

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



جامعة ابن خلدون - تيارت

كلية الحقوق والعلوم السياسية



فريق ميدان التكوين :

إذن بالإيداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ: *عاصدي غانم*

المشرف على المذكرة الموسومة بـ : *المنظّم القانوني لعدة الترقية العقارية*

من إعداد الطالب (01) : *سماحي أحم*

الطالب (02) :

تخصص : *عائون معاري*

امنح الإذن للطلبة بإيداع المذكرة على الأرضية الرقمية لاستكمال إجراءات المناقشة .

الأستاذ المشرف

ر

عاصدي غانم



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة ابن خلدون - تيارت
كلية الحقوق والعلوم السياسية
مذكرة تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
الشعبة: حقوق
التخصص: قانون عقاري



بمعنوان:

النظام القانوني لعقد الترقية العقارية

تحت إشراف الدكتورة:
قاصدي فايزة

إعداد الطالب:
سمحي أحمد

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ تعليم عالي	حاج شعيب فاطمة الزهراء
مشرفا مقرر	أستاذ محاضر - أ-	قاصدي فايزة
عضوا مناقشا	أستاذ محاضر - أ-	سلمي الهادي

السنة الجامعية: 2024/2023



شكر وتقدير

قال رسول الله ﷺ :

«مَنْ أَتَى إِلَيْكُمْ مَعْرُوفًا فَكَافِئُوهُ
فَإِنْ لَمْ تَجِدُوا، فَادْعُوا لَهُ
حَتَّى تَعْلَمُوا أَنْ قَدْ كَافَأْتُمُوهُ».

أخرجه أبو داود والنسائي وأحمد باختلاف يسير، وصححه الألباني.

أحمد الله تعالى الذي أعاني بالقدرة على قطع مسيرتي فله الحمد والشكر

أتقدم بالشكر الجزيل إلى الأستاذة "قاصدي فايزة"

التي قبلت الإشراف على هذه المذكرة

والتي كانت نعم الموجهة وخير المرشدة فجزاها الله عني خير الجزاء

فلولا ثقتها لما كنا اليوم هنا

كما أخص بالشكر الأساتذة أعضاء اللجنة العلمية لقبولهم مناقشة هذه المذكرة، وأدعوا لهم بالسداد

والتوفيق و جعلهم الله في خدمة العلم و ذخيرة للوطن

ولا أفوت فرصة شكر كل من ساعدني ولو بالكلمة الطيبة

واخص بالذكر زميلاتي وزملائي الحاليين بقطاع التربية دون استثناء و زملائي السابقين في مختلف

القطاعات العمومية والخاصة و كل من كانت له نية حسنة ورغبة في رؤية نجاحي

اليوم أهديكم ثمرة البدايات

سمحي أحمد

إِهْدَاء

إلى النور الذي أرسله الله لنا لينير لنا سبل المعارف والعلم، إلى الذي هدانا من ظلمات
الشرك والمعاصي إلى نور العبادة والطاعة.

(سيدنا مُحَمَّد صلى الله عليه وسلم)

إلى من تحملت التعب والعناء حتى أكبر ، إلى من لها كل حياتي وعجزت عن وصفها
كلماتي إلى منبع الحنان والأمان (أبي الغالية)

إلى من هم بيد الرحمن و في ذمته و الذين تركوا في قلوبنا اثر لم يتغير مع مرور الزمن
و على رأسهم

(أبي الغالي عبد القادر ابن مُحَمَّد ابن بن زينب ابن احمد بلحاج رحمهم الله تعالى أجمعين)
إلى: مؤنستي الغالية في الدنيا ابنتي
(جنى مارية سماحي)

إلى : من لا تكتمل الحياة بدونهم، إلى من كن عوناً لي في حياتي، إلى النجاح الذي يزين
هامتي من ال سماحي و بالأخص العم العربي سماحي و ال زعتر و بالأخص ميلود و
عبد القادر و مُحَمَّد و خالد زعتر
(عائلتي)

إلى : كل من كان مشجعاً لي في حياتي لا سيما من اختاروا ديار الغربة
(أصدقائي: عبد الرزاق بوحود، بناصر ياسين، مُحَمَّد بوعلام، مُحَمَّد بن قسمية، و غيرهم)
سماحي أحمد

مُقَلَّمَةٌ

مقدمة:

يمثل العقار في التشريع موضوعاً ذا أهمية بالغة نظراً لتأثيره المباشر على الاقتصاد والمجتمع و يُعرّف العقار في القانون الجزائري على أنه كل شيء ثابت ومستقر في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف أو تغيير في هيئته الأصلية، مثل الأراضي والمباني، كما يعكس التشريع الأهمية الاقتصادية والاجتماعية للعقار من خلال وضع قواعد قانونية تضمن استقرار السوق العقارية وحماية حقوق الملاك والمستأجرين والمستثمرين، بالإضافة إلى تنظيم استخدام الأراضي بشكل يساهم في التنمية المستدامة.

ان الاستثمار في العقار في الجزائر يُعتبر واحداً من المجالات الواعدة نظراً للعديد من العوامل الجاذبة فالجزائر تمتلك اقتصاداً متنوعاً وموقعاً جغرافياً استراتيجياً، بالإضافة إلى بنية تحتية متنامية مع نمو السكان والتحضر، هناك طلب متزايد على العقارات السكنية والتجارية وكذلك البنية التحتية فالحكومة تستثمر في تطوير البنية التحتية، مما يعزز من قيمة العقارات اضافة الى انها تقوم بتقديم حوافز للمستثمرين في العقارات، بما في ذلك الإعفاءات الضريبية فهي بذلك ترفع التحديات المتتالية التي تواجه تطوير المجال العقاري كالبيروقراطية التي تجعل الإجراءات الإدارية بطيئة ومعقدة. وكذلك طرق الحصول على تمويل للمشاريع العقارية التي يمكن أن يكون تحدياً حقيقياً، خاصة للشركات الصغيرة والمستثمرين الأفراد الذين يبدون رغبة في الاستثمار في هذا المجال، وكذلك إيجاد حلول و اليات تنظيم و تخطيط للقضاء على العشوائية في التسيير كما تمنح الفرص المستقبلية في تطوير المدن الجديدة.

ان الحكومة الجزائرية تخطط لتطوير مدن جديدة وتحديث البنية التحتية، مما يفتح فرصاً استثمارية كبيرة للقطاعات الناشئة و بالتالي ان الاستثمار في العقار في الجزائر يتطلب دراسة جيدة للسوق والتشريعات، بالإضافة إلى فهم جيد للفرص والتحديات المحتملة.

يلعب تطوير البنية التحتية دوراً حيوياً في تنمية الجزائر من خلال تأثيره المباشر على العديد من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية. فيما يلي أبرز الآثار التي يمكن أن تنتج عن تطوير البنية التحتية:

بحيث يتم من خلالها تحسين النشاط الاقتصادي و جذب الاستثمارات التي تؤدي حقيقة الى بنية تحتية متطورة، بما في ذلك الطرق السريعة والموانئ والمطارات، التي تجعل من الجزائر أكثر جاذبية للمستثمرين المحليين والأجانب، هذا يؤدي إلى زيادة تدفقات الاستثمار الأجنبي المباشر وخلق فرص عمل جديدة، مما يعزز التجارة الدولية والإقليمية. التي تقوم بتحسين نوعية الحياة والخدمات العامة ويقلل من الفقر و الظواهر الاجتماعية السلبية بدعم القطاعات الإنتاجية كالزراعة من خلال بناء سدود وقنوات ري جديدة التي تدعم فعليا القطاع الزراعي حيث تتحسن إدارة الموارد المائية وزيادة المساحات المزروعة وكذلك قطاع الصناعة الذي له نصيب من تطوير المناطق الصناعية والمرافق اللوجستية التي تعزز من قدرات القطاع الصناعي ويوفر بيئة مناسبة للنمو والتوسع مما يؤدي الى التنمية الإقليمية الفعلية و التوازن الجهوي و تحسين الحياة في المناطق النائية والريفية و يساعد على تحقيق التوازن الجهوي ويقلل من الفجوات التنموية بين المناطق

الحضرية والريفية و تقليل الهجرة الداخلية بتوفير فرص اقتصادية وخدمات أفضل في المناطق النائية، يمكن تقليل معدلات الهجرة الداخلية نحو المدن الكبرى.

لذلك تسعى الحكومات الى تطوير ترسانتها القانونية في المجال العقاري التي تؤدي الى تحقيق بيئة قانونية مستقرة وشفافة تسهم في تحفيز التنمية الاقتصادية وتحقيق العدالة الاجتماعية، بالإضافة إلى جذب الاستثمارات وتحسين نوعية الحياة للمواطنين.

ان تطور ترسانة القوانين العقارية في الجزائر يمكن أن يعود إلى عدة عوامل، بما في ذلك الحاجة إلى تحديث القوانين لتواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية، وزيادة الاستثمارات في قطاع العقارات، وتعزيز الحماية القانونية للمستهلكين والمستثمرين، وجعل البيئة التشريعية أكثر شفافية وسهولة في التطبيق.

و في خضم كل هذه العوامل اصبحت الجزائر أمام حتمية تطوير مجال الترقية العقارية الذي يعتبر مجالا ضروريا لسير الحياة الاقتصادية و الحياة العامة في الجزائر.

حيث اعتبر الحكومة الترقية العقارية من الأولويات في تطوير الاقتصاد الجزائري بالنسبة للحكومة و تعد هذه الاستراتيجية جزءاً أساسياً من خطط التنمية الاقتصادية والاجتماعية التي تهدف إلى تعزيز الاستثمارات وتحقيق النمو المستدام، و تركز الحكومة الجزائرية على تحسين البنية التحتية وتوفير السكن الملائم للمواطنين، مما يسهم في خلق فرص عمل وتحفيز الاقتصاد المحلي.

و تشمل جهود الحكومة في هذا المجال عدة محاور رئيسية أهمها

- زيادة العرض العقاري من خلال تشجيع بناء وحدات سكنية جديدة وتوسيع المدن الحالية، مما يساعد في تلبية الطلب المتزايد على السكن
- تحفيز الاستثمارات الأجنبية والمحلية عبر تقديم حوافز وتسهيلات للمستثمرين في قطاع العقارات، بما في ذلك تسهيل الإجراءات البيروقراطية وتوفير الدعم المالي.
- تطوير البنية التحتية بتحسين وتطوير شبكات النقل والمواصلات، الخدمات العامة مثل المياه والكهرباء، والاتصالات، مما يعزز جاذبية المشاريع العقارية.
- التخطيط الحضري المستدام باعتماد سياسات تخطيط حضري تهدف إلى تحقيق التنمية المستدامة والحفاظ على البيئة، بما يشمل استخدام التقنيات الحديثة في البناء والتخطيط
- التشريعات والقوانين تحديث الإطار القانوني الذي ينظم قطاع العقارات لضمان الشفافية وحماية حقوق المستثمرين والمستهلكين. هذه الجهود المشتركة تهدف إلى خلق بيئة اقتصادية مستقرة وجاذبة للاستثمار، مما يعزز من قدرة الجزائر على تحقيق نمو اقتصادي متوازن ومستدام و هذه النقطة بالذات ما يهمنا من خلال دراستنا.

و من خلال ما تقدم عرضه يمكننا ان نصل الى النقطة المرغوب في عرضها من خلال دراستنا و التي تسلط الضوء على النظام القانوني للترقية العقارية.

ان موضوع النظام القانوني عقود الترقية العقارية ذو أهمية بالغة لعدة أسباب، منها:

- 1- فهم الحقوق والواجبات: يساعد في فهم الحقوق والواجبات لكل طرف في عقود الترقية العقارية، مما يقلل من المخاطر ويزيد من الثقة بين الأطراف
 - 2- تجنب النزاعات: من خلال فهم القوانين المتعلقة بعقود الترقية العقارية، يمكن تجنب النزاعات والمشاكل القانونية المحتملة في المستقبل .
 - 3- الامتثال للتشريعات: يساعد في ضمان أن الأطراف تلتزم بجميع التشريعات واللوائح المعمول بها فيما يتعلق بعقود الترقية العقارية.
 - 4- حماية المصلحة العامة: يعمل النظام القانوني على حماية المصلحة العامة والمستهلكين، مما يضمن عدالة وشفافية في عمليات الترقية العقارية.
- باختصار، فهم نظام القوانين لعقود الترقية العقارية يساعد على تحقيق عمليات عقارية مستقرة وموثوقة وعادلة لجميع الأطراف المعنية.
- و في ظل كل ما ذكر في مجال الترقية العقارية و دورها في تنمية الاقتصاد الوطني و اثرها على سيرورة الحياة بشكل عام جاء طرحنا للإشكالية التالية:
- إلى أي مدى يمكن حماية حقوق الطرفين في هذه العقود والتوازن بينها، خاصة فيما يتعلق بالالتزامات والمسؤوليات و حق الملكية والتسليم والتعويضات ؟
- للإجابة عن هذه الإشكالية حول حماية حقوق الطرفين في عقود الترقية العقارية والتوازن بينها، يمكن وضع مجموعة من التساؤلات كالتالي:

- 1- قانونية العقود: هل القوانين الحالية توفر إطاراً قانونياً كافياً لحماية حقوق الطرفين في عقود الترقية العقارية، بما يتضمن الالتزامات، المشروعات، حق الملكية، التسليم، والتعويضات ؟
- 2- هل يوجد توازن بين الالتزامات وحقوق الملكية: هل يمكن تحقيق توازن بين حقوق الطرفين عبر آليات قانونية وتنظيمية محددة تضمن الالتزام بالشروط التعاقدية وتوفير الحماية اللازمة للطرفين ؟
- 3- هل يوجد الشفافية والتوثيق: هل زيادة مستوى الشفافية في بنود العقود وتوثيق جميع التفاصيل بشكل دقيق يمكن أن يساهم في حماية حقوق الطرفين ويقلل من النزاعات ؟

- 4- هل التعويضات عادلة: هل يمكن تحقيق تعويضات عادلة للطرفين من خلال آليات قانونية واضحة تحدد التعويضات المناسبة في حالات عدم الالتزام أو الإخلال بالعقد؟
- 5- هل الإجراءات القضائية فعالة: هل فعالية وسرعة الإجراءات القضائية في التعامل مع نزاعات عقود الترقية العقارية يمكن أن تكون عاملاً حاسماً في تحقيق التوازن وحماية حقوق الطرفين؟
- 6- ما هو دور المؤسسات الرقابية والتنظيمية في مراقبة وتنظيم سوق الترقية العقارية يمكن أن يساهم في حماية حقوق الطرفين وضمان تنفيذ العقود بالشكل الصحيح؟

بتحليل هذه التساؤلات، يمكن الوصول إلى حلول عملية وتوصيات لتحسين الحماية القانونية والتوازن بين حقوق والتزامات الطرفين في عقود الترقية العقارية.

هناك بعض الأسباب التي جعلتنا نختار موضوع النظام القانوني لعقود الترقية كعنوان لمذكرة التخرج:

- أهمية العقود العقارية: تتمثل العقود في الجوانب الأساسية للعقارات، وبالتالي فإن فهم النظام القانوني لعقود الترقية يمكن أن يكون مفتاحاً لفهم العمليات العقارية بشكل عام..
- التطورات القانونية: هناك عدة تغيرات في القوانين واللوائح المتعلقة بعقود الترقية، و بشكل دوري تقريبا والتي تؤثر حتماً على كيفية إبرام وتنفيذ هذه العقود في خضم التطور الحاصل في جميع المجالات الحيوية للدولة.
- التحديات القانونية والممارسات غير القانونية: قد تواجه العقود الترقية تحديات قانونية مثل التعديات أو الخلافات بين الأطراف، مما يجعل استكشاف النظام القانوني ضرورياً لفهم كيفية التعامل مع هذه التحديات.
- الاهتمام الشخصي و المهني: فقد سبق لي العمل كممثل قانوني لعدد من الشركات الخاصة التي تنشط في مجال تطوير البنية التحتية كالأشغال العمومية و البناء و الري و كذلك في عدد من المؤسسات التي تنشط في مجال الترقية العقارية.

من أهداف البحث في النظام القانوني لعقود الترقية العقارية:

- معرفة الإطار القانوني الذي ينظم عملية الترقية العقارية.
- تحليل الحقوق والالتزامات للأطراف المعنية بهذه العقود.
- بالإضافة إلى دراسة الضمانات المقررة والآليات القانونية لحماية حقوق الأطراف المتعاقدة.
- كما يمكن أيضاً استكشاف تأثيرات التشريعات والقوانين الجديدة على هذا المجال.

ارتأينا ان نبني موضوع مذكرة التخرج الموسومة بعنوان النظام القانوني للترقية العقارية على المنهجية التحليلية.

و في المنهجية التحليلية للبحث في موضوع النظام القانوني لعقود الترقية العقارية، يمكن أن تتبع الخطوات التالية:

- تحديد المفاهيم الأساسية: فهم مفاهيم عقود الترقية العقارية والتشريعات المتعلقة بها في القانون الجزائري.
- تحديد الإطار القانوني: تحديد ودراسة التشريعات والقوانين المتعلقة بالترقية العقارية في الجزائر ، بما في ذلك القوانين العامة والقوانين الخاصة.

- تحليل الأحكام القضائية: دراسة القضايا القانونية المتعلقة بعقود الترقية العقارية التي تمت معالجتها من قبل المحاكم، وتحليل الحكم والتفسير القانوني لها.
 - مقارنة القوانين: المقارنة بين قوانين الترقية العقارية في الجزائر وبين قوانين الترقية العقارية في دول أخرى على غرار فرنسا لفهم الاختلافات والتشابهات.
 - استنتاجات وتوصيات: استنتاج النتائج من التحليل والبحث، وصياغة توصيات للسلطات المختصة إذا كانت هناك اقتراحات لتعديل القوانين أو تحسينها.
- تعتمد المنهجية التحليلية التي وقع اختيارنا عليها على تحليل وفهم عميق للموضوع، وتتطلب جمع وتحليل البيانات والمعلومات من مصادر متنوعة للوصول إلى استنتاجات مدروسة وموثوقة.
- و في سبيل الاجابة على الاشكالية المطروحة قسمنا دراستنا الى فصلين:
- الفصل الأول: تناولنا فيه التنظيم القانوني للترقية العقارية و عقودها و قسمناه الى مبحثين المبحث الأول: الاطار المفاهيمي لعقود الترقية العقارية اما المبحث الثاني: التعامل في الترقية العقارية و تمويلها.
 - الفصل الثاني: تطرقنا فيه الى الفصل الثاني: أنواع عقود الترقية العقارية عقودها و قسمناه الى مبحثين (المبحث الأول: عقود البيع في اطار الترقية العقارية) و (المبحث الثاني: عقود الايجار في اطار الترقية العقارية)

الفصل الأول:
التنظيم القانوني للترقية العقارية و عقودها

الفصل الأول: التنظيم القانوني للترقية العقارية و عقودها

تعد الترقية العقارية من المجالات الحيوية التي تشهد اهتماماً متزايداً في العديد من الدول، بما في ذلك الجزائر و تساهم الترقية العقارية بشكل مباشر في تنمية الاقتصاد الوطني، وتحقيق التنمية العمرانية المستدامة، وتحسين الظروف المعيشية للمواطنين. إن فهم مفهوم الترقية العقارية وتطورها القانوني وأطرافها المتعددة يعد ضرورة ملحة لتحقيق الاستفادة القصوى من هذا القطاع

أما بالنسبة لعقود الترقية العقارية فهي اتفاقيات قانونية بين الأطراف المتعاملة في مشاريع الترقية، مثل المطورين العقاريين والمستثمرين والمقاولين والمستفيدين النهائيين. تحدد هذه العقود حقوق والتزامات كل طرف وضمان تنفيذ المشروع وفقاً للخطط المتفق عليه و تشمل أطراف عقود الترقية العقارية مجموعة متنوعة من الجهات، من بينها المطورون العقاريون، المقاولون، المستثمرون، الجهات الحكومية، والمشتريين النهائيين. كل طرف يلعب دوراً محدداً في عملية الترقية العقارية، ويتحمل مسؤوليات محددة لتحقيق نجاح المشروع.

يتضمن المتعاملون في الترقية العقارية مجموعة واسعة من المهنيين والخبراء، مثل المهندسين المعماريين، المخططين العمرانيين، المحامين، والجهات التمويلية. يساهم هؤلاء المتخصصون في توفير الخبرات والمعرفة اللازمة لضمان تنفيذ المشاريع بكفاءة وفعالية و يعد التمويل أحد العناصر الحيوية في عملية الترقية العقارية، حيث يعتمد نجاح المشاريع على توفير الموارد المالية الكافية في الوقت المناسب. في الجزائر، تتعدد مصادر التمويل المتاحة للمطورين العقاريين، بما في ذلك القروض البنكية، الاستثمارات الخاصة، والشراكات مع الجهات الحكومية. تهدف سياسات التمويل إلى دعم المطورين وتسهيل عملية بناء وتحسين العقارات بما يتماشى مع الخطط التنموية الوطنية. في هذا البحث، سنتناول بالتفصيل هذه العناصر، مع التركيز على الإطار القانوني والتنظيمي للترقية العقارية في الجزائر، ودور الأطراف المتعاملة في تحقيق أهداف الترقية، وأهمية التمويل في دعم هذا القطاع الحيوي.

و بناء على ما تطرقنا اليه فقرر تقسيم هذا الفصل الى مبحثين: (المبحث الأول: الاطار المفاهيمي لعقود الترقية العقارية) أما (المبحث الثاني: التعامل في الترقية العقارية و تمويلها) كما يلي:

المبحث الأول: الاطار المفاهيمي لعقود الترقية العقارية:

بداية من خلال هذا المبحث وجب علينا ابراز المفاهيم الاساسية التي تسبق و تؤدي بالضرورة لمفهوم الترقية العقارية و تشير الترقية العقارية إلى عملية تطوير وتحسين العقارات سواء من خلال إنشاء مشاريع جديدة أو تجديد وتحسين البنية التحتية القائمة. تعتبر هذه العملية جزءاً أساسياً من التخطيط العمراني والتنمية الاقتصادية، حيث تساهم في توفير وحدات سكنية وتجارية جديدة تلبي احتياجات السوق والمجتمع

كما شهدت الترقية العقارية تطوراً قانونياً ملحوظاً، حيث أصدرت الحكومات العديد من التشريعات واللوائح التي تنظم هذا القطاع. في الجزائر، تم وضع إطار قانوني متكامل لضمان سير عملية الترقية العقارية بشكل سلس ومنظم، مع حماية حقوق جميع الأطراف المتعاملة وضمان تحقيق الجودة والسلامة في المشاريع العقارية و هو ما سنتطرق اليه من خلال الفصل الأول من البحث و يمكن تعريف الترقية العقارية بأنها مجموعة الأنشطة والإجراءات التي تهدف إلى تطوير العقارات وتحسينها من خلال التخطيط والتنفيذ والإدارة. تشمل هذه الأنشطة مراحل متعددة بدءاً من دراسة الجدوى والتخطيط الهندسي وحتى التسويق والبيع.

و بناء على هذا تقرر تناول هذا المبحث من خلال المطلبين الآتيين:

المطلب الأول: مفهوم عقد الترقية العقارية.

لتعريف صحيح و واضح لمفهوم عقد الترقية العقارية لا بد علينا أن نعرض على بعض المفاهيم التي تتعلق اساسا بالترقية العقارية بناء على ما جاء به المشرع الجزائري فلا يمكن ان نتوصل الى مفهوم واضح لعقد الترقية العقارية دون ان نوضح المفاهيم الاساسية المرتبطة بعقد الترقية العقارية و تطورها التاريخي عبر الزمن و التوجهات السياسية التي عرفتها الدولة.

لقد قام المشرع الجزائري عمدا بتعريف الترقية العقارية و جميع المصطلحات المرتبطة بها تفاديا لوقوع اي لبس او سوء فهم قد يؤدي بالضرورة الى التحايل و النصب و التدليس و المفاهيم المغلوطة التي تكتنف دائما المجال العقاري و كذلك من اجل ضمان حق و تحديد التزامات المتعاملين في هذا المجال و خلق مجموعة من الاليات لحمايتها عبر قوانين متعاقبة.

الفرع الأول: التطور القانوني للترقية العقارية.

شهدت الترقية العقارية عدة تطورات اتى بها المشرع الجزائري منذ الاستقلال الى يومنا هذا و فيما يلي اهم التطورات:

أولا: الترقية العقارية قبل 1986.

لم يكن للترقية العقارية مفاهيم واضحة قبل 1986 لان الدولة الجزائرية قبل هذا التاريخ كانت تتبنى سياسة الاقتصاد الموجه عبر مؤسساتها الاقتصادية العمومية التي كانت تنشط في مجال البناء قبل هذا التاريخ.

فقد كان نشاط الترقية العقارية يمارس فعليا من قبل رغم أنه لم يكن منظما بنص قانوني صريح الى غاية 1986⁽¹⁾.

فمنذ نيل الجزائر استقلالها سنة 1962 و إلى غاية سنة 1986، لم تكن الترقية العقارية منظمة باستثناء ما جاء تلميحا في بعض النصوص⁽²⁾، ولعل أبرزها الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية بهدف ترقية السكن العائلي.

فخلال هذه المرحلة احتكرت الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية دواوين الترقية والتسيير العقاري و مؤسسات ترقية السكن العائلي فضلا عن احتكار البلديات للمعاملات العقارية غير أن السياسة المتقدمة عجزت عن التكفل بأزمة السكن التي تفاقمت على نحو دفع بالمشرع للتدخل من خلال إصدار القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.⁽³⁾

1- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011، ص 14.

2- أهم النصوص التي أشارت تلميحا إلى نشاط الترقية العقارية:

- المرسوم رقم: 67-90 المؤرخ في 17-06-1967 المتضمن قانون الصفقات العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 27-07-1967، العدد 152

- المرسوم رقم: 83-741 المؤرخ في 24-12-1983 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص في مجال التنمية العقارية

- الصادرة بالجريدة الرسمية المؤرخة في 25-12-1983، العدد 53؛ المرسوم رقم: 86-22 المؤرخ في 09-02-1986 المتضمن الميثاق الوطني،

الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في: 16-02-1986، العدد: 07.

3- بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر - دراسة مقارنة في القانون الجزائري و الفرنسي، اطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة الجيلالي الياصب، سيدي بلعباس، السنة الدراسية، 2020/2021، ص 17.

و قد اظهرت هذه السياسة في مجال الترقية العقارية عدة نقاط سلبية مما جعل المشرع الجزائري في حتمية تنظيم و توضيح النشاط في هذا المجال الذي يعد من أهم النقاط التي تعني بها الدولة في سياستها اتجاه الطابع الاجتماعي للدولة.

ثانيا: الترقية العقارية في قانون 86 - 07 .

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في المادة 02 في قانون 86 - 07 كما يلي: تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية⁽¹⁾.

و تتمثل هذه الترقية العقارية اساسا في الأنشطة التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن⁽²⁾.

و يعد القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بمثابة قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام المبادرة الخاصة، وهذا تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية الثمانينات⁽³⁾، حيث كان يهدف إلى تطوير الأملاك العقارية وتمويل البرامج السكنية⁽⁴⁾.

غير أنه سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيقه ومن ثمة محدودية النتائج المحصل عليها في ميدان النهوض بالقطاع وحل مشكل السكن التي زادت حدتها بسبب عدم ملائمة النصوص مع متطلبات الاستثمار الخاص وكذا المضاعف المالية التي واجهت الجزائر والتي انعكست على القدرات الاقتصادية للمتدخلين العموميين⁽⁵⁾.

وبصفة عامة يمكن تلخيص المشاكل التي عرفها قطاع الترقية العقارية من خلال النقاط الآتية:

- المشرع الجزائري من خلال القانون 86-07 أعطى الأولوية في مجال الترقية العقارية للبناء من أجل البيع عملا بسياسة فتح المجال أمام كل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه، وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده، الأمر الذي انعكس سلبا على السوق العقارية للسكنات وهذا بانغلاقها على نفسها أمام نقص إقبال المواطن على التوفير وكذا نقص في عرض السكنات للإيجار⁽⁶⁾.
- الهدف الأساسي للترقية العقارية هو بناء المساكن، وعليه يمنع على المقاول تشييد بنايات لتلبية أغراض أخرى غير السكن، وأمام نقص عرض البناءات المخصصة للأنشطة الاقتصادية، فقد تم التحايل على القانون بتحويل السكنات لأغراض أخرى، و في البعض الأحيان بتواطؤ من السلطات المحلية، فكان من الأجدر فتح المجال أمامها لكي تقوم بإنجازها دون أن تتحمل الخزينة العامة أتعابها⁽⁷⁾.
- خلع الصفة التجارية عن أعمال الترقية العقارية، وبهذا لا يمكن للأشخاص المعنوية المنظمة في شكل شركات جارية أن تطالب بالاستفادة من مضمون هذا القانون، الأمر الذي جعل الشركات التجارية خارج ميدان الترقية العقارية رغم أنها من الناحية الاقتصادية والمنطقية هي الوحيدة القادرة على تجميع رؤوس أموال كافية من أجل اقتحام ميدان الترقية الذي يتطلب استثمارات ضخمة.

1- المادة: 02 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في: 23 جادى الثانية 1406هـ الموافق لـ 04 مارس 1986م يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 10 الصادرة بتاريخ: 24 جادى الثانية 1406هـ الموافق لـ 05 مارس 1986م.

2- بوسته إيمان، نفس المرجع، ص 16.

3- BENAKZOUH (C), La promotion immobilière privée, in R.A.S.J.E.P. 1989, n°01.p25.

4- أنظر، المادة 22 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

5- ساعين شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومو الجزائر، 2004، ص 125.

6- نفس المرجع، ص 125-126.

7- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 18.

ثالثا: الترقية العقارية في المرسوم التشريعي 93 - 03 .

جاء هذا المرسوم ليُلغي قانون 86 - 07 على خلفية تغيير الاتجاه السياسي للدولة من سياسة الاقتصاد الموجه الى سياسة اقتصاد السوق مما جعل المشرع الجزائري في حتمية التكيف مع المعطيات الجديدة للسياسة التي تبنتها الدولة من أجل النهوض بمجال الترقية العقارية.

ما يلاحظ على نص المادة 1/2 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 ، هو أنها تختلف من حيث الصيغة بين النص العربي والنص الفرنسي ، فالنص العربي يتكلم عن النشاط العقاري ، أما النص الفرنسي - يتكلم عن نشاط الترقية العقارية (L'activité de promotion immobilière) رغم ما يوجد بين الاصطلاحين من اختلاف جوهري⁽³⁾.

وفي معرض الترجيح بين النصين فإن النص الفرنسي هو الأصح والأرجح ، لأنه ينسجم مع إرادة المشرع بالنظر إلى موقع المادة في الفصل المتعلق بالترقية العقارية، كما أن بقية النص تفيد بما لا يدع مجالا للشك أن المقصود هو نشاط الترقية العقارية مثلما ورد في النص الفرنسي وليس النشاط العقاري⁽⁴⁾.

غير ان هنالك رأي مخالف حيث يرى أن: ما يمكن ملاحظته بداية أن المرسوم التشريعي رقم 93-03 لا ينظم نشاط الترقية العقارية وفقط بل النشاط العقاري ككل⁽⁵⁾ ، وقد أدخل تعديلات على كل من القانون المدني في الباب الخاص بالإيجار والقانون التجاري في الباب الخاص بالأعمال التجارية، وقد تغيرت الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون.

وقد جاء المرسوم التشريعي رقم 93-03 بالعديد من التصورات والحلول من أجل معالجة وتطهير الوضعية الموروثة عن تطبيق القوانين السابقة، ولاسيما من خلال إقراره التدابير الآتية⁽⁶⁾:

- تحديد مفهوم الترقية العقارية ومجالها، إذ لم تعد منحصره فقط في إنجاز العمارات ذات الاستعمال السكني وبيعها، بل أصبحت تشمل البيع والإيجار على السواء، وتتكفل بإنجاز المحلات المعد لغير السكن أي المحلات المعدة للاستغلال التجاري الحرفي أو الصناعي، وكذا عمليات التجديد وأداء الخدمات في الميدان العقاري.
- فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام و القطاع الخاص بعد أن كانت من احتكار القطاع العام⁽⁷⁾.

1- في ظاهر الأمر أن الدولة و مؤسساتها كانت في المرحلة الانتقالية في تعريب وثائقها كما يجب أن نشير إلى أن مختلف اطارات الدولة آنذاك كانت كلها كفاءات ذات تكوين إما فركفوني او تكوين مزدوج اللغات حيث ان اللغة العربية كانت تتعمم جزئيا و تدريجيا و بشكل متقدم على سائر مؤسسات الدولة و هو تقريبا يقال عنه أنه خطأ غير متعمد من طرف المشرع الجزائري في التدقيق في المصطلح على شكل ترقية عقارية بدلا من النشاط العقاري و هو ما يقصده فعلا من خلال انسجام عبارة اللغة الفرنسية مع المقصد من النص.

2- المادة: 02 من المرسوم التشريعي 93 - 03 المؤرخ في: 07 رمضان 1413هـ الموافق لـ أول مارس 1986م يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 14 ص: 04 الصادرة بتاريخ: 09 رمضان 1413هـ الموافق لـ 03 مارس 1986م.

3- بوسته إيمان، مرجع سبق ذكره، ص 17.

4- بوسته إيمان، نفس المرجع، ص 17.

5- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 19.

6- أنظر، المواد من: 02 إلى: 09 من المرسوم التشريعي 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري، السابق الذكر.

7- بن عامر محمد، نفس المرجع، ص 20.

- تحرير مبادرة المقاول، وهذا بإلغاء دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية، لأنه في القانون السابق كانت المبادر تتم من طرف البلدية التي تقوم بتحضير دفتر الشروط، تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع الجوانب الفنية، ولا يبقى للمقاول المعني سوى تقديم ترشيحه بدفع مبلغ الكفالة.⁽¹⁾

رابعا: الترقية العقارية في قانون 04-11⁽²⁾:

- ثم جاء قانون 04-11 ليلغي كل ما سبقه من قوانين و مراسيم و كذا لأجل تصحيح كل المفاهيم التي وقع فيها لبس شديد أدى الى ارتكاب العديد من الأخطاء التي أثرت على سير عملية الترقية العقارية.
- و ما يميز هذا القانون أنه جاء بتفسيرات لعدد المصطلحات التي لها علاقة بعملية الترقية العقارية عكس الاتجاه الذي كان يسلكه المشرع الجزائري بحيث كان يترك تعريف و تفسير المصطلحات للفقهاء، و ذلك ليتجنب المشرع الأخطاء التي كانت دائما تكتنف هذا المجال و أيضا من أجل تحديد ماهية كل مصلح في هذا القانون.
- و نتيجة للانتقادات الكثيرة بخصوص المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ولا سيما منها خلطه لمفهوم الترقية العقارية بالنشاط العقاري مع ما للمصطلحين من دلالات مختلفة؛ فالنشاط العقاري يشتمل على كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار أو المتعلقة به بيع العقار ، تأجير، إعداد نظام الملكية المشتركة، إدارة الشيوخ العقاري وقسمته.... الخ⁽³⁾ أما الترقية العقارية فما هي إلا جزء من النشاط العقاري ولا تشكل إلا مظهر من مظاهر هذا النشاط.⁽⁴⁾

- و عليه فقد عرف هذا القانون الترقية العقارية على أنها: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية⁽⁵⁾ ، و عند استصدار القانون 04-11 استحدث عدة مسائل تحفز النهوض بالقطاع أهمها:

- توسيعه لمجال نشاط الترقية العقارية، حيث لم يعد قاصرا على الإنجاز والتجديد، وإنما اتسع ليشمل نشاطات التهيئة الإصلاح الترميم العقاري، إعادة التأهيل إعادة الهيكلة التدعيم وترقية - تهيئة الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و / أو للتجديد العمراني.⁽⁶⁾
- إعادة تنظيم ورد الاعتبار لمهنة المرقى العقاري، ولا سيما من خلال إقراره لقانون أساسي للمرقى العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقى والمقنتي، وإعادة تطهير وتنظيم الجدول الوطني للمرقين العقاريين مع إنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري كهيئة اقتراح وإبداء رأي لكل ما يمكن أن يدعم ويطور المهنة، وأخيرا تشجيعه العمل على ترقية والإثراء الدائم لقواعد أخلاقيات المهنة (déontologie) والاحترام الصارم لها.⁽⁷⁾

1- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 20.

2- تضمن هذا القانون 81 مادة موزعة على 07 فصول مع الإحالة على 17 نص تنظيمي.

3- فتحي ويس: المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 1999، ص 23.

4- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 23.

5- الفقرة: 10 من المادة: 03 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في: 14 ربيع الأول 1432 هـ الموافق لـ 17 فبراير 2011م يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 14 ص: 04 الصادرة بتاريخ: الأول ربيع الثاني 1432 هـ الموافق لـ: 06 مارس 2011م.

6- أنظر، المواد 03 ، 15 و 18 من القانون 04-11 السابق الذكر.

7- أنظر، المواد 02 ، 17 ، 24 ، 23 و 21 من القانون 04-11 السابق الذكر.

- اعتماد تقنيات متنوعة للترقية العقارية، وهي: عقد البيع، عقد الإيجار، عقد البيع بالإيجار، عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق.⁽¹⁾
- تمديد التزامات المرقى العقاري لما بعد التسليم، فهو ملزم بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك العقارية التي يقترحها للبيع لمدة سنتين (02) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، وذلك من خلال إعداد ووضع أدوات وأجهزة التسيير ولاسيما منها نظام الملكية المشتركة وكذا إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب ثم العمل على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من قبلهم.⁽²⁾
- إقرار أحكام ردعية عقابية، وذلك بتخصيص فصل كامل من القانون للعقوبات الإدارية والجزائية الموقعة على المرقى المخل بالتزاماته القانونية والتنظيمية.⁽³⁾

الفرع الثاني: تعريف الترقية العقارية

تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية، من خلال نصوص كلا من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، والمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ثم القانون رقم 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى أحكام المرسوم السابق.

عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في نص المادة 02 من قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية استنادا إلى الغرض منها والتي تنص: « تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية وتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموعات العمارات تستعمل أساسا للسكن، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري تقام على أراضي خاصة أو مقتناة عارية، أو مهنية، أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد.

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون «⁽⁴⁾.

كما عرفها المشرع في المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري كما يلي: يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.⁽⁵⁾

- يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعني ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري "

1- أنظر، الفصل الثالث من 04-11 السابق الذكر.

2- أنظر، الفصل الخامس من 04-11 السابق الذكر.

3- أنظر، الفصل السادس من 04-11 السابق الذكر.

4- أنظر، المادة: 02 من القانون رقم 86-07 السابق الذكر.

5- أنظر، المادة: 02 من المرسوم التشريعي 93 - 03 السابق الذكر.

عرف المشرع في قانون 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بأنها مجموعة عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية⁽¹⁾، في حين عرف نشاط الترقية العقارية في المادة 14 من نفس القانون انه يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.⁽²⁾ يمكن أن تكون هذه المشاريع محلا ذات استعمال سكني أو محني وعرضيا يمكن أن تكون محلا ذات استعمال حرفي أو تجاري

بناء على هذا يمكن تعريف نشاط الترقية العقارية على النحو التالي: يشمل نشاط الترقية العقارية الذي يبادر به شخص طبيعي أو معنوي يدعى في صلب هذا القانون المرقى العقاري، مجموع العمليات التي تساهم بصفة رئيسية في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية أساسا محلات ذات استعمال سكني يمكن أن تشمل معها بصفة ثانوية محلات ذات استعمال محني أو حرفي أو تجاري.⁽³⁾

كما يشمل مجموعة عمليات تعبئة الموارد المالية، وكذا إدارة المشاريع العقارية"، وهذا هو الأرجح ما قصده المشرع بأن يكون نشاط الترقية العقارية يتوقف على وجود أشخاص تتوفر فيهم المؤهلات الضرورية لممارسة هذا النشاط، وهذا ما يتطابق مع التعريف الذي جاء به الأستاذان Philippe JESTAZ و Philippe MALINVAUD أن الترقية العقارية نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين وفق نماذج وتقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية⁽⁴⁾.

1- أنظر، المادة: 02 من القانون رقم 04-11 السابق الذكر.

2- أنظر، المادة: 14 من القانون رقم 04-11 السابق الذكر.

3- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية - على ضوء القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي و العلوم السياسية، كلية الحقوق، و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة:

2015/02/26.

4- Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6ème édition, Dalloz, Paris, 1995, p23.

