

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت -
ملحقة قصر الشلالة



مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماجستير
المصنفة: المرقوق
التخصص: القانون العقاري

بمعنوان

المرققين العقاريين العموميين -ديوان الترقية والتسيير العقاري أنموذج-

تحت إشراف الدكتور:
- بلاق محمد

من إعداد الطلبة:
محادي السعيد
محادي أحمد الهاشمي

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيساً	أستاذ محاضر - أ-	• بلقنيشي الحبيب
مشرفاً مقرباً	أستاذ محاضر - أ-	• بلاق محمد
عضواً مناقشاً	أستاذة مساعد - ب-	• هاشمي فوزية

السنة الجامعية: 2016/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شكر وعرfan

لله الفضل من قبل و من بعد على ما أنعم و سهل و أرشد فله الحمد

و الشكر كله أن وفقنا لإتمام هذا العمل المتواضع،

وكلمة تقدير وشكر نقولها بلساننا ونخطوها بقلمنا ونمتن بها بقلوبنا وروحنا لكل من:

الأستاذ المشرف: بلاق محمد

على مساعدته و دعمه لنا.

وإلى كل الأساتذة الذين رافقونا في المسار الجامعي

نخص بذكر: هاشمي فوزية، بقنيشي الحبيب ، جباري العيد، حمر العين عبد القادر

، حمر العين مقدم، علي عيسى، زيبار الشاذلي، مجادي نعيمة، وعراب ابوبكر، شرقي محمد،

فيلاي عيسى، قواوي .

كما نتقدم بالشكر الجزيل و العرفان الجميل إلى كل عامل في جامعة ابن خلدون -تيارت-

نخص بالذكر كل عمال كلية الحقوق و العلوم السياسية

الإهداء

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها أمي العزيزة.

إلى الوالد رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه.

إلى من جمعني به اليوم هذا العمل اخي احمد مصطفى الهاشمي

إلى إخوتي فريد، زيان وأخواتي زهرة، جميلة، كريمة

إلى كل الزملاء الذين جمعتنا بهم الدراسة أخص بذكر: فوضيل مصطفى، بخاري عمر،

بن موفق بشير، مزوزي احمد بن يوسف، دكاني الهواري، قضايب مصطفى،

إلى كل هؤلاء نهدي ثمرة عملي.

سعيد

الإهداء

إلى من فاقت إليها روعي وأكل الشوق إليها جوارحي وأعطتني صورتها الأمل

لأحقق حلمي أمي الغالية

إلى الشمس التي تدفئ وتبهر إلى روح أبي رحمه الله وأسكنه فسيح جنانه

إلى من منحاني الإحساس بالحياة ومعهما ارتفعت إرادتي متجهة إلى غايتها

أخي سعيد وأختي الزهرة

إلى أصدقائي كمال، الربيع، عامر

إلى السيد زيتوني بن شهرة

إلى كل عمال بلدية قصر الشلالة

إلى كل عمال وطلبة جامعة ابن خلدون

أخص بذكر عمال وطلبة ملحقة قصر الشلالة

إلى كل هؤلاء نهدي ثمرة عملي.

محادي احمد الهاشمي

مقدمة:

يعتبر مجال الترقية العقارية من أكثر المجالات الحيوية في الجزائر ، نظرا لإسهامه في التخفيف من أزمة السكن التي بات يعاني منها غالبية الجزائريين، والذي نص دستور 2016 في مادته 67 بتشجيع الدولة على انجاز المساكن خاصة بتسهيلات المقدمة للفئات المحرومة للاقتناء والحصول على مسكن ، من هذا المنظور عمل المشرع الجزائري على الاهتمام بالمجال الترقية العقارية ،فاصدر عدة قوانين كان الهدف منها ضبط نشاط الترقية العقارية من جهة ،وتنظيم نشاط القائمين به من جهة أخرى.

ويرتبط مصطلح المرقي العقاري أساسا بنشاط الترقية العقارية، إذا تعتبر هذه الأخيرة موضوع نشاط المرقي العقاري ، حيث مرت بعدة مراحل من خلال المنظومة القانونية المنظمة لها في الجزائر، فاستحدثت بموجب القانون 07 /86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، حيث لم يحقق الأهداف المرجوة منه ، والذي جاء أساسا لتلبية الحاجات الاجتماعية في مجال السكن ليحدد ويضبط الإطار العام في مجال الترقية العقارية ، ثم تبعه المرسوم التشريعي 03/93 و الذي من خلاله عرف نشاط الترقية العقارية حركه واسعة في الميدان ، وبصدور القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، تم ضبط مضمون العلاقة الموجودة بين المرقي العقاري و المستفيد (المقنتي).

حيث أن دراسة مهنة المرقي العقاري بسياق عام يشمل معطيات متعددة تخصصات، فنجد ما يتعلق بجوانب كالسياسة المالية و الجبائية للدولة، والجوانب التنظيمية والمؤسسية ، ومشاركة مختلف الفاعلين فيها .

وان كان المرقي العقاري العمومي هو المحرك الرئيسي والأساسي لنشاط الترقية العقارية ،فان تشخيص وضعيه قطاع الترقية الناجمة عن تطبيق القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ،ونظرا لأهمية تنظيم مهنة المرقي العقاري من الناحية العملية أعطى

المشروع نظرة اهتمام من خلال قانون 04/11 التي تضمنت جل موادها عن تنظيم مهنة المرقي العقاري .

ومن خلال التطرق إلى هذا القانون 04/11 ،ومعرفه مفهوم المرقي العقاري. نستخلص انه قد يكون هذا المرقي عاما أو خاصا ، وما يهمننا في دراستنا هذه طبعا هو والمرقي العقاري العمومي .

ومن المؤسسات التي تعبر عن أنموذج الأحسن للمرقي العقاري العمومي والمؤهلة طبعا هي ديوان الترقية والتسيير العقاري و مؤسسه الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

من الدوافع وأسباب التي أدت بنا إلى اختيار هذا الموضوع ،وإضافة لأهمية الموضوع المتمثلة في توفير السكن وتسهيل طرق الدفع وتسويق هذا العقار أسباب أخرى تمثلت في :

- إثراء المكتبة بموضوع لا يزال غير واضح المعالم ودقيق ويثير عدة إشكالات قانونية يجعله حقل خصب يستقطب كل باحث.
- تعاملنا مع مؤسسة ديوان الترقية وتسيير العقاري واستفادتنا من هذا النوع من السكنات وصعوبة الاقتناء ، جعلنا أكثر اهتمام بالإجراءات وبموضوع هذا النوع من المؤسسات.
- توضيح التزامات المرقي العقاري بهدف تعريف المقتني بكل حقوقه،فمن لا يعرف حقوقه لا يمكن المطالبة بها، مع كشف أخطار إبرام عقد البيع بناء على التصاميم ،وعقد حفظ الحق، وعقد الإيجار ومعرفة الضمانات القانونية الممنوحة.
- إعلام المقتني ليكون له دور فعال في مراقبة حسن سير مشروع في انجاز سكنه ومطالبة المرقي العقاري بالتنفيذ العيني لالتزاماته.
- معرفة الآليات القانونية والمؤسسات المالية التي تتدخل في تسهيل عملية الاقتناء سواء للمرقي العقاري العمومي أو للمقتني.

بناء على هذه الدوافع اخترنا هذا الموضوع في جزئية منظمة للمرقي العقاري العمومي والمعتبرة من مواضيع الساعة التي تشغل الرأي العام واهتمامات السلطات العمومية.

حيث يهدف موضوعنا إلى حل و الإجابة عن الإشكالية، ووضع توصيات في خاتمة الموضوع قد تفيد الباحثين في وضع دراسات مكملة لموضوعنا هذا، كما يهدف إلى توضيح عمل بعض المؤسسات وتنوعها في مجال الترقية العقارية ،وتعريف بأهم النماذج للمرقي العقاري العمومي، مركزين في ذلك على مؤسسة الديوان الترقية والتسيير العقاري وإظهار آليات والمؤسسات التي تتعامل معا في تلبية حاجات نشاطها ومعاملتها.

ومن أهم الصعوبات التي واجهتنا أثناء القيام ببحثنا هذا نقص المراجع المتخصصة في الموضوع،وخاصة مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري كذلك كثرة القوانين والأوامر والمراسيم وغير منتظمة ومشتت ،مما يؤدي إلى صعوبة في تنظيمها والاستفادة منها بشكل جيد.

حساسية الموضوع يجعل المؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري تتحفظ عن المعلومات الخاصة بالمشاريع التي تفيدنا في دراستنا هذه ،خاصة تأخر هذه الأخير في في كثير من السكنات بمدينة قصر الشلالة.

فتح المجال من طرف المشرع أمام المرقيين العقاريين العموميين، من خلال القانون 04/11 يدفعنا إلى وضع تساؤلات التالي:

- ما المقصود بالمرقي العقاري العمومي ؟ وما هي القواعد التي تحكم سير نشاطاته؟

وللمعالجة هذه الإشكاليات اتبعنا المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، وذلك لما تقتضيه طبيعة موضوعنا من وصف للمرقيين العقاريين العموميين والمؤسسات المختلفة والهياكل المكونة لها، وضرورة تحليل النصوص والقوانين المنظمة لهذه المؤسسات والهياكل .

لذا وللإجابة عن الإشكالية ولعرض قمنا بتقسيم دراستنا هذه إلى فصلين حيث تناولنا

في :

الفصل الأول: المركز القانوني لنشاط المرقى العقاري العمومي .

الفصل الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقاري أنموذج .

الفصل الأول

المركز القانوني لنشاط

المركزي العقاري العمومي

الفصل الأول: المركز القانوني لنشاط المرقي العقاري العمومي

في إطار الإصلاحات السياسية والاقتصادية التي تبنتها الجزائر ابتداء من نهاية الثمانينيات وبداية التسعينيات بسبب الأزمة الخانقة التي لحقت بالاقتصاد الوطني، وانعكاساتها على الوضع الاجتماعي والاقتصادي لأفراد المجتمع، لاسيما في مجال السكن، قام المشرع الجزائري بوضع قواعد لتنظيم النشاط العقاري، وذلك من خلال قانون 07/ 86 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، والذي جاء أساسا لسد الحاجيات الاجتماعية في مجال السكن، حيث حدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة ببعض عملياتها، وكذلك المرسوم التشريعي رقم 03/ 93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي قام بتوسيع مجال الترقية العقارية ليشمل النشاط العقاري مجموع الأعمال التي تساهم في انجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، كما احدث مفهوم جديد للترقية العقارية، وهو البيع بناء على التصاميم وفقا للمادة 11 منه⁽¹⁾.

¹ - سعيداني لوناسي، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 04/11، مجلة الجامعة، جامعة مولود

المبحث الأول: مفهوم المرقى العقاري العمومي

ساعد كل القانونين السابقين في إظهار أنماط سكنيه جديدة وهيئات تمويل مختلفة وذلك كحل لزامه السكن، إلا أنهم لم يضعوا قواعد وشروط مفصلة لممارسه النشاط العقاري، كما لم يحددوا التزامات وحقوق الأطراف التي تتدخل في انجاز المشاريع العقارية¹، ولغرض تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها، تم إلغاء المرسوم التشريعي رقم 03/93، وذلك بموجب القانون 11/04² المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، في محاوله سد الفراغات القانونية التي تسببت في الفوضى والمشاكل التي كان يعيشها قطاع الترقية العقارية، حيث عمل هذا القانون بتنظيم نشاط الترقية العقارية، وتحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية وضبط مضمون العلاقات بين المرقى العقاري والمقتني حيث يعتبر تدخل المرقى العقاري في النشاط الترقية العقارية مهما وأساسيا³.

المطلب الأول: تعريف المرقى العقاري العمومي

يعتبر المرقى العقاري في مفهوم التشريع الترقية العقارية الجزائري كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكله أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئه أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها⁴.

ويعتبر مرقيا عقاري أيضا في مفهوم المادة 2 من المرسوم رقم 12-84 المؤرخ في 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسه مهنة المرقى العقاري، وكذا

¹ - سعيداني لوناسي، نفس المرجع السابق، ص01.

² - صالح الواسعة، مقال دور المرقى العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، مجلة الجامعة، جامعة الحاج لخضر باتنة كلية الحقوق، 2013 ص 04.

³ سعيداني لوناسي، نفس المرجع السابق، ص: 01

⁴ ينظر المادة 03 قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، من الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخ في

كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين "كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04/11"¹. فلا يكفي لاعتبار الشخص الطبيعي أو المعنوي مرقيا عقاريا أن يمارس نشاط الترقية العقارية على النحو المبين في القانون رقم 04 / 11 بل يستوجب أن يكون حاصلًا على اعتماد ومسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين نظرا لان ممارسه نشاط الترقية العقارية يمثل مهنة منظمه تخضع لضوابط محدهه قانونا².

الفرع الأول: المقصود بالمرقى العقاري العمومي وتمييزه عما يشابهه

من خلال ما سبق من تعريفات وبالرجوع إلى النصوص القانونية سالفه الذكر، والتي تنظم مهنة المرقى العقاري، يعرف المرقى العقاري على انه: " هو كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على اعتماد، ومقيد في السجل التجاري والجدول الوطني للمرقين العقاريين، الذين يمتلكون مؤهلات أو قدرات مالمه كافيه للمبادرة بمشاريع عقاريه، بناء بناية أو البناءات أو جزء من البناءات الفردية أو الجماعية أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكله أو تدعيم بنات تتطلب احد التدخلات أو تهيئه الشبكات قصد بيعها قبل أو بعد الانجاز أو إيجارها، ويتولى مسؤولية التنسيق بين المتدخلين في عمليه الانجاز والأعمال التي تتطلب تنفيذ أشغال البناء ومتابعه الإجراءات التقنية والإدارية والمالية والقانونية للمشروع العقاري حتى نهايته، ويتحمل المسؤولية المدنية المهنية والعشرية المترتبة على عمليه انجاز البناية، فهو عون اقتصادي مؤهل لممارسه كل الأعمال التجارية المرتبطة بالنشاط الترقية العقارية " .

من خلال تحديد مفهوم المرقى العقاري نستخلص انه قد يكون شخص طبيعي أو معنوي ومن البديهي أن الشخص الطبيعي لا يمكن أن يكون شخص عاما بخلاف الشخص المعنوي الذي قد يكون عاما أو خاصا، ومن هنا نستخلص أن هناك صنفين للمرقين العقاريين العام في شكل الترقية العقارية العمومية، والتي هي الأسبق في نشأتها

¹ ينظر المادة 2 من المرسوم رقم 84 / 12 المؤرخ في 20 فيفري 2012، من الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخ في 26 فيفري 2012.

² أم الخير المسؤولية العشرية للمرقى العقاري (دراسة تحليلية) جامعة محمد خيضر بسكرة كلية الحقوق والعلوم السياسية ص: 04

من الترقية العقارية الخاصة، التي يكون القائم عليها يخضع للقانون الخاص، هذه الأخيرة التي فتح لها المجال بعد ما عجز القطاع العام عن تلبية الطلب المتزايد على السكن.

أولاً: تحديد التعريف

قد يكون المرقى العقاري شخص معنوي عاما تابعا للدولة، يعمل لحسابها وان كانت عائدات المشاريع التي يقوم بها تشكل جزءا من ميزانيتها الخاصة، وتستثمر الأموال العمومية في نشاطات الترقية العقارية، بخلاف الهيئات العمومية في فرنسا بحيث يسمح لها القيام بعملية البيع قبل الانجاز، غير أن قانون الصفقات العمومية لا يمنح الامتيازات إذا كانت تقوم بهذه العملية لحسابها الخاص، وقد يكون شخص معنويا ذو طبيعة مختلطة¹.

و قبل صدور المرسوم التشريعي رقم 03 /93 كانت الهيئة العمومية تحتكر نشاط الترقية العمومية وتتمثل في البلدية التي كانت تبادر بالعمليات العمومية إضافة إلى المؤسسات العمومية المؤهلة، مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري O.P.G.I ومؤسسات ترقية السكن العائلي² وصندوق التوفير والاحتياط، إلا أنها عجزت عن التخفيف من الطلب المتزايد على السكن، الأمر الذي سمح بفتح المجال للتعاونيات العمومية في المساعدة للحصول على ملكية السكن العائلي ثم فتح المجال للاستثمار الخاص بعد تحديد السوق العمومية والذي سمح بالمنافسة بين القطاعين العام والخاص.

من هذا نستخلص أن ترقية العمومية الممارسة من قبل مرقين عقاريين هي الأصل في هذا المجال، ولا شك أن المرقى العقاري العمومي هو احد الأشخاص المعنوية العامة التي تأخذ صوره الجماعات المحلية، أو احد المؤسسات العمومية الخاضعة لأحكام القانون العام، وفي النظام الجزائري تتمثل هذه المؤسسات بصفه أساسيه في الوكالة الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين والحضريين، ديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة

¹ مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2016، ص15.

² الجريدة الرسمية العدد 12 الصادر في 1977/02/09 صفحه 211.

الوطنية للترقية العمومية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط¹.

ثانياً تمييز المرقى العقاري العمومي على بعض المهن المتشابهة

قد تتدخل في نشاط الترقية العقارية عدت أشخاص، المرقى العقاري والمهندس المعماري والمقاول لذا يصعب التمييز بينهم.

¹ تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري: "يعرف المهندس المعماري على انه "الشخص الذي يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذ ومراجعته حساب المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه"²

كما يعرف على انه "الذي يعهد إليه ،وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها"³، وبالرجوع إلى القانون الجزائري، وان لم يورد المشرع تعريف المهندس المعماري، فان مهنته منظمة بموجب المرسوم التشريعي 94 / 7 / المؤرخ في 18 / 05 / 1994، والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري و ممارسة مهنة المهندس المعماري.

فإذا لم يوجد تعريف للمهندس في إطار هذا المرسوم التشريعي، فان القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 ماي 1988، المتضمن كفايات ممارسه الأشغال المعدل والمتمم⁴، حيث عرفه على انه "كل شخص طبيعي أو معنوي تتوافر فيه الشروط والمؤهلات والكفاءات التقنية والوسائل اللازمة الفنية في مجال البناء لصالح رب العمل، وذلك بالتزامه إزاء هذا الأخير على أساس الغرض المطلوب والأجل المحدود و مقاييس النوعية

¹ سالمى عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، 2011، ص 16.

² عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل- المقاول- الوكالة الوديعة والحراسة، الجزء 7، دور التراث العربي، 1994، ص 109.

³ حسن منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية مصر، 2003، ص 89.

⁴ قرار وزاري مشترك، مؤرخ في 15 ماي 1988، يتضمن كفايات ممارسة تنفيذ الأشغال، المعدل بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ 2001/07/04، الجريدة الرسمية، عدد 15، لسنة 2001.

، وذلك تحت مسؤولية كاملة وفي إطار الالتزامات التعاقدية التي تربطه بصاحب المشروع".

وانطلاقاً من تحديد المقصود بالمهندس المعماري نستخلص نقاط الاختلاف بينه وبين المرقى العقاري على النحو التالي:

- المهندس المعماري في نظامها القانوني يخضع لأحكام المرسوم التشريعي 07/94 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسه مهنة المهندس.

المعماري أما المرقى العقاري يخضع للقانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العمومية والنصوص التنظيمية له¹.

• المهندس المعماري هو شخص طبيعي يعتمد في عمله على مجهوده المهني، أما المرقى العقاري فقد يكون شخص طبيعي أو معنوي².

• يتميز المرقى العقاري انه يمارس مهنة تجارية، وهذا عملاً بأحكام المادة 4 من القانون 04/11 في حين أن المهندس المعماري يمارس مهنة غير تجاربه³، كما أن ممارسه هذه المهنة تتعارض بصفه خاصة مع كل الوظائف العمومية الغير الانتخابية كما تتعارض مع ممارسه المهنة كمقاول أو متعامل الترقية العمومية وهذا بصريح نص المادة 22 من المرسوم 07/94.

• النشاط الرئيسي للمرقى العقاري واتخاذ زمام المبادرة والعناية بالمشاريع العمومية، في حين أن المهندس المعماري يقوم بوضع الرسوم والمخططات والنماذج للمشروع المعروف عليه من طرف المرقى العقاري الذي يشرف على هذه الأعمال.

2- تمييز المرقى العقاري عن المقاول:

تطبيقاً " للمادة 16 من القانون 04 / 11 على كل شخص طبيعي أو معنوي، ويبادر بمشروع عقاري، معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل

¹ النصوص التنظيمية 84 / 12، 85 / 12 المؤرخين في 20/02/2012 الجريدة الرسمية عدد 11 مؤرخ في 26 / 02/2012.

² ينظر المادة 3 / 15 من القانون 04 / 11، المحددة للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العمومية.

³ بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر والتوزيع، بدون طبعة، الجزائر، 2011، ص 54

قانونا" حسب أهمية المشروع العقارى ،وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاولة ،يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة قانونا ،ومهما كانت العلاقة وطيدة بين المرقى العقارى والمقاول فهذا الأخير يعرف "...على انه الذى يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء اجر معين ،على القيام معين، يتعلق بالبناءات أو الإنشاءات كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه ¹ "

وبالرجوع إلى القانون المنظم نشاط الترقية العمومية نجد المادة 03 / 14 تعرف المقاول على انه "كل شخص طبيعى أو معنوي مسجل في السجل التجارى ،بعنوان نشاط أشغال البناء حرفيا أو مؤسسه تملك مؤهلات مهنيه" .

أما عن عقد المقاوله فقد عرفته المادة 549 من القانون المدنى "... المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الآخر ² ."

إن أهم ما يميز المرقى العقارى عن المقاول، في أن هذا الأخير تتاط به مهام تنفيذ أشغال البناء وانجازها ،بما يقتضيه مضمون العلاقة تجاه المرقى بموجب عقد المقاوله، فيقوم المقاول بالتنفيذ العملي للرسومات والتصاميم الهندسية، بما يمليه عليه المرقى العقارى من إدارة وإشراف.

ونستخلص في الأخير إلى أن المقاول هو القائم بالأعمال التنفيذية، فهو يتولى التنفيذ الفعلي للمشروع، وأحسن ما فعل المشرع في ظل القانون 04 / 11 المحدد لنشاط الترقية العمومية، أينما حسم الإشكال بين المقاول والمرقى العقارى، فعرف كل منهما على حدا، وأعطى لكل منهما مهامه وبهذا يمكن القول أن المشرع حاول تصحيح الأخطاء الواردة في النصوص المنظمة لنشاط الترقية العقارية العمومية السابقة.

¹ محمد حسن منصور ،المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر ،بدون طبعة،الإسكندرية ،مصر 2003 ص 89.

² ينظر المادة 549،من القانون المدنى الجزائرى 07 / 05 ،المؤرخ في 13 / 05 / 2007.

ثالثا: الشروط القانونية لممارسه مهنة المرقى العقاري العمومي

بسبب المشاكل الكبيرة التي عرفها قطاع الترقية العمومية، وضع المشرع لاسيما في القانون رقم 04 /11 المتعلق بنشاط الترقية العمومية ،عدة شروط لضبط وتحديد مهنة المرقى العقاري سوء العمومي أو الخاص وتمثل في:

1- اكتساب صفة التاجر: خلافا للقانون رقم 07/ 86 الذي عهد انجاز عملية الترقية العمومية ،لكل من الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية أو الخواص القائمون بالبناء الذاتي، أو الأشخاص الطبيعيون أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص، خول القانون رقم 04 /11 ممارسه النشاطات العمومية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية، يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العمومية.

2- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد: لا يكفي اكتساب صفة التاجر ،كما كان ذلك من قبل للقيام بنشاط الترقية العمومية، بحيث لا يمكن أي كان أن يدعي صفة المرقى العقاري ويمارس هذا النشاط، ما لم يكن حاصل على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

ويتوقف الحصول على هذا الاعتماد على تمتع¹ المرقى العقاري بكامل حقوقه المدنية، أما عن إجراءات الحصول على الاعتماد فهي محددة بموجب نص تنظيمي، لكن لا يمكن للمرقى العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، كما يؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه، وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون.

ويجب أن يكون المرقى العقاري من المحترفين ،وان تكون له قدرات مالية:بحيث أضافا القانون رقم 04 /11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العمومية، شرط مهم جدا والمتمثل في ضرورة أن يكون المرقى العقاري من المحترفين، فنصت المادة 12 من هذا

¹ سعيداني نفس المرجع السابق، ص: 02

القانون "يجب أن يبادر بالمشاريع العمومية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية".

سيؤدي هذا الشهر إلى استبعاد جميع الأشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العمومية، والأشخاص الذين ليست لهم قدرات مالية للقيام بمشاريع عقارية، وبالتالي إنهاؤها في الآجل المحدد في العقد.

ولقد أكدت التجربة أهميه وضع مثل هذا الشرط، أما بالنسبة للمراهقين العقاريين الممارسين نشاطهم قبله سنة 2011 أي سنة صدور هذا القانون، يمكن مواصلة نشاطهم لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في اجل مدته 18 شهرا ابتداء من تاريخ نشر القانون في الجريدة الرسمية.

- ولا يمكن للأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات محددة في القانون أن يكونوا مرقين عقاريين¹.

الفرع الثاني: نماذج عن بعض المرقين العقاريين العموميين

تعتبر الترقية العقارية الممارسة من قبل المرقين العقاريين العموميين، هي الأصل ولاشك أن المرقى العقاري العمومي هو أحد الأشخاص المعنوية العامة، والتي تأخذ النماذج والصور التالية:

أولاً: الجماعات المحلية

لقد ساهمت الجماعات المحلية بشكل كبير في ميدان الترقية العمومية، بحيث كانت البلدية تشارك باسهم لإنشاء التعاونيات العمومية، وكذلك الإشراف من الناحية التقنية وذلك بتحضير دفتر الشروط، حيث تحدث فيه عناصر المشروع من كل النواحي الفنية وكانت تتلقى تدعيمات من المجلس الشعبي الولائي، وذلك بغرض تنفيذ مخططاتها السكنية، كما أن المجلس الشعبي الولائي يلعب دور مهم في مجال الترقية العقارية العمومية، وذلك بالمساهمة في إنشاء مؤسسات وشركات البناء والمبادرة في ترقية برنامج السكن المخصص للإيجار، وكذلك للمشاركة في كل عمليات الإصلاح وإعادة البناء

¹ سعيداني لوناتسي، المرجع السابق، ص: 03.

وذلك بالتشاور مع البلديات، حيث لم تخصص مبالغ ضخمة من اجل عمليات البناء ، لتلبية الطلب المتزايد عن السكن تحت إشراف هذه الجماعات المحلية.

ونظرا لعجز البلديات بسبب نقص الخبرة والتأطير، وكذا الصعوبات المالية التي واجهتها، تدخلت الدولة لوضع حل لهذه المشكلة، وتجلى ذلك في إنشاء الوكالات العمومية التي تعد في حكم الوكيل القانوني الجماعات المحلية ،وذلك وفقا لما ورد في قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري¹ ،و قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير² .
ثانيا: مؤسسه ترقية السكن العائلي :

أنشأت مؤسسه ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) ،في سنة 1984 بصدور المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 1984/7/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويلا ملاكي وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ومؤسسات ترقية السكن العائلي حيث تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري و تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتكون المحاسبة فيها بأشكال تجاريه³.

وتتولى المؤسسات العمومية لترقية السكن العائلي في إطار انجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي ما يلي:

- جمع رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها،سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية والمؤسسات المالية المختصة
- فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية لجمع حصص المترشحين والجمعيات والجماعات المحلية.

¹ ينظر نص المادة 73 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 ،الذي يتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخ في 18/11/1990.

² ينظر نص المادة 40 من القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخ في 2/12/1990.

³ نصيره تواتي، النظام المتعامل في الترقية العمومية المتعامل الخاص، مذكرة تخرج ماجستير تخصص قانون المؤسسات،كلية الحقوق، جامعه الجزائر، 2002،ص 365-366.

- التكفل ببرنامج المساكن التي تقوم مؤسسه مختصة بتمويله أو تمويله المسبق في إطار اتفاقه ماليه، تحدد مبالغ الأصول المرصودة وكيفية استعمالها ودفعها وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها.
- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية وتجزئتها
- تكوين جمعيات وتعاونيات عقاريه ومساعدتها إداريا و تقنيا
- التنازل عن الحاجة بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع المساكن للتعاونيات¹.

كل هذه المشاريع التي تقوم بها مؤسسه ترقية السكن العائلي في ميدان الترقية العمومية تخضع للمراقبة التقنية، وذلك من قبل المصالح المختصة التابعة للجماعات المحلية المعنية بالأمر.

ورغم الأهمية البالغة التي لعبتها هذه المؤسسات في مجال الترقية العمومية، إلا أنها لم تحقق الأهداف المرجوة منها، والتي وضعتها الحكومة . حيث أنها سجلت عدة اختلالات في نشاطها، إذ كان دورها جد ضعيف في البرنامج الرئاسي المقدر بمليون سكن الشيء الذي جعلها تتحل وتضم ضمن المؤسسة الوطنية للترقية العمومية².

ثالثا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

أنشأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بموجب المرسوم التنفيذي 91 / 148 المؤرخ في 12 / 05 / 1991 ، حيث جاء في ماده الأولى تنشا في شكل مؤسسه عموميه ذات طابع صناعي وتجاري ، ووفقا للتشريع المعمول به وكالة لتحسين السكن وتطويره تدعى في صلب النص وكالة تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي ، وتمتع بالشخصية

¹ ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العمومية في الجزائر، رساله دكتوراه دوله ، قسم القانون ، العام كلية الحقوق جامعه عنابه ، 2005 ص 277.

² ينظر المادة 3 من المرسوم 84 - 177 المؤرخ في 21 / 7 / 1984 المتعلق بحل الديوان الوطني للسكن وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية العدد 30 ، المؤرخ في 24 / 7 / 1984

المعنوية والاستقلال المالي استنادا لهذا النص ، فالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "هي مؤسسه عموميه ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي" أما عن مقر الوكالة فيوجد في مدينه الجزائر¹ كما تمارس الوكالة مهامها تحت وصاية وزير المكلف بالسكن، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وبذلك تخضع للقانون التجاري نفسها نفس الأشخاص المعنوية ذات الطبيعة المختلطة ،وقد بدأت الوكالة نشاطها فعليا في شهر جويلية 1992².

أما فيما يخص مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ،تطبيقا للمادة 2 من المرسوم التنفيذي 91 / 148 ،يشمل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني على ما يأتي:

ترويج السوق العمومية وتطويرها وكذا تأطير الأعمال الآتية و تنشيطها القضاء على السكن الغير الصحية، وتحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها مع تغيير البنية الحضارية وإنشاء مدن جديدة وإعادة أساليب مستحدثه من خلال برامج عملها وتعميرها قصد تطويرها وتطوير الإعلام ونشره ،على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العمومية (المقاولين ،المواطنين ،المؤسسات المالية، السلطات العمومية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الانجاز، مسيري العمارات والجمعيات).

ما يلاحظ علي هذا النص أن الوكالة مختصة بترقيه العقار المبني والغير مبني أما بالنسبة للترقية العقارية العمومية المبني فيكون بتهيئه الأراضي الموجهة للبناء ،وهو ما لا يظهر في تعريف الترقية العقارية العمومية بموجب المادة 2 من المرسوم التشريعي 93 03 المتعلق بالنشاط العقاري³ وبذلك تكون هذه الأراضي موجهه للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد انجاز السكنات.

¹ ينظر المادة 4 ،من المرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12/05/1991 ،المتضمن إنشاء الوكالة الوطنية

لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، عدد 25، لسنة 1991.

² ناصر لباد ،المرجع السابق ،ص 365.

³ إيمان بوسته النظام ، المرجع السابق صفحة 160.

أما في إطار ترقية العقار المبني فيكون الوكالة مشاركته هيئات أو أشخاص أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط واتخاذ تقنيه البيع بالإيجار المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عموميه¹.

رابعاً: ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I) :

في أول الأمر كان عبارة عن مكاتب الترقية والتسيير العقاري، وهذا ابتداء من تاريخ 23 أكتوبر 1976 وهو تاريخ صدور الأمر رقم 147 /76 المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب ترقية وتسيير العقاري للولاية، وهذا ما جاءت به المادة الأولى من هذا الأمر، التي تنص على ما يلي (تحدث أو تنشأ في كل ولاية مؤسسه عموميه ذات طابع إداري في مكتب الترقية والتسيير العقاري باختصار (د.ت.ع) ، ويشمل اختصاصه مجموعه تراب الولاية ويشار إليه بكلمه مكتب ، حيث انه و بصفه استثنائية إنشاءات مكاتب أخرى ، وذلك وفقاً لأهمية حجم الأشغال الواجب انجازها وهذا المكتب يتمتع بالشخصية المعنوية الاستقلال المالي و يقوم هذا المكتب بمركز الولاية).

وبعد صدور المرسوم 270/85² المعدل والمتمم ، والذي كان يسير هذه الدواوين حيث تم بموجب تحويل الطبيعة الإدارية لها إلى الطبيعة الاقتصادية لتعرف بعدها طابع صناعيا وتجاريا صدور القانون رقم 01/ 88³ ، ومثل هذا القانون أصبح الديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسه عموميه وطنيه ذات طابع صناعي وتجاري ، ومنه فهي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ولها طابع تجاري في تعاملها مع الغير ، فهي تخضع لقواعد وأحكام القانون التجاري غير انه وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية التي

¹ المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية المؤرخ في 23/04/2001 الجريدة الرسمية عدد 04 مؤرخة في 29/04/2001.

² المرسوم 85-270 المؤرخ في 5/11/1985 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير الترقية العمومية للولاية الجريدة الرسمية 46 المؤرخ في 6/11/1985.

³ القانون 01/88 المؤرخ في 12/1/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية العدد 2 المؤرخ في 13 جانفي 1988.

شاهدتها الجزائر تم تنظيمها من جديد بموجب المرسوم 147/91¹ حيث عرف أيضا هذا الأخير بعض التعديلات في بعض مواد، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08/93² ويظهر هذا التعديل في أن تمارس هذه الدواوين نشاطها على مستوى التراب الوطني حيث تتولى في هذا الإطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، هذا ما نتطرق إليه في الفصل الثاني من هذا البحث.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لأعمال المرقى العقاري العمومي

إذا ما أردنا الحديث عن الطبيعة القانونية للمرقى العقاري العمومي، فإننا نقصد بذلك الصفة المدنية أو الصفة التجارية، وأي من الصفتين يتصف بها المرقى العقاري العمومي؟ وما هو الطابع التي تتصف بها عملية الترقية العمومية؟

الفرع الأول: طبيعة عمل المرقى العقاري العمومي:

بالرجوع إلى القانون 07/ 86 المتعلق بالترقية العقارية العمومية خاصة المواد 13 و14 و15 منه، نجد أن المرقى العقاري يحظى بالصفة المدنية، لان المشرع الجزائري قد أبعده الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، والموصوفين بأنهم تجار من عمليات الترقية العمومية، لذلك فان القائم بعمليات الترقية العمومية لا يمكن أن يكون تاجرا، هذا ما يفسر أن المرقى العقاري العمومي أو المكتتب في قانون 07/ 86 كانت له صفة المدنية و بصور المرسوم التشريعي 03/ 93 المتعلق بالنشاط العقاري، قد أضفى المشرع الجزائري الصفة التجارية على كل شخص يمارس عمليات الترقية العمومية، واعتبر نشاط الترقية العمومية، كونه عمل تجاري غير انه أضفى الصفة المدنية على المرقى العقاري استثناء في حاله قيامه بانجاز أو تجديد الأملاك العمومية، من اجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك³. ويصدر القانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط

¹ المرسوم 147/ 91 المؤرخ في 1991/1/2 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري جريده الرسمية العدد 25 المؤرخ في 1991/ 5/ 29.

² المرسوم التنفيذي 08/ 93 المؤرخ في 1993/1/2 المعدل والمتمم المرسوم التنفيذي 47 /91 الجريدة الرسمية العدد 2 المؤرخة في 6 جانفي 1993.

³ ينظر المادة 3، من المرسوم التشريعي 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري.

الترقية العمومية، نجد المشرع الجزائري قد أضفى الصفة التجارية على المرقى العقاري واعتبره وتاجرا في كل عمليات الترقية العمومية .

