



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministère de l'Enseignement Supérieur et de la
Recherche Scientifique



UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع:

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

الترقية العقارية و دورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: قانون خاص.

الشعبة: حقوق

تحت إشراف الأستاذ(ة):

بوزيد خالد

من إعداد الطالب(ة):

ريف كنزة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

بلعبدون عواد

الأستاذ(ة)

مشرفا مقرر

بوزيد خالد

الأستاذ(ة)

مناقشا

بوكر رشيدة

الأستاذ(ة)

السنة الجامعية: 2021/2020

تاريخ المناقشة: 2021/09/29

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

(وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ ۗ عَلَيْهِ تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ)

﴿سورة هود الآية: ٨٨﴾.

الاهداء

اهدي ثمرة جهدي المتواضع الى من وهبوني الحياة و الامل ، و النشأة على شغف الاطلاع و المعرفة ، ومن علموني ان ارتقي سلم الحياة بحكمة و صبر ؛ برا ، واحسانا ، ووفاء لهما :
والدي العزيز ووالدتي العزيزة.

الى من وهبني الله نعمة وجودهم في حيا تي الى العقد المتين من كانوا عوناً لي في مرحلة
بحثي : اخي و اختي .

واخيرا الى كل من ساعدني ، وكان له دور من قريب او بعيد في اتمام هذه الدراسة ، سائلة

المولى عز و جل ان يجزي الجميع خير الجزاء في الدنيا و الآخرة.

ثم الى كل طالب علم سعى بعلمه ، ليفيد الاسلام و المسلمين بكل ما اعطاه الله من
علم و معرفة .

الشكر

قال الله تعالى(وَمَنْ يَشْكُرْ فَإِنَّمَا يَشْكُرُ لِنَفْسِهِ) {لقمان: 22}

اتوجه بجزيل الشكر و عظيم الامتنان الى كل من :

الدكتور الفاضل [بوزيد خالد] لتفضله الكريم بالاشراف على هذه المذكرة بصدر رحب و

تقديمه الارشاد و النصح و التوجيهات السديدة .

و اتقدم بالشكر الى اعضاء لجنة المناقشة الذين تكرموا بقبول مناقشة هذا البحث .

كما اشكر كل الاساتذة الذين بدلو مجهودا في سبيل تعليمنا و مساعدتنا على اكتساب

العلم و المعرفة .

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- د س ن : دون سنة النشر .
- د ن م : دون مكان النشر .
- د ط : دون طبعة .
- ص : صفحة.

ثانياً باللغة الفرنسية :

- OPGI :Office de promotion et de Gestion Immobilière.
- A ADL :Agence Nationale de l'amélioration et Logement .
- LPP :Logements Professionnels Publics .
- LSP :Logement Social Participatif.
- LPA :Logement Promotionnel Aidé .
- ENP :École Nationale Polytechnique.

يعتبر قطاع السكن من أهم القطاعات التي تبادر الدولة في انعاشها ، باعتبارها أكثر حساسية في المجتمع ، كما أنه يعد عاملا مهما لدفع عجلة التنمية الإقتصادية و الإجتماعية إلى الأمام ، و هذا ما أرقى بمرتبة السكن و جعله كحق دستوري في مرحلة تتزامن و الإستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات على مبدأ " لا كرامة للمواطن بدون مسكن لائق " ، توافقا مع المواثيق الدولية التي جعلته كحق من حقوق الإنسان حيث تعتبر أن الحق في السكن اللائق هو من العناصر المكونة للحق في مستوى معيشي ملائم خاصة وأن السكن يعتبر من أبرز أعمدة الإستقرار الإجتماعي بما يحققه من رفاهية اجتماعية لأنه حاجة من حاجات الإنسان الأساسية له و من مقومات الحياة الكريمة . و عليه قامت الدولة بتجديد شتى الوسائل المادية و البشرية لتلبية حاجات المواطن في مجال السكن و تم إصدار العديد من التشريعات لتنظيم هذا الأخير ، و كأول خطوة فقد أصدر المشرع الجزائري التشريع رقم 86-07 الصادر في 04/03/1986 و هو أول نص قانوني يجسد نظام الإسكان وفقا لإستراتيجية جديدة تفتح الباب أمام الخواص ، و إشراكهم في القطاع و تقليص دور الدولة للتوصل إلى موازنة الطلب على السكن و السكنات المعروضة أمام المواطن ، وقد أطلق على هذه الإستراتيجية بمصطلح الترقية العقارية و هي الآلية القانونية التي أعدتها الدولة لتلبية الحاجة السكنية للمواطنين أو التخفيف منها على الأقل . لأن اعتماد نشاط الترقية العقارية يؤدي إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية ، و تحريرها بشكل منظم ليبقي للدولة سلطة الرقابة و التنظيم ، و تبدو أهمية الترقية العقارية في كونها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص لإنجاز السكن و تمويله ، و هذا من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات ، سواء من حيث الكم أو من حيث النوعية في البناءات . لكن القانون رقم 86-07 لم يعمر كثيرا بحيث أنه شكل عقبات و قيود حالت دون تطور الترقية العقارية ومنه كان و لا بد أن تحظى هذه الأخيرة بتأطير تشريعي و تنظيمي واضح ، يطبق في ظل ظروف سياسية اقتصادية و اجتماعية ملائمة ، و مزامنة مع دستور 1989 رأى المشرع ضرورة تعديل

مختلف النصوص القانونية في كافة المجالات ، بما يتناسب و التوجه الجديد الذي تبنته الجزائر ، و في مجال الترقية العقارية و النشاط العقاري عموما تم إصدار المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، الذي ألغى أحكام القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية ، و من بين مميزات هذا المرسوم التشريعي هو أنه قد اهتم بتنظيم النشاط العقاري ككل بما فيه الترقية العقارية و التي اعتبرها من أهم مظاهره فباشر بتجسيد الترقية العقارية في الجزائر و تحقيق أهدافها، تناسبا مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري إذ أصبحت بموجبه نشاطا تجاريا لم يعد يقتصر على المساكن، بل يشمل أيضا المحلات ذات الاستعمال الحرفي والصناعي والتجاري، سواء من حيث انجازها أو تجديدها، إضافة إلى توسيع مجالات تدخلها لتشمل عمليات البيع والإيجار على حد سواء، كما اعتبر المتعامل العقاري في ظل هذا القانون تاجرا، ونظم علاقاته مع المستفيد سواء في معاملات البيع أو بمقتضى عقد الإيجار، فعرفت الترقية العقارية بعد صدور هذا المرسوم قفزة نوعية وتقدما واضحا، وأصبحت عمليات تمويل الترقية العقارية واسعة بتوسع تدخل المؤسسات الممولة وكذا استحداث الهيئات المدعمة لها تتمثل الشيء الهام الذي جاء به هذا المرسوم في فتح مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع العام و القطاع الخاص، كما انه كان السبب في صدور عدة نصوص تشريعية وتنظيمية خاصة بالمعاملات العقارية التي تتم في إطار الترقية العقارية.

صحيح أن الانفتاح أدى إلى إعطاء نفس جديد لسوق العقار في الجزائر حيث اعتبرت بمثابة قفزة نوعية، لكن سرعان ما ظهرت حدود ونقاط ضعف التشريعات المعمول بها، فلم تحقق الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي 93/03 الأهداف المرجوة منها نظرا لعدم وجود نظام قانوني موحد للترقية العقارية، وعدم انسجام النصوص القانونية المنظمة لنشاط الترقية العقارية عموما مع الواقع العملي.

من هنا أتت الحاجة إلى إعادة ضبط نشاط الترقية العقارية وتنظيم مهنة المرقي العقاري بهدف إضفاء الرقابة على هذا النوع من النشاط، فألغى المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالترقية العقارية بصدور قانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم

نشاط الترقية العقارية ، والذي جاء ليدعم النصوص التشريعية الخاصة بقطاع البناء والتعمير، ومن شأن الآثار المترتبة على تطبيقه، المساهمة في حماية حقوق المواطن وتعزيز دور المرقي العقاري.

تتلخص أهداف قانون 11/04 في تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية، وضبط مضمون العلاقة بين المرقي العقاري والمستفيد وكذا تأسيس امتيازات و إعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية .

و قد اعتمد المشرع طبقا لهذا القانون على تقنيات قانونية تسمح لكل فئات المجتمع للحصول على سكن فاعتمد على سياسة تمويل تقوم على أساس تكريس أموال المرقيين العقاريين والمستفيدين من السكنات من خلال مساهماتهم المالية ،وكذا تجنيد باقي الهيئات المالية في تمويل الترقية العقارية بعدما كان يقع فقط على عاتق خزينة الدولة. زيادة على ما تقدم ،التفت هذا القانون إلى تكريس حماية الراغبين في اقتناء السكنات من المرقيين العقاريين و ذلك من خلال النص على ضمانات ، ففرض عقوبات إدارية و جزائية فيحالة مخالفتهم للتنظيم الخاص بهذا النشاط.

كما أن المشرع الجزائري قد عرض أمام المواطن العديد من البرامج السكنية تتماشى كل واحدة منها مع الدخل الفردي لكل فئة من المجتمع مع وجوب تدخل الدولة للتكفل التام بانجاز و تمويل المشاريع السكنية للفئات الأكثر حرمانا ، و توزيعه وفقا لقواعد العدالة الاجتماعية .

فنظرا للمشاكل التي عانى منها هذا القطاع، و باعتبار نشاط الترقية العقارية من المواضيع الحساسة و المهمة في النظام الجزائري . استوجب علينا طرح الإشكالية التالية: هل يمكن القول بأن الدولة قد قضت على أزمة السكن بعد اتباعها لإستراتيجية الترقية العقارية ؟ فإن كان كذلك فما هو دور هذه الأخيرة في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة ؟ .

و للإجابة على هذه الإشكالية تم اتباع منهج علمي يتناسب مع طبيعة موضوع البحث و بالتالي تم الإعتماد على المنهج الوصفي لجمع المادة العلمية بجميع عناصرها من خلال شرح المفاهيم و الأحكام القانونية و التحليل الموضوعي لمختلف النصوص القانونية و الإستناد بشكل ثانوي على المنهج التاريخي لعرض مختلف مراحل تنظيم

نشاط الترقية العقارية في الجزائر على آخر التعديلات التي مرت بها و الإلغاءات للقوانين و المراسيم .

و على ضوء ما سبق إرتأينا أن نقسم الموضوع إلى فصلين :
حيث أننا تناولنا في الفصل الأول التنظيم القانوني لنشاط الترقية العقارية و الذي بدوره قسم إلى مبحثين : المبحث الأول : عالجا فيه الإطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية ، أما المبحث الثاني فقد خصص للتقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية و آليات تمويلها في حين تناولنا في الفصل الثاني دور الترقية العقارية في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة. و الذي قسم هو الآخر إلى مبحثين : المبحث الأول تطرقنا فيه إلى برامج الصيغ السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية و المؤسسات القائمة و المسؤولة عن إنجازها ، أما المبحث الثاني من هذا الفصل فقد خصص للآثار القانونية المترتبة عن نشاط الترقية العقارية .

الفصل الأول : التنظيم القانوني لنشاط الترقية العقارية

في ظل أزمة السكن التي عرفتها الجزائر ،لجأ المشرع الجزائري في سبيل الحد منها أو على الأقل تخفيفها إلى الترقية العقارية كحل أمثل ،و من أجل ذلك سن القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية ،الذي ألغي فيما بعد بالمرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري و الذي ألغي بدوره بموجب قانون 04-11، و قد جاء هذا الأخير بمفهوم جديد للترقية العقارية ، و استحدث تقنيات جديدة تساعد على تطور النشاط و الوصول إلى التخفيف الفعلي من أزمة السكن .و حتى تتضح جليا مختلف المجالات التي تتم دراستها في إطار الترقية العقارية لابد من تحديد ماهيتها ،و ذلك من خلال تبيان الإطار المفاهيمي للترقية العقارية و تطورها عبر المراحل المختلفة التي مرت بها في الجزائر، و تحديد الأشخاص القائمين بها اعتماداً على تقنيات قانونية ، وآليات تمويل و ضمان مشاريعها . و على ذلك اعتمدنا في دراسة هذا الفصل التقسيم

التالي : المبحث الأول : الاطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية

المبحث الثاني : التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية و آليات تمويلها .

المبحث الأول : الإطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية .

لم يكن نشاط الترقية العقارية منظماً قبل سنة 1986 ،و مع ذلك فإنه منذ ذلك التاريخ تعددت مفاهيمه بتغير الظروف السياسية و الإقتصادية و الإجتماعية للجزائر .كما أن هذا النشاط و إن كان يعتبر حديثاً في الجزائر ، إلا أن له خلفيات تاريخية¹، و من أجل تنظيم قطاع السكن و تخفيف الطلب المتزايد على هذا الأخير فلقد لجأ المشرع إلى الترقية العقارية و قد جاء بموجب القانون رقم 04-11 الساري المفعول بماهيتها و التي سنتطرق إليها من هلال المطلب الأول ،كما حاول المشرع سد الفراغات القانونية من خلال هذا القانون بتحديد الأشخاص الفاعلة في نشاط الترقية العقارية و هذا ما سوف نتناوله في المطلب الثاني .

¹-بوستة ايمان ،النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ،دار الهدى،2011،عين مليلة،الجزائر.

المطلب الأول : ماهية نشاط الترقية العقارية

من أجل التعرف على نشاط الترقية العقارية لابد من تحديد ماهيتها و التطرق إلى مفهومها (الفرع الأول)، وتعريفها (أولا) وللغوص في مفهومها بشكل دقيق نظرا لتشعب مواضيعها فلا بد من تحديد موضوعها (ثانيا) و معرفة طبيعتها القانونية (ثالثا) وذكر أنواعها (رابعا).

الفرع الأول : مفهوم الترقية العقارية .

أولا : تعريف الترقية العقارية:

تعتبر الترقية العقارية مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية¹، وقد عرفها المشرع الجزائري أيضا 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.

و عليه فإن التعريف التشريعي للترقية العقارية حسب نص المادة 02 من قانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية استنادا إلى الغرض منها والتي تنص: « تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

و تتمثل هذه الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن، في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، و تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني و تجاري ، تقام على على أراض خاصة أو مقتناة عارية أو مهينة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة و التجديد . و يمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار ،لسد الحاجات العائلية الذاتية ،أوللبيع ،أوللإيجار، وذلك في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها و أحكام هذا القانون «² .

1 -النوعي احمد،"الترقية العقارية في التشريع الجزائري"،مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثليجي، 21، 2019 ،235.

2 - القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية.

و بما أن المرسوم التشريعي رقم 86-07 قد ألغي و صدر بعده المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري و الذي قام المشرع بتخصيص الفصل الأول منه للترقية العقارية ،فقد عرفها في نص المادة 02 من هذا المرسوم التشريعي على أنه «يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفيا وصناعيا و تجاري»¹.

أما بالنسبة للقانون رقم 11-04 فإنه أتى بتعريف الترقية العقارية في نص المادة 03 منه على أنها «مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية و المالية و كذا إدارة المشاريع العقارية»².

ثانيا :موضوعها :

نستخلص من تعريف الترقية العقارية و بالأخص ما أتى به نص المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري السالفة الذكر أن موضوع الترقية العقارية يتمثل في أعمال الإنجاز و التجديد المنصب على الأملاك العقارية سواء كانت لغرض البيع أو الإيجار ،أو لتلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية .و هذا ما أكدت عليه المادة 14 من القانون رقم 11-04 أيضا «يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة» .
و بالنظر إلى نص المادة 15 من نفس القانون نرى بأن مجال الترقية العقارية يشمل العمليات الآتية :

-إنجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية

لتسيير هذه المجمعات .

- اقتناء الأرضيات من أجل البناء .

1 -المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق لاول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري .

2 -قانون رقم 11-04 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

- تجديد و إعادة تأهيل ،أو إعادة الهيكلة ،أو تدعيم البناءات .

و عليه فإن المادة 15 من القانون 04-11 قد وسعت من مجال نشاط الترقية العقارية بذكرها لعدة نشاطات تقوم بها هذه الأخيرة و التي سنشرحها في التالي :

1- الإنجاز و التجديد :

حسب ما أتى به المشرع الجزائري فإن نشاط الترقية العقارية ينصب على الإنجاز و التجديد للأموال العقارية ،و يرى " ويس فتحي " أن نشاط الترقية العقارية لا يشمل فقط الأعمال التي ذكرها المشرع بل يشمل إلى جانبها كلا من أعماله التشييد و البناء و التوسعة و التعلية و الصيانة و الترميم ،خاصة إذا كانت هذه الأعمال كبيرة المصاريف و ترد على الأجواء المهمة في البناءة ،على أساس أن تلك الأعمال قد تفوق في أهميتها و خطورتها أعماله الإنجاز و التجديد في حد ذاتها،كما أن أحكام الضمان العشري و هو أحد أهم المسائل في الترقية العقارية و هي لا تقتصر على الإنجاز و التجديد فقط بل تشمل كذلك الأعمال الأخرى .¹

1- الأملاك العقارية محل الإنجاز و التجديد :

طبقا لنص المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري و التي تنص في فقرتها الثانية على مايلي «يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الإستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري». و يعني ذلك أن نشاط الترقية العقارية يشمل البناءات المشيدة سواء لغرض السكن فيها أو من أجل ممارسة نشاط تجاري أو صناعي أو حرفي ،و ذلك لتغطية احتياجات المجتمع في مجال السكن .

أ- البيع :

عرفت المادة 351 من القانون المدني الجزائري ،عقد البيع بقولها «البيع عقد يلتزم بمقتضاه ،البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي»² و عليه فإن البيع يعتبر من أهم التصرفات القانونية بصفة عامة ،و أهم التصرفات

1- بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق ،ص23.

2 -قانون رقم 05-07 المؤرخ في 31-05-2007 يعدل و يتم الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة1975 و المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 13-05-2007.