الفرع الثالث: تحديد مفهوم عقد الترقية العقارية

من خلال المفهومين السابقين في العقد في القانون الجزائري بصفة عامة و في مفهوم الترقية العقارية قبله يمكننا أن نتوصل الى أن عقد الترقية العقارية هو عبارة عن اتفاق يلتزم به شخص و المتمثل في المرقى العقاري نحو شخص آخر الا و هو المقتني او المشتري او المكتتب في كل الاحوال ببناء و انجاز و تسليم سكن أو محل في اطار صيغ او تقنيات معينة. أو كما عرفه المشرع فيما سناه بعقد بيع عقار مبني كما يلي:

هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة⁽¹⁾

من حيث المبدأ لا يختلف هذا العقد عن البيع العادي المنصوص عليه في القانون المدني بصفة عامة، حيث تعرف المادة 351 منه عقد البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري ، وهذا التعريف لا يفرق في محل العقد بين بيع المنقول أو بيع العقار.⁽²⁾

إلا أن المادة 739 من ذات القانون⁽³⁾ نصت على أن الملكية في بيع العقارات، سواء بالنسبة للمتعاقدين أو في حق الغير، لا تنتقل إلا إذا روعيت الإجراءات المنصوص عليها قانونا، والمقصود بالإجراءات الخاصة بالعقارات مراعاة أحكام المادة 324 مكرر 1⁽⁴⁾ المتعلقة بإخضاع العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية تحت طائلة البطلان للشكل الرسمي.⁽⁵⁾

وهو ما يتفق مع مضمون المادة 26 السابقة الذكر، بحيث يجب أن يحجر العقد وفقا للشكل الرسمي، بالتالي تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، ويقوم على الأركان التي يقوم عليها البيع العادي، بالإضافة إلى الركن الخاص المتعلقة بالشكلية، ويتميز بذات الخصائص، وتترتب عليه ذات الآثار المتعلقة بالبيع العادية.⁽⁶⁾

إلا أنه يتميز عن البيع العادي في أن المشرع بموجب المادة 26 حدد البائع على سبيل الحصر، وهو المرقى العقاري، مما يجعلنا نميز بين عقود بيع البنايات التامة التي تتم من أشخاص لا يحملون صفة المرقى العقاري، عن تلك التي يبرمها المرقى العقاري، لكون الضمانات الناتجة عنها تكون مختلفة، وتتمثل أساسا في ضمان المطابقة، وضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.⁽¹⁾

1- الفقرة 01، من المادة: 26، من القانون 04-11، سبق ذكره.

2- أ. سمية بلوحي، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، مقال بعنوان: عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04-11، المنشور في مجلة: الشريعة و الاقتصاد، العدد: 12، ربيع الثاني 1439هـ، ديسمبر 2017م، ص 226.

3- المادة: 739 من القانون المدني، سبق ذكره.

4- المادة: 324 مكرر 1، من نفس القانون.

5- أ. سمية بلوحي، نفس المرجع، ص 227.

6- أ. سمية بلوحي، نفس المرجع، ص 227.

7- أ. سمية بلوحي، نفس المرجع، ص 227.

المطلب الثاني: أطراف عقود الترقية العقارية.

يعتبر العقد اتفاق بين طرفين يكون بينهما رضا و محل و سبب، و في موضوعنا المطروح و الذي يتعلق بعقود الترقية العقارية كان لا بد لنا من التطرق الى اطراف هذه النوعية من العقود التي يكون فيها منفذ المشروع مبادرا و المقتني مستفيدا كطرفين اوليين و اصليين في العقد.

لكن هناك اطراف اخرى متدخلة في اقامة هذا العقد بشكل مباشر او غير مباشر و منه توجب علينا من خلال هذا المطلب توضيح اطراف عقود الترقية العقارية بين الاطراف الاصلية و الاطراف المتدخلة في عملية التعاقد او سببية التعاقد و التي قد يكون تخلف اي طرف منهم مؤثرا و بشكل معين على عملية انتهاء العقد بالصورة التي ينص عليها القانون و هو ما سنتطرق اليه من خلال هذين الفرعين.

الفرع الاول: الاطراف الاصلية في عقد الترقية العقارية.

حتى يجتمع الطرفين الاصيلين في عقد الترقية العقارية لا بد من وجود صاحب المشروع و المقتني و هنا يسمى صاحب المشروع بالمرقي العقاري الذي يقوم بإبرام العقد مع المقتني او بصيغة اخرى المستفيد و عليه وجب علينا التطرق الى المرقي العقاري و ماهيته.

اولا: المرقي العقاري: يعتبر المرقي العقاري من اطراف عقود الترقية العقارية، إذ هو المتدخل الأساسي الذي تقوم عليه الترقية العقارية، الذي قد يكون من القطاع العام أو من القطاع الخاص.⁽¹⁾

1- تعريف المرقي العقاري :

لقي المرقي العقاري تعريفات عدة من قبل الفقهاء، وقد عرفه الأستاذين: Philippe MALINVAUD و Philippe JESTAZ كما يلي: المرقي العقاري هو الوكيل الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز بناء أو عدة بناءات كي يكسب ملكيته واحد أو أكثر من الأشخاص الذين يطلق عليهم متلقي الملكية.⁽²⁾

كما عرفه الأستاذ عبد الرزاق حسين يس على انه الشخص الذي يتولى مقابل اجر متفق عليه تحقيق العملية المعيارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري، و ذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة.⁽³⁾

فالمتعامل في الترقية العقارية هو الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية، أو بدون عقد في مقابل أجر أو لحسابه الخاص بأن يقوم بتنشيد المباني، إما بنفسه أو بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية الإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى انجاز البناء.⁽⁴⁾

1- أو محمد حياة، مرجع سبق ذكره، ص 31.

2- Philippe JESTAZ et Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, op cit. p1.

3- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعاري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسسوط، مصر، 1987.

4- عبد الحليم بن مشري فريد علواش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في

الجزائر " الواقع والأفاق - جامعة ورقلة ، يومي 27-28 / 02/2012، ص 109.

كما جاء المشرع الجزائري بعدة تعريفات للمرقي العقاري عبر التطور القانوني و التاريخي للترقية العقارية كالآتي:

المرقي العقاري وفقا لأحكام القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية:

ان المشرع الجزائري لم يشر بتاتا إلى مصطلح المتعامل في الترقية العقارية في القانون 07-86 بالرغم من تحديده لماهية نشاط الترقية العقارية وتعداده للأشخاص الخولين لمباشرته، الا إذا استثنينا نص المادة 08 منه التي تكلمت عن "المكتب"⁽¹⁾ ونتيجة لما تقدم جاء المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ليعيد الاعتبار لنشاط الترقية العقارية والمرقي العقاري.⁽²⁾

. رغم أن تنظيم نشاط الترقية العقارية بشكل صريح يعود للقانون 07-86 المتعلق بالنشاط العقاري إلا أن مصطلح المتعامل في الترقية العقارية لم يستعمل إلا بصور المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، فالقانون 07-86 ومن خلال نص المادة 02 منه عرف نشاط الترقية العقارية، كما حصر في نص المادة 06 منه الأشخاص المؤهلين لمباشرة نشاط الترقية العقارية، سواء كانوا عموميين أو خواص وهم: الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي الخواص القائمون بالبناء الذاتي سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص.

المرقي العقاري وفقا لأحكام المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري:

المرسوم التشريعي 03-93 وعلى خلاف سابقه وإن استعمل صراحة عبارة المتعامل في الترقية العقارية إلا أنه لم يعرفه، غير أنه باستقراء نص المادتين 02 و 03 منه يمكن استخلاص المقصود بالمتعامل في الترقية العقارية، إذ تقضي المادة 02 على أنه يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة" أما المادة 03 فتتص يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 السابقة، متعاملا في الترقية العقارية⁽³⁾، من خلال نص المادتين يمكن لنا أن نخلص إلى أن المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس أعمال تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو تلبية حاجات خاصة".⁽⁴⁾

1- تنص المادة 08 من القانون 07-86 على أنه يفتتح الاكتتاب قصد إنجاز عمليات الترقية العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية

جزائرية، قادر على التفاوض والتعاقد بالتزام وإبرام الاتفاقية....

2- بن عامر مُجَّد، مرجع سبق ذكره، ص 60.

3- المادة: 03 من المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، سبق ذكره.

4- بن عامر مُجَّد، نفس المرجع، ص 61.

المرقى العقاري وفقا للقانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية:

تنص المادة 03 من القانون 04-11 في الفقرة الثالثة عشرة (13) ⁽¹⁾ على أنه: "يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". كما يقضي نص المادة 17 من نفس القانون يتولى المرقى العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري ⁽²⁾. كما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون ⁽³⁾.

و عليه يمكننا استخلاص مايلي:

حرص المشرع الجزائري من خلال قانون رقم 04-11 على إعطاء تعريف للمرقى العقاري بعد أن أشار إليه من خلال المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري وكذا في قانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، فعرّفه في المادة الثالثة من قانون رقم 04-11 على أنه يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها في حين أطلق المشرع لفظ المتعامل في الترقية العقارية على المرقى العقاري في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93، والتي نصت عليه المادة 03 على أنه " يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي ، يمارس النشاطات المذكورة أعلاه في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية" ⁽⁴⁾.

كما يلاحظ من خلال المادة 03 والمادة 14 من قانون رقم 04-11 التي تعرف نشاط الترقية العقارية، أن المشرع اعتبر تلبية الحاجات الخاصة ضمن نشاط الترقية العقارية، ومن يمارس هذا النشاط يدعى مرقى عقاري، في حين هناك من يعتبر أن السكن الموجه للاستعمال الخاص من قبل المرقى العقاري لا يدخل ضمن الترقية العقارية، وبالتالي يفقد صفة المرقى العقاري لغياب عنصر الوسطية لأنه يفترض أن يكون المرقى العقاري وسيطا بين المشتري و رجال الفن حتى تتحقق العبرة المرجوة من عمليات الترقية العقارية. ⁽⁵⁾

1- الفقرة 13، من المادة 03، القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، سبق ذكره.

2- المادة 17، من نفس القانون المذكور.

3- الفصل الخامس، من نفس القانون المذكور.

4- أوئجد حياة، مرجع سبق ذكره، ص 32.

5- Philippe JESTAZ et Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, op cit, p2.

2- شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:

نظرا للمشاكل العديدة التي عرفها قطاع السكن في مجال الترقية العقارية، قام المشرع بوضع عدة شروط لممارسة مهنة المرقى العقاري ومن أهمها :

أ - اكتساب صفة التاجر : لقد أضفى المشرع بموجب قانون رقم 11/04 الطابع التجاري على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية، إذ انه يرخّص فقط للمرقين العقاريين المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية. بذلك يشترط لممارسة نشاطات الترقية العقارية على كل شخص طبيعي أو معنوي المتمتع بالأهلية القانونية لممارسة العمل التجاري، وذلك إذا بلغ سن 19 سنة كاملة، ومتمتعاً بقواه العقلية ولم يحجر عليه.⁽¹⁾ استثناء، يجوز للقاصر المرشد ذكراً كان أم أنثى البالغ من العمر 18 سنة كاملة أن يمارس التجارة متى حصل على إذن بذلك من والده أو أمه، أو على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من قبل المحكمة، ويقدم كتاباً دعماً لطلب القيد في السجل التجاري.⁽²⁾

لكن بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 12/84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وكذا كفاءات مسك الجداول الوطني للمرقين العقاريين، نجد أن المشرع اشترط لمنح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.⁽³⁾

ولعل أن المشرع يهدف من وضع هذا الشرط إلى ضمان التسيير الحسن للمشاريع العقارية التي تكلف أموال باهظة ولذلك خرج عن القواعد العامة.

ب- التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين والحصول على الاعتماد: لا يمكن ممارسة نشاط الترقية العقارية ما لم يحصل المرقى العقاري على اعتماد يتم بتسليمه من طرف الوزير المكلف بالسكن.⁽⁴⁾ بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية،⁽⁵⁾ وتستلزم المادة 6 من نفس المرسوم لمنح الاعتماد لطالب ممارسة مهنة المرقى العقاري أن تتوفر فيه الشروط التالية :

- 1- المادة 40 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975.
- 2- طبقاً للمادة 5 من الأمر رقم 59-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 الذي يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم.
- 3- المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12/84 ، مؤرخ في 24 ربيع الأول 1433 الموافق ل 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجداول الوطني للمرقين العقاريين ، ج و عدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/96 المؤرخ في 15 فيفري 2013 ، ج ر عدد 13، مؤرخة في 06 مارس 2013.
- 4- مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق ل 20 فبراير 2012، جريدة رسمية رقم 11، صادرة بتاريخ 26 فبراير 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة مرقى عقاري.
- 5- تتكون اللجنة طبقاً للمادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12/84 من:
 - ممثل عن الوزير المكلف بالمالية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية و الجماعات المحلية.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة.
 - ممثل عن الوزير المكلف بالسكن.
 - المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله. كما يمكن الاستعانة بأي شخص مختص.

بالنسبة للشخص الطبيعي يجب:

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل.
- أن يكون من جنسية جزائرية.
- أن يقدم ضمانات حسن السلوك.
- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز المشاريع، فيلتزم طالب الاعتماد بإثبات الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في انجازه، وذلك وفقا للنموذج الملحق بالقرار الوزاري المشترك المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري⁽¹⁾.
- اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطات.
- إثبات كفاءات مهنية تربط بالنشاط. ويقصد بالكفاءة المهنية، حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة بالكفاءات المهنية فانه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.
- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري.

بالنسبة للشخص المعنوي فيجب :

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لانجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.
- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة المنصوص عليها في المادة 20 من قانون رقم 04-11 .
- كما يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية الخاصة بالشخص الطبيعي المذكورة أعلاه وزيادة على هذه الشروط يجب أن تتوفر لدى طالب الاعتماد الممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال وهذا ما أكدته المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 سالف الذكر.
- كما جاء في المادة 28 منه انه يمكن للمرقين العقاريين الممارسين نشاطهم عند نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والذين يشبتون خمس سنوات من النشاط مع انجازهم الفعلي لمشاريع عقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقى عقاري. وأضافت المادة بالنسبة للذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم هذه الشروط فإنهم يمكن أن يطلبوا الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 من نفس المرسوم.

1- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر عدد: 02

الصادرة بتاريخ: 13 جني 2013. .

لا يمكن للأشخاص اللذين تعرضوا للعقوبات المحددة في القانون أن يمارسوا نشاط الترقية العقارية، وذلك بسبب إحدى المخالفات التالية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة، أو التجارية، أو البنكية.
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس، وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد.
- رشوة موظفين عموميين.
- شهادة الزور، واليمين الكاذبة، والغش الضريبي.
- الجحج المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.⁽¹⁾

لا يجوز للمرقي العقاري التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب، كما لا يجوز له إدخال أي تعديل في الشكل، أو تسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسة نشاطاته، أو تغيير المسير، بدون ترخيص مسبق.⁽²⁾

ج - أن يكون المرقي العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرات مالية:

لقد أضاف قانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية شرط مهم جدا والمتمثل في ضرورة أن يكون المرقي العقاري من المحترفين، فنصت المادة 12 من هذا القانون " يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يملكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية" يؤدي هذا الشرط إلى استبعاد الأشخاص الذين ليس لهم مؤهلات في مجال المشاريع العقارية، والأشخاص الذين ليس لهم قدرات مالية للقيام بمشاريع عقارية، وبالتالي إنهاؤها في الآجال المحددة في العقد، ولقد أكدت التجربة أهمية وضع هذا الشرط.⁽³⁾ يعد عامل السيطرة على الجانب الفني في مجال الترقية العقارية عاملا مهما في تسويق منتجات المرقي العقاري منذ البداية، بحيث لا يعرف المشروع العقاري كسادا في السوق أمام الطلب المتزايد للسكن في سوق العقار. كما يعتبر اشتراط الموارد المالية للخوض في مشاريع الترقية العقارية مصدر تمويل للمشروع العقاري، يجنب المرقي العقاري اللجوء إلى الاقتراض من البنوك، خصوصا وأن القانون يمنع على المرقي العقاري في البيع على التصاميم استعمال قروض مخصصة للبناء⁽⁴⁾ باعتبار الأقساط التي تلقاها من قبل المكتتبين مصدر تمويل أساسي له. في كل الأحوال، يمكن للمرقي العقاريين الممارسين نشاطاتهم قبل سنة 2011، مواصلة نشاطاتهم، لكن يجب عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته 18 شهرا ابتداء من نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

1- المادة 20 من قانون رقم 11/04، سبق ذكره.

2- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 12/85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي للمهنة للمرقي العقاري، ج رعد 11 صادر 26 فيفري 2012.

3- سعيداني لوناتسي ججيقة، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية - الواقع والأفاق - جامعة ورقلة، يومي 27/28/02/2012، ص 234.

4- صباحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 11/04، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية - الواقع والأفاق - جامعة ورقلة، يومي 27/28/02/2012، ص 73.

ثانيا : المستفيد في إطار عقود الترقية العقارية:

بالعودة إلى التعريف السابق للمرقي العقاري، نجده يبادر بالمشاريع العقارية قصد البيع أو التأجير ، ولهذا فإنه يلجأ إلى إبرام عقود مع المستفيد الذين قد يظهر بصفة المشتري في عقد البيع، وبصفة المستأجر في عقد الإيجار.

فالطرف الثاني في عقد البيع هو المشتري، وعقد البيع بصفة عامة من بين العقود الدائرة بين النفع والضرر ، لذلك اشترط المشرع في المشتري أن يكون بالغاً أو راشداً حتى يمكنه التصرف بكل حرية في أمواله، أما إذا كان ناقص الأهلية وطبقاً للمادة 83 من قانون الأسرة، فإن تصرفاته تتوقف على إجازة الولي أو الوصي، أو على إذن من المحكمة.⁽¹⁾ ويجب أن لا تعزّيه عوارض الأهلية من الجنون، أو العته، أو السفه أو الغفلة، أو عيب من عيوب الإرادة كالغلط الاستغلال، أو التدليس، أو الإكراه.⁽²⁾

فالمستفيد في إطار عقود الترقية العقارية قد يكون مقتني، كما قد يظهر بصفة رب العمل عندما يكون مالك للبنية التي تحتاج إلى إحدى العمليات الواردة في المادة 03 والمادة 15 من قانون رقم 11/04.

الفرع الثاني: الاطراف المتدخلة في عقود الترقية العقارية.

ان عقود الترقية العقارية مثل اي عقود تفرض وجود اركان و التي بدونها يصبح باطلا، و من أهم هذه الاركان ركن محل العقد و من اجل ان يصبح محل العقد قائماً وجب تدخل عدد من المتدخلين و الذين يتسنى لنا ذكرهم فيما يلي:

اولا: من حيث انجاز و اكتمال المشروع.

في إطار نشاطات الترقية العقارية، يحتاج المرقي العقاري إلى أشخاص آخرين يسند إليهم مهام انجاز المشروع، فيلجأ إلى أطراف تقنية تشرف على تنفيذ العملية المبرمجة من قبله، ويتم تنظيم تدخلهم عن طريق عقود كعقود مقاول أو وكالة، فالمرقي العقاري يحدد علاقاته مع صاحب المشروع والمتدخلين الآخرين كالمهندسين المعماريين والمقاول بحيث تربطهم بالمرقي العقاري علاقة تكاملية وطيدة، ولا يمكن استبعاد تدخلهم في الجانب التقني والتنفيذي للمشاريع التي يقوم بها المرقي العقاري.

أ- صاحب المشروع:

يعتبر صاحب المشروع الشخص الأساسي في العملية العقارية وينجز البناء لحسابه، فقد عرفه المشرع في المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 94/07 على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالك لها، أو يكون حائزاً حق البناء عليها طبقاً للتنظيم والتشريع المعمول بها"⁽³⁾

1- أمر 84/11 المؤرخ في: 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري، معدل ومتمم.

2- عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد، الطبعة الثانية، منشورات حلي الحقوقية، الإسكندرية، 1998، ص ص 109-140.

3- المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 صادر في 25 ماي 1994.

صاحب المشروع بهذه الصفة، لا يشترط أن يكون هو الذي أبرم عقد المقاوله بنفسه، فيكفي أن يكون هذا العقد أبرم باسمه وحسابه الخاص عن طريق وكيل عنه سواء كانت هذه الوكالة صراحة أو ضمنية، كما لا يشترط أن يكون هو مالك الأرض الذي يقام عليه البناء أو يشيد فوقها المنشأ الثابت، فقد تكون الأرض غير مملوكة له، وإنما تحصل على حقوق البناء عليها.

كما اعتبر المشرع كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانونا للقيام بإنجاز بناء أو تحويله بمثابة صاحب مشروع منتدب و بالمطابقة مع نص المادة 46 من قانون 11/04 التي تنص انه تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين، الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها، جراء عيوب في البناء بما في ذلك النوعية الرديئة لأرضية الأساس". والمادة 49 فقرة 2 ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة". فمن خلال المادة 46 من قانون 11/04 يلزم المشرع كل المتدخلين الذين لهم علاقة بصاحب المشروع بالضمان العشري، وبالعودة إلى المادة 49 فقرة 2 نجد أنه قد أُلزم المرقى العقاري بالمطالبة بالتأمينات الضرورية، فلهذا يكون المشرع قد اعتبر المتعامل في الترقية العقارية هو نفسه صاحب المشروع، فقد يكون المرقى العقاري نموذج خاص من صاحب المشروع عندما يظهر كمالك للأرض محل المشروع، فيقوم بمهامه كصاحب مشروع بمتابعة العمل⁽¹⁾، وحرصه على مدى مطابقتها للطلب.

يظهر المرقى العقاري كمُدافع لمصالح صاحب المشروع عندما لا يكون دوره تنفيذيا في العملية أي لا يمارس نشاطات المقاول. فلا يكون لأطراف عقد العمل أي علاقة إلا مع المتعامل الذي يمثل صاحب المشروع الذي يوقع باسمه و لحسابه وإن كان قانونا ليس هناك أي رابطة عقدية بينه وبين أطراف العقد.⁽²⁾ لكن فيما يخص العلاقات التي تربط المرقى العقاري وصاحب المشروع، فإن المشرع لم ينظمها حيث تركها للقواعد العامة، على غرار المشرع الفرنسي الذي نظم هذه العلاقة في إطار عقد الترقية العقارية، وجعل المرقى العقاري يتعهد قبل صاحب المشروع بمقتضى عقد الترقية العقارية بمقابل أجرا معين بأن يقوم بتشيد المباني والمنشآت إما بنفسه أو بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية، والإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي في نهاية الأمر إلى إنجاز البناء، وهذا وفقا للمادة 1831 من القانون المدني الفرنسي والمادة 221/1 من قانون البناء والسكن الفرنسي.⁽³⁾

فيكون المرقى العقاري في عقد الترقية العقارية مقدم خدمات، فالعلاقة التعاقدية بينه وبين صاحب المشروع تنصب على تلبية حاجات هذا الأخير من طرف المرقى العقاري، التي تندرج في قالب عقد الترقية العقارية الذي يتضمن إضافة للقواعد العامة المتعلقة بالبناء بصفة عامة، قواعد خاصة بالبناء لاستعمال محني و سكني، أي ما يعرف بالقطاع المحمي (secteur protégé).⁽⁴⁾

1- Philippe JESTAZ et Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, op. cit, p52.

2- Philippe JESTAZ et Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, op. cit, p52—53.

3- Jean-Bernard AUBY et HUGUES Périnet-Marquet, Droit de l'urbanisme et de la construction, 4ème édition. Montchrestien, Paris, 1995, p 743.

4- حسب المادة 11831 من القانون المدني الفرنسي.

- فيلتزم المرقى العقاري نحو صاحب المشروع ب:
- احترام السعر المتفق عليه و انجاز البرنامج و تسليم البناءات وفقا لما ذكر بالعقد.
 - احترام أجل التسليم المنصوص عليها بالعقد.
 - اكتتاب تأمين لحساب صاحب المشروع، تأمين على مخاطر الأشغال⁽¹⁾ و الخضوع إلى التأمين العشري لحسابه الخاص.
 - الالتزام بالتسيير حيث يقوم بالحصول على القروض وإمضاء العقود وإبرام الصفقات.
 - تحرير عقود قانونية كعقود البيع.
 - تنظيم الملكية المشتركة.
 - إذا تعلق الأمر بالبناء لأجل استعمال سكني، يتحمل على عاتقه التجاوزات في السعر المتفق عليه، وبالمقابل يتلقى المرقى العقاري حقوقه من قبل صاحب المشروع.⁽²⁾

ب- المهندس المعماري

المهندس المعماري هو الشخص الذي يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه، ومراجعة حسابات المفاضلة والمصادقة عليها، وصرف المبالغ المستحقة إليه⁽³⁾، ولا يخضع في عمله إلى أحكام القانون التجاري باعتباره يمارس مهنة حرة غير تجارية تختلف عن مهنة المقاول، و لكن إذا تعدى عمله إلى التنفيذ بنفسه وقام بتوريد المواد الأولية أو الأيدي العاملة اللازمة لهذا التنفيذ، فإنه يعتبر مقاولا ويصدق عليه وصف التاجر باعتباره يمارس عملا تجاريا⁽⁴⁾، وقد يكون مهندسا حرا أو مكتب دراسات عمومي أو خاص.⁽⁵⁾

التزامات المهندس المعماري:

يظهر دور المهندس المعماري في عمليات الترقية العقارية⁽⁶⁾⁽⁷⁾ في انجاز عمليات البناء ومتابعة تنفيذه، وكذا في إبداء ملاحظاته، إذ يقوم بوضع التصاميم الأعمال البناء وهي عبارة عن تلك الرسومات والخرائط التي تبين موقع المشروع و حجمه و الهدف من انجازه، ويتحدد ذلك من حيث الأبعاد والمقاسات والطرق⁽⁸⁾ وكذا تحديد نوعية الأرضيات. وتمر عملية تصميم مشروع بمرحلتين، تتمثل المرحلة الأولى في تصميم الرسومات التمهيدية المبدئية، فيقوم بدراسة البرنامج المقدم له من طرف رب العمل، والمعلومات التي تحصل عليها.

1- Jean-Bernard AUBY et HHUGUES Périnet-Marquet, op cit, p 757.

2- Paul MASSE, Théorie et pratique de la promotion immobilière, finance, économique, Paris, 1994, P 185,186.

3- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964، ص 109.

4- انظر عبد الرزاق حسين يس، مرجع سبق ذكره، ص 414 - 415 - 416.

5- إبراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، الجزء 33، رقم 03، 1995، ص 687.

6- مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994، معدل بالقانون رقم 06-04 مؤرخ في 27 جادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

7- طبقا للمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 94/07، المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، سالف الذكر.

8- مدوري زايدي مسؤولية المقاول و المهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2012، ص 55.

شخصيا من اجل إعداد الرسومات الأولية التي تمكنه من معرفة القطعة الترابية التي سوف ينجز فوقها المشروع.⁽¹⁾ أما المرحلة الثانية فتتمثل في إعداد الرسومات النهائية التي لا يقوم المهندس المعماري بإعدادها إلا بعد أن يصادق عليها رب العمل، ويتم إرفاق المخططات والرسومات النهائية مع طلب رخصة البناء، التي يلتزم المرقى العقاري على تقديمها أمام السلطات المختصة. كما يقوم المهندس المعماري بإعداد المقياسة (devis)⁽²⁾⁽³⁾ الذي هو عبارة عن البيان المفصل للأعمال الواجب القيام بها، والمواد الواجب استخدامها في هذه الأشغال، وكذلك الأجرة الواجب دفعها عن كل عمل وأسعار المواد التي سوف تستخدم في عملية البناء،⁽⁴⁾ ومن اجل إتمام مهامه يجب على المهندس المعماري احترام قواعد العمران المطبقة في مجال البناء وقواعد البناء،⁽⁵⁾ كما يقع أيضا على عاتق المهندس المعماري واجب الإعلام والنصح المتمثل في إرشاد صاحب المشروع المرقى العقاري إلى كل الطرق والإمكانات الممكنة التي من شأنها المحافظة على مصالح هذا الأخير باعتبار المهندس المعماري صاحب العمل المدافع عن مصالح صاحب المشروع عند انجاز مهمته، ويتحمل مسؤولية جميع الأعمال المهنية المنوط به⁽⁶⁾ وفي حالة قيامه بعمل دون الآخر، فإنه لا يسأل إلا في حدود هذا العمل طبقا لما جاء في نص المادة 555 من القانون المدني الجزائري التي تنص على " إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ، لم يكن مسؤولا إلا عن العيوب التي أنت من التصميم، لذا يجب على المرقى العقاري أن يطلب من المهندس المعماري المكلف بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية العشرية للمباني والمنشآت التي اشرف عليها إذا ظهرت بها عيوب وترتب عنها تهديد متانة البناء وسلامته⁽⁸⁾ نتيجة الخطأ في التصميم أو الإهمال في المتابعة. لم ينظم المشرع الجزائري طبيعة العلاقة التي تربط المهندس المعماري مع المرقى العقاري باعتباره من أهم المتدخلين في عمليات الترقية العقارية، لكن بالرجوع إلى المادة 549 من القانون المدني الجزائري التي عرفت عقد المقاولة بأنها عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

يتضح لنا من خلالها أن عمل المهندس المعماري يتمثل في شيء من قبيل الأعمال المادية للمقاولة، والمتمثل في انجاز تصاميم البناء والإشراف على متابعتها في مقابل أجر، فإننا نكيف العقد بأنه عقد مقاولة وبالتالي تطبق عليه الأحكام الخاصة به. وحسب الفقهاء، فإذا كان المهندس المعماري يقوم بوضع المخططات والتصاميم، فإنه تصرف كمستأجر عمل. أما إذا قام بحراسة وإدارة الأشغال الحساب صاحب المشروع، فإنه يكون وكيلًا و يخضع لقواعد الوكالة، ومنهم من يرى دوره كوكيل يبقى استثنائيا ويخضع إثبات وكالته للقواعد العامة، كما أن من الفقهاء من يعتبر عمل المهندس المعماري من قبيل الأعمال المادية للمقاولات، مما يستوجب تطبيق أحكام المقاولة.⁽⁹⁾

1- Jean-Bernard AUBY et HUGUES Perinet-Marquet, op cit, p 527.

2- المقياسة ثلاثة أنواع:

- المقياسة الوصفية les devis descriptif تتضمن بيانا للمواد الواجب استخدامها في تنفيذ البناء.
- المقياسة الكمية le devis quantitatif تتضمن تقدير الأحجام و مساحات أو مسطحات الأعمال.
- المقياسة التقديرية le devis estimatif و تتضمن تقديرا تقريبا للتكاليف الأعمال، وفقا لتفصيلاتها الواردة في المقياسة الكمية.
- 3- و يصطلح بالمقياسة بحسب دفاتر الشروط الخاضعة لقانون الصفقات العمومية بالكشف أي تكتب على النحو الاتي: الكشف الوصفي أو الكشف الكمي أو الكشف التقديري و يمكن الاطلاع على أي نسخة معربة من دفاتر الشروط لدى المؤسسات الخاضعة للقانون العام في تعاقدها.
- 4- مدوري زايدي، مرجع سبق ذكره، ص 56.

5- Jean-Bernard AUBY et HUGUES Perinet-Marquet, op cit, p 529,530.

- 6- طبقا للمادة 14 من المرسوم رقم 94/07، سالف الذكر.
- 7- طبقا للمادة 46 و 49 من قانون رقم 11/04، سالف الذكر.
- 8- المادة 554 من القانون المدني الجزائري.
- 9- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2010/2009، ص 63.

ج- المقاول: المقاول هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني والمنشآت الثابتة الأخرى وتتمثل مهمته في تنفيذ الأعمال طبقا للتصميمات التي وضعها المهندس المعماري، والتي تكون قد اعتمدها كل من رب العمل والسلطات المختصة بمنح التراخيص، وعلى المقاول أن يتقيد بالشروط وبالمواصفات التي تضمنها العقد الذي أبرمه مع رب العمل⁽¹⁾، وقد عرفه المشرع من خلال نص المادة 03 من قانون 11/04 انه كل شخص طبيعي أو معنوي، مسجل في السجل التجاري بعنوان أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك مؤهلات المهنة.

دور المقاول في عقود الترقية الترقية العقارية: يؤدي المقاول دورا هاما في عقود الترقية العقارية، إذ هو المنفذ للبرنامج الذي يوضع من طرف المرقى العقاري، ويرتبط معه بعقد مقالة الذي عرفه المشرع انه " عقد يتعهد بمقتضاه احد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل اجر يتعهد به المتعاقد الآخر"⁽²⁾، فيلتزم بموجب عقد المقولة المقاول بتقديم عمل مادي مقابل اجر يلتزم به المرقى العقاري، وعلى المقاول أن ينجز العمل بالطريقة المتفق عليها في عقد المقولة ووفقا للشروط الواردة في العقد مع مراعاته للنصوص. التشريعية والتنظيمية في هذا المجال،⁽³⁾ ويمكن أن يقتصر على التعهد بتقديم عمله فحسب على أن يقدم رب العمل المادة التي يستوجب عليه استخدامها أو ليستعين بها للقيام بعمله، ويستوي أن كان قدم الموارد الخاصة بإقامة المباني أو قدمها رب العمل بالالتزام بالضمان الخاص، بحيث يكون مسئولا عن وجود المادة التي يقدمها، وعليه ضمانها لرب العمل في كلتا الحالتين،⁽⁴⁾ فإذا قدم رب العمل هذه المادة، فإنه يستوجب على المقاول أن يحرص عليها وأن يراعي أصول الفن في استخدامه لها،⁽⁵⁾ ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه أو أن يلجأ إلى مقولين ثانويين، والذين ليس لهم أي رابطة عقدية مع صاحب المشروع،⁽⁶⁾ وهذا في حالة عدم وجود شرط في العقد يمنعه من ذلك، أو أن طبيعة العمل لا تقتضى الاعتماد على كفاءته الشخصية، ولكن يبقى مسئولا على المقاول الفرعي اتجاه رب العمل.⁽⁷⁾ كما يقع على عاتق المقاول الالتزام بالتوجيه والإعلام نحو رب العمل أو المرقى العقاري، وإزاء المهنيين آخرين، فينبغي عليه أن يلفت انتباه المرقى العقاري حول خرقه القواعد التعمير،⁽⁸⁾ تنجم عن تنفيذه للتعليمات التي تلقاها منه، ويبقى مسئولا إذا بدأ بتنفيذ الأعمال دون أن يتحصل المرقى العقاري على الوثائق الإدارية اللازمة،⁽⁹⁾ كما يتعين على المرقى العقاري مطالبة المقاول بالضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة،⁽¹⁰⁾ فالمقاول يسأل عن مخالفته للشروط المتفق عليها في العقد مع المرقى العقاري أو عند انحرافه عن أصول الفن. وفي حالة نقص كفاءاته المهنية في البناء أو إساءته لاختيار المادة المستخدمة في العمل، أو تأخيره في إنجاز أو إتمام العمل دون ويعلم المهندس المعماري بالأخطاء الموجودة في التصميم وكذلك الأخطار والجوانب السلبية التي تدخل أو وجود سبب أجنبي، فإنه تتحقق مسؤولياته اتجاه ذلك. يمكن أن يشترك المهندس المعماري مع المقاول في المسؤولية وهذا في حالة تقصيره في واجبه المتمثل في رقابة تنفيذ عمل المقاول لذا نص المشرع في المادة 554 ق م ج على التضامن بين المقاول والمهندس المعماري، وهذا ما استقر عليه غالبية الفقهاء بالتضامن ما بين المقاول والمهندس المعماري بالمسؤولية والتعويض.

1- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل المقولة، الوديعة والحراسة، المرجع السابق 64 63.

2- المادة 549 من القانون المدني الجزائري.

3- Philippe JESTAZ et Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, op cit, p65.

4- حسب نص المادة 551 من القانون المدني الجزائري .

5- حسب نص المادة 552 من القانون المدني الجزائري.

6- Philippe JESTAZ et Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, op cit, p63.

7- حسب نص المادة 564 من القانون المدني الجزائري.

8- George liet.- VEAUX et Andrée THILIER, Droit de la construction, 11t édition, litec, PARIS ,1994,p 339.

9- George LIET,-VEAUX et Andrée THILIER, op.cit. p 339.

10- المادة 549 من القانون المدني الجزائري.

ثانيا: من حيث نقل الملكية و تسجيلها.

بعد اكتمال المشروع يشرع المرقى العقاري في التعاقد مع المستفيد عبر عقود تنقل الملكية منه الى المستفيد و يتم ذلك عبر خطوتين اساسيتين و المتمثلتين في نقل الملكية و تسجيل العقد الناقل للملكية و يكون هناك طرفين واضحين جليا و على النحو الاتي:

أ- الموثق:

الموثق ضابط عمومي خوله القانون الصلاحيات اللازمة لتلقي العقود المرتبطة بإرادة الأشخاص، و يمارس جزء من السلطة العمومية التي فوضتها له الدولة، فيضفي طابع الرسمية على العقود التي يتولى تحريرها، كما يمنح الصيغة التنفيذية لهذه العقود في الحالات المنصوص عليها قانونا.⁽¹⁾ حيث عرف المشرع الجزائري الموثق بأنه ضابط عمومي، مكلف بالاتفاقيات المبرمة بين المتعاقدين، وحفظ أصولها وتسليم نسخ منها. برسم العقود فإذا كان مصطلح الضابط العمومي من المصطلحات الحديثة في التشريع الجزائري فإن أول نص تشريعي تضمن هذا المصطلح باللغة العربية هو قانون التوثيق رقم 88/27 المؤرخ في 12 يوليو 1988 في نص المادة (05)⁽²⁾ منه، وقد تزامن مع إعداد و صدور قانون التوثيق المذكور تعديل بعض أحكام قانون العقوبات، وكذلك صدور تعديل بعض أحكام القانون المدني لاسيما المواد (324)⁽³⁾ وما يليها. فالموثق ضابط رسمي للدلالة على وظيفته العمومية، ويعمل في إطار حر ما يدل على 3 استقلاليته في اختيار مكان وطريقة عمله.⁽⁴⁾

دور الموثق عند تحرير عقود الترقية العقارية:

1- إضفاء الطابع الرسمي على عقود الترقية العقارية

اشترط القانون صب عقود البيع الخاصة بالترقية العقارية في قالب رسمي، إذ تنص المادة 25 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه " يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون".⁽⁵⁾ وقد عرف المشرع الجزائري العقد الرسمي من خلال المادة 324 من القانون مدني جزائري التالي نصها العقد الرسمي عقد يثبت فيه الموظف أو الضابط العمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطات هو اختصاصاته".⁽⁶⁾ من خلال نص هذه المادة تستخلص أن صفة محرر العقد لعب دورا هاما في إضفاء الطابع الرسمي على العقد، فالمادة في صيغتها الأولى أي قبل التعديل سنة 1988، كانت تشير إلى الورقة الرسمية بينما صيغتها الحالية تشير إلى العقد الرسمي باعتباره ركنا في العقد الرسمي والذي يشتهه ضابط عمومي والمتمثل في الموثق، فهو الذي يتولى عملية تحرير العقود في شكلها الرسمي فيما بين الأشخاص وذلك في حدود سلطاته واختصاصه.⁽⁷⁾

1- خالي خديجة، مفهوم الموثق و تحديد نطاق مسؤوليته في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص حقوق و

حريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ادرا، 2017/2018، ص 29.

2- ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل اثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص 17.

3- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص 68.

4- مؤذن مأمون، الاطار القانوني لنشاط المنظمات المهنية، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007/2008 ص 129.

5- بوشعالة أساء، بردان رشيد، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، المجلد الرابع،

العدد الثاني، سنة 2018، ص 207.

6- بوشعالة أساء، بردان رشيد، نفس المرجع، ص 207.

7- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط 06، دار هومة الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص 144.

2- دور الموثق في صحة تكوين عقود البيع في إطار الترقية العقارية

يلعب الموثق دور فعال في التأكد من صحة تكوين العقد⁽¹⁾ وسلامة رضى الأطراف، بحيث يقوم بالتأكد من الأطراف المتعاقدة وهوياتهم، وأهليتهم وله في سبيل ذلك طلب أي وثيقة ضرورية كشهادة الميلاد أو بطاقة التعريف أو إذن قضائي بالتصرف في أموال قاصر، لتجنب أي لبس أو تشابه في الأسماء وهذا ما يعرف بالتصديق على هوية الأشخاص والذي يعني به الأطراف المتعاقدة دون غيرهم، وهذا وفق المادة 62 من المرسوم 63-76 المتضمن تأسيس السجل العقاري والتي نصت في فقرتها الثانية على أنه يجب يصادق على ألقاب وأسماء وتاريخ ومكان ولادة جنسية الأطراف موثق في أسفل كل جدول أو مستخرج أو صورة أصلية أو نسخ مودعة من أجل تنفيذ الإجراء.

