

الجمهورية الإسلامية الموريتانية
شرف - إخاء - عدل



رئاسة الجمهورية

تأشيرة:

م.ع.ت.ن.ج.ر

017 - 2023

قانون رقم يتعلق بالتطوير العقاري

بعد مصادقة الجمعية الوطنية،

يصدر رئيس الجمهورية القانون التالي:

الفصل الأول: أحكام عامة

المادة الأولى: يهدف هذا القانون إلى تحديد:

- القواعد المطبقة على نشاط التطوير العقاري؛
 - الشروط التي يجب أن تستوفيها مشاريع التطوير العقاري؛
 - النظام الأساسي للمطور العقاري؛
 - العلاقة بين المطور العقاري والمصالح الإدارية؛
 - العلاقات بين المطور العقاري والمقتنين.
- كما يطبق هذا القانون على أي اتفاقية تهدف إلى نقل ملكية منزل أو شقة يراد تشييدها أو قيد التشييد، وكذلك على كل اتفاقية تتعلق بالالتزام بالتشييد أو بالتوسط في التشييد أو الحصول على أي مبنى، عندما يكون المنزل أو الشقة مخصصاً للاستخدام السكني أو للاستخدام المهني والسكني، بموجب الاتفاقية.

المادة 2: يتمثل التطوير العقاري في القيام، وفقاً للقوانين المعمول بها، بعمليات استصلاح الأراضي وبناء أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد المباني الفردية أو الجماعية المخصصة للاستخدام السكني أو للاستخدام المهني بقصد البيع أو الإيجار المنتهي بالتمليك.

المادة 3: يقصد بنشاط التطوير العقاري مجموع العمليات الهادفة إلى إنجاز المشاريع العقارية الموجهة للبيع أو الإيجار المنتهي بالتمليك، معدة على أساس الحد الأدنى من المعايير المقبولة للإيواء، ومتانة مواد البناء والسلامة والراحة والصرف الصحي والوصول إلى الخدمات الحضرية.

المادة 4: لا يجوز إقامة أي مشروع عقاري يتعارض مع مضمون مخططات الاستصلاح والتهيئة المعتمدة، ودون تصاريح التطوير المطلوبة من قبل السلطات المختصة.

المادة 5: ما لم توجد أحكام مخالفة لهذا القانون، يخضع بيع المباني المشيدة والمساحات المستصلحة، التي ينجزها المطور العقاري في إطار نشاطاته، لأحكام القانون العام.

المادة 6: يجب تحديد شروط بيع المباني المشيدة أو المزمع تشييدها أو الأراضي المقسمة والمستصلحة أو التي سيتم تقسيمها واستصلاحها، في عقد مكتوب موقع بين المطور العقاري والمقتني.

الفصل الثاني: المطور العقاري

المادة 7: المطور العقاري هو كل شخص طبيعي أو اعتباري عمومي أو خصوصي يقوم، بقصد البيع أو الإيجار المنتهي بالتمليك، على أساس منتظم ومهني، وفقاً للأنظمة المعمول بها، بالعمليات التالية:

- إنجاز مشاريع عقارية جديدة؛
- ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تقوية المنشآت التي تتطلب أحد هذه التدخلات؛
- تقطيع واستصلاح الأراضي المخصصة أساساً للكن.

المادة 8: لمزاولة نشاط التطوير العقاري، يجب اعتماد مطور العقارات مسبقاً. يُسمح فقط لمطور العقارات المعتمد والمسجل في السجل التجاري بتنفيذ المشاريع العقارية.

المادة 9: لا يحوز لأي كان، مزاولة مهنة المطور العقاري إذا لم يكن حاصلاً على اعتماد صادر بمقرر من الوزير المكلف بالإسكان.

الفصل الثالث: اعتماد المطور العقاري

المادة 10: على كل شخص طبيعي أو اعتباري يرغب في الحصول على صفة مطور عقاري، تقديم ملف إلى الجهة المختصة بالقطاع المكلف بالإسكان.

تحدد مكونات هذا الملف بمقرر من الوزير المكلف بالإسكان.