الواردة على الأملاك العقارية في إطار الترقية العقارية بصفة خاصة و يعتبر البيع فيها من أهم تقنياتها بالظر إلى الضمانات العامة و الخاصة التي يوفرها البيع للطرفين.¹
ب- الإيجار:

الإيجار هو عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر بأن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشيء معين مدة معينة لقاء بدل إيجار معلوم². و طبقا لما جاء في نص المادة 2 فقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 فإن الترقية العقارية تشمل أيضا إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل تأجيرها، سواء كانت أملاكا عقارية مخصصة للسكن أو لممارسة نشاط حرفي أو تجاري أو صناعي، و قد أتى المشرع الجزائري بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69 و الذي يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03³. و قد نظم فيه التزامات المتعامل في الترقية العقارية بصفته مؤجرا و لقد حدد أيضا التزامات المستأجر و قام المشرع فيه بإلغاء القيود الواردة على الإيجار في القانون المدني من أجل فتح مجال الإيجار و تشجيع المتعاملين في الترقية العقارية للخوض فيه مع إحاطته بالعديد من الضمانات⁴.

ج- تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في الترقية العقارية:

يقصد "بالحاجات الخاصة" أنها هي الحاجات الخاصة بصاحب المشروع أي المتعامل في الترقية العقارية فهو ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالبناء الذي تم إنجازه أو بتجديده لنفسه. و يتم تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين عن طريق التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر رقم 76-29 المتضمن التعاون العقاري⁵،

1 - بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 25.

2- د محمدي عقد الايجار وفقا للقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن تعديل القانون المدني، ب د ن، للجزائر 2008-2009 ص 1

3- المرسوم التنفيذي رقم 94-96 المؤرخ في 19-03-1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 19-03-1994 و المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 17، مؤرخة في 30-03-1994.

4 - بوسنة ايمان، مرجع سابق، ص 26.

5 - بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 27

ثالثا : الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية :

نظرا لمرور الترقية العقارية عبر عدة مراحل من تطورها في الجزائر فقد عرفت وجود نظامين مختلفين أولهما هو انتهاجها للطابع المدني فكانت كل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع في ذلك الوقت إلى أحكام القانون المدني وأما الثاني فهو الطابع التجاري حيث أنه تم إلغاء الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية و حلت محلها الصفة التجارية .

1 : الطابع المدني للترقية العقارية :

انتهجت عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية الصفة المدنية و ذلك في ظل القانون رقم 86-07، حيث كان إنجاز هذه العمليات يمنع على الأشخاص الذي يحملون صفة التاجر، و كان هذا نتيجة لإتباع سياسة القضاء على أزمة السكن عن طريق البناء ولم يتخذ هذا الأخير من أجل المضاربة أو الربح للرفع من ميزانية الدولة عن طريق الجبايات و الضرائب و قد نظمت عمليات إنجاز العقارات وفق أحكام القانون المدني لأنها كانت تلعب دورا مهما في المجال الإجتماعي لوجود نقص كبير من ناحية السكن، و عليه فقد كانت الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية و كذلك المقاولات و المؤسسات تخضع إلى قواعد القانون المدني، و برجعنا للمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري نرى بأنه أضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية.

2- الطابع التجاري للترقية العقارية :

لقد أضفى المشرع الجزائري الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية و قد تبناها في ظل المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، حيث أصبح بعد ذلك كل شخص طبيعي أو معنوي قائم على العمليات العقارية يعد تاجرا و هذا بحكم النشاطات التجارية التي يقوم بها. وينص هذا المشروع على أن ممارسة نشاطات الترقية العقارية تخول لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بأعمال تجارية حسب المادة 6 من نفس المرسوم، و هذا ما يستتشف على أن نشاطات الترقية العقارية أصبحت من قبيل الأعمال التجارية و بالتالي فهي تخضع في تطبيقها

الى أحكام القانون التجاري ،كما أن إضفاء هذه الصفة التجارية على نشاطات الترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة أعمال الأشخاص القائمين بها ،و هذا لوجود سجل تجاري و دفاتر تجارية و هي التي تضمن بيان المركز المالي للتجار و ما عليهم من الديون المترتبة عن مزاولتهم للأعمال التجارية .¹

رابعا :أنواع الترقية العقارية :

يتحدد نوع الرقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها حيث تنص المادة 19 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على «يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي ...» فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي أو شخص معنوي ،و يعرف هذا الأخير بأنه «مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين .و يعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض» و الأشخاص المعنوية نوعان أشخاص معنوية عامة و أشخاص معنوية خاصة ،و تبعا لذلك فالترقية العقارية نوعان ترقية عقارية عامة و ترقية عقارية خاصة .

1-الترقية العقارية العامة :

الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة و العناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة -المرقون العقاريون العموميون - و هذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر ،لأنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة و التنفيذ .

2-الترقية العقارية الخاصة :

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة و العناية الرئيسية أشخاص طبيعيين أو أشخاص معنوية خاصة -المرقون العقاريون الخواص- الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة .²

¹ -عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر،ماجستير،جامعة الحاج لخضر باتنة ،كلية الحقوق ،قسم العلوم السياسية،2009-2010، ص 15، 16.

² -بوسنة ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري،جامعة محمد خيضر -بسكرة- كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2016-2017، ص 26.

الفرع الثاني : التطور التشريعي للترقية العقارية في الجزائر.

لقد مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل، حيث أنها عرفت تطورا جديرا من خلال كل مرحلة إلى أن أخذت تنظيمها الحالي، و يمكننا أن نحصر مراحل تطورها في مرحلتين أساسيتين: مرحلة ما قبل صدور قانون 04/11 (أولا) كونه القانون الساري المفعول حاليا، و مرحلة ما بعد صدوره (ثانيا) .

أولا : مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 04/11

لم يكن في الجزائر قبل سنة 1986 ما يعرف بالترقية العقارية و كانت الدولة تكتفي ببناء القرى الإشتراكية و السكنات الوظيفية،و ذلك في ظل النظام الإشتراكي المنتهج في تلك الفترة الممتدة من استقلال الجزائر إلى غاية 1976، إلا ما جاء تلميحا عنها بصدور الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري الذي نظم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية لهدف الوصول إلى ترقية السكن العائلي، و لكن سبق و أن ألغي هذا الأمر بموجب القانون رقم 04/11 .

و بعدها صدر القانون رقم 07/81 المؤرخ في 07/02/1981 و المتضمن التنازل عن أملاك الدولة و لم يتعلق هذا القانون بالإنجاز الذي اعتمده الأمر 92/76 بل سمح بالتنازل عما هو موجود و حدد من هم الأشخاص الذين يستفيدون من هذا التنازل،و لكن لم تكن الترقية العقارية منظمة في هذه الفترة بدليل أن كل النصوص التي صدرت في هذه الفترة منحت للدولة حق القيام بعملية البناء و التشييد لوحدها، و هذا من أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن مما أدى إلى وجود عجز و قصور في تغطية هذه الحاجة الكبيرة للسكن .

ثم جاء المشرع بعد ذلك بالقانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 و المتعلق بالترقية العقارية حيث قامت الدولة بموجب تدارك الأخطاء السابقة و تحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية غير أن هذا القانون قد فشل و لم يعد يتلائم مع التغيرات الإقتصادية و التشريعية التي طرأت يعد صدور دستور 1989، فتم بذلك إلغائه بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 الذي نص في مادته 30 على إلغاء قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية «تلغى جميع الأحكام

المخالفة لهذا المرسوم التشريعي و لاسيما القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 و المذكورة أعلاه و ذلك بغض النظر عن أحكام المادة 29 أعلاه¹. بمعنى لقد استثنى هذا المرسوم التشريعي الحقوق المكتسبة و العمليات التي شرع فيها طبقا لقانون رقم 07/86 .

يتعلق المرسوم التشريعي رقم 03/93 بالنشاط العقاري كله و ليس فقط الترقية العقارية باعتبارها صورة من صورته حيث اعتبرها محورا أساسيا فيه ، و قد صدر هذا المرسوم من أجل إحداث تطور و تقدم في مجال الترقية العقارية و بصفة خاصة لسد الطلب المتزايد للسكن ،من خلال تفادي السلبات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 07/96 المتعلق بالترقية العقارية²، و لم يعد مفهومها ينحصر فقط في إنجاز و تشييد العقارات ذات الإستعمال السكني و بيعها ،بل أصبح يشمل البيع و الإيجار على حد سواء ، و أصبحت تتكفل بإنجاز المحلات ذات الطابع التجاري ،الحرفي والصناعي³، و فتح هذا المرسوم التشريعي مجال الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين كل من القطاع الخاص و القطاع العام ، و توسع مجال تدخل الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار على السواء و كذا بناء المساكن و المحلات المعدة لغير السكن دون تمييز أو حد⁴ ، و اهتم خاصة بالبيع على التصاميم .

لكن هذا المرسوم التشريعي رقم 03/93 أصبح لا يتماشى مع المعطيات الإقتصادية الحديثة ، و لم يوفر للمشتري الحماية الكافية التي كانت مرجوة منه و أظهرت الساحة العقارية عدة نزاعات قانونية ، و ذلك لعدم احترام المتعامل في الترقية العقارية للإلتزاماته ، ما دفع بالمشروع إلى مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية قصد تدعيمه و تحسينه ، و ذلك بصدور قانون رقم 04/11 المؤرخ في 11 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد

1 -المرسوم التشريعي رقم 93-03 مرجع سابق.

2 -او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 11-04، ماجستير ، جامعة مولود معمري -تيزي وزو-كلية الحقوق و العلوم السياسية ،مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي و العلوم السياسية 2015/02/26، ص 17.

3 -حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، طبعة جديدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام ، الطبعة الحادية عشر ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،2009، الجزائر، ص 267، 268.

4 - الاستاذ سماعين شامة ،النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية و تحليلية ، دار هومة ، ص 127، 128.

التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى المرسوم التشريعي رقم 03/93 ما عدا المادة 27 منه .¹

ثانيا : مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 04/11 :

جاء القانون رقم 04/11 بشروط تنظم المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية و ذلك من أجل الإرتقاء بها إلى أحسن مستوياتها و كذا القضاء على الإختلالات التي ظهرت عند تطبيق المرسوم التشريعي رقم 03/93 و خاصة احتيال المرقيين العقاريين على المقتنين للسكنات في إطار الترقية العقارية و قد حدد المشرع الجزائري في المادة الثانية من هذا القانون الأهداف الجوهرية و التي صدر من أجل تحقيقها و تتمثل في :

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.

- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.

- تحديد قانون أساسي للمرقي وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني.

- تخصيص امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

و قد حرص المشرع الجزائري أيضا من خلال القانون رقم 04/11 على ضبط الشروط الأساسية لممارسة مهنة المرقي العقاري فأخضعه لضرورة التسجيل في السجل الوطني للمرقيين العقاريين ، و تم إنشاء المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري من أجل السهر على السير الحسن للمهنة .

وقام أيضا بالتوسيع من دائرة نشاط الترقية العقارية من خلال هذا القانون و أضاف بدل البناء و التجديد نشاطات أخرى و هي الترميم ، التدعيم ، إعادة الهيكلة ، و إعادة التأهيل . مع تحديد أهداف نشاط الترقية العقارية من بيع و إيجار و تلبية للحاجات الخاصة . و قد حاول المشرع إيجاد التوازن في العلاقة بين أطراف عقود البيع في إطار

¹ -او محمد حباة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04-11 ، مرجع سابق ، ص 18.

الترقية العقارية، فقام بالتشديد من مسؤوليات المرقى العقاري قصد توفير الحماية الكافية للطرف الآخر الذي يستفيد من خدمات المرقى العقاري، فكرس له ضمانات حقيقية ومن أهمها إلزام المرقى العقاري باكتتاب التأمينات عن المسؤولية المدنية، وأخضعه لعقوبات صارمة في حالة إخلاله بمسؤولياته منها الإدارية والجزائية.¹

المطلب الثاني : الأشخاص الفاعلة في نشاط الترقية العقارية .

يتعدد الأشخاص الفاعلون في نشاط الترقية العقارية نظرا لتطلب مشاريعها تضافر عدة جهود و ذلك لتعلق النشاط بقطاع حساس و ضخم و هو قطاع السكن و ينقسم هؤلاء الأشخاص إلى أطراف أصلية في نشاط الترقية العقارية و الذي سنتناوله في الفرع الأول و بعدها سوف نتطرق إلى الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية و ذلك في الفرع الثاني من هذا المطلب .

الفرع الأول : الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية.

يعد الأطراف الأصلية في نشاط الترقية العقارية أشخاص طبيعية أو معنوية، تمنح لهم صلاحيات للقيام بنشاطات الترقية العقارية باعتبارهم أطراف محترفين و يمتلكون مهارات كبيرة لأداء مهامهم و يطلق عليهم إسم المرقى العقاري الذي سنتعرض إليه (أولا) و هو الذي يكون كطرف في العقود التي يبرمها مع المستفيد في إطار الترقية العقارية و هو من سنتعرف عليه (ثانيا).

أولا : المرقى العقاري :

يعتبر المرقى العقاري من المشاركين الأساسيين في نشاط الترقية العقارية، إذ هو المتدخل الأساسي الذي تقوم عليه الترقية العقارية، الذي قد يكون من القطاع العام أو من القطاع الخاص.

و لقد عرف المشرع الجزائري المرقى العقاري في نص المادة 03 من القانون 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 احد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد

¹ -او محمد حباة ، القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04-11 ، مرجع سابق ، ص

بيعها أو تأجيرها". كما أن المشرع قد أطلق عليه أيضا إسم المتعامل في الترقية العقارية وذلك حسب ما جاء به في المادة 03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 على أنه "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس النشاطات المذكورة أعلاه في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية".

ونص أيضا في نفس المرسوم على أنه يقوم المرقي العقاري بعملية الإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع و الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ، وقد وسع من هذه المهام بموجب المواد من 03 إلى 15 من القانون رقم 04/11 وذلك بإضافة قيامه بالمبادرة بعمليات بناء مشاريع عقارية جديدة ،قيامه بترميم أو إعادة تأهيل ،أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات.¹

وطبقا للمادة 03 من قانون رقم 11/04 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية، قد يكون المرقي العقاري شخصا طبيعيا أو شخصا معنوي، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون شخص معنوي عام أو خاص. لذلك فالمرقي العقاري قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة، و يسمى المرقي العقاري العام أو العمومي، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المرقي العقاري الخاص .

1- المرقي العقاري العام :

يتمثل المرقون العقاريون العموميون في : الجماعات المحلية ،دواوين الترقية و التسيير العقاري ،الديوان الوطني للترقية العقارية ،الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره.
أ- الجماعات المحلية :

كانت البلدية تشارك بأسهم لإنشاء التعاونيات العقارية و كانت تشرف أيضا على دفتر الشروط من الناحية التقنية و التي تحدد فيه تركيبة المشروع من جميع النواحي الفنية و قد كانت تتلقى تدعيما من المجلس الشعبي الولائي لهدف تنفيذ مخططاتها السكنية و الذي ساهم هو الآخر في إنشاء مؤسسات و شركات البناء و المبادرة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار و المشاركة في عمليات الإصلاح و إعادة البناء بالتشاور مع البلديات ،و تم تخصيص مبالغ ضخمة من أجل ذلك لتلبية

¹ -او محمد حباة ، التنظيم القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 11-04 ، مرجع سابق ، ص32، 33.

الطلب المتزايد على السكن تحت إشراف هذه الجماعات المحلية، و بعدها تم إنشاء الوكالات العقارية من قبل الدولة والتي تعد في حكم الوكيل القانوني للجماعات المحلية طبقا لما ورد في قانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، وكذا قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة العمران.¹

ب-دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI :

تعتبر دواوين الترقية و التسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي و تجاري، تتمتع بشخصية معنوية و استقلال مالي، يشرف عليها مجلس إدارة متكون من مدير عام و عدة خبراء مقترحين من طرف وزارة السكن، المالية، و الجماعات المحلية،²

وتخضع مؤسسة ديوان الترقية العقارية للقوانين و التنظيمات المعمول بها ولأحكام المرسوم التنفيذي رقم 147-91 المتعلق بتغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري حسب ما جاء في مادته الأولى³، تقوم هذه المؤسسات بتأجير المساكن أو التنازل عنها، مع تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بها و كذلك ريع التنازل عن الأملاك العقارية التي تسييرها، و تحافظ أيضا على العمارات و ملحقاتها من أجل الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن، و تقوم أيضا بجرد العمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، مع مراقبة النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات⁴، و كما جاء في المادة 04 من المرسوم التنفيذي 91-147 على أنه «في إطار تجسيد السياسة الإجتماعية للدولة، تتولى دواوين الترقية و التسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الإجتماعية الأكثر حرمانا، و تكلف فضلا عن ذلك، على سبيل التبعية بما يلي :

1- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 28، 29.

2- بن رقية بن يوسف، " إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية، 36 ص 126.

3- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها، الجريدة الرسمية، عدد 25 مؤرخة في 29-05-1991.

4- بن رقية بن يوسف، " إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري"، مرجع سابق ص 126

-ترقية البناءات

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

-الترقية العقارية.

-عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة

الإعتبار إليها و صيانتها.

-كل عملية تتوفى تحقيق مهامها.¹

كما أن ديوان الترقية العقارية يعتبر شخصا معنويا مستقلا ماليا و تخضع في علاقاتها مع الغير بما أنها تعتبر تاجرا لقواعد و أحكام القانون التجاري حسب ما نصت عليه المادة 2 من نفس المرسوم .