وفي مجال بيع عقارات الترقية العقارية يقوم الموثق بالتأكد من أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، بحيث يتأكد من ملكية المرقى العقاري للوعاء العقاري محل البناء، كما له أن يطلب مرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء⁽²⁾. ويقوم الموثق بطلب المخططات والوثائق المبينة للوصف الدقيق للبناءية أو لجزء من البناءية التي يتم بيعها، بالإضافة إلى ما يبين نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والتي تكون معدة طبقا للتنظيم المعمول به⁽³⁾.

كما يقوم الموثق من التأكد من اشتراك المرقى العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بحيث يطلب وثيقة الضمان ويتأكد من صلاحية تاريخها ورقمها، ويقوم بإرفاقها بالعقد المراد إبرامه. كما يتعين على الموثق التأكد من رضى الأطراف بالعقد، فيصف لهم المحل وصفا دقيقا ويعلمهم بالثمن المتفق عليه، ويعلمهم بالتزاماتهم وحقوقهم⁽⁴⁾.

3- دور الموثق في تقديم النصيحة وإرشاد المتعاقدين

إذا كان الموثق يعنى بتحرير العقود طبقا للقانون والأنظمة المعمول بها ويضفي الصيغة الرسمية عليها فإنه يقوم بالإضافة إلى ذلك بتقديم النصائح والإرشادات الضرورية للأطراف حتى يكونوا على بيئة وإطلاع على مختلف الآثار المتعلقة بالتصرف المراد إبرامه⁽⁵⁾. إن المقصود بإسداء النصح للمتعاقدين هو أن يقوم الموثق أثناء عملية التعاقد بإطلاعهم على مضمون العقد وآثاره، وأن يبين لهم بوضوح التزاماتهم وحقوقهم كما بينت سابقا، إلا أن الموثق وهو يقوم بهذا الواجب عليه ألا تكون نصائحه المصلحة طرف ضد الطرف الآخر، بل عليه أن يلتزم الحياد التام، ويمكنه وهو يوجه نصائحه إلى الطرفين كذلك أن يعمل على تقريب وجهات نظرهم⁽⁶⁾. وتطبيقا للمادة 12 من قانون التوثيق⁽⁷⁾، فإنه يتعين على الموثق وفي إطار تقديم النصيحة دفع الأطراف المتعاقدة إلى التطبيق الصحيح للقانون وعدم مخالفته، وذلك بذكر بوصف العقد الحقيقي، فإذا تبين له أن العقد صوري، ورفض الأطراف الامتثال إلى نصحه، تعين عليه رفض تحرير العقد.

وتطبيقا للمادة 12 من قانون التوثيق⁽⁷⁾، فإنه يتعين على الموثق وفي إطار تقديم النصيحة دفع الأطراف المتعاقدة إلى التطبيق الصحيح للقانون وعدم مخالفته، وذلك بذكر بوصف العقد الحقيقي، فإذا تبين له أن العقد صوري، ورفض الأطراف الامتثال إلى نصحه، تعين عليه رفض تحرير العقد. فهذا الدور الذي يقوم به الموثق ينبغي أن يحقق في الأخير توازنا عادلا بين الأطراف مما يساعد مستقبلا على التقليل من المنازعات حول العقود⁽⁸⁾.

1- المادة 12 من القانون 02-06 المؤرخ في: 21 محرم 1427 هـ الموافق لـ: 20 فبراير 2006، ينظمن تنظيم مهنة التوثيق.

2- المادة 30 من القانون 04-11 المذكور أعلاه.

3- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد للنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.

4- المادة 12 من قانون التوثيق المذكورة أعلاه.

5- رازون أكلي، التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2014/2015، ص 220.

6- نفس المرجع صفحة 221

7- المادة 12 من القانون 02-06 المتضمن عظيم مهنة الموثق نصت على أنه يجب على الموثق أن يتأكد من صح العقود الموقعة وأن يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين التي صري عليها وتضمن حفيدها .

8- رازون أكلي، المرجع السابق، صفحة 221.

دور الموثق في نفاذ عقود بيع السكنات الترقية.

لا يقتصر دور الموثق في العقود المنصبة على العقار بما فيها عقود الترقية العقارية، على تحرير لعقود فقط، وإنما اشترط المشرع إجراءات معينة قصد نفاذ العقد.

1- تسجيل العقود وشهرها :

بالرغم من أن العقد الرسمي يعتبر حجة على الكافة حتى يثبت تزويره ويعتبر نافذا في كامل التراب الوطني⁽¹⁾، إلا أن انتقال الملكية العقارية لا يتم إلا بعد شهر العقد الرسمي⁽²⁾ المسجل.

فعملا بأحكام المادة 58 فقرة 01 من الأمر 76/105 المؤرخ في 09 ديسمبر 1976 والمتضمن قانون التسجيل والتي تنص على ما يلي " يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها.

ويتم التسجيل في مكاتب التسجيل التابعة لدائرة أو عند الاقتضاء مكتب الولاية التي يوجد بها مكتبهم⁽³⁾، وهذا تحت طائلة تعرضهم للعقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى الواردة في القوانين والأنظمة عند الاقتضاء وهذا وفق المادة 93 من قانون التسجيل المذكور أعلاه. وتجدر الإشارة في هذا الباب أن أهم ما ميز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي هو إعفاؤه من رسوم التسجيل و الطابع ومن رسم الإشهار العقاري طبقا لنص المادة 22 من القانون 21-04 المؤرخ في 29-12-2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 و المتممة للمادة 353 من قانون التسجيل⁽⁴⁾.

وبعد التسجيل يقوم الموثق بشهر العقد لدى المحافظة العقارية، ويعرف الإشهار العقاري بأنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات ويضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات⁽⁵⁾. فاستنادا للمادة 793 من القانون المدني " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا رعبت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تثير مصلحة شهر العقار.

سواء تعلق الأمر بحق الملكية وأي حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له إلا من تاريخ نشره في مجموعة البطاقات العقارية".⁽⁶⁾ كما أنه على محرري العقود والوثائق الالتزام بإيداعها في الآجال المحددة قانونا،⁽⁷⁾ وهو ما أكدته المادة 99 من المرسوم 63-76 السالف الذكر، إلا أن هذه الآجال قد تم تعديلها بموجب المادة 31 من قانون المالية لسنة 1999 والتي عدلت بدورها بموجب المادة 353 من قانون المالية لسنة 2004.⁽⁸⁾

فإجراءات نقل الملكية بشهر العقد في المحافظة العقارية بعد التزاما يقع على عاتق الموثق أو مدير أملاك الدولة محرر العقد وليس على البائع بخلاف القانون المصري.⁽⁹⁾

1- 324 مكرر 05 من القانون المدني

2- وفق المادة 61 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري. "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"

3- المادة 75 من قانون التسجيل.

4- القانون 21-04 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 والمتضمن اللون المالية 2005، ج ر رقم 25 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.

5- حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومو الجزائر، طبعة 2015، صفحة 170

6- ارجع إلى العادة 15 من الأمر 74-75 المضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأمين السجل العقاري.

7- المادة 90 من المرسوم 63-76 المذكور سابقة ألزمت الموثقين بإيداع العقود للإشهار في الآجال المحددة.

8- غربي كريمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص فرع قانون عقاري، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة، ص 109.

9- حمدي باشا المرجع السابق، صفح 171 (الهامش).

2- تلقي شهادات المطابقة وشهرها وتحريم محاضر التسليم:

تمنح شهادة المطابقة بعد الانتهاء من أشغال البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، فرخصة البناء تخول الترخيص بتشديد البناءات، لكن هذا لا يعني أنها تثبت بدء انجاز البناء فهي تدخل ضمن الرقابة البعدية، ومطابقته للمعايير التقنية، ولذلك يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند الانتهاء من أشغال البناء وأشغال التهيئة باستخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء فهي ملازمة لرخصة البناء.⁽¹⁾

وعلى العموم فيقصد بإجراءات مطابقة البناءات وإتمام إنجازها إبراء البناء من العيوب التي اعترته وإنما بإيعاز من السلطة الإدارية وبأمر منها باعتبارها سلطة ضبط إداري، كلفها المشرع بمهمة السهر على حسن تطبيق القوانين المنظمة للبناء، في إطار تسوية وضعية الأملاك العقارية الخاصة المبنية، مع العمل على مطابقة أعمال البناء المنجزة من قبل شخص معين على عقار معين أو قطعة أرض معينة أثناء تنفيذ أشغال البناء، قصد جعله مطابقاً لأحكام قانون التهيئة والتعمير ورخصة البناء الممنوحة، ولكن ليس بمبادرة من صاحب المشروع نفسه حائز رخصة البناء كما هو الحال عند طلب شهادة المطابقة وفي زمن وأجل معين أيضاً، ويأتي هذا الأمر بالمطابقة بناء على ما تفرزه أعمال المراقبة والمعاينة التي تقوم بها المصالح الإدارية والتقنية المختصة طبقاً للإجراءات والترتيبات المنصوص عنها قانوناً، والتي تنتهي بتسوية وضعية الأملاك العقارية محل التسوية.⁽²⁾

وقد اشترطت المادة 39 من القانون 04-11 المتعلق بالنشاط العقاري تسليم شهادة المطابقة لحيازة المبنى من طرف المقتني.⁽³⁾

وعليه فشهادة المطابقة تسمح للإدارة من التحقق من مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء من حيث الهيكل و المقاس والاستعمال والواجهة من جهة، ومطابقة هذه الأشغال مع أحكام التهيئة والتعمير المعمول بها من جهة أخرى.⁽⁴⁾ ويقع التزام استصدار شهادة المطابقة وتسليمها للموثق على عاتق المرقى العقاري، بحيث يقوم الموثق بإيداع شهادة المطابقة للشهر لدى المحافظة العقارية، وهذا ما أكدته المحكمة العليا بموجب عدة قرارات تذكر منها القرار المتعلق بالملف رقم: 0778691 المؤرخ في: 13 جوان 2013.⁽⁵⁾

ويقوم إثر ذلك الموثق الذي تم تحرير أمامه عقد البيع على التصاميم بتحرير محاضر التسليم للمستفيدين، وهذا استناداً للمادة 34 من القانون 04-11 المذكور أعلاه والتي تنص على أنه " يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بحضور بعد حضورها في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية موضوع عقد البيع على التصاميم ".⁽⁶⁾

1- سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناءات طبقاً للقانون 15-08 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير

والبناء. جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني جوان 2017 - صفحة 198.

2- علي بن شعبان تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناءات وإنجازها، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 05 ديسمبر 2017، صفحة 23.

3- المادة 39 المذكورة أعلاه " في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بداية أو جزء من بداية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة.

4- قاسي نجة، عقود التعمير القراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 15-19 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، مجلة القانون، المجمع و السلطة، جامعة وهران 02 رقم 06/2017، صفحة 182.

5- الملف رقم: 0778691 والمفهرس تحت رقم: 13-0411 المؤرخ في: 13 جوان 2013، غير منشور.

6- بوشعالة أساء، برادان رشيد، مرجع سبق ذكره، ص 207.

3- تحرير عقود البيع النهائية.

استنادا إلى نص المادة 361 من القانون المدني الجزائري وما جاء في نصها " يلتزم البائع بأن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري، وأن يمتنع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا ".
المادة 31 من القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية " يتم تحويل ملكية العقار موضوع حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ويجب إعداد عقد البيع على الشكل الرسمي أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به. بالرجوع إلى نموذج عقد الحفظ والضبط إلى فقرة نقل الملكية وإعداد عقد البيع، نجد أنها تشير إلى أن نقل ملكية الملك موضوع عقد الحفظ، يتم بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي أمام الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع.⁽¹⁾

4- دور الموثق في المحافظة على أصول الوثائق:

الواقع أن الموثقون يحررون رسومهم على أوراق تسمى أصول يلزمون بحفظها وحراستها وذلك لتمكين لهم فيما بعد استخراج نسخا منها عند الاقتضاء.⁽²⁾
يعتبر الالتزام بحفظ أصول المحررات الرسمية من أهم الالتزامات الملقاة على عاتق الموثق والذي يمنع تسليمها للأطراف، وهذا ما نصت عليه المادة 10 من قانون 02-06 حيث جاءت على النحو التالي :
يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع...⁽³⁾
وطالما أن الموثق لا يستطيع التخلي عن الأصول التي يوجب القانون حفظها فإنه لا يمكن تسليم الأطراف إلا نسخ منها⁽⁴⁾ وعليه وفي إطار الترقية العقارية فإن الموثق المكلف بإعداد العقود يحتفظ بأصولها، ولا يسلم الأطراف إلا نسخ منها، وإمكان المقتني التوجه للمرتقي العقاري لاستخراج نسخ من العقود البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق أو حتى لعقود النهائية للسكنات الترقية.

1- ارجع إلى المرسوم التنفيذي 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد للنموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم، ج ر 66 مؤرخ في: 25-12-2013.

2- 1. طاهري حسين، المرجع السابق صفحة 19.

3- زارون أكلي المرجع السابق صفحة 223.

4- طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2013، ص 20.

المبحث الثاني: التعامل في الترقية العقارية و تمويلها

يعرف نص المادة 03 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية في الفقرة 14 منه المرفق العقاري على أنه : كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم ... يستخلص من نص المادة أن الشخص الطبيعي يمكنه أن يكون مرقيا عقاريا، كما يمكن ذلك للشخص المعنوي؛ أي لمجموعة الأشخاص أو الأموال التي تتحد من أجل تحقيق غرض معين، هنا القيام بالنشاطات العقارية، ويعترف لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لبلوغ الغرض⁽¹⁾ لهذا تم الاصطلاح على أن صاحب الشروع المبادر بعملية انشاء السكنات في اطار الترقية العقارية باسم المتعامل في الترقية العقارية.

و كذلك جاء القانون 90-10 المؤرخ في 14-04-1990⁽²⁾ المتعلق بالنقد والقرض، بإصلاحات هيكلية مست أداء البنوك والمؤسسات المالية وبموجبها استعادت هذه الهيئات محامها الرئيسية والتقليدية، فقد اختفت خاصية التخصص البنكي، وأصبحت لها مرونة في تعبئة الموارد التي تراها مناسبة ومنح القروض وفق قواعد تجارية، كل هذا ما إبقاء الخزينة العمومية كمول لنشاط الترقية العقارية ولكن في حدود معينة كما سنرى.⁽³⁾

و بناء على ما سبق ذكره في المعلومات السابقة فسنستطرق من خلال هذا المبحث أنواع المتعاملين في مجال الترقية العقارية في المطلب الأول أما المطلب الثاني فسنستعرض المؤسسات الممولة لنشاط الترقية العقارية.

و لكلا المطلبين أهمية كبيرة في ابراز أهم العوامل المؤدية للإنشاء عقود الترقية العقارية و قيامها و وجودها من خلال الوسائل المقترحة و المسخرة من طرف الدولة و التي تدخل كمحل لعقد الترقية العقارية مما يجعل هذا العقد مكتمل الأركان.

المطلب الأول: أنواع المتعاملين في الترقية العقارية.

تختلف طبيعة نشاطات الترقية العقارية بحسب الأشخاص القائمين عليها، فالترقية العمومية هي التي يكون القائم عليها شخص معنوي عام، أما عن الترقية العقارية الخاصة هي التي يقوم بها أحد الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص، و من ثم كان على الدولة الجزائرية في ظل انتهاج سياسة الاقتصاد الحر أن تفتح باب المنافسة بين القطاع الخاص والقطاع العام، لتدخل هذه السياسة في مجال الترقية القارية، لذا كان لزاما على القطاعين السعي وراء تحقيق البرامج المسطرة في مجال السكن و هذا ما يدعونا إلى اعطاء نظرة عن المرفق العمومي لأنه السباق في هذا المجال، وذلك لإبراز مواطن الاختلاف عن المرفق الخاص و في النهاية كلاهما يلعبان دورا أساسيا كأطراف في عقود الترقية العقارية.

1- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الإداري، درا ريجانة، بدون سنة، ص58.

2- 10-90 المؤرخ في: 19 رمضان 1410 هـ الموافق لـ 14 أبريل 1990 المتعلق بقانون النقد و العرض.

3- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص182.

الفرع الأول: المتعامل في الترقية العقارية العمومي

تعتبر الترقية العمومية الممارسة من قبل مرقين عموميين، هي الأصل في هذا المجال⁽¹⁾، ولا شك أن المرقى العمومي هو أحد الأشخاص المعنوية العامة التي تأخذ صورة الجماعات المحلية⁽²⁾ أو أحد للمؤسسات العمومية⁽⁴⁾ الخاضعة لأحكام القانون العام⁽⁵⁾، وفي النظام الجزائري تمثل هذه المؤسسات بصفة أساسية في الجماعات المحلية و الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين و الحضريين، ديوان الترقية و التسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره.

يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في: الجماعات المحلية - الولاية والبلدية، الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم الحضريين دواوين الترقية والتسيير العقاري، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، نتناولها فيما يلي:

أ- الجماعات المحلية

الجماعات المحلية حسب دستور سنة 1996⁽⁶⁾ هي البلدية والولاية⁽⁷⁾، وتنص المادة 01 من القانون رقم 90 - 08 المؤرخ في 07 - 04 - 1990 المتضمن قانون البلدية⁽⁸⁾ على: «البلدية» هي الجماعة الإقليمية الأساسية ويتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي وتحديث بموجب قانون»، أما المادة 01 من القانون رقم 90 - 09 المؤرخ 1990 المتضمن قانون الولاية⁽⁹⁾ فتعرف الولاية كما يلي: 07 04 في الولاية هي جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي». وقد منح المشرع الجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات الترقية العقارية، وهذا بموجب نص المادة 06 من القانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية كما يلي: «تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية: "... الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها، " كانت البلديات تمارس احتكار على الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني، وهذا بموجب الأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، الشيء الذي جعلها المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية. غير أنه بصدر دستور سنة 1989 الذي كرس مبدأ الحرية

1- أسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون

الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الدراسية 2011-2012، ص 75

2- نادية فارح، عفاف بن بلخير، العقود الواردة على الترقية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الحلقة، 2014-2015، ص 18.

3- يقصد بالجماعات العملية البلدية والولاية أما الجماعات الإقليمية فنص المادة 115 من الدستور لسنة 1996 على الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية، مرجع سبق ذكره.

4- نادية فارح، عفاف بن بلخير، نفس المرجع، "لم يستقر المشرع الجزائري على تسمية واحدة فعلى سبيل المثال بالرجوع للقانون 88-01 المؤرخ في 12/01/1988 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات الاقتصادية أطلق تسمية "الهيئات العمومية"، أما بالرجوع إلى القانون 08-09 مؤرخ في 25/02/2000 المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية لاسما المادة 200 منذ أطلق تسمية المؤسسات العمومية." انظر للتميش، ص 18.

5- إن عائدات المشاريع التي يقوم بها شرقي العمومي تشكل جزءا من ميزانيتها الخاصة و بذلك فهو يستثمر الأموال العمومية، مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم، المرجع السابق، ص 34.

6- المرسوم الرئاسي رقم 438 - 96 المؤرخ في 26 رجب عام 1417 الموافق 7 ديسمبر سنة 1996، الجريدة الرسمية، عدد 76 مؤرخة في 08 - ديسمبر 1996.

7- تنص المادة 15/1 من دستور سنة 1996 الجزائري على: الجماعات الإقليمية للدولة هي البلدية والولاية.

8- القانون رقم 90 - 08 المتضمن قانون البلدية مؤرخ في 12 رمضان 1410 الموافق 7 أبريل 1990 الجريدة الرسمية، عدد 15، مؤرخة في 11 أفريل 1990.

9- نفس المرجع.

الاقتصادية، بدأ تقليص دور البلديات، ونلمس هذا التقليص من خلال إصدار القانون رقم 90 - 25 المتضمن التوجيه العقاري الذي جاء لتحرير المعاملات العقارية، وألغى أحكام الأمر رقم 74 - 26، وبتحرير السوق العقارية لم تعد للبلديات القدرة الكاملة على تنظيم وتأطير عمليات الترقية العقارية بعدما كانت تمارس الاحتكار على القطع الأرضية في إطار الاحتياطات العقارية، كما نلمس تقليص دور الجماعات المحلية من خلال المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي أدمج نشاط الترقية العقارية في التنظيم العام للاقتصاد، مع الاعتراف له بالطابع التجاري فالقانون الجديد يفتح المجال أمام بروز المهنيين وبالتالي تقليص دور الجماعات المحلية⁽¹⁾.

وبالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية في مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات، فالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية، بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية (LSP) دون السكنات الترقية⁽²⁾. كما أن الولايات يمكنها القيام بعمليات إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار.

حيث تنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على: «تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا، توضح أحكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

ب- الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم الحضريين (AGRFUW):

في بداية الأمر كانت الجماعات المحلية و بالأخص البلديات لها الدور الفعال في هذا المجال استنادا إلى الأمر 74 - 26 المؤرخ في 16/02/1974 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية، و القانون 07-86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية التجارية، حينها تميزت بالاحتكار لهذا المجال⁽³⁾، كما كانت تشارك بأسهم الإنشاء التعاونيات العقارية⁽⁴⁾، و مع صدور القانون 90 - 25 المؤرخ في 18/11/1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري، أظهر انعكاسا واضحا الدستور 1989 المكرس المبادئ اللبرالية المجسدة في المنظومة القانونية المتعلقة الترقية العقارية.

كما أن قانون التوجيه العقاري عمل على تحرير السوق العقارية، وذلك بإنشاء سوق عقارية موازية، بدءا بإلغاء القانون 74-26 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية بموجب المادة 88 منه و من ثم ظهرت إلى الوجود الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين، وقد حظيت بنظام قانوني خاص، تمثل في المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990⁽⁵⁾ و قد كلفت هذه الوكالة بحيازة جميع العقارات أو الحقوق العقارية المخصصة للتعمير الحساب البلدية، والقيام بنقل ملكية هذه العقارات أو الحقوق العقارية، كما أكدت المادة 73 من القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن كل تصرف باشرته الجماعة المحلية، و لا يكون لفائدة شخص من أشخاص القانون العام بعد باطلا و عديم الأثر، لأن هذه المهمة أوكلت إلى الوكالات العقارية التي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية لإتمام عملية تسيير سندات العقارية الحضرية⁽⁶⁾.

1- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، رسالة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004-2005، ص 277 وما يليها.

2- سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية - دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي كلية الحقوق جامعة البليدة، 2005 - 2006، ص 55.

3- أنظر المادة 06 من ص 86-07 مؤرخ في 03/04/1906 المتعلق بالترقية القارية، مرجع سبق ذكره.

4- أنظر المادة 106 من القانون 90-08، المتضمن قانون البلدية، مرجع سبق ذكره.

5- المرسوم التنفيذي 90-405 المؤرخ في 22/12/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاريين محضرين المعدل و المتمم بالمرسوم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003.

6- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2012. دار هومة النشر، الجزائر، ص 250.

و بهذا المفهوم لم يصبح للجماعات المحلية القدرة الكاملة للتصرف بعد تحرير السوق العقارية⁽¹⁾، لفائدة أشخاص القانون الخاص، كما أن ليس لها الصفة القانونية الممارسة نشاطات الترقية العقارية⁽²⁾ و صدور المرسوم التنفيذي 03-408 المؤرخ في 2003/11/15 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 90-405 المتضمن إنشاء الوكالة، و بموجب المادة 02 منه أصبحت الوكالة تدعى " الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين "، و بحكم هذا التنظيم القانوني، فهي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري، وقد جاء في قرار صادر عن مجلس الدولة تحت رقم 004841 مؤرخ في 2003/04/15 "... الوكالات الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين هي مؤسسات ذات طابع اقتصادي و تجاري وبالتالي لا تكون نزاعاتها القائمة مع متقاضين خاضعة للقانون الخاص" ما يستنبط من هذه الأحكام القانونية، أن الوكالة أصبحت تظهر كمرقي عقاري و وكيل عن الاحتياطات العقارية التابعة للجماعات المحلية، المتسمة بالطابع المتميز و المستقل⁽³⁾. كما أن الطابع التجاري والصناعي يتفق و المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽⁴⁾، وكذا القانون 11-04 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية⁽⁵⁾، الذي يضيفي الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية.

-
- 1- ناصر لباد النظام القانوني للسوق العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية، 2004-2005، ص 286.
 - 2- غير أن الأستاذة سهام مسكر ترى أن البلديات لا تزال تقوم بعمليات الترقية العقارية و ذلك بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساعية، LSP راجع في ذلك، سهام مسكر بيع العقار بناء على التصاميم، مرجع سابق، ص 35.
 - 3- نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص ادارة و مالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية: 2005-2006، ص 17.
 - 4- المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02 جاني 1993، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-147 بجريدة الرسمية عدد: 2 المؤرخة في: 06 جاني 1993.
 - 5- أنظر المادة 04 من القانون 11-04 التضمن القواعد المنظمة للنشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17/02/2011.

ج- دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI)

أنشأت هذه الدواوين بموجب الأمر 63-74 المؤرخ في 10/06/1974 المتضمن إحداث و تحديد القانون الأساسي بمكاتب الترقية و التسيير العقاري⁽¹⁾ ، وكما جاء في عنوان هذا الأمر كانت تدعى بمكاتب الترقية و التسيير العقاري غير أن هذا الأمر لم يعمر طويلا و ذلك بإلغائه بموجب الأمر 76-93 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن شروط أحداث و تنظيم و سير مكاتب الترقية العقارية للولاية⁽²⁾ ، وتنفيذا لذلك صدر مرسوم 76-143 المؤرخ في 23 أكتوبر 1963 المتضمن إنشاء وتنظيم و سير مكاتب الترقية و التسيير العقاري، و مع مرور الزمن أصبحت دواوين الترقية العقارية أهم مرفق عقاري عمومي لذلك حدد القانون الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري، كما يحدد محامها الأساسية، باعتبارها أهم المتعاملين في الترقية العقارية العموميين، لذلك تتناولها كما يلي:

الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري:

اختلفت الطبيعة القانونية لدواوين الترقية والتسيير العقاري باختلاف القوانين التي نظمتها، ففي ظل الأمر رقم 63 - 74 المؤرخ في 10 جوان 1974 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب⁽³⁾ الترقية والتسيير العقاري⁽⁴⁾. اعتبر المشرع دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي⁽⁵⁾، وتمارس نشاطاتها تحت وصاية الوالي⁽⁶⁾. غير أنه سرعان ما ألغي الأمر رقم 63 - 74 بموجب الأمر رقم 93 - 76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن شروط أحداث وتنظيم وسير مكاتب⁽⁷⁾ الترقية والتسيير العقاري للولاية⁽⁸⁾، هذا الأخير الذي اعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع إداري، تتمتع بالشخصية القانونية وبالاستقلال المالي⁽⁹⁾.

بعدها صدر المرسوم رقم 85 - 170 المؤرخ في 05 - 11 - 1985 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاء وعملها⁽¹⁰⁾، وقد اعتبر المشرع دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽¹¹⁾، أما النص القانوني الساري المفعول حاليا، فهو المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المؤرخ في 12 - 05 - 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها⁽¹²⁾، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93 - 08 المؤرخ في 02 جانفي 1992⁽¹³⁾.

1- الأمر 63-74 مؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية رقم:

49، المؤرخة بـ 10 جوان 1974 .

2- الأمر 93-76، مرجع سبق ذكره.

3- أنظر المادة 1 و 2 من الأمر 93-76، السابق الذكر.

4- كتبت بوسنة إيمان على التهميش في النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سبق ذكره، ص 61 ما يلي: يلاحظ أنه في النص العربي استعمل المشرع عبارة "مكاتب" أما في النص الفرنسي فقد استخدم عبارة "دواوين" "Offices".

5- الجريدة الرسمية، عدد 49 مؤرخة في: 18 جوان 1974.

6- أنظر: نص المادة 1/2 من الأمر رقم 74 - 63 المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري.

7- أنظر: نص المادة 8 من نفس الأمر السابق.

8- كتبت بوسنة إيمان على التهميش في النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سبق ذكره، ص 62 ما يلي: يلاحظ أن المشرع استخدم في النص العربي عبارة "مكاتب" بينما في النص الفرنسي استعمل عبارة "Offices" "دواوين"

9- الجريدة الرسمية، عدد 12، مؤرخة في: 09 فيفري 1977.

10- أنظر: نصي المادتين 1 و 2 من الأمر رقم 76 - 93 المتضمن شروط أحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية.

11- الجريدة الرسمية عدد 46 مؤرخة في 06 نوفمبر 1985.

12- أنظر: نص المادة 2 من المرسوم رقم 85 - 270 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها.

13- الجريدة الرسمية، عدد 25 مؤرخة في: 29 ماي 1991.

وتعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، حيث تنص المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 على تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة الملحقه في طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري. وتنص المادة 02 من نفس المرسوم على: تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية القانونية والاستقلال المالي.

وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري». وتمارس دواوين الترقية والتسيير العقاري مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن⁽¹⁾.

والمؤسسة العمومية الاقتصادية حسب نص المادة 44 من القانون رقم 88 - 01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية⁽²⁾، يجب أن تتوفر على ثلاثة معايير وهي إنتاج تجاري، تسعير سابق، وجود دفتر شروط العمل، والمؤسسة العمومية الصناعية والتجارية في علاقتها مع الدولة تخضع للقواعد المطبقة على الإدارة (أي القانون العام)، أما في علاقاتها مع الغير فتخضع لقواعد القانون التجاري باعتبارها تاجرة⁽³⁾.

مهام دواوين الترقية والتسيير العقاري⁽⁴⁾

حسب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري تقوم بترقية وتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها:

أ - مهمة الترقية فيما يتعلق بمهمة الترقية فإن دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا، وتكلف على سبيل التبعية بما يلي:

- ترقية البناءات.

- الإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها.

- الترقية العقارية.

1- المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 93 - 08 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين

الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

2- فؤاد حجري، قانون الصفقات العمومية الخاصة بالاقتصاد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 209.

3- المادة 45 من القانون رقم 88 - 01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

4- بوسنة ايمان، مرجع سبق ذكره، ص 63.

- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها. كل عملية تتوخى تحقيق مهامها⁽¹⁾.

ب - مهمة التسيير : تكلف دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار مهمة التسيير بما يلي:

- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي، أو التنازل عنها.
- تحصيل مبالغ الإيجار والأعباء المرتبطة بالإيجار، وكذا ريع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها.
- المحافظة على العمارات وملحقاتها، قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن.
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها وضبطه، ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق والمحلات الكائنة بهذه العمارات.

- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها وتنسيق ذلك.

- ضمان تسيير جميع الأملاك التي ألحقت بها أو التي سوف تلحق بها، حسب شروط خاصة، في إطار وحدود قواعد تسيير الممتلكات العقارية، كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري⁽²⁾.

د- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL)

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أحد المتعاملين العموميين في الترقية العقارية، لذلك سننتقل إلى التعريف بهذه الوكالة ومهامها الأساسية فيما يلي:

التعريف بالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

أنشئت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) في سنة 1991، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 91 - 148 المؤرخ في 12 - 05 - 1991 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره⁽³⁾. حيث تنص المادة الأولى منه على: «تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي». ومن المادة يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، يوجد مقر الوكالة في مدينة الجزائر⁽⁴⁾، وتدارس الوكالة مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن⁽⁵⁾، وتعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتحدد اتفاقية شروط التدخل وكيفية، وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك⁽⁶⁾. وقد بدأت الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره في العمل في شهر جويلية من سنة 1992⁽⁷⁾.

مهام الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره على : يتمثل هدف الوكالة على مجموع التراب الوطني فيما يأتي:

1- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.

2- المادة 6 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

3- الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في 29 - 05 - 1991.

4- المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.

5- المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

6- المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

7- ناصر لباد، مرجع سابق، ص 365.

- ترويج السوق العقارية وتطويرها⁽¹⁾.
- تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها :
- القضاء على السكن غير الصحي.
- تحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
- تغيير البنية الحضرية.
- إنشاء مدن جديدة.
- إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
- تصور الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية المقاولين المواطنين المؤسسات المالية السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات والجمعيات».
- ومن نص المادة يتضح أن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره متخصصة في ترقية كلا من العقار غير المبني والعقار المبني، وذلك هو أهم مهامها.
- وبالنسبة للعقار غير المبني فإن ذلك يكون بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء⁽²⁾، وتكون هذه الأراضي موجهة للبيع لكل الأشخاص والهيئات التي تريد إنجاز السكنات، أي أنها موجهة للمواطنين والمتعاملين في الترقية العقارية العموميين مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسة ترقية السكن العائلي المقاولات العمومية المختلفة...) وكذا المتعاملين في الترقية العقارية الخواص.
- أما بالنسبة لترقية العقار المبني فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره إما أن تقوم بعمليات في مجال العقار المبني، من خلال مشاركتها مع أطراف أخرى وإنشاء شركة في هذا المجال، وإما أن تقوم بتلك العمليات بنفسها أو بالتنسيق مع أشخاص عمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وفي هذا الإطار يدخل ما يسمى بالبيع بالإيجار⁽³⁾، الذي حدد إطاره القانوني المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك. وهو ما سنتناوله بالدراسة ضمن الفصل الثاني من هذا الباب.

1- كتبت بوسنة إيمان على التهميش في النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سبق ذكره، ص 66 ما يلي : جاء نص المادة 2/1 في النص الفرنسي كما يلي : « La promotion et le développement du marché foncier et immobilier » ويقصد به ترقية وتطوير سوق العقار المبني وغير المبني راجع نفس المرجع السابق، ص 346.

2- كتبت بوسنة إيمان على التهميش في النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سبق ذكره، ص 66 ما يلي: يتضح أن المشرع قد أدخل عمليات تهيئة الأراضي المعدة للبناء في نشاط الترقية العقارية، وهو ما لم يظهر في تعريف الترقية العقارية الوارد في نص المادة الثانية من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالترقية العقارية.

3- ناصر لباد، مرجع سابق، ص: 365-366.

ه- مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF)

أنشئت مؤسسات⁽¹⁾ ترقية السكن العائلي (E.P.L.F) في سنة 1984 بصور المرسوم رقم 84 - 177 المؤرخ في 21 جويلية 1984 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه. ومؤسسات ترقية السكن العائلي تعتبر مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتكون المحاسبة فيها بأشكال تجارية⁽²⁾. وتجدر الإشارة إلى أن مؤسسات ترقية السكن العائلي في نهاية التسعينات أصبحت عبارة عن مؤسسات عمومية اقتصادية، ومن حيث الشكل القانوني شركات مساهمة، وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية⁽³⁾. وتتولى المؤسسات العمومية لترقية السكن العائلي في إطار إنجاز جميع العمليات الرامية إلى الحصول على مسكن فردي عائلي ما يلي:

- جمع رؤوس الأموال اللازمة الجاري القيام بها في إطار هدفها، سواء لدى المترشحين والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة.
- فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية، الجمع حصص المترشحين والجماعات و الجماعات المحلية.
- التكفل ببرنامج المساكن التي تقوم مؤسسة مختصة بتمويله، أو تمويله المسبق في إطار اتفاقية مالية، تحدد مبلغ الأموال المرصودة وكيفية استعمالها، ودفعها، وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها. اقتناء الأراضي الضرورية وتثبيتها، لتحقيق أهدافها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها وذلك فيما يخصها.
- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية، وتجزئتها طبقا للقانون المعمول به وبالتعاون مع الجماعات المحلية.
- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها إداريا وتقنيا.
- التنازل عند الحاجة بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع المساكن للتعاونيات⁽⁴⁾.

ه- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E.N.P.I)

تعد المؤسسة الوطنية للترقية العقارية عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية ، أنشئت بتاريخ 06-05-2009 طبقا للقرار رقم 92/05 الصادر عن مجلس مساهمات الدولة و التوجيه رقم: PM/173 الصادر عن الوزير الأول والمتضمن تنفيذ القرارات الصادرة عن مجلس الوزراء.⁽⁵⁾

بتاريخ 2014-01-21، قرر مجلس مساهمات الدولة مراجعة القوانين الأساسية للمؤسسة، حيث تم وضعها تحت السلطة المباشرة للوزير المكلف بالسكن، بعد أن كانت موضوعة تحت سلطة شركة تسيير مساهمات الدولة .

أما عن الدور الموكل لها، فيتمثل في التكفل بإنجاز صيغة السكن الترقوي العمومي (LPP)، في هذه الصيغة من السكن تتموقع المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ما بين كيانين؛ أولا، دواوين الترقية والتسيير العقاري التي تنجز، لصالحها،

1- استخدم المشرع في النص العربي عبارة "المؤسسات" أما في النص الفرنسي فقد استعمل عبارة "les entreprise" أي "المقاولات"

2- نصرة تواتي، نظام التعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص)، رسالة ماجستير، تخصص إدارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 36-37.

3- ناصر لباد، مرجع سابق، ص: 353-354.

4- نفس المرجع السابق، ص 351

5- Benzaki mokhtar: << Un an après le lancement de l'opération, le LPP ou en est-on? >>, article publiée sur le site :www.lesoirdalgerie.com, le: 16-08-2015, consulté le : 12-09-2015.

سكنات ترقية ، غير أن مساهمتها تبقى ضعيفة (12%)، ونجد ثانيا، المرقيين الخواص الذين ينجزون حوالي 17% من الحجم الإجمالي للسكن الترقوي، غير أنهم لا يخضعون لأي تسقيف فيما يتعلق بالثمن.⁽¹⁾ نتيجة ما تقدم، فإن المؤسسة الوطنية للترقية العقارية تبقى الملجأ الوحيد للإطارات المتنيين للطبقة المتوسطة العليا (les cadres dits de la classe moyenne supérieure)، أي الإطارات العليا المتنيين للقطاعين العمومي والخاص، التي لا يمكنها الاكتتاب في برامج أخرى، على شاكلة صيغة البيع بالإيجار (صيغة عدل).⁽²⁾ هذا وبتاريخ 15-07-2014، صدر المرسوم التنفيذي 14-203 المحدد الشروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، والذي اعتبر صيغة السكن الترقوي العمومي عملية تتعلق بالصالح العام تطبيقا لنص المادة 13 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية،⁽³⁾ حيث يعرف نص المادة 02 منه السكن الترقوي العمومي، على أنه مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه..... ووفقا للمادة 08 من نفس النص، فإن هذا النوع من السكن متاح للأشخاص الذين يفوق دخلهم ست (6) مرات ويقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

علاوة على إنجاز السكن الترقوي العمومي، تختص المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، بالآتي: اقتناء أراضي الوعاء بغرض الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم، تمويل وإنجاز مجموعات عقارية مثل عقارات للسكن الجماعي، نصف الجماعي أو الفردي، أو المحلات ذات الاستعمال المهني أو التجاري، اقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة، وتخصيص قطع للبيع إضافة إلى اقتناء أية عقارات مبنية قصد إعادة تأهيلها وترميمها أو إعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع، ناهيك عن تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارات والمساعدة في ميدان تسيير الأملاك العقارية، وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء كان ذلك لصالحها أو لصالح الغير.

* إنشاء المؤسسة الوطنية للترقية العقارية يأتي على خلفية كل مؤسسات ترقية السكن العائلي (E.P.L.F)، التي تعتبر مؤسسات عمومية محلية⁽⁴⁾ أنشأت بموجب كل من المرسومين 83-200 المحدد الشروط لإنشاء المؤسسات العمومية المحلية، والمرسوم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن⁽⁵⁾. وتعد مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽⁶⁾، وتعد تاجرة في علاقاتها مع الغير، وتكون المحاسبة فيها بأشكال تجارية⁽⁷⁾، وهي تأخذ من حيث الشكل القانوني شكل شركة المساهمة، وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية.⁽⁸⁾

1- كنب بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر - دراسة مقارنة في القانون الجزائري و الفرنسي، مرجع سبق ذكره، في التهميش ص 100: في غالب الأحيان، يتنازل الخواص عن السكنات ب 200 إلى 300000 دينار للمتر المربع، في حين أن الثمن يصل إلى مئتي عند المرقي العقاري الإماراتي امرال (Emiral)، الذي حدد ثمن التنازل عن السكنات ب 420 000 دينار للمتر المربع، أما المؤسسة الوطنية للترقية العقارية تتنازل عن المتر المربع بمبلغ 100 000 دينار جزائري.

2- Banzaki mokhtar: Ibid.