المادة 11: على أي شخص طبيعي يسعى للحصول على اعتماد مطور عقاري أن يكون متمتعاً بحقوقه المدنية والسياسية وألا يكون قد أدين بأفعال مخلة بالشرف أو الأمانة. كما على المؤسسات (الأشخاص المعنوية) ألا تكون محل تصفية قضائية.

المادة 12: على كل شخص طبيعي أو اعتباري يرغب في الحصول على صفة مطور عقاري استوفى الشروط المنصوص عليها في المادة 11 أعلاه أن يتقدم:

- بما يثبت أن لديه رأس مال يبلغ 5.000.000 أوقية محرراً بالكامل ويجب أن يقدم شهادة مصرفية تؤكد ذلك؛

- بالتزام شرف بأن رأس المال المنوه عنه مخصص حصرياً لإنجاز مشاريع التطوير العقاري؛

- بإقرار يشير إلى مؤهلاته، وعند الاقتضاء تجربته في مجال التطوير العقاري؛

- أن لديه الكفاءة الشخصية مع الالتزام بضمان توفير خدمات الخبراء والموظفين المؤهلين، وعند الاقتضاء، عقود العمال والمستخدمين الفنيين، تبين مؤهلاتهم المهنية؛

- بما يثبت امتلاك مقر إداري.

يعفى المطور العقاري العمومي من الشروط المشار إليها في هذه المادة والمادة السابقة.

المادة 13: يعتمد المطور العقاري بموجب مقرر من الوزير المكلف بالإسكان بناءً على رأي اللجنة الفنية المكلفة بالتطوير العقاري.

المادة 14: تنشأ لدى الوزارة المكلفة بالإسكان، لجنة فنية مكلفة بالتطوير العقاري تحدد مهماتها وتشكلتها بموجب مرسوم.

المادة 15: لا يمكن التنازل عن اعتماد المطور العقاري ولا بيعه. يجب على كل مطور عقاري معتمد إبلاغ الإدارة المكلفة بالتطوير العقاري بأي تغيير في رأس ماله أو إدارته، خلال فترة أقصاها شهران من تاريخ نفاذ هذا التغيير.

المادة 16: لا يمكن أن يعتبر مطوراً عقارياً، وفقاً لأحكام هذا القانون ولا أن يكون صاحب مبادرة في مشاريع عقارية لا إنشاء ولا مساهمة، بصفة قانونية أو بالأمر الواقع، بشكل مباشر أو من خلال وسيط، من أدين جراً إحدى المخالفات التالية:

- التزوير واستخدام المزور. سواء في المعاملات العرفية أو التجارية أو المصرفية؛

- السرقة أو الإخفاء أو خيانة الأمانة أو التفالس أو اختلاس الأموال أو القيم أو تزوير التوقيعات؛

- الاحتيال؛

- رشوة الموظفين العموميين؛

- الجنح المنصوص عليها في النصوص التشريعية الخاصة بالشركات التجارية.

يلحق بذلك الأعضاء المشطوب عليهم تأديبياً وبشكل نهائي، لخرقهم نزاهة المهنة من قبل هيئات المهن المنظمة على شكل أسلاك.

الفصل الرابع: التزامات المطور العقاري

المادة 17: يعتبر المطور العقاري مسؤولاً عن تنسيق جميع العمليات المتعلقة بالدراسات والبحوث وتعبئة التمويل وكذلك تنفيذ الأشغال من أجل إنجاز المشاريع العقارية وفقاً للنظم الفنية المعمول بها.

المادة 18: تتجسد العلاقة بين المطور العقاري والمقنتي، حسب الحال، من خلال:

- عقد إيجار منتهي بالتملك؛

- عقد تنازل بالبيع المباشر؛

- عقد وعد بالبيع؛

- عقد بيع على المخطط من أجل التنازل في حالة الإنجاز في المستقبل.

في الحالة الأخيرة، يحدد دفع الثمن بناءً على تقدم أعمال البناء.

المادة 19: ما لم توجد أحكام مخالفة لهذا القانون، تخضع عملية بيع العقارات الفردية أو الجماعية المشيدة، والتي ينجزها المطور العقاري في إطار الأنشطة المحددة في المادة 18 أعلاه، لأحكام القانون العام.