ج- المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI :

تعرف المؤسسة الوطنية للترقية العقارية على أنها مؤسسة عمومية اقتصادية أنشأتها شركة تسيير مساهمات الدولة، تأخذ على عاتقها طلبات المواطنين طالبي السكن من ذوي الدخل المتوسط (80 ألف دينار جزائري) الذين لا تتوفر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي الإيجاري أو شروط الإستفادة من السكن الاجتماعي التساهمي.²

د- الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره (AADL) :

تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره مؤسسة عمومية تتميز بطابعها الصناعي و التجاري، كما أنها تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، تم إحداثها بموجب المرسوم رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 كمؤسسة وطنية مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية وتخضع في علاقاتها مع الغير إلى أحكام القانون التجاري طبقا للمادة 5 من هذا المرسوم³

1- المرسوم التنفيذي رقم 91-147، مرجع سابق.

2- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ص 31

3- اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 11-04، مرجع سابق، ص 41

2-المركبي العقاري الخاص :

بالرجوع إلى نص المادة 3 فقرة 1 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ، التي تنص على " يدعي كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية " .و منه نستنتج أن المتعامل في الترقية العقارية قد يكون شخصا طبيعيا ، و قد يكون شخصا معنويا يأخذ إما شكل شركة (شركة ذات مسؤولية محدودة ، شركة توصية بسيطة ، شركة مساهمة ...) و إما أن يأخذ شكل تعاونية عقارية خاصة تهدف إلى تحقيق الربح . و حاليا يشكل المتعاملون في الترقية العقارية الخواص ، اي شركات الترقية العقارية التي تم إنشاؤها عبر التراب الوطني منذ سنة 1993 ، ما يقارب الخمسة و التسعين بالمائة (95%) من سوق السكن ، و هي نسبة معتبرة إن كانت تدل عن شيء فإنها تدل على أهمية الدور الذي يلعبه هؤلاء في مجال السكن¹.

ثانيا : المستفيد في إطار نشاط الترقية العقارية :

عند تطرقنا إلى تعريف المرقبي العقاري، فنرى أنه يبادر بالمشاريع العقارية من أجل بيعها أو تأجيرها ، و في قيامه بهذه النشاطات فإنه يلجأ إلى إبرام عقود مع المستفيد و الذي قد يظهر هو الآخر بصفة المشتري في عقد البيع ، أو بصفة المستأجر في عقد الإيجار . وقد يكون يكون المستفيد في إطار الترقية العقارية إما مقتني في عقد البيع التام، أو البيع بناء على التصاميم ، أو في عقد البيع بالإيجار و صاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق ، كما قد يظهر بصفة رب العمل عندما يكون مالك للبنية التي تحتاج إلى إحدى العمليات الواردة في المادة 03 و المادة 15 من قانون رقم 04/11.²

1-بوستة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ،مرجع سابق ، ص 68.69

2 -او محمد حباة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04-11، مرجع سابق ،ص

الفرع الثاني : الأطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية .

أولاً: صاحب المشروع :

يعتبر صاحب المشروع الشخص الأساسي في العملية العقارية حيث ينجز البناء لحسابه، و قد عرفه المشرع الجزائري في المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 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 و التشريع المعمول به".

فصاحب المشروع بهذه الصفة لا يشترط أن يكون هو الذي أبرم عقد المقاوله بنفسه،و يكفي أن يكون هذا العقد أبرم بإسمه و لحسابه الخاص عن طريق وكيل عنه ،سواء كانت هذه الوكالة صريحة 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 ،و إنما تحصى على حقوق البناء عليها.

كما اعتبر المشرع كل شخص طبيعي أو معنوي يفوضه صاحب المشروع قانوناً للقيام بإنجاز بناء أو تحويله بمثابة صاحب مشروع منتدب و بالمطابقة مع نص المادة 46 من قانون 04/11 التي تنص على أنه "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين 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". أما المادة 49 فقرة 02 فهي تنص على " و يتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين و الشركاء الآخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة". فلهذا يكون المشرع قد اعتبر المتعامل في الترقية العقارية هو نفسه صاحب المشروع ،فقد يكون المرقي العقاري نموذج خاص من صاحب المشروع عندما يظهر كمالك للأرض محل المشروع ،فيقوم بمهامه كصاحب مشروع بمتابعة العمل ،و حرصه على مدى مطابقتة للطلب .¹

¹ -او محمد حياء ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04-11، مرجع سابق ،ص

ثانيا : المهندس المعماري:

هو العقل المدبر لمشروع البناء ،حيث يكلف بوضع التصاميم و تقدير التكاليف القصوى لإنجاز البناء ،إضافة إلى مهام الإشراف و الرقابة التي يمارسها على المقاول في تنفيذ واجباته التي تعهد بها ¹ و يعهد أيضا إلى وضع الرسوم و النماذج للإقامة المنشأة و الإشراف على تنفيذها تحت مسؤوليته و يعتبر فنان و مهني يمارس مهنة حرة غير تجارية و عمله ذهني.

تتمثل مهمة المهندس المعماري في وضع التصاميم كما ذكرنا سابقا و المقايسة و المراقبة وصولا إلى متابعة التنفيذ فإنها أيضا تدخل ضمن الأعمال المادية للمقاولات ،إضافة إلى الرسم الهندسي و مقاسات أعمال البناء تبعا للمهمة المعهودة إليه من رب العمل ،و إعداد طلب التراخيص الإدارية بالبناء بالإضافة إلى إدارة الأعمال و مراقبة تنفيذها ،و التحقق أيضا من كشوف الحساب التي تعترض عليه من طرف المقاولين ، و مساعدة رب العمل عند تسليم الأعمال و التأشير على المحاضر التي تحرر بهذا الخصوص .و كل هذا تبعا للأمر رقم 66-22 المؤرخ في 03/01/1966 عدد رقم 05 المنظم لمهنة المهندس المعماري ².

ثالثا : المقاول:

لقد عرفه المشرع الجزائري في نص المادة 03 فقرة 13 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه " كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية ". و قد اعتبره المشرع الجزائري في نص المادة 554 من القانون المدني ،و كذا بالمادة 46 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أحد الأشخاص المسؤولين بالضمان العشري .

يعتبر المقاول تاجرا يحترف عملا ذا طابع مادي يتمثل أساسا في تنفيذ البناء تبعا للتصميم الذي وضعه المهندس المعماري و طبقا للمخطط الذي وضعه ، إلا أن طبيع

¹ -صنور فاطمة الزهراء، المسؤولية المعمارية دراسة مقارنة ، اطروحة دكتوراه ،جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،2014/ 2015 ص9.

² -لكرون سيد احمد ، النظام القانوني للترقية العقارية الخاصة 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، ماجستير، جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق بن عكنون 2013/2014 ، ص 50 .51

هذا العمل لا تعفيه من المسؤولية، و ليس من الضروري أن تقام هذه المباني من طرف مقاول واحد فقط، بل يجوز أن يمتد ذلك إلى مقاولين آخرين كل بحسب اختصاصه، فهذا مقاول لأعمال البناء و آخر للكهرباء و آخر لأعمال النجارة، و آخر للأعمال الصحية و آخر لأعمال الطلاء و الدهان ... إلخ حيث يعتبر كل هؤلاء مسؤولون بمقتضى ما قاموا به من أعمال كل في حدود الجزء الذي قام به.¹

المبحث الثاني: التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية و آليات تمويلها.

يقصد بالتقنيات القانونية للترقية العقارية هي تلك الأساليب و الطرق التي يستعملها المتعامل في الترقية العقارية في تعامله مع المستفيد. بغض النظر عن شكل الترقية العقارية. مع الإشارة إلى نشاطاتها التي تحتاج آليات و هيئات من أجل تمويلها و ضمان مشاريعها ، و هذا ما سنفصل فيه في المطالب التالية حيث سنتطرق إلى التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية في المطالب الأول و بعدها آليات تمويل و ضمان مشاريع الترقية العقارية في المطالب الثاني .

المطلب الأول : التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية

الفرع الأول : البيع.

البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي.

و عقد البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها (المبينة و غير المبينة) هو اليوم أكثر العقود تداولاً بين الناس، و بالتالي يعتبر من أهم مجالات تدخل الموثق كضابط عمومي.² وبالرجوع إلى قانون 04/11 نجد أن تقنيات البيع في الترقية العقارية تتمثل في عقد بيع عقار مبني، عقد البيع بناء على التصاميم ، عقد حفظ الحق، كما كرس

¹- محجوب بن عمار ، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص العناصر التجهيزية ، ماجستير ، جامعة الجزائر-1- كلية الحقوق - بن عكنون -2013/2014، ص55،54.

²-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام، طبع في 2002، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع في الجزائر 34 حي لابروربار -بوزريعة-الجزائر ،ص 19.

المشروع تقنية البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار¹
أولاً : عقد بيع عقار مبني :

خول المشروع للمرقي العقاري الحق في بيع عقارات مبنية بموجب القانون 04-11، و هو الأصل في إبرام عقود بيع الأملاك العقارية، و قد عرفت المادة 26 فقرة 01 من القانون 04-11 عقد بيع عقار مبني على أنه " هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة".²

1- الإجراءات الواجب توفرها في عقد بيع العقار المبني :

أ- وجوب إفراغ عقد البيع في قالب الرسمي :

تعتبر الرسمية من أقوى التصرفات الشكلية و تظهر قوة السند الرسمي في صحته أو حجيته في الإثبات، فمن حيث صحة ما ورد في السند الرسمي، فهو يعتبر صحيحا تجاه كافة و لا يجوز إنكاره إلا عن طريق الطعن بالتزوير، ولقد تناول المشروع الجزائري تحديد مفهوم العقد الرسمي في نص المادة 324 من القانون المدني حيث قام بوضع تعريف له على أن " العقد الرسمي هو عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية و في حدود سلطته واختصاصه".³ و عليه فإن عقد بيع عقار في القانون الجزائري هو عقد شكلي لا يكفي لانعقاده تراضي المتعاقدين، البائع و المشتري، بل يجب أن يصدر التراضي في الشكل الذي يعينه القانون.⁴ و في هذا الإطار فقد أوجب

1- او محمد حياة النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04-11، مرجع سابق، ص53

2 - ا .سمية بولحية "عقود بيع الاملاك العقارية وفقا للقانون 04-11"، مجلة الشريعة و الاقتصاد، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، العدد الثاني عشر، ربيع الثاني 1439هـ /ديسمبر 2017م، ص266.

3 - د/ ريم مراحي " الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة العربي التبسي تبسة، العدد الخامس عشر، ص 87.

4 - ا .سمية بولحية "عقود بيع الاملاك العقارية وفقا للقانون 04-11"، مرجع سابق، ص81.

القانون رقم 04-11 أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقدر بناؤها أو في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و طبقا لأحكام القانون و بالتالي فإن أهم الشكليات في هذا البيع هي الرسمية¹.

ب- شرط التسجيل :

بالإضافة إلى تحرير العقد و إفراغه في قالب رسمي ،فقد اشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 1976/12/09 بموجب الأمر 105-76 على الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها لدى مصلحة التسجيل و الطابع التابع لها مكتب التوثيق إقليميا. إذ جاء في المادة 1/75 من القانون السابق مايلي : "لا يمكن للموثقين أن يسجلوا عقودهم إلا في مكتب التسجيل التابع للدائرة أو عند الإقتضاء في مكتب الولاية الذي يوجد بها مكتبهم ". و ألزم نفس القانون وجوب التسجيل في أجل لا يتجاوز شهرا من تحرير العقد ،و هذا طبقا للمادة 58 من القانون نفسه و التي تنص على مايلي : " يجب تسجيل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها " ، و في نفس السياق فقد أتى المشرع بنص صريح في المادة 10 من القانون رقم 02-06 المتضمن مهنة التوثيق على مايلي : " يتولى الموثق حفظ العقود التي يحررها أو يتسلمها للإيداع و يسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل و إعلان و نشر و شهر العقود في الآجال المحددة قانونا". لأنه في حالة التأخر يتعرض الموثق إلى عقوبات جنائية و تأديبية دون نزع الصبغة الرسمية على العقد . إذ تنص المادة 93 من نفس القانون مايلي : " إن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة ،تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين و الأنظمة السارية المفعول عند الإقتضاء ".²

1 -لكرون سيد احمد ، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في اطار قانون 04-11 المؤرخ في 17فرراير 2011 ، مرجع سابق، ص 81.

2 - سي يوسف زاهية حورية ، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة و مدعمة باجتهادات قضائية و فقهية ، طبع بمطبعة دار هومة - الجزائر- 34،حي لابرور -بوزريعة - الجزائر، ص152-153.

ج- وجوب شهر العقد بالمحافظة العقارية :

يعتبر شهر العقد إجراء يتطلبه القانون أساسا بغية إعلام الغير بحصول هذا التصرف حتى يكون حجة عليهم، فضلا على أنه في التشريع الجزائري يرتب الأثر العيني و هو نقل الملكية في العقارات.¹ و عليه فلا بد من شهر العقد في المحافظة العقارية. و من بين النصوص الأمرة بذلك، المادة 793 من القانون المدني التي نصت على أنه " لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون فيها و بالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار " ². و كذلك المادة 20 من قانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية التي تقضي بأن يثبت البيع بعقد إداري يشهر لدى المحافظة العقارية المختصة إقليميا، و تنص المادة 15 من الأمر رقم 75-74 على أن كل حق للملكية و كل حق عيني آخر يتعلق بعقار، لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ إشهاره في مجموعة البطاقات العقارية كما أن المادة 13 من نفس الأمر أوجبت على الموثق أو كاتب الضبط أو كاتب العقود الإدارية أن يودع لدى المصلحة المكلفة بالسجل العقاري جدولاً محرراً على نسختين، و يرفقه بجميع المستندات المثبتة لملكية العقار أو الحقوق العينية العقارية الأخرى المقدمة للإشهار ³. و قد أضاف قانون الترقية العقارية شروطاً يجب أن يخضع لها العقار تتمثل في الشروط التقنية و الوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن و التهيئة و هذا لوضع حد لتلاعب بعض المرقين الذين ينشؤون بنايات لا تخضع لشروط التقنية و الفنية الواجبة و يقومون ببيعها دون جاهزيتها بالكامل ⁴

ثانيا : عقد البيع بناء على التصاميم :

1-تعريفه :

يعرف عقد البيع بناء على التصاميم على أنه «هو عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز، بشرط تقديم الضمانات التقنية و المالية الكافية من طرف المتعامل في

1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام، مرجع سابق، ص 122.

2 - القانون المدني مرجع سابق .

3 - عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبع في 2003، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، ص 59.

4 -لكرون سيد احمد، تنظيم الترقية العقارية الخاصة في اطار قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، مرجع سابق، ص 83.

الترقية العقارية بصفته البائع، الذي يلتزم بتشديد البناية في الأجل المتفق عليه، و تسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها و المطابقة لقواعد البناء و التعمير، وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات والدفعات المجزأة على مراحل تقدم الإنجاز مخصومة من ثمن البيع، وتحدد قيمتها و طريقة و آجال دفعها بالإتفاق¹. و قد بادر القانون رقم 04-11 في تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بتعريفه في المادة 28 التي تقضي على أن " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز..."² و قد عرفه عياشي شعبان في أطروحته على أنه " هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع (المرقي العقاري) ببناء العقار المتعاقد عليه خلال المدة التي يحددها العقد، و أن يأتي هذا البناء مطابقا للمواصفات و التصاميم و النماذج و الرسومات المتفق عليها، كما يلتزم بأن ينقل حقوقه على الأرض، و كذلك و البناء المقام على الأرض و الموجود وقت إبرام البيع، و ينقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أولا بأول إلى المشتري بمجرد الإنتهاء منها، و يلتزم المشتري (المكتب) بدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء"³.

2- شروط تكوين عقد بيع العقار بناءا على التصاميم :

وضع المشرع الجزائري شروطا لإنعقاد عقد البيع على التصاميم بما فيها الشروط الموضوعية أي الرضا و المحل و السبب و هو ما ألفناه في سائر العقود، إضافة إلى الشروط الشكلية بحيث أنه فرض على طرفي هذا العقد حسب ما جاء في المرسوم التشريعي رقم 93-03 حسب ما جاء في نص المادة 12 فقرة 01 "يحرر عقد البيع بناءا على التصاميم على الشكل الأصلي و يخضع للشكليات القانونية في التسجيل

1 - بوسنة ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، مرجع سابق ، ص 74-75

2 - عياشي شعبان ، عقد بيع العقار بناءا على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و

الفرنسي-، دكتوراه، جامعة منتوري - قسنطينة كلية الحقوق، 2011/2012 ص 19

3 - عياشي شعبان ، عقد بيع العقار بناءا على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و

الفرنسي- مرجع سابق ، ص 21.

والإشهار¹ إفراغ العقد في شكل خاص و محدد وفقا للنموذج المعتمد في المرسوم التنفيذي 58/94،² و هذا ما نصت عليه المادة 34 فقرة 1 من قانون 04-11 " يتم إعداد عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء و الأرضية التي تشيد فيها".³

أ- الرسمية في بيع عقار بناءا على التصاميم :

يتم تحرير عقد البيع بناءا على التصاميم في شكل رسمي لدى الموثق ليكون الإنعقاد صحيحا، و قد حدد له المشرع الجزائري شكلا نموذجيا يفرغ فيه مضمون الإتفاقيات الحاصلة بين الطرفين و ذلك حسب المرسوم التنفيذي 58-94 كما ذكرنا سابقا، و ذلك أن المشرع يتولى بنفسه صياغة البنود الأساسية في العقد و إكتسابها الصفة الإلزامية⁴، و يشتمل عقد البيع بناءا على التصاميم مجموعة من البيانات وفقا للقانون رقم 11-04 لسنة 2011، الذي لم يحدد بعد نمودجه، نصت عليها المادة 30 و هي :

- أصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري عند الإقتضاء .
- مرجعيات رخصة التجزئة .
- شهادة التهيئة و الشبكات ، و كذا تاريخ رخصة البناء.

و عليه فقد حرص المشرع على النص صراحة على وجوب أن يتضمن العقد التراخيص الإدارية التي تثبت أن مشروع البناء المزمع إقامته يسير في الطريق الصحيح ، و ذلك حماية للمشتري .