3- كنب بن عامر محمد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر - دراسة مقارنة في القانون الجزائري و الفرنسي، مرجع سبق ذكره، في التهميش ص 100: تنص المادة 13 من القانون 11-104 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على أنه: " يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و أو وجهتها. وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة".

4- المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19-03-1983 المحدد الشروط لإنشاء المؤسسات العمومية المحلية، وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية المؤرخة في، العدد 12.

5- المادتين 1 و 2 من المرسوم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه و حقوقه والتزاماته ومستخدميه الجريدة الرسمية المؤرخة في 24-07-1984، العدد 30.

6- المادة الأولى من المرسوم 83-200 المحدد الشروط لإنشاء المؤسسات العمومية المحلية، السابق الذكر.

7- نص المادة الأولى من المرسوم 84-177 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه و حقوقه والتزاماته ومستخدميه، السابق الذكر.

8- ناصر لياد المرجع السابق، ص 353 و 354.

الفرع الثاني: المتعاملين الخواص في الترقية العقارية.

بالرجوع إلى نص المادة 3/1 من المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري، التي تنص على: « يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية. نستنتج أن المتعامل في الترقية العقارية قد يكون شخصا طبيعيا، وقد يكون شخصا معنويا يأخذ إما شكل شركة (شركة ذات مسؤولية محدودة شركة توصية بسيطة، شركة مساهمة...) وإما أن يأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح⁽¹⁾. وحاليا يشكل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص، أي شركات الترقية العقارية التي تم إنشاؤها عبر التراب الوطني منذ سنة 1993، ما يقارب الخمسة والتسعين بالمائة (95%) من سوق السكن⁽²⁾، وهي نسبة معتبرة إن كانت تدل عن شيء فإنها تدل على أهمية الدور الذي يلعبه هؤلاء في مجال السكن.

وكخلاصة لما سبق يمكن القول أنه يجب على المشرع أن ينظم مهنة المتعامل في الترقية العقارية بشكل أكثر دقة من خلال سن قانون أساسي لهذه المهنة الفتية يبين حقوق وواجبات المتعامل في الترقية العقارية، وينظم المهنة بشكل يمكن من تمثيلها على المدى البعيد، فبضعة مواد ضمن أحكام المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 تعتبر قليلة جدا لتنظيم هذه المهنة مقارنة بمحدايتها وأهميتها البالغة.

بعد دراسة مفهوم الترقية العقارية من خلال تحديد تعريف لها، وبيان موضوعها وأنواعها، ومختلف أصناف السكنات التي تنجز في إطارها، وكذا بعد عرض متسلسل لمختلف المراحل التاريخية التي مرت بها الترقية العقارية، هذه الأخيرة التي إن كان تنظيمها حديثا، إلا أن الجزائر عرفت بعض جوانبها في المراحل السابقة عن بحثها صراحة بالقانون رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية، وعن إعادة بحثها بالمرسوم التشريعي رقم 93 - 03 المتعلق بالنشاط العقاري، وهذا النص القانوني الأخير ينظم نشاط الترقية العقارية والنشاط العقاري عموما في الوقت الحالي، وقد استحدثت مهنة جديدة هي مهنة المتعامل في الترقية العقارية. إلى جانب استحداثه لتقنيات قانونية تستخدم في مجال الترقية العقارية وإعادة تنظيم تقنيات قانونية كانت موجودة من قبل، وذلك من أجل إعطاء مرونة أكثر للنشاط، وخلق تنوع في عروض السكنات.

1- سهام مسكر، مرجع سابق، ص 57.

2- ناصر، لباد، مرجع سابق، ص 380.

المطلب الثاني: تمويل أنشطة الترقية العقارية.

تتمثل الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية في البنوك والمؤسسات المالية، وتجدر بنا الإشارة إلى الفرق بين كل من البنوك والمؤسسات المالية استنادا إلى الأمر رقم 03 - 11 التاريخ في 26 - 08 - 2003 المتعلق بالنقد والقرض⁽¹⁾، الذي يحدد مفهومها وفقا لمفاهيم جديدة لأنه من قبل كانت تستخدم عبارة مؤسسات القرض⁽²⁾ وابتداء من سنة 1990 لم تعد تستخدم هذه التسمية، أي بعد صدور القانون رقم 90-10 المتعلق بالنقد والقرض الذي أصبح يتكلم عن البنوك والمؤسسات المالية، وكذلك الأمر رقم 03-11 الساري المفعول حاليا. الذي تنص المادة 70 منه في إطار التعريف بالبنوك على أن: البنوك على البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد 66 إلى 68 اعلاه بصفتها مهنيتها العادية و تنص المادة 66 من نفس الأمر على أن: تتضمن العمليات المصرفية تلقي الأموال من الجمهور وعمليات القرض، وكذا وضع وسائل الدفع تحت تصرف الزبائن وإدارة هذه الوسائل». أما المادة 71 من الأمر رقم 03-11 السابق وفي إطار التعريف بالمؤسسات المالية تنص على أنه: «لا يمكن المؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى».

الفرع الأول: البنوك

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، وهناك بنوك متخصصة في مجال العقارية أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورها الأساسي هو تمويل عمليات الترقية العقارية، كما أن هناك بنوكا أخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أنها تلعب دورا هاما في تمويل البنوك للترقية العقارية أهمها القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية.

أولا: الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

أ- التعريف بالصندوق

يعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط «مؤسسة مالية متخصصة في مجال العقاري لا سيما جمع الادخار في هذا المجال وتمويل السكن وكذلك بيعه⁽³⁾ و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يعرف نفسه بأنه بنك يتخصص في جمع التوفير و منح القروض العقارية للخواص وتمويل المقاولين العموميين والخواص⁽⁴⁾.

ب- إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

تم تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بتاريخ 10 أوت 1964 بموجب القانون رقم 64 - 227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط⁽⁵⁾. ويعتبر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية استقلال المالي⁽⁶⁾. كما يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، ويطبق عليه التشريع التجاري ما لم يقضي القانون خلاف ذلك.⁽⁷⁾ وقد تغيرت طبيعته القانونية فيما بعد من صندوق للادخار الى بنك.

1- الجريدة الرسمية، عدد 52 مؤرخة في 27 أوت 2003.

2- المادة 456 من القانون المدني الجزائري.

3- ناصر لباد، مرجع سابق، ص 305.

4- موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، www.cnep.djaweb.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع 03 جاني 2009.

5- الجريدة الرسمية عدد 26 مؤرخة في 25 أوت 1964 .

6- المادة 1 من القانون رقم 64 - 227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

7- المادة 1 و 2 من نفس القانون.

صلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط كممول لنشاط الترقية العقارية⁽¹⁾

للسندوق الوطني للتوفير والاحتياط صلاحيات أصلية محددة في القانون رقم 64-227 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بموجب المادة: 08 منه الواردة تحت عنوان نشاطات الصندوق الوطني بنصها: يقوم الصندوق الوطني بالعمليات التالية:

- أ- تركيز التوفيرات التي تجمعها المصالح البريدية باسم الصندوق الوطني.
- ب- إيجاد وتسيير أشكال من التوفير يقصد منها تشجيع السكني.
- ج- التدخل لتسهيل التمويل لبناء السكن وخاصة في إطار برامج السكن القروية التي تنفذها أو تشرف على تنفيذها الجماعات المحلية.
- د- منح أو توقيف العروض وديون الرهن والقروض والسلف الخاصة بالبناء ومنح تسبيقات وجميع عمليات القرض في مقابل ضمان بالرهن أو مقابل إعطاء أي دين مضمون برهن وتعزيز كل قرض للبناء.
- هـ- عقد تأمين على الحياة لمقترضها لتسهيل منح القروض الخاصة بالبناء.
- و- شراء بعض أو كل دين موثق برهن مع ضمان حسن الوفاء أو بدون ذلك وشراء كل دين ناتج عن قرض للبناء تسديد كل دائن مرتين بدل وعوض المدين مع خلف الدائن في حقوقه ورتبته اقتناء أو قبول عمليات الخصم والتصديق والتنازل وضمان أو تسليم كل أوراق ممثلة لقروض رهنية أو لقروض البناء وضمان وفائها.
- ز- منح قروض وتسبيقات ذات صبغة اجتماعية مع أخذ الاحتياطات الشديدة والكيفيات التي يحددها مجلس الإدارة ويصادق عليها وزير الاقتصاد الوطني.
- ح- منح قروض تتميز للميزانية الملحق الخاصة بالبريد و المواصلات السلوكية و اللاسلوكية.
- ط- منح قروض أو تسبيقات للجماعات المحلية منح ضمانه باسمها، الاكتتاب في كل قرض تفتحه هذه الجماعات أو تضمنه أو شراؤها شراء باتا أو ضمانا أو الاحتفاظ بها وتزويدها أو إسنادها أو مفاوضات والقيام بالأعمال المالية الخاصة بهذه القروض منح تصديقه باسم الجماعات المحلية.
- ي- منح قروض وتسبيقات على سندات عمومية تصدرها أو تضمنها الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.
- ك- الاكتتاب في جميع السندات العمومية التي تصدرها أو تضمنها الدولة أو أخذها لمدة موقعة واقتنائها والاحتفاظ بها ورهنها ووضعها والاتجار فيها.
- ل- منح قروض وتسبيقات أو تسهيلات في عملية خصم بالتنويع لمؤسسات عمومية أخرى للقروض في إطار المخططات المالية الوطنية التي يضعها وزير الاقتصاد الوطني.
- م- يقتض هو نفسه على أي شكل لتزويد المساعدات المالية التي يمد بها الغير شريطة عرض القروض على وزير الاقتصاد الوطني.

1- بوسنة إيمان، مرجع سبق ذكره، ص 165-166.

ثانيا: البنوك الأخرى

في هذه الجزئية نتناول فقط أهم البنوك التي دخلت مجال تمويل الترقية العقارية بعدما كان تمويلها يقع أساسا على عاتق خزانة الدولة والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك رغم عدم تخصص هذه البنوك في المجال العقاري إلا أننا سنتطرق إليها بالنظر إلى الدور الذي تلعبه في تمويل الترقية العقارية، تتمثل هذه البنوك في القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية ، نتناولها بإيجاز فيما يلي:

أ- القرض الشعبي الجزائري (CPA)

تم إنشاء القرض الشعبي الجزائري بتاريخ 29 ديسمبر 1966 بموجب الأمر رقم 66 - 366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري⁽¹⁾، وقد كان القرض الشعبي الجزائري عند إنشائه شركة وطنية مصرفية حيث تنص المادة الأولى من الأمر السابق على: تحديث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري» إلا أنه أصبح شركة مساهمة سنة 1997 عندما أعيد اعتماده بصفة بنك بموجب المقرر رقم 97 - 02 المؤرخ في 06 أبريل 1997 المتضمن اعتماد بنك⁽²⁾، حيث تنص المادة الأولى منه على: عملا بالمادتين 114 و 139 من القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 والمذكور أعلاه، يعتمد القرض الشعبي الجزائري شركة مساهمة بصفة بنك».

وفي سنة 1967 صدر الأمر رقم 67 - 78 المؤرخ في: 11 ماي 1967 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري⁽³⁾، وتوجيه اعتبر القرض الشعبي الجزائري تاجرا في معاملاته مع الغير ويخضع لقواعد القانون التجاري إلا إذا نص القانون على خلاف ذلك⁽⁴⁾.

وقد حدد المشرع الصلاحيات الأساسية للقرض الشعبي الجزائري في نص المادة 7 و 8 من نفس الأمر السابق، حيث تنص المادة 7 على:

- 1- إن القرض الشعبي الجزائري الذي له صفة بنك للإبداع والذي هو مقيد في قائمة البنوك، تنحصر مهمته بصفة خاصة بالقيام بالعمليات المصرفية ومنح القروض والاعتمادات على شئ الأشكال وتطوير النشاط وتنمية الصناعة التقليدية والفندقية والسياحية والصيد البحري والنشاطات الملحقة وكذلك التعاونيات غير الفلاحية للإنتاج والتوزيع والتسويق والخدمات والمقاولات الصغيرة والمتوسطة من جميع الأنواع بما في ذلك المؤسسات الداخلة في القطاع المسير ذاتيا
- 2- يجوز للقرض الشعبي الجزائري بمفرده، ابتداء من التاريخ المحدد بقرار من وزير المالية والتخطيط، أن يتدخل لتمويل عمليات البيع بالتقسيط وعلى وجه الخصوص بيوع النسيئة الخاصة بالسيارات
- 3- يكون للقرض الشعبي الجزائري - في المراكز التي يستقر فيها - الامتياز الخاص بالخدمة المالية للتعاونيات غير الفلاحية.
- 4- يكلف بإجراء عمليات القرض لقاء الرهون الحيازية المنصوص عليها في القانون... وذلك في المراكز التي سيعينها وزير المالية والتخطيط.
- 5- يستلم ودائع المبالغ ويقوم بجميع العمليات المصرفية لجميع الأشخاص الطبيعيين والتعاونيات غير الفلاحية والأشخاص الطبيعيين والأشخاص المعنويين التابعين للقانون الخاص.

1- الجريدة الرسمية، عدد 110 مؤرخة في 30 - 12 - 1966.

2- الجريدة الرسمية عدد 33 مؤرخة في 25 - 06 - 1997.

3- الجريدة الرسمية، عدد 40، مؤرخة في 16 ماي 1967.

4- المادة 2/2 من الأمر رقم 67 - 178 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري.

وفي نطاق التنظيم الجاري به العمل لمؤسسات القطاع العمومي والقطاع المسير ذاتيا، أما المادة 8 فتنص على: يختص القرض الشعبي الجزائري علاوة على ذلك بما يلي:

- تقديم معونة مالية للمهن الحرة.
 - منح الاعتماد الشخصي.
 - منح القروض والسلفيات على سندات عمومية صادرة أو مضمونة من الدولة أو الجماعات المحلية أو المؤسسات العمومية.
 - الاكتتاب بكل سندات عمومية صادرة عن الدولة أو مضمونة منها أو الالتزام القطعي بها أو شراؤها أو حفظها أو رهنها الحيازي أو توظيفها أو المتاجرة بها والقيام بالخدمة المالية لهذه السندات.
 - توقيف كل قرض ممنوح من مؤسسات أخرى للقرض أو المساهمة في مثل هذه القروض وتوقيف كل التمويلات التي يكون قد منحها المؤسسات أخرى للقرض، على أن يتم ذلك كله، وفقا للمخططات المالية الوطنية.
 - الاستدانة بمختلف الأشكال بقصد إجراء التمويلات التي يتكلف بها.
 - القيام بجميع عمليات خزانة الدولة لتسيير الأموال المتوفرة أو إعادة استعمالها⁽¹⁾
- ويتضح مما سبق أن صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة 1999، أين دخل القرض الشعبي الجزائري المحال العقاري من خلال القروض العقارية، ويعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ، وقد اعتمد عدة صيغ لتمويل السكن، إلى غاية سنة 2002 أين أصبح يمنح القروض العقارية بكل أنواعها. وللملاحظة فإن القرض الشعبي الجزائري دخل مجال العقار ولا سيما محال السكن منه، إلا أن دوره يقتصر على تمويل السكن، فهو لا يقوم ببيع العقار سواء كان سكنا أو محلا معدا لأغراض صناعية وتجارية وحرفية، فتدخله في محال تمويل السكن هو عن طريق منح القروض العقارية فقط. إلا أنه بتاريخ 10 - 04 - 2003 تم إنشاء شركة للترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنسبة تساهمية متساوية، سميت هذه الشركة بـ "GEPIM" تتكفل بالنشاطات العقارية⁽²⁾.

ب- بنك التنمية المحلية (BDL)

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85 - 85 المؤرخ في 30 أفريل 1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي⁽³⁾، حيث تنص المادة 1/1 منه على: ينشأ بنك للإيداع والاستثمار يسمى "بنك التنمية المحلية" ويشار إليه في صلب النص بـ "البنك". ويتمتع بنك التنمية المحلية بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجرا في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل من القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقودها وأهدافه ووسائله وهيكله وأعماله إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه (أحكام المرسوم رقم 85 - 85 السابق)⁽⁴⁾.

1- كُتبت بوسطة إيمان على التمهيش في النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سبق ذكره، ص 176 ما يلي: وقد أكد المقرر رقم 97 - 02 المتضمن

اعتماد بنك، الصلاحيات المنصوص عليها في نفس الأمر السابق، حيث تنص المادة 02 منه على: يمكن للقرض الشعبي الجزائري أن يقوم بكل

العمليات السابق، المعترف بها للبنوك والمنصوص عليها في القانون رقم 90 - 10 المؤرخ في 14 أبريل 1990 والمذكور أعلاه.

2- ناصر لباد، مرجع سابق، ص 312-313.

3- الجريدة الرسمية، عدد 19، مؤرخة في 01 - 05 - 1985.

4- المادة 2 من المرسوم رقم 85 - 85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي.

وقد حدد المشرع مهام بنك التنمية المحلية (BDL) في المرسوم 85-85 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي⁽¹⁾ حيث تنص المادة 4 على: تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريق تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها، في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية تنمية اقتصادية واجتماعية، وفقاً لسياسة الحكومة، وفي حدود مخططات الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية. وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائله الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفقاً للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل:

- 1- المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادي الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.
- 2- عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.
- 3- العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.
- 4- المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها». أما المادة 5 من نفس المرسوم فتتص على: يكلف البنك طبقاً لأحكام القوانين والتنظيمات الجاري بها العمل بالمساهمة كأداة تخطيط مالية فيما يأتي:
- تنفيذ المخططات والبرامج المقررة لإنجاز الأهداف المرسومة للهيكل والأعمال المذكورة في المادة 4 أعلاه، لاسيما فيما يخص رفع إنتاجها وإنتاجيتها كما وكيفا، في إطار تحقيق مخططات التنمية الوطنية والقطاعية.
- احترام القواعد المطبقة على الهياكل والأعمال المذكورة في مجال التسيير والانضباط المحاسبي.
- 1- تفريد الحركة المالية للهيكل والأعمال المذكورة في حسابات متميزة مطابقة لنوع العمليات والمخططات أو البرامج التي تهتمها ومن خلال الصلاحيات السابقة يتضح جلياً أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار، إلا أنه في سنة 2000 دخل مجال تمويل السكن متخذاً تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجاً مرجعياً⁽²⁾.
- وفي الأخير يمكن القول أن دخول القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية في مجال تمويل الترقية العقارية وتحديد محال تمويل السكن أدى إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب عنصر المنافسة إلى سوق القروض العقارية، خاصة بعد دخول القرض الشعبي الجزائري الذي شكل نموذجاً مرجعياً لباقي البنوك، وقد تبعه بعد ذلك بنك التنمية المحلية والبنك الخارجي الجزائري (BEA) والبنك الوطني الجزائري (BNA) وأخيراً بنك الفلاحة والتنمية الريفية الذي حسب بعض المصادر يستعد لدخول محال القروض العقارية السكنية⁽³⁾.

الفرع الثاني : المؤسسات المالية

تتمثل المؤسسات المالية التي تتدخل في مجال تمويل السكن في الجزائر، في الصندوق الوطني للسكن والصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تناولها فيما يلي:

- 1- بوسته ايمان، مرجع سبق ذكره، ص 178.
- 2- عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد 02، 2007، المصدر www.ao-academy.org تاريخ الدخول إلى الموقع 27 نوفمبر 2008، ص 15.
- 3- نفس المرجع السابق والصفحة.

أولاً: الصندوق الوطني للسكن (CNL)

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من آخر تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن. لذلك ندرس إنشاء الصندوق الوطني للسكن ثم صلاحياته:

أ- التعريف بالصندوق الوطني للسكن

تم إنشاء الصندوق الوطني للسكن عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 144 الذي 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) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري طبقا للتشريع المعمول به.

يحدد القانون الأساسي للصندوق بمرسوم تنفيذي وقد حدد القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91 - 145⁽¹⁾، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94 - 111⁽²⁾.

والصندوق الوطني للسكن عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري،⁽³⁾ تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي⁽⁴⁾. ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويخضع للقوانين والتنظيمات المعمول بها ولقانونه الأساسي⁽⁵⁾.

وحسب نص المادة الثانية (12) من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 145 فإن الصندوق الوطن للسكن كان يمارس مهامه تحت وصاية وزارة المالية غير أنه بعد صدور المرسوم 94-111 وتعديل نص المادة 2 السابقة أصبح الصندوق الوطني للسكن التنفيذي رقم يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن والعمران.

ومقر الصندوق الوطني للسكن في مدينة الجزائر مع إمكانية نقله إلى أي مكان آخر من التراب الوطني بموجب مرسوم تنفيذي بناء على اقتراح من الوزير المكلف بالسكن⁽⁶⁾. يديره مجلس إدارة ويشرف عليه مدير عام⁽⁷⁾.

تتكون موارد الصندوق الوطني للسكن مما يلي:

- مساهمات الميزانية المتأتية من التكفل بتبعات الخدمة العمومية التي تفرضها الدولة.
- الأعمال المرتبطة بالإعانات المالية التي أسندت الدولة جمعها إلى الصندوق.
- عائدات أعماله و عائدات الأموال الموظفة و الهيئات والوصايا.
- أما نفقات الصندوق الوطني للسكن فتتكون مما يلي:
- نفقات التسيير و نفقات التجهيز.
- كل النفقات الأخرى الضرورية لبلوغ غايته⁽⁸⁾.

-
- 1- الجريدة الرسمية عدد 25 مؤرخة في: 29 ماي 1991
 - 2- الجريدة الرسمية، عدد 32، مؤرخة في: 25 ماي 1994.
 - 3- المادة 1/1 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.
 - 4- المادة 1/2 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
 - 5- المادة 4 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.
 - 6- المادة 3 من نفس المرسوم التنفيذي السابق، المعدلة بموجب نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111
 - 7- نص المادة 6 المرسوم التنفيذي السابق.
 - 8- المادة 16 من نفس الى المرسوم التنفيذي السابق المعدلة بموجب نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 111.

ب- صلاحيات الصندوق الوطني للسكن

حددت المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 145 يتضمن القانون الأساسي الخير بالصندوق الوطني للسكن المعدلة والمتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94 . مهام الصندوق الوطني للسكن بدقة حيث تنص على: «تمثل مهام الصندوق وصلاحيه فيما يأتي:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبنى وصيانه وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي. - ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها. وبهذه الصفة يكلف الصندوق، لاسيما بما يأتي:

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها.
- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بمحقل نشاطه.

- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ينجز كل الدراسات والخبرات والتحقيقات والأبحاث المرتبطة بالسكن ويقدم خبرته التقنية والمالية للمؤسسات العمومية والهيئات المعنية ويشجع الأعمال الإعلامية وتبادل التجارب واللقاءات من أجل ترقية السكن وتطويره.

ثانيا: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS)

يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية دورا مهما في تمويل الترقية العقارية، غير أن دوره موجه لفئة معينة هي العمال، فمساهمة هذا الصندوق في تمويل الترقية العقارية غير موجهة لكافة المجتمع بل فقط لفئة العمال، و تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بموجب القانون رقم 83 - 16 المؤرخ في 02 جويلية 1983 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية⁽¹⁾، حيث تنص المادة 1 منه على: يهدف القانون إلى إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتحديد أهدافه وكيفية تسييره وتمويله». حيث تمثل أهداف الصندوق الرئيسية في:

- المساهمة في القضاء على الفوارق في مجال الخدمات الاجتماعية، بتنفيذ السياسة الاجتماعية والثقافية المحددة والهادفة إلى توزيع عادل للخدمات الاجتماعية.

- إقامة تضامن شامل بين جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط⁽²⁾. وبالنسبة لموارد الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية فقد حددها نص المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 75 المؤرخ في 03 - 02 - 1996 يتعلق بكيفية تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره⁽³⁾، كما يلي: الموارد الآتية من حصة اشتراكات الهيئات المستخدمة في صندوق الخدمات الاجتماعية.
- المساهمة المالية المحتملة للعمال الأجراء المستفيدين.

1- الجريدة الرسمية، عدد 28 مؤرخة في: 05 جويلية 1983

2- المادة 3/1 و 2 من القانون رقم 83 - 16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

3- الجريدة الرسمية عدد 09 مؤرخة في 04 فيفري 1996 .

الموارد المقررة في نص المادة 04 من القانون رقم 83 - 16 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وهي:

- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية للمؤسسات المستخدمة.
- حصة من المساهمة المخصصة لصندوق الخدمات الاجتماعية ما بين الهيئات. - الموارد الخاصة المحصل عليها عن طريق نشاطات الخدمات الاجتماعية.
- إعانات الدولة
- الإعانات المحتملة للصناديق والهيئات الاجتماعية في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها
- الهبات والوصايا⁽¹⁾.

صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

بداية تجدر الإشارة إلى أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يعتبر مؤسسة عمومية متخصصة تمارس صلاحيات معينة لصالح العمال.

وبالنسبة للخدمات الاجتماعية فقد حددها المشرع في المرسوم رقم 179/82 المؤرخ في: 15 ماي 1982 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها⁽²⁾ المتم⁽³⁾ حيث تنص المادة 2 منه على تعتبر خدمات اجتماعية مفهوم هذا المرسوم جميع الأعمال أو الانجازات التي ترمي إلى المساهمة في تحسين معيشة العمال ماديا ومعنويا عن طريق تكملة لأجر العمل في شكل خدمات، في مجال الصحة والسكن والثقافة والتسليّة وبصفة عامة جميع التدابير ذات الطابع الاجتماعي التي تستهدف تسهيل الحياة اليومية للعامل وأسرته وتضيف المادة 3 من نفس المرسوم بنصها: تعد الخدمات الاجتماعية التابعة للهيئة المستخدمة مكملة لأعمال الدولة والجماعات المحلية والهيئات المتخصصة ويتم التكفل بها تطبيقا للتشريع والتنظيم المعمول هما.

ويمكن القيام في المجالات الآتية:

- الأنشطة ذات الطابع الإداري الرامية إلى تسهيل إنشاء التعاونيات العقارية في إطار التشريع والتنظيم المعمول بها .
- وبموجب نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 96 - رقم 82 - 179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، تم نص المادة 3/2 من هذا الأخير بفقرة جديدة نصها كالآتي: «تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء».

بعد تحديد المقصود بالخدمات الاجتماعية يمكننا تبيان صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، التي حددها المشرع في نص المادة الخامسة (05) من المرسوم التنفيذي رقم 96 - 74 الذي يتم المرسوم رقم 82 - 179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، كما يلي: تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها لاسيما أحكام المادة 3 من القانون 83-16 المؤرخ في 2 يوليو سنة 1983 والمذكور أعلاه فيما يأتي:

- العمل على ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف والتضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط.

1- المادة 4 من القانون رقم 83 - 16 الذي يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

2- الجريدة الرسمية، عدد 20 مؤرخة في 18 - جويلية - 1982

3- لقد تم المرسوم رقم 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها مرتين مرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06 جويلية 1994، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 07 جويلية 1994 ومرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96 - 74 المؤرخ في 03 فيفري 1996، الجريدة الرسمية، عدد 09 مؤرخة في 04 فيفري 1996.

- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجاء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.
- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجاء ولا سيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94 - 186 المؤرخ في 6 يوليو سنة 1994 والمذكور أعلاه.
- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجاء.
- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجاء».
- ومن نص المادة السابقة يتضح أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية، وذلك نظرا للأموال الكبيرة الموجودة على مستواه خاصة الناتجة عن استثمار الصندوق لأمواله لدى البنوك وشركات التأمين⁽¹⁾. والملاحظ أن الدور الهام الذي يلعبه الصندوق ناتج من جهة عن قيامه بدور الممول للمشاريع أساسا من خلال المساعدات والقروض، ومن جهة أخرى من خلال دوره كمتعامل في الترقية العقارية وقيامه بعمليات الترقية العقارية لصالح العمال.

1- ناصر لباد، مرجع سابق، ص 327.

الفصل الثاني:
أنواع عقود الترقية العقارية

الفصل الثاني: أنواع عقود الترقية العقارية.

تعد العقارات من القطاعات الحيوية التي تشهد نمواً مستمراً وتطوراً ملحوظاً في مختلف أنحاء العالم. في إطار هذا النمو، تلعب عقود الترقية العقارية دوراً محورياً في تنظيم وتسهيل العمليات العقارية وضمان حقوق الأطراف المعنية. يهدف هذا الفصل أساساً إلى استعراض وتحليل أنواع مختلفة من عقود الترقية العقارية، مع التركيز على تفاصيل كل نوع و يتناول الفصل أيضاً أنواع عقود الترقية العقارية، بدءاً بعقود البيع المختلفة مثل عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، وعقد البيع بالعينة.

كما سيتم مناقشة عقود الإيجار في إطار الترقية العقارية، بما في ذلك عقد الإيجار بالتملك وعقد الإيجار العادي و أيضاً سيتم تسليط الضوء على الخصائص القانونية والمالية لكل نوع من هذه العقود، بالإضافة إلى استعراض الفوائد والتحديات التي تواجه الأطراف المتعاقدة.

من خلال هذا التحليل، نسعى إلى تقديم رؤية شاملة تساعد على فهم أعمق لأهمية هذه العقود في تنظيم النشاط العقاري وضمان استقرار السوق العقارية وفقاً لتوجهات الحكومة و المشرع الجزائريين. و عليه سيتم التطرق لهذا الفصل من خلال مبحثين على الشكل الآتي: (المبحث الأول: عقود البيع في إطار الترقية العقارية) و (المبحث الثاني: عقود الإيجار في إطار الترقية العقارية)

المبحث الأول: عقود البيع في إطار الترقية العقارية.

عقود البيع في إطار الترقية العقارية تعتبر من المواضيع الحيوية في مجال القانون العقاري والتجارة، تنظم هذه العقود العلاقة بين المطور العقاري والمشتري، وتحدد حقوق والتزامات كل طرف في عملية بيع العقارات التي تكون قيد الإنشاء أو التطوير.

عقد البيع العقاري في إطار الترقية العقارية هو اتفاق قانوني يتم بموجبه بيع وحدة عقارية قيد الإنشاء أو التطوير من المطور العقاري إلى المشتري. يتضمن هذا العقد عدة بنود تحدد مواصفات العقار، سعر البيع، مواعيد الدفع، والشروط المتعلقة بالتسليم.

أما التحديات القانونية التي تواجه عقود البيع في إطار الترقية العقارية عدة تحديات، منها: التأخيرات في التسليم تغيرات الأسعار و الالتزام بالمواصفات.

تشكل عقود البيع في إطار الترقية العقارية جزءاً أساسياً من عملية التطوير العقاري. من الضروري صياغتها بشكل دقيق لضمان حماية حقوق الأطراف المعنية وتنظيم العلاقة بين المطور والمشتري.

و من خلال هذا كله نرى انه من الضروري تقسيم هذا المبحث بناء على أنواع العقود المنصوص عليها في القانون الجزائري و التي هي كالآتي: عقد حفظ الحق (المطلب الأول) و عقد البيع على التصاميم (المطلب الثاني) و عقد بيع عقار مبني في إطار الترقية العقارية (المطلب الثالث).

المطلب الاول: عقد حفظ الحق

نتناول في هذه مرحلة تعريف عقد حفظ الحق من خلال ما جاء في القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، وكذلك ما أقره القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، لنعرج في مرحلة تالية على بيان الأهمية العملية لهذه التقنية في سبيل النهوض بنشاط الترقية العقارية.

الفرع الاول: مفهوم عقد حفظ الحق.

أ- التعريف بعقد حفظ الحق.

في مجال البيوع العقارية، جرى العرف في فرنسا على إعداد عقد أولي يسبق العقد النهائي وذلك بغية إلزام طرفي المعاملة أو إحداها على احترام تعهداتها، الشيء الذي يجسد عادة في صورة وعد بالبيع من جانب واحد على اعتبار أن العقد النهائي يترك لاحقا، كون تحريره يستوجب تدخل الموثق.

وفي سياق ما تقدم، فقد رسم المشرع الفرنسي من خلال القانون 03-67 المؤرخ في 3 جانفي 1967 عقد حفظ الحق جاعلا منه الشكل والأداة القانونية الوحيدة السابقة عن إبرام العقد النهائي في المجال المحمي⁽¹⁾.

وقد عرفه المشرع الفرنسي في نص المادة 15-1.261 من قانون البناء والسكن على أنه: "العقد الذي بموجبه يلتزم البائع على حجز عقار أو جزء من العقار المقرر إقامته لفائدة المحجوز له ، في مقابل دفع مبلغ ضمان" فعقد حفظ الحق يعد بمثابة عقد تحضيرى وابتدائي للبيوع العقارية التي هي في طور الإنشاء.

أما المشرع الجزائري، فقد تناول عقد حفظ الحق لأول مرة بموجب القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، وهذا في إطار البيع الأجل، حيث نصت المادة 29 منه على أنه: "يمكن الهيئة العمومية، التي يحولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح البيع، بناء على مخططات تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير. كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية، الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح "البيع بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، المستخلصة من دفتر شروط، وجاء في المادة 30 من نفس النص أنه: "يجب أن يسبق كل تنازل، في إطار البيع الأجل، تحرير عقد حفظ الحق" الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية، وبالفعل فقد صدر المرسوم رقم 86-38 المؤرخ في 4 مارس 1986 يحدد شروط الاكثاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول النموذجي لعقد حفظ الحق⁽²⁾.

وملاحظ على الإرادة التشريعية، أنها لم تلتزم من خلال القانون 07-86 بتسمية واحدة لهذا العقد، فرة تطلق عليه عبارة "عقد حفظ الحق" وأحيانا البيع بناء على التصاميم" و أحيانا أخرى "العقد التمهيدي على النحو الذي تبناه المشرع الفرنسي ، يبقى أن هذا العقد يمهّد للعقد النهائي الناقل للملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق، ومن خلاله يلتزم المشرع للملكية بصب ضمان في حساب خاص، باسم طالب حفظ الحق، يفتح لدى المؤسسة المالية الخولة⁽³⁾، و في المقابل يلتزم المكتب بتبليغ حافظ الحق بمشروع عقد البيع، قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع العقد النهائي⁽⁴⁾. وعلى الرغم من الانتشار الملحوظ في الميدان العملية بيع العقارات ذات الطابع السكني وهي لازالت في طور الإنجاز، غير أن المشرع الجزائري لم يتناول من خلال المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري.

1- Kharradji(M), La vente d'immeuble a construire entre le droit Français et le droit Algerian, Memoire de Master en droit privé et sciences criminelles, Academie de Montpellier, Universito de Perpignan, 2006-2007.p. 06.

2- الجريدة الرسمية المؤرخة في 05 مارس 1986، العدد 10.

3- أنظر : نص المادتين 34 و 35 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، السابق الذكر.

4- أنظر : نص المادة 38 من نفس القانون.

صراحة فكرة العقود الابتدائية (بما فيها عقد حفظ الحق) و النهائية، حيث ترك أمر تحديد نموذج العقد الواجب الإلتزام حرية اختيار الأطراف على النحو الذي يخدم مصالحها، وهو الأمر الذي ينطوي على خلل كبير لا بد وأن يؤخذ بعين الاعتبار عند تعديل هذا النص حتى يكيف و واقع سوق البيع على التصاميم أو على الأقل مع التشريع الفرنسي.⁽¹⁾

غير أن صدور القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، جعل المشرع يتدارك الوضع ويتناول مجددا عقد حفظ الحق كأحد تقنيات الترقية العقارية، حيث عرفه من خلال نص المادة 27 منه على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجازه 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 .⁽²⁾ هذا، ويتعين على المرقى العقاري، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها، إعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق⁽³⁾، والملاحظ من خلال مقارنة تعريف عقد حفظ الحق في كل من التشريع الجزائري و نظيره الفرنسي هو وقوع المشرع الجزائري في خلط بين عقد حفظ الحق والعقد النهائي، كون المرقى العقاري في هذا الأخير يلتزم بتسليم العقار المقرر بناؤه لصاحب حفظ الحق فور الانتهاء من الأشغال، وهو نفس الالتزام الذي يقع على عاتق البائع في عقد البيع العادي، والحقيقة أن تعريف المشرع الجزائري لا يتماشى وطبيعة عقد حفظ الحق الذي يعد من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي، والذي يهدف إلى التحضير للإبرام البيع النهائي فضلا عن كونه أداة لجس نبض السوق.⁽⁴⁾

كما يتعارض تعريف المشرع مع فحوى نص المادة 32 من القانون 04-11، التي نصت على إمكانية فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري، بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر، أو بطلب من صاحب حفظ الحق، أو بطلب من المرقى في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته، وبذلك كان الأجدر بالمشرع الجزائري مسابقة التعريف الذي أقره المشرع الفرنسي للعقد التمهيدي.⁽⁵⁾

ب- الأهمية العملية لعقد حفظ الحق: في إطار البيع على التصاميم العديد من الأسباب تجعل من غير الممكن أو على الأقل من غير الحميد إبرام العقد النهائي مباشرة. وفي المقابل، فإن الأسباب نفسها تجعل من إبرام عقد ابتدائي مسألة ضرورية تستجيب لاعتبارات عديدة تخدم في مجموعها مصالح البائع (المرقى العقاري) والمشتري معا (المكتب)، نوجزها فيما يلي:

1- جس نبض السوق: يمكن العقد التمهيدي المرقى العقاري من تقييم درجة نجاح مشروعه من خلال اختبار مدى تقبل السوق لمشروعه الإسكاني الذي يظهر من عدد الأشخاص الذين يريدون إبرام عقود حجز معه، وبالتالي تفادي خطر الخوض في مشروع ماله الفشل⁽⁶⁾، ذلك أنه بوسع المرقى التخلي عن المشروع مع رده المبلغ التسبيق المودع كضمان لأصحابه

1- Voir: Kharradji(M), op.cit, p.06

2- وقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 13-1431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية المؤرخة في 25 ديسمبر 2013، العدد 66.

3- المادة 33 من نفس القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية

4- أ. عز الدين زوية خصوصية بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013 و المنظم من طرف خير الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 2 محمد خيضر بسكرة، ص 55

5- أ. عز الدين زوية المرجع السابق، ص 55.

6- Massis(T), Le contrat préliminaire dans la vente d'immeuble à construire, Collection theses française, Paris2 , 1979p.23

فمن الناحية العملية، تتضمن عقود حفظ الحق بند مفاده أن إنجاز المشروع يتوقف على بلوغ معدل معين من الحجز⁽¹⁾.
2- تعبئة الموارد المالية : أمام الصعوبات التي توجه المرقى العقاري في إنجاز أو إنهاء البناء بصفة جيدة باعتباره لا يملك في أغلب الحالات الوسائل والإمكانيات المالية الكافية، اقتضت مصلحته أن يرتبط مع المشتري بموجب اتفاق ما قبل التعاقد في انتظار إبرام العقد النهائي بعد نهاية الأساسات⁽²⁾.

يسمح العقد الابتدائي - عقد حفظ الحق من تعبئة الموارد المالية للمشروع المعول إنجاز، سواء من خلال التسيقات المدفوعات من قبل الملاك المستقبلين أو من خلال المساهمة المالية للبنوك في المشروع على اعتبار أن العقد التمهيدي بعد ضمانة للحصول على تمويلات (فروض) أمام الهيئات المصرفية⁽³⁾.

3- تحديد العناصر الأساسية للعقد النهائي: يتيح العقد التمهيدي الترتيب و تحديد العناصر الأساسية للعقد النهائي من سعر و طبيعة الخدمات بصفة توقعية قبل الالتزام النهائي بها⁽⁴⁾.

الفرع الثاني: التكيف القانوني لعقد حفظ الحق

أ- الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق.

يثور التساؤل في الجزائر، على غرار ما هو واقع في التشريع الفرنسي، حول الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، هل يتعلق الأمر بوعد بالبيع من جانب واحد أو من جانبين أو أنه عقد ذو طبيعة أو أنه وعد بالتفضيل خاصة قبل الحسم في طبيعة عقد حفظ الحق في الجزائر، يستحسن بنا استعراض موقف الفقه والقضاء في فرنسا من المسألة، خاصة وأن المشرع الجزائري قد استقى معظم أحكام هذا العقد من التشريع الفرنسي.

1- العقد التمهيدي وعد بالبيع

الظاهر أن المشرع الفرنسي يرى في هذا العقد أنه وعد بالبيع، وهو ما يستشف من أحكام نص المادة 15-261 و التي تقضي وبعد باطلا كل وعد آخر بالشراء أو بالبيع، غير أن هذا التكيف غير مستساغ على اعتبار أن الوعد بالبيع يفترض تحديد الثمن، و هو الشيء الذي لا يحصل دائما كون الثمن يبقى توقعي⁽⁵⁾.