المادة 20: يلزم تحديد شروط نقل الملكية المترتبة على نشاط التطوير العقاري في عقد رسمي (موثق)، بين المطور العقاري والمقنتي.

المادة 21: تجسد عملية بيع العقار الذي تم تشييده، أو الذي سيُشيد أو قيد التشييد، بواسطة عقد معد على الوجه المطلوب بين المطور العقاري والمقنتي وفقاً للقوانين والنظم المعمول بها. يلزم أن يتضمن العقد أصل ملكية القطعة، ورقم سند الملكية، ومرجعية رخصة التقطيع ورقم رخصة البناء.

المادة 22: كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار، موضوع عقد البيع على المخطط، تترتب عليه غرامات تأخير يدفعها المطور العقاري. يحدد مبلغ ووقت استحقاق غرامة التأخير وكذلك كيفية تسديدها بمقرر صادر عن الوزير المكلف بالإسكان.

المادة 23: بالإضافة إلى اتفاق الطرفين على مواصفات العقار محل البيع وثمانه، يلزم تحت طائلة بطلان العقد، أن يستوفي العقار، المتطلبات الفنية والوظيفية من حيث الصلاحية للسكن، المحددة في مدونة العمران.

المادة 24: يلزم أن يتضمن وعد البيع، أصل ملكية القطعة الأرضية، ورقم سندها العقاري، إن وجد، ورقم رخصة حيازتها ورقم وتاريخ قرار المصادقة على تقطيع القطع الأرضية المستصلحة أو تاريخ ورقم المقرر الذي يجيز البناء، فيما يتعلق ببيع المباني المزمع تشييدها.

المادة 25: يلزم أن ينص وعد البيع أيضاً على:

أ- وصف العقار محل البيع على المخطط؛

ب- الثمن وشروط الدفع؛

ج- أجل التسليم؛

د- كيفية مراجعة الثمن، عند الاقتضاء؛

هـ- غرامات التأخير؛

و- ضمانات حسن تنفيذ الأشغال.

تحدد طرق احتساب غرامات التأخير والشروط التي يمكن من خلالها إدراج صيغة مراجعة الأسعار في دفتر الشروط العامة للمشروع العقاري.

المادة 26: لا يجوز للمطور العقاري أن يطلب أو يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اشتراك أو أي سند تجاري قبل توقيع عقد وعد البيع على المخطط.

المادة 27: قبل تسليم المبنى محل الوعد بالبيع، في الآجال المحددة في العقد، على المطور العقاري أن يقدم للمقتني نسخة من محضر مطابقة للمواصفات ورخصة الحيازة المعدة من قبل المصالح المختصة، أو أي جهة أخرى ذات أهلية لإصدار المستندات، وكذا إفادة مطابقة، وحسن تنفيذ أشغال معدة من قبل المعماري، أو مكتب الدراسات أو مكتب المراقبة، المكلف بمراقبة المشروع.

المادة 28: تنقل الملكية عند اكتمال سداد الثمن الكلي للمبنى، محل الوعد بالبيع. يوقع عقد البيع النهائي، في أجل لا يتجاوز شهرا واحدا اعتبارا من تاريخ اكتمال تسديد ثمن المبنى.

المادة 29: يعتبر المطور العقاري ضامنا لحسن تنفيذ الالتزامات التي تقع على عاتقه، وعلى عاتق الأشخاص الذين تعامل معهم في إطار المشروع العقاري. وللقيام بذلك، على المطور العقاري اتخاذ جميع التدابير الفنية والقانونية اللازمة لتسهيل التكفل بتسيير والمحافظة على المبنى المشيد.

المادة 30: يتحمل المطور العقاري بصفة خاصة المسؤولية التلقائية عن أي ضرر، حتى ولو كان ناجما عن عيب في الأرضية قد يؤثر على صلابة الأشغال أو يؤثر على أحد العناصر المكونة لها، أو أحد المعدات بحيث يجعلها غير صالحة للغرض الذي أنشئت من أجله. لا يعفى المطور العقاري من مسؤوليته إلا إذا أثبت أن الضرر ناتج عن قوة قاهرة.