هذا و قد نصت الفقرة الثانية من المادة 34 من القانون رقم 04-11 (المقابلة للمادة 13 الفقرة الأولى من المرسوم التشريعي رقم 03-93) ، على أن يتم عقد البيع على

1 - المرسوم التشريعي 03-93 ، مرجع سابق .

2 - عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناءا على التصاميم في القانون الجزائري، ماجيستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2003-2004، ص74

3 - قانون رقم 04-11 مرجع سابق

4 - عقيلة نوي، مرجع سابق، ص74

التصاميم بمحضر يحضر وجاهيا بذات مكتب التوثيق الذي حرر العقد قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب و تسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية .كما أن الرسمية تعتبر ركنا في العقد و لا يقوم بدونها ،فالجزء الذي يترتب على تخلفها هو البطلان المطلق¹.

ب - التسجيل والإشهار :

كما رأينا سابقا أن المشرع الجزائري قد ألزم في نص المادة 12 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 أن يخضع عقد البيع بناء على التصاميم للشكليات القانونية في التسجيل والإشهار، بحيث أن هاذين الإجرائين يعتبران شرطا أساسيا من أجل نقل الملكية سواء بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير تبعا لما جاء به التشريع الجزائري .

و الغرض الأساسي من الشهر هو إعلام الغير بما يرد على العقارات من حقوق عينية لضمان الثقة في المعاملات العقارية، ذلك أنه إذا وثق العقد انعقد صحيحا لكنه لا ينتج التزمات شخصية بين المتعاقدين، أما أثره العيني وهو نقل الملكية فيتأخر إلى تاريخ القيام بعملية الشهر ،و بالتالي فإن التوثيق لا يستغني عن الشهر، و هذا الأخير لا يستغني عن الأول ،لأن لكل منها وظيفة يقوم بها في إتمام عملية بيع العقار قانونا ،و عليه فإن عقد بيع العقار بناء على التصاميم يشمل ضرورة تحرير العقد وفقا للشكل النموذجي ليفرغ العقد لدى الموثق في قالب رسمي و بعدها يسجل العقد و يشهر بالمحافظة العقارية².

3- شروط عقد البيع بناء على التصاميم :

يحتوي عقد البيع بناء على التصاميم على مجموعة من الشروط تخص البائع و المشتري و العقار محل البيع و هي كالآتي :

أ- لا بد أن يكون المبنى محل البيع لم يتم تشييده أو مازال في طور

الإنجاز

1 - عياشي شعبان ، عقد بيع العقار بنـاء على التصاميم - دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي - ، مرجع سابق ص120-121-122.

2 - عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم ،ص77.

ب- التزام البائع بإتمام الإنجاز.

ج- التزام المشتري في هذا العقد بأن يدفع للبائع أثناء الإنجاز أقساطا من الثمن تحدد قيمتها و آجال دفعها في بنود العقد الذي يكون مكتوبا وفق نموذج حدده القانون .

د- العناصر الثبوتية للحصول على رخص البناء و التجزئة كما تنص المادة 52 من المرسوم 90-29" تشترط رخصة البناء من أجل تشييدالبنائيات الجديدة مهما كان استعمالها و لتمديد البنائيات الموجودة ،.." ، و نفس الشرط أكدت عليه أيضا المادة 55 من نفس المرسوم نظرا لأهميته بحيث تكون جميع البنائيات تحت رقابة السلطة التي تسهر على إخضاعها إلى مخططات التعمير المعدة سابقا،و إلى التنسيق العمراني المعتمد في المنطقة و وسيلة لمحاربة البناءات الفوضوية، و لذلك وجب على المرقى العقاري قبل البدء في الأشغال مهما كان نوعها العمل للحصول عليها . إلى جانب ذلك فعلى المرقى العقاري الحصول على رخصة التجزئة التي أشار إليها المشرع في المواد 57 و 58 من القانون المذكور أعلاه ،حيث نصت المادة 57 على "تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها " .

و- وصف البنائيات المباعة أو جزء البناية و مشتملات ذلك ، و تحديد آجال التسليم و عقوبات التأخير المرتبطة بها، في حالة عدم احترام هذه الآجال ،كما لابد من تحديد السعر التقديري و كفيات مراجعته ،شروط الدفع و طريقته ،طبيعة الضمانات القانونية و ضمانات حسن الإنتهاء و للمشتري الحرية في قبول زمن التسليم لهذه البناية و طريقة دفع الثمن في شكل أقساط أو دفعة واحدة .¹

1 - /الحواري ليلي، /محمودي فاطمة الزهراء " عقد البيع بناء على التصاميم " ، مجلة القانون ،المركز الجامعي لغليزان ، جامعة معسكر ،العدد الثاني-جويلية 2010 ص 215-216.

ثالثا : عقد حفظ الحق:

1-تعريفه :

تناول المشرع الجزائري تعريف عقد حفظ الحق بموجب القانون رقم 11-04 في المادة 27 منه كالاتي " عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء ،لصاحب حفظ ،فور إنتهائه ،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 ."¹

2-شروط إبرام عقد حفظ الحق :

لابد من توفر شروط من أجل إبرام عقد حفظ الحق و هي كالتالي :

أ- توفر صفة المرقى العقاري في البائع :

حيث أن عملية إبرام العقد تقتصر فقط على المرقى العقاري و ذلك ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 29 من قانون 11-04 "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم و عقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء ،إلا من طرف المرقى العقاري ...".²

ب-يجب أن يتضمن الأصل الخاص بالملكية و الرخص المتعلقة بالبناء :

يجب على المرقى العقاري أن يثبت عند إبرام العقد ،أن يثبت فيه أصل ملكية القطعة المشيد عليها البناء،و رقم السند الذي من خلاله تحصل على ملكية هذه القطعة الأرضية ،كما يجب أن يبين مرجع رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء .

¹ -قانون رقم 11-04 مرجع سابق

² -قانون 11-04 مرجع سابق

ج- يجب أن يحرر عقد حفظ الحق في الشكل الرسمي :

بمراجعة قانون الترقية العقارية يتضح أن عقد حفظ الحق سوف يكون في قالب رسمي و هذا راجع لكونه يتعلق بملكية عقارية و كذا ما تفرضه القواعد القانونية فيما يتعلق بالعقود المتعلقة بالحقوق العقارية ، خاصة قانون التسجيل خصوصا و أنه أصبح أي عقد متعلق بعقار واجب التسجيل يكون في قالب رسمي .

د- لا يتم تحويل ملكية العقار موضوع عقد حفظ الحق إلا بعد السداد النهائي لسعر العقار :

حيث أن عقد حفظ الحق لا ينقل الملكية لصاحب حفظ الحق إلى غاية إبرام العقد النهائي ، لأن العقود الناقلة للملكية تخضع إلى إجراءات خاصة ، نصت عليها المواد 793 و 324 مكرر واحد من القانون المدني و المتعلقة بالرسمية و الإشهار في حين لا يخضع هذا العقد للإشهار فهو يرتب التزامات شخصية بين طرفيه تحكمها القواعد العامة و كذا القواعد الخاصة المنصوص عليها في قانون 11-04 .¹

رابعا : البيع بالإيجار :

1-تعريف عقد البيع بالإيجار :

عرفه محمد حسنين على أنه هو : " العقد الذي يريد فيه المتعاقدين الإيجار و البيع معا ، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء بالثمن كاملا و بيع حين يتم الوفاء " ، من خلال هذا التعريف نجد أن عقد البيع بالإيجار هو عبارة عن عقد مركب يشمل كل من عقد البيع و عقد الإيجار .

و يعرف أيضا على أنه "عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأجير الشيء محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أوفى المستأجر بجميع الدفعات الإيجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد و في مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد ، أما إذا تخلف عن دفع الأقساط يفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد (المسكن) إلى

¹ -لكرون سيد احمد ،تنظيم الترقية العقارية الخاصة في ظل قانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011،مرجع سابق، ص 96.

المؤجر".¹ وقد عرفته المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 97-35 على أنه: " عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه، هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية و التسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذات استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك، حسب شروط هذا المرسوم .

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي، ويخضع 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، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الإلتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة".²

2- خصائص عقد البيع بالإيجار :

أ- العقود المسماة :

هي العقود التي شاع و استقر التعامل بها و تناولها المشرع بالتنظيم و حدد مقوماتها بحيث يصبح الإختلاف بين المتعاقدين فيما لم يتفقا عليه يخضع للقانون. في الجزائر اعتبر عقدا غير مسمى و ذلك لأنه لا يوجد ما ينظم مقوماته في الشريعة العامة بالصيغ التي وردت في المرسوم التنفيذي رقم 97-35 و المرسوم التنفيذي رقم 01-105 . فبالرجوع إلى المرسومين التنفيذيين السابقين، و كذا إلى قانون التسجيل رقم 76-105 المعدل و المتمم بالقانون رقم 04-21، نجد أن المشرع استعمل تسمية البيع بالإيجار و بالرغم من بعض التعديلات المدخلة عليه إلا أن ذلك لم يمس من هذه التسمية و من العناصر الأساسية لهذا العقد، و بما أن هذا العقد قبل أن يعالجه المشرع بنص قانوني خاص فإنه وليد تعاملات الأفراد فيما بينهم انطلاقا من سلطان الإرادة، و شاع خاصة خاصة في المجال المتعلق بالمنقولات و كذا

1- يوسف محمد، " عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري "مجلة التعمير و البناء، جامعة مستغانم، العدد 04، ديسمبر 2019، ص96.

2- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14-01-1997 يحدد شروط و كفيات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني و انجازها و بيعها بالإيجار و شروط بيع الاملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي انجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة او بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر اكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، عدد 04، مؤرخة في 15-01-1997.

المحلات التجارية، و بعد ذلك جاء النص القانوني ليتبنما استقر عليه الفراد في معاملاتهم في شكل نصوص قانونية ، و هذا لإستقرار المعاملات و تجنب النزاعات فإن هذا كله إن دل على شيء إنما يدل على أن هذا العقد هو عقد مسمى، فيخضع للقانون المدني في إطار النظرية العامة للإلتزامات و هذا باعتباره عقد ،ومن جهة أخرى يخضع للقوانين الخاصة المنظمة له و ما يؤكد هذا المنحى هو ما ذهبت إليه الهيئة التشريعية في إطار التعديلات المدخلة على القانون المدني الجزائري، إذ أنها أخذت على عاتقها إخضاعه إلى تعديلين فتم إصدار التعديل الأول و الثاني على التوالي بموجب القانونين 05-10 و 05-07 .

ب- البيع بالإيجار عقد معاوضة ملزم للجانبين :

البيع بالإيجار هو عقد معاوضة و ملزم للجانبين ، إذ أن كل طرف من أطرافه يأخذ مقابل ما يعطيه ذلك ما نصت عليه المادة 58 من القانون المدني الجزائري ،ف نجد البائع المؤجر ملزم بتسليم الشيء محل هذا العقد كما أنه ملزم بنقل ملكية هذا الشيء مقابل الحصول على ما التزم به ،فيكون له الحق في ثمن الشيء محل العقد و الشيء نفسه بالنسبة للمستأجر المستفيد .

ج- عقد محله عقار :

ينصب هذا العقد على عقار ذو استعمال سكني (مسكن) ، و هو ما جاء في نص المادة 4 فقرة 1 من المرسوم رقم 105/01 : " تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة و الرفاهية المحددة سلفا " ، و هو ما يجعله يتميز عن الإعتقاد الإيجاري الذي يمكن أن يكون محله أصولا منقولة .

د- البيع بالإيجار عقد غير ناقل للملكية :

حسب التعريف الذي نصت عليه المادة 351 من القانون المدني الجزائري ،فإن نقل الملكية أثرا أساسيا مرتبطا بالعملية القانونية المسماة البيع و كل عقد لا يرتب مثل هذا

الأثر لا يعد بيعا .حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 و التي تنص على أنه تنقل ملكية السكن موضوع العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعدما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله ،تنقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق و يخضع لإجراءات التسجيل و الإشهار ،فإنه يتضح لنا أن عقد البيع بالإيجار ليس ناقلا للملكية و إنما يرتب التزام شخصي في جانب المؤجر البائع بنقل ملكية المسكن محل هذا العقد عند استيفائه لثمن هذا المسكن .¹

و- 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 القانون المدني الجزائري: " 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 تجاري. أو صناعية ... " ، و هو ما أقرته المادة 17 فقرة 1 من المرسوم رقم 105/01 بقولها : " يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب الموثق " ، مما يعني أن هذا العقد يتطلب إفراغه في شكل رسمي حتى يكون صحيحا كون الشكلية ركن من أركان العقد .

ي- عقد مزدوج :

أي أنه مزيج من العقود و التي اختلطت لتشكّل عقدا واحدا و هو الأمر الذي ينطبق على البيع بالإيجار الذي يمزج بين عقد الإيجار و عقد البيع ،إذ أنه يبدأ بالإيجار و ينتهي بالبيع ،حيث يتم تطبيق أحكام عقد تطبيق أحكام عقد الإيجار في جانب الإيجار و أحكام عقد البيع في جانب البيع ،و قد ذهبت بعض التشريعات المقارنة إلى تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بشأن عقد البيع بالإيجار ،و هو ما أشار إليه المشرع الجزائري في نص المادة 7 فقرة 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

1 - د. براهيم الطاهر ، عثمانى مرابط ، "عقد البيع بالإيجار" ،مجلة الحقوق و العلوم الانسانية ،جامعة زيان عاشور بالجلفة ،28(2) ،ص 122-123.

25% من ثمن المسكن"، و هذا يعني أن كلمة الشراء تفيد عقد البيع أي تغليب أحكام عقد البيع في حالة ما إذا ثار نزاع بين طرفي عقد البيع بالإيجار.¹

الفرع الثاني : الإيجار

أولاً: تعريف الإيجار :

لقد عرف المشرع الجزائري الإيجاري في نص المادة 467 فقرة 1 من القانون المدني على أن " الإيجار عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الإنتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم ".² و قد تكفل المشرع بالحماية الكافية ضد تعسف المستأجر حيث نظم عدة نصوص في القانون المدني ترمي إلى حماية المأجر فقرر له حق البقاء و الحق في التنبيه بالإخلاء و غيرها من الحقوق التي شكلت قيوداً بالنسبة للمستأجر و التي أدت فيما بعد إلى إحجام الملاك عن إيجار أملاكهم خوفاً من النصوص القاسية السارية المفعول ، و هذا ما جعل سوق الإيجار تتراجع و لا تعرف التطور . و بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي تضمن نصوصاً خاصة بعقد الإيجار ، قام المشرع بإلغاء تلك القيود و قام بإعمال مبدأ سلطان الإرادة من جديد في عقود الإيجار ، بعدما كانت إرادة الأطراف في تحديد شروط العقد جد محدودة من قبل . و بعد ما صدر آخر تعديل للقانون المدني في سنة 2007 بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 الذي يعدل و يتم الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني فقد تم فيه تعديل باب الإيجار و أعلن عن أحكام في نفس الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فيما يتعلق بالإيجار.³

ثانياً : أحكام عقد الإيجار :

بعد تعديل القانون المدني بموجب القانون رقم 07/05 المؤرخ في 13/05/2007

فقد أعلن عن أحكام نفسها التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93/03 و من أهمها :

1- الشكلية في عقد الإيجار :

1- يوسف محمد "عقد البيع بالإيجار"، مرجع سابق، ص 99-100.

2- القانون المدني الجزائري، مرجع سابق .

3- بوستة إيمان النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، مرجع سابق، ص 108-109.

طبقا للأمر 58/75 المتضمن القانون المدني فإن عقد الإيجار لا يخضع لشكل معين و ينعقد بمجرد رضا الطرفين بشروط العقد دون اشتراط أية شكلية ، فكانت الرضائية هي الأصل قي إبرام عقود الإيجار أما الشكلية فقد كانت كاستثناء في الحالات التي يقرها القانون كالتي تزيد مدتها عن إثني عشر عاما فلا بد أن يكون عقد الإيجار فيها رسميا ، و يكون الإيجار حتى شفويا و ذلك تماشيا مع مبدأ سلطان الإرادة غير أنه يلاحظ أن هذه الخاصية ليست من النظام العام ، فللمتعاقدين الإتفاق على عدم انعقاد الإيجار بينهما إلا في شكل معين يتفقان عليه كتدوينه في ورقة رسمية أو عرفية ، و في هذه الحالة لا ينعقد الإيجار إلا باستيفاء الشكل المتفق عليه.¹ أما المرسوم التشريعي رقم 03/93 فإن المشرع قد راعى التطورات السياسية و الاجتماعية التي عرفتها الجزائر بعد دستور 1989 أدخل المشرع الجزائري تغييرا جوهريا في مجال عقود الإيجار فأصدر المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري² ، فإن المادة 21 فقرة 1 منه تنص على "تجسد العلاقات بين المؤجرين والمستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج الذي يحدد عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى".³ مع إخضاع العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة ، و مما لا شك فيه أن الكتابة في عقد الإيجار تخدم مصلحة المؤجر و المستأجر بحيث يتم تحديد المدة و للمؤجر الحرية في وضع شرط يمكنه من مراجعة تحديد الأجرة و أيضا يمكنه أن يضع شروطا للمستأجر محلها تقديم ضمانات للتأكد من تنفيذ التزام دفع الأجرة كأن يشترط عليه وضع منقولات معينة في العين المؤجرة ، و عليه إذا كان عقد الإيجار مكتوبا و ذكرت فيه هذه الضمانات فإنه يمكن للمؤجر الإحتجاج بها و لا يجوز للمستأجر الإثبات إلا بالكتابة ، و لهذا فمن مصلحته أن يكون عقد الإيجار مكتوبا .⁴

1 - او محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 04-11 ، مرجع سابق ، ص73-74.