2- العقد التمهيدي وعد بالتفضيل:

يرى جانب من الفقه أن عقد حفظ الحق هو وعد بالتفضيل⁽⁶⁾، وهو الأمر الذي انتهت إليه محكمة النقض الفرنسية من خلال محاولة التقريب بينهما، حيث قضت أن الحاجز لا يلتزم بالبيع بمجرد التوقيع على العقد التمهيدي، ولكن بالعرض للبيع بالتفضيل، في حالة إنجاز المشروع⁽⁶⁾.

1- شعبان عياشي: عقد بيع العقار بناء على التصاميم دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي و الجزائري، رسالة مقدمة النيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012، ص 72.

2- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 371.

3- نفس المرجع، ص 371.

4- نفس المرجع، ص 371.

5- Kharradji (M), Op.cit, p. 07.

6- Par exemple: Bergal (J.L). Les contrats préliminaires de réservation dans les ventes d'immeuble a construire, Unite ou dualisme? J.CP, N°:14, 1974, p. 269; Saint Alary(R), La nouvelle réglementation des vente d'immeubles a construire, Radi, 1968.

7- -Civ.3", 30 novembre 2011, Bull. Civ, III, n°203, pourvoi n° 10-25451.

3- العقد التمهيدي ذو طبيعة خاصة: اعتبرت محكمة النقض الفرنسية، من خلال القرار الصادر عن الغرفة المدنية الثالثة،⁽¹⁾ "عقد حفظ الحق بأنه" عقد ذو طبيعة خاصة ملزم للجانبين، و بالرغم من هذا القرار يبقى هذا الموضوع محل اختلاف رغم مرور 30 سنة على تطبيق القرار المشار إليه أعلاه.

أما عن طبيعة عقد حفظ الحق في القانون الجزائري، فقد تباينت المواقف بين اتجاه يرى أن المشرع و من خلال القانون 04-11 اعتبره وعد بالبيع، يلتزم فيه الواعد وهو المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء للموعد له وهو صاحب حفظ الحق فور الانتهاء من بنائه مقابل التزام هذا الأخير بدفع تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية.⁽²⁾

والتكييف الذي أصبغه المشرع من خلال القانون 04-11 على عقد حفظ الحق، وفقا لنفس الاتجاه دائما، يطابق التكييف الوارد في نص المادة 31 من القانون 07-86 التي نصت على أنه: "خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 والمتضمن تنظيم التوثيق، و أحكام المادة 11 من القانون المدني، يحرر العقد التمهيدي المسمى "عقد حفظ الحق في شكل "عقد عرفي"، ويخضع لإجراء التسجيل، فإشارة المشرع إلى نص المادة 71 من القانون المدني الجزائري التي تتعلق بالوعد بالتعاقد تقيد بما لا يدع مجالا للشك أن المشرع قد حسم في مسألة الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق واعتبره وعد بالبيع.⁽³⁾

أما الاتجاه الثاني،⁽⁴⁾ فيرى أن عقد حفظ الحق لا يعد وعد بالبيع كون هذا الأخير ووفقا لنص المادة 71 قانون مدني لا يكون له أثر إلا إذا عينت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامها فيه، في حين أن كل من عنصري الثمن (السعر) والمدة الآجال القانونية الإبرام العقد النهائي، تبقى تقديرية فقط، كما أن الوعد بالبيع أصبح بموجب القانون 22-03 المؤرخ في 12-2003 25 المتضمن قانون المالية لسنة 2004⁽⁵⁾ يشهر في المحافظة العقارية وهذا خلافا لعقد حفظ الحق الذي يخضع للنموذج الوارد في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره وكذا للتسجيل غير أنه معفى من التزام الإشهار العقاري،⁽⁶⁾ فعقد حفظ الحق بعد عقد ذو طبيعة خاصة ملزم للجانبين، يخص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، هذه الطبيعة الخاصة تتجلى من خلال ما يتميز به من خصائص تناولها من خلال النقطة التالية.

1- Civ.3", 18 Dec, 1984, Bull Civ, III, n°217, pourvoi n° 83-14793: 3 Juin 1987, Bull Civ, III, n° 114, pourvoi n.17756-85

2- أ. عز الدين زوية: المرجع السابق، ص 56.

3- شعبان عياشي: المرجع السابق، ص 96.

4- راجع في ، ذلك: دوة آسيا: عقد حفظ الحق، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر - الواقع والآفاق المنظم يومي 27-28 فيفري 2012 ، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، وركلة، ص 204

5- الجريدة الرسمية المؤرخة في 29-12-2013، العدد 83

6- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

ب - خصائص عقد حفظ الحق:

1- عقد حفظ الحق عقد تبادلي:

العقد التبادلي هو العقد الذي ينشئ التزامات متبادلة على عاتق كل من الطرفين⁽¹⁾، فيلتزم المرقى العقاري بموجب عقد الحفظ بتخصيص⁽²⁾ الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه عند إتمامه، كما يلتزم وفور الانتهاء من البناء بتسليمه وفقا للآجال القانونية المحددة،⁽³⁾ وفي مقابل ذلك يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق كضمان في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية.

2 عقد حفظ الحق عقد مكتوب:

لم يتطرق المشرع الجزائري من خلال القانون 04-11 إلى شكل عقد حفظ الحق؛ عرفيا كان أو رسميا، بل أحال على التنظيم؛ فنصت المادة 27 منه على أنه يحدد نموذج عقد الحفظ عن طريق التنظيم، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المشار إليه أعلاه، نجده في الملحق الثاني منه تناول نموذج عقد حفظ الحق، حيث أوجب أن يتم لدى الموثق وهو الأمر الذي يضمن على هذا العقد الطابع الرسمي بالنظر إلى صفة القائم بإعداده.⁽⁴⁾

3- عقد حفظ الحق عقد غير ناقل للملكية:

بعد عقد حفظ الحق صورة من صور العقود التمهيدية التي تسبق العقد النهائي، فهو عقد غير ناقل للملكية العقار المحفوظ، بل يقتصر أثره على ترتيب التزامات شخصية بين طرفيه؛ فالمرقي العقاري يلتزم بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء للفائدة صاحب حفظ الحق، مقابل التزام الأخير بدفع تسبيق كضمان في حساب مفتوح باسمه.⁽⁴⁾ والعقد الذي يرتب الأثر العيني نقل ملكية العقار - هو العقد النهائي الذي يلتزم المرقى بإعداده، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو جزء منها، أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.⁽⁵⁾

الفرع الثالث: أركان عقد حفظ الحق.

حتى يقوم عقد حفظ الحق سلما منتجا لأثاره لا بد يستجمع في طياته بعض أركان وشروط صحته، وهي لا تخرج عن ما هو مقرر طبقا للقواعد العامة، فلا بد من وجود تراضي، محل وسبب، علاوة على ضرورة إفراغ العقد في قالب مكتوب طبقا للنموذج المقرر قانونا، وهكذا يمكن تقسيم أركان عقد حفظ الحق إلى أركان موضوعية، وأخرى شكلية.

1- علي سليمان: النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 12.

2- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

3- المادة 27 من القانون 04-11 السابق ذكره.

4- تنص المادة 324 من القانون المدني الجزائري على أنه: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه و بعد الموثق طبقا لنص المادة 03 من القانون رقم 02-06 المتضمن تنظيم مهنة الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاء هذه الصبغة.

5- المادة 27 من القانون 04-11 السابق ذكره وكذا أحكام نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره. أنظر: نص المادة 33 من القانون 04-11 السابق ذكره.

أولاً: الأركان الموضوعية

أ- ركن التراضي: يتم عقد حفظ الحق بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين،⁽¹⁾ أي تطابق الإيجاب والقبول، حيث يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، في مقابل تسبيق مالي يؤديه صاحب حفظ الحق⁽²⁾، هذا ولا بد أن تكون إرادة الطرفين سليمة غير معيبة، وأن تصدر من ذي أهلية، وفي هذا السياق ومهما كانت الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق، سواء عد وعد بالبيع أو بالتفضيل أو عقد ذو طبيعة خاصة، فإن كل هذه العقود تعتبر من التصرفات الدائرة بين النفع والضرر⁽³⁾. ويجوز إتيانها حتى من ناقص الأهلية أي من بلغ من التمييز ولم يبلغ سن الرشد⁽⁴⁾، ويعتبر التصرف صحيحاً إذا ما تحققت جميع أركانه وشروط صحته، ولكن ومع ذلك يكون قابلاً للإبطال⁽⁵⁾، المصلحة من شرع الإبطال للحماية⁽⁶⁾، ولكن ما يمكن ملاحظته في إطار عقد حفظ الحق هو أن هذا العقد لا يمكن إبرامه إلا من ذي صفة وهو المرقى العقاري⁽⁷⁾، ولهذا أولى المشرع الجزائري من خلال نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 أهمية بالغة لبيان المعلومات المتعلقة بالمرقى العقاري من حيث كونه شخص طبيعي أو معنوي (شركة) وتحديد هوية ممثله ومقره ورقم اعتماده وتاريخه ورقم وتاريخ تسجيله بالجدول الوطني للمرقين العقاريين ورقم انتسابه الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، كما أوجب ذكر البيانات المتعلقة بالطرف الثاني في العقد ويدعى صاحب حفظ الحق، وذلك ببيان اسمه ولقبه ورقم شهادة ميلاده وبطاقة تعريفه الوطنية ومقر سكنه⁽⁸⁾.

ب- ركن المحل: إن ركن المحل في عقد حفظ الحق كأي عقد آخر هو مزدوج، وهو في الحقيقة محل التزام طرفي العقد⁽⁹⁾، فحلل التزام صاحب حفظ الحق هو تسبيق نقدي يودعه في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، مقابل التزام المرقى العقاري بتخصيص العقار المحفوظ لفائدة صاحب حفظ العقار، وبهذا لا بد أن يتضمن العقد تعيين التزامات الطرفين بدقة.

1- تحديد التسبيق النقدي الواجب الإيداع: طبقاً لنص المادة 27 من القانون 04-11 يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ تسبيق نقدي في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، ولهذا لا بد أن يتم تحديد مبلغ هذا التسبيق في عقد الحفظ وقد ترك المشرع مسألة تحديد مبلغ التسبيق لإرادة الأطراف، غير أنه أوجب ألا يتجاوز عشرين في المائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين⁽¹⁰⁾.

2- تعيين العقار الواجب التخصيص: يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق بتخصيص لصاحب حفظ الحق الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، وبالنتيجة لا بد من بيان وصفه بدقة، وقد أوجب نص المادة 30 من القانون 11-04 تضمين العقد أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، كما استلزم نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 تعيين العقار المحفوظ تعييناً دقيقاً بتحديد الموقع الدقيق للبناء أو جزء من البناء موضوع عقد حفظ الحق (الولاية، البلدية،

1- المادة 59 القانون المدني الجزائري.

2- المادة 27 من القانون 04-11 السابق الذكر.

3- محمد سعيد جعفرور و فاطمة اسعد: التصرف الدائر بين النفع والضرر في القانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 14.

4- المادة 43 القانون المدني الجزائري.

5- محمد سعيد جعفرور و فاطمة اسعد المرجع نفسه، ص 32، 36 و 37.

6- المادة 99 القانون المدني الجزائري.

7- تنص المادة 29 من القانون 04-11 على أنه لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق العقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري، كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) و 18 و 19 و 20 و 21 من هذا القانون.

8- نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431، السابق الذكر.

9- علي علي سليمان: المرجع السابق، ص 69.

10- المادة 52 من القانون 04-11 السابق الذكر.

المكان الحي رقم العمارة، الطابق، رقم جزء البناية) وكذا الإشارة إلى العناصر المكونة بصفة خصوصية، بإعطاء وصف دقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق، من حيث العناصر الخاصة والمساحات المساحة الصافية خارج الأشغال المساحة القابلة للسكن أو المفيدة، المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية الغرف، قاعة الجلوس علاوة على تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات الملحقات المبينة أو غير المبينة، التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة.

ثانيا - الأركان الشكلية:

أشرنا في معرض بيان أهم خصائص عقد حفظ الحق أنه من العقود الشكلية، حيث أوجب المشرع صب العقد في قالب مكتوب طبقا للنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وبمعرفة الموثق الشيء الذي يضي على العقد صفة الرسمية من جهة، ويسمح لصاحب حفظ الحق من الاستفادة من واجب النصح الذي يقع على كاهل الموثق.

ويمكن تفسير رغبة المشرع في إضفاء الرسمية على عقد حفظ الحق في تلافي التجربة السيئة التي عرفها تطبيق القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، والذي لم يكن يشترط الرسمية في عقد الحفظ حيث أن نص المادة 31 منه كانت تكفي بإفراغه في شكل عقد عرفي "مع إخضاعه للتسجيل، غير أن هذه الصيغة لم تكن تخلو من مخاطر مرتبطة بالطابع العرفي للعملية⁽¹⁾ من جهة، علاوة على ما أصبحت تفرضه أحكام نص المادة 63 من القانون رقم 91-25 المؤرخ في 16-12-1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992 على أنه يمنع مفتشوا التسجيل من القيام بإجراء تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية فعملية تسجيل العقد تقتضي إفراغه في قالب رسمي.⁽²⁾

كما أوجب نص المادة 30 من القانون 11-04 تضمين عقد حفظ الحق البيانات المتعلقة بأصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، كما تضمن نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 بيانات أخرى دقيقة تتعلق بموقع ووصف البناية أو جزء من البناية موضوع عقد الحفظ والعناصر المكونة بصفة خصوصية المساحة الصافية خارج الأشغال المساحة القابلة للسكن، المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية ... (الح) وكذا الأملاك المشتركة والسعر التقديري للبيع والآجال التقديرية للتسليم، نقل الملكية وإعداد عقد البيع شروط وكيفيات فسخ العقد⁽³⁾، أما المشرع الفرنسي من جانبه، أوجب تحرير العقد التمهيدي أو عقد حفظ الحق كتابة مع إدراج، تحت طائلة البطلان، بيانات إجبارية ترمي لتوفير صاحب حفظ الحق حول مشروع البيع المستقبلي، وتتعلق هذه البيانات، وهي تكاد تكون مطابقة لتلك الواردة في التشريع الجزائري، حول المساحة التقريبية القابلة للسكن للعقار موضوع الحفظ تعداد الغرف موقع البناية، السعر التقديري للبيع وكيفيات وحدود مراجعته عند الاقتضاء، الآجال التقديرية لإبرام العقد النهائي⁽⁴⁾، كما أجاز إدراج بيانات اختيارية كإمكانية التنصيص على ضرورة بلوغ معدل حجز معين يتيح تجسيد المشروع وبعثه.⁽⁵⁾

1- أصباحي ربيعة: الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، وركلة، ص 71-72.

2- الجريدة الرسمية المؤرخة في 18-12-1991، العدد 65.

3- أنظر: نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

4- Art 261-15, al 2, R.261-25 et R.261-26, CCH.

5- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 379.

إضافة إلى ضرورة اتخاذ عقد حفظ الحق صورة النموذج المشار إليه أعلاه و بمعرفة الموثق، فقد استوجب المشرع تسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع، غير أنه لم يعين أجلا لذلك خلافا للمشرع الفرنسي الذي يشترط تسجيله في أجل 10 أيام تحت طائلة البطلان،⁽¹⁾ ونشير أن المشرع أعفى عقد حفظ الحق من التزام الإشهار العقاري⁽²⁾، كونه لا يرتب إلا التزامات شخصية ولا ينقل ملكية العقار المقرر بناؤه ليس له أثر عيني، فهذه البيانات تسمح لصاحب حفظ الحق من تكوين فكرة دقيقة حول المشروع المقترح عليه، وكذا إجراء مقارنة، وقت التسليم، مع العقد النهائي، وبالنتيجة التوقيع أو التخلي عن العملية.⁽³⁾

الفرع الرابع: آثار عقد حفظ الحق.

عقد حفظ الحق عقد تبادلي يرتب التزامات متبادلة على طرفيه فيلتزم صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، علاوة على الالتزام بالشراء، أما المرقى العقاري، فيقع عليه الالتزام بتخصيص وحجز الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء الصالح لصاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه عند إتمامه، كما يلتزم بإعداد عقد البيع النهائي، وأخيرا يلتزم بالتسليم.

أولا: التزامات صاحب حفظ الحق

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزامين أساسيين هما: إيداع مبلغ التسبيق وكذا الالتزام بالشراء، تنطبق لهما على التوالي من خلال الفرعين التاليين.

1- الالتزام بإيداع مبلغ الضمان:

بعد إيداع مبلغ الضمان عنصر أساسي في عقد حفظ الحق، كما يمثل الالتزام الوحيد لصاحب حفظ الحق الذي لا يعد ملزما بشراء العقار موضوع العقد؛ فصاحب حفظ الحق بعد مالك محتمل يمكنه التخلي عن الاكتساب مقابل ترك مبلغ التسبيق المودع، ويثور التساؤل عن طبيعة هذا الالتزام هل بعد إيداع مبلغ الضمان عنصر إجباري في عقد حفظ الحق؟ التساؤل لا يثور في التشريع الجزائري، على اعتبار أن المشرع الجزائري سواء من خلال القانون الحالي، 04-11 المنظم النشاط الترقية العقاري، أو القانون السابق، 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، جعل من دفع التسبيق عنصرا إجباريا في عقد الحفظ، و في هذا الصدد تنص المادة 52 من القانون 11-04: في حالة عقد حفظ الحق لبنانية أو جزء من بنائية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقى العقاري، وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين في المئة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين، كما نصت المادة 34 من القانون 07-86 على أنه يلزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للعقار المباعة أو الجزئها المبيع". أما في فرنسا فالمسألة موضوع اختلاف، حيث اعتبر قرار صادر عن محكمة استئناف بو (Pau) مؤرخ في 03 أفريل 1996 أن عدم إيداع مبلغ الضمان لا يعد سببا لبطلان العقد التمهيدي الحفظ الحق⁽⁴⁾.

وهو الموقف الذي يؤيده التنظيم الذي يحكم العقود التمهيدية الذي لا يشترط إيداع مبلغ الضمان في حالة ما إذا كانت الآجال المقررة لإنجاز البيع تجاوز السنتين، في حين قضاة آخرون يجعلون من إيداع مبلغ الضمان مقابل إجباري للحجز⁽⁵⁾

1- L'article 1840-A du CGI stipule que «est frappée de nullité toute promesse de vente unilatérale sous seing privé qui n'a pas été enregistrée dans un délai de 10 jours

2- نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره.

3- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 379.

4- CA Pan, 1 ch. 3 avril. 1996, JCP G 1997, IV, 117.

5- CA Versailles, 23 novembre 1982, RDL 1984, p. 198.

أما محكمة النقض الفرنسية، فتصف العقد التمهيدي بالعقد الملزم للجانبين،⁽¹⁾ وإذا كانت الفرصة لم تسلم بعد المحكمة النقض للفصل في الموضوع، فإن الطابع الأساسي الإبداعي الضمان يمكن أن يؤدي إلى البطلان الذي يقرر في حالة أي إخلال من قبل الأطراف بالقواعد التي تحكمهم.⁽²⁾

أما فيما يخص مبلغ تسبيق الضمان، فإنه لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار، سواء بالنسبة للقانون 07-86 أو القانون 04-11، أما في التشريع الفرنسي فإن نص المادة R.261.28 من قانون البناء والسكن تقتض مبلغ أقصى يختلف حسب المواعيد المقررة لإنجاز البيع، فإبداء الضمان لا يمكنه أن يتجاوز :
5% من السعر التقديري للبيع إذا كانت أجل إنجاز البيع تقل عن السنة
2% من السعر التقديري للبيع إذا كانت أجل إنجاز البيع لا تزيد عن السنتين.
هذا ويمنع النص إبداء أي ضمان إذا كانت أجل إبرام البيع تزيد عن السنتين.

فيما يتعلق بصب مبلغ تسبيق الضمان، فطبقا للقانون 07-86 يصب مبلغ الضمان المودع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق، يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة⁽³⁾، ويكون غير قابل للتنازل أو الحجز أو التصرف فيه، كما ينتج فوائد طبقا للتشريع المعمول به طبقا لنص المادتين 34 و 35 من القانون المذكور أعلاه، أما القانون 04-11 فقد أوجب إبداء مبلغ التسبيق في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى هيئة الضمان والكفالة المتبادلة.⁽⁵⁾

بالنسبة للتشريع الفرنسي، فإن إبداء الضمان يكون في حساب خاص مفتوح باسم صاحب حفظ الحق في بنك أو مؤسسة مالية متخصصة مؤهلة لهذا الغرض أو لدى موثق الإبداعات التي تخص حوز في بناية أو مجموعة عقارية مشتركة يمكن جمعها في حساب وحيد خاص يتضمن عنوان أو خانة (rabrique) لكل حاجز - صاحب حفظ حق - وفق لنص المادة 261-29. من قانون البناء والسكن. ولا يمكن، علاوة على ما تقدم صب إبداء الضمان إلا بعد تسليم نسخة من عقد حفظ الحق للصاحب حق الحفظ حسب نص المادة 261-27 من قانون البناء والسكن. وتكون الأموال المودعة غير قابلة للتصرف أو التنازل عنها أو الحجز عليها إلى غاية إبرام عقد البيع (المادة R.261-29 من قانون البناء والسكن ولا يمكن تحصيل إبداء الضمان من قبل المرقى العقاري الشيء الذي يسمح باستعادته إذا اقتضى الأمر ذلك.

2- الالتزام بالشراء:

تقدمت الإشارة أن عقد حفظ الحق لا يترتب عليه نقل ملكية العقار المحفوظ بل أنه يترتب التزامات شخصية بين طرفيه، فيحق لصاحب حفظ الحق إما شراء البناية أو جزء من البناية موضوع عقد الحفظ أو العدول عن الشراء. فإذا قرر اقتناء العقار المحفوظ عقب اعذاره من قبل المرقى العقاري، فإنه يتم إعداد عقد البيع النهائي أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع، وفي هذا الحال فإن تسبيق الضمان يحتسب ضمن ثمن البيع.⁽⁶⁾
أما إذا قرر العدول عن الشراء، فإن أحكام نص المادة 32 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

1- Civ: 3, 18 Dec, 1984, Bull Civ, III, a°217, pourvoi n° 83-14793, 3 Jun 1987, Bull Ch, III, a 114.

2- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 381.

3- كتب محمد بن عامر فب مرجع سبق ذكره، ص 381، ما يمكن ملاحظته، هو أنه وبالرغم من إحداث المشرع الجزائري الصناديق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24-02-1984 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 بموجب نص المادة 31 منه، والتي كانت تعرف بصناديق الضمان أو الكفالة المشتركة، غير أنها أنشئت بهدف ضمان أعضائها المتخطين فيها لدى البنوك.

4- أدوة آسيا: المرجع السابق، ص 207، يتسنى لهم الحصول على اعتمادات متنوعة، ولم تكن لها نفس الأهداف التي وضعها المشرع في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري أو القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تحكم نشاط الترقية العقارية.

5- وفقا للمودج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 السابق ذكره، يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام الموثق.

6- أنظر : نص المادتين 31 و 33 من القانون 04-11 السابق ذكره.

تقضي بأنه يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري... - يطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع، وهو نفس الحكم الذي جاء به نص المادة 37 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية والتي نصت على أنه إذا تخلى المترشح للملكية. خلال إنجاز المشروع، فإن المكتتب يستفيد اقتطاعا نسبته 25% من مبلغ الضمان المودع.

بخصوص موقف المشرع الفرنسي من الالتزام بالشراء، فإنه يتيح لصاحب حفظ الحق غير المهني البناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني الحق في العدول في أجل أقصاه سبعة أيام يبتدئ احتسابها من اليوم الموالي لأول تقديم الرسالة تبليغ العقد،⁽¹⁾ ولضمان حرية العدول خلال هذه الفترة فإن نص المادة 271-2 من قانون البناء والسكن حظر ميدانيا كل دفع التسبيق خلال هذه المهلة، فإبداع الضمان المؤدى تنفيذا للعقد التمهيدي لحفظ الحق يبقى في مصاف الاستثناء هذا التسبيق، المودع في حساب خاص مفتوح باسم صاحب حفظ الحق، غير قابل للتصرف فيه أو التنازل عنه أو الحجز عليه، يعاد له دون صعوبة إذا قرر خيار العدول. هذا ولا يوجد مانع من صب إبداع الضمان بمجرد إبرام العقد التمهيدي حتى ولو لم ينقضي أجل العدول، في الأخير، يمكن القول أن تسبيق الضمان لا يعد التزام بالشراء بالنسبة لصاحب حفظ الحق، ولكنه يشكل أكثر وسيلة ضغط على إرادته؛ وهو ما يؤكد الأستاذ Malinvand Philipe وفريق بحثه، فصبه النصوص القانونية، وبخاصة النص المرجعي المتمثل في قانون 03 جانفي 1967 المتعلق ببيع العقار في طور البناء، تفرض على صاحب حفظ الحق التزامات اختيارية (obligations facultatives) من بينها التثاء تحت شروط وفي حالة العدول دون مبرر شرعي من طرف صاحب حفظ الحق، فإنه يفقد مبلغ إبداع الضمان.⁽²⁾

ثانيا: التزامات المرقى العقاري: يلتزم المرقى العقاري طبقا لعقد حفظ الحق، بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء الفائدة صاحب حفظ الحق، كما يلتزم بإعداد عقد بيع البناية المحفوظة أمام الموثق، وأخيرا يلتزم بتسليمها كأثر من آثار نقل الملكية العقارية.

1- الالتزام بتخصيص أو حفظ البناية:

بعد التزام المرقى العقاري بتخصيص أو حجز الملك العقاري المقرر بناؤه لفائدة صاحب حفظ الحق جوهر عقد الحفظ باعتباره من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي، وعلى الرغم من أهمية هذا الالتزام، فإن المشرع الجزائري ومن خلال القانون 04-11 قد وقع في خلط في تحديد موضوع عقد حفظ الحق مع العقد النهائي، فعرفت المادة 27 منه هذا العقد على أنه العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء.... فالالتزام بتسليم العقار المقرر بناؤه إلى صاحب حفظ الحق فور الانتهاء من البناء هو موضوع العقد النهائي أي عقد البيع وليس موضوع عقد حفظ الحق، وكان الأجدر بالمشرع الجزائري الإقتداء بالتعريف الذي وضعه المشرع الفرنسي لعقد الحفظ في نص المادة 11 من قانون 03 جانفي 1967 المتعلق ببيع العقار في طور البناء، حيث عرفته على أنه: "العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري في مقابل إبداع هذا الأخير ضمان في حساب خاص".

وقد حاول المشرع تدارك الوضع من خلال نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية، ففي معرض تحديد موضوع العقد نص على أنه يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص صاحب حفظ الحق المعين أعلام، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناء بغرض اقتنائه عند إتمامه، فالالتزام بالتخصيص أو الحفظ لا يلزم المرقى العقاري (الحاجز) ببيع العقار أو جزء من العقار موضوع عقد الحفظ، بل يلتزم فقط بعدم بيع الجزء المحفوظ للغير في حالة إنجاز المشروع العقاري،

1- Article L.271-1 CCH issu de la loi Solidarités et Renouvellement Urbain (SIKU) n 2000-1208 du 13

décembre 2000.

2- Sur ce point voir: Kharradji (M), Op.cit, p.16

هو الأمر الذي يجعلنا أمام وعد بالتفصيل.⁽¹⁾ كما أن الالتزام بالحفظ يرد على عقار خصائصه الدقيقة السعر بالتدقيق، أجل التسليم....) غير محددة بصفة نهائية، ولهذا السبب فإن عقد حفظ الحق بعد عقد ذو طبيعة خاصة (*contrat sui generis*)⁽²⁾ ولا بعد وعد بالبيع على اعتبار أنه في حالة الوعد بالبيع من جانب واحد لا بد أن يكون العقار المبيع والثمن محددان بصفة دقيقة، كون إعلان الرغبة من جانب الموعود له يؤدي للبيع، علاوة على ما سبق، فإن المرقى العقاري وخلال مرحلة العقد التمهيدي يكون لا يزال في فترة بحث و استكشاف (*phase de prospection*) البحث في فرص نجاح المشروع، ولهذا السبب يتيح له القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية الحق، من خلال نص المادة 32 منه، الحق في الفسخ في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري مع ضرورة قبول الطرف الآخر أو يطلب منه في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته، وهو نفس المسلك الذي أقره المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 31-261 من قانون البناء والسكن مع ضرورة رد إبداع الضمان صاحب حفظ الحق الشيء الذي يشكل عقوبة تقابل الالتزام بالحفظ وإن كان هناك عدد من المختصين في القانون العقاري يعارضون هذه النظرة، على اعتبار أن رد إبداع الضمان لا يعدو، مثلاً تدل عليه تسميته، أن يكون مجرد " *Restitutio in integrum* " أي عودة إلى الحالة السابقة عن التعاقد ناتجة عن انحلال تلقائي لعقد حفظ الحق، والحقيقة أن القانون لم يضع عقوبات، وفي هذه الحالة لا بد من العودة إلى القواعد العامة للمسؤولية العقدية؛ أي أن عدم تنفيذ الالتزامات من قبل المرقى العقاري ينتج عنه التزامه بجبر الأضرار أي تعويض صاحب حفظ الحق عما لحقه من ضرر و ما فاته من كسب.

2- الالتزام بإعداد عقد البيع النهائي:

أشرنا فيما تقدم، أن عقد حفظ الحق بعد من العقود التمهيدية التي تسبق عقد البيع النهائي، ومن ثمة فهو لا يرتب سوى التزامات شخصية بين طرفيه، فالمرقي لا ينقل ملكية العقار المحفوظ غير أنه وبعد الانتهاء من الأشغال واستلام البناية المحفوظة يلتزم بإبرام عقد البيع النهائي، وفي هذا السياق تنص المادة 33 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه يتعين على المرقى العقاري، بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناية⁽³⁾ أو لجزء منها، إعداد عقد بيع البناية المحفوظة أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق". فالمرقي العقاري ملزم بإعداد عقد البيع النهائي أمام الموثق في أجل أقصاه ثلاثة أشهر، تبتدئ من تاريخ الاستلام المؤقت للبناية المحفوظة، وهذا خلافا لما هو مقرر في كل من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية وكذا التشريع الفرنسي، فنص المادة 38 من القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، أوجبت على المكتب أن يبلغ الحافظ الحق مشروع عقد البيع قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع هذا العقد الذي يخضع للإمكانية البطلان، تبعاً للشروط والأشكال التي نص عليها الأمر 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن تنظيم التوثيق، وهذا النص جاء مطابقاً للنص الفرنسي، فالمادة 261-30 من القانون 03-67 المتعلق ببيع العقار في طور البناء تقرض على الحافظ أن يبلغ صاحب حفظ الحق مشروع عقد البيع شهر على الأقل قبل التوقيع عليه، فالتوقيع على العقد النهائي يجب أن تتم على النحو المقرر في العقد التمهيدي؛ وكل تأخير عن الآجال المقرر بعد سبب مقبول لعدول صاحب حفظ الحق.

1- الوعد بالتفصيل صورة خاصة من الوعد بالبيع وفيه يتعهد الواعد بتفصيل الموعود له على غيره إذا ما عرض الشيء للبيع في خلال مدة معينة ، وهذا وعد معلق على شرط واقف هو أن يعرض الواعد الشيء للبيع، وتقرير عرض الشيء تبعية ليس محض مشيئة، لأن إرادة الواعد ليست مطلقة بل هي مفيد بطورها. للمزيد حول الموضوع راجع: د. محمد حسين عقد البيع في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1986، ص 34-35. د. سي يوسف رانية حورية الوجيز في عقد البيع دراسة مقارنة ومدمعة باجتهادات قضائية وفقهية، دار الأمل، ص 50 إلى 52.

2- "Civ.3", 18 Dec, 1984, Bull Civ, III, n°217, pourvoi a 83-14793; 3 Juin 1987, Bull Civ, III, n°114, pour voi 85-17756.

3- وفقاً لنص المادة 03 البند 15 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يقصد بالاستلام المؤقت " هو محضر يتم إعداده و التوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

فهذا التبليغ، من شأنه أن يسمح لصاحب حفظ الحق من مقارنة كل من مضمون العقد النهائي والعقد التمهيدي؛ وبالنسبة تقدير مواطن التوافق والاختلاف بين العقدين.

و علاوة على توثيق عقد البيع، وحتى يرتب هذا الأخير أثره العيني، لا بد أن يسجل ويشهر بالمحافظة العقارية طبقاً لأحكام نص المادة 793 قانون مدني جزائري و التي تقضي بأنه لا تنقل 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 شهر العقار.⁽¹⁾

3- الالتزام بالتسليم:

يجد هذا الالتزام مصدره في نص المادة 27 من القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والتي تنص على أنه عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتعليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، صاحب حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير. فالالتزام بالتسليم بعد أثر لعقد البيع النهائي، وفي هذا السياق تقضي المادة 167 من القانون المدني الجزائري على أنه الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم. فرغم أنه في عقد حفظ الحق العقار محل حفظ الحق غير موجود وقت إبرام العقد، غير أن المرقى العقاري يكون ملزم بإيجاده من خلال التزامه بإتمام الإنجاز وبعد التزاما بنتيجة.⁽²⁾

في الختام، يمكن القول أن عقد حفظ الحق تقنية من تقنيات الترقية العقارية، تبناها المشرع في إطار مجابهة أزمة السكن التي تعرفها الجزائر؛ فإلى جانب تنوع المتدخلين في سوق الترقية العقارية كان لابد من تنوع آليات وعقود التدخل، وتبرز الأهمية العملية لعقد حفظ الحق في كونه يرد على عقار غير موجود مقرر بناؤه أو في طور البناء - وهو الشيء الذي ينطوي على عديد المزايا والإيجابيات سواء بالنسبة للمرقى العقاري أو صاحب حفظ الحق؛ فبالنسبة للمرقى العقاري، يوفر عليه خطر الخوض في مشروع قد لا يلتقي النجاح، فمن خلال هذه الأداة يمكنه جس نبض السوق من خلال اختبار مدى تقبل مشروعه الإسكاني وهو الشيء الذي يظهر من عدد الأشخاص الذين يريدون إبرام عقود حجز معه، هذا من جهة. ومن جهة ثانية، بعد أداة لتعبئة الموارد المالية أمام المؤسسات المصرفية، خاصة وأن المشرع أصبح يحظر إبرام عقود البيع على التضاميم عندما يلجأ المرقين الاستعمال القروض البنكية، على اعتبار أنه يشكل ضمانة مصرفية. أما بالنسبة لصاحب حفظ الحق، فيسمح له بحجز بناية أو جزء من بناية ضمن المشاريع العقارية المقرر إنجازها في انتظار توفيره للموارد المالية الغير متوفرة أبناء كما يعد عقد حفظ الحق مرجع يستند إليه في التأكد من مدى مطابقة مضمون عقد البيع النهائي مع الالتزامات التي أخذها المرقى على نفسه بداية.

1- الأمر 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وكذا المرسوم 76-3 المؤرخ في 25

ماي 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

2- أ. دوة آسيا: المرجع السابق، ص 209.

المطلب الثاني: عقد البيع على التصاميم.

أمام استفحال وتفاقم أزمة السكن ازداد إقبال المواطنين على اقتناء مباني حتى قبل اكتمال إنجازها، على نحو أصبح معه هذا السلوك بمثابة ميل ثقيل إن لم نقل ظاهرة اجتماعية بعد أن كانت سلوك معزول تقتضيه الضرورة، وهو الأمر الذي دفع بالإرادة التشريعية إلى تقنين هذه الممارسة من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تحت مسمى "عقد البيع بناء على التصاميم".

الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم وتكوينه

قرض واقع الممارسة على الإرادة التشريعية تبني نوع جديد من البيوع، هذا النوع من البيوع يأتي خدمة المصالح كل من المشتري (المكتب) والبائع (المركبي العقاري خاصة فيما يتعلق بشق التمويل، وهو عقد البيع على التصاميم، على أن اعتماد هذا النوع من تقنيات البيع يقتضي توافر عدة شروط وضمانات لقيامه وهذا توصلا لحماية طرفيه ولاسيما منها المكتب باعتبارها الحلقة الأضعف.

أولا: مفهوم عقد البيع على التصاميم

للإحاطة بمفهوم عقد البيع على التصاميم، سنتناول تعريف هذا العقد في مرحلة أولى وصولا للبيان وكشف أهم ما يطبعه من خصائص في مرحلة ثانية ومن ثمة تحديد طبيعته القانونية وهو الشيء الذي من شأنه أن يسمح لنا في مرحلة أخيرة بتمييزه عن بعض البيوع والمعاملات التي قد تتدخل معه.

1- تعريف عقد البيع على التصاميم:

لقد تصدى التشريع، سواء في الجزائر أو فرنسا، المسألة تعريف وتحديد ماهية عقد البيع على التصاميم، وإن كانت مسألة التعاريف تخرج عن مهمة المشرع، كما حاول رجال الفقه تقديم تعريف لهذا العقد، نستعرض فيما يأتي أهمها:

أ- التعاريف التشريعية: بعد عقد البيع على التصاميم (Vente sur plans) صيغة أو تقنية مستحدثة في النظام القانوني الجزائري مقارنة بنظيره الفرنسي، الذي أقر هذا النمط من البيوع كأحد العقود المسماة بموجب القانون رقم 03-67 المتعلق ببيع العقارات المقرر بناؤها والالتزام بضمان عيوب البناء،⁽¹⁾ وقد تناول المشرع الجزائري هذا العقد لأول مرة بموجب القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ولكن بصورة مقتضبة وغير واضحة،⁽²⁾ ليأتي المرسوم التشريعي 93-103 المتعلق بالنشاط العقاري بتنظيم لهذا العقد غير أنه لم يكلف نفسه عناء تعريفه، وقد حاول المشرع تدارك هذا النقص أثناء وضعه للقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة للنشاط الترقية العقارية، حيث عرفه من خلال نص المادة 28 منه على أنه: عقد البيع على التصاميم البناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المركبي العقاري الفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقد الإنجاز يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم، من خلال التعريف المتقدم، يتضح أن الالتزام الرئيسي الذي يقع على البائع (المركبي العقاري) هو تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات الصالح المشتري (المكتب) بالموازاة مع تقدم الأشغال، في مقابل التزام هذا الأخير بسداد الثمن، وهذان الالتزامان أو العنصران الأساسيان (نقل الملكية و الوفاء بالثمن) هما نفسهما اللذان يميز بهما عقد البيع بصفة عامة،⁽³⁾ فالمشرع لم يأتي بتعريف دقيق

1- وقد عدل هذا النص بموجب القانون رقم 67-547 المؤرخ في 07-07-1967، ثم جاء المرسوم 67-166 المؤرخ في 22-12-1967 المتضمن

تطبيق القانون 67-03 وفي مرحلة لاحقة صدر قانونين لها علاقة بهذا البيع وهما

2- القانون 78-12 الصادر في 04-01-1978 المتعلق بالمسؤولية والتأمين في ميدان البناء و القانون 79-596 الصادر في 13-07-1979 المتعلق

بالإعلام وحماية المقترضين في المجال العقاري.

3- تنص المادة 351 قانون مدني جزائري على أنه البيع عند يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن

تقدي."

يحدد طبيعة هذا العقد وخصائصه التي تجعله يتميز عن عقد بيع العقار المنظم وفقا لأحكام القانون المدني، أما المشرع الفرنسي فقد تناول بيع العقار المقرر بناؤه من خلال نص المادة 1601-1 من القانون المدني، حيث عرفه على أنه بيع العقار المقرر بناؤه هو البيع الذي يلتزم بموجبه البائع بتشديد عقار خلال أجل يحدده العقد، فمن خلال هذا التعريف يتبين أن عقد بيع العقار المقرر بناؤه يتضمن عنصرين أساسيين، هما: العنصر الأول هو التزام البائع بالتشديد أما العنصر الثاني فهو إقامة خلال المدة المحددة في العقد. وتأخذ صيغة بيع العقار المقرر بناؤه في القانون الفرنسي صورتين **البيع لأجل** وفقا لنص المادة 1601-2 من القانون المدني الفرنسي البيع لأجل هو : العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بتسليم العقار عند إنجازها، و في المقابل يتعهد المشتري بالتسليم ودفع الثمن عند التسليم. ويحصل نقل الملكية بقوة القانون من خلال معاينة إنهاء الأشغال بموجب عقد رسمي؛ ويولد هذا العقد آثاره بصفة رجعية بدءا من يوم البيع.⁽¹⁾

البيع حسب الحالة المستقبلية la vente en état futur d'achèvement وفقا لنص المادة 1601-3 من القانون المدني الفرنسي فإن البيع حسب الحالة المستقبلية هو : العقد الذي بموجبه يحول البائع أنيا وبصفة فورية للمرشح للملكية حقوقه على الأرضية وكذا ملكية البنايات الموجودة المنشآت المعول إقامتها تعود ملكيتها للمرشح للملكية بالتوازي مع إنجازها، ويكون المرشح للملكية ملزم بدفع الثمن تماشيا مع تقدم الأشغال ، يحتفظ البائع بسلطات صاحب المشروع إلى غاية تسلم الأشغال.⁽²⁾ الملاحظ أن هذا التعريف يتطابق بصورة تكاد تكون حرفية، مع التعريف الذي أورده المشرع الجزائري، حيث أنه لم يشر إلى أهم ما يميز هذا العقد عن عقد البيع العادي، و هو الأمر الذي يقتضي بنا العودة إلى التعاريف الفقهية.