المادة 31: تحدد في العقد، الآجال الضرورية للقيام بالأعمال اللازمة لإصلاح عيوب البناء و/أو التشغيل السليم لمكونات تجهيزات المبنى.

المادة 32: يستخدم المطور العقاري، مسؤوليته المدنية لمصلحة زبائنه. يتحتم عليه في هذا الصدد، إلزام أصحاب أشغاله ومقاوليه وغيرهم من شركائه، بتقديم جميع الضمانات والتأمينات المطلوبة قانونا. وذلك لفائدة مالكي المبنى المشيد.

المادة 33: على كل مطور عقاري أن يعد الأدوات وينصب الهيئات الكفيلة بتسيير العقارات المعروضة للبيع.

المادة 34: وفقا للنصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة، على المطور العقاري القيام بصياغة نظام للملكية المشتركة يحدد فيه كافة الالتزامات القانونية والفنية والمالية المتعلقة بذلك. وعليه على وجه الخصوص، أن يحدد الأعباء والالتزامات التي يتحملها أي مرشح للتعاقد بشأن بيع عقار على المطور العقاري، بالإضافة إلى ذلك، أن يبوب على إنجاز الأماكن اللازمة لإدارة المبنى وتلك الضرورية للإشراف على التنظيف والمداومة كقطع مشتركة. تحدد طرق تطبيق هذه المادة، حسب الحاجة، بمقرر من الوزير المكلف بالإسكان.

المادة 35: علاوة على التأمينات التي تستلزمها القوانين السارية المفعول، وضمن نطاق ممارسة مهنته، ووفقاً لالتزاماته، على المطور العقاري، الذي يعتزم تشييد مشروع عقاري بقصد بيعه قبل اكتمال إنجازه، أن يشترك في تأمين التطوير العقاري بغرض ضمان:

- تعويض الدفعات التي قدمها المقتنون في شكل تسبيقات ؛
- استكمال الأشغال ؛
- أكبر تغطية للالتزامات المهنية والفنية.

الفصل الخامس: التزامات المقتني

المادة 36: يلزم المقتني لأي مشروع عقاري وفق ما هو محدد في هذا القانون باحترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة ودفع أي مساهمة مترتبة عليه جراء تسيير المبنى الذي يمتلكه والحفاظ على سلامته. تبقى مسؤوليته قائمة اتجاه كل شخص يشغل العقار بأمر منه.

المادة 37: على المترشح لاقتناء قطعة أرضية يراد بناؤها، أن يحترم بنود دفتر الشروط المنظم للتقسيم وأن يدفع كل المساهمات المترتبة عليه.

المادة 38: في حالة عقد حجز مبنى أو جزء منه، يلتزم المحجوز له بدفع تسبيق نقدي للمطور العقاري، لا يتجاوز عشرين بالمائة (20%) من التكلفة المتوقعة للمبنى، كما هو متفق عليه بين الأطراف.

المادة 39: يلتزم المترشح لعقد البيع على المخطط بتسديد الدفوعات المستحقة عليه في آجالها المحددة. وللمطور العقاري في حالة عدم التسديد الحق في غرامة تأخير على المبلغ المستحق، وتحدد غرامة التأخير في دفتر الالتزامات أو العقد. يؤدي عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط متتالية تلقائياً إلى فسخ العقد، بعد إخطارين رسميين من دون رد، مدة كل منهما خمسة عشر (15) يوماً، يتم تبليغهما بواسطة عدل منقذ.

المادة 40: في حالة تراجع المقتني، تخصم من مبلغ التسبيقات التكاليف والأضرار التي أحدثها التراجع المبرر، دون أن يتجاوز مبلغ هذه التكاليف والأضرار 10% من إجمالي مبلغ التسبيقات المقدمة من قبل المقتني.

الفصل السادس: المشاريع العقارية

المادة 41: تشمل المشاريع العقارية كل نشاط يتعلق بالإنجاز والتسيير لمبان معدة للبيع أو الإيجار المنتهي بالتمليك.

المادة 42: يجب أن تخضع المشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار المنتهي بالتمليك، في صورتها لمصادقة الإدارة المكلفة بالتطوير العقاري.