وهذا ما يستشف من النص المادة 19 التي تنص على (يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل بأعمال التجارة بممارسه نشاط الترقية العمومية) وكذلك نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي المؤرخ في 20 / 2 / 2012¹، التي تنص على (يتعين على المرقى العقاري ممارسه مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري) ،وقد وضعها المشرع الجزائري مهنة المرقى العقاري وفق لنظام خاص بها، وأخضعها إلى شروط وإجراءات من بينها إلزامية التسجيل في السجل التجاري هذا ما يفسر أن المرقى العقاري العمومي يحمل صفة التاجر بقوة القانون.

من خلال معرفة أهم النماذج والصور التي يظهر بها المرقى العقاري العمومي، لابد من معرفة الطبيعة القانونية لها ،وذلك لأهميتها القانونية والإجرائية في دراستنا هذه من خلال هذه النموذجين الآتيين:

1- الطبيعة القانونية للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تعتبر الوكالة مؤسسه عموميه ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي ،وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتحدد اتفاقيه شروط التدخل وكيفياته وأجرة الوكالة في ما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك²

2- الطبيعة القانونية لمؤسسه ترقية السكن العائلي:

تعتبر مؤسسات عموميه ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتكون المحاسبة فيها بأشكال تجاريه

¹ المرسوم التنفيذي 12- 85 المؤرخ في 20 / 2 / 2012 جريده رسميه عدد 11 مؤرخ في 26 / 2 / 2012.

² ينظر المادة 02 ،من الأمر رقم 74- 63 ،المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

الفرع الثاني: الطابع التجاري لعملية الترقية العمومية:

لقد أضاف المشرع الجزائري بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الطابع التجاري على عمل المرقى العقاري، إذ اعتبرت المادة الثالثة منه المتعاملين في الترقية العمومية تاجرا باستثناء الذين يقومون بعمليات في ترقية العمومية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك.

كما تبنى المشرع الجزائري النظرية الموضوعية في إتباع عمل المرقى العقاري من قبل الأعمال التجارية، وذلك في نص المادة الرابعة 04 من هذا المرسوم الذي أحال عن المادة الثانية من القانون التجاري التي تحدد الأعمال التجارية بحسب الموضوع، كما اشترط في من يمارس نشاطات الترقية العمومية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا أن تتوفر فيه الأهلية القانونية لممارسه التجارة، واعتبر الأعمال التالية من قبل الأعمال التجارية بحسب غرضها بغض النظر عن الشخص الذي يمارسها.

- كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لاوعيه عقارية قصد بيعها أو تأجيرها.
 - كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير.
 - كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العمومية أو تأجيرها
 وكل هذه الأعمال من صميم مهام المرقى العقاري العمومي

- إضافة إلى اشتراط المشرع في من يمارس نشاط في الترقية العقارية سواء كان المرقى العقاري عمومي أو خاص أن تتوفر لديه الأهلية القانونية التي تؤهله لممارسة التجارة، وقد تبنى المشرع الجزائري نفس الموقف فيما يتعلق بالطبيعة القانونية لعمل المرقى العقاري العمومي بموجب القانون 04/11، إذ اعتبره تاجرا وفقا للمادة 19 منه والتي تنص على انه " يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل لقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون" وبذلك فكل عملية بناء أو تشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني وكل عملية انجاز أو تهيئة أو إصلاح بناء أو ترميم بنايات تدخل في صميم مهام المرقى العقاري وتعتبر أعمالا تجارية.

وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية العقارية لغرض بيعها فهي من قبل الأعمال التجارية لان المبدأ أن كل عمل يسعى صاحبه من ورائه إلى تحقيق ربح فهو يدخل ضمن الأعمال التجارية التي تخضع لأحكام القانون التجاري ، وفقا لنظرية المضاربة.¹

وبالرجوع إلى المادة 04 من القانون 04/11 " يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية ، لا يمكن لأي كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكميات المحددة في هذا القانون " فمن خلال هذه المادة يرتئي لنا أن المرقي العقاري يكتسي الصفة التجارية بحكم ارتباطه بالترقية العقارية التي تعد عملا تجاريا²

¹ صالح الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر، بدون طبعة، كلية الحقوق جامعة الحاج

لخضر بانتة ص:07.08

² ينظر المواد 15،14،4،3، من القانون 04/11.

المبحث الثاني: مهام المرقى العقاري العمومي:

يقصد بمهام المرقى العقاري العمومي النشاطات المعهودة إليه للقيام بها في إطار قانون الترقية العقارية ، فهو من يقوم بالمبادرة بعملية البناء أو التجديد للأماكن العقارية، بغرض البيع أو الإيجار.

وما يلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بموجب المادة 14 ، على أنه يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية لحاجات خاصة ، حيث وسع من مهام المرقى العقاري العمومي بحيث أصبح كل عمل يساهم في انجاز المشاريع العقارية اعتبر ترقية عقارية، ومن جهة أخرى فإن التعريف الوارد في نص المادة 15/3 القانون 04/11 المتضمن تعريف المرقى العقاري العمومي أو الخاص ، بحيث أن كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب احد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات.

كل هذه الأعمال المادية التي يقوم بها المرقى العقاري العمومي لغرض البيع أو الإيجار عبارة عن مظاهر لنشاط الترقية العقارية تختلف أحكامها في بعض الأحيان، وقد تتفق في حين آخر، وعليه سنحاول الكشف من خلال المطلب الأول عن مضمون النشاطات أو المهام التي يقوم بها المرقى العقاري، وعن التقنيات التي يستعملها في مجال الترقية العقارية.

المطلب الأول: مضمون نشاط المرقى العقاري العمومي.

تطبيقا لنص المادة 15/3 يعتبر مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة ، أو ترميم أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب إحدى هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات¹ ، وما يلاحظ أن المشرع الجزائري من خلال القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وسع من مهام المرقى العقاري العمومي بل نشاطات الترقية العقارية خلافا لما

¹ ينظر المادة 03 ، من القانون 04/11 ، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقاري.

كان سائدا في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، وانطلاقا من هذه النصوص القانونية يتمثل نشاط المرقى العقاري العمومي فيما يلي:

الفرع الأول: المبادرة في بناء مشاريع جديدة :

يقصد بالمبادرة ببناء مشاريع جديدة، أن المرقى العقاري العمومي لا يقوم بالبناء لنفسه وإنما يتولى البناء¹ ، كما يقصد بتشديد بنايات جديدة استحداث المبنى أو المشروع في إقامته لأول مرة بدءا من عمل الأساسات² ، وبهذا فنشاط المرقى العقاري العمومي المنصب على بناء مشاريع جديدة بغض النظر عن غرضها ، وتتمثل في المباني التي يقيمها الإنسان ليتحرك بداخلها وتقدم له نوع من الحماية أو المأوى أو هي تشمل كل المباني التي يقيمها بغض النظر عن الأماكن الموجودة فيها أو الشكل الذي تتخذه (منازل، فيلات....)³.

الفرع الثاني: الترميم وإعادة التأهيل:

يراد بالترميم حسب المشرع الجزائري كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموع بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي⁴ ، فقد يتعلق الأمر بهدم من اجل بناء سكنات أكثر عددا أو أكثر راحة وجمالا ، كما قد تنصب عملية الترميم على البناء الأيل للانهييار، بمعنى البناء الذي يخشى سقوطه كليا أو جزئيا. أما عن إعادة التأهيل فهي كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات، من اجل إعادتها إلى حالتها الأولى، وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

¹ نصيرة تواتي، المرجع السابق، ص:18،59.

² محمد المنجي، ملحق المباني 24 جريمة ينص عليها قانون المباني، منشأة المعارف بالاسكندرية، الطبعة الثانية، مصر، 1995، ص 63.

³ محمد حسن منصور، المرجع السابق، ص:283.

⁴ نصيرة تواتي، مرجع السابق، ص30.

الفرع الثالث: التجديد أو إعادة الهيكلة وتدعيم البنايات:

جاء في نص المادة 6/3 من القانون 04/11 مضمون التجديد العمراني، انه كل عملية مادية تتمثل 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، وما يلاحظ أن مصطلح التجديد يدخل في إطار عمليات الترميم، والتي تقترب من عمليات إعادة تأهيل (إكمال)، والمتمثل في عمليات الصيانة الصغيرة، والتي يقوم بها في فرنسا ما يطلق عليه بائع الأملاك.

أما عن إعادة الهيكلة فقد تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات، كما يمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها أو إعادة تخصيص البنايات من اجل استعمال آخر¹.

يقصد بتدعيم البنايات وتقويتها القائمة وإزالة ما لها من خلل، مثل القيام بعملية هدم جدار متصدع ثم إعادة بنائه لتقوية المبنى كله²، وقد جاء في المادة 9/3 من القانون 04/11 إن التدعيم هو كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية من اجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

الفرع الرابع: تهيئة وتأهيل الشبكات:

إن عملية التهيئة لها مفهوم واسع، وان كان قانون التعمير الفرنسي قد عرفها في مادته 300، وذلك من خلال الهدف كونها تخص سياسة السكن كما أن المشرع الجزائري أورد تعريف في إطار المادة 3/3 التي تتضمن أنها كل عملية انجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

¹ ينظر المادة 8/3 من القانون 04/11، السابق الذكر.

² منصور مجاجي، النظام القانوني للترخيص بأعمال البناء في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001 ص 69.

إن عملية تهيئة الأراضي تلعب دورا مهما في تشجيع وتنشيط الترقية العقارية¹ هذه العمليات سابقا كانت تقوم بها الوكالة العقارية المحلية² التي بدورها تعد الملفات التقنية والإدارية السابقة لبرامج التهيئة وتكليف من يقوم بالدراسات وأشغال تهيئة المناطق السكنية والصناعية، أما حاليا فان وكالة تحسين وتطوير السكن هي من تتكفل بتهيئة العقار³. وبالتالي نستنتج أن المرقي العقاري العمومي يقوم بكل هذه العمليات والأنشطة سواء بالمبادرة في بناء المشاريع الجديدة أو أشغال الترميم وإعادة الهيكلة أو بتدعيم البناءات وتهيئتها وإعادة هيكلتها.

لمطلب الثاني: تقنيات ممارسة نشاط المرقي العقاري العمومي :

يراد بالتقنيات القانونية للترقية العقارية الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرقي العقاري العمومي مع المستفيد⁴، فهي تعبر عن الرابطة أو العلاقة القانونية الموجودة بينهما وبالرجوع إلى نص المادة 15/3 من القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية⁵، وكذا المادة 14 منه نجد أن المشاريع المنجزة من طرف المرقي العقاري العمومي قصد البيع أو الإيجار في حين أن المشرع الجزائري حينما تكلم عن كفاءات البيع تطرق إلى ثلاث أنواع، عقد بيع عقار بعد الانجاز، عقد حفظ الحق، عقد البيع بناء على لتصاميم، غير أن عقد الإيجار لم يتطرق إلى تنظيمه وهذا ما يدعونا في هذا العقد الرجوع إلى القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني⁶، على خلاف المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري أين نظم المشرع الإيجار في الترقية العقارية بنصوص خاصة بحيث منح للمستفيدين إمكانية ممارسة حق الشفعة وعلى هذا

¹ إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 23.

² المرسوم 04/86 المؤرخ في 1986/01/07، المتضمن إنشاء الوكالة العقارية المحلية، الجريدة الرسمية المؤرخة في 1986/01/08، عدد 23.

³ نصيرة تواتي، المرجع السابق، ص: 61.

⁴ إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 70.

⁵ فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، رسالة لنيل شهادة ماجستير، في قانون عقاري، جامعة البليدة، 2000، ص 39.

⁶ الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

النحو سنحاول من خلال هذا المطلب إلى عقود الترقية العقارية أو كما سمينها تقنيات ممارسة نشاط المرقي العقاري العمومي بشكل مختصر.

الفرع الأول: عقد حفظ الحق:

يعتبر عقد حفظ الحق تقنية من تقنيات نشاط المرقي العقاري العمومي، ونمط من أنماط البيع تحت الانجاز، وقد أعاد المشرع تنظيمه من جديد بموجب القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية بعد أن سبق تنظيمه في القانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، هذا ما يدعونا إلى الكشف عن مفهوم هذا العقد وخصوصياته وطبيعته القانونية وفق روح القانون الجزائري.

أولاً: مفهوم عقد حفظ الحق:

لتحديد تعريف عقد حفظ الحق نرجع إلى النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية، والتي جاءت بهذه الصيغة القانونية، حيث نجد أن المشرع أعاد تنظيم عقد حفظ الحق من خلال القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بعد أن كان منصوص عليه في القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية .

بالرجوع إلى أحكام القانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نجد انه نصت عليه المادة 27 منه على انه عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح، باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم.

فباستقراء هذه المادة نجد أن المرقي العقاري العمومي يقع على عاتقه الالتزام بتسليم العقار محل حفظ الحق لصاحبه خلال انتهاء مدة دفع القسط الأخير، على خلاف القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية انه من خلاله المشرع لم يعطي تعريفا واضحا

لعقد حفظ الحق على الرغم انه جاء به لأول مرة كآلية قانونية جديدة في إطار الترقية العقارية ، منظمة تحت الفصل السادس بعنوان عقد حفظ الحق فنصت المادة 01/29 على ما يلي بحيث يمكن للهيئة العمومية التي حولها قانونها الأساسي انجاز عمليات الترقية العقارية التي تقترح البيع، لبناء على المخططات تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير))¹.

ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق:

1- يتميز عقد حفظ الحق عن غيره من العقود في انه عقد ملزم لجانبين، وانه عقد شكلي غير ناقل للملكية.

أ- عقد ملزم لجانبين:

العقد الملزم لجانبين أو العقد التبادلي، هو الذي ينشئ التزامات على كل من طرفيه، فيكون كل منهما دائن ومدين في نفس الوقت²، وقد عرفته المادة 55 من القانون المدني الجزائري كما يلي: ((يكون العقد ملزما لطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام بعضهما بعض))، فالعقد الملزم لجانبين هو عقد تبادلي، يترتب على عائق المتعاقدان التزامات متقابلة ومرتبطة بعضها ببعض³، وبتطبيق هذه الأحكام القانونية على عقد حفظ الحق نجد أن المرقى العقاري العمومي يلتزم بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء للمستفيد أي صاحب حفظ الحق⁴ ، كما يلتزم بالقيام بالأعمال التي من شأنها أن تجعل صاحب حفظ الحق يستفيد من العقار محل الحفظ إلى غاية إعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء محل حفظ الحق ، وفي المقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي في

¹ القانون 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية عدد 10 من الجريدة الرسمية والمؤرخة في 05/03/1986.

² محمد صبي السعدي، الواضح في شرح القانون المدني الجزء الأول النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والإرادة المنفردة، الطبعة الرابعة، دار الهدى للنشر، الجزائر، 2007، ص: 60

³ علي فيلالي، نظرية الحق، موفم للنشر، بدون طبعة، 2011 الجزائر، ص: 57

⁴ ينظر المادة 27 من القانون 04/11 سابق الذكر.

حساب مفتوح باسمه لدى هيئة¹ ضمان عمليات الترقية العقارية المتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية².

ب- أنه عقد شكلي:

يراد بالشكلية كل عمل يهدف إلى إيضاح النظام القانوني، ويحدد الوضعية القانونية للأفراد بوسائل خارجية كالشكليات والمواعيد والإجراءات، كما يقصد أيضا بالشكلية كل إجراء يوجبه المشرع بمقتضى نص قانوني، يجب توافره في العقد أو التصرف كيفما كان نوع، وعلى العموم فإن هذه الانشغالات الجديدة تترجم تراجع مبدأ الرضائية وظهور صور جديدة ومختلفة للشكلية، كما قد يقضي الغرض المراد تحقيقه افرع العقد في شكل معين، وتسمى هذه بالشكلية المباشرة أي الحالات التي تكون ركن في العقد.

وعلى هذا الأساس فعقد حفظ الحق هو عقد عرفي يخضع لإجراء التسجيل³، هذا الإجراء يعطي للعقد العرفي تاريخا ثابتا، عملا بنص المادة 328 من القانون المدني⁴ وهذا الأخير يكون حجة على الغير، وحاليا فإن القانون الساري المفعول لا شك انه القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، فاستنادا إلى نص المادة 30 منه التي تقضي بوجوب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه أصل ملكية الأرضية، ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

وبناء على نص المادة 25 من نفس القانون التي تقضي هي بوجوب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري العمومي أو الخاص لعقار مبني أو بناية أو جزء من

¹ آسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، في القانون العقاري، جامعة

البلدية 2، البلدية، 2002 ص: 120

² ينظر المادة 27، الفقرة 02 من القانون 04/11، سابق الذكر.

³ التسجيل هو إجراء قانوني منظم بموجب الأمر رقم 105/76 المؤرخ في 09/09/1976 المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 18 سنة 1976.

⁴ ينظر في نص المادة 328 من القانون المدني.

بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في شكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون.

1- أنه عقد غير ناقل للملكية:

إن عملية انتقال الملكية هي اثر للتصرفات القانونية¹، أما إذا تعلق الأمر بعقار أو حقوق عقارية فان التصرف وحده يكفي لتحقيق آثاره، بحيث المادة 165 من القانون المدني على أن الالتزام بنقل الملكية أو أي حق عيني آخر من شأنه أن ينقل بحكم قانون الملكية أو الحق العيني إذا كان محل الالتزام شيئا معيناً بذاته يملكه الملتزم وذلك مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالإشهار العقاري كما تنص كذلك المادة 793 من القانون المدني، لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة العقار.

أما عن عقد حفظ الحق فهو عقد رسمي غير ناقل للملكية، لا يخضع لإجراءات الشهر العقاري، فهو يرتب التزامات شخصية بين المرقي العقاري العمومي وصاحب حفظ الحق تحكمها قاعدة القانون المدني، والقانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وذلك أن المرقي العقاري يبقى مالكا للعقار، محل حفظ الحق والعقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلتزم بإعداده أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق².