ب - التعاريف الفقهية: أمام قصور التعاريف التشريعية، ارتأينا استعراض بعض التعاريف الفقهية بغية الإلمام بالعناصر والخصائص التي ينطوي عليها هذا العقد، وفي هذا السياق يعرف الأستاذ/ فتحي ويس عقد البيع على التصاميم على أنه عقد بيع عقاري محله عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقى البائع - بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه و بالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مضمومة من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة وأجل دفعها بالاتفاق⁽³⁾، أما الأستاذ / عياشي شعبان فيعرفه على أنه هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع (المرقي العقاري) ببناء العقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحددها العقد، وأن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات والتصاميم والنماذج والرسوم المتفق عليها، كما يلتزم بأن ينقل حقوقه على الأرض وكذلك ملكية البناء المقام على الأرض والموجود وقت إبرام البيع، وينقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أولا بأول إلى المشتري بمجرد الانتهاء منها، ويلتزم المشتري (المكاتب بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء⁽⁴⁾). الملاحظ على التعريفين السابقين هو إغفالها لبعض العناصر الأساسية ومنها كون عقد البيع على التصاميم لا بد أن يستجيب لبعض الشروط الشكلية كضرورة إفراغه في قالب رسمي وأن يضمن إجباريا بعض البيانات الجوهرية علاوة على تسجيله وشهره⁽⁵⁾، كما أنها أغفلا ضرورة تقديم المرقى الضمانات مالية وتقنية للمشتري⁽⁶⁾، علاوة على عدم تناولها لعنصر مطابقة البناية المقرر إقامتها القواعد ومخططات البناء والتعمير⁽⁷⁾.

- 1- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 393.
- 2- نفس المرجع، ص 393.
- 3- ا فتحي ويس: المرجع السابق، ص 49.
- 4- عياشي شعبان: المرجع السابق، ص 21.
- 5- المواد 30 و 34 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للنشاط الترقية العقارية وكذا أحكام المرسوم التنفيذي 431-13 المحدد النموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها، السابق الذكر.
- 6- أنظر نص المادة 12 من القانون 04-11 السابق ذكره.
- 7- أنظر نص المادتين 5 و 11 من نفس القانون.

مراعاة التعاريف السابقة مع الأخذ بعين الاعتبار للعناصر التي تم إغفالها، يسمح لنا أن نعرف عقد البيع على التصاميم على النحو الآتي: هو عقد موضوعه عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء⁽¹⁾، يتم في شكل رسمي وبمبادر من مرقي عقاري يتوافر على الضمانات المالية والتقنية، بحيث يلتزم بإقامة العقار في الآجال المتفق عليها وتسليمه للمكاتب بالمواصفات المتفق عليها و المطابقة لقواعد البناء والتعمير، في مقابل التزام الأخير بتسديد السعر بالموازاة مع تقدم الأشغال مع ضرورة تضمين العقد للقواعد المتعلقة بتشكيلة سعر البيع وأجال الدفع وكيفية مراجعة السعر إذا كان قابلا للمراجعة".

2- خصائص عقد البيع على التصاميم: من خلال التعريف المتقدم، يمكن استخلاص أهم العناصر والمميزات التي تطبع عقد البيع على التصاميم، على النحو الآتي:

أ- من حيث المبادرة: استثنائاً و أفراد المرقى العقاري بحق المبادرة بمشروع بيع العقار على التصاميم وفقاً لأحكام القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، فإن حق المبادرة بمشروع بيع العقار على التصاميم رخصة ينفرد بها المرقى العقاري المعتمد والمسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين دون غيره⁽²⁾، ويشترط القانون في هؤلاء النزاهة مع استبعاد الأشخاص أصحاب السوابق العدلية⁽³⁾، و يتكفل المرقى العقاري في البيع على التصاميم بمهمة إنجاز البناية وإتمام هذا الإنجاز حتى يتسنى له نقل ملكيته وتسليمه للمشتري. في سياق ما تقدم، فإن المرقى مدعو لوضع استراتيجية للدخول في سوق العقار، وبهذا الخصوص فإنه ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري⁽⁴⁾ وتنسيقه جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، واتخاذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

ب من حيث المحل: عقد البيع على التصاميم محله عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء غير موجود فهو عقد عقاري بصفة مزدوجة؛ فمن جهة العقد يرتب حقوق عينية على الأرضية، ومن جهة ثانية فإن تنفيذه ينتهي بإقامة بناية على نفس الوعاء العقاري، فهذا العقد يتسم بالأصالة والإبداع (originalite) كونه يجمع في ثناياه بين عقد البيع تحويل الحقوق على الأرضية والبنائات المستحدثة فوقها) وعقد المفاولة الالتزام بإقامة بناية. ووفقاً لنص المادة 28 من القانون 04-11 فإن المحل قد يكون بناية أو جزء من بناية⁽⁵⁾ وقد تكون البناية في شكل عمارة بما تنطوي عليه من أجزاء مشتركة.

- 1- كتب بن عامر محمد، سبق ذكره، ص 394، على التهميش ما يلي: يبقى أن نشير في الأخير، أنه إذا كان الفقه الفرنسي يخرج أعمال التوسيع والتحلية والتهيئة من أحكام بيع العقار قبل الإنجاز، فإن المشرع الجزائري، وعلى خلاف ذلك، نجده يدرجها في دائرة عقد البيع على التصاميم، وهو ما يتضح على الأكل من ظاهر نص المادة 03 من القانون 04-11 في معرض تعريفه للمرقى العقاري، حيث نص على أنه: "بعد مرقياً عقارياً، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات تصد بيعها أو تأجيرها".
- 2- تنص المادة 29 من القانون 04-11 على أنه لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق العقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري، كما تنص عليه المواد (4 الفقرة 2) و 18 و 19 و 20 و 21 من هذا القانون.
- 3- صبايحي ربيعة: المرجع السابق، ص 70.
- 4- كتب بن عامر محمد، سبق ذكره، ص 395، على التهميش ما يلي: تنص المادة 16 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانوناً حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مفاولة برسم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة..."
- 5- كتب بن عامر محمد، سبق ذكره، ص 395، على التهميش ما يلي: نشير أن المشرع الجزائري ومن خلال نص المادة 28 من القانون 04-11 أورد عبارة "عقد البيع على التصاميم البناية أو جزء من بناية مقرر بناؤه أو في طور البناء وكان يفترض أن يقابلها باللغة الفرنسية عبارة "Immeuble ou fraction d'immeuble" batiment ou fraction غير أنه وبالعودة إلى النسخة الفرنسية نجد أورد عبارة " de bâtiment والتي تترجم إلى عقار أو جزء من عقار، ونحن نعلم أن عبارة عقار تتسع لتشمل البناية وغيرها، وهو ما أخذ به المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 1-1601 من القانون المدني حيث يظهر أنه كان أكثر توفيقاً على اعتبار أن مصطلح عقار يتسع ليشمل البنايات القائمة تحت الأرض les constructions en sous sol وهذا التجهيزات équipementa التي كان يمكن أن تكون موضوع تساؤل حول مدى كونها تعد بنايات أم لا.

قد تكون البناية ذات استعمال سكني أو مهني أو حرفي أو تجاري وهذا خلافا لما كان عليه الوضع في ظل قانون سنة 1986، وبشأن وضعية العقار محل البيع على التصاميم يميز المشرع الجزائري بين العقار الغير المبني، بمعنى لا يكون من محل البيع وقت انعقاد العقد إلا التصاميم، وبين العقار الذي يكون قد شرع في بنائه دون الانتهاء منه.⁽¹⁾

ج- من حيث التزامات الأطراف: عقد البيع على التصاميم عقد تبادلي ذو طبيعة خاصة إلى جانب الالتزامات التي يترتبها أي عقد بيع، فإن عقد البيع على التصاميم يرتب على طرفيه التزامات متبادلة تتماشى وطبيعته الخاصة؛ فبالنسبة للمرقي العقاري - البائع يقع على عاتقه الالتزام بالتشييد" وفي الآجال المتفق عليها، فبالنسبة للالتزام بالتشييد فإنه يعد سمة أساسية في عقد البيع على التصاميم؛ حيث لا نجده في عقد البيع العادي أين يكفني البائع بوضع العقار موضوع نقل الملكية في حيازة المشتري كنتيجة للأثر العيني للعقد.⁽²⁾

وإذا كان من المستساغ أن يتضمن عقد البيع بنود تقضي بتقديم خدمات بصورة تبعية للالتزام بنقل الملكية وتسليم الشيء المبيع تركيب الشيء المبيع مثلاً؛ غير أنه في البيع على التصاميم، فإن هذه الخدمة - تشييد البناية تعد الالتزام الأساسي في العقد، وما يعد أصيلاً حسب الأستاذة Marianne Faure-Abbad هو : " أن الفقيه يوتيه (Pothier) لو عرف عقد البيع على التصاميم، فإنه كان من المحتمل أن يرى في الالتزام بالتشييد مثال للأساسيات (Essentialia) أي الأشياء التي تعد من جوهر العقد، والتي في غيابها لا يوجد عقد أو تكون بصدد صنف آخر من العقود".⁽³⁾

علاوة على الالتزام بالتشييد، يعتبر التزام المرقي العقاري باحترام الآجال المتفق عليها عنصراً أساسياً في عقد البيع على التصاميم، وإذا كان المشرع الجزائري لم يحدد أجلاً لإتمام عملية التشييد تاركاً الأمر لإرادة الأطراف المتعاقدة، غير أنه رتب على تخلف المرقي العقاري على إتمام الإنجاز عقوبات تأخير،⁽⁴⁾ زيادة على إمكانية تعرض المرقي إلى عقوبات إدارية تتمثل في سحب الاعتماد لمدة لا تتجاوز 6 أشهر في حال تقصيره في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين، أو السحب النهائي للاعتماد في حال تجاهله عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة لالتزامات الملقاة على عاتقه،⁽⁵⁾ المشرع الفرنسي بدوره، من خلال نص المادة 1-1601 قانون مدني فرنسي، أوجب إدراج البند المتعلق بمواعيد إنهاء التشييد في العقد، واعتبره عنصر أساسي في عقد البيع على التصاميم يخضع في تحديده الإرادة الأطراف المتعاقدة، وقد رتب على تخلفه بطلان العقد إذا تعلق الأمر بالقطاع المحمي، وهو نفس الجزء الذي يقترحه الفقه في القطاع الحر؛ على اعتبار أن عدم تحديد المدة يعني جعل العقد بيد المدين (المرقي العقاري) وبذلك يكون العقد منطوياً على شرط تفرد المرقي بوضعه.⁽⁶⁾ أما بالنسبة للمكاتب المشتري - فيلتزم بتسديد السعر بالموازاة مع تقدم الإنجاز⁽⁷⁾، وذلك في صورة أقساط دورية، فإذا ما انتهى البائع من أعمال البناء وقام بتسليم العقار، التزم المشتري بدفع الباقي من الثمن، فالتزام المشتري بدفع الثمن هو التزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن، و في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق.

1- بن عامر محمد، مرجع سبق ذكره، ص 396.

2- نفس المرجع، ص 396.

3- نفس المرجع، ص 397.

4- تنص المادة 43 من القانون 104-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على أنه: " يؤدي كل تأخر ملاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي".

5- نص المادة 64 من القانون نفسه.

6- نفس المرجع، ص 397.

7- نفس المرجع، ص 397.

أما بالنسبة للمكاتب المشتري - فيلتزم بتسديد السعر بالموازاة مع تقدم الإنجاز⁽¹⁾، وذلك في صورة أقساط دورية، فإذا ما انتهى البائع من أعمال البناء وقام بتسليم العقار، التزم المشتري بدفع الباقي من الثمن⁽²⁾، فالتزام المشتري بدفع الثمن هو التزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن، و في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق.⁽³⁾

د- من حيث الشكل: عقد البيع على التصاميم عقد شكلي بامتياز

لم يكتفي المشرع الجزائري بخصوص عقد البيع على التصاميم بالإحالة على القواعد العامة المقررة في نص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني، والتي تقضي بضرورة إفراغ كل تصرف موضوعه عقار في شكل رسمي، بل أفرد لهذا العقد نص خاص ضمن القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وهو نص المادة 34 منه والذي استوجب، علاوة على ضرورة إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي وإخضاعه للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار واشتماله في نفس الوقت البناء والأرضية المقام عليها، أن يتم بحضور بعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية.

وحتى ينعقد العقد صحيحا منتجا لكافة آثاره، استوجب نص المادة 28 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية أن يتم عقد البيع على التصاميم طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم، وقد صدر فعلا المرسوم التنفيذي 13-1431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، والذي تضمن في ملحقه نموذج من عقد البيع على التصاميم، حيث أوجب المشرع ضرورة التقيد ببعض البيانات الإلزامية المذكورة فيه وإرفاقه بالوثائق المرجعية الخاصة به، كما أوجب، تحت طائلة البطلان توضيح العقد المكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم:

بعد تعريفنا لعقد البيع على التصاميم وتحديد أهم الخصائص التي يتفرد بها، سنحاول البحث في طبيعته القانونية أي تكييفه القانوني، وهو الأمر الذي سيسمح لنا من الوقوف على أبرز الالتزامات التي يرتبها على طرفيه وكذا قواعد المسؤولية الناجمة عن الإخلال بهذه الالتزامات، وبغية تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم، يجدر بنا تمييزه عن غيره من العقود الأخرى القريبة منه، وهي كل من: عقد البيع العادي أو ما يعرف " بعقد المفتاح في اليد وأخيرا عند الوعد بالبيع.

أ- تمييزه عن عقد البيع العادي عقد المفتاح في اليد:

تتجلى أهمية التمييز بين العقدين في معرفة ما إذا كانت عملية البيع تخضع للقواعد العامة المقررة في البيوع أو تطبق عليها قواعد عقد البيع على التصاميم. إن معيار التفرقة بين العقدين يرتبط أساسا بالوقت الذي يبرم فيه العقد، فالعقد يعتبر بيعا لعقار بناء على التصاميم إذا كان موضوعه بناية مقرر تشييدها أو هي في طور التشييد؛ أي أن العقار المباع لم يكتمل بناؤه وقت البيع، وبالنسبة فإذا أبرم العقد بعد الانتهاء من البناء فإن العقد يعتبر بيعا عاديا.⁽⁴⁾

1- المادتين 28 و 37 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للنشاط الترقية العقارية وكذا نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431

المحدد النموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم التي تحدد بالتفصيل كليات تسديد سعر الملك العقاري، السابق الذكر.

2- المواد 31 و 33 و 53 من القانون 04-11

3- أحكام المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فيما يتعلق بمحدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها، المرجع نفسه . شعبان عياشي: المرجع السابق، ص 45.

4- محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الانشاء، دراسة مقارنة بين القانون المصري و الكويتي و الفرنسي، ط 01، 1989، ص 55.

المعيار السالف الذكر، وعلى الرغم من أهميته يبقى غير كاف للتمييز بين العقدين، ذلك أن كل بيع يتم إبرامه قبل إتمام الأشغال لا يعد بالضرورة عقد بيع على التصاميم، بل يجب، علاوة على ما سبق، أن يتعهد المرقى العقاري (البائع) بتشييد البناية؛ وفي هذا الصدد نقضت محكمة النقض الفرنسية القرار الذي كيف العقد على أنه بيع على التصاميم دون أن يتأكد من وجود هذا الالتزام، و و في نفس الاتجاه قضت بأن البيع الذي يتعهد بموجبه البائع بإنهاء أشغال الجبس (les platres) فقط، في حين يتكفل المترشح للملكية بباقي الأشغال على أنه عقد بيع عادي المحال غير مكتملة، والحكم ينطبق على البيع في حالة الضرورة أو الاستعجال (la vente en catastrophe) وفحواه أن يجد المرقى نفسه في وضعية صعبة ناتجة عن عدم قابلية برنامجه للتسويق (mevente)، الشيء الذي تنتج عنه صعوبات مالية يقرر عقبا التنازل لحساب مرق آخر من جهة عن الالتزامات الناتجة عن السيوغ المبرمة سابقا، ومن جهة ثانية عن الأوعية العقارية والبنائيات والتي في غياب مترشحين لتملكها مازالت ملكيتها تعود له، فهنا أيضا يتعلق الأمر ببيع عادي يخضع للقواعد العامة على رغم من أن محله عقار غير مكتمل.

زيادة على ما سبق ذكره، تكمن أهمية التمييز بين عقد البيع على التصاميم وعقد البيع العادي في نوعية الضمان المقرر الحماية المشتري أو المكتتب في كلا العقدين، فإذا كان البائع في البيع العادي أو التقليدي لا يضمن إلا العيوب الخفية، وهي العيوب التي لا يستطيع المشتري أن يكتشفها لو فحص المبيع بعناية الرجل العادي، أما العيوب الظاهرة وهي تلك العيوب التي كان المشتري يعرفها وقت البيع أو كان يستطيع أن يكتشفها لو أنه فحص العقار المبيع بعناية الرجل العادي فلا يلتزم بضمانها،⁽¹⁾ زيادة على كون أحكام ضمان العيب الخفي في البيع العادي ليست من النظام العام بحيث يجوز للطرفين المتعاقدين الاتفاق على زيادته، أو إنقاصه أو حتى إسقاطه⁽²⁾، هذا كله بخلاف أحكام البيع على التصاميم التي، كما سبق و أن أشرنا، تقضي باعتبار المرقى العقاري خاضع لنظام الضمان الذي يخضع له المهندس المعماري والمقاول، ولا يكتفي بضمان العيوب الخفية فقط بل يضمن كذلك العيوب الظاهرة، و أن هذا الضمان بعد من النظام العام بحيث لا يجوز الاتفاق على إعفاء البائع منه أو الحد من هذا الضمان وكل اتفاق على ذلك يقع باطلا وعدم الأثر، أما عن مدة الضمان فهي عشر (10) سنوات وليس سنة (1) كما هو الحال في البيع العادي وهو ما من شأنه أن يوسع من مجال ونطاق ضمانات الحماية المقررة للمكتتب أو المشتري.⁽³⁾

ب- تمييزه عن الوعد بالبيع

الوعد بالبيع عقد يتفق من خلاله الطرفان على إبرام عقد البيع ونقل ملكية مبيع معين بالذات، إذا أظهر الموعد له رغبته بالشراء خلال مدة محددة يتفقان عليها،⁽⁴⁾ وهكذا يتداخل كل من الوعد بالبيع وعقد البيع بناء على التصاميم من حيث وجود تعهد بالبيع ونقل الملكية، إذا ما أبدى الموعد له رغبته في الشراء في الأول وتعهد المرقى العقاري بإقامة البناية ونقل ملكيتها خلال مدة يتفق عليها في كل منها. وهذا التشابه يثير التساؤل حول ما إذا كان البيع على التصاميم هو وعد بالبيع.

1- المادة 379 الفقرة الثانية من القانون المدني الجزائري.

2- المادة 384 من نفس القانون.

3- زوية عز الدين، خصوصية بيع العقار على التصاميم عن عقد بيع العقار العادي، مجلة الحقوق والحريات، مخر كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013، ص 52.

4- تنص المادة 71 من القانون المدني الجزائري، على أنه : الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بهرام عقد معين في المستقبل لا يكون له أثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه، والمدة التي يجب إبرامها فيها، وإذا اشترط القانون لتمام العقد استيفاء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد.

الحقيقة أنه وبالرغم من وجه الشبه بين العقدين، غير أن البيع على التصاميم يختلف عن الوعد بالبيع من عدة أوجه، فالوعد بالبيع لا يعد بيعاً ناجزاً لإرادة المتعاقدان تنصرف إلى إرجاء البيع ونقل الملكية إلى حين إبداء الرغبة في التعاقد خلال المدة المتفق عليها، بينما في البيع على التصاميم ليس هناك إبداء الرغبة خلال مدة معينة بل أن إرادة المتعاقدان انصرفت منذ لحظة انعقاد العقد إلى ترتيب آثاره في الحال وإلى إلزام طرفيه بها والملكية تنتقل بتسجيل العقد.⁽¹⁾ وبالنسبة من أبرز آثار الوعد بالبيع أن تبقى ملكية الموعود به للبائع الواعد، وتصح جميع تصرفاته به لغير الموعود له، والذي لا يكون له سوى الرجوع على الواعد بالتعويض إذا كان قد تصرف فيه خلال المدة التي ألزم نفسه فيها بانتظار الموعود له برغبته في الشراء،⁽²⁾ في حين أن الملكية في البيع على التصاميم تنتقل إلى المشتري باستيفاء الإجراءات المقررة قانوناً، بحيث يكون للمشتري أن يتصرف بحقه بالبيع أو الرهن أو غير ذلك من التصرفات وهنا تظهر أهمية التمييز بين هذين العقدين.

ج- تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع الإيجاري

وفقاً لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، فإن البيع بالإيجار هو: صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، ففي هذا العقد يكون أحد الطرفين بائعاً ومؤجراً في نفس الوقت والطرف الآخر مشترياً ومستأجراً في آن واحد، أما بدل الإيجار فهو مقابل البيع في الأخير. تتعدد أوجه الشبه والتداخل بين عقد البيع الإيجاري وعقد البيع على التصاميم، فكلًا العقدين من عقود الترقية العقارية يبادر بهما مرقي عقاري⁽³⁾، كما أن دفع الثمن في كلا العقدين يتم بالتقسيط وبصورة دورية⁽⁴⁾، علاوة على أن كل من العقدين يفرغ في قالب رسمي،⁽⁵⁾ ورغم هذا التداخل بين العقدين فإنه يبقى أن أوجه الاختلاف بينهما عديدة؛ فعقد البيع على التصاميم يرد على عقار أو جزء من عقار غير موجود مقرر بناؤه أو في طور البناء، أما في عقد البيع بالإيجار فالعقار موجود، كما أن عقد البيع على التصاميم يكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات معاً لفائدة المكتب بالتوازي مع تقدم الأشغال، أما عقد البيع الإيجاري فهو عقد إيجار ولا يتم البيع إلا بعد إقرار الشراء بملكية تامة وبعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب، زيادة على ما سبق فإن الحيازة أي وضع اليد على العقار لا تتم في عقد البيع على التصاميم من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة، ويتم معاينة الحيازة الفعلية بموجب محضر بعد حضورياً في مكتب الموثق، أما في عقد البيع بالإيجار فالحيازة تتم بمجرد تسديد المستفيد للدفعة الأولى و التزاهم بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط.

- 1- أ زوية عز الدين: المرجع نفسه، ص 52.
- 2- تنص المادة 72 من القانون المدني الجزائري، على أنه إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم تكل وقضاء المتعاقد الآخر طالباً لتنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتام العقد وخاصة ما يتعلق بالشكل متوافرة، قام الحكم مقام العقد.
- 3- تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي 105-01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، على أنه يقدم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية المعني بعد تحريره على مطبوع يحدد نموذج الوزير المكلف بالسكن، وفي نفس السياق تنص المادة 29 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة للنشاط الترقية العقارية على أنه لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق العقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقي العقاري
- 4- تنص الفقرة 2 من نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 105-01، على أنه يتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهرياً موزعة على المدة المتفق عليها، وفي نفس الاتجاه تنص المادة 28 من القانون 04-11 على أنه: وفي المقابل، يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.
- 5- تنص المادة 17 من المرسوم التنفيذي 105-01 على أنه يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق، أما بخصوص عقد البيع على التصاميم فتتضمن المادة 34 من القانون 04-11 على أنه يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي.

د- تمييز عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع الابتدائي

قد يكون الوعد عقدا ملزما لجانبين يلتزم فيه كل من الطرفين بإبرام البيع والشراء، فكل منهما واعد و موعود له، ويطلق على هذا الاتفاق لفظ العقد الابتدائي أو البيع الابتدائي وحقيقته أنه وعد بالبيع والشراء، وتنفيذ هذا العقد موقوف على إبرام العقد النهائي؛ فهو لا يرتب إلا التزامات شخصية في ذمة كلا من الطرفين متى عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه والمدة التي يجب إبرامه فيها مع إفراغ التصرف في الشكل الذي يقتضيه القانون،⁽¹⁾ وأن هذا العقد لا يرتب كل آثاره في حالة رفض أحد المتعاقدين تنفيذ ما التزم به إلا إذا رفعت دعوى قضائية وصدر حكم يلزمه بذلك.⁽²⁾

وعلى خلاف ما تقدم، نجد أن عقد البيع على التصاميم هو بيع بات و تام ينتج كل آثاره القانونية أي يرتب التزامات عينية، كما أنه إذا كان عقد البيع الابتدائي جائز تعديله بالبيع النهائي، فإنه في البيع على التصاميم كل تغيير في ثمن البيع لا يتم إلا بطريقة مراجعة الثمن المتفق عليه، وأن أي تغيير في العقار المبيع بشكل عيبا من عيوب المطابقة الموجبة للمسؤولية. القانون الفرنسي يتيح في عقد البيع على التصاميم أن يسبقه عقد بيع ابتدائي أو تمهيدي (contrat preliminaire) أو عند حجز (contrat de reservation)، وهو الأمر الذي كان له مقابل في ظل القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية تحت مسمى عقد حفظ الحق، حيث أن البيع فيه لا يتم إلا بعد الانتهاء من الأشغال، على أن المترشح للملكية لا يدفع ثمن البيع عند التوقيع على عقد حفظ الحق. ونظرا لما كانت تنطوي عليه هذه الصيغة من مخاطر مرتبطة بالطابع العرفي للعملية، وكذا حرمان المترشح في حالة تخليه عن المشروع من جزء هام من مبلغ الضمان المودع، فقد لجأ المشرع الجزائري من خلال القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية إلى دعم صيغة عقد حفظ الحق باعتباره عقد يسلم فيه العقار فور الانتهاء من إنجازهِ مقابل تسبيق يدفعه صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية، وتنتقل الملكية عند تاريخ التسديد النهائي السعر لسعر العقار المحفوظ".

1- المادة 71 ق م ج.

2- المادة 72 ق م ج.

المطلب الثالث: عقد بيع عقار مبني في إطار الترقية العقارية.

حول المشرع للمرقى العقاري الحق في بيع عقارات مبنية بموجب القانون 04-11، وهو الأصل في إبرام عقود بيع الأملاك العقارية، فما المقصود بهذا العقد وما هي أركانه والآثار الناتجة عنه.

الفرع الأول: تعريف عقد بيع عقار مبني :

عرفت المادة 26 الفقرة 1 من القانون 04-11 عقد بيع عقار مبني بأنه هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة لا يختلف هذا العقد عن البيع العادي المنصوص عليه في القانون المدني بصفة عامة، حيث تعرف المادة 351 منه عقد البيع بأنه عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل لمن نقدي يدفعه المشتري، وهذا التعريف لا يفرق في محل العقد بين بيع المنقول أو بيع العقار إلا أن المادة 739 من ذات القانون نصت على أن الملكية في بيع العقارات، سواء بالنسبة للمتعاقدين أو في حق الغير، لا تنتقل إلا إذا روعيت الإجراءات المنصوص عليها قانونا، والمقصود بالإجراءات الخاصة بالعقارات مراعاة أحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني المتعلقة بإخضاع العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية تحت طائلة البطلان للشكل الرسمي

وهو ما يتفق مع مضمون المادة 26 السابقة الذكر، بحيث يجب أن يحرر العقد وفقا للشكل الرسمي، بالتالي تطبق عليه القواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني، ويقوم على الأركان التي يقوم عليها البيع العادي، بالإضافة إلى الركن الخاص المتعلق بالشككية، ويتميز بذات الخصائص، وتترتب عليه ذات الآثار المتعلقة بالبيع العادية.

إلا أنه يتميز عن البيع العادي في أن المشرع بموجب المادة 26 حدد البالغ على سبيل الحصر، وهو المرقى العقاري، مما يجعلنا نميز بين عقود بيع البناءات التامة التي تتم من أشخاص لا يحملون صفة المرقى العقاري، عن تلك التي يبرمها المرقى العقاري، لكون الضمانات الناتجة عنها تكون

مختلفة، وتمثل أساسا في ضمان المطابقة، وضمان الإنماء الكامل لأشغال الإنجاز.

قد يرجع اختلاف هذه الضمانات لكون المرقى العقاري هو شخص يعتبر مشيد⁽¹⁾ يقوم دوره أساسا في هذا العقد على بناء المباني وإتمام إنجازها وبيعها، على عكس الشخص العادي الذي لا بعد مرقبا عقاريا الذي قد يبيع منزله الخاص، أو يمارس نشاط البيع والشراء في المحال العقاري.

1- عبد الناصر عبد العزيز السن المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون، الطبعة الأولى 2014، مصر، من 23.

الفرع الثاني: أركان عقد بيع عقار مبني:

جاء في نص المادة 26 منه الفقرة 2 وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهئية المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي بالإضافة إلى الأركان العامة في العقود والمثثلة في الرضاء المحل، والسبب، والشكلية في العقارات، أضاف المشرع بالنسبة لعقد بيع عقار مبني وفقا للقانون 04-11) ركنا رابعا هو المطابقة للمواصفات التقنية والوظيفية.

1- التراضي: (1)

وفقا للمادة 59 من القانون المدني فإن العقد يتم بمجرد أن يتبادل طرفا العقد التعبير عن إرادتهما المتطابقتين، مما يجعل عقد البيع لا ينعقد إلا إذا اقترن الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول مطابق له صادر من المتعاقد الآخر. ويتطابق الإيجاب والقبول في العقد حول طبيعة العقد وكونه يتعلق ببيع عقار مبني، وحول الثمن المتفق عليه، ولصحة التراضي وبالتالي صحة البيع يشترط أن تكون الإرادة خالية من عيوب الرضا بالإضافة إلى صدورهما من شخص ذي أهلية.

كما يجب أن يكون المشتري عالما كافيا بالمبيع طبقا للمادة 352 من القانون المدني، وإلا كان له حق طلب إبطال البيع بدعوى عدم العلم، ويعتبر العلم كافيا إذا لم يشتمل العقد على بيان المبيع وأوصافه الأساسية بحيث يمكن التعرف عليه، أو إذا ذكر في العقد أن المشتري عالم بالمبيع وتظهر خصوصية التراضي في عقد بيع عقار مبني في طرفي العقد حيث يجب أن يكون البائع مرقيا عقاريا، فمن هو المرقى العقاري ؟

عرفت المادة 3 من القانون 04-11 المرقى العقاري بقولها يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم، أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهئية وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها . نجد أن المشرع عرف المرقى العقاري بتحديد العمليات العقارية التي يمكن له القيام بها في مجال الترقية العقارية، والتي عرفها بموجب ذات القانون. كما عرفته المادة 2 من المرسوم 84-12⁽²⁾ بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يجوز اعتادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04-11، وتجد أن هذا التعريف قد حدد شرطا أساسيا للممارسة مهنة المرقى العقاري وهو الاعتماد. ويعرف فقهاء بأنه عون اقتصادي يعمل على إنجاز بناية أو عدة بنايات، بهدف نقل ملكيتها الشخص أو عدة أشخاص تطلق عليهم تسمية المترشحين للملكية، كما يعرف بأنه شخص طبيعي أو معنوي يتولى إنجاز بناية أو جزء من بناية، ويتكفل بجميع العمليات القانونية والمالية والإدارية، المرتبطة بعملية الإنجاز، ويلتزم بقيادتها حتى النهاية.⁽³⁾

1- أ. سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04/11، مجلة الشريعة والاقتصاد / العدد الثاني عشر ربيع الثاني 1439 هـ / ديسمبر

2017 م، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 01، ص 228.

2- المرسوم التنفيذي رقم 4-12 تلوح في 20 فبراير 2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري وكفاءات مسك الجدول الوطني

للمرقين العقاريين، ج و الجزائرية العدد 11 لسنة 2012، المؤرخة في 20 فبراير 2012

3- بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري مداخلة منشورة الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر

المتعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013 مجلة الحقوق والحريات، عدد تعريبي 2013 المرسوم تنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 20 فبراير سنة

2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد

11 المؤرخ في 26 فبراير 2012.

وقد نظم القانون 04-11 مهنة المرقى العقاري بالإضافة المرسومين التنفيذيين 84-12 و 85-12، والتي يمكن من خلالها تحديد شروط ممارسة مهنة الترقية العقارية كما يلي:

- أن يكون المرقى العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا تاجرا، وفقا للمادة 19 من القانون 04-11
- أن يكون حاصل على اعتماد الممارسة المهنة ومسجلا بالجدول الوطني للمرقين العقاريين
- وفقا لنص المادتين 4 و 12 من القانون 04-11 - يجب أن يمتلك المهارات اللازمة والقدرات المالية الكافية، وفقا لنص المادة 12 من القانون 04-11، وتعود أهمية هذا الشرط إلى استبعاد الأشخاص غير المقتدرين من الناحيتين المالية والفنية، لضمان إكمال المشاريع العقارية في وقتها المحدد. ألا يكون محل متابعة جزائية أو مدانا بالتزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية، السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس والابتزاز، والنصب وإصدار شيك بدون رصيد شهادة الزور واليمين الكاذبة والعش الضريبي الجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية، ويمنع كذلك من ممارسة هذه المهنة الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشككة في نقابات حسب المادة 20.

2- الحل: (1)

عقد بيع عقار مبني وفقا للقانون 04-11 هو عقد ملزم الجانبين يترتب التزامات متقابلة في دمة كل من البائع والمشتري، حيث أن محل التزام البائع هو المبيع المتمثل في العقار المبني، أما المشتري فيلتزم بدفع الثمن.

أ- المبيع:

يجب أن تتوفر في المبيع الشروط الواجب توافرها في محل الالتزام بوجه عام، حيث يجب أن يكون المبيع موجودا أو ممكن الوجود وقت إبرام عقد البيع، كما أنه بالرجوع إلى المادة 93 من القانون المدني فيجب أن لا يكون المبيع مستحيلا في ذاته أو مخالفا للنظام العام أو الآداب العامة.

إضافة لذلك لا بد أن يكون المبيع محددًا تحديدا نافيا للجهالة من قبل البائع، فيجب أن يتم تعيين العقار المبني بتحديد موقعه، وبيان أوصافه الأساسية، وملاحقه إن وجدت، ومساحته وغيرها من المعلومات الأساسية التي تنفي جهالة المقتني.

ويجب أن يكون المبيع مشروعا وقابلا للتعامل فيه، حسب نص المادة 93 من القانون المدني، كأن يقوم المرقى العقاري ببيع عقارات مملوكة للدولة، أو بيع عقارات مخصصة لمصلحة إدارية عامة.

وتظهر خصوصية المبيع محل عقد بيع عقار مبني، في أمرين أساسيين:

- أن هذا العقد يتعلق دائما بعقار مبني.
- أن العقار محل العقد منجزا من قبل مرقى العقاري بقصد بيعه، وهذا لا يعني بالضرورة أن يكون المبيع مبنيًا بشكل تام، فيمكن للمرقى العقاري أن يبيع بناء قام بإنجازه غير أنه غير مشطب فالمهم أن لا يشتمل العقد على التزام المرقى العقاري بالبناء أو إتمام البناء المصلحة المقتني.

ب- ثمن البيع:

يقابل التزام البائع التزام المشتري بدفع ثمن المبيع، وللمن شروط أساسية تتمثل في أن يكون نقودا، وأن يكون معينا أو قابل للتعين جديا وحقيقيا، وهي الشروط العامة المتعلقة بالثمن في عقد البيع العادي المنصوص عليه في القانون المدني. فيجب أن يكون الثمن مبلغ من النقود حتى نميزه عن المقايضة، كما يجب أن يكون الثمن معين أو قابل للتعين من طرف المتعاقدين بحيث لا يدع مجالا لمنازعة في مقداره مستقبلا، إضافة إلى ذلك لا بد أن يكون الثمن حقيقي وحدي مماثلا للقيمة الحقيقية للمبيع وإلا عد باطلا.

3- الشككية

القاعدة العامة في التعاقد طبقا لقواعد القانون المدني هي الرضائية، أي انعقاد العقد بمجرد تبادل التراضي بين طرفي العقد، دون حاجة إلى شكل معين، لكن المادة 324 مكرر 1 الفقرة الأولى من القانون المدني نصت على أنه إذا تعلق العقد بنقل ملكية عقار أو حقوق عقارية فيجب. أن يجرى العقد تحت طائلة البطلان في الشكل الرسمي وهو ما يخضع له عقد بيع عقار مبني وفقا للمادة 26 من القانون 04-11 للشكل الرسمي.

عرفت المادة 324 من القانون المدني العقد الرسمي بأنه عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه. وتكمن أهمية إخضاع عقود البيع التي يكون محلها عقار القاعدة الرسمية، في كونها تعتبر حماية للأطراف المتعاقدة لتنبههم على خطورة ما هم مقدمون عليه، كما أن تدخل الموظف العام أو الضابط العمومي في تحرير العقد، يزيد من قانونية المحرر وحجيته، إذ يعطيها المشرع حجية كاملة على ما تضمنه إلى أن يتم طعنها بالتزوير، يضاف إلى ذلك تمكن الدولة من بسط مراقبتها على السوق العقارية والتدخل للتقليل من المضاربة غير المشروعة في المعاملات العقارية وتمكنها من تحصيل مستحقات الخزينة العامة⁽¹⁾

كما يجب مراعاة الإجراءات المتعلقة بالشهر العقاري، بحيث لا يكون للعقد أي أثر قانوني فيما بين الأطراف أو بالنسبة للغير، ما لم يتم شهر عقد البيع بالمحافظة العقارية.

رغم وجود قاعدة الرسمية في القانون المدني إلا أن المشرع في نص المادة 25 من القانون 04 11 نص صراحة على أن عقود بيع الأملاك العقارية التي يبرمها المرقى العقاري مهما كان نوعها خاضعة للشكل الرسمي، حيث جاء فيها يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري العقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد بعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون .

4- شهادة المطابقة:

وفقا للمادة 26 من القانون 04-11 فإن العقار المبيع يجب أن يستجيب تحت طائلة البطلان للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في محال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي. ويتحد تحقق هذه الشروط في حصول المرقى العقاري على شهادة المطابقة للمبنى محل العقد، وهي وثيقة إدارية إلزامية تمنحها السلطات الإدارية المختصة، يثبت بموجبها إنجاز أشغال البناء وفقا للمواصفات المحددة في رخصة البناء المسلمة مسبقا، وطبقا لأحكام قانون البناء والتعمير.

1- مجيد حلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2008، الجزائر، ص 86

تم تعريفها في نص المادة 2 من القانون 15-08⁽¹⁾ كما يلي ((تحقيق المطابقة الوثيقة الإدارية التي يتم من خلالها تسوية كل بناية ثم إنجازها أو لم يتم بالنظر للتشريع والتنظيم المتعلق بشغل الأراضي وقواعد التعمير)). وتعتبر شهادة المطابقة من قبيل المراقبة البعدية الممارسة في مجال البناء والتعمير،⁽²⁾ للتأكد من مدى مطابقة الأشغال مع رخصة البناء بعد منحها للمرخص له بالبناء، وفقا لما جاء في نص المادة 75 من القانون 29/90

الفرع الثالث: ضمانات عقد بيع عقار مبني

تنتج عن عقد بيع عقار مبني وفقا للقانون 04-11 مجموعة من الضمانات تتمثل في:

1- نقل الملكية التامة والكاملة للمبيع:

يعرف حق الملكية بأنه حق الاستئثار بالشيء باستعماله وباستغلاله والتصرف فيه على وجه دائم، وكل ذلك في حدود القانون⁽³⁾ كما عرفه القانون المدني في نص المادة 674 كما يلي الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة.