المادة 43: تصنف المشاريع العقارية حسب نوعية السكن على النحو التالي:

- السكن الاجتماعي؛
- السكن الاقتصادي؛
- السكن متوسط المستوى؛
- السكن العالي المستوى؛
- السكن المختلط الذي يضم عدة مستويات.

المادة 44: عند قيامه بتنفيذ مشاريع للسكن الاجتماعي أو الاقتصادي، يمكن أن يستفيد المطور العقاري المعتمد وفق أحكام هذا القانون، من المزايا والتشجيعات المقدمة من قبل الدولة، والمنصوص عليها في مدونة الاستثمار

يمكن أيضا للمطور العقاري الذي ينفذ مشاريع عقارية ذات الطابع الاجتماعي أو الاقتصادي، الاستفادة من الإعفاءات والحوافز المتعلقة بالمواد والمعدات المستوردة.

تحدد شروط إنجاز المشاريع وتصنيفها كسكن اجتماعي واقتصادي بموجب مرسوم.

الفصل السابع: صندوق تمويل الإسكان والتطوير العقاري

المادة 45: من أجل تمويل السكن الاجتماعي والاقتصادي وتوفير الضمان للمطور العقاري، ينشأ صندوق لتمويل وتطوير عمليات الإسكان، يهدف إلى تمكين ذوي الدخل المحدود والمتوسط من الحصول على السكن، وكذا تسهيل ممارسة مهنة المطور العقاري.

المادة 46: يمكن لكل مطور عقاري معتمد ومسجل في القائمة الوطنية للمطورين العقاريين الانتساب لهذا الصندوق الذي يهدف لتوفير الضمانات والتأمينات للاشتراكات التي يلزم المطور العقاري بالقيام بها.

المادة 47: تحدد مصادر تمويل وطرق تسيير وسير عمل الصندوق وكذا شروط الأهلية للاستفادة من خدماته بموجب مرسوم صادر عن مجلس الوزراء.

الفصل الثامن: العقوبات

المادة 48: يعاقب على مخالفة أحكام هذا القانون والنصوص المطبقة له، بعقوبات إدارية وجنائية.

المادة 49: تتم ملاحظة المخالفات المرتكبة خرقاً لأحكام هذا القانون، من قبل الوكلاء المعتمدين من قبل القطاع الوزاري المكلف بالإسكان، و/أو وكلاء وضباط الشرطة القضائية. وعند ملاحظة المخالفة على الوكلاء إعداد محاضر مفصلة تحدد طبيعة المخالفة المرتكبة من قبل المطور العقاري.

المادة 50: تصدر العقوبات الإدارية عن الوزير المكلف بالإسكان بناء على رأي اللجنة الفنية المختصة بالتطوير العقاري.

يعلق أو يسحب اعتماد المطور العقاري وتعلق الأنشطة أو المزايا الممنوحة في إطار إنجاز المشاريع العقارية، وذلك في الحالات التالية:

- 1- الإخلال بالتزاماته المتفق عليها مع الدولة أو المقتني أو شركائه؛
 - 2- الإخلال بالتزاماته المنصوص عليها في أحكام هذا القانون والنصوص المطبقة له؛
 - 3- فقدان الشروط التي أهلتها للحصول على الاعتماد؛
 - 4- الإهمال العمد والمتكرر للالتزامات التي تقع على عاتقه؛
 - 5- وقف نشاطه دون مبرر أو دون إخطار الوزارة المكلفة بالإسكان.
- الطعن في العقوبات الإدارية لا يوقف القرار.

المادة 51: يسبب انتهاك المطور العقاري للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، سحب اعتماده وتعليق مزاياه كلياً أو جزئياً في إطار هذا القانون، دون الإخلال بعقوبات الحق العام.

المادة 52: يخضع للعقوبات الجنائية المطور العقاري إذا:

- امتنن التطوير العقاري دون اعتماد؛
- قام بالأشغال دون إذن إداري مسبق؛
- تعمد تقديم معلومات غير دقيقة وغير مكتملة في الوثائق والإجراءات والعقود المتعلقة بمشروع عقاري؛
- قبل أو ألزم بدفع أو إيداع أو اشتراك أو سندات تجارية، قبل توقيع عقد البيع و/أو البيع على المخطط؛
- عرقل المساطر المتعلقة بالآجال المحددة لنقل الملكية؛
- لم يشترك في التأمينات والضمانات المطلوبة؛
- قام بممارسة المهنة شخص غير معتمد.