2 - غرمول امينة، أحكام الإيجار المدني في التشريع الجزائري وفقا للقانون رقم 05-77 المؤرخ في 13 ماي 2007، ماجيستير، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2014-2015 ص83،82

3 - المرسوم التشريعي رقم 03-93، مرجع سابق

4 - غرمول امينة، مرجع سابق، ص84

1-إلغاء التجديد الضمني و الحق في البقاء :

تم إلغاء النصوص التي تتناول موضوع التجديد الضمني بموجب نص المادة 8 من القانون رقم 05/07 ،وقام المشرع في نفس المادة بإلغاء المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ليعمل بنصوص القانون المدني مباشرة ،و لكنه أبقى على إخضاع عقود الإيجار التي تم إبرامها قبل نشر القانون الجديد للتشريع السابق و هذا من خلال نص المادة 507 مكرر المضافة بموجب القانون رقم 05/07 و التي تنص على " تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر (10) سنوات ،ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون و الذين لهم الحق ،وفق التشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم . لا يستفيد من هذا الحق الورثة و لا الأشخاص الذين يعيشون معهم".و يعتبر إلغاء التجديد الضمني من قبل المشرع تكريسا للحرية التعاقدية و الرجوع إلى مبدأ سلطان الإرادة بعدما كان مقيدا في السابق.

و قام المشرع بإلغاء حق البقاء في الأمكنة الممنوحة للمستأجرين بغرض تحفيز المرقين العقاريين على اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للإيجار.¹

3-تقرير حق الشفعة لصالح المستأجرين الشاغلين :

عرف المشرع حق الشفعة في نص المادة 794 من القانون المدني الجزائري على أنها " الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال و الشروط المنصوص عليها في المواد التالية "و حسب نص المادة 795 من نفس القانون "يثبت حق الشفعة و ذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية: -مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة،

1 -او محمد حباة ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 11-04 ، مرجع سابق، ص84.

- للشريك في الشيوخ إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى إلى أجنبي،
- لصاحب حق الإنتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.¹

وقد أضاف المشرع حالة أخرى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 يثبت فيها حق الشفعة لصالح المستأجر الشاغل للمسكن وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 23 و التي جاء فيها " إذا قرر شخص معنوي بيع البناية التي يملكها أجزاء ،يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه .و تبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب ،كما يجب أن تبلغ برسالة موصى بها مع وصل استلام الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يتجاوز شهرا واحدا و يصبح حق الشفعة بلا أثر إذا انقضى هذا الأجل ".و للإستفادة من حق الشفعة حسب هذه المادة يجب أن تتوفر الشروط الآتية:

- أن يكون المؤجر شخصا معنويا و لم يحدد المشرع نوع الشخص المعنوي .
- أن يكون المؤجر مالك للبناية .
- أن يكون المستأجر شاغلا قانونيا للجزء الموضوع للبيع .
- أن يرد البيع على بناية تباع أجزاء.²

ثالثا: التزامات أطراف عقد الإيجار:

يعد عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين و عليه فإن العقد يترتب التزامات للمأجر و المستأجر ،و الإلتزام الذي يقع على عاتق أحد الطرفين يعد في نفس الوقت حقا للطرف الآخر و هذا ما سنبينه في الآتي:

1 -التزامات المؤجر :

المؤجر هو أحد أطراف عقد الإيجار بحيث يأخذ دوره فيتمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة وتبعاً لهذا تترتب مجموعة التزامات تقع على عاتق المؤجر بحيث

1 -القانون المدني الجزائري، مرجع سابق .

2 - اومحمد حياة النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 11-04 ، مرجع سابق، ص 76.

المستأجر حين تمكينه بالانتفاع من العين المؤجرة بصورة فعالة و هادئة طوال مدة الإيجار، يلزمه إن يتسلم العين بالحالة التي تصلح معها للانتفاع المقصود، و أن يتعهدا المؤجر بالصيانة طوال مدة الإيجار، و ألا يتعرض له فيها بل و يدفع عنه تعرض الغير، و يضمن له ما بها من عيوب تؤثر في الانتفاع بها.¹ ولا بد من الإشارة إلى التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة و صيانتها مع ضمان الانتفاع بها كما له أن يلتزم أيضا بضمان العيوب الخفية للعين المؤجرة .

2-التزامات المستأجر:

لما كان عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فإن المستأجر مقابل انتفاعه بالعين المؤجرة انتفاعا هادئا و كاملا عليه أن يفي بدوره بمجموعة من الإلتزامات التي تعتبر في الوقت ذاته حقوقا للمؤجر يسأل المستأجر عن الإخلال بها.

و في هذا الإطار فإن المشرع طبقا لما جاء به في المواد من 491 إلى 503 قانون مدني نص على التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة و المحافظة عليها و مدى مسؤوليته عن هلاكها أو تلفها و مدى مسؤوليته عن حريقها و التزامه بإخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله ثم نص على التزام المستأجر بوفاء الأجرة و ضمانات الوفاء بهذا الإلتزام و أخيرا نص علالتزام المستأجر برد العين المؤجرة عند انقضاء الإيجار .و لا بد من التأكيد على التزام المستأجر باستعمال العين فيما تم الإتفاق عليه و أن يمتنع على إحداث أي تغيير فيها و مما لا شك فيه أن يلتزم بدفع بدل الإيجار حسب الأجل المتفق عليها و إرجاع العين المؤجرة عند نهاية المدة المحددة للمؤجر.²

المطلب الثاني : آليات تمويل و ضمان مشاريع الترقية العقارية .

كان تمويل الترقية العقارية في الجزائر يؤمن من موارد الخزينة العمومية في فترات سابقة، غير أنه بعد صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، و فتح مجال الترقية العقارية أمام الخواص أصبح من الضروري إشراك البنوك و

¹ - غرمول امينة، أحكام الايجار المدني في التشريع الجزائري وفقا للقانون رقم 77-05 المؤرخ في 13ماي 2007

مرجع سابق، ص122،131

² غرمول امينة، مرجع سابق، ص176.

المؤسسات المالية¹، صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، شركة إعادة التمويل الرهني، و شركة ضمان القرض العقاري، بتمويل نشاطات الترقية العقارية عن طريق القروض العقارية، دعم الدولة، تقديم المساعدات المالية للأسر، والإعفاءات الضريبية. و لتوضيح كل هذا قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، حيث سنرى الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فقد خصصناه لآليات تمويل نشاطات الترقية العقارية.

الفرع الأول: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقية العقارية.

أولاً: الهيئات الممولة لنشاطات الترقية العقارية:

تتمثل الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية في البنوك و المؤسسات المالية و هو ما

سندرسه في التالي:

1- البنوك:

يوصف تدخل البنوك في التمويل العقاري بأنه التزام كونها عون اقتصادي يجب أن يؤدي دوراً إيجابياً في إنجاح النشاط الإقتصادي و التنموي للدولة²، و نظراً للأهمية العقار وضع المشرع نصوصاً قانونية تساعد و تشجع في اقتناء العقار و ذلك بحث البنوك على منح القروض العقارية و هذا ما نصت عليه المادة 75 من قانون المالية التكميلي لسنة 2009³ في فقرتها الأولى: "لا يرخص للبنوك بمنح القروض للأفراد إلا في إطار القروض العقارية"⁴ و للتعرف أكثر هناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط، كما أن هناك بنوك أخرى متخصصة في مجال العقار إلا أنها تلعب دورها في تمويل الترقية العقارية، و من أهمها بنك التنمية المحلية.

1- بوستة ايمان النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، مرجع سابق، ص 157.

2- ايت وازو زاينة "في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و التزامها بواجب الحيطة و الحذر في منح القروض العقارية"، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولد معمري - تيزي وزو- ص 178.

3- ايت وازو زاينة، مرجع سابق، ص 181.

4- القانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12-1991، المتضمن قامون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية، عدد 65 مؤرخة في 18-12-1991.

أ- الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط CNEP :

يعد الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط من أهم الممولين لنشاطات الترقية العقارية منذ تأسيسه بموجب قانون رقم 277/64، بحيث تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي، و يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير، ويطبق عليه القانون التجاري، و قد تغيرت الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط من صندوق إلى بنك، حيث تخصص أكثر في تمويل البناءات لاسيما إنجاز الأملاك العقارية و تجديدها. و يصل تمويل الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط -بنك- في حدود 80 % من القيمة الإجمالية للمشروع، و يمكن أن يصل إلى 90 بالمائة أيضا.

ب- بنك التنمية المحلية :

أنشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85/85 المؤرخ في 30 أفريل 1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي. لم يختص بنك التنمية المحلية في مجال العقار، غير أنه دخل مجال تمويل السكن في سنة 2000 متخذا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن مرجعا له . أدى دخول هذه البنوك عالم تمويل نشاطات الترقية العقارية و تحديدا مجال تمويل السكن، إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، و بالتالي جلب المنافسة إلى السوق العقارية، خاصة بعد دخول بنك التنمية المحلية BDL، و البنك الخارجي الجزائري BEA، و البنك الوطني الجزائري BNA.. الخ.¹

2- المؤسسات المالية :

تعتبر المؤسسات المالية النقدية أو البنوك التجارية أنها نوع من الوساطة المالية التي تتمثل مهمتها الأساسية في تلقي الودائع الجارية للعائلات و المؤسسات و السلطات العمومية²، و تتمثل هذه المؤسسات المالية التي تتدخل في مجال تمويل

1 - او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر غلى ضوء احكام القانون رقم 11-04، مرجع سابق، ص 80، 81، 82.

2 - ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، ماجيستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون، 2005-2006، ص 57

السكن في الجزائر في الصندوق الوطني للسكن ، و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية

أ-الصندوق الوطني للسكن (CNL):

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم انشاؤها من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للافراد من اجل اعانتهم ماليا للحصول على ملكية السكن ، و هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري،تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ،بحيث أنه يعتبر تاجرا في علاقاته مع الغير و يخضع للقوانين و التنظيمات المعمول بها و لقانونه الأساسي،يمارس مهامه تحت وصاية وزارة السكن و العمران .و من الصلاحيات التي اعطاها له المشرع الجزائري في نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 91-145 و الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن المعدلة و المتممة بالمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 -" تسيير المساهمات و المساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن ،لاسيما في مجال الكراء و امتصاص السكن غير اللائق و إعادة الهيكلة العمرانية و إعادة تأهيل الإطار المبني و صيانتة و ترقية السكن ذي الطابع الإجتماعي .

-ترقية كل أشكال تمويل الإسكان ،لاسيما السكن الإجتماعي عن طريق البحث

عن موارد التمويل غير موارد الميزانية و تعبئتها.

وبهذه الصفة يكلف الصندوق ،لاسيما بما يلي :

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن ،لاسيما السكن ذي الطابع الإتماعي .
- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع و التنظيم المعمول بهما و يسيرها .
- ينشئ كل الفروع و يأخذ جميع المساهمات و يسيرها ،لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه .
- يقترح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان و لاسيما السكن ذي الطابع الإجتماعي.

- ينجز كل الدراسات و الخبرات و التحقيقات و الأبحاث المرتبطة بالسكن و يقدم خبرته التقنية و المالية للمؤسسات العمومية و الهيئات المعنية و يشجع الأعمال الإعلامية و تبادل التجارب و اللقاءات من أجل ترقية السكن و تطويره .

- يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق و أجوره و كفاءات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة "و يتضح من المادة السابقة أن الوظيفة الأساسية للصندوق الوطني للسكن هو تقديم الدعم المالي بإسم الدولة في مجال السكن خاصة الإجتماعي ، فالصندوق عبارة عن مؤسسة مالية أنشئت كي تقدم الدولة من خلالها الدعم المالي للمواطنين من أجل الحصول على ملكية سكن اجتماعي ، و بالتالي فهو يقدم الدعم أكثر من تقديمه القروض العقارية ¹.

ب-الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية :

يلعب الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية دورا مهما في تمويل الترقية العقارية ، غير أن دوره موجه لفئة معينة هي العمال وذلك طبقا لما جاءت به المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 96-74 الذي يتم المرسوم رقم 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الإجتماعية و كيفية تمويلها ، تم نص المادة 3 فقرة 2 من هذا الأخير بفقرة جديدة نصها كالآتي "تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء" و من صلاحيات الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية التي حددها المشرع في نص المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 96-74 الذي يتم المرسوم رقم 82-179 الذي يحدد محتوى الخدمات الإجتماعية و كيفية تمويلها ، كما يلي : " تتمثل مهام الصندوق في إطار القوانين و التنظيمات المعمول بها لاسيما أحكام المادة 3 من القانون 83 -16 المؤرخ في 2 يوليو سنة 1983 و المذكور أعلاه فيما يلي :

¹ -بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، مرجع سابق، ص 179, 180, 181, 182, 183.

- العمل على ترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء وفقا لمبادئ التوزيع المنصف و التضامن بين العمال الأجراء في جميع قطاعات النشاط .
-المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات و المؤسسات المكلفة بالخدمات الإجتماعية في مجال ترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء و التأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء .و لاسيما جمع حصة صندوق الخدمات الإجتماعية من الهيئات المستخدمة مثلما هو مقرر في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-186 المؤرخ في 6 يوليو سنة 1994 و المذكور أعلاه .

-القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف سكن العمال الأجراء .
-القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الإجتماعي لصالح العمال الأجراء " .¹

ثانيا: الهيئات المالية المدعمة لتمويل نشاطات الترقية العقارية
1-صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية :

أنشئ هذا بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 ،و ذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي تنص على أنه "تعدل و تتم المادة 121 من القانون رقم 28/89 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989 و المتضمن قانون المالية لسنة 1990 ،كما يلي :

المادة 121 :يمكن إحداث صناديق للضمان و الطفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الإقتصادي عن طريق التنظيم "...و من مهام الصندوق :

¹ - بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص183, 187, 188.

- ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات ،و هذا هو الضمان الوحيد الذي كان يهدف إليه الصندوق في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93.
- إتمام الأشغال ،مما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية ،و بهذا تفادى المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم 03/93 ،الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين لا تربطهم أي علاقة مع البناء .
- تغطية أوسع للإلتزامات المهنية التقنية .

كما يمكن أن يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار قانون 04/11 ، وذلك حسب المادة 56 منه .من خلال هذه المهام الموكلة للصندوق و طبقا للمادة 02/57 من قانون رقم 04/11 ،يحل هذا الأخير محل المقتنين في حال سحب الإعتماد من المرقي العقاري بسبب الإفلاس أو التسوية القضائية أو لسبب آخر قصد متابعة إتمام إنجاز البناءات .¹

2-إعادة التمويل الرهني :

تم تأسيس شركة إعادة التمويل الرهني بعد أخذ ترخيص من مجلس النقد و القرض و ذلك في 27 نوفمبر 1997 ،تعتبر هذه الشركة مؤسسة مالية ذات طابع اقتصادي عمومي ،تتمثل مهمتها في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة من قبل شركة ضمان القروض العقارية و الديون الرهنية الأخرى للبنوك و المؤسسات المالية ،و تتمثل آلية عملها في أنها تقوم بإعادة تمويل القروض و الديون الممنوحة من البنوك و المؤسسات المالية و تحل محل هذه البنوك في أخذ الرهن المقيد للعقار محل التمويل لتستعمله كضمان لها في استيفاء ديونها و يشترط أن يكون هذا الضمان مقيدا و مشهر وفقا لأحكام القانون حتى ينتج آثاره و تستفي منه شركة إعادة التمويل الرهني حقوقها بالقدر المطلوب .²

1 - او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء اجكام القانون رقم 11-04، مرجع سابق ص 85, 87.

2 -عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ماجيستير، جامعة الحاج لخضر -باتنة- كلية الحقوق قسم العلوم القانونية 2009-2019 ، ص44.

3-شركة ضمان القرض العقاري:

هي مؤسسة عمومية اقتصادية و استنادا لما جاءت به المادة 14 فقرة 3 من القانون 01/88 التي تنص على " تنشأ المؤسسة العمومية الاقتصادية بموجب قرارات مشتركة صادقة عن مؤسسات عمومية اقتصادية أخرى تتخذها الأجهزة المؤهلة لهذا الغرض طبقا لقوانينها الأساسية الخاصة بها و ضمن الأشكال المشترطة قانونا ". و منه فإن شركة ضمان القرض العقاري أنشأت بين مساهميها (البنوك و شركات التأمين) كما تنشأ أي مؤسسة عمومية اقتصادية ، و بالتالي تخضع في تسييرها لنفس الأحكام المسيرة لهذه المؤسسات العمومية . و تتولى هذه الشركة ضمان القروض الرهنية الممنوحة من قبل البنوك و المؤسسات المالية وتضمن التمويلات الرهنية المقدمة في إطار الترقية العقارية و مشاريع السكن بصفة عامة ، كما تقوم هذه الشركة بمنح ضمان بسيط للبنوك و المؤسسات المالية من أجل تغطية حالة العسر النهائية للمقترض ، و ضمانا كليا موجه لتغطية حالة العسر المؤقتة أو التأخر في التسديد مع الحق في الحلول في الحقوق الرهنية.¹

الفرع الثاني : آليات تمويل نشاطات الترقية العقارية :

أولا : القروض العقارية :

هي قروض موجهة لتمويل عملية بناء ، شراء ، أو لصيانة و تحسين أو ترميم مسكن أو عقار ، حيث تفوق مدة القرض 20 سنة و يعوض على دفعات متساوية شهريا مع أخذ ضمانات .² و تعرف البنوك العقارية المتخصصة ، بأنها تلك التي تقوم بمنح و إدارة القروض العقارية التي تكون مضمونة برهونات عقارية في شكل بناءات سكنية . وينتمي البنك العقاري عادة إلى مجموعة المؤسسات المالية ، التي تلعب دور الوسيط بين المستهلك و المستثمر ، فيقدم القروض للمواطنين الذين هم في حاجة إلى امتلاك السكن و الحصول في المقابل على رهونات من الدرجة الأولى . فالمصرف العقاري هو مصرف

1 - عربي باي يزيد ، مرجع سابق ، ص 43 ، 44.