ثالثا: الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق:

إن الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق قد اختلفت في تحديدها في فرنسا على انه وعد بالتفضيل، وليس وعد بالبيع أم انه وعد بالبيع ملزم لجانب واحد بحيث تحدد فيه جميع المسائل الجوهرية³، وبقي هذا الاختلاف إلى غاية صدور قرار عن محكمة النقض

¹ ينظر المادة 361 من القانون المدني.

² آسيا دوة، المرجع السابق، ص: 121.

³ ينظر المادة 71 من القانون المدني.

الفرنسية بتاريخ 1975/10/27، الذي ناقش الطبيعة القانونية لعقد البيع تحت الإنشاء فيها يخص العقد الابتدائي، من حيث انه يعي الأفضلية أو انه مجرد وعد بالبيع ملزم بجانب واحد أم انه وعد بالبيع معلق على شرط واقف هو إتمام أشغال البناء، أو وعد بالشراء والنتيجة المتوصل إليها انه عقد ملزم لجانبين بموجبه يلتزم البائع بحفظ الحق للمستفيد، مقابل دفعه لمبلغ الضمان، إن هذا التكيف يدعونا للقول أن عقد حفظ الحق له خصوصيات تميزه عن بعض العقود .

الفرع الثاني: عقد البيع بناء على التصاميم:

نتناول في هذا الفرع عقد البيع بناء على التصاميم

أولاً: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم

عقد البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية شيء أو أي حق مالي آخر للمشتري مقابل ثمن نقدي¹، قد نص المشرع الجزائري على أنواع العقود، ولكنه لم يشير إلى عقد البيع بناء على التصاميم، بل تناوله المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ولم يعرف في الساحة العقارية لا من حيث التنظيم ولا الممارسة، إلا بصدور المرسوم سالف الذكر، ولكنه نفس العقد المعروف في فرنسا في فترة الخمسينيات الذي لم ينظمه المشرع الفرنسي بقانون خاص إلا سنة 1967 بالقانون 03/67 الصادر في 03 جانفي 1967، وبالرجوع إلى نص المادة 09 من المرسوم التشريعي 03/93 تنص ((يمكن للمتعاقل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الانجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10،11،17،18 وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد البيع بناء على التصاميم، بل ترك الأمر للفقه والقضاء.

لذا ذهب بعض الفقهاء إلى تعريفه بأنه بيع لعقار لم يشيد بعد، فيلتزم البائع بتشييده ونقل ملكيته إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع².

¹ ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب، 2012، ص 271.

² علال قاشي، الضمانات القانونية ودعم الالتزامات التعاقدية في عقد البيع على التصاميم وتقييم ذلك، مداخلة مقدمة ضمن أشغال الملتقى الدولي حول الترقية العقارية، كلية الحقوق والعلوم الاقتصادية جامعة ورقلة، 2006، ص 02

نلاحظ من خلال هذا التعريف إبراز التزامات البائع دون مراعاة التزامات المشتري التي تعتبر عنصر جوهري في عقد البيع بناء على التصاميم.

ويرى الأستاذ ويس فتحي انه عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد يلتزم بمقتضاه البائع بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه، وبالمواصفات المطلوبة وان ينقل الملكية للمشتري الذي يلتزم بان يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن المبيع تحدد قيمتها وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق¹.

من خلال التعاريف نستنتج أن عقد البيع بناء على التصاميم هو عقد بيع لعقار يشترط فيه عدم الوجود، ولكنه قابل للوجود مستقبلا أو عقار مازال في طور الانجاز، وان يقوم المرقى العقاري دون سواه، فيلتزم البائع بالبناء وفق المواصفات المطلوبة والآجال المحددة في الاتفاق مع تقديم ضمانات تقنية ومالية وتحمله المسؤولية العشرية بعد التسليم النهائي² للمشتري، وهذا الأخير يلتزم بدفع الثمن وفق الآجال والطريقة المحددة في العقد وتسلم العقار محل الانجاز.

ثانيا: خصائص عقد البيع بناء على التصاميم

إن عقد البيع بناء على التصاميم له خصوصيات تميزه عن باقي العقود والتي نستخلصها من القواعد العامة من الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم والمرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ولهذا ارتأينا تقسيم الخصائص إلى قسمين:

1- خصائص العقد طبقا للقواعد العامة.

انه من العقود المسماة وهي العقود التي وضع لها المشرع تنظيما خاصا بكل واحدة منها³ وتناولها المشرع الجزائري في المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتضمن النشاط العقاري كما انه عقد بسيط، لأنه يشتمل على أحكام

¹ ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز، دراسة مقارنة في التشريعين الفرنسي والجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2000 ص:49

² حسين منصور، المرجع السابق، ص 27

³ خليل احمد حسن قدارة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري جزء 4 ديوان المطبوعات الجامعية 2001

عقد واحد المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 03/93 سالف الذكر، ويرى البعض انه من العقود المركبة فهو عقد معاولة من فترة ما بين إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار وتطبق عليه أحكام عقد المعاولة، كذلك انه من العقود المحددة وهي العقود التي يحدد فيها كلا المتعاقدين ما له من حقوق وما عليه من التزامات، كما انه ملزم لجانبين حيث يرتب التزامات متقابلة بين الطرفين حيث يلتزم البائع بالقيام بما هو لازم لكتابة العقد وشهره والالتزام بحسن الانجاز ومطابقته، وبالضمان وتسليم المبيع محل الانجاز للمشتري وليلتزم هذا الأخير بدفع الثمن وتسليم العقار محل الانجاز كما انه من العقود الشكلية فلا يكفي فيه تطابق الإرادة للانعقاد إنما الشكلية ركن في العقد.

1- خصائص العقد طبقا للمرسوم 03/93 الملغى بالقانون 04/11

حيث انه يرد على عقار غير موجود، ولكنه قابل للوجود مستقبلا، أو عقار مازال في طور الانجاز وقد أجازت المادة 92 من القانون المدني التعامل في الأشياء المستقبلية حيث نصت على انه ((يجوز أن يكون محل الالتزام مستقبلا ومحققا)) ومن بين هذه الأشياء بيع دار لم يبد أفيها البناء بعد¹ وهذا ما جاء به المشرع المصري الذي يعتبر أن الأشياء المستقبلية التي تكون محل بيع مؤجل صحيح بنايات للتشييد. كما انه ينقل الملكية بمجرد التوقيع على العقد كما تضمنته المادة 02 من المرسوم التنفيذي 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 التي خالفت القواعد العامة في نقل الملكية² (تنقل ملكية العقار بمجرد الشهر) حيث يستفيد المشتري من حق امتياز من الدرجة الأولى إذا أفلس المتعامل في الترقية العقارية وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التشريعي 03/93، المتضمن النشاط العقاري حيث يخول كل إفلاس لمتعامل في الترقية العقارية يكون قد قام بالبيع بناء على التصاميم، حق الامتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين.

¹ خليل احمد حسن قداة، المرجع السابق، ص 78.

² المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية الجريدة الرسمية، رقم 13.

كما يستفيد المشتري من الضمانات المعروفة في القواعد العامة بالإضافة إلى الضمانات الخاصة المنصوص عليها في المادة 09 من المرسوم التشريعي 03/93 التي تنص ((... شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية...)) وأهما الضمان السنوي، الضمان العشري، مبلغ الكفالة المدفوع لدى صندوق الضمان وهذا طبقاً للمادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93.

تسهل على المشتري دفع الثمن في شكل دفعة على الحساب وباقي الأقساط حسب تطور مراحل الانجاز على أن يسلم القسط الأخير وقت تسليم العقار، والتمنع من التصرف مؤقتاً بالرغم من تحرير العقد في شكله الرسمي وتسجيله، وشهره واعتبار المشتري مالكا، إلا أنه لا يتسلم صورة على العقد الرسمي ليتمكن فقط من طلب قروض بنكية دون التصرف في العقار محل الانجاز ولا يتسلم العقد إلا بعد تسديد كافة الأقساط وشهر محضر التسليم ليتم بموجبه رفع القيد على التصرف.

ثالثاً: الطبيعة القانونية لعقد البيع بناء على التصاميم

بالنسبة للطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم فهو يعتبر عملاً تجاريًا بالنسبة للبائع "المرقي العقاري العمومي"، إذ أنه بالرجوع إلى نص المادة 19 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تعطي الصفة التجارية للمرقي العقاري حيث يسمح فيه لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية، ما نفهم من هذا نص المادة السابقة أن نشاط الترقية العقارية عمل من أعمال التجارة، ويقوم به تاجر وهو المرقي العقاري العام أو الخاص وبالتالي ما يقوم به هذا الأخير من تصرف يكون وفق إطار تجاري، أما بالنسبة للمشتري فإن عقد البيع على التصاميم يعتبر عملاً مدنياً، إلا إذا كان قد قام بالشراء من أجل البيع كحرفة يمتنها¹، إذا هو عقد مختلط تجاري بالنسبة للمرقي العقاري العمومي ومدني بالنسبة للمشتري.

¹ ينظر المادة 02 من الأمر 59/75 المؤرخ في 29/09/1975 المتضمن القانون التجاري.

إذا عقد البيع عن التصاميم هو من التقنيات القانونية للترقية العقارية وهو مرتبط به قد نصت المادة 35 من القانون 04/11 على أن أي معاملة تتضمن تحويل ملكية بناية أو جزء منها يجب أن يكون في شكل عقد بيع عن التصاميم¹.

الفرع الثالث: عقد الإيجار

من أهم العقود المطروحة أمام الجهات القضائية إيجارات التابعة لمرقين عقاريين عموميين بالأخص ديوان الترقية والتسيير العقاري نظرا لأهمية هذا العقد في تلبية حاجيات المواطن من محلات وسكن.

أولاً: تعريف عقد الإيجار:

عقد الإيجار هو عقد من العقود المسماة نظمه المشرع الجزائري في القانون المدني والمرسوم التنفيذي 146/76².

ويعتبر عقد الإيجار من أهم العقود المسماة بعد عقد البيع بحيث يتيح للمؤجر استغلال ملكه، ويتيح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك، كما عرفتة الشريعة الإسلامي على انه تمليك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من العين المؤجرة في الشرع، ونظر لعقلاء يعوض يصلح اجر³، ومن هنا يتضح لنا أن الإيجار طبقا للقواعد العامة يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر وبالرجوع لإيجار المساكن التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، قد حدد لها إجراءات خاصة نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه السكنات.

ثانياً: خصائص عقد الإيجار

هناك عدة خصائص تميز عقد لإيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري كمرقي عقاري عمومي عن غيرها من العقود الأخرى، ولقد فرض المشرع الجزائري هذه الخصائص على طرفي العقد، وهذا راجع للهدف المسطر من قبل الدولة في إنشاء

¹ ينظر المادة 35 القانون 04/11 السابق الذكر.

² المرسوم التنفيذي 146/76، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية 1997، العدد 12.

³ محمد يحيوي، إثبات عقد الإيجار المدني حسب أنظمة الملكية مذكرة نهاية التبرص، مدرسة العليا للقضاء، الدفعة العاشرة ص 15.

مثل هذه السكنات ،والذي يوحي بأنها مخصصة لشريحة من المجتمع ،وهي العائلات والأفراد ذوي الدخل الضعيف، تتمثل هذه الخصائص في:

1- اشتراط وجود عقد إيجار خاص: طبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 147/76 حيث تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها .

ولقد جاء في المرسوم التنفيذي 35/97 وأخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية إلى النموذج المنصوص عليه في المرسوم 96/94 بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992¹.

2- منح حق التبادل: يمكن للمستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب عقود ثانوية، القيام بتبادل سكناتهم، على أن يكون هذا التبادل بمعرفة من المؤجر وبعد ترخيص منه، ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهم من التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذين كانوا يحتلونهم.

فنص المادة 15 من المرسوم 147/76 على أنه يسمح أو يجاز لمستأجرون المقيمون في نفس المنطقة والمستفيدين بحق البقاء بأعين المؤجرة أن يتبادلوا مجال السكن التي كانوا يشغلونها من اجل استعمال أفضل للعائلة. وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابعة لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبدل على اللجنة المختصة إقليميا بتوزيع السكن، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبدل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة.

ويضل المستأجر الذي قام بالتبدل ملزما اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استجاره بمنزل كان يشغله قبل التبدل))

3- المشرع وضع قيودا على كل من المؤجر والمستأجر لقيام العلاقة الإيجازية بالنسبة للإيجارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري ،كمركي عقاري عمومي فاشترط المشرع في الشخص الذي يريد الاستفادة من مسكن اجتماعي أن تتوافر فيه جملة من الشروط

¹ المرسوم التنفيذي 69/94، المؤرخ في 19/03/1994.

المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 01/02/1998 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 334/04 المؤرخ في 24/04/2004 الذي يحدد شروط وكيفيات الحصول على المساكن الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي.

4- أن العلاقة الإيجارية قد تقوم بقوة القانون بحالات جاء بها المرسوم التنفيذي 147/76 فيما يلي:

حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر الأصلي عن محل إقامته فتؤول استفاضة هذا المسكن من قبل المصلحة المؤجرة على هذه الأخيرة أن تعرض المستأجر بمنزل آخر صالح للسكن خلال فترة الأشغال.

5- أجاز المشرع نقل حق الإيجار، وفقا لما جاء به المرسوم 43/98، على أن تكون للفروع من الدرجة الأولى الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على سكن اجتماعي، وكذا الأشخاص الذين تتوفر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها .

6- إن بدل الإيجار محدد بموجب مراسيم (2008)، ولا يحق للمصلحة المؤجرة أن تحدد بنفسها.

7- عن خصوصيات هذا العقد حرمان المستأجر من العين المؤجرة في حالة عدم شغله لها بنفسه أو بواسطة أفراد عائلته لمدة لا تقل عن 08 أشهر أثناء السنة الإيجارية باستثناء انتقال المستأجر إلى مدينة أخرى بحكم التزاماته المهنية.

ثالثا: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري كمرقي عقاري عمومي:

يمكن القول أن العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري كمرقي عقاري عمومي والمستأجر ليس بقرار إداري لأنه يصدر بتوافق إرادتين اثنتين وليس بإدارة الديوان وحده.

بحيث أن ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يستطيع طرد المستأجر بإرادته المنفردة ودون اللجوء للقضاء وعليه في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته يلجأ ديوان المنفردة ودون اللجوء

للقضاء.¹

وعليه في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته يلجأ ديوان الترقية والتسيير العقاري إلى القضاء لاستيفاء حقوقه منه لأن عقد الإيجار يمر بمرحلتين الأولى تتعلق بالحصول على مقرر استفادة من لجنة الدائرة المختصة ثم يتم إبرام عقد الإيجار² مما يدفعنا بالقول بأنه لو أراد المشرع أن يتم الحصول على هذه السكنات بموجب قرار إداري لجعل الاستفادة من المحل السكني على حصول المستفيد على مقرر استفادة من لجنة الدائرة دون اللجوء لإبرام عقد بين المستأجر والمصلحة المؤجرة.

لكن السؤال المطروح لا يقف هنا بل يتعداه لتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتبارها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري (مرقي عقاري عمومي) وبين المستأجر باعتباره شخص طبيعي وفي غالب الأحيان ينتمي للطبقة المحرومة ذات الدخل المحدود عقد إذ كان أم لا؟

بالرجوع إلى نص المادة 70 من القانون المدني نجدها تنص ((يحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل مناقشة فيها)).

فإذا قمنا بمقارنة بين خصائص عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وبين عقد الإذعان لوجدنا نقاط اتفاق واختلاف بينهما، فبالنسبة لعدم تساوي المتعاقدين من الناحية الاقتصادية والاجتماعية فالفرق واضح باعتبار أن ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI كمرقي عقاري عمومي وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أما المستأجر فهو شخص طبيعي من الفئة ضعيفة الدخل كذلك نجد أن نموذج عقد الإيجار³ محدد سلفاً من طرف المشرع وذلك بموجب المرسومين 147/76 و69/94.

¹ المرسوم التنفيذي 42/98 في 01/02/1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكنات ذات الطابع

الاجتماعي لديوان الترقية والتسيير العقاري

² المرسوم التنفيذي 42/98 في 01/02/1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكنات ذات الطابع

الاجتماعي لديوان الترقية والتسيير العقاري.

³ المرسوم التنفيذي 42/98 سابق الذكر.

غير أن عقد إيجار الخاص بالسكنات التابعة لديوان الترقى والتسيير العقاري لا يتدخل فيها هذا الأخير بإرادته المنفردة في تحديد الشخص المتعاقد معه. وعلى هذا الأساس لا يمكن اعتبار عقد الإيجار المبرم بين ديوان الترقية والمستأجر عقد إذعان بمعنى الكلمة.

رغم انه في طلباته بعض مميزات عقود الإذعان، فهو عقد من نوع خاص بين الإذعان والعقود الخاصة بين الأشخاص الطبيعيين.

الفصل الثاني

ديوان الترقية والتسيير العقاري

OPGI

الفصل الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقاري:

كما ذكرنا سالفاً أن المرقى العقاري العام يتمثل في الدول والهيئات التابعة لها والتي تسري عليها قواعد وأحكام القانون العام ولقد حددت المادة 06 من القانون 07/86 أشخاص القانون العام القائمين بالترقية العقارية والمتمثلة في الجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات العمومية.

وبعد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، بموجب هذا المرسوم لم يصبح للجماعات المحلية دور كبير وهذا خصوصاً بعد إنشاء الوكالات العقارية وظهور مقاولات ترقية السكن العائلي وكذلك الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL إلا أن موضوع دراستنا في الفصل إحدى هذه المؤسسات المهمة والمتمثلة في ديوان الترقية والتسيير العقاري.

المبحث الأول: المقصود بالمؤسسة وتنظيمها الهيكلي:

حسب المادة الأولى من المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991، والمتضمن الطبيعية القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها والتي تضمنت تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم، والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري وتعتبر ((دواوين الترقية والتسيير العقاري)) للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولأحكام هذا المرسوم .

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري¹ لذا ولدراسة هذه المؤسسة سنقوم بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين ففي المطلب الأول سندرس مفهوم ديوان الترقية والتسيير العقاري، أما المطلب الثاني فنحاول معرفة هيكلها التنظيمي.

المطلب الأول: مفهوم المؤسسة (د.ت.ع) وطبيعتها القانونية

مر ديوان الترقية والتسيير العقاري عبر مراحل إلى أن وصل إلى ما هو عليه الآن ولذلك سنحاول الاهتمام بالمؤسسة وبالطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري².