وهو التعريف الذي أقرته المادة 27 من القانون رقم 25-90⁽⁴⁾ المعدل والمتمم والتي جاء فيها الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري و أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها. وفقا للمادة 26 فإن المرقى العقاري ينقل للمقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني، وقد يرجع استعمال هذه المصطلحات في تحديد طبيعة الملكية المنقولة للمشتري، إلى رغبة المشرع التمييز بين عقد بيع العقار المبني وبيع العقار في طور الإنجاز. حيث لا تنتقل الملكية للمشتري في هذا العقد منقوصة لا من حيث عناصرها ولا من حيث محلها، وتنتقل له الملكية الكاملة التي يستجمع فيها السلطات الثلاث، سلطة الاستعمال، وسلطة الاستغلال، وسلطة التصرف.

- 2 مطابقة العقار المبيع للمواصفات:

وفقا للقواعد العامة لا يكفي أن يضع البائع المبيع في يد المشتري فقط، بل لا بد أن يكون المبيع مطابقا لما تم الاتفاق عليه في العقد أي كانت أطرافه، أشخاصا عاديين أو محنيين، وبعض النظر عن طبيعة المبيع عقارا كان أو منقول، ذلك أن المبيع لا بد أن يفي بالغرض الذي تم التعاقد من أجله، ويشمل عنصر المطابقة وفقا للقواعد الآمرة إن وجدت، والمطابقة وفقا لاتفاق أطراف العقد⁽⁵⁾ بتطبيقنا لهذه القواعد على عقد بيع عقار مبني تجد أن المشرع قد ألزم المرقى العقاري الحصول على شهادة المطابقة السابق ذكرها، وهي المطابقة وفقا للقواعد الآمرة، كما يستفيد المشتري من حمان المطابقة الذي يعاينها بتسلمه للمبيع وخصه وتحققه من صلاحيته للغرض المراد منه، باستعماله.

1- القانون 15-18 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 لسنة

2008 المؤرخة في 3 غشت 2008.

2- عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11، مداخلة منشورة، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية

في الجزائر واقع وأعلى 27 و 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة، ص 41

3- عبد الرزاق السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حلى الملكية، المجلد 8، دار إحياء التراث العربي، لبنان، من 493.

4- القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 لسنة 1990، المؤرخة في 18 سبتمبر 1995

5- أمازور لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري رسالة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011، ص 147.

3- الضمان العشري⁽¹⁾

يضمن المرقى العقاري للمشتري ما في المبنى من عيوب تهدد متانته وسلامته، فلا يكفي أن يسلمه مبنى مطابق للمواصفات المتفق عليها، إذ يبقى مسؤولاً عن هذه العيوب طيلة فترة الضمان وهو ما أشارت إليه المادة 26/3 من القانون 04-11 بنصها غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة. وكذلك ما جاء في نص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85-12 والتي جاء فيها النص صراحة على تحمل المرقى العقاري بالتزامن مع مكاتب الدراسات والمقاولين، والمقاولين الفرعيين وكل متدخل آخر للمسؤولية العشرية. ومقاد الضمان العشري هو قيام المسؤولية المدنية خروجاً عن المبدأ العام الذي يقضى بأن التسليم له أثر معفى عن الأضرار اللاحقة له، إذ يستفيد منه المشتري وكذا كل المالكين المتوالين على البناية طول مدة الضمان لا يجوز الاتفاق على حصر أو الإعفاء من ضمان المسؤولية العشرية بين الأطراف، وكل اتفاق على خلاف ذلك يعد باطلاً وفقاً لنص المادة 45 من القانون 04-11

4- ضمان الإنهاء الكامل للأشغال⁽²⁾

إن ضمان الإنجاز الكامل للأشغال الإنجاز هو ضمان لاحق لاستلام البناء محل عقد بيع عقار مبني، نص عليه في المادة 26/3 من القانون 04-11 إذ جاء فيها "غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة". حدد المشرع الجزائري مدة الضمان بسنة يلتزم المرقى العقاري خلالها بضمان حسن إنجاز كافة العيوب التي ستظهر في البناء، وكذلك بضمان حسن سير عناصر التجهيز، إلا أنه لم يحدد في القانون 04-11 الوقت الذي يبدأ فيه هذا الضمان، إلا أننا نرى بأن الضمان يبدأ من تاريخ حياة المشتري العقار. ويعتبر ضمان حسن التنفيذ أو ضمان الإنجاز الكامل للأشغال الإنجاز من النظام العام، وفقاً لما جاء في المادة 45 من القانون 04-11، والتي اعتبرت باطلاً كل بند وغير مكتوب يهدف إلى إقصاء أو الحد من المسؤولية أو الضمانات الممنوحة للمشتري المنصوص عليها في ذات القانون.

1- أ. سمية بولحية، مرجع سبق ذكره، ص 236.

2- نفس المرجع، ص 237.

المبحث الثاني: عقود الإيجار في إطار الترقية العقارية

في إطار الترقية العقارية، تعد عقود الإيجار بالتملك أدوات قانونية هامة تساهم في تسهيل الوصول إلى المساكن وتمكين الأفراد من تملك العقارات بشكل تدريجي، في سياق الترقية العقارية، تُستخدم هذه العقود لتحفيز السوق العقارية وجعل العقارات أكثر قابلية للوصول من قبل مختلف شرائح المجتمع. تساهم هذه العقود في تعزيز الاستقرار الاجتماعي من خلال توفير حلول سكنية مبتكرة تتناسب مع الإمكانيات المالية للمستفيدين، وتشجع على الاستثمار في القطاع العقاري. و عليه وجب علينا تقسيم هذا المبحث الى قسمين: عقد إيجار السكنات العمومية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري (المطلب الأول) و عقد البيع بالإيجار (المطلب الثاني)

المطلب الأول: : عقد إيجار السكنات العمومية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.

تحديد مفهوم عقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري يكون يضبط المعنى الدقيق له وذلك بتعريفه (فرع أول) و تنطرق بعد ذلك لإبرام العقد (فرع ثان)

الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكنات العمومية

عرف المنظم عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 142-08، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري⁽¹⁾، على أنه: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري في مفهوم هذا المرسوم، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر الأدنى شروط النظافة، إضافة إلى نص المادة 44 من نفس المرسوم التي تنص على أنه يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مفيد بدفتر الشروط يرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، استخلص من خلال استقراء المواد القانونية السالفة الذكر، أنه يمكن تعريف السكن العمومي الإيجاري بأنه ذلك العقد المقيّد بدفتر الشروط، يرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستفيدين الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم، ضمن الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة، ويكون السكن العمومي ممولاً من طرف الدولة أو الجماعات المحلية لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية ومقابل بدل إيجار معلوم، التوصل من خلال تعريف عقد الإيجار بصفة عامة وعقد إيجار السكن العمومي بصفة خاصة، إلى مجموعة من الخصائص التي يّتميز بها والمثلة في اشتراط وجود عند إيجار خاص (أولاً) منح حق التبادل (ثانياً) عقد معاوضة (ثالثاً) عقد زمني (رابعاً) عند ممول من طرف الدولة ومخصص للفئة المحتاجة (خامساً).

أولاً: اشتراط وجود عقد إيجار خاص يعتبر عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، من العقود الشكلية النموذجية، ذلك أن المنظم اشترط تحريره وفقاً لنموذج خاص محدد بموجب القانون، بداية من المرسوم التنفيذي رقم 147-76، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر المحل معد للسكن،

1- مرسوم تنفيذي رقم 142-108، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ج ر عدد 24، الصادر 11 ماي 2008.

2- ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة 2018، ص 10

وتابع المكاتب الترقية والتسيير العقاري⁽¹⁾، إلى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 142-08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري،⁽²⁾ الساري المفعول إلى يومنا هذا.

ثانيا : منح حق التبادل

يجوز للمستأجرين أن يتبادلوا سكناتهم العمومية الإيجارية التي يشغلونها، متى كانوا يقيمون في نفس المنطقة، وذلك لغرض استعمال أفضل للعائلة، إلا أن هذا التبادل لا بد أن يخضع الضوابط تتعلق بواجب إخطار المصلحة المؤجرة، ويتعين على هذه الأخيرة أن تعرض الطلب أمام اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع السكنات، ويبقى قبول المصلحة المؤجرة من عدمه متوقف على موقف هذه اللجنة.⁽³⁾

ثالثا: عقد معاوضة

يأخذ كل طرف فيه مقابلا لما يعطيه، إذ يحصل فيه المؤجر على أجرة مقابل حصول المستأجر على منفعة العين المؤجرة، ولا يمنع وصفه بأنه عقد معاوضة أن يكون انتفاع المؤجر بالعين المؤجرة هو انتفاع مؤقت، إذ يردده إلى المستأجر عند انتهاء مدة الإيجار، هذا ما يميز عقد الإيجار عن عقد العارية الذي يكون فيه استعمال المستعير للشيء المعار دون عوض يقدمه هذا الأخير إلى المعير.⁽⁴⁾

رابعا : عقد زمني

تعتبر المدة من العناصر الجوهرية وعلى أساسها تتحدد التزامات الطرفين، وهي عنصر مرتبط بالمنفعة والأجرة، فالمؤجر عندما يمنح منفعة الشيء إلى المستأجر لا يمنحها إياه أبداً وإنما إلى أجل معين يعود بعدها الشيء إليه، ومعنى ذلك أن توقيت المنفعة أو بعبارة أخرى توقيت عقد الإيجار يعد أمراً لازماً وضرورياً في هذا العقد، حيث لا يجوز على وجه الإطلاق تأييد عقد الإيجار⁽⁵⁾، كما أن المستأجر ملزم بدفع بدل الإيجار في المدة التي انتفع بها .

- 1- مرسوم تنفيذي رقم 147-76 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر المحل معد السكن وتابع المكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج ر ج ج عدد 12 صادر في 9 فيفري 1977.
- 2- لكي يكون عقد الإيجار حجة على المؤجر، يجب أن يستند إلى عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 147-76 السالف الذكر بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1991، وإلى العقد النموذجي المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 69-94 مؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03-93، ج ر ج ج عدد 17، بالنسبة للسكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992. وإلى العقد النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 142-08 السالف الذكر بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد صدور هذا المرسوم بتاريخ 11 ماي 2008
- 3- تنص المادة 15 من المرسوم التنفيذي رقم 147-76 السالف الذكر على أنه يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة ... أن يتبادلوا محال السكني التي كانوا يشغلونها ... وعلى كل مبادل أن يخطر المصلحة المؤجرة التابع لها وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبادل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع المنازل ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزماً تجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره المنزل كان يشغله قبل التبادل .
- 4- شعوة هلال، الوجيز في شرح عقد الإيجار في القانون المدني وفق أحدث النصوص المعدلة القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي (2007)، جسر للنشر والتوزيع، الجزائر، 2010، ص ص 15-16
- 5- رمضان أبو السعود، شرح أحكام القانون المدني العقود المسماة البيع المقايضة الإيجار، التأمين)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2010، ص

خامسا: عقد ممول من طرف الدولة ومخصص للفئة المحتاجة

يوجه السكن العمومي للإيجاري للفئات ذات الدخل الضعيف، التي لا تستطيع من خلال مواردها الخاصة اقتناء سكن حيث يتم تمويل إنجاز هذه الصيغة كليا من ميزانية الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن الذي يقوم بدفع مستحقات مكاتب الدراسات ومؤسسات الإنجاز المتعاقدة مع دواوين الترقية والتسيير العقاري، ولا يقف دعمها على التشييد فقط، وإنما يتعداه إلى التخفيض في قيمة بدل الإيجار مقارنة بالإيجارات المعمول بها في السوق العقارية.

الفرع الثاني: إبرام العقد.

تطبيقاً لمبدأ سلطان الإرادة، فالعقد لا يبرم إلا يتطابق واقتزان الإيجاب بالقبول حول جميع المسائل الجوهرية في العقد، خلافاً لإيجار السكن العمومي الذي يخرج عن نطاق هذا المبدأ لأن المتعاقدين لا يملكان حرية مناقشة بنود العقد أو آثاره كونها محددة سلفاً بموجب القانون.

أولاً: طرفا عقد الإيجار

يتمثل طرفا عقد الإيجار العمومي في:

1- المؤجر

يعتبر الديوان مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يشرف عليه مجلس إدارة متكون من مدير عام وعدة خبراء مقترحين من طرف وزارة السكن والعمران والمدينة، ويعد تاجراً في علاقاته مع الغير يخضع القواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري، حرية الإثبات وشهر إفلاسه.

2- المستأجر

لا تفرض القاعدة العامة في عقود الإيجار أن يكون المتعاقد متمتعاً بأهلية أداء كاملة، يكفي فقط تمنعه بأهلية التمييز المحددة ب 13 سنة كاملة، خلافاً لما هو منصوص عليه في المرسوم التنفيذي 08-142 السالف الذكر في المادة الخامسة منه، التي تشترط على الشخص الراغب في الحصول على سكن عمومي أن يتمتع بأهلية خاصة،

1- تواتي سهيلة " الشرط المانع من التصرف كفيد على ملكية السكنات ذات الطابع الاجتماعي"، مجلة القانون والمجتمع المجلد 9 العدد 2 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجي فارس، المدية، 2021، ص 175.

2- حسية زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي تيسي، تبسة، 2018، ص 134

3- صنف ديوان الترقية والتسيير العقاري في ظل الأمر رقم 74-63 مؤرخ في 10 جوان 1974، يتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي المكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج- ر ج ج عدد 49، صادر في 18 جوان 1994، (ملغى) أنها مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي. تم تغيرت طبيعتها بصدور الأمر رقم 76-93 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تحدد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر ج ج عدد 12 معدل ومتمم)، وأصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع إداري. ثم جاء آخر تعديل من الطبيعة القانونية للديوان وهو المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مؤرخ في 12 ماي 1991، يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها، ج. ر. ج، ج عند 25 صادر في 29 ماي 1991، (معدل ومتمم)، وأصبحت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية وبالتالي لها أهلية إبرام عقود الإيجار.

وذلك ببلوغ من 21 سنة كاملة عند تاريخ إيداع طلبه⁽¹⁾. وهذا يشكل استثناء للقاعدة العامة، إضافة إلى الشروط التي تعرضنا إليها سابقا.

كما يمكن أن يكون المستأجر شخص معنوي إذا كان من الضروري التكفل بطلب محلي ذي منفعة عامة، كأن يتم تخصيص سكنات وظيفية للعمال التابعين لقطاع التربية أو الصحة أو الأمن الوطني.

ثانيا: محل عقد الإيجار

محل العقد هو العملية القانونية التي تراخي الطرفان على تحقيقها⁽²⁾ وطبقا للقواعد العامة يجب أن يكون محل الالتزام موجودا أو قابلا للوجود معينا وغير مخالف للنظام العام.

يتعدد محل الالتزام يتعدد الالتزامات التي ينشئها وبالتالي فإن محل عقد إيجار السكنات التابعة للديوان هي التزامات كل من المؤجر والمستأجر، مع الأخذ بعين الاعتبار الطبيعة الخاصة لهذا العقد وعليه فإن محل هذا العقد يتمثل في العين المؤجرة، المدة، وبدل الإيجار.

1- العين المؤجرة

يكون الإيجار الذي يتم بين الديوان والمستأجر، خاضعا للقواعد العامة المنصوص عليها في المواد 92، 93، 94 من القانون المدني إضافة إلى القواعد الخاصة. وتتمثل شروط العين المؤجرة فيما يلي:

يجب أن يكون السكن مما يجوز التعامل فيه ومشروع وغير مخالف للنظام العام والآداب العامة.

- يجب أن يكون السكن موجود وقت التعاقد لأن العقد لا ينعقد إلا بصور القائمة النهائية للمستفيدين وتحرير العقد لفائدتهم قبل ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم السكنات.⁽³⁾

- يجب أن يكون سكن مخصص للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر طبقا للمادة 4 من الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري السالف الذكر .

- يجب أن يكون السكن مميّزا عن غيره من السكنات وذلك بتعيين حدوده ومعالمه.⁽⁴⁾

1- تنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 05-142 السالف الذكر على أنه يجب أن يكون من طالب السكن إحدى وعشرين (21) سنة على الأقل عند تاريخ إيداع طلبه.

2- محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012، ص 204.

3- تنص الفقرة 1 المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 السالف الذكر على أنه يرسل متعبد الترقية العقارية إلى الوالي وإلى المدير المكلف بالسكن في الولاية، ثلاثة (3) أشهر قبل التاريخ المتوقع لتسليم

4- برنامج السكنات المهنية، كنفها يوضح فيه محتوى برنامج السكنات المعدة للاستغلال وموقعها وبرنامجها تسييرها . تنص المادة 3 من العقد النموذجي الملحق بالمرسوم نفسه على أن الملك المؤجر سكن مساحته 2. يتكون من غرف ومطبخ وحمام كائن به... عمارة رقم بلدية ... دائرة ... ولاية

2- المدة

تعد المدة من العناصر الجوهرية في عقد الإيجار، فتحديد أمر لا بد منه لكي يستوفي العقد أركانه⁽¹⁾، وطالما كانت المدة محل تعديل في عقد إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، فبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 147-76 الذي يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر السالف الذكر، لا نجد أي نص يحدد مدة معينة للإيجار، بل اكتفى بتحديد تاريخ بدء الإيجار مما جعل هذا العقد عقداً مؤبداً.

أصبح عقد الإيجار محدد المدة بثلاث سنوات قابلة للتجديد، وذلك بصدر المرسوم التنفيذي رقم 142-08 السالف الذكر، فلا يمكن للأطراف التعاقد على مدة تتجاوز هذا الحد أو إبرام العقد لمدة غير محددة مثلاً، ذلك أن إرادتهم تكون دائماً مقيدة بما تتضمنه أحكام إيجار السكنات.⁽²⁾

وعند انتهاء هذه المدة لا يمكن للمستأجر التمسك بحق البقاء، ويستوجب عليه ترك المسكن، ما لم يتجدد العقد باتفاق مشترك بين طرفي العقد أو بالتجديد الضمني.

3- تحديد بدل الإيجار

عقد الإيجار من عقود المعاوضة، بموجبه يستوفي المؤجر الأجرة من المستأجر مقابل انتفاع هذا الأخير بالشيء المأجور. فالأجرة تعد ركناً أساسياً لاعتبار العقد إيجاراً،⁽³⁾ لكن إيجار المحلات السكنية التابعة للديوان وتحديد أجرتها لم تترك الإرادة المتعاقدين، بل صدر بشأنها عدة مراسيم والمعمول به حالياً هو المرسوم التنفيذي 142-08 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، وينص في المادة 49 منه على أنه: "يُحدد الإيجار الرئيسي (ر) على أساس العناصر التي يتكون منها .

1- عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع الإيجار)، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2015 ص 382.

2- ناجي يسمينة، مرجع سابق، ص 58.

3- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011، ص 261.

المطلب الثاني: عقد البيع بالإيجار.

عقد البيع بالإيجار هو نوع من العقود التجارية الذي يجمع بين عناصر عقد البيع وعقد الإيجار. في هذا العقد، يتيح البائع للمشتري استخدام منتج أو عقار معين لمدة زمنية محددة مقابل دفعات إيجار شهرية أو دورية. في نهاية فترة الإيجار، يكون لدى المشتري خيار شراء المنتج أو العقار بسعر متفق عليه مسبقاً، يتم خصم جزء من الأقساط المدفوعة من السعر النهائي. يمثل عقد البيع بالإيجار حلاً مرناً للمشتريين الذين قد لا يكونون قادرين على تحمل التكلفة الكاملة للشراء الفوري، كما يضمن للبائع استمرارية التدفقات النقدية واستفادة من العائدات على المدى الطويل. هذا النوع من العقود يستخدم بشكل شائع في تمويل السيارات والعقارات والمعدات الكبيرة، في المقابل، يجب على الأطراف الانتباه إلى الشروط والأحكام الواردة في العقد لضمان عدم حدوث خلافات مستقبلية بشأن المبالغ المدفوعة أو حقوق الملكية. مما جعلنا نتطرق الى هذا المطلب من خلال ثلاثة فروع: مفهوم عقد البيع بالإيجار (فرع اول) اجراءات عقد البيع بالإيجار (فرع ثان) اثار عقد البيع بالإيجار (فرع ثالث).

الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار.

أولاً - تعريف لعقد البيع بالإيجار:

لقد خص عقد البيع بالإيجار بالعديد من التعاريف و التي تذكر منها : عرفه محمد حسين على أنه هو : العقد الذي يريد فيه المتعاقدين الإيجار و البيع معا ، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملاً و بيع حين يتم الوفاء ⁽¹⁾ ، من خلال هذا التعريف نجد أن عقد البيع بالإيجار هو عبارة عن عقد مركب يشمل كل من عقد البيع و عقد الإيجار. ويعرف أيضاً على أنه : عقد يتفق بمقتضاه البائع والمشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد ، أما إذا تخلف عند دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد المسكن (إلى المؤجر ⁽²⁾ من خلال هذا التعريف ترى انه يعتبر البيع بالإيجار صيغة قانونية متميزة تجمع بين عمليات قانونية مختلفة ، دون أن تتلاءم مع أي صنف معين من العقود.

ويعرف كذلك على انه : عبارة عن العقد الذي بموجبه يسلم أحد الطرفين شيئاً معيناً للطرف الآخر لينتفع به فترة معينة في صورة إيجار في مقابل مبالغ متفق عليها أو بالإعلان عن رغبته في شراء أو بقاء المالك يوعده في حالة الإتفاق على ذلك ⁽³⁾ . كل التعاريف التي تم ذكرها تتفق فيما بينها إلى حد كبير على أن عملينا البيع و الإيجار هما المحور الاساسي الذي يدور حوله عقد البيع بالإيجار، و يبقى الاختلاف في تغليب احدهما عن الآخر.

1- بوسنة إيمان ، مرجع سبق ذكره ص 127.

2- حميل نواره ، عقد البيع بالإيجار ، مجلة الباحث ، عدد 5، لسنة 2007 ، ص 174.

3- التجاني زليخة ، بن عاشور صليحة ، البيع الإيجاري من الجانب القانوني و الشرعي و الميداني مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق ، جامعة ورقلة ، يومي 7 و 8 فيفري 2006 ، ص 22.

أما المشرع الجزائري فنجد أنه ينص على هذا العقد في نص المادة 7/1 من المرسوم التنفيذي رقم 97/35 أن : عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه ، هو العقد الذي يلزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر ، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك و حسب شروط هذا المرسوم .

يجر العقد حسب الشكل الرسمي ، و يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار وفقا للتشريع و التنظيم المعمول بهما .

و خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري ، بصفته مالك العقار ، بكل حقوقه و التزاماته ، اما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الاعباء المشتركة ، ما يلاحظ على نص المادة أن المشرع لم يقدم تعريفا لهذا العقد بل قام بتحديد الالتزامات المترتبة عن عقد البيع بالإيجار لكل طرف في هذا العقد فقط ⁽¹⁾ . و قد نص عليه في المادة 2 من المرسوم رقم 01/105 بأن : البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ، من خلال نص المادة يتبين لنا أن عقد البيع بالإيجار هو صيغة قانونية تسمح للأفراد من اقتناء مسكن ، بعد أن يتم دفع الأقساط المحددة في العقد في شكل إيجارات لمدة محددة ، ما يستفاد من المادتين هو أن المشرع لم يضع تعريفا لعقد البيع بالإيجار كعقد يتضمن تصرفا قانونيا يرتب أثارا قانونية و إنما اعتبره عرضا للبيع بالإيجار كصيغة عقدية الواقعة مادية .

و عليه فإن عقد البيع بالإيجار يسمح للمستفيد الحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ، قصد تمكين المعنيين من الاستفادة بعقارات مبنية وثمان يحدد كلفتها النهائية والمتمثل في قيمة الأرض والنفقات اللازمة لتجهيز المباني ⁽²⁾ .

من خلال ما تقدم من تعاريف الفقه و موقف المشرع الجزائري حول عقد البيع بالإيجار يمكن القول أنه هو : عبارة عن عقد مركب يجمع بين طرفين هما المالك المؤجر و المشتري المستأجر محله يكون مسكن فهو مزيج بين عقد البيع و عقد الايجار ، أين يبدأ تنفيذه بالتزام المشتري المستأجر بدفع قيمة المسكن على شكل أقساط إيجارية دورية ، و بانتهاء دفع جميع الاقساط في المدة المحددة يلتزم المالك المؤجر بإتمام عملية نقل ملكية المسكن للمستأجر حسب ما تم الاتفاق عليه في العقد " .

ثانيا - خصائص عقد البيع بالإيجار :

من خلال تعريف عقد البيع بالإيجار نستخلص بعض الخصائص التي تميزه عن غيره من العقود ، ولعل من أهم هذه الخصائص ما يلي :

1- حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة

، 2004 ، ص 86.

2- شيخ محمد زكرياء ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة وهران ، 2011/2012 ، ص

13.

عقد ملزم للجانبين : إذ يلتزم كل طرف اتجاه الطرف الآخر بالتزامات متبادلة حسب ما نص عليه الاتفاق ⁽¹⁾، فمثلا يلتزم المؤجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ، ويلتزم المستأجر بدفع بدل الإيجار المحدد في العقد وفق الأقساط الدورية المتفق عليها للمؤجر ⁽²⁾.

عقد محله عقار : ينصب هذا العقد على عقار ذو استعمال سكني (مسكن) ، وهو ما جاء في نص المادة 4/1 من المرسوم رقم 01/105 : تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا " ، وهو ما جعله يتميز عن الاعتماد التجاري الذي يمكن أن يكون محله أصولا منقولة ⁽³⁾.

عقد شكلي باعتبار أن هذا العقد يكون محله عقارا فإنه بحسب ما ينص عليه المشرع يجب أن يكون هذا العقد شكليا طبقا لنص المادة 324 مكرر 1 من ق.م.ج : " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحديد العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية وهو ما أقرته المادة 17/1 من المرسوم رقم 01/105 بقوله : يخرج عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلام لدى مكتب الموثق، مما يعني أن هذا العقد يتطلب إفراغه في شكل رسمي حتى يكون صحيحا كون الشكلية ركن من أركان العقد ⁽⁴⁾.

عقد مزدوج : أي أنه مزيج من العقود والتي اختلطت لتشكّل عقدا واحدا وهو الأمر الذي ينطبق على البيع بالإيجار الذي يمزج بين عقد الإيجار و عقد البيع ⁽⁵⁾، إذ أنه يبدأ بالإيجار وينتهي بالبيع ، حيث يتم تطبيق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار و أحكام عقد البيع في جانب البيع ، وقد ذهبت بعض التشريعات المقارنة إلى تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بشأن عقد البيع بالإيجار ⁽⁶⁾، وهو ما أشار إليه المشرع الجزائري في نص المادة 7/1 من المرسوم رقم 01/105 بقوله : يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن وهذا يعني أن كلمة الشراء تفيد عقد البيع، أي تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بين طرفي عقد البيع بالإيجار .

ثالثا - شروط عقد البيع بالإيجار : توجد مجموعة من الشروط التي يتطلبها القانون و هي تنقسم إلى قسمين : شروط تتعلق ب المسكن ، و شروط تتعلق ب المستفيد من السكن .

الشروط المتعلقة بالمسكن : تتمثل الشروط المطلوبة في المسكن فيما يلي ⁽⁷⁾ : أن يكون المسكن منجزا بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى : وهو ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم رقم 03/35 ⁽⁸⁾ المعدل والمتمم للمادة 4 من المرسوم رقم: 01/105 و التي جاء فيها : تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة بواسطة ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية أو بواسطة مصادر بنكية أو تمويلات أخرى وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا " و أن يكون المسكن منجزا في إطار صيغة البيع بالإيجار : يجب أن يكون السكن المنجز في إطار صيغة البيع بالإيجار، والتي تكون حسب ما نص عليه المرسوم رقم 01/105 المعدل و المتمم أي أن يتم شراء هذه المساكن في إطار البيع بالإيجار .

1- شيخ محمد زكرياء ، المرجع السابق ، ص 13

2- حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 174.

3- حمليل نواره ، المرجع نفسه ، ص 174

4- حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 121

5- زونوش طاوس ، البيع بالإيجار ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2016 ، ص 24.

6- حمليل نواره ، المرجع السابق ، ص 174

7- بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص ص 133 ، 134.

8- المرسوم التنفيذي رقم 03/35 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01/105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك ، ج ر عدد 04.

2 - الشروط المتعلقة بالمستفيد من السكن :

- حتى يستفيد أي شخص من سكن في إطار البيع بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01/105 يجب أن تتوفر فيه مجموعة من الشروط و هذا ما نصت عليه المادة 06 منه ، والتي تذكرها كما يلي ⁽¹⁾.
- ألا يكون الشخص يملك أو لم يسبق له ان تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة.
- لم يستفد الشخص من أي مساعدة مالية مقدمة من قبل الدولة لبناء مسكن أو شرائه.
- ألا يتجاوز مستوى مداخيله خمسة (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون. ⁽²⁾.
- أن يكون سنه في كل الأحوال أقل من 70 سنة عند تاريخ الوفاء بأخر قسط . أن يقوم الشخص المستفيد بعد قبول ملفه من طرف المرقى العقاري بتسديد 25 % من المسكن كدفعة أولى.
- أن يكون الشخص المستفيد كامل الأهلية عند إيداع ملف ترشيحه للحصول على سكن في إطار البيع بالإيجار ⁽³⁾.

1- رضا دغبار ، النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 27 / 28 ، نوفمبر 2012 ، جامعة بسكرة ، ص 363 ، 374

2- لقد تم تعديل هذا الشرط بمقتضى نص المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 12/432 المؤرخ في 25/12/2012 المحمد الشروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار ، ج و عدد 71 و المعدل للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01/105 سالف الذكر.

3- زنوش طالوس ، المرجع السابق ، ص 58.

الفرع الثاني : إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار

حتى يتم الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار لابد من إتباع عدة إجراءات نص عليها المشرع الإبرامه كل هذه النقاط ستحاول درستها باختصار كما يلي:

أولاً - تقديم طلب الاستفادة و معالجته:

إيداع طلب الاستفادة: أول خطوة يقوم بها طالب الاستفادة من سكن في إطار البيع بالإيجار هو تقديم طلب شراء لدى الهيكل التي تعينها الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره و يجب أن يكون هذا الطلب محرر على مطبوعة خاصة محددة بموجب قرار⁽¹⁾، و يتم إيداع هذا الطلب لدى الشبايك التي تفتحها الوكالة لهذا الغرض مرفقا بالوثائق المحددة في المطبوعة الخاصة بالطلب ، وتكون بداية تقديم الطلبات بمجرد الإعلان عن افتتاح عملية الاكتتاب لدى الوكالة من أجل شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار.

ليتم بعدها تسجيل طلبات الشراء المقدمة وفق ترتيبها الزمني ، وهذا فور استلامها في سجل برقمه و يوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا لهذا الغرض ، وفي حالة وجود طلبات ناقصة يتم إعادتها إلى أصحابها في أجل أقصاه (8) أيام مع تبرير سبب الرد⁽²⁾.

معالجة طلبات الاستفادة: يتم معالجة هذه الطلبات بناء على القرار الصادر عن الوزير المكلف بالسكن و الذي صدر في 23/07/2001 و المعدل والمتم الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك⁽³⁾، حيث يشرف على معالجة الطلبات المقبولة لجنة معالجة الطلبات مكونة من عدة أعضاء ممثلين عن بعض المديريات و الهيئات والتي يرأسها المدير العام للوكالة أو ممثله المعين قانونا مع إمكانية توسيع عدد أعضاء هذه اللجنة عند الضرورة⁽⁴⁾، تجدر الإشارة هنا إلى أنه في حالة ما إذا كان عدد الطلبات المقدمة و المقبولة من طرف اللجنة يفرق عدد السكنات المسجلة يتم إبلاغ المرشحين غير المقبولين كتابيا مع ضرورة توضيح رتبة طلباتهم، ويتم دعوتهم إلى التمسك باختيارهم أن رغبوا في ذلك في البرامج السكنية المزمع إنجازها مستقبلا في إطار البيع بالإيجار وهنا يتوجب على الراغبين من أصحاب الطلبات تأكيد طلباتهم الأولى برسائل موصى عليها⁽⁵⁾، و بمجرد الإعلان عن برامج سكنية جديدة في إطار هذه الصيغة ، تقوم اللجنة المسؤولة عن معالجة الطلبات في حدود عدد السكنات المسجلة بترتيب هذه الطلبات حسب الترتيب الزمني للإيداع وكذا التحقق من توفر شروط قابلية الترشيح للطلبين⁽⁶⁾.

بعد اختتام أشغال لجنة معالجة الطلبات يتم تحرير محضر يوقع عليه جميع أعضاء اللجنة ، و لابد أن يتضمن كل أسماء و ألقاب المرشحين الذين عولجت ملفاتهم مع بيان خصوصية كل واحد منهم، ليتم بعدها تسجيل هؤلاء المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية على مستوى المديرية العامة للوكالة و يتم إعداد كشوف إحصائية كل (3) أشهر و هذا من أجل تحليل مدى تلبية الطلب من خلال البرامج المنجزة و المخصصة للبيع بالإيجار و ترسل هذه الكشوف مع تحاليلها إلى الوزير المكلف بالسكن في نهاية كل (3) أشهر⁽⁷⁾.

1- القرار المؤرخ في 23/07/2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك، ج ر عدد 52

2- أنظر المادتين 2 و 4 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 سالف الذكر .

3- القرار المؤرخ في 23/07/2001 المعدل والمتم بالقرار المؤرخ في 22/07/2013 المحدد الشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار و كفاءات ذلك ، ج ر عدد 49.

4- المادة 2 من القرار المؤرخ في 22/07/2013 المعدلة للمادة 5 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 سالف الذكر.

5- المادة 6 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 سالف الذكر.

6- المادة 3 من القرار المؤرخ في 22/07/2013 المعدلة للمادة 6 من القرار المؤرخ في 23/07/2001.

7- المادتين 7 و 8 من القرار المؤرخ في 23/07/2001 سالف الذكر.

ثانيا - تحرير عقد البيع بالإيجار:

يتم تحرير عقد البيع بالإيجار⁽¹⁾ للمسكن الذي يستفيد منه الفرد الذي تتوفر فيه الشروط المذكورة بعد أن يقدم طلب الاستفادة و يتم قبول طلبه في نموذج محدد بموجب قرار صادر عن الوزير المكلف بالسكن ، من طرف المرقى العقاري والذي يمثل في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره ، ليتم بعد ذلك إجراء التسجيل والشهر .

1- الشككية في تحرير عقد البيع بالإيجار : بالرجوع إلى نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004⁽²⁾ نجده يفتتح هذا العقد بذكر اسم الموثق المكلف بالتحرير ، و في نص المادة 18 من نفس الملحق كذلك. تنص على ذكر اسم الموثق المحرر للعقد و باستقراء نص المادة 17/1 من المرسوم رقم 01/105 التي جاء فيها : يحجر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 اعلاه لدى مكتب موثق " ، فهذا يعني أن الشككية في هذا النوع من العقود تعد ركنا و تخلفها يعني البطلان⁽³⁾ .

2 - التسجيل : بالرجوع إلى نص المادة 18 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 نجدها تنص على ذكر اسم الموثق الذي قام بتحرير العقد و بالرجوع إلى الالتزامات الواقعة على الموثق حسب القانون ولاسيما المادة 28 من قانون التوثيق وكذا المادة 58 من قانون التسجيل والتي تنص على أنه يجب أن تسجل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها " وهذا يعني أن عقد البيع بالإيجار يخضع لإجراء التسجيل موقداً أكدت ذلك أيضا المادة 20/7 من قانون المالية لسنة 2005⁽⁴⁾ والتي جاء فيها : " تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل عمليات بيع البناءات ذات الاستعمال الرئيسي للمسكن التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي و السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الريفي⁽⁵⁾ ، وهذا ما يؤكد أن هذا العقد يخضع للإجراء التسجيل وإضافة إلى ذلك يكون محلا للشهر بالمحافظة العقارية .

3- الشهر العقاري : باعتبار أن هذا العقد محله عقار و بالرجوع إلى نص المادة 17 من الأمر رقم 75/74 سالف الذكر نجدها تنص على أن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف و لا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها أي أنه إذا نظرنا إلى عقد البيع بالإيجار من جانب الإيجار فإن مدته تصل إلى 25 سنة مما يعني أنه يخضع لإجراء الشهر كذلك ما نصت عليه المادة 17 من المرسوم رقم 01/105 مو بالرجوع لنص المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005⁽⁶⁾ تجدها تنص على الإعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود التي تتضمن بيع المحلات ذات الاستعمال السكني الجديدة التي تم إنجازها من طرف متعاملين في الترقية العقارية سواء كانوا عموميين أو خواص الحساب الدولة ومنها المحلات التي يتم إنجازها في إطار البيع بالإيجار. غير أنه يجب الإشارة إلى نقطة مهمة و هي أن خضوع المسكن المنجز في إطار البيع بالإيجار لإجراء الشهر لا يؤدي إلى انتقال ملكية المسكن إلى المستفيد بل يبقى موقف⁽⁷⁾ ، فمن استقراء نص المادة 17 الفقرة 2 من المرسوم رقم 01/105⁽⁸⁾ ، وكذا المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار.

1- بوسته إيمان : المرجع السابق ، ص 139.

2- القرار المؤرخ في 04/05/2004 الذي يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001 المتضمن نموذج عند البيع بالإيجار ج و عدد 43.

3- حميل نورة ، المرجع السابق ، ص 179.

4- القانون رقم 04/21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85.

5- بوسته إيمان ، المرجع السابق ، ص 142

6- أنظر المادة 22 من قانون المالية لسنة 2005 سالف الذكر.

7- زنوش طاوس ، المرجع السابق ، ص 115.

8- نصت المادة 17 الفقرة 2 من المرسوم رقم 01/105 على ما يلي : يجب أن يحدد العقد الطابع الموقف للبيع بالإيجار في حالة عدم احترام المستفيد أحد الشروط التي يتضمنها ...

الملحق⁽¹⁾ بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 نجد أن انتقال ملكية مسكن في عقد البيع بالإيجار ذو طابع موقوف على دفع المستفيد من المسكن لكل الأقساط المحددة في رزنامة استحقاق الأقساط حسب العقد⁽²⁾ حتى تنتقل ملكية المسكن إلى المستفيد .

الفرع الثالث : آثار عقد البيع بالإيجار

يرتب عقد البيع بالإيجار باعتباره ملزم الجانبين عدة التزامات على عاتق كل من المرقى العقاري و المستفيد من المسكن ، و لعل أهم هذه الالتزامات هي:

أولا - التزامات المرقى العقاري : إن عقد البيع بالإيجار باعتباره من العقود الملزمة الجانبين ، فإنه يترتب التزامات في ذمة المرقى العقاري و لعل أهم هذه الالتزامات نذكر :

1 - الالتزام بتسليم السكن : هو التزام المرقى العقاري من تمكين المستفيد من المسكن لحيازته والانتفاع به دون أي عائق وهذا في الوقت المحدد في العقد المبرم و في مكان تواجد المسكن⁽³⁾ ، أو في مقر المرقى العقاري⁽⁴⁾ ، وهذا بتخلي المرقى العقاري عن المسكن لصالح المستفيد مع الإذن له بقبضه وعدم وجود حائل يمنع حيازته ، ويكون ذلك بتسليم المفاتيح له⁽⁵⁾ بعد إبرام عقد البيع بالإيجار .

2 - الالتزام بنقل ملكية السكن : يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية السكن بمجرد أن يتم استكمال الأقساط المحددة حسب رزنامة الاستحقاق المتفق عليها ، وهو ما أورده المادة 19 من المرسوم رقم 01/105 و التي جاء فيها : تنتقل ملكية السكن للمعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن السكن بكامله .. وهذا يعني أن انتقال الملكية يكون بعد دفع كامل الأقساط⁽⁶⁾ ، وهذا بتحرير عقد جديد يكرس البيع النهائي مع عرض البيع بالإيجار الأول عدى هذا العرض سيحرر الموثق عقد البيع وفقا للإجراءات والأوضاع القانونية المعروفة في هذا المجال ، ليتم بعدها إجراء التسجيل والشهر⁽⁷⁾ . لتنتقل بذلك ملكية المسكن بشكل نهائي للمستفيد خالصة له⁽⁸⁾ ، وهذا لا يقبل من الناحية القانونية و العملية⁽⁹⁾ و هو ما جعل المشرع يعيد تعديل هذا الإجراء عند إصدار النموذج الجديد لعقد البيع بالإيجار كونه ستنجح عنه عدة مشاكل قانونية و عملية⁽¹⁰⁾ .