2 - ا. قوال زواوية ايمان ، د. اسماعيل مراد ، د . بومدين اوانان ، "القروض العقارية في الجزائر -دراسة حالة - " مجلة الدراسات المالية و المحاسبية الادارية ، العدد السابع، جوان 2017، ص 688.

مخصص في تمويل عمليات القطاع السكني عن طريق تقديم تسهيلات مالية لبناء المساكن أو إكمالها أو توسيعها أو شرائها.¹

ثانيا: دعم الدولة :

تقوم الدولة بتقديم دعم سواء للمتعاملين في الترقية العقارية أو الأفراد، وذلك نظرا لعدم كفاية القروض العقارية للحصول على السكن بالنسبة لبعض شرائح المجتمع، بل أن فئات المجتمع المحرومة ليس بمقدورها استعمال القروض العقارية أساسا، و منه جاءت ضرورة تدخل الدولة في مجال تمويل الترقية العقارية، رغم تحرير النشاط العقاري و تحديد تدخل الدولة في هذا المجال. و يتخذ الدعم الذي تقدمه الدولة ثلاث صور تتمثل في : التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز عمليات الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، المساعدات المالية سواء في إطار السكن العمومي الإيجاري الموجه لفئات المجتمع المحرومة أو من خلال الدعم المالي للأسر عن طريق الصندوق الوطني للسكن، و الصورة الثالثة تتمثل في مجموعة من الإعفاءات الضريبية التي تخفف العبء على الأفراد و المتعاملين في الترقية العقارية.²

ثالثا: المساعدات المالية للأسر :

انتهج المشرع سياسة جديدة في مجال السكن، من خلال تقليص تدخل الدولة، و اقتصر تدخلها على مجال إنجاز سكنات اجتماعية ممولة من ميزانية الدولة، و موجهة لشرائح اجتماعية معوزة و بسيطة الدخل، و يتم استغلالها على أساس عقود إيجار بتكلفة شهرية معتدلة، أو يكون تدخل الدولة في شكل مساعدات مالية عمومية غير قابلة للتسديد، تمنح عن طريق الصندوق الوطني للسكن.³

رابعا: الإعفاءات الضريبية:

أهم خطوة قامت بها الجزائر في هذا المجال تجسد من خلال صدور القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 11 أبريل 1998 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المتعلق بالإعفاء

1- بوحفص جلاب نعاية، " القروض العقارية و اثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر "، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة سعد دحلب -البلدية -، عدد تجريبي، 17، 18 فيفري 2018، ص 132.

2 - بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 259.

3 -دبار محمد، بوراس نجية، "اليات التمويل العقاري و دور المؤسسات المالية"، الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس الجزائر، العدد 3، ديسمبر 2019. ص 365.

من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن أنشطة إنجاز السكنات الإجتماعية و الترقية طبقا للمادة 44 من قانون المالية لسنة 1998 التي تنص على أنه " تعفى الأرباح الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الإجتماعية و الترقية وفقا للمقاييس المحددة في دفتر الشروط من الضريبة على الدخل الإجمالي و الضريبة على أرباح الشركات .¹

¹ -دبار محمد، بوراس نجية، مرجع سابق، ص 282.

الفصل الثاني : دور الترقية العقارية في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة.

يعد السكن من بين أهم أساسيات العيش بحيث يسعى الإنسان دائما إلى توفيره من أجل راحته النفسية و الجسدية و تحقيق الإستقرار و العيش الكريم ، و هنا سعت الترقية العقارية في نشاطاتها التركيز في أعمال الإنجاز و التجديد التي تنصب على الأملاك العقارية بهدف البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ،فهي تلعب دورا مهما جدا في تحقيق برامج الصيغ السكنية و تقديمها للمواطنين عن طريق البيع أو الإيجار . و هذا ما سنتطرق إليه في حيز دراستنا لهذا الموضوع ،و من هذا المنطلق فقد قسمنا هذا الفصل لمبحثين ،سنعالج في المبحث الأول برامج الصيغ السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية و المؤسسات القائمة و المسؤولة عن إنجازها . أما المبحث الثاني ارتأينا أن نفضل فيه الآثار القانونية المترتبة عن نشاط الترقية العقارية .

المبحث الأول : برامج الصيغ السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية و المؤسسات القائمة و المسؤولة عن إنجازها .

لقد اختلفت أنواع الصيغ السكنية عبر السنوات الفارطة بحيث أن الترقية العقارية قد لمست في البرامج السكنية التي طرحتها في السوق العقارية كل طبقات المجتمع و تم تطوير مشاريعها السكنية تماشيا و التطور الحاصل في كل سنة و كل هذا عن طريق المؤسسات القائمة عن إنجاز البرامج السكنية في إطار الترقية العقارية ،و عليه سوف نتعرف على أصناف الصيغ السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية و ذلك في المطلب الأول ،أما المطلب الثاني فقد خصصناه للمؤسسات القائمة و المسؤولة عن إنجاز البرامج السكنية في إطار الترقية العقارية.

المطلب الأول : أصناف الصيغ السكنية المنجزة في إطار الترقية العقارية.

تنقسم السكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية إلى صنفين :سكنات اجتماعية (الفرع الأول) ، و سكنات ترقية (الفرع الثاني).

الفرع الأول : السكنات الإجتماعية :

تتنوع السكنات الإجتماعية بين السكن الإجتماعي الإيجاري،السكن الإجتماعي التساهمي ،السكن الريفي ، و السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار . و سنتطرق إلى هذه الأصناف فيما يلي :

أولاً: السكن الإجتماعي (العمومي) الإيجاري :LSP

1-تعريفه :

يعرف السكن الإجتماعي (العمومي) الإيجاري على أنه: السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية ، و الموجه فقط للأشخاص الذين تم تصنيفهم حسب مداخيلهم ضمن الفئات الإجتماعية و المعوزة و المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة أو لا تتوفر لأدنى شروط النظافة¹ ،بمعنى أنه سكن يوجه إلى فئة الأشخاص الذين لا تسمح لهم مواردهم بالحصول على سكن سواء عن طريق الإيجار أو التملك ،فالسكن العمومي الإيجاري موجه إلى فئات المجتمع المعوزة أي الأسر بدون موارد و الأكثر حرمانا .

يمول هذا النوع من السكن كلياً من ميزانية الدولة ،و ينجز على أرضيات عمومية تخصص لصالح مديريات السكن و التجهيزات العمومية ،و تسند إدارة المشاريع لدواوين الترقية و التسيير العقاري ،و ينجز بواصفات تقنية و اقتصادية تميزه على غيره من السكنات المنجزة بمبادرات خاصة .و عليه فإن السكن العمومي يتم تمييزه من خلال ثلاثة معايير هامة تتمثل أساساً في فئة المستفيدين منه ،ثم طريقة التمويل ،و بدرجة أقل المواصفات التقنية و الإقتصادية² .

1 -المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11-05-2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ،الجريدة الرسمية، عدد24 ، مؤرخة في 11-05-2008.

2 -بوستة ايمان ،النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ،مرجع سابق ،ص29-30.

2- شروط الإستفادة من السكن العمومي (الإجتماعي) الإيجاري :

قامت الدولة بوضع شروط مقبولة لتوزيع السكنات العمومية (الإجتماعية) الإيجارية في ظل مبدأ العدالة الاجتماعية ،فحسب المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، يستفيد من هذا النوع من السكنات شريحة المواطنين ذوو الدخل أقل من أربعة و عشرين ألف دينار 000 24 دج.¹

ويجب ألا يمتلك مقدم الطلب أو زوجته أي عقار للاستخدام السكني ، ولا يجب أن يمتلك أي قطعة أرض للبناء ، وأن لا يكون قد استفاد من أي إسكان عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم الحصول عليه في إطار البيع بالإيجار حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142. ويجب ألا يكون قد استفاد من أي مساعدات حكومية لبناء أو شراء المساكن أو لتطوير الإسكان الريفي ،

كما يجب أن يكون مقدم الطلب قد أقام لمدة 5 سنوات على الأقل في بلدية محل إقامته المعتاد،و أن ألا يقل عمر المتقدم عن 21 عامًا في تاريخ تقديم الطلب.²

و يودع الملف المطلوب ورقيا في لجنة الدائرة في محل الإقامة أي الدائرة المعنية³ و يودع الملف رقميا في مديرية التنظيم والشؤون العامة التابعة للوزارة الداخلية و الجماعات المحلية و التهيئة العمرانية عبر الموقع الرسمي الخاص بهم .

و يخضع السكن العمومي الإيجاري لعقد إيجار مقيد بدفتر شروط يبرم بين الهيئة المؤجرة و المستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية ،و يجب أن يحدد العقد تاريخ سريانه و الذي يجب أن يتطابق مع تاريخ الإستفادة و تعيين و استعمال العين المؤجرة ، مبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية و كيفيات تسديدها و قواعد مراجعتها المحتملة و كذا مبلغ الضمان .

1 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، مرجع سابق، المادة 07

2 - المرسوم التنفيذي رقم 08-142، مرجع سابق، المادة 44

ثانيا :السكن الإجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم):LPA

تسمية السكن الترقوي المدعم هي تسمية حديثة أطلقها في سنة 2010 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 235/10 المؤرخ في 2010/10/05 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة المعدل و المتمم و هي نفس الصيغة التي كانت معروفة من من قبل في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ،و لكن باسم السكن الإجتماعي التساهمي .

1-تعريف السكن الإجتماعي التساهمي (السكن الترقوي المدعم): LPA

عرفته المادة 1/1/2 من المرسوم التنفيذي رقم 235/10 على أنه السكن الترقوي المدعم :سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية العقارية ،جماعي أو فردي في شكل مجمع ،موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار هذا المرسوم .

يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في مناطق بولايات الجنوب و الهضاب العليا ،كما هي محددة من الوزير المكلف بالسكن.

يجب أن ينجز متعهد بالترقية العقارية معتمد السكن الترقوي المدعم ،طبقا لخصائص تقنية و شروط مالية كما هي محددة من الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية . " فالسكن الترقوي المدعم هو سكن موجه للفئة المتوسطة الدخل ،منجز من طرف مرقي عقاري وفق مواصفات تقنية و شروط مالية محددة مسبقا ،يستفيد منه الأشخاص المؤهلون قانونا للإستفادة من إعانة الدولة ،و يتم تمويله عن طريق المساهمة الشخصية للمستفيد ،و إعانة مالية مباشرة ممنوحة من طرف الدولة ، مع إمكانية اللجوء إلى قرض بنكي ميسر عند الإقتضاء .إلى جانب التخفيض في سعر أرضية البناء طبقا للقانون . و يجب أن يباع السكن الترقوي المدعم جماعيا أو فرديا و لذلك يجب في جميع الأحوال أن يكون في شكل مجمع ،كما لا يمكن أن يكون السكن الترقوي المدعم فرديا في شكل مجمع في غير المناطق المحددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا .¹

¹ - بوسنة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ،مرجع سابق،ص 177-178.

2- شروط الإستفادة من السكن الترقوي المدعم (السكن الإجتماعي التساهمي):

للإستفادة من صيغة السكن الترقوي المدعم لابد أن تتوفر في طالب السكن الشروط التالية :

- ألا يتعدى الدخل الشهري للأسرة ستة (06) الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- ألا يملك طالب السكن أو زوجه عقارا ذو استعمال سكني أو قطعة أرض قابلة للبناء .
- ألا يكون الطالب أو زوجه قد استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن البيع بالإيجار أو سكن اجتماعي تساهمي ،أو سكن ريفي ،و لم يستفد أيضا من إعانة عمومية في إيجار اقتناء أو بناء أو تهيئة مسكن .
- غير أنه في حالة ما إذا كان طالب السكن الترقوي المدعم (الإجمالي التساهمي) او زوجه مستأجرا لسكن عمومي إيجاري ،فيمكنه الإستفادة من المساعدة المباشرة بشرط إرجاع سكنه خاليا إلى الهيئة المؤجرة .
- و الملاحظ أن صيغة السكن الترقوي المدعم موجهة إلى الفئة الإجتماعية التي لا يقل دخلها عن ستة مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ¹.
- تقدر مستويات الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة لإقتناء سكن ترقوي مدعم : 700.000 دج عندما يكون الدخل أقل من أو يساوي أربعة (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- و تقدر الإعانة 400.000 دج عندما يتجاوز الدخل اربعة (04) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من أو يساوي (06) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون .
- يتكون الدخل المحتسب من دخل صاحب الطلب يضاف إليه عند الإقتضاء دخل الزوج . و زيادة على هذه الإعانة المباشرة التي تمنحها الدولة فيمكن الحصول على قرض بنكي بسعر فائدة مدعم من قبل خزينة الدولة ،و حدد سعر الفائدة بنسبة 1% بالمائة بالنسبة للمستفيدين من إعانة الدولة ².

1 - بوستة إيمان ،مرجع سابق، ص،178-179.

2 -موقع وزارة السكن <https://www.mhuv.gov.dz> ،اطلع عليه بتاريخ 14 سبتمبر 2021.

ثالثا: السكن الريفي :

1- تعريف السكن الريفي :

لقد عرفه المشرع بموجب المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 05 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي و مستويات دخل طالبي هذه السكنات و كذا كفيات منح هذه المساعدة على أنه " هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان سكن ريفي، و يجب أن ينجز السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي".¹

و في الأخير يمكن القول أن السكن الريفي هو " سكن اجتماعي الموجهة للطبقة ذات الدخل الضعيف أو عديمة الدخل تقيم بالوسط الريفي ، و يتم تمويله عن طريق تقديم إعانات بشكل نهائي على ثلاث دفعات وفقا لدرجة تقدم الأشغال ."

2- أنواعه :

لقد وضع المشرع ثلاث أنواع من السكن الريفي و المتمثلة في السكن الريفي المشتت ،السكن الريفي شبه المجمع و السكنات الريفية المجمعة . و هذا ما سنتطرق إليه في الآتي :

أ- السكن الريفي المشتت :

تتباعد السكنات في هذا النوع من الأنماط ،حيث تنتشر على مساحة واسعة من الأراضي متخذة في الغالب أشكالا غير منتظمة و يحظى هذا النوع من السكن بالأفضلية و التشجيع مقارنة بالأنواع الأخرى و ذلك لأنه يتلائم مع الوسط الريفي حيث من مميزاته أنه لا يتطلب مستلزمات رفاهية الخدمات أو تهيئة معينة ذات الطبيعة الجماعية .

1 - اسيا هتشان، "السكن الريفي كالية للتنمية (دراسة قانونية)"، كلية الحقوق و العلوم السياسية. جامعة يحي فارس بالمدينة ، ص05.

ب- السكن الريفي شبه المجمع :

يقع هذا النوع من العقارات الريفية التابعة للملكية الوطنية الخاصة للدولة أو أملاك البلدية و يستفاد منه الأسر الريفية التي لا تملك أراضي للبناء و من خصائصه أنه يحتوي على تجمعات من 10 إلى 20 وحدة سكنية ترفق بشبكات الطرقات ،شبكة المياه الصالحة للشرب ،الكهرباء ،صرف المياه المستعملة ،ويمكن أن تتواجد هذه التجمعات السكنية الريفية الصغيرة في المحيطات المحصورة داخل الأراضي الفلاحية و المناطق الجبلية .

ج- الريفية المجمعة :

تعد السكنات الريفية المجمعة صيغة استثنائية لا يجب أن يفوق عدد السكنات بها 50 وحدة إلا أن الملاحظ حول هذه الصيغة أن المشرع تردد في بداية طرحها و سرعان ما تراجع عنها ،و ذلك لما تشكله هذه الصيغة من خروج عن طبيعة الوسط الريفي ،و ما تتطلبه من هياكل و مرافق تؤدي دون شك لتغيير هذه الطبيعة .بالإضافة إلى ذلك اشترط المشرع أن تتم عمليات إنجاز السكنات المجمعة من طرف مقال أو حرفي على عكس السكن المشتت الذي يتم إنجازه من طرف المستفيد في أرضه أو في عقار يمنح له من طرف مصالح الدولة أو البلدية كأصل عام ،إلا أنه يجوز له تسليم الأشغال إلى مقال أو حرفي ¹.

3 -شروط الإستفادة من السكن الريفي :

حتى تتم الإستفادة من السكن الريفي يجب توفر مجموعة من الشروط التي حددها القانون و هو ما سنعرضه فيما يلي :

-إثبات أن دخل الزوجين يقل أو يساوي (06) مرات الدخل الأدنى الوطني المضمون .

-إثبات عدم الإستفادة من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة .

-إثبات عدم الإستفادة من قبل من أي سكن اجتماعي ممنوح من قبل الدولة.

-عدم امتلاك المستفيد أو زوجه ملكية تامة أي سكن ذو استعمال سكني.

1 -اسيا هتشان،" السكن الريفي كالية للتنمية (دراسة قانونية)"مرجع سابق ص06-07.

- عدم امتلاكه أرض للبناء إلا إذا كان الغرض منها إقامة المسكن الريفي.

- يجب أن يتحصل على موافقة من قبل الصندوق الوطني للسكن.¹

رابعا : السكن المنجز في إطار البيع بالإيجار Aadl :

1-تعريف عقد البيع بالإيجار :

إن البيع بالإيجار الذي أحدثه المشرع الجزائري بموجب المرسومين التنفيذيين المؤرخين في 14/01/1997. و 23/04/2001 هو طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية حسب الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن أو محل للإستعمال المهني أو التجاري ،بعد إقرار شرائه ،و يصبح مالكا له بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد إيجار بيع مكتوب يتضمن شروط البيع بالإيجار و التزامات طرفي العقد ،مع الإشارة إلى أن هناك شرط خاص أضافه المرسوم رقم 105/01 المؤرخ 23/04/2001 يتمثل في أن بيع السكن يكون لمن لا يملك و لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ، ولم يستفيد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ، ما عدا هذا ،فكل الشروط و الإلتزامات الأخرى مشتركة بالنسبة للعقارات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري التي أنجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل من الخزينة العامة.² يعتبر البيع بالإيجار نظاما مستحدثا يستهدف تمكين المستفيد من حيازة مسكن ثم تملكه ملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد المبرم بين المتعهد بالترقية العقارية من جهة و المستفيد من جهة ثانية ،حيث عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 المحدد لشروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بأنه "....صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".³ و لقد أكد المشرع على أن هذا النوع من العقود هو صيغة سكنية جديدة أضافها إلى الصيغ السكنية الموجودة ،و بين أن هذا العقد يشتمل على مرحلتين

1-يوسف محمد، لعبيدي خيرة ،" السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر " مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة مستغانم ،العدد01 ،2020، ص07

2 -عبد الحفيظ بن عبيدة ،اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،مرجع سابق، ص143.