الفرع الأول: مفهوم المؤسسة

اهتمت الجزائر منذ الاستقلال بالتكفل بإنجاز السكنات بعد تسوية الملكية العقارية بموجب المرسوم رقم 147/65 المؤرخ في 14/05/1965 المتضمن إحداث المديرية العامة للأماكن الشاغرة والتسيير العقاري³.

وبموجب الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إنشاء وتجديد النظام القانوني لدواوين الترقية والتسيير العقاري¹، حلت محل الدواوين العمومية للسكن ذي

¹ المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، عدد 25 المؤرخة في 12 ماي 1991

² علي ميرة، او سعيد حكيم: دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في الترقية العقارية، مذكرة تخرج ماستر، جامعة المدية، 2011 ص:11.

³ الجريدة الرسمية الصادرة في 25/05/1965، العدد 44، ص 587.

الإيجار المعتدل وقد تغيرت الطبيعة القانونية عبر سلسلة من التعديلات القانونية فكانت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي² تخضع لوصاية الوالي، الذي يتصرف بتفويض من وزير الأشغال العمومية لكن بموجب الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، اعتبرتها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تخضع لرقابة الوالي الذي يعمل كمندوب للحكومة، وكممثل مباشر ووحيد لكل من الوزراء³ أما المرسوم رقم 502/82 المؤرخ في 1982/12/25 الذي يعدل ويتم الأمر رقم 93/76⁴ فإنه لم يحدد الطبيعة القانونية للديوان الترقية والتسيير العقاري، بل وسع من الاختصاص الإقليمي ليشمل كامل تراب الولاية، وبصدر المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها اعتبرته نص المادة 02 مؤسسة ذات طابع اقتصادي، وتخضع لرقابة وزير الداخلية والوزراء المعنيين إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تحديد عملها.

قبل أن تسمى هذه المؤسسة بديوان الترقية والتسيير العقاري كانت عبارة عن مكاتب الترقية والتسيير العقاري، وهذا ابتداء من 23 أكتوبر 1976 وهو تاريخ صدور الأمر رقم 146/76، والمتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير ومكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية كما جاء في مادته ما يلي:

تحدث أو تنشأ في كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري لمكتب الترقية والتسيير العقاري باختصار (د.ت.ع) يشمل اختصاصه مجموعة تراب الولاية

¹ الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 1974/06/10، المتضمن إنشاء وتحديد القانون الأساسي لدواوين الترقية والتسيير العقاري، جريدة رسمية، العدد 49 الصادر في 1974/06/18، ص: 674

² ينظر المادة 01 من الأمر رقم 63/74

³ المادة 01 الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري لولاية، جريدة الرسمية العدد 12 الصادرة في 1977/02/09، ص: 229

⁴ الجريدة الرسمية العدد 55 الصادرة في 1982/12/25، ص: 3554.

،ويشار إليه بكلمة مكتب ويمكن بصفة استثنائية إنشاء مكاتب أخرى وفقا لأهمية حجم الأشغال الواجب انجازها، وكان المكتب يتمتع بالشخصية المدنية والاستغلال المالي، ويحدد مركز هذا الأخير بعاصمة الولاية إلى أن صدر المرسوم 270/85¹، ولقد كانت هذه الدواوين مسيرة بمقتضى هذا المرسوم الذي يتم بموجبه تحويل الطبيعة الإدارية لها والاقتصادية لتعرف بعدها طابعا صناعيا وتجاريا بصدور القانون 01/88² ومنه "تعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما تتميز بالطابع التجاري في تعاملها مع الغير لذا تخضع لقواعد القانون التجاري، وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم تنظيمها من جديد عن طريق المرسوم 147/91³ المؤرخ في 02 ماي 1991 والمتضمن تغيير الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، الذي عرف فيما بعد تعديلا في بعض مواد المرسوم التنفيذي رقم 03/93 حيث تمارس هذه الدواوين نشاطها على كامل التراب الوطني، وتتولى في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة بترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لا يسما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتتكفل علاوة على ذلك بالترقية العقارية والإنابة على أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه والعمل على ترميم وصيانة الأملاك العقارية لإعادة الاعتبار إليها، كما تقوم بإيجار السكنات والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي إضافة إلى هذا تقوم بجرد عمليات المكونة للحضية العقارية التي تسيرها وتراقب النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات، وضمان أيضا تنفيذ الأعمال من تنظيم وتنسيق والمتابعة لعمليات انجاز السكنات وما تجدر الإشارة إليه أن دواوين الترقية والتسيير العقاري لها جانب كبير في عمليات الترقية العقارية وتسييرها عن طريق النشاطات المكلفة بها من اجل هذه العمليات، لكن ما يلاحظ عن المرسوم رقم 147/91 المتضمن الطبيعة القانونية

¹ المرسوم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05، المتعلق بتحويل وتنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية، العدد 46.

² القانون 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، عدد 02.

³ المرسوم التنفيذي 147/91 المؤرخ في 1991/01/02، المتضمن تغيير الطبيعة العقارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري.

لداوين الترقية والتسيير العقاري في المادة 04¹ من أجل تولى وقيام هذه الدواوين لعملية الترقية العقارية على سبيل التبعية أي تقوم بها استثناء فقط أو كعمل إضافي لها، الأمر الذي يستدعي مراجعة وإعادة بناء النصوص القانونية لهذه الدواوين وهذا بإدراج الترقية العقارية كعامل أصلي لها بحكم تطابق مفهوم الترقية والمفاهيم الجديدة أتى بها قانون الترقية العقارية الجديد 04/11 .

ومن المهام الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري ترقية العقارات والسيطرة على الأشغال الممثلة لأجل حساب كل عملية والسيطرة على الأعمال، كما تقوم في الزيادة الضريبية العقارية كما تساهم في عمل المصلحة لضمان صيانة، وتثبيت الأموال غير المنقولة وتحصيلات الإيجار والتنازل وتخطيط المشاريع منها السكنية والتنمية كما تقوم بالقيام بعدة صفقات تجارية وتسيير ومراقبة عقارات الدولة وتقوم بالتهيئة العمرانية والمساهمة في توزيع السكنات الاجتماعية والمحلات التجارية واستلام المشاريع، كذلك تقوم المؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري في مساهمة في التطور الاقتصادي، حيث تساهم في التخفيف من أزمة السكن الحادة، وخاصة بالنسبة للفئة الأكثر حرمانا، باعتبار الدور المنوط بها هو خدماتي بالدرجة الأولى، والمساهمة في القضاء على البطالة وتوفير مناصب شغل لفئات كثيرة من الشباب على مختلف المستويات، وذلك لأن المشاريع التي يقوم بها الديوان الترقية والتسيير العقاري تتطلب يد عاملة، كذلك يقوم ديوان الترقية والتسيير العقاري بالمساهمة في نشاط التنافس، والعمل الجاد على الساحة الاقتصادية من أجل القيام بأحسن المشاريع ومع دخول الجزائر في اقتصاد السوق الذي نمت هذا التنافس مع القطاع الخاص .

حيث يعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية وحيدة التي أخذت على عاتقها مهمة توفير السكنات الاجتماعية، وتساهم بالقسط الكبير في هذا المجال، وتقوم كذلك المؤسسة بالمساهمة في تفعيل البنوك الجزائرية، من خلال التعامل معها سواء من حيث الاقتراض أو تسديد الديون أو دفع أجور العمال.

¹ ينظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 سابق الذكر.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري:

إن الأحكام القانونية المتعلقة بدواوين الترقية والتسيير العقاري تأرجحت بين أمرين، الأمر الأول أن كل من الأمر 93/76¹ والمرسوم 143/76² اعتبر مكاتب الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، أما الأمر الثاني تجلى بصدور مرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتعلق بتحويل تنظيم وتسيير دواوين الترقية والتسيير العقاري، الذي بموجبه تم تحويل الطبيعة الإدارية لهذه الدواوين، وبموجب المادة 02 من هذا المرسوم اعتبرت دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي، تتميز بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وتماشيا مع الإصلاحات الاقتصادية تم تنظيم الديوان مرة أخرى بموجب المرسوم 147/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، والذي عرف فيما بعد تعديلا بموجب المرسوم التنفيذي 08/93 المؤرخ في 1993/01/02 وتطبيقا لهذه النصوص فديوان الترقية والتسيير العقاري هو مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري يمارس مهامه تحت وصاية الوزارة المكلفة بالسكن³، كما يتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، ويعد تاجرا في علاقته مع الغير وبذلك تسري على معاملاته أمام القانون التجاري، أما في علاقته مع الهيئات السلمية يخضع للقانون الإداري.

إن موضوع الطبيعة القانونية الخاصة بهذه المؤسسة يدفعنا إلى القول هل أن هذه المؤسسات عمومية أم أنها مؤسسات خاصة، تأسس على خضوعها لأحكام القانون التجاري؟ يرى بعض الاساتذة مثل علي فيلاي انه إلى جانب الأشخاص المعنوية العامة والأشخاص المعنوية الخاصة، و بعض الأشخاص التي تخضع من حيث نشأتها وتنظيمها إلى القانون العام، بينما يحكم القانون الخاص علاقتها مع الغير، ومن بينها الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري ، استنادا إلى نص المادة 45 من

¹ الأمر 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية.

² المرسوم 143/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن إنشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري.

³ المرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/01/02 المعدل والمتمم لمرسوم 147/91 الجريدة الرسمية عدد 02 المؤرخة في 1993/01/06 (المادة 01).

القانون 01/88 التي تنص ((تخضع الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري للقواعد المطبقة على الإدارة في علاقتها مع الدولة وتعد تاجرة مع الغير وتخضع للقانون التجاري)) إضافة إلى ذلك تختلف عن المؤسسات العمومية الإدارية من حيث طبيعة النشاط، فهي تقوم بنشاط تجاري وصناعي في حين أن نشاط المؤسسات العمومية الإدارية فهو نشاط إداري كالتعليم.

كما تتميز المؤسسات العمومية ذات الطابع الصناعي عن المؤسسات العمومية الاقتصادية-الشركات- من حيث الهدف فالمؤسسات العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي مثلما هو الحال بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري تمارس فعلا عملا تجاريا أو صناعيا، غير أن نشاطها لا يخضع للقواعد التجارية لاسيما قواعد السوق فهو يخضع لتنظيم الإدارة ومن خلال دفتر الشروط الذي يحدد حقوق والتزامات المتعاملين والأطراف لذلك يتمحور غرض ممارسة النشاط التجاري لتحقيق خدمة عامة، وليس لتحقيق الأرباح¹ ، وفي هذا المجال تحقيق المنفعة العامة مرتبط بالقضاء على أزمة السكن.

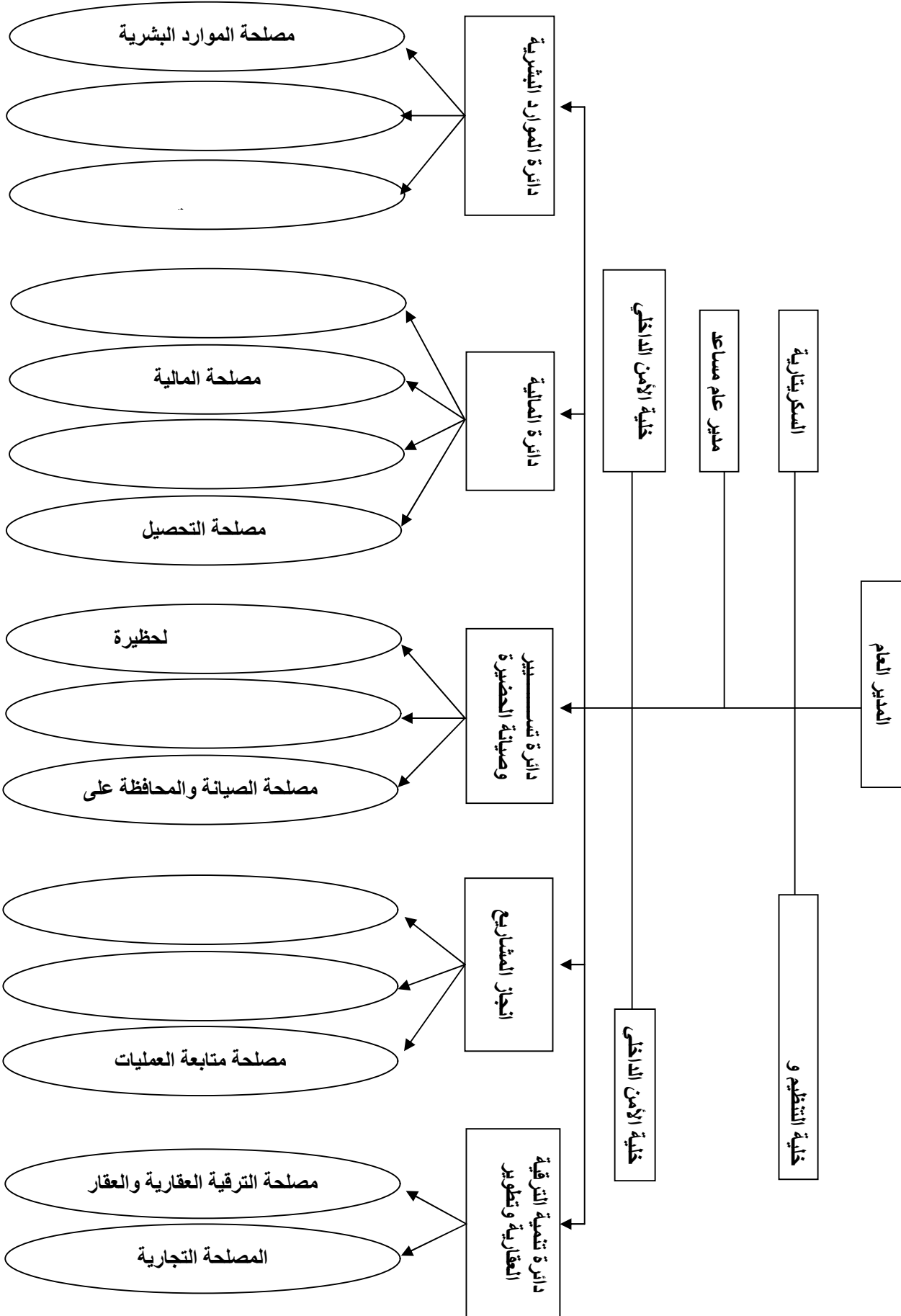
المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقاري:

إن عمل مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقاري تتطلب تقسيم وحدات تنظيمية ووظائف تحدد دور كل فرط وعلاقته مع الآخرين، وذلك لتحقيق أهداف الديوان، فسر القوة والنجاح يكمن في مدى حسن اختيارها للهيكل التنظيمي، الذي يوافق نشاطها ويحقق أهدافها لذلك حرصت (د.ت.ع) على تنظيم نشاطها على أساس مخطط تنظيمي ينسق بين جميع المديرات والمصالح فيما بينها.

يعتبر هذا الديوان من أهم المتعاملين في الترقية العقارية عبر أرجاء الوطن، لما تتمتع به من عمليات بناء في مساحات واسعة، ومواقع إستراتيجية مما يجعلها تحتوي على اكبر المشاريع السكنية والتجارية وتواجهها على كافة التراب الوطني.

¹ علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر، الجزائر، ط 2011، ص: 307

الفرع الأول: الهيكل الإداري



من خلال المخطط الإداري لديوان الترقية والتسيير العقاري نجد انه يتكون من:
أولاً: المديرية العامة:

حيث تعتبر الجهاز التنفيذي للمؤسسة OPGI، بحيث تتكفل بجميع العمليات المهمة التي تخص نشاط (د.ت.ع)، حيث يقوم المدير العام بتوفير كل الوسائل الضرورية، كما تقوم المديرية باستقبال المعلومات وتحليلها، وتقديم المعلومات اللازمة لمختلف الأقسام وهي تضم ما يأتي: المدير العام، المدير العام المساعد، الأمانة العامة ومصحة المنازعات القانونية ومصحة الإعلام الآلي.

1- المدير العام: يعتبر العنصر الأساسي لأنه يسهر على تحقيق الأهداف المرسومة للديوان وتتلخص مهامه فيما يلي:

تأمين التوظيف الجيد في الديوان، وحضور لجان الصفقات لاختيار المؤسسات التي تحقق المشاريع، ومكاتب الدراسات التي تنجز أو تكمل دراسة المشروع، كما يقوم بالتحقيق وإمضاء المستندات المحاسبية والإدارية المقدمة من طرف رؤساء الدوائر والمصالح، كما يقوم ببرمجة الاجتماعات التنسيقية الخاصة بالعمل والمدير العام يمثل الديوان إزاء الغير، ويمكن أن يوقع على جميع الوثائق التي تلزم ديوان الترقية والتسيير العقاري، كما يسهر المدير العام على تحقيق إحداث مرسومة للديوان ويضمن تنفيذ قرارات مجلس الإدارة ويقوم كذلك بتعيين المستخدمين حسب الشروط المنصوص عليها في إطار صلاحياته، ويقوم بأعمال تحفظية ويمارس دعاوى قضائية، كذلك يقوم بإبرام كل صفقة أو عقد أو اتفاقية أو في إطار التنظيم المعمول به، وله سلطة على النظام الداخلي للديوان والسير الحسن لكافة مصالحه.

2- مصلحة المنازعات الإدارية والقانونية:

إن هذه المصلحة تعتبر أحد الركائز الأساسية بالنسبة لديوان الترقية والتسيير العقاري ومن مهامها على سبيل الحصر¹، حيث تنحصر مهامها في متابعة كافة المستأجرين سواء سكنات أو محلات تجارية للذين أخلو بالتزاماتهم العقدية خاصة الذين

¹ ينظر المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 08/93 الصادر بتاريخ 1993/01/02 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي

تخلفوا عن دفع الإيجار لمدة تفوق ستة أشهر ،وهذا بإحالة ملفاتهم أمام العدالة، كذلك تقوم المصلحة بمتابعة كل المعتدين على المساكن أو محلات تجارية على مستوى الولاية باعتبار وجود وحدة تسيير ممتلكات الديوان على مستوى كل دائرة ،وهذا بالإضافة إلى متابعة قضايا شيكات بدون رصيد والمحافظة على أموال الديوان.