- الالتزام بضمان عدم التعرض والاستحقاق: يلتزم المرقى العقاري بأن يضمن للمستفيد من السكن الانتفاع به انتفاعا هادئا كاملا ، و أن يلتزم بضمان عدم التعرض والاستحقاق ، وهنا يضمن المرقى العقاري عدم التعرض الصادر سواء من الوكالة أو من الغير ، وهذا بناء على ما ورد في نص المادة 371 من ق.م.ج ، و التعرض هذا نوعين تعرض قانوني وتعرض مادي.

1- نصت المادة 16 من ملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 على ما يلي : يكتسي هذا العقد طابعا موقفا و لا يقر بنقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار المستأجر المستفيد .

2- المادة 10 من المرسوم رقم 01/105 المعدل والمتمم سالف الذكر.

3- المادة 282 من القانون المدني الجزائري

4- بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 144

5- حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 131.

6- بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 146.

7- المادة 11 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23/07/2001 المعدل بمقتضى القرار المؤرخ في 04/05/2004 سالف الذكر

8- حميل نواره ، المرجع السابق ، ص 150.

9- بوستة إيمان ، المرجع السابق ، ص 147.

10- المادة 16 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004

11- نصت المادة 371 من ق.م.ج و التي جاء فيها : يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه ، سواء كان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري ، و يكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد تبث بعد البيع وقد آل إليه هذا الحق من البائع نفسه .

فيعتبر التعرض القانوني إذا استعمل المرقى العقاري حقا يدعيه على المسكن مما يؤدي إلى نزعه من يد المستفيد الشاغل للمسكن ، أما التعرض المادي فيكون بأي فعل مادي يقوم به المرقى العقاري و يعيق انتفاع المستفيد من المسكن دون أن يستند في ذلك لحق يدعيه ⁽¹⁾. كما أنه يحق للمستفيد من السكن في حالة عدم قيام المرقى العقاري بالتزامه بضمان عدم التعرض سواء كان صادرا منها أو من الغير اللجوء إلى القضاء و طلب التنفيذ العيني أو فسخ العقد أو التنفيذ بمقابل ، سواء كان الاستحقاق كليا أو جزئيا ⁽²⁾، وذلك بمراجعة المواد 374 375 376 من ق.م.ج، وفي كل هذه الحالات يحق للمستفيد الرجوع على المرقى العقاري و مطالبته بالتعويض عما أصابه من ضرر نتيجة هذا الاستحقاق ويختلف مقدار التعويض بحسب الاستحقاق إذا كان كليا أو جزئيا ⁽³⁾.

ثانيا - التزامات المستفيد : بالرجوع إلى التزامات الطرف المستفيد في هذا العقد نجد هناك ثلاث التزامات أساسية و هي كما يلي :

1 - الالتزام بتسديد أقساط المسكن :

يعتبر التزام المستفيد من المسكن بدفع الأقساط من أهم الالتزامات ، و يتم ذلك من خلال تسديد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن المنجز وهذا دفعة واحدة ⁽⁴⁾، لكن المشرع تدخل وأجاز تسديد هذه الدفعة على عدة مراحل مراعاة القدرة التسديد لبعض المستفيدين وهذا في مدة لا تتجاوز 02 سنة على الأكثر ⁽⁵⁾ كالآتي :

- 1- من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.
 - 2- 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.
 - 3- 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن...
 - 4- 5% من ثمن المسكن السنة الثانية من شغل المسكن.
- كما يقوم المستفيد بتسديد باقي المبلغ من ثمن المسكن وفق أقساط شهرية موزعة حسب الرزنامة المتفق عليها ، و تسدد هذه الأقساط في مدة لا تتجاوز 25 سنة ⁽⁶⁾، على أن يتم هذا التسديد قبل أن يتجاوز عمر المستفيد 70 سنة ⁽⁷⁾، ولهذا أجاز القانون للمستفيد أن يسدد الأقساط المتبقية قبل حلول موعد استحقاقها وهنا يتوجب على المرقى العقاري تعديل رزنامة الأقساط التي سبق تحديدها ⁽⁸⁾، تجدر الإشارة إلى أنه في حالة مخالفة المستفيد هذا الالتزام فقد نص المشرع على جزاءات تتمثل في حالة عدم تسديد (3) أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد ، وكذلك في حالة عدم تسديد كل قسط شهري بعد إعفاء شهر من حلوله تطبق زيادة تقدر بـ 2% من مبلغ القسط الشهري ⁽⁹⁾.

3- الالتزام بأحكام الملكية المشتركة : تطبق كذلك على المساكن المنجزة في إطار البيع بالإيجار أحكام الملكية المشتركة ، وبالتالي فإن المستفيد من السكن ملزم بأن يحترم هذه الأحكام ⁽¹⁰⁾

- 1- حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 134.
- 2- شيخ محمد زكرياء ، المرجع السابق ص 85 ، 97
- 3- حمزة خليل ، المرجع السابق ، ص 136.
- 4- المادة 7 الفقرة 1 من المرسوم رقم 01/105 سالف الذكر.
- 5- المادة 02 من المرسوم رقم 04/137 المعدل للمادة 07 من المرسوم رقم 01/105 سالف الذكر
- 6- المادة 02 من المرسوم رقم 04/340 المعدل للمادة 08 من المرسوم رقم 01/105 سالف الذكر .
- 7- المادة 03 من المرسوم رقم 04/340 المعدل للمادة 09 من المرسوم رقم 01/105 سالف الذكر.
- 8- المادة 10 الفقرة 2 من المرسوم رقم 01/105 سالف الذكر.
- 9- المادة 06 من المرسوم رقم 03/35 المعدل للمادة 12 من المرسوم رقم 01/105 سالف الذكر.
- 10- زنوش طلوس ، المرجع السابق ، ص 220

و يلتزم المستفيد من دفع مبلغ التكاليف الخاصة بصيانة الأجزاء المشتركة و تسييرها⁽¹⁾ ، كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة الذي يوقعه المستفيد و المرفق بعقد البيع بالإيجار⁽²⁾ .

3- الالتزام بشغل المسكن و المحافظة عليه :

بالرجوع إلى نص المرسوم رقم 01/105 نجده ينص على أن ملكية المسكن لا تنتقل إلى المستفيد إلا بعد تسديد القسط الأخير من ثمن المسكن حتى تكون الملكية خالصة للمستفيد وعليه فإنه يلتزم بعدم القيام بأي تصرف من شأنه تغيير في الشكل الخارجي للمسكن،⁽³⁾ أو التنازل عن السكن للغير قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته⁽⁴⁾ ، بالإضافة إلى عدم القيام بتأجير هذا السكن للغير أو مزاوله أي نشاط حر أو تجاري فيه كونه يخالف طبيعة الاستعمال (سكني فقط) وكذا مواد العقد ، كما يلتزم بالقيام بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه و على نفقته إن دعت الحاجة إلى ذلك⁽⁵⁾

1- المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 سالف الذكر.

2- أنظر بنود نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 سالف الذكر.

3- المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 سالف الذكر.

4- المادة 21 من المرسوم رقم 01/105 سالف الذكر.

5- المادتين 13 و 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار ملحق بالقرار المؤرخ في 04/05/2004 سالف الذكر.

خَاتِمُهُ

خاتمة:

في هذه الدراسة، قمنا باستكشاف مدى إمكانية حماية حقوق الطرفين في عقود الترقية العقارية والتوازن بين هذه الحقوق، مع التركيز على الالتزامات، المشروعات، حق الملكية، التسليم، والتعويضات.

و في هذه الدراسة القانونية حول الترقية العقارية وعقودها، نستخلص النتائج الرئيسية التي توصلنا إليها عبر الفصول المختلفة، مع التركيز على أهمية التنظيم القانوني الدقيق في هذا المجال وأثره على تحقيق استقرار الأسواق العقارية وضمان حقوق الأطراف المتعاقدة .

الفصل الأول: التنظيم القانوني للترقية العقارية وعقودها تناولنا في هذا الفصل التنظيم القانوني للترقية العقارية وعقودها، وقمنا بتقسيمه إلى مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقود الترقية العقارية: في هذا المبحث، استعرضنا التعريفات والمفاهيم الأساسية المرتبطة بعقود الترقية العقارية، وأوضحنا الأطر القانونية التي تحكمها و تناولنا كذلك الأسس التي تقوم عليها هذه العقود وكيفية صياغتها بشكل يضمن التوازن بين حقوق وواجبات الأطراف المختلفة.

المبحث الثاني: التعامل في الترقية العقارية وتمويلها: ناقشنا في هذا المبحث كيفية التعامل في مجال الترقية العقارية، بما في ذلك آليات التمويل المختلفة التي يمكن اعتمادها لدعم مشاريع الترقية العقارية. سلطنا الضوء على دور المؤسسات المالية والقوانين المنظمة لعمليات التمويل، وأثرها على نجاح واستدامة المشاريع العقارية.

الفصل الثاني: أنواع عقود الترقية العقارية خصصنا هذا الفصل لدراسة أنواع عقود الترقية العقارية، وقسمناه إلى مبحثين رئيسيين:

المبحث الأول: عقود البيع في إطار الترقية العقارية: تناولنا في هذا المبحث الأنواع المختلفة لعقود البيع التي يتم استخدامها في إطار الترقية العقارية. استعرضنا الشروط والالتزامات القانونية التي يجب أن تتوفر في هذه العقود لضمان حقوق المشتري والمطورين العقاريين، بالإضافة إلى العقوبات القانونية التي قد تواجهها مثل هذه العقود وكيفية تجاوزها.

المبحث الثاني: عقود الإيجار في إطار الترقية العقارية: في هذا المبحث، ناقشنا عقود الإيجار المتعلقة بالترقية العقارية، وبيّنا كيفية تنظيمها قانونياً لضمان حقوق المؤجرين والمستأجرين. تطرقنا إلى الأنماط المختلفة لعقود الإيجار، والضمانات القانونية المطلوبة لضمان تنفيذ بنود العقود بما يتماشى مع التشريعات المعمول بها

و من خلال تحليلنا للأطر القانونية الحالية ودراسة حالات عملية، توصلنا إلى عدد من النتائج الرئيسية والتوصيات التي يمكن أن تعزز من فعالية العقود الترقية العقارية.

أولاً، وجدنا أن الأطر القانونية الحالية توفر بعض الحماية للطرفين، لكنها تحتاج إلى تعزيز لزيادة الشفافية والوضوح في بنود العقود.

الشفافية في صياغة العقود وتوثيق الالتزامات والمشروعات تعتبر أساسية لتقليل النزاعات وضمان التزام الطرفين بالشروط المتفق عليها. ثانياً، تبين أن هناك حاجة ماسة لتطوير آليات تعويضات أكثر فعالية وعدالة، بحيث تكون قادرة على توفير الحماية الكافية للطرفين في حالة الإخلال بالشروط أو التأخير في التسليم. هذه الآليات يجب أن تكون واضحة ومحددة في العقد لضمان التنفيذ العادل والسريع.

ثالثاً، لاحظنا أن دور المؤسسات الرقابية والتنظيمية مهم جداً في حماية حقوق الطرفين، تعزيز دور هذه المؤسسات يمكن أن يضمن تنفيذ العقود بشكل صحيح، ويقدم دعماً للطرفين في حالة حدوث نزاعات.

رابعاً، فعالية الإجراءات القضائية وسرعتها تلعب دوراً حاسماً في حل النزاعات المتعلقة بعقود الترقية العقارية. تحسين النظام القضائي وتسريع الإجراءات يمكن أن يعزز من ثقة الطرفين في النظام القانوني.

بالرغم من أن البحث واجه بعض القيود، مثل نقص البيانات الإحصائية الدقيقة وتحليل جميع الحالات العملية، إلا أنه يقدم أساساً قوياً للتوصية بتعديلات قانونية وتنظيمية تهدف إلى حماية حقوق الطرفين بشكل أفضل وتحقيق توازن عادل بينهما.

و بعد استعراضنا للفصول السابقة، يتضح أن التنظيم القانوني للترقية العقارية يعد عنصراً حيوياً لضمان سير عمليات الترقية العقارية بشكل قانوني ومنظم.

تؤكد أهمية الأطر القانونية في تنظيم العقود سواء كانت عقود بيع أو إيجار يساعد في خلق بيئة استثمارية مستقرة وآمنة، مما يعزز الثقة بين الأطراف المتعاقدة. إن الترقية العقارية تمثل مجالاً معقداً يتطلب التزاماً دقيقاً بالتشريعات والقوانين لضمان حماية الحقوق وتحقيق الأهداف المنشودة من المشاريع العقارية.

من خلال دراستنا، توصلنا إلى أن وضوح القوانين وشفافيتها يلعب دوراً محورياً في دعم الترقية العقارية وجذب الاستثمارات اللازمة لهذا القطاع الحيوي، بناءً على ما سبق، نوصي بمراجعة وتحديث القوانين المنظمة للترقية العقارية بشكل دوري، بما يواكب التطورات الاقتصادية والاجتماعية، ويضمن تحقيق الاستدامة والفعالية في هذا المجال.

إن دراسة النظام القانوني لعقود الترقية العقارية تواجه مجموعة من القيود والتحديات التي يمكن أن تؤثر على دقة النتائج وفعالية التوصيات المستخلصة. فيما يلي بعض هذه القيود:

1- التعقيد التشريعي والتفاوت القانوني: تنوع القوانين والتشريعات: تختلف القوانين المتعلقة بالترقية العقارية بسبب

تعدددها و عدم ضبطها بالشكل الواضح و الصريح يجعل من الصعب وضع إطار قانوني موحد وشامل

2- تعدد الجهات المنظمة: تتداخل اختصاصات الجهات التنظيمية مثل البلديات، الوزارات المختلفة، والمؤسسات

المالية، مما يؤدي أحياناً إلى تعارض في القوانين وتباين في تطبيقها

3- التطور المستمر في التشريعات: التعديلات التشريعية: التشريعات المتعلقة بالعقارات والتمويل العقاري تشهد

تعديلات مستمرة لمواكبة التغيرات الاقتصادية والاجتماعية، مما يتطلب تحديث الدراسات القانونية باستمرار.

4- عدم استقرار القوانين: بعض التشريعات قد تكون مؤقتة أو تجريبية، مما يضيف عنصر عدم الاستقرار القانوني

الذي يؤثر على الدراسات والأبحاث.

5- المشاكل التطبيقية والتنفيذية: تطبيق القوانين: هناك فرق بين النص القانوني والتطبيق الفعلي له، حيث قد

تواجه الدراسات تحديات في قياس مدى التزام الأطراف بالقوانين والتشريعات.

6- النزاعات القانونية: كثرة النزاعات القانونية المرتبطة بعقود الترقية العقارية قد تعكس فجوات في التشريعات، مما

يضيف تعقيداً إضافياً لدراساتها وتحليلها.

7- الاعتبار الثقافية: الاختلافات الثقافية: تؤثر الثقافة القانونية والاجتماعية على فهم وتطبيق عقود الترقية العقارية، ويجب مراعاة هذه الاختلافات في الدراسات المقارنة بين البلدان أو المناطق المختلفة .

فهم القيود والتحديات التي تواجه دراسة النظام القانوني لعقود الترقية العقارية يساعد في تحسين المنهجيات البحثية وتوجيه الجهود نحو معالجة هذه التحديات. نوصي بمواصلة البحث وتطوير الأطر القانونية بما يتماشى مع المستجدات الاقتصادية والاجتماعية، وتعزيز التعاون بين الجهات التنظيمية لضمان تطبيق أفضل للقوانين.

في ختام دراستنا حول عقود الترقية العقارية في الجزائر، نود التأكيد على أهمية تطوير الإطار القانوني والتنظيمي لهذا القطاع الحيوي.

ان الترقية العقارية تلعب دورًا محوريًا في تعزيز التنمية العمرانية والاقتصادية، ولذلك فإن تحقيق توازن دقيق بين حماية حقوق الأطراف المتعاقدة وتشجيع الاستثمار يتطلب قوانين واضحة ومرنة تستجيب لتحديات السوق ومتغيراته و تحديث التشريعات وتبسيط الإجراءات، إلى جانب تعزيز الشفافية والرقابة، هي خطوات أساسية لضمان استدامة هذا القطاع وتحقيق التنمية المنشودة.

من خلال مواصلة البحث والتطوير في هذا المجال، يمكننا المساهمة في بناء بيئة قانونية متينة تدعم النمو الاقتصادي وتحسن جودة الحياة في المجتمع الجزائري.

قائمة المصادر

والمراجع

النصوص التشريعية و الاوامر:

- 1- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1989.
- 2- دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية لسنة 1996.
- 3- الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 .
- 4- الأمر 59-75 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 الذي يتضمن القانون التجاري، ج ر عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975 المعدل و المتمم.
- 5- أمر 84/11 المؤرخ في: 09 جوان 1984 المتضمن قانون الأسرة الجزائري، معدل و متمم.
- 6- قانون 10-90 المؤرخ في: 19 رمضان 1410 هـ الموافق ل: 14 أفريل 1990 المتعلق بقانون النقد و العرض.
- 7- القانون 15-18 المؤرخ في 20 يوليو 2008 المحدد القواعد مطابقة البناءات وإتمام انجازها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 44 لسنة 2008 المؤرخة في 3 غشت 2008.
- 8- القانون رقم 86-07 المؤرخ في: 23 جادى الثانية 1406 هـ الموافق ل: 04 مارس 1986م يتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 10 الصادرة بتاريخ: 24 جادى الثانية 1406 هـ الموافق ل: 05 مارس 1986م.
- 9- القانون رقم 04-11 المؤرخ في: 14 ربيع الأول 1432 هـ الموافق ل: 17 فبراير 2011م يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 14 ص: 04 الصادرة بتاريخ: الاول ربيع الثاني 1432 هـ الموافق ل: 06 مارس 2011م
- 10- القانون رقم 88 - 01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية
- 11- القانون رقم 64 - 227 الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط
- 12- القانون رقم 83 - 16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني المعادلة الخدمات الاجتماعية.
- 13- القانون رقم 547-67 المؤرخ في 07-07-1967، ثم جاء المرسوم 166-67 المؤرخ في 22-12-1967 المتضمن تطبيق القانون 03-67.
- 14- القانون 02-06 المؤرخ في: 21 محرم 1427 هـ الموافق ل: 20 فبراير 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- 15- القانون رقم 04/21 المؤرخ في 29/12/2004 المتضمن قانون المالية لسنة 2005 ، ج ر عدد 85
- 16- المرسوم التشريعي رقم 94/07 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج ر عدد 32 صادر في 25 ماي 1994.
- 17- الأمر 74-75 المضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأمين السجل العقاري.
- 18- من المرسوم التشريعي 93 - 03 المؤرخ في: 07 رمضان 1413 هـ الموافق ل: أول مارس 1986م يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد: 14 ص: 04 الصادرة بتاريخ: 09 رمضان 1413 هـ الموافق ل: 03 مارس 1986م

19- القانون 25-90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49 لسنة 1990، المؤرخة في 18 سبتمبر 1995

المراسيم:

- 1- المرسوم التنفيذي رقم 12/84 ، مؤرخ في 24 ربيع الأول 1433 الموافق ل 20 فيفري 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، ج و عدد 11، المؤرخة في 26 فيفري 2012 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13/96 المؤرخ في 15 فيفري 2013 ، ج ر عدد 13، مؤرخة في 06 مارس 2013.
- 2- من المرسوم التنفيذي رقم 12/85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي للمهنة للمرقي العقاري، ج ر عدد 11 صادر 26 فيفري 2012.
- 3- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد للنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم.
- 4- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013 والمحدد للنموذجي عقد الحفظ وعقد البيع على التصاميم، ج ر 66 مؤرخ في: 25-12-2013 .
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 12/22/1990 المحدد لقواعد إحداث وكالات عقارية محلية للتسيير والتنظيم العقاريين محضرين المعدل و المتمم بالمرسوم 03-408 المؤرخ في 05 نوفمبر 2003.
- 6- المرسوم التنفيذي رقم 93-08 المؤرخ في 02 جانفي 1993، المعدل و المتمم للمرسوم التنفيذي 91-147 بجريدة الرسمية عدد: 2 المؤرخة في: 06 جانفي 1993.
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 93 - 08 الذي يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 147 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها وعملها.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 148 المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 91 - 145 المتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن.
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 06 جويلية 1994، الجريدة الرسمية عدد 44 مؤرخة في 07 جويلية 1994 ومرة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96 - 74 المؤرخ في 03 فيفري 1996، الجريدة الرسمية، عدد 09 مؤرخة في 04 فيفري 1996.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 13-1431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفاءات دفعها، الجريدة الرسمية المؤرخة في 25 ديسمبر 2013، العدد 66.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 فيما يتعلق بحدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكفاءات دفعها.

- 14- المرسوم التنفيذي 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 12-4 المؤرخ في 20 فبراير 2012 يحدد كيفية منح الاعتماد الممارسة مهنة المرقى العقاري وكيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج و الجزائرية العدد 11 لسنة 2012، المؤرخة في 20 فبراير 2012.
- 16- المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01/105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك ، ج ر عدد 04.
- 17- القانون 11-04 المتضمن القواعد المنظمة للنشاط الترقية العقارية المؤرخ في 17/02/2011.
- 18- الأمر 74-63 مؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي مكاتب الترقية و التسيير العقاري، الجريدة الرسمية رقم: 49، المؤرخة بـ 10 جوان 1974.
- 19- الأمر رقم 67 - 178 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري
- 20- المرسوم رقم 85 - 85 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي.
- 21- القانون 78-12 الصادر في 04-01-1978 المتعلق بالمسؤولية والتأمين في ميدان البناء و القانون 79-596 الصادر في 13-07-1979 المتعلق بالإعلام وحماية المقترضين في المجال العقاري.
- 22- الأمر 75-74 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري
- 23- المرسوم رقم: 67-90 المؤرخ في 17-06-1967 المتضمن قانون الصفقات العمومية، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في 27-07-1967، العدد 152
- 24- المرسوم رقم: 83-741 المؤرخ في 24-12-1983 المتعلق بالاستثمار الوطني الخاص في مجال التنمية العقارية الصادرة بالجريدة الرسمية المؤرخة في 25-12-1983، العدد 53؛
- 25- المرسوم رقم: 86-22 المؤرخ في 09-02-1986 المتضمن الميثاق الوطني، الصادر بالجريدة الرسمية المؤرخة في: 16-02-1986، العدد: 07.
- 26- مرسوم تنفيذي رقم 84-12 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق لـ 20 فبراير 2012، جريدة رسمية رقم 11، صادرة بتاريخ 26 فبراير 2012، يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة مرقى عقاري.
- 27- مرسوم تشريعي رقم 94 - 07 مؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994، معدل بالقانون رقم 04-06 مؤرخ في 27 جادى الثانية عام 1425 الموافق 14 أوت سنة 2004، يتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.
- 28- القانون 06-02 المتضمن عظيم مهنة الموثق نصت على انه يجب على الموثق أن يتأكد من صح العقود الموقعة وان يقدم نصائحه إلى الأطراف قصد انسجام اتفاقاتهم مع القوانين .
- 29- المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري. " كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي "
- 30- القانون 04-21 المؤرخ في 29 ديسمبر 2004 والمتضمن قانون المالية 2005، ج ر رقم 25 المؤرخة في 30 ديسمبر 2004.
- 31- المرسوم رقم 83-200 المؤرخ في 19-03-1983 المحدد الشروط لإنشاء المؤسسات العمومية المحلية، وتنظيمها وسيورها، الجريدة الرسمية المؤرخة في، العدد 12.

- 32- المرسوم 84-177 المؤرخ في 21-07-1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله و أملاكه و حقوقه والتزاماته ومستخدميه الجريدة الرسمية المؤرخة في 24-07-1984، العدد 30-33- المرسوم رقم 85 - 270 الذي يغير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها
- 34- المرسوم تنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 11 المؤرخ في 26 فبراير 2012.
- 35- مرسوم تنفيذي رقم 142-108، مؤرخ في 11 ماي 2008، يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ج ر عدد 24، الصادر 11 ماي 2008.
- 36- مرسوم تنفيذي رقم 76-147 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، يتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر المحل معد السكن وتابع المكاتب الترية والتسيير العقاري، ج ر ج ج عدد 12 صادر في 9 فيفري 1977.

القرارات:

- 1- القرار المؤرخ في 23/07/2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك، ج ر عدد 52 .
- 2- القرار المؤرخ في 23/07/2001 المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 22/07/2013 المحدد الشروط معالجة طلبات شراء المساكن في اطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك ، ج ر عدد 49.
- 3- القرار المؤرخ في 04/05/2004 الذي يعدل القرار المؤرخ في 23/07/2001 المتضمن نموذج عند البيع بالإيجار ج و عدد 43.
- 4- قرار وزاري مشترك مؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقى العقاري، ج ر عدد: 02 الصادرة بتاريخ: 13 جنفي 2013.

المراجع:

- 1- بوسته ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- 2- سماعين شامة النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومه الجزائر ، 2004.
- 3- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسسوط، مصر، 1987.
- 4- عبد الرزاق السنهوري، نظرية العقد، الطبعة الثانية، منشورات حلبي الحقوقية، الإسكندرية، 1998.
- 5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964.
- 6- علوي عمار، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ، ط 06، دار هومة الطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011،
- 7- حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية، دار هومه الجزائر، طبعة 2015.
- 8- طاهري حسين، دليل الموثق، دار الخلدونية للنشر و التوزيع، الطبعة الأولى، سنة 2013.
- 9- عمار بوضياف، الوجيز في القانون الاداري، درا ريجانة، بدون سنة.

- 10- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة 2012. دار هومة النشر، الجزائر.
 - 11- فؤاد حجري، قانون الصفقات العمومية الخاصة بالاقتصاد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
 - 12- علي علي سليمان: النظرية العامة للالتزام مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، الطبعة الخامسة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.
 - 13- مُحمَّد سعيد جعفرور و فاطمة اسعد: التصرف الدائر بين النفع والضرر في القانون المدني الجزائري، دار هومه، الجزائر، 2002.
 - 14- مُحمَّد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الانشاء، دراسة مقارنة بين القانون المصري و الكويتي و الفرنسي، ط 01، 1989.
 - 15- عبد الناصر عبد العزيز السن المسؤولية الجنائية للقائمين بأعمال البناء، دار الفكر والقانون، الطبعة الأولى 2014، مصر.
 - 16- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حلى الملكية، المجلد 8، دار إحياء التراث العربي، لبنان.
 - 17- مُحمَّد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني النظرية العامة للالتزامات مصادر الالتزام العقد والإرادة المنفردة)، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
 - 18- عصمت عبد المجيد بكر، الوجيز في العقود المدنية المسماة (البيع الإيجار)، منشورات زين الحقوقية، لبنان، 2015.
 - 19- عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، دراسة مقارنة معززة بالتطبيقات القضائية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2011.
 - 20- زنوش طاوس، البيع بالإيجار، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
 - 21- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على العمل المقاولة، الوديعة والحراسة.
 - 22- ميدي أحمد، الكتابة الرسمية كدليل اثبات في القانون المدني الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.
 - 23- وسيلة وزاني، وظيفة التوثيق في النظام القانوني الجزائري دراسة قانونية تحليلية، دار هومة، الجزائر، سنة 2009.
 - 24- مجيد حلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، دار هومة، الطبعة الثانية، 2008، الجزائر.
- الاطروحات و الرسائل و المذكرات:**
- 1- بن عامر مُحمَّد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر - دراسة مقارنة في القانون الجزائري و الفرنسي، اطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون، فرع قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية 19 مارس 1962، جامعة الجيلالي الياقاس، سيدي بلعباس، السنة الدراسية، 2020/2021
 - 2- رازون ألكي، التوثيق وإجراءات كتابة العقد بين الشريعة والقانون الجزائري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق جامعة الجزائر 1 كلية الحقوق، 2014/2015.
 - 3- ناصر لباد النظام القانوني للسوق العقارية، رسالة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة باجي مختار، عنابة، السنة الجامعية، 2004-2005.

- 4- شعبان عياشي: عقد بيع العقار بناء على التصاميم دراسة مقارنة بين القانونين الفرنسي و الجزائري، رسالة مقدمة النيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري، قسنطينة، السنة الجامعية 2011-2012.
- 5- أمازور لطيفة، التزام البائع بتسليم المبيع في القانون الجزائري رسالة دكتوراه ، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2011.
- 6- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية – على ضوء القانون 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي و العلوم السياسية، كلية الحقوق، و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، تاريخ المناقشة: 2015/02/26.
- 7- فتحي ويس: المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، مذكرة لنيل الماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 1999.
- 8- مدوري زابدي مسؤولية الماقل و المهندس المعاري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو 2012.
- 9- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة باتنة، 2010/2009.
- 10- مؤذن مأمون، الاطار القانوني لنشاط المنظمات المهنية، رسالة ماجستير في الحقوق، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008/2007.
- 11- غربي كريمة الشهر العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون خاص فرع قانون عقاري، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة.
- 12- أسيا دوة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، السنة الدراسية 2011-2012 .
- 13- سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية - دراسة تحليلية، مذكرة ماجستير ،تخصص قانون عقاري زراعي كلية الحقوق جامعة البليدة، 2005 – 2006.
- 14- نصيرة ربيع، تمويل الترقية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص ادارة و مالية، كلية بالحقوق، بن عكنون، الجزائر، السنة الدراسية:2005-2006.
- 15- حمزة خليل ، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، مذكرة ماجستير في القانون ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2004 .
- 16- شيخ محمد زكرياء ، البيع بالإيجار في القانون الجزائري ، مذكرة ماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق جامعة وهران، 2011/2012.
- 17- خالي خديجة، مفهوم الموثق و تحديد نطاق مسؤوليته في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص حقوق و حريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة ادرا، 2017/2018.

- 18- نادية فارح، عفاف بن بلخير، العقود الواردة على الترقية العقارية، مذكرة نهاية الدراسة لاستكمال شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.
- 19- ناجي يسمينة، إيجار سكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري (إيجار السكنات العمومية)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص العقود والمسؤولية المدنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة 2018 .

المقالات:

- 1- أ. سمية بولحية، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، مقال بعنوان: عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04-11، المنشور في مجلة: الشريعة و الاقتصاد، العدد: 12، ربيع الثاني 1439هـ، ديسمبر 2017م.
- 2- إبراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، الجزء 33، رقم 03، 1995.
- 3- بوشعالة أسماء، بردان رشيد، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، المجلد الرابع، العدد الثاني، سنة 2018.
- 4- سي مرابط شهرزاد، شهادة مطابقة البناء طبقا للقانون 08-15 من شهادة لاستغلال المبنى إلى شهادة تسوية، مجلة تشريعات التعمير والبناء. جامعة ابن خلدون، تيارت، العدد الثاني جوان 2017 .
- 5- علي بن شعبان تراخيص التعمير الاستثنائية المتعلقة بتحقيق مطابقة البناء و إنجازها، مجلة الدراسات القانونية المقارنة، العدد 05 ديسمبر 2017.
- 6- قاسي نجا، عقود التعمير القراءة في أحكام المرسوم التنفيذي 08-15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير و تسليمها، مجلة القانون، المجتمع و السلطة، جامعة وهران 02 رقم 06/2017.
- 7- عمر طالب، عبد الحميد غوفي، إعادة التمويل الرهني وأثره على المنظومة المالية والمصرفية في الجزائر دراسة حالة شركة إعادة التمويل الرهني SRH، مجلة الأكاديمية العربية المفتوحة في الدانمارك، عدد 02، 2007، المصدر www.ao-academy.org.
- 8- زوية عز الدين، خصوصية بيع العقار على التصاميم عن عقد بيع العقار العادي، مجلة الحقوق و الحريات، مخبر كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سبتمبر 2013.
- 9- أ. سمية بولحية، عقود بيع الأملاك العقارية وفقا للقانون 04/11، مجلة الشريعة والاقتصاد / العدد الثاني عشر ربيع الثاني 1439 هـ / ديسمبر 2017 م، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 01.
- 10- تواتي سهيلة " الشرط المانع من التصرف كقيد على ملكية السكنات ذات الطابع الاجتماعي"، مجلة القانون والمجتمع المجلد 9 العدد 2 كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بجي فارس، المدية، 2021.
- 11- حسية زغلامي، الإطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 15، جامعة العربي تيسي، تبسة، 2018.
- 12- حميل نواره، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، عدد 5، لسنة 2007 .

13- رضا دغبار ، النظام القانوني للبيع بالإيجار (في الشروط الموضوعية)، مجلة العلوم الانسانية ، العدد 27 / 28 ، نوفمبر 2012 ، جامعة بسكرة .

الملتقيات:

- 1- عبد الحليم بن مشري فريد علواش، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر " الواقع والأفاق - جامعة ورقلة ، يومي 27-28/02/2012
- 2- سعيداني لوناتسي ججيجة، المركز القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية - الواقع والأفاق - جامعة ورقلة، يومي 27/28/02/2012.
- 3- صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون رقم 11/04، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية - الواقع والأفاق - جامعة ورقلة، يومي 27/28/02/2012.
- 4- أ. عز الدين زوية خصوصية بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17/18 فيفري 2013 و المنظم من طرف خير الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة، مجلة الحقوق والحريات، قسم الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 2 محمد خيضر بسكرة.
- 5- أصبايحي ربيعة: الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام القانون 04-11 ، مداخلة مقدمة في إطار الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة.
- 6- بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري مداخلة منشورة الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد يومي 17 و 18 فيفري 2013 مجلة الحقوق والحريات، عدد تعريبي 2013
- 7- عليان بوزيان، النظام العام العمراني في ظل القانون المنظم للترقية العقارية 04-11، مداخلة منشورة، كتاب المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأعلى 27 و 28 فيفري 2012 جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
- 8- التجاني زليخة ، بن عاشور صليحة ، البيع الإيجاري من الجانب القانوني و الشرعي و الميداني مداخلة ملقاة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية الواقع و الأفاق ، جامعة ورقلة ، يومي 7 و 8 فيفري 2006 .

المواقع الالكترونية:

- 1- موقع الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ، www.cnep.djaweb.dz، تاريخ الدخول إلى الموقع 03 جانفي 2009.

المراجع باللغة الاجنبية:

- 1- Code civil français
- 2- BENAKZOUH (C), La promotion immobilière privée, in R.A.S.J.E.P. 1989, n°01.
- 3- Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6tme édition, Dalloz, Paris, 1995.
- 4- Jean-Bernard AUBY et HUGUES Périnet-Marquet, Droit de l'urbanisme et de la construction, 4ème édition. Montchrestien, Paris, 1995.
- 5- Paul MASSE, Théorie et pratique de la promotion immobilière, finance, economica, Paris, 1994.
- 6- George liet.- VEAUX et Andrée THILIER, Droit de la construction, 11t édition, litec, PARIS1994,.
- 7- Benzaki mokhtar: << Un an après le lancement de l'opération, le LPP ou en est-on? », article publie sur le site :www.lesoirdalgerie.com, le: 16-08-2015, consulté le : 12-09-2015.
- 8- Kharradji(M), La vente d'immeuble a construire entre le droit Français et le droit Algarian, Memoire de Master en droit privé et sciences criminelles, Academie de Montpellier, Universito de Perpignan, 2006-2007.
- 9- Massis(T), Le contrat préliminaire dans la vante d'immeuble à construire, Collection theses française, Paris2,1979 ,
- 10- Bergal (J.L). Les contrats préliminaires de réservation dans les ventes d'immeuble a construire, Unite ou dualisme? J.CP, N°:14, 1974; Saint Alary(R), La nouvelle réglementation des vente d'immeubles a construire, Radi, 1968.

الفهرس

05	المقدمة.
11	الفصل الأول: التنظيم القانوني للترقية العقارية و عقودها.
12	المبحث الأول: الاطار المفاهيمي لعقود الترقية العقارية.
13	المطلب الاول: مفهوم عقد الترقية العقارية.
13	الفرع الاول: التطور القانوني للترقية العقارية.
13	أولا: الترقية العقارية قبل 1986.
14	ثانيا: الترقية العقارية في قانون 86 - 07.
15	ثالثا: الترقية العقارية في المرسوم التشريعي 93 - 03.
16	رابعا: الترقية العقارية في قانون 11-04.
17	الفرع الثاني: تعريف الترقية العقارية.
19	الفرع الثالث: تحديد مفهوم عقد الترقية العقارية.
20	المطلب الثاني: أطراف عقود الترقية العقارية.
20	الفرع الاول: الاطراف الأصلية في عقد الترقية العقارية.
20	اولا: المرقى العقاري.
20	1- تعريف المرقى العقاري.
21	المرقى العقاري وفقا لأحكام القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.
21	المرقى العقاري وفقا لأحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.
22	المرقى العقاري وفقا للقانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.
23	2- شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري.
23	أ- اكتساب صفة التاجر.
23	ب- التسجيل في الجدول الوطني للمقرنين العقاريين والحصول على الاعتماد.
24	- بالنسبة للشخص الطبيعي.
24	- بالنسبة للشخص المعنوي.
25	ج- أن يكون المرقى العقاري من المحترفين وأن تكون له قدرات مالية.
26	ثانيا : المستفيد في إطار عقود الترقية العقارية.
26	الفرع الثاني: الاطراف المتدخلة في عقود الترقية العقارية.
26	اولا: من حيث انجاز و اكتمال المشروع.

26	أ- صاحب المشروع.
28	ب- المهندس المعماري
28	- التزامات المهندس المعماري.
30	ج- المقال.
30	- دور المقال في عقود الترقية العقارية.
31	ثانيا: من حيث نقل الملكية و تسجيلها.
31	أ- الموثق.
31	- دور الموثق عند تحرير عقود الترقية العقارية.
33	- دور الموثق في نفاذ عقود بيع السكنات الترقية.
36	المبحث الثاني: التعامل في الترقية العقارية و تمويلها.
36	المطلب الأول: أنواع المتعاملين في الترقية العقارية.
37	الفرع الأول: التعامل في الترقية العقارية العمومي.
37	أ- الجماعات المحلية.
38	ب- الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم الحضاريين (AGRFUW).
40	ج- دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI).
42	د- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL).
44	هـ- مؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF).
44	و- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية (E.N.P.I).
46	الفرع الثاني: المتعاملين الخواص في الترقية العقارية.
47	المطلب الثاني: تمويل أنشطة الترقية العقارية.
47	الفرع الأول: البنوك.
47	أولا: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط.
49	ثانيا: البنوك الأخرى.
49	أ- القرض الشعبي الجزائري (CPA).
50	ب- بنك التنمية المحلية (BDL).
51	الفرع الثاني : المؤسسات المالية.
52	أولا: الصندوق الوطني للسكن (CNL).
53	ثانيا: الصندوق الوطني المعادلة الخدمات الاجتماعية (FNPOS).

56	الفصل الثاني: أنواع عقود الترقية العقارية.
57	المبحث الأول: عقود البيع في اطار الترقية العقارية.
58	المطلب الاول: عقد حفظ الحق.
58	الفرع الاول: مفهوم عقد حفظ الحق.
58	أ- التعريف بعقد حفظ الحق.
59	ب- الأهمية العملية لعقد حفظ الحق.
60	الفرع الثاني: التكيف القانوني لعقد حفظ الحق.
60	أ- الطبيعة القانونية لعقد حفظ العقد.
62	ب- خصائص عقد حفظ الحق.
62	الفرع الثالث: أركان عقد حفظ الحق.
63	أولاً: الأركان الموضوعية.
64	ثانياً - الأركان الشكلية.
65	الفرع الرابع: آثار عقد حفظ الحق.
65	أولاً: التزامات صاحب حفظ الحق.
67	ثانياً: التزامات المرقى العقاري.
70	المطلب الثاني: عقد البيع على التصاميم.
70	الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم وتكوينه.
70	أولاً: مفهوم عقد البيع على التصاميم.
72	ثانياً: خصائص عقد البيع على التصاميم.
74	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم.
78	المطلب الثالث: عقد بيع عقار مبني في اطار الترقية العقارية.
78	الفرع الأول: تعريف عقد بيع عقار مبني.
79	الفرع الثاني: أركان عقد بيع عقار مبني.
82	الفرع الثالث: ضمانات عقد بيع عقار مبني.
84	المبحث الثاني: عقود الإيجار في اطار الترقية العقارية.
84	المطلب الاول: : عقد ايجار السكنات العمومية التابعة لديوان الترقية و التسيير العقاري.
84	الفرع الأول: تعريف عقد إيجار السكنات العمومية.
86	الفرع الثاني: ابرام العقد.
89	المطلب الثاني: عقد البيع بالإيجار.

89	الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار.
93	الفرع الثاني : إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار.
95	الفرع الثالث : آثار عقد البيع بالإيجار.
98	الخاتمة.
103	قائمة المصادر و المراجع
113	الفهرس