3 -د/رضا دغبار ، "في النظام القانوني للبيع بالإيجار في الشروط الموضوعية "،مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة ،العدد 28/27، نوفمبر 2012 ص362.

مرحلة الإنتفاع المسبق بالمسكن بعنوان الإيجار ،ثم تليها مرحلة انتقال الملكية بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في العقد ،بمعنى أن المشرع حاول المزج بين عقد البيع و عقد الإيجار رغم الطبيعة المختلفة لكل عقد ،و عندما ينتهي المستفيد من تسديد جميع الأقساط الشهرية التي تكون في مجموعها ثمن المسكن يتحول المستأجر إلى مالك للمحل السكني الذي يشغله¹.

يحرر عقد البيع بالإيجار أمام الموثق وفقا للنموذج الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04 يعدل القرار المؤرخ في 2001/07/23 يتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ،و بمقتضى هذا العقد يلتزم المتعهد بالترقية العقارية بتسليم المسكن مع ضمان الإنتفاع الهادئ به بالإلتزام بكل أنواع الضمانات المقررة قانونا ،كما يلتزم بنقل الملكية بموجب عقد جديد عند نهاية مدة الإيجار و تسديد الثمن كاملا ،و في المقابل يلتزم المستأجر المشتري بالمحافظة على المسكن و عدم إجراء أي تغيير فيه ،كما يلتزم بأهم التزام و هو تسديد الأقساط الشهرية المستحقة التي تمثل الأجرة و ثمن المسكن عند حلول أجل استحقاقها .و لضمان تنفيذ ذلك فقد أقر المشرع بموجب المادة 12 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المذكور أعلاه شرطا جزائيا يوقع على المستأجر المشتري كجزء تأخير في الوفاء بالقسط الشهري عند حلول أجل استحقاقه مراعيًا بذلك مصلحة المتعهد بالترقية العقارية بالدرجة الأولى.²

2-شروط اقتناء المساكن بصيغة البيع بالإيجار :

توجد مجموعة من الشروط التي يتطلبها القانون و تنقسم هذه الأخيرة إلى :شروط تتعلق بالمسكن ،و شروط تتعلق بالمستفيد من المسكن ،و شروط تتعلق بالعقد .

أ- الشروط المتعلقة بالمسكن : تتمثل الشروط المطلوبة في المسكن فيما يلي :

-أن يكون المسكن منجزا بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى

: و هو ما نصت عليه المادة 5 من المرسوم رقم 35/03 المعدل و المتمم للمادة

¹ط. د. زغلامي حسبية ، "عقد البيع بالإيجار-دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي- "مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية- جامعة العربي بن مهيدي ام البواقي، العدد 02، السنة 2019.ص1000.

² - ط خولة عواد/ ا.د. محمد مزيان ،" احكام الشرط الجزائري في عقد البيع بالإيجار الوارد على السكنات "، مجلة الحضارة الإسلامية ، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، العدد الاول، مايو 2019 ، ص563,564.

4 من المرسوم رقم 105/01 والتي 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".

- أن يكون السكن منجزا في إطار صيغة البيع بالإيجار : يجب أن يكون السكن المنجز في إطار صيغة البيع بالإيجار ، و التي تكون حسب ما نص عليه

المرسوم رقم 105/01 المعدل و المتمم أي أن يتم شراء هذه المساكن في إطار البيع بالإيجار¹.

ب- الشروط المتعلقة بالمستفيد من المسكن في إطار البيع بالإيجار:

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12 -432 المؤرخ في 25 ديسمبر 2012 المعدلة للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 شروط البيع بالإيجار حيث تنص على أنه "يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة و عشرين (24) ألف دينار و يساوي ست (6) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة ، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني ، و لم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه .

لا تتاح الإستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص".

كما تضيف المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 ما يلي: "يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار".

¹ -يوسف محمد، "عقد البيع بالإيجار في التشريع الجزائري"، مرجع سابق، ص 100.

كما يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار ،طبقا للمادة 13 من نفس المرسوم

،لقواعد الملكية المشتركة ،كما هي محددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما .¹

ج- الشروط المتعلقة بعقد البيع بالإيجار :

يخضع عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود إلى أركان موضوعية تتمثل في الرضا ، و المحل ،و السبب ،و إلى ركن الشكل كونه ينصب على عقار ، و أن تتوفر في هذه الأركان شروط صحتها ،و بالمقابل فإنه ينفرد بشروط خاصة تميزه عن سائر العقود الأخرى ، و تتمثل هذه الشروط تباعا في : شرط الإحتفاظ بالملكية ،الشرط الفاسخ ،شرط المنع من التصرف في المسكن محل العقد ، الشرط الجزائي في العقد .

- شرط الإحتفاظ بالملكية : شرط الإحتفاظ بالملكية هو ذلك الإتفاق الذي يحفظ

بمقتضاه البائع بملكية الشيء المبيع ، و لو تم تسليمه إلى المشتري إلى أن

يستوفي الثمن بكامله ، و يلعب هذا الشرط دورا تأمينيا هاما لإستيفاء ثمن

المبيع ، فيكون البيع في هذا الفرض ائتمانيا بالنسبة لكلا الطرفين . كما لا

يعطي للمشتري حقا كاملا بالملكية و إنما بعض السلطات التي تتيحها

السيطرة المادية و الفعلية على الشيء المبيع على إثر تسليمه ، أي لا يعطي

لصاحبه إلا سلطة استعمال الشيء المبيع بحالته ، و لا يعطي له سلطة

التصرف في هذا الشيء أو استغلاله . و هذا ما أكدته المادة 19 من

المرسوم التنفيذي 01-105 بأن ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول

بها تنتقل بعد تسديد ثمن المسكن بكامله ، و أيضا نص المادة 16 من القرار

المؤرخ في 2004/05/04 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار التي تنص

على أنه : " يكتسي هذا العقد طابعا موقفا و لا يقر ملكيته المسكن موضوع

البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد " .

1 - زايدي محمد ،"عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)"، المجلة النقدية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية تيزي وزو، ص105،104

تنص الفقرة 3 من المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 35/97 أنه خلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية و التسيير العقاري بصفته مالك للعقار بكل حقوقه و التزاماته. فوجد شرط الإحتفاظ بالملكية في عقد البيع بالإيجار يجعل البائع المؤجر يأمن نفسه من مخاطر هذا الإفلاس كونه لا يزال مالكا للمسكن محل التعاقد ملكية تامة و يمكنه بذلك استرداده من التقلية دون مزاحمة من دائني المشتري المستأجر .

- الشرط الصريح الفاسخ : هو ذلك الشرط الذي يجعل العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون الحاجة إلى حكم ، و دون أن يكون للقاضي أي سلطة تقديرية في ذلك متى لم يوف أحد المتعاقدين الإلتزامات الناشئة عنه .

و قد نص المشرع الجزائري على ذلك صراحة ، و اعتبر عقد البيع بالإيجار مفسوخا تلقائيا على حساب المسفيد ، في حالة عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة بعد تبليغ إعدارين من مدة كل منهما خمسة عشر يوما ، طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي 35-03 و الفقرة الأولى من المادة 9 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، كما يباشر المتعهد بالترقية العقارية ،في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من السكن المعني طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها. فإذا لم يوف المستأجر المستفيد بالأقساط المتأخرة بعد إعداره ، أو وفى بها خارج الآجال المحددة في الإعدارين ، يقع الفسخ تلقائيا إعمالا للشرط الصريح الفاسخ ، و يكون حكم القاضي بوقوع الفسخ حكما كاشفا لا مقررا ، و بأثر رجعي .

- شرط المنع من التصرف في المسكن محل العقد : الأصل هو تحريم الشرط المانع من التصرف إلا إذا كان مبنيا على باعث مشروع و مقتصر على مدة معينة .

لقد منع المشرع الجزائري المستفيد من البيع بالإيجار من أن يتنازل عن مسكنه قبل نقله بصفة شرعية لفائدته (أي تسديد كامل الثمن و انتقال الملكية للمستفيد) ، كما منعه

من تأخير المسكن موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية ، أو أن يمارس فيه نشاطا حرا أو تجاريا طبقا للمادة 21 من المرسوم التنفيذي 01-105 السالف الذكر و المادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار .

-الشرط الجزائي في العقد : الشرط الجزائي اتفاق يقدر فيه المتعاقدان سلفا التعويض الذي يستحقه الدائن إذا لم ينفذ المدين إلزامه أو إذا تأخر في تنفيذه ، و لقد نص المشرع الجزائري في عقد البيع بالإيجار على الشرط الجزائي في المادة 7 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار و المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03-35 المذكور سابقا ، حيث فرض غرامة 2% عن كل شهر تأخر متى تأخر المستأجر المستفيد في الدفع لمدة تفوق الشهر .¹

الفرع الثاني : السكنات الترقية:

تعتبر السكنات الترقية ذات مواصفات تقنية و اقتصادية عالية ، و ذات أسعار عالية لذلك فهي موجهة لفئات المجتمع ذات الدخل المرتفع أي إلى الأشخاص الذين لهم القدرة على الدفع ، بغض النظر عن الدخل الشهري أو تملك الشخص لمسكن من عدمه فالشرط الوحيد هو القدرة على الدفع .²

أولاً: تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي : LPP

تعتبر هذه الصيغة السكنية من أحدث الصيغ السكنية المعتمدة من قبل الدولة ، حيث تم إدراجها مؤخرا ضمن برنامج حكومة سلال سنة 2014 . و لقد قام المشرع الجزائري بتعريف السكن الترقوي العمومي في نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 يوليو 2014 الذي يحدد شروط و كفيات شراء السكن الترقوي العمومي على أنه : "هو مشروع عقاري ذو صالح عام و يستفيد من إعانة الدولة و يخص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 08 و تتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل ...". و عليه فإن المشرع قد

1 - ط.د بورصاص أمينة ، "نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالإيجار" ، مجلة البحوث في العقود و قانون الاعمال، كلية الحقوق- جامعة الاخوة منتوري قسنطينة1 ، العدد الخامس / ديسمبر 2018، ص351. 354.

2 -بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية ، مرجع سابق . ص31.

عرف السكن الترقوي العمومي في بادئ الأمر على أنه مشروع عقاري ذو صالح عام، ثم جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة ليعلن على أن هذا المشروع كما عبر عنه يشكل صيغة سكنية . كما أن الدولة هي من تقوم بإنجاز هذا النوع من الصيغ السكنية ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية أي لا مجال للحديث عن المبادرة الخاصة في تشييد السكن الترقوي العمومي ،حيث يقوم الوزير المكلف بالسكن بتحديد المرقى العقاري المكلف بإنجازه¹ و هو ما قضت به المادة 04 من نفس المرسوم² التي تنص على" يحدد الوزير المكلف بالسكن و البرامج المخصصة للسكن الترقوي العمومي و توزيعها و كذا تعيين المرقى العقاري المكلف بإنجازها³ ."

ثانيا : شروط اقتناء السكن الترقوي العمومي :

لقد حددت المادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 الشروط الواجب توافرها في المترشح للحصول على سكن في إطار مشروع السكن الترقوي العمومي كالآني :

- ألا يملك المترشح أو لم يسبق له أن ملك هو أو زوجه ملكية تامة عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء .
- ألا يكون المترشح قد استفاد خو أو زوجه من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه.

-يجب أن يفوق دخله 06 مرات و يقل أو يساوي 12 مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون .

ثالثا : كيفية تمويل السكن الترقوي العمومي :

لقد صرحت المادة 02 أعلاه أن هذا النوع من السكن يستفيد بدوره من إعانة الدولة ،و بالرجوع إلى نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 ، نجدها توضح طبيعة الإعانة الممنوحة من قبل الدولة فيما يخص هذه الصيغة و التي تشمل ثلاث مسائل :

- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض ، حيث نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2014 الذي يحدد مستويات و كيفيات

1 -حسبية زغلامي، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مرجع سابق، ص 139.

2 -المرسوم التنفيذي رقم 203-44 مؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي ،الجريدة الرسمية عدد 44

3 - المرسوم التنفيذي رقم 14-203 مرجع سابق المادة 4

منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي و بناء سكن ريفي ، و كذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب و الهضاب العليا على أنه يحدد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي عندما تكون مداخيل المستفيد أكثر ب 06 مرات الإجر الوطني الأدنى المضمون و أقل من 12 مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها بنسبة فائدة قدرها 3% في السنة.

-تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة و الموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة.

-تتكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق و الشبكات المختلفة الأولية و الثانوية.

انطلاقا مما سبق نلاحظ أن السكن الترقوي المدعم يستفيد فقط من إعانات غير مباشرة على سكنات عقد البيع بالإيجار و السكن الترقوي المدعم كما سبقت الإشارة . فهذه الصيغة السكنية تخرج عن نطاق تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المعدل و المتمم المتعلق بالمساعدة المباشرة الممنوحة من قبل الدولة للمستفيدين من الطبقة المتوسطة ، باعتبار أن السكن الترقوي العمومي موجه لفئة المجتمع الميسورة نوعا ما .¹

المطلب الثاني : المؤسسات القائمة و المسؤولة عن إنجاز البرامج السكنية في إطار الترقية العقارية.

الفرع الأول : وزارة السكن و العمران و المدينة .

تؤمن وزارة السكن تدخلاتها من خلال مديريات التعمير و البناء المعنية بالعملية و تسهر على الإشراف و تجسد البرامج و التعاقد مع المؤسسات المالية للتغطية المالية و تصريف الدعم ، و تمثل الجماعات المحلية الفاعل الأساسي في تشكيل الصورة الحضرية للمدن .

¹ -زغلامي حسبية ، الاطار القانوني للصيغ السكنية في الجزائر، مرجع سابق ،ص140، 141

أولاً : مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء :

تشرف مديرية التعمير و البناء على برامج السكن التطوري من خلال تحديد الحجم الفيزيائي للبرامج ، الإختيار و الحصول على مواضع العمليات ، إعداد العقود مع الصندوق الوطني للسكن لتمويل المشاريع من خلال مساعدة الدولة ، بالإضافة إلى مهام أخرى قد تفوضها إلى رئيس المشروع المفوض ، يقوم مقامها و يشرف هو الآخر على :

- التنسيق العام للبرنامج و تسييره ، الحصول على الأراضي من أملاك الدولة أو من البلديات.

- بحث دراسات تقنية و احترام الشروط الهندسية و العمرانية ، المصادقة على الدراسات و الوثائق المعدة من طرف صاحب المشروع و اختيار مؤسسات الإنجاز على أساس معيار النوعية ، المدة ، و الكلفة.

- إنجاز ملفات رخصتي التجزئة و البناء لدى المصالح المعنية و المختصة.

- إمضاء عقود الدراسة و الأشغال ، إعداد التركيب المالي للمشروع) دعم الدولة و مشاركة المستفيد).

- احترام تنظيم السوق العمومي لكل صفقة أو عقد لازم لإنجاز البرنامج.

- التحقق و مراقبة المهام المؤمنة من طرف رئيس المشروع.

- إصلاح الخلافات القائمة بين مختلف المتدخلين.

- مراقبة وضعية الأشغال قبل عملية الدفع.

- التأكد و السهر على أن تكون الدراسات التقنية و الترقبات المالية مصادق عليها

بواسطة موافقة واحدة بين رئيس المشروع المفوض و رئيس المشروع.

- إشراك صاحب المشروع في اختيار مؤسسات الإنجازو في التسليم المؤقت و النهائي للأشغال.

كما يقوم رئيس المشروع المفوض بالتعاون مع البلديات و الإدارة بالتغطية المالية

لمشاركة المستفيد في بناء مسكنه و يقوم بإعداد عقد الملكية لصالح المستفيدين ، كما يحق لصاحب المشروع أن يقوم بالمراقبة التقنية و الإدارية التي يراها ضرورية ، و يطلع بصفة مستمرة على حالة تقدم الأشغال الفيزيائية و المالية للبرنامج ، و لتحديد المشاكل و الصعوبات لإيجاد حلول لها .¹

ثانيا : مديرية التجهيزات العمومية :

تتكفل مديرية التجهيزات العمومية بتنفيذ سياسة الدولة على المستوى المحلي في مجال إنجاز التجهيزات العمومية، وتكلف، بهذه الصفة، بما يأتي :

ضمان التحكم في الأشغال بصفة صاحب مشروع مفوض لبرامج التجهيزات العمومية.

- في تحديد الاحتياجات من التجهيزات العمومية بالتوافق مع برامج السكنات.

- ضمان متابعة وتقييم إنجازات برامج التجهيزات العمومية.

- المساهمة في تحديد إجراءات حماية الإطار المبني.

- المشاركة في تحضير الملفات التنظيمية المتعلقة بصفقات الأشغال والدراسات.

- ضمان جمع واستغلال المعطيات المتعلقة بالدراسات وبالإنجازات في مجال

التجهيزات العمومية.

- ضمان تسليم المشاريع المنجزة لأصحاب المشاريع.

- القيام بتحديد النسيج الحضري الموجود واقتراح عمليات لتكيفه، بالاتصال، مع

الهيكل المعنية.

تضم مديرية التجهيزات العمومية ثلاث (3) (إلى أربع 4) (مصالح :

- مصلحة لدراسات والتقييم.

- مصلحة لتسيير ومتابعة العمليات المنجزة.