وتقوم مصلحة المنازعات الإدارية والقانونية بالدفاع على مصالح الديوان في القضايا التي يكون فيها الديوان طرفا أساسيا في النزاع أو كمدخل في النزاع بين الأطراف المتنازعة ،وتقوم كذلك على السهر على متابعته في تطبيق كافة قوانين المتعلقة بالتسيير وكذا تقديم استشارات قانونية بالنسبة لكل الوحدات.

كما أن للديوان محامي يقوم بالدفاع عن مصالح الديوان في القضايا التي تسلم له خاصة القضايا التي تطرح أمام المحكمة العليا ،التي تستوجب قانونا تقديم مذكرة كتابة من طرف محامي معتمد لدى المحكمة العليا.

أما اغلب القضايا التي يقوم بمتابعتها الديوان عن طريق هذه المصلحة التي يشرف عنها المدير العام شخصيا تتمثل فيما يلي:

قضايا الإيجار بالنسبة للمستأجرين الذين يتخلفون عن دفع ما بذمتهم من دين اتجاه الديوان والمحافظة على ممتلكات الديوان بالنسبة للسكنات التي لم توزع ،وهي محل اعتداءات من طرف أشخاص على هذه الشقق الشاغرة أو السرقة وهذا بمتابعة المعتدين أمام المحاكم، وتحصيل شيكات بدون رصيد وهذا لمتابعتها أمام العدالة وهذا بالإضافة إلى الدفاع عن مصالح الديوان في القضايا المرفوعة ضده سواء كان كمدخل في الخصام أو طرف أساسي في النزاع المطروح.

بالإضافة إلى تعامله مع كافة المحضرين القضائيين على مستوى ولاية المدينة في تبليغ أو تنفيذ أحكام قضائية لصالح الديوان أو القيام بمحاضر معاينة لفائدته.

3- تكوين الديوان:¹ إن الديوان مكون من 05 دوائر:

دائرة الإدارة العامة ودائرة المالية والمحاسبة وأخرى خاصة بالترقية والصيانة ودائرة التسيير والاستغلال وأخيرا دائرة الترقية العقارية وتطوير العقار.

¹ انظر المخطط السابق.

أ- دائرة الترقية العقارية وتطوير العقار: تضم هذه الدائرة 03 مصالح تتمثل الأولى في المصلحة التقنية والانجاز ومصلحة الإدارة والمالية التي تهتم بالتجارة والوسائل العامة، حيث تقوم هذه المصالح بتدعيم المشاريع وتحرص على صيانتها.

ب- دائرة الإدارة العامة: حيث تعتبر من أهم الدوائر في المؤسسة وتقوم بتسيير الموارد البشرية والوسائل العامة وإعداد الميزانية الفردية والتقديرات الدورية حول نشاط المؤسسة، ويكلف بالربط والتنسيق بين مختلف المصالح الموجودة في المؤسسة، وتقوم دائرة الإدارة العامة بمراقبة وتطبيق القرارات المتعلقة بتكوين وإتقان عمال الديوان، كما تضمن تعداد احتياجات العمال المختبرين من مختلف مصالح الديوان وتنسق وتتابع النشاطات المتعلقة بمعالجة قضايا الديوان المتنازع فيها، وتنشط وتنسق مختلف الإجراءات المتعلقة بتحديد مناصب الميزانية وتضمن التقسيم بالتعاون مع جميع المصالح.

ت- دائرة المالية والمحاسبة: بحيث تهدف هذه الدائرة بمتابعة الأعمال المالية والمحاسبة للمؤسسة، وتقييم احتياجاتها، والبحث عن الموارد المالية التي تحقق أكبر منفعة ممكنة والقيام بإعداد المخططات المالية، والسهر على تنفيذها وذلك من أجل تحقيق التوازن المالي في المؤسسة، والدائرة المالية والمحاسبة مكلفة بمراقبة وتنسيق ومتابعة جميع النشاطات المالية والمحاسبة للديوان كما أنها مكلفة بمراقبة وتنسيق ومتابعة العمليات المتعلقة بإعداد الميزانية ومراقبة النشاطات المرتبطة بإمساك محاسبة الديوان ومراقبة مختلف عمليات التحصيل، التسديد، مصاريف الديوان كما أنها مسؤولة عن التنفيذ الجيد لعمليات الخزينة ووضع وإعداد الميزانية التقديرية مع البحث عن مصادر مالية جديدة والمحافظة على الأرشفة والوثائق المحاسبية، وضمان السير الحسن للأهداف المسطرة في مجال التسيير المالي.

د- دائرة الترقية والصيانة: وتهدف هذه الدائرة بالتخطيط ودراسة المشاريع التي تقوم بها المؤسسة، وتنظيم الصفقات التي تهود بأعلى ربح ممكن، فهدفها بناء سكنات اجتماعية على أحسن وجه وبأقل التكاليف.¹

هـ - دائرة التسيير والاستغلال: من مسؤوليات هذه الدائرة نذكر ما يلي: أنها مسؤولة عن ممتلكات الديوان ومراقبة ومتابعة المنجزات السكنية والمحلات التجارية وتسيير أملاك المؤسسة العقارية كما تقوم بمراقبة ومتابعة ملفات طلبات السكن الاجتماعي.

الفرع الثاني: التنظيم المالي:

إن ميزانية الديوان يتضمن كل من الإيرادات والنفقات (المصاريف)

أولاً: الإيرادات: تشمل ما يلي:

- 1-المنتجات المرتبط بنشاط الديوان.
- 2-الإعانات التي تقدمها الدولة في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها.
- 3-الهبات والوصايا.
- 4-المنتجات التعويضية التي تقدمها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية المعنية بالنسبة للتبعات المرتبطة بالخدمة العمومية للمسكن²

ثانياً: النفقات: تشمل ما يلي:

- 1-مصاريف التسيير
- 2-مصاريف التجهيز
- 3-كل المصاريف الأخرى لتحقيق هدفها

ترسل الميزانية حسابات الاستغلال والتحصيلات المالية التقديرية للديوان، بعد مداولة مجلس الديوان إلى السلطات المعنية في آخر السنة وتقرير نشاط السنة المالية المنصرمة مرفقة بآراء مجلس الإدارة وتوصياته إلى السلطات المعنية وفق الشروط التي ينص عليها

¹ علي ميرة، دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في الترقية العقارية، مذكرة تخرج ماستر، قانون عقاري، جامعة المدينة، 2011ص:169

² ينظر المادة 18 مكرر 1، المادة 18 مكرر 4 من المرسوم التنفيذي، رقم 08/93 الصادر بتاريخ 1993/01/02، المعدل والمتم للمرسوم التنفيذي 174/91.

التنظيم الجاري به العمل وكذلك مراقبة حسابات الديوان تخضع لصلاحيات مأمور أو محافظ الحسابات الذي يعين طبقاً للتنظيم المعمول به .

المبحث الثاني: آليات تمويل نشاط OPGI والمؤسسات الممولة لها :

تعتبر الدولة فيما مضى الممول الوحيد للسكن، باعتبارها العون الوحيد في هذا المجال، غير أن هذا التمويل لم يكن وفق نظام محدد ومدروس، الشيء الذي ترتب عنه تبديد أموال الخزينة العمومية وفي بعض الأحيان عدم توزيع التمويل بطرق مدروسة مما أدى إلى حرمان بعض فئات المجتمع من السكن وفقدان الموازنة بين الفئات المتوسطة الدخل في توزيع السكن.

وبتغيير الإيديولوجية للبلاد في مطلع التسعينات، فرضت ضرورة مراجعة مصادر التمويل والترقية العقارية الياتها، بما يتفق والمرحلة الحالية، وذلك بخلق توازن بين عرض السكن والطلب عليه دون اختلال في ميزانية الدولة خاصة في المرحلة الحالية في البلاد للسنة الجارية 2017 الذي يشهد تقلص سعر البترول 52 دولار للبرميل مما أدى إلى ضرورة تنويع مصادر التمويل الترقية العقارية من خلال خلق هيئات مالية.

المطلب الأول: آليات تمويل الترقية العقارية:

تتمثل آليات تمويل الترقية العقارية في القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، سواء للأفراد أو للمركبين العقاريين العموميين مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، والتي أحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات لتشجيع خوض مجال القروض العقارية في مجال السكن، خاصة وان هذا النوع من القروض يتميز بأنه طويل المدى.

كما يمثل دعم الدولة آلية من آليات تمويل الترقية العقارية، بل يعتبر أهم آليات التمويل بالنسبة لفئات المجتمع الأكثر حرماناً ذات الدخل المتوسط.¹

¹ بوستة إيمان، المرجع السابق، ص 215.

الفرع الأول: القروض العقارية:

تعتبر القروض العقارية أهم آلية لتمويل الترقية العقارية حيث تهدف إلى مساعدة الأسر من خلال القرض الموجه للأفراد كما تهدف لمساعدة ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI كمرقي عقاري عمومي من خلال القرض الموجه له ، وهذا بهدف رفع عرض السكنات الموجهة للبيع، وتمنح القروض لهيئات معنية من البنوك ومؤسسات مالية بواسطة ضمانات إجبارية تشترطها¹.

حيث يعرف القرض في لغة القانون بأنه ((هو العقد الذي يستلم فيه احد الأطراف "المقترض" من الطرف الآخر "المقرض" شيء يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه أن يرده ((²، وقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 69 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض كما يلي: ((تشكل عملية القرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر و يأخذ بموجبه لصالح شخص آخر إلتزاما بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو الكفالة أو الضمان))³.

ويعرف القانون المدني الجزائري في نص المادة 450 منه كما يلي ((قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقترض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة)).

وقرض الاستهلاكي هو نوع من أنواع القروض ، هذه الأخير التي تتنوع حسب الضمانات، وحسب الجهات المانحة والغرض منها، وحسب المدة، وبالنسبة لقرض الاستهلاك الذي يسمى بالقرض المدني حيث: ((يكون هذا النوع من القروض عندما يعقده الأفراد فيما بينهم أو عندما تعقده مؤسسة القرض "البنك" للأفراد لتلبية حاجاتهم كشراء سلع للاستهلاك الشخصي والمنزلي بالتنقيط))⁴.

¹ الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 6، الجزائر، 2007، ص:216.

² لطيفة طالبي، القرض العقاري، ، ، مذكرة ماجستير ، فرع العقود والمسؤولية ، الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الجزائر ، 2002، ص06.

³ الأمر 11/03 المتعلق بالنقد، الجريدة الرسمية عدد 52 مؤرخة 2003/08/27.

⁴ لطيفة طالبي، المرجع السابق، ص06.

والملاحظ أن القروض الاستهلاكية التي تطرق إليها المشرع الجزائري في نص المادة 450 من القانون المدني الجزائري، والتي لا تشكل إلا نوع واحد من أنواع القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المحلية تختلف عن القروض العقارية، لأن هذه الأخيرة ذات طبيعة خاصة، فالقروض الاستهلاكية لا يتعدى الغرض منه شراء أشياء استهلاكية لا تتجاوز المنقولات، أما القروض العقارية فلها طبيعتها الخاصة التي تستمد من الطبيعة الخاصة للعقار وللنشاط العقاري في حد ذاته.¹

فتعريف القرض العقاري هو "عقد يلتزم بمقتضاه المقرض "مؤسسة القرض" بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقترض "الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية" ليستعمله أو يستهلكه في تمويل انجاز عملية ذات طابع عقاري، مقابل أن يلتزم المقترض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكيفيات المتفق عليها في العقد"²، تسمى القروض العقارية أيضا "بالقروض الرهنية" لكونها ترتبط ارتباطا وثيقا بعقد رهن، يتم اكتتابه من طرف المقترض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة، ضمانا لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقترض عند انتهاء مدة القرض، وتعتبر القروض الرهنية هي القروض الوحيدة المستعملة لتمويل الترقية العقارية في الجزائر.³

ثانيا: القروض العقارية المودعة للمتعاملين في الترقية العقارية:

لقد منح المشرع الجزائري إمكانية الحصول على القروض للمرقيين العقاريين العموميين من اجل تمويل و انجاز مشاريعهم، وهذا النوع ليس جديدا بل هو قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وتم تكييفه مع نصوص هذا المرسوم، غير انه بصور قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لم يأتي المشرع بذكر هذه القروض إلا في مجال حضر إبرام عقد البيع على التصاميم

¹ فائزة رحمانى، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مذكرة ماجستير تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص:71.

² لطيفة طالبي، المرجع السابق ص: 09.

³ فائزة رحمانى، المرجع السابق، ص:71.

على المرقى العقاري العمومي الذي يلجأ لاستخدام هذه القروض في تمويل انجاز مشاريعه¹.

ويهدف هذا النوع من القروض إلى دفع عرض السكنات لتغطية العجز، ويتميز هذا النوع من القروض انه يكون على مشروعات متوسطة، وقيمته تكون مرتفعة حيث تغطي أكثر من مسكن بالإضافة إلى أنها:

- 1- أنها قروض قصيرة المدى لا تتجاوز 24 شهر كحد أقصى.
- 2- قروض لتمويل مشاريع متوسطة الحجم تتراوح ما بين 10 و 50 مسكن يحددها المرقى العقاري العمومي مسبقا مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري .
- 3- نسبة الفائدة متغيرة²

ويخضع منح هذه القروض إلى شروط معينة لا بد من توفرها في المرقى العقاري العمومي وهي:

أ- أن يثبت المرقى العقاري ملكيته لقطعة الأرض أو القطع الأرضية محل انجاز المشروع.

ب- أن يكون المرقى العقاري العمومي حائز على رخصة البناء.

ث- أن يقدم دراسة تقنية ومالية كافية عن المشروع ومتطلباته.

ج- أن يثبت المرقى العقاري العمومي أو الخاص قدرته المالية على تغطية جزء من تكاليف المشروع المراد انجازه، أي المساهمة الشخصية للمرقى العقاري العمومي والتي تحدد حسب العملية أو المشروع المراد تمويله، فإن كانت العملية بدون تخصيص أي انه لم يخصص بعد كل مسكن لمستفيد معين في هذه الحالة يجب على المرقى العقاري سواء العمومي الخاص، أن يقدم المساهمة الشخصية التي تغطي 40% كحد من تكاليف المشروع، ويقدم له في هذه الحالة قرض يغطي 60% المتبقية لإنجاز المشروع، مع الإشارة إلى أن المرقى العقاري المستفيد من القرض لا يمكنه استعمال أموال القرض إلا

¹ ينظر نص المادة 28، من القانون 04/11، سابق الذكر.

² نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، في إدارة ومالية، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006،

بعد استهلاكه لمساهمته الشخصية كاملة ويمنح القرض على دفعات حسب مراحل الانجاز تحت رقابة الهيئة المالية المانحة للقرض.

أما إذا كان المشروع مخصصا، أي خصص كل مسكن لمستفيد معين فإن المساهمة الشخصية للمركي العقاري العمومي تكون 20% من التكاليف وفي هذه الحالة يتوجب عليه إحضار قائمة بأسماء المستفيدين من 50% على الأقل من السكنات بناء على عقود البيع على التصاميم، مع تسبيقات تقدر بـ 20% على كل مسكن وفي هذه الحالة تكمل القيمة، المتبقية بقرض عقاري يصل ليغطي 70% من قيمة المشروع¹.

وفي الأخير يمكن القول انه ما تدخل العديد من البنوك والمؤسسات المالية في تمويل الترقية العقاري، ورغم مساعي المشرع لتخفيف العبء على المستفيدين، إلا أن هذه الأخيرة لم تعرف سوى تطورا بطيئا خاصة في مجال الترقية العقارية، وهذا بسبب صعوبة الحصول على التمويل الكافي نتيجة تعقيد في الإجراءات، مما يولد الضغط على المستفيد سواء فرد أو مركي عقاري عمومي كالديوان الترقية والتسيير العقاري، هذا الأخير رغم النشاط الحيوي الذي يقوم به لازال يعاني من ناحية الدعم المالي وقلة التحفيزات.

الفرع الثاني: دعم الدولة:

إلى جانب تقديم قروض عقارية في إطار تمويل الترقية العقارية فإن الدولة تقوم بتقديم دعم سواء للمركيين العقاريين العموميين، أو للأفراد وذلك نظرا لعدم كفاية القروض العقارية للحصول على السكن بالنسبة لبعض شرائح المجتمع، وهناك فئات ليس بإمكانها استعمال القروض العقارية أساسا، ومنه جاءت ضرورة تدخل الدولة في هذا المجال وذلك عن طريق التنازل عن عقارات أو تخفيض أسعار الأراضي أو عن طريق الإعفاءات الضريبية وإعانة الصندوق الوطني للسكن.

أولا: دعم الدولة عن طريق التنازل عن عقارات وتخفيض الأسعار:

يقر القانون تخفيضات في أسعار الأراضي لانجاز مشاريع الترقية العقارية ويركز المشرع الجزائري في هذا المجال على الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، والتي تشمل كل من السكن العمومي والإيجاري والسكن المدعم وهذا الأخير بدوره يشمل السكن

¹ فائزة رحمانى، نفس المرجع السابق، ص: 94.

الاجتماعي التساهمي والسكن الريفي والسكن الموجه للبيع بالإيجار¹، فالأراضي المخصصة لانجاز إحدى عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي تستفيد من تخفيض في سعيها يتحدد حسب كل نوع.

وهناك عدة نصوص قانونية نظمت مسألة التنازل والتخفيضات بدءا من القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية² حيث تنص المادة 110 منه على "عندما يتقرر التنازل بالتراضي عن عقارات من أملاك وطنية بمقتضى القانون والتنظيم المعمول بهما يحدد الثمن ويتم التنازل للإجراءات المقررة" فنص المادة أحال مسألة تحديد ثمن التنازل عن العقارات للأملاك الوطنية للتنظيم دون إشارة واضحة إلى أي نوع من الأملاك، وتنفيذا له صدر المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك³.

