراء أي تعديلات أو تغييرات عليه.
- يتعهد المكتب بعدم ممارسة أي نشاط تجاري، أعمال حرة أو أي نشاطات أخرى بالسكن.

- **المادة 10 : اختيار الموطن**

- اختار كل واحد من الطرفين المذكورين أعلاه محل سكنه المذكور في هذا العقد موطننا من أجل تنفيذ هذه الاتفاقية وتوابعها.

- **المادة 11 : حل النزاعات وتفسير الاتفاقية**

- في حال وجود أي نزاع بخصوص تنفيذ أو تفسير هذه الاتفاقية يتعين عرضه على مديرية الشؤون القانونية والمنازعات على مستوى المديرية العامة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية كإجراء أولي لإيجاد حل ودي.
- وفي حال عدم التوصل إلى حل ودي يعرض النزاع على الجهة القضائية المختصة.

- **المادة 12 : تصريحات المكتب**

- يصرح المكتب بدرايته التامة بالملكية المعنية وبمواصفاتها التقنية وقيمة سعر البيع.
- يصرح المكتب بأنه اطلع على جميع بنود هذه الاتفاقية وأنه يتعهد باحترامها بدقة وبالوفاء بجميع الالتزامات الملقاة على عاتقه.
- يصرح المكتب بأنه على علم بتبعات مخالفة الالتزامات الملقاة على عاتقه وما يترتب عليها من آثار من جراء ذلك.

حرر في.....بتاريخ.....

إمضاء المكتب مسبق بعبارة قرئ وصدق عليه	إمضاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية
--	--