المادة 53: يعاقب بغرامة من ثلاثين ألف (30.000) أوقية إلى مائة وخمسين ألف (150.000) أوقية، كل مطور عقاري لم يبلغ المقتني، قبل تسليم المبنى في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على المخطط، بنظام الملكية المشتركة.

المادة 54: يعاقب بغرامة من أربعين ألف (40.000) أوقية إلى مائة وسبعين ألف (170.000) أوقية، كل مطور عقاري يعرقل المساطر المتعلقة بالآجال المحددة لنقل الملكية.

المادة 55: يعاقب بغرامة من خمسين ألف أوقية (50.000) إلى مائتي ألف أوقية (200.000) كل مطور عقاري شرع في إنجاز أشغال ترميم عقاري، أو إعادة تأهيل، أو تجديد عمراني، أو إعادة التأهيل أو التحسين، دون الحصول على التراخيص الإدارية المطلوبة.

المادة 56: يعاقب بغرامة من سبعين ألف أوقية (70.000) إلى مائتين وعشرين ألف أوقية (220.000)، كل مطور عقاري يطلب أو يقبل دفعا، أو ايداعا، أو اشتراكا أو سندا تجاريا، قبل توقيع عقد البيع على المخطط أو عقد الحجز.

المادة 57: يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين أو بغرامة من ثمانين ألف (80.000) أوقية إلى مائتين وخمسين ألف (250.000) أوقية، كل مطور عقاري لا يقوم بالاشتراك في التأمينات والضمانات المنصوصة في هذا القانون.

المادة 58: يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين أو بغرامة من مائة ألف (100.000) أوقية إلى مائتين وخمسين ألف (250.000) أوقية، كل مطور عقاري، في إطار أو بمناسبة عملية تطوير عقاري، قدم بصفة إرادية معلومات غير دقيقة وغير مكتملة في الوثائق والإجراءات والعقود المتعلقة بها.

المادة 59: يعاقب بالحبس من ستة أشهر إلى سنتين أو بغرامة من مائة ألف (100.000) أوقية إلى مائتين وخمسين ألف (250.000) أوقية، كل شخص يمارس مهنة المطور العقاري من دون اعتماد. عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو مبين أعلاه، إلى الاحتيال، تكون العقوبة مضاعفة.

الفصل التاسع: الأحكام الانتقالية والختامية

المادة 60: يمكن لأي مطور عقاري مسجل قبل نشر هذا القانون، الاستمرار في ممارسة نشاطاته، غير أن عليه تصحيح وضعيته لتتلاءم مع أحكام هذا القانون، خلال اثني عشر (12) شهرا من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

عند انتهاء هذه المهلة، وفي حالة عدم قدرة المطور العقاري على تصحيح وضعيته، فإنه يواصل جميع التزاماته حتى الانتهاء من مشروعه، وتنصيب هيئات التسيير من قبل المقتنين أو من ينوب عنهم.

المادة 61: تلغى كافة الترتيبات السابقة المخالفة لهذا القانون الذي يلغى ويحل محل القانون رقم 99-031 الصادر بتاريخ 20 يوليو 1999 المتعلق بمهنة المنعشين العقاريين والقانون رقم 2005-008 الصادر بتاريخ 23 يناير 2005 القاضي بتعديل بعض أحكام القانون رقم 99-031 الصادر بتاريخ 20 يوليو 1999 المتعلق بممارسة مهنة الباعث العقاري.

المادة 62: ينفذ هذا القانون باعتباره قانونا للدولة وينشر في الجريدة الرسمية للجمهورية الإسلامية الموريتانية

23 FEB 2023

حرر في نواكشوط بتاريخ

محمد ولد الشيخ الغزواني



الوزير الأول

محمد ولد بلال مسعود

وزير الإسكان والعمران والاستصلاح الترابي

سيد احمد محمد