الذي قرر أن العقارات التابعة للدولة المخصصة لانجاز العمليات التعمير أو البناء لفائدة المتعاملين العموميين مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري أو الخواص على سبيل التراضي خلافا للأحكام العامة⁴، التي تفرض أن التنازل على الأملاك العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة عن التخفيضات الممنوحة في حالة عدم تنفيذ المتنازل عن طريق البيع بالمزاد العلني، غير انه في البيوع بالتراضي يجب موافقة الوزير المكلف بالبناء والتعمير والترخيص من الوزير المكلف بالمالية، كما تحدد شروط استعمال العقارات المتنازل لهم عنها في دفاتر شروط يتحدد كفاءات فسخ البيوع عند عدم تنفيذ المتنازل لهم عن التزاماتهم، وحسب نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة ويضبط كفاءات ذلك المعدل والمتمم بموجب

¹ بوستة إيمان، المرجع السابق: ص 260.

² القانون 30/90 المؤرخ في 1990/12/01، المتضمن قانون الأملاك الوطنية الجريدة الرسمية، عدد 52، مؤرخة في 1990/12/02.

³ المرسوم التنفيذي رقم 454/91، المؤرخ في 1991/11/23، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 60، مؤرخة في 1991/11/24.

⁴ ينظر المادة 12، من المرسوم التنفيذي رقم 454/91، سابق الذكر.

المرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 1993/12/08¹، فإنه إذا تم البيع بالتراضي لعقارات تابعة للدولة لفائدة هيئات عمومية أو هيئات ذات منفعة عمومية مكلفة بإنجاز مساكن ذات طابع اجتماعي، فإنه يمكن تخفيض سعر الأراضي المعنية في مناطق الترقية وفقا للتنظيم المعمول به، أما المناطق الأخرى فيكون تخفيض سعرها حسب معدلات تحدد بقرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والبناء، وتحدد في دفاتر شروط كفاءات وشروط استعمال العقارات المتنازل عنها من قبل المتنازل لهم والتزاماتهم، خاصة فيما يتعلق بتحديد أسعار المساكن ذات الطابع الاجتماعي أو قطع الأراضي ذات الطابع الاجتماعي المنجزة، على أن تدخل في الحساب التخفيضات الممنوحة لهم من أسعار شراء الأراضي كما تحدد تلك الدفاتر كفاءات فسخ البيوع وكفاءات إعادة دفع المبلغ لهم في حالة عدم مراعاة الوجهة المخصصة لها للأماك المنجزة أو وجه استعمالها²

أما بخصوص المستفيدين من التنازل فتتص المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك في 2003/04/15 على: ((يبين هذا القرار الوزاري المشترك في إطار أحكام المادتين 1 و12 من المرسوم التنفيذي 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 والمذكور أعلاه، شروط وكفاءات التنازل بالتراضي للمرقبين العقاريين العموميين مثل (د.ت.ع) أو الخواص عن عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة للدولة ومعدة للاستعمال في إنجاز عمليات تعمير أو بناء.

يتم تحديد شروط وكفاءات التنازل بالتراضي لفائدة التعاونيات العقارية عن طريق تعليمة مشتركة بين الوزراء المكلفين بالداخلية والجماعات المحلية والمالية والسكن والعمران،

وبالتالي ما يفهم من نص المادة أن الأشخاص المستفيدين من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة للأماك الخاصة للدولة هم المرقبين العقاريين العموميين كديوان الترقية والتسيير العقاري أو الخواص.

¹ المرسوم التنفيذي 303/93 المؤرخ في 1993/12/08، الجريدة الرسمية، عدد 82، مؤرخة في 1993/12/12.

² ينظر المادتين 12، 13 من المرسوم التنفيذي 303/93 المعدل بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي 08/93

ثانيا: الإعفاءات الضريبية.

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا جدا، ويجد العديد من التطبيقات حيث نتناول في هذا الجزء الإعفاءات التي يستفيد منها المرقين العقاريين العموميين كديوان الترقية والتسيير العقاري، ونتناول نموذجين أساسيين، الأول نص المادة 44 من القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998¹: ((تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات انجاز المساكن الاجتماعية والترقوية وفق المقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات، يحدد دفتر الشروط وكيفيات تطبيق هذه المادة بقرار وزاري مشترك بين الوزيرين المكلفين بالمالية والسكن))

أما النموذج الثاني يتمثل في نص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005: ((تتم أحكام المادة 353 خامسا من قانون التسجيل بفقرتين 10 و11 كما يأتي:

10" العقود المتضمنة اقتناء المتعهدين بالترقية العموميين أو الخواص أراضي الأساس الموجهة إلى انجاز برامج السكن المستفيدة من الدعم المالي من الخزينة العمومية لاسيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار والسكن الريفي..."

وذلك للتقليل من التكاليف التي تقع على عاتق ديوان الترقية والتسيير العقاري كمرقي عقاري عمومي كل الإعفاءات التي يستفيد منها المرقين العقاريين تفررت لدعمهم وتشجيعهم على دخول مجال النشاط العقاري عموما ونشاط الترقية العقارية تحديدا خاصة وان المرقى العقاري العام مثل (د.ت.ع) يساهم بشكل مباشر في الحد من أزمة السكن التي تعاني منها الجزائر.

ثالثا: الصندوق الوطني للسكن (CNL).

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمه الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن.

¹ القانون 02/97 المؤرخ في 1997/12/31 يتضمن قانون المالية لسنة 1998، الجريدة الرسمية، عدد 89 مؤرخة في 1998/12/31.

حيث إنشاء الصندوق الوطني للسكن عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بموجب المرسوم رقم 144/91 التي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، حيث تنص المادة الأولى منه على "ينشأ صندوق وطني للسكن وباختصار "ص.و.س" يدعي في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به".

وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91¹

المعدل والمتمم بموجب المرسوم 111/94 والصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها لقانونه الأساسي²

وحسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91 فإن الصندوق الوطني للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير انه بصور المرسوم التنفيذي 111/94 وتعديل نص المادة 02 السابقة أصبح الصندوق الوطني يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

ومقر الصندوق الوطني للسكن في الجزائر مع إمكانية نقله في أي مكان آخر بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح الوزير المكلف بالسكن يديره مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام³.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 144/91، التي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، العدد 25، مؤرخة في 1991/05/29.

² ينظر المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 145/91، المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 111/94، سابق الذكر.

المطلب الثاني: المؤسسات الممولة والمدعمة لنشاط المرقي العقاري العمومي

لقد مر النظام المصرفي في الجزائر منذ استرجاع السيادة الوطنية إلى يومنا هذا افريل 2017 بعدة مراحل، وكل مرحلة امتازت بميزات خاصة تأثرا بالفترة الزمنية التي واكبتها، حيث أن صدور قانون النقد والقرض في 1990 الذي أعاد تنظيم الجهاز المصرفي خصوصا، بعد انتهاج الجزائر نظام اقتصادي حر بدلا من اقتصاد المنظم، وما تلى ذلك من نصوص تشريعية أخرى مواكبة بذلك التحول الاقتصادي المنتهج.

الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط الرائد في تمويل المشاريع العقارية في الجزائر خاصة بعد إعادة هيكلته وتحويله إلى بنك العقار أصبح، هذا الأخير ينشط بشكل كبير في التمويل العقاري عن طريق منح قروض عقارية أو المواطنين، من اجل الحصول على عقار مهما كانت طبيعته أو النشاط الموجه له، خاصة في إطار ترقية العقارية حيث يعتبر قطاع السكن في الجزائر من بين أهم القطاعات التي تشكو عجزا كبيرا في التمويل والدعم، فكان لا بد من وضع نظام تمويل ملائم من شأنه أن يسيطر على أزمة السكن، لذا انشأ الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط 1964، تكمن مهمته في جمع مدخرات المواطنين وتوجيهها إلى تمويل السكن الاجتماعي، وقد كان هدف الدولة إنشاء هذه المؤسسة هو حل أزمة السكن وتمويل المشاريع العقارية، إلا أن سياسة الدولة بالنسبة لهذا القطاع لم تكن واضحة تماما، وعلى اثر ذلك حول الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط إلى بنك العقار سنة 1997 مهمته تمويل قطاع السكن بصفة خاصة¹

ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط حسب المادة 02 من القانون رقم 227/64، مؤسسة عمومية ذات الشخصية القانونية والاستقلال المالي، ومن خلال هذا التعريف يركز على تعريف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفته شخص معنوي.

حيث يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط متاجرا في علاقته مع الغير كما تسري عليه القواعد الحسابية التي يحددها بقرار مشترك وزير الاقتصاد الوطني ووزير

¹ بودومي عبد النور، دحام عبد الرزاق، دور البنوك التجارية في تمويل السكن عن طريق القروض العقارية، مذكرة ماجستير، معهد العلوم، الاقتصادية وعلوم التسيير، المركز الجامعي، يحي فارس المدينة، 2006.

البريد والمواصلات السلوكية واللاسلكية ومقر الصندوق الوطني بمدينة الجزائر في المكان الذي يعين بمقرر من مجلس إدارته¹، وأول وكالة لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط افتتحت أبوابها يوم أول مارس 1967 بتلمسان، في حين تم تسويق دفتر الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط منذ سنة قبل فتح الوكالة على مستوى شبكة البريد، وفي سنة 1997 في أفريل تم تحويل الصندوق إلى بنك العقار حيث يمكنه القيام بكل العمليات البنكية، ما عدى عمليات التجارة الخارجية وفي 31 مارس 2005 قررت الجمعية غير العادية إعطاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك إمكانية تمركز أكثر في تمويل البنايات التحتية والنشاطات المرتبطة بالبناء، لاسيما انجاز أملاك عقارية ذات طابع مهني إداري وصناعي وأيضا البنايات التحتية الفندقية، الصحية، الرياضية، التربوية، الثقافية.

انطلق الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نشاطه في جمع الادخار في الفترة ما بين 1964 إلى 1970 ثم بعد ذلك تم خلق نظام للادخار 1971 مخصص للسكن وحينها أسندت للصندوق مهمة تمويل السكن الاجتماعي باستعمال المبالغ المدخرة أو المال العام المقدم من طرف الخزينة العمومية، وقد بدأت أول عملية منح سكنات للمدخرين سنة 1975، بشروط تمثلت في أن المستفيد يجب أن يكون حائزا على دفتر للادخار لدى الصندوق لا تقل مدته عن سنتين، وان تكون قيمة الفوائد المتحصل عليها لا تقل عن 500 دينار جزائري، وفي نهاية سنة 1993 أصبح للصندوق 170 وكالة، وما يقارب 3000 مكتب موزع على مختلف مراكز البريد عبر التراب الوطني كما بلغت المبالغ المدخرة في 1990/12/31 ما يقارب 82 مليار دينار جزائري منها 34 مليار د ج جمعت عن طريق شبكة الصندوق و 48 مليار د ج عن طريق شبكة البريد².

¹ ينظر المادة 04 من القانون رقم 227/64.

² عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص: 173.

ومن مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك-:

- تمويل السكن الاجتماعي: يعتبر السكن الاجتماعي المسيطر على نشاط الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك- باستعمال جزء كبير من أموال المدخرين لديه حيث يخضع لأغراض هيئات عن طريق المرقبين العقاريين الذين بإمكانهم إثارة طلب محتمل من بين الأسر المدعوة بالأسر ذات الدخل المتوسط وهذا على أساس المزايا المالية والجبائية التي يمنحها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط - بنك - ويمكن تعريف السكن الاجتماعي "على انه مجموعة السكنات الموضوعة تحت تصرف العائلات ذات الدخل المتوسط، ويهدف السكن الاجتماعي إلى القدرة على توفير السكن الاجتماعي لجميع الفئات المتوسطة وتلبية احتياجات العائلات ذات الدخل الضعيف في هذا المجال.

حيث يخضع هذا التمويل لإجراءات إدارية محضّة، والمشرف على انجاز هذا النوع من السكنات هو ديوان الترقية والتسيير العقاري « OPGI » حيث أن التمويل مؤمن بنسبة 75 % من طرف خزينة الدولة والباقي أي 25% مؤمنة من طرف صندوق الوطني للتوفير والاحتياط ولكن بعد سنة 1979 أصبحت الدولة تفكر في إيجاد بديل لطريقة التمويل، حيث انه وفي سنة 1990 وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 14/05/1991 الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، عدلت مهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وحدد إطار تدخله في سياسة تمويل السكنات الترقية العقارية، اتخذت إجراءات جديدة تنص على تخلي الخزينة العمومية على تمويل السكنات الاجتماعية، وكل مؤقت فرضت مهمة تمويل هذه السكنات على الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط « CNEP » وذلك إلى حين إيجاد الحل المناسب لذلك.

- تحويل السكنات الترقية:

يقصد بالسكن الترقوي مجموعة السكنات الاجتماعية أو نصف اجتماعية المخصصة للبيع أو الإيجار باستعمال التمويل المقدم من طرف الصندوق الوطني

للتوفير والاحتياط ،الذي يقوم بإنجاز السكنات للحياسة على الملكية من طرف شخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم الحائزين على الملكية.

إن معظم القروض الممنوحة لتمويل هذا النوع من السكن تستفيد منها المؤسسات التالية:

- ديوان الترقية والتسيير العقاري OPGI.
- مؤسسات الترقية العقارية للبلديات AAL .
- فرع الصندوق الخاص بالبناء EPLF.

الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS

يقوم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بعملية الترقية العقارية لصالح عماله كما يقوم بتمويل مشاريع أخرى دون أن يقوم بدوره كمرقي وإنما كمول فقط ويظهر ذلك في منحه لمساعدات وقروض.

يسير الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 1996/02/01 يتمتع الصندوق بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي.¹

يوضع الصندوق تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية ويقع مقره بمدينة الجزائر ويكن نقله إلى اي مكان آخر بموجب مرسوم تنفيذي.

لصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية عدة مهام تتمثل في إطار التنظيمات المعمول بها، لا سيما أحكام المادة 03 من القانون رقم 16/83 المؤرخ في 02 جويلية 1983 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فيما يلي:

- المشاركة في تحويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن دو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الانجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها كما يقوم الصندوق

¹ المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 06 جويلية 1994 المتمم للمرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15 ماي 1982، يحدد مضمون ونمط تحويل الخدمات الاجتماعية.

بتعبئة كل موارد التمويل من اجل ترقية السكن ذو طابع اجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولا سيما جمع حصة صندوق خدمات اجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو منصوص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 168/94¹.

كما يقوم بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

كما تم المصادقة من طرف مجلس إدارة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يوم 20 ديسمبر 2013 على مشروع مقترح جديد يتضمن تقديم إعانات للمستفيدين من السكنات وغير القادرين على دفع حصتهم من القيمة الإجمالية لسكن وهو الأمر الذي كان يبقي ملفاتهم معلقة على مستوى البنوك لعدة أشهر، مع احتمال تبخر أحلامهم في اقتناء سكن عن طريق الصيغ المعتمدة.

الفرع الثالث: البنوك:

لم تعد النشاطات البنكية أمر محصور في نطاق ضيق تتكون من مجموعة من المتعاملين ولكنها أصبحت عملية يومية تهم قطاع واسع من الأفراد والمؤسسات وتتزايد أهميتها يوما بعد يوم بسبب ما يشهده الاقتصاد من تحولات عميقة.

المؤسسات المالية النقدية أو البنوك التجارية هي نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع الجارية للعائلات والمؤسسات والسلطات العمومية لقد ادخل قانون النقد والقرض تعديلات مهمة في هيكل البنوك ولأول مرة منذ قرارات التأميم، تم السماح للبنوك الأجنبية بأن تقيم أعمالها في الجزائر، كما تم أيضا وبموجب نفس الأحكام السماح بإنشاء بنوك خاصة²

أولا: بنك التنمية المحلية BDL :

انشأ بمقتضى المرسوم رقم 85/65 المؤرخ في 30/04/1985³، وهو احدث البنوك في الجزائر وانبثق عن القرض الشعبي الجزائري، وهو آخر بنك تجاري يتم تأسيسه قبل الدخول في مرحلة الإصلاحات، ويقوم هذا الأخير بكل العمليات لبنوك الودائع حيث

¹ ملوان نورة ، تمويل الترقية العقارية، ، مذكرة الماستر كلية الحقوق، جامعة المدية 2014 ،ص: 53.

² الطاهر لطرش، المرجع السابق، ص:199.

³ قانون رقم 85/65 الصادر في 30/04/1985.

يقوم بتمويل الاستثمارات المتمثلة أساسا في المقاولات العمومية وساهم في تجسيد وتنفيذ المخططات والبرامج التنموية الوطنية والقطاعية ويقوم بجميع عمليات البنوك كالقروض والصرف والخبزينة التي لها علاقة بنشاطه لتسيير موجوداته المالية واستخدامها. ويخدم بالدرجة الأولى فعاليات الهيئات العامة المحلية. والقروض القصيرة والمتوسطة والطويلة.

بنك التنمية المحلية هو أول بنك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة الصناعية الصغيرة والمتوسطة والتجارية في أوسع معانيها، ثم بنك المهن الحرة والأفراد والعائلات. انه بنك يهدف إلى المشاركة الفعالة في تطوير الاقتصاد الوطني وعلى وجه الخصوص تعزيز الاستثمار بتشجيع المؤسسات الصغيرة والمتوسطة والصناعات الصغيرة والمتوسطة في جميع القطاعات بتنوعها من خلال المشاركة في جميع الإجراءات التي وضعتها السلطات العمومية ANSEJ، ANGEM، CNAC، بحيث أن بنك التنمية المحلية على استعداد لتلبية الاحتياجات التمويلية للأفراد¹.

لعب بنك التنمية المحلية الدور الرئيسي في تمويل أنشطة المرقى العقاري العمومي سواء ديوان الترقية والتسيير العقاري أو غيرها من المرقين العقاريين الآخرين. وفي تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم ومراقبة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، وكذا أيضا الأشخاص الذين يريدون شراء مسكن.

ثانيا: البنك الوطني الجزائري BNA:

انشأ البنك الوطني الجزائري بمقتضى القانون رقم 178/66 المؤرخ في 1966/06/13 ليكون بذلك أداة للتخطيط المالي ودعامة للقطاع الاشتراكي والزراعي، وقد ضم بعد ذلك جميع البنوك ذات الأنظمة المتشابهة له وتمثل:

¹ الموقع الرسمي للبنك clientel@bdl.dz2012

بنك التسليف العقاري الجزائري في جويلية 1966 وبنك باريس في جانفي 1968 وتم ضم البنك الوطني للتجارة والصناعة في إفريقيا وضم بنك باريس والبلاد المنخفضة (هولندا) في جوان 1968¹

حيث يدرج ضمن وظائف البنك الوطني الجزائري مهام كتنفيذ خطة الدولة فيما يخص القروض قصيرة ومتوسطة الأجل وضمان القروض كتسهيلات الصندوق والسحب المكشوف وتحويل الجماعات المحلية (الولاية، البلدية) وتحويل المؤسسات الاقتصادية المحلية إنشاء وتسيير المخازن العمومية

ثالثا: القرض الشعبي الجزائري CPA:

تأسس القرض الشعبي الجزائري بقرار رقم 66/336 الموافق ل 14/05/1967 برأسمال يقدر بـ15 مليون دينار، ويعتبر مؤسسة اقتصادية عمومية وتقع تحت وصاية وزارة المالية ونشأ القرض الشعبي الجزائري على أساس هياكل الهيئات البنكية التي كانت موجودة في عهد الاستعمار وهو عبارة عن إدماج البنوك التالية:

أولا: بإدماج البنك الشعبي التجاري والصناعي بوهران ثم إدماج البنك الشعبي التجاري والصناعي الجزائري ثم إدماج بنك الشعبي والصناعي لقسنطينة وعنابة ثم إدماج البنك الجهوي التجاري والصناعي للجزائر العاصمة، إضافة إلى تلك البنوك أدمجت ثلاثة بنوك أجنبية وذلك ابتداء من 1967 أولا شركة مرسيليا للإقراض 1968 ثم التعاونية الفرنسية للإقراض والبنوك في 1972 وفي الأخير أدمج البنك المختلط الجزائري المصرفي.

حيث يتواجد مقر البنك في الجزائر العاصمة، وإضافة إلى العمليات المصرفية التقليدية التي يقوم بها القرض الشعبي الجزائري هناك وظائف أخرى يقوم بها كتقديم القروض للحرفيين والفنادق وقطاع السياحة والصيد، التعاونيات الفلاحية في ميدان الإنتاج والتوزيع والمتاجرة وعموما للمنشآت الصغيرة والمتوسطة وكذا تقديم قروض لأصحاب المهن الحرة وقطاع الري والمياه.

¹ لعشب محفوظ، القانون المصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، بدون طبعة، الجزائر، 2001، ص:15، ص:29

تقديم القروض وسلفات لقاء سندات عامة كذلك إلى الإدارة المحلية وتحويل مشتريات الدولة والولاية والبلدية والشركات الوطنية والمؤسسات كديوان الترقية والتسيير العقاري لإتمام مشاريعها وتمويل مختلف المؤسسات الخاصة بالخدمات.

فإن دور البنوك سابقة الذكر في دراسة وتقييم القروض العقارية ومنها للزبائن، كما تقوم أيضا ببيع هذه القروض لمؤسسات مالية متخصصة وتقوم بعدها بتسيير البنوك في شكل محفظة عقارية¹

¹ عبد القادر بلطاس، المرجع السابق ص: 197.

خاتمة :

رسم المشرع الجزائري من خلال القانون 04/11 إجراءات قانونية صارمة لتحسين أنشطة الترقية العقارية، من خلال تعبئة وإدارة مجموعة المشاريع العقارية ، وذلك بشرط مطابقتها لمخططات التعمير، مع الحفاظ على التوازنات الايكولوجية وتطوير الإطار الحضري في المدن عن طريق تكييفه مع متطلبات السوق العقاري، و بهدف ترسيخ جميع القواعد والترتيبات المتحكمة في تحسنه من كفاءات ومهارات ،وكذلك نص هذا القانون على ضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري العمومي والمقتني.

حيث يعتبر تنظيم العلاقة مهنة المرقي العقاري العمومي و المقتني من المواضيع الحساسة في النظام الجزائري، بسبب الفوضى والمشاكل الكبيرة التي عانى منها قطاع الترقية العقارية سابقا، إلا أنه بموجب القانون سابق الذكر والمحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية كرس ضوابط أكثر صرامة، تمثلت في شروط الواجب توفرها في المرقي العقاري العمومي لحصول على الاعتماد لممارسة هذا النشاط، وهذا كرقابة قبلية وبعديّة، ذلك فرض التزامات منها ما هو متعلق بالنظام العام العمراني، ومنها ما هو متعلق بمصلحة المقتني، وقد تدخل المشرع في هذه العلاقة التعاقدية بقواعده أمرّة، لا يمكن الاتفاق على مخالفتها خاصة أن أغلب هذه المؤسسات تقع تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

في ظل القانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، نجد بان المشرع الجزائري ،قد ساير الدراسات التي ترمي إلى أن البناء عملية معقدة تتطلب كفاءات مهنية وقدرات مالية، وأن المرقي العقاري العمومي هو أحد المؤسسات العمومية الخاضعة لأحكام القانون العام والتي تلعب فيها ديوان الترقية والتسيير العقاري أحسن مؤسسة من الجانب الخبرة في تغطية والقضاء على مشكل السكن، والتي تسعى فيه الحكومة عامة ووزارة السكن والعمران خاصة لتغطية حاجيات مواطنها في هذا المجال.

وعلى هذا النحو لعب ديوان الترقية والتسيير العقاري دورا مهما في مجال الترقية العقارية ، وخاصة وأنها المؤسسة الوحيدة في البلد ذات الاختصاص والكفاءة في مجال الإيجار للمحلات السكنية ، في تسييرها وانجازها ،وهذا ناتج عن ممارستها للإيجارات

السكنات ذات الطابع الاجتماعي ، والتي هي من أصعب الإيجارات من حيث تسييرها وإدارتها .

وقد ترتبنا عن هذه النتائج مجموعة من التوصيات في هذا المجال ، وبالرغم من تنظيم مهنة المرقى العقارى العمومى إلا أنه يشوبه بعض الثغرات ، وتشمل توصياتنا في الموضوع لبعض النقاط هي:

- يجب أن نشجع الترقية العقارية في مناطق الجنوب، وذلك بتحفيز المرقين العقاريين العموميين جباثيا وماليا.
- تفعيل دور المجتمع من خلال إرساء الثقافة القانونية ، ذلك أن العديد من الأشخاص انهارت بناياتهم كليا أو جزئيا ولم يطالبوا بتعويض خاص بالبنائيات التي قامت بإنشائها مؤسسة ديوان الترقية والتسيير العقارى، كإعادة الطلاء العمارات، المراقبة الدورية للخدمات المشتركة من طرف المؤسسة .
- تفعيل دور القضاء في نشاطات الترقية العقارية ، من خلال وضع قضاة ولجان مختصين في نشاط الترقية العقارية والقائمين بها.
- وضع ترسانة قانونية منظمة وموحدة ، بجمع القوانين والأوامر والتنظيمات في مؤلف واحد يسهل تناوله ، سواء للعامة أو للأصحاب الشأن أو للباحث في هذا المجال.
- إعلان قائمة المرقين العقاريين المنتسبين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في موقع الكتروني، تحت وصاية ورقابة وزارة السكن والعمران مع تحيينها في كل وقت.
- توضيح كفيات تدخل المجلس الأعلى للمرقين العقاريين العموميين، في السهر على الحفاظ على أخلاقيات المهنة في مراسيم تنظيمية.
- وضع تدابير تحفيزية ملموسة من طرف الهيئات والمؤسسات المالية، وهذا لتشجيع المستثمرين بالاهتمام بالترقية العقارية عن طريق تسهيل إجراءات الحصول على التمويل العقارى ، وجعل القروض الممنوحة في متناول المرقين العقاريين العموميين.

هذه أغلب التوصيات التي قد تساهم و لو بشكل قليل في نجاح السياسة الجديدة لترقية العقارية في الجزائر.

المراجع

الملاحق

قائمة المراجع

أولاً: الكتب :

- 1- الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2004.
- 2- الهادي مقداد، السياسة العقارية في ميدان التعمير والسكن، الطبعة الاولى، مطبعة النجاح الجديدة، دار البضاء، المغرب، 2000.
- 3- ابتسام القرام، المصطلحات القانونية في التشريع الجزائري، قصر الكتاب.
- 4- بوستة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر والتوزيع الجزائر 2011.
- 5- حسن منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة للنشر الاسكندرية مصر 2003.
- 6- محمد المنجي، ملحق المباني 24 جريمة ينص عليه قانون المباني منشأة المعارف بالإسكندرية مصر الطبعة الثانية 1995.
- 7- صبي السعدي، في شرح القانون المدني الجزائري الجزء الاول، نظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام، العقد والارادة المنفردة، دار الهدى للنشر طبعة الرابعة الجزائر 2007.
- 8- علي فيلاي، نظرية الحق، موفم للنشر طبعة الاولى الجزائر 2011.
- 9- خليل أحمد حسن قعادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري الجزء الرابع ديوان المطبوعات الجامعية 2001.
- 10- عبد الرزاق حسن حسين، المسؤولية الخاصة، بالمهندس المعماري ومقاول البناء، الطبعة الاولى، بدون دار النشر، مصر، 1987.
- 11- عبد القادر بلطاس، استراتيجية تمويل السكن في الجزائر، الطبعة الثانية، 2007.
- 12- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة عن العمل، الوكالة والوديعة والحراسة، الجزء السابع دورة التراث العربي 1994.

- 13- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، بدون رقم الطبعة، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 14- محمد شكري سرور ،مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، 1985.
- 15- ممدوح محمد، خيرى هاشم، نظرات في قوانين المباني والعقارات ،دار النهضة العربية، مصر، 2006.
- 16- محمد زكي الشافعي، مقدمة في النقود والبنوك، دار النهضة العربية مصر، بدون طبعة، 1996.

ثانيا : رسائل ومذكرات

- 1- مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق 2016.
- 2- سالمى عيسى ،الإطار القانوني لمهنة المرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر 2011.
- 3- نصيرة تواتي ؟، نظام المتعامل في الترقية العقارية المتعامل الخاص، رسالة ماجستير تخصص قانون المؤسسات ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 2001.
- 4- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه ،كلية الحقوق ، قسم القانون العام، جامعة باجي مختار عنابة 2004.
- 5- فتحي ويس ، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز ،رسالة مقدمة شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري جامعة البليدة 2000.
- 6- يحياوي محمد، إثبات عقد الإيجار المدني حسب أنظمة الملكية ،مذكرة نهاية التبرص للمدرسة العليا للقضاء ،الدفعة العاشرة.
- 7- علي ميرة، دور ديوان الترقية والتسيير العقاري في الترقية العقارية ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ،كلية الحقوق المدية، 2010.

- 8- لطيفة طالي، القرض العقاري، مذكرة الماستر ،فرع العقود والمسؤولية،كلية الحقوق،جامعة الجزائر 2010.
- 9- فائزة رحمانى ،تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ،تخصص ادارة ومالية ،كلية الحقوق جامعة الجزائر 2005.
- 10- ملوان نورة،تمويل الترقية العقارية ،مذكرة الماستر ،كلية الحقوق جامعة المدية 2014.
- 11- مسكر سهام ،التزامات المرقى العقارى المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ،كلية الحقوق،جامعة قسنطينة 2016.
- 12- علي ميرة ،دور ديوان الترقية والتسيير العقارى في التسيير العقارى ،كلية الحقوق،المدية ،الماستر 2010.

ثالثا: مقالات وملتقيات :

- 1- سعيداني - لوناسي،المركز القانوني للمرقى العقارى في القانون الجزائري 04/11 ،جامعة معمرى تيزي وزو .
- 2- صالحى الواسعة ،دور المرقى العقارى في حل أزمة السكن في الجزائر، جامعة الحاج لخضر باتنة ،كلية الحقوق .
- 3- بوقرة أم الخير ، المسؤولية العشرية للمرقى العقارى "دراسة تحليلية" ،جامعة محمد خيضر - بسكرة ، كلية الحقوق.
- 4- قاشى علال ، التزامات المرقى العقارى وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم ، جامعة سعد دحلب البليدة ، كلية الحقوق .
- 5- بن زكري راضية ، مخالفات الترقية العقارية وفقا للقانون 04/11 ،الملتقى الوطني المنعقد 17-18 فيفري 2013، جامعة محمد خيضر ، كلية الحقوق بسكرة.
- 6- موهوبى محفوظ ، الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 11/04 تشيع أم تثبيط ،ملتقى الوطني المنعقد 17-18 فيفري 2013، جامعة بجاية ،كلية الحقوق.

7- وزارة عواطف ،التزامات المرقي العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وفقا للقانون 04/11، جامعة عباس لرور خنشلة ، الملتقى الوطني المنعقد 17-18 فيفري 2013 جامعة كلية الحقوق بسكرة .

رابعا :القوانين

- 1- دستور 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016 الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة 2016/03/07.
- 2- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.
- 3- القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 الذي يتضمن التوجيه العقاري الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/09/1990.
- 4- القانون 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة 02/12/1990.
- 5- القانون 07/86 المؤرخ في 04 ماي 1986 المتعلق بالترقية العقارية ،الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 05/03/1986.
- 6- القانون 02/97 المؤرخ في 31 ديسمبر 1997 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 ، الجريدة الرسمية العدد 89 المؤرخة في 31/12/1998.

خامسا :الأوامر

- 7- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني ، جريدة الرسمية 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 الجريدة الرسمية العدد 31 المؤرخة في 13/05/2007.
- 8- الأمر رقم 63/74 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إنشاء وتحديد القانون الأساسي لدواوين الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49 المؤرخة في 18/06/1974.

- 9- الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري ،
الجريدة الرسمية العدد 101 المؤرخة في 19/12/1975 المعدل والمتمم بموجب
القانون رقم 02/05 المؤرخ في 06/02/2005 ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة
في 09/02/2005 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 20/15 المؤرخ في
30/12/2015، الجريدة الرسمية العدد 71 المؤرخة في 30/12/2015.
- 10- الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن شروط احداث وتنظيم
وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية العدد 12 المؤرخة في
09/02/1977.

سادسا: سابعا

- 11- المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 والمحدد بلكيفية منح
الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقين
العقاريين، جريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 26/02/2012 والمعدل والمتمم
بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13 المؤرخ في 26/02/2013 جريدة الرسمية العدد 13
المؤرخة في 06/03/2013.
- 12- المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان
الوطني لمسكن العائلي ، الجريدة الرسمية العدد 30 المؤرخة في 24/07/1984.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخة في 12/05/1991 المتضمن انشاء
الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في
29/05/1991.
- 14- المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية
المؤرخة في 23 أبريل 2001 الجريدة الرسمية العدد 04 المؤرخة في
29/04/2001.
- 15- المرسوم التنفيذي 270/85 المؤرخ 05 نوفمبر 1985 المتعلق بتحويل تنظيم
وتسيير الترقية العقارية لولاية ، الجريدة الرسمية العدد 46 المؤرخة في 06/11/1985.

- 16- المرسوم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية العقارية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات ذلك وتنظيم عملها ،الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 1991/05/29.
- 17- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 1993/03/03.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري ، الجريدة الرسمية العدد 11 المؤرخة في 2012/02/26.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 يتعلق بنود عقد البيع بناء على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية رقم 13 المؤرخة 1994/03/07.
- 20- المرسوم التنفيذي 42/98 المؤرخ في 01/02/1998 يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي لديوان الترقية والتسيير العقاري.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة في 1991/11/24.
- 22- المرسوم التنفيذي رقم 144/91 التي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ،الجريدة الرسمية العدد 25 المؤرخة في 1991/05/29.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 186/94 المؤرخ في 06 جويلية 1994 المتمم للمرسوم رقم 179/82 المؤرخ في 15/05/1982 يحدد مضمون ونمط تمويل الخدمات الاجتماعية .

الفهرس

- الفهرس -

التشكرات.....	
الاهداء.....	
مقدمة.....	
09.....	الفصل الأول: المركز القانوني لنشاط المرقى العقاري العمومي
10.....	المبحث الأول: مفهوم المرقى العقاري العمومي
10	المطلب الأول: تعريف المرقى العقاري العمومي
11.....	الفرع الأول: المقصود بالمرقى العقاري العمومي وتمييزه عما يشابهه
17.....	الفرع الثاني: نماذج عن بعض المرقيين العقاريين العموميين
22.....	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لأعمال المرقى العقاري العمومي
22.....	الفرع الأول: طبيعة عمل المرقى العقاري العمومي
24.....	الفرع الثاني: الطابع التجاري لعملية الترقية العمومية
26.....	المبحث الثاني: مهام المرقى العقاري
26.....	المطلب الأول: مضمون نشاط المرقى العقاري العمومي
27.....	الفرع الأول: المبادرة في بناء مشاريع جديدة
27.....	الفرع الثاني: الترميم وإعادة التأهيل
28.....	الفرع الثالث: التجديد أو إعادة الهيكلة وتدعيم البنايات
28.....	الفرع الرابع: تهيئة وتأهيل الشبكات

29.....	المطلب الثاني: تقنيات ممارسة نشاط المرقى العقارى العمومي
30.....	الفرع الأول: عقد حفظ الحق.....
34.....	الفرع الثاني: عقد البيع بناء على التصاميم.....
38.....	الفرع الثالث: عقد الإيجار.....
44.....	الفصل الثاني: ديوان الترقية والتسيير العقارى-أ نموذج-
45.....	المبحث الأول: المقصود بالمؤسسة وتنظيمها الهيكلي.....
45	المطلب الأول: مفهوم المؤسسة (O.P.G.I) وطبيعتها القانونية.....
45.....	الفرع الأول: مفهوم المؤسسة.....
49.....	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقارى.....
50.....	المطلب الثاني: الهيكل التنظيمي لديوان الترقية والتسيير العقارى.....
51.....	الفرع الأول: الهيكل الإداري.....
55.....	الفرع الثاني: التنظيم المالى.....
56.....	المبحث الثاني: آليات تمويل نشاط OPGI والمؤسسات الممولة لها
56.....	المطلب الأول: آليات تمويل الترقية العقارية.....
57.....	الفرع الأول: القروض العقارية.....
60.....	الفرع الثاني: دعم الدولة.....
65.....	المطلب الثاني: المؤسسات الممولة والمدعمة لنشاط المرقى العقارى العمومي.....
65.....	الفرع الأول: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.....
68.....	الفرع الثاني: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS.....

69	الفرع الثالث: البنوك.....
74	خاتمة.....
78	المراجع.....
85	الفهرس.....