- مصلحة الصفقات العمومية.

- مصلحة الإدارة والوسائل.

¹ -لمياء فالح، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و على الانتاج السكني ، ماجيستير، جامعة منتوري قسنطينة ، كلية علوم الأرض والجغرافيا والتهيئة العمرانية، 2006،

تضم كل مصلحة أربعة (4) مكاتب على الأكثر وذلك حسب أهمية المهام الموكلة لها.¹

ثالثا : ديوان الترقية و التسيير العقاري :

1-تعريف ديوان الترقية و التسيير العقار :

تعتبر مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتولى تجسيد سياسة الدولة في هذا المجال طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12 مايو 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري.² تتمتع دواوين الترقية و التسيير العقاري بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ، كما أنها تعد تاجرا في علاقتها مع الغير و تخضع لقواعد القانون التجاري.³ و يتم تسيير الديوان من طرف مدير عام مكلف بإنجاز كل البرامج الوزارية المخصصة للولاية تحت إشراف وزارة السكن و العمران و المدينة بمجلس إدارة طبقا للقوانين 91-147 المؤرخ في 12/05/1991 و 93-08 المؤرخ في 02/01/1993 المحددين لصلاحيات كل من المدير العام و مجلس الإدارة . يشرف على تنفيذ برنامج السكن الاجتماعي و العمومي، حيث انه يتولى تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة من أجل ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن⁴

2-مهام ديوان الترقية و التسيير العقاري :

حسب المادة 4 و المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 91-147 فإنه في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة ، تتولى دواوين الترقية و التسيير العقاري ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية الأكثر حرمانا ، و تكلف فضلا عن ذلك ، على سبيل التبعية بما يلي :

-ترقية البناءات .

¹ - موقع وزارة السكن www.mhuv.gov.dz مرجع سابق

² -السيد القطبي محمد" دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI و دورها في تحقيق سياسة السكن العمومي الايجاري LPL"مجلة القانون العقاري ،جامعة البلدة الجزائر ،ص 217.

³ المرسوم التنفيذي رقم 91-147 مرجع سابق

⁴ - <https://www.wilaya-tindouf.dz/direction.php?type=opgi> اطلع عليه في 17 سبتمبر

- الإجابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليه.
- الترقية العقارية .
- عمليات تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية و إعادة الإعتبار إليها و صيانتها .
- كل عملية تتولى تحقيق مهامها .
- و تكلف أيضا في ميدان التسيير العقاري بما يلي :
- تأجير المساكن و المحلات ذات الإستعمال المهني ، و التجاري و الحرفي أو التنازل عنها .
- تحصيل مبالغ الإيجار و الأعباء المرتبطة بالإيجار و كذا ريع التنازل عن الأملاك العقارية في تسييرها .
- المحافظة على العمارات و ملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن .
- إعداد جرد للعمارات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها ، و ضبطه و مراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلي الشقق و المحلات الكائنة بهذه العمارات .
- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الإستعمال الأمثل للمجمعات العقارية التي تسييرها و تنسيق ذلك .
- ضمان تسيير جميع الأملاك التي الحقت بها او سوف تلحق بها ،حسب شروط خاصة ،في إيطار و حدوية قواعد تسيير الممتلكات العقارية .
- كل العمليات الأخرى التي تندرج في إطار التسيير العقاري¹

رابعا : الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره :AADL

هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تتمتع بالشخصية المعنوية و الإستقلال المالي ظهرت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 148-91 المؤرخ في 12 ماي 1991 ، أنشأت من طرف وزارة السكن مهمتها الإشراف على المشاريع السكنية و القيام

¹ المرسوم التنفيذي رقم 91-147 ،مرجع سابق ، المواد 4 و6.

بأعمال التهيئة و بيع المساكن كما تقوم بأعمال التهيئة و بيع المساكن كما تقوم بالترويج لسوق العقار و تطويره بالإضافة إلى العمليات التالية :

-القضاء على السكن غير الصحي و إنشاء مساكن تطويرية مدعمة من طرف الدولة لصالح الطبقات ذات الدخل المحدود.

-تحديث الأنسجة القديمة و معالجة الأنسجة الفوضوية عن طريق عمليات إعادة الهيكلة التنظيم و الإتصالية و تهيئة المجالات الشاغرة لمنع تكوين و انتشار البناء و الأنوية العشوائية.

-تغيير البيئة الحضرية و إنشاء مدن جديدة- . -إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برامج عملها و تعميقها قصد تطويرها.

-يمارس الوصاية على الوكالة الوزير المكلف بالسكن و تحدد مواردها من إعانات الدولة عائدات نشاطها ، حصيلة أرباحها بالإضافة إلى عائدات توظيف الأموال ، الهبات و الوصايا .

خامسا : الوكالة العقارية :

1-تعريف الوكالة العقارية :

تعتبر الوكالة مؤسسة محلية عمومية أنشأت بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 04-86 الصادر في 07/01/1986 و زاده من صلاحيتها إصدار المرسوم التنفيذي رقم -90 405 الصادر في 22/12/1990 حيث تقوم الوكالة بالعمليات العقارية و بتسيير و تنظيم عقارات البلدية ،تسوية الوضعية العقارية للأراضي التي تدخل في إطار التهيئة كما تشرف على متابعة و إنجاز التخصيصات الترقية و الإجتماعية العمومية ،تؤسس الوكالة مواردها المالية من إعانات البلدية ،الدولة أو خبرات تقوم بها ،و قد تم تفويضها في رآسة المشاريع من طرف مديرية التعمير و البناء و مديرية السكن و التجهيزات العمومية للتسيير و الإشراف على مشاريع اجتماعية .¹

2-مهام الوكالة العقارية :

تنقسم مهام الوكالة العقارية إلى قسمين : مهام تجارية ، و مهام الخدمة العمومية .

¹ - لمياء فائق، السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و على الانتاج السكني، مرجع سابق

أ- مهام تجارية :

- بإمكان الوكالة تولي مهمة التسيير والترقية والوساطة والضبط العقاري للأماكن الخاصة للدولة الموجودة في المناطق الصناعية و مناطق النشاطات أو في كل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

- بإمكان الوكالة أيضا تولي مهمة الوساطة العقارية لحساب كل المالكين.

- تتمتع الوكالة بصفة المرقي العقاري، و هي مؤهلة بهذه الصفة لتهيئة الأوعية العقارية لإنجاز مناطق صناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي، وإنجاز بنايات ذات طابع صناعي و تجاري و حرفي و مكاتب.

- هي مؤهلة أيضا للقيام بصفة مباشرة أو غير مباشرة بتسيير المناطق و الفضاءات المذكورة أعلاه.

- أخذ المساهمات وإبرام كل شكل من الشراكة، المتصلة بمجال نشاطها.
بإمكان الوكالة تولي مهمة صاحب المشروع المنتدب لتهيئة المناطق الصناعية أو مناطق النشاطات أو فضاءات مخصصة للنشاط الاقتصادي.

ب- مهام الخدمة العمومية :

- وضع بنك معطيات للعرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي.

- ترقية العرض العقاري الوطني المخصص للنشاط الاقتصادي لدى المستثمرين.

- رصد سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.

- إعداد ونشر جداول اسعار دورية للعقار المخصص للنشاط الاقتصادي والعقار

الصناعي.

- إعداد ونشر مذكرات ظرفية دورية متعلقة بتوجهات السوق العقارية المخصصة للنشاط

الاقتصادي.

- تقدير الطلب الوطني على العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.

-وضع وتحيين أنظمة معلوماتية تتعلق بالحظائر الصناعية ومناطق النشاطات وكل فضاء مخصص للنشاط الاقتصادي.

-ضبط سوق العقار المخصص للنشاط الاقتصادي.

-إعداد ونشر كل دراسة تتعلق بالعقار المخصص للنشاط الاقتصادي.¹

الفرع الثاني : دور الترقية العقارية في تحقيق البرامج السكنية الجديدة .

يظهر دور و أهمية الترقية العقارية من الجانبين : النظري ، و العملي .

أولا : دور الترقية العقارية من الناحية النظرية :

يؤدي اعتماد نشاط الترقية العقارية إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية ، و تحريرها بشكل منتظم يبقي للدولة سلطة الرقابة و التنظيم إذا دعت الضرورة ذلك ، كما أنها تفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص لإنجاز السكن و تمويله ، من خلال خلق محيط تنافسي ، يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات ، سواءا من حيث الكم أو من حيث نوعية البناءات ، إلى جانب كل ذلك فإن نشاط الترقية العقارية يقوم على توجيه تدخل الدولة نحو كل من الفئات الإجتماعية المحرومة و المتوسطة الدخل ، سواء بالتكفل الكامل بإنجاز و تمويل برامج السكن الموجهة للفئات الأولى ، أو بتقديم مساعدات مالية غير قابلة للتسديد، مع فرض مجموعة من التدابير الجبائية التي تساعد على تخفيف العبء على الفئات الثانية .

ثانيا : دور الترقية العقارية من الناحية العملية :

إن نشاط الترقية العقارية يؤدي إلى التنوع في صيغ عروض السكنات لتستوعب كل فئات المجتمع ، فيكون بذلك عرض السكن في مستوى قدرات كل الفئات ، مما يزيد في فرص الحصول على السكن ، كما أنه يؤدي إلى التنوع في مصادر التمويل من خلال تجنيد كل الموارد المالية غير المستغلة ، بدءا بالمتعاملين في الترقية العقارية و المستفيدين من السكنات ، وصولا إلى الهيئات المالية بأنواعها وذلك بتنوع مختلف الضمانات القانونية ، و اتخاذ إجراءات تساعد على تنشيط و إنعاش مصادر تمويل

¹ -22-16-09-30-2020-12-01-10-27-01-2020-ar/index.php/www.aniref.dz

اطلع عليه في 17 سبتمبر 2021.

المشاريع. و عموما فإن الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن و تمويله ، للتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن ¹.

المبحث الثاني : الآثار القانونية المترتبة عن نشاط الترقية العقارية .

لقد ألزم المشرع الجزائري لكل من المتعامل و المستفيد في الترقية العقارية بتنفيذ التزامات الواقعة عليهم و ذلك في إطار الحماية المتكافئة بين الأطراف التعاقدية في المعاملات العقارية ، لأجل ضمان استيفاء حقوقهم الثابتة لهم بمقتضى العقد الذي أبرم بينهما ، و ينتج عنه فيما بعد ضمانات قد نص عليها المشرع ضمن القواعد العامة باعتبارها التزامات و ضمانات تعاقدية ، تكون نتيجة العقد المبرم أو ضمانات تكون بحكم قانون أو بما يعرف بالضمانات القانونية . و هذا ما سنقوم بتفصيله أكثر في المطلبين الآتيين ، حيث سنخصص المطلب الأول للضمانات و الإلتزامات التعاقدية . أما المطلب الثاني سنرى فيه الضمانات القانونية ².

المطلب الأول : الضمانات و الإلتزامات التعاقدية .

يرتب العقد الصحيح التزامات على المتعاقدين يجب الوفاء بها تحت طائلة التنفيذ الجبري. و تقوم إلزامية العقد على أسس أخلاقية ، و اقتصادية ، و اجتماعية ، فبالإضافة إلى واجب احترام العهد الذي يقطعه المرء على نفسه ، لابد من ضمان استقرار المعاملات حتى يطمئن الناس و يعم السلام في المجتمع . و قد وصف المشرع العقد بأنه "شريعة المتعاقدين" مما يستلزم احترامه و تنفيذه من قبل المتعاقدين ، و من طرف القاضي ، خاصة عند تأويل بنود العقد الغامضة . ³ و عليه بما أن العقود التي تتم في إطار الترقية العقارية من بيع و إيجار هي عقود ملزمة للجانبين ، فإنها ترتب التزامات و ضمانات متقابلة لكل من المتعامل و المستفيد .

¹ - بوسته ايمان ، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق .

² عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية القارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 106

³ علي فيلالي، الإلتزامات النظرية العامة للعقد موفم للنشر، الجزائر، 2008 ص359.

الفرع الأول : ضمانات و التزامات المتعامل العقاري .

بما أن المتعامل في الترقية العقارية يقوم بعملية البيع و الإيجار معا فإنه يظهر هنا على صفتين ، فنجده كمتعامل بائع او كمؤجر و في كلا الحالتين يلتزم بتوفير الضمانات اللازمة طبقا للعقد المبرم بينه و بين المستفيد .

أولا : ضمانات المتعامل البائع :

نجد على العموم أن الضمانات العقدية التي تقع على عاتق المتعامل بصفة بائع تتمثل في:

-ضمان نقل الملكية .

-ضمان التسليم .¹

1-ضمان نقل الملكية :

إن نقل الملكية تعتبر هي الخصيصة الحقيقية لعقد البيع التي تميز عقد البيع عن غيره من العقود . إذ أن المشرع الجزائري قد بين و نظيره المصري ، أن البائع يلتزم بنقل ملكية شيء أو حقا ماليا آخر .بمعنى أن البيع لا يقتصر على نقل الملكية فقط بل يجاوزه و يرد على كافة الحقوق العينية و الشخصية .² ، و يعني ذلك أنه لا ينقل الملكية بمجرد انعقاده ، و إنما يرتب التزاما فقط بنقل الملكية إلى المشتري و يبقى انتقالها الفعلي خاضع للإجراءات المنصوص عليها بنص 793 من القانون المدني الجزائري من التسجيل و الإشهار ، و كذا للمواد 15 و 16 من المرسوم 63/ 76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري .بالنسبة للمتعامل في الترقية العقارية فقد نصت المادة 43 من القانون 86/07 السابق الذكر على أنه يجب على المكتب أن ينقل حقوق الملكية بمجرد ما تتوفر شروط قابلية السكن للمترشح ، كما نص المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري على ضمان نقل الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم وهذا بدليل إخضاعه للشكل الرسمي ، ولكن لخصوصية هذا العقد الذي يبرم قبل تجسيد البناء على أرض الواقع فإن ضمان نقل ملكيته مرتبط بضمان و الالتزام المتعامل بإنجاز البناء وهو الإلتزام الجوهري في هذا العقد ، بحيث يشترط على المتعامل

1 - عربي باي يزيد ،النظام القانوني للترقية القارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 107

2 - سي يوسف زاهية حورية ، الواضح في عقد البيع، مرجع سابق، ص37

في الترقية العقارية لضمان إنجاز البناء أن يثبت ضمانات تقنية ومالية كافية لهذا الإنجاز إضافة إلى إعطاء ضمانات قانونية وما يؤهله للحصول على رخص البناء التي تسمح له بإنجاز البناء المعايين على المخطط. وكل هذا من أجل ضمان نقل الملكية المرتبط بضمان الإنجاز والذي يلتزم فيه البائع بإتمامه ضمن الآجال المقررة في العقد، بحيث يكون أجل إنهاء البناء هو الأجل المحدد لضمان نقل ملكيته، إضافة إلى إرتباط ضمان نقل الأثر العيني هذا في الترقية العقارية بإستيفاء ثمن محل بكامله كما هو في عقد البيع بالإيجار الذي يتم وفق أقساط دورية ويكون إلتزام المتعامل وضمانه بنقل الملكية إلى المشتري متوقف على سداد الأقساط كلها وبإعتبار أن ضمان نقل الملكية هو إلتزام بنقل حق عيني فإنه وطبقا للمادة 167 من القانون المدني الجزائري فإنه ينتج عن هذا الضمان إلتزامين على عاتق المتعامل أحدهما إلتزام بالمحافظة على البناء محل البيع، والثاني ضمان تسليمه. وإن كان الأصل في العملية هو ضمان تسليم البناء الأمر الذي يتطلب المحافظة عليه.¹: ضمان التسليم:

نص المادة 367 من القانون المدني الجزائري على أنه: " يتم التسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والإنتفاع به دون عائق ولو لم يتسلمه تسلا ماديا مادام البائع قد أخبره بأنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع".

ويتضح من هذه المادة أن التسليم يتم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يستطيع حيازته والإنتفاع به دون وجود أي عائق يحول دون ذلك ولو لم يتم تسليم المبيع تسلا ماديا من قبل المشتري مادام البائع قد أعلمه بذلك وتنص المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 على أنه: " تعين حيازة المشتري وتسليم المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحرر حضوريا حسب الكيفيات (باتفاق الأطراف)".

لذا فإن عملية التسليم من قبل المتعامل في الترقية العقارية تتم وفق محضر يتم تحريره حضوريا لطرفي العقد أمام الموثق بكيفيات تخضع لإتفاق الطرفين، كما أنه بالنسبة لعقد

¹ - عربي باي يزيد النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 107، 108

- البيع بناء على التصاميم فإن عملية التسليم مرتبطة بآجال معينة يلتزم بها المتعامل وكل تأخير بعد إهمال مدة محددة في العقد يترتب عليه دفع مبالغ عقابية للمشتري تحسب وفق نسب محددة في العقد.
- كما أنه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المتعهد بالترقية العقارية يلتزم هو الآخر بتسليم المسكن للمستفيد وهذا عن طريق محضر تسليم يوقعه الطرفان.
- وتبدو أهمية التسليم كضمان والتزام يقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية في كون المستفيد أو المشتري يصبح منذ إتمام عملية التسليم قادرا على الإنتفاع الكامل بالمسكن ، وبالتالي تحقيق غاية المستفيد من شراء المسكن والمحل المنجز في إطار الترقية العقارية .
- ثانيا : ضمانات المتعامل المؤجر :
- إضافة إلى الضمانات التي يقدمها المتعامل بصفته بائع والتي تقع على عاتقه كالتزامات تعاقدية يجب أن يفي بها تجاه عقد آخر الذي يبرمه وهو عقد الإيجار والذي يلتزم فيه عموما بضمان مايلي :
- تسليم الملك محل التأجير إلى المستأجر وكذا ملحقاته والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للإستعمال
- وطبقا للمادة 477 من القانون المدني الجزائري فإنه إذا تم تسليم الملك المؤجر في حالة لا يكون فيها صالح للسكن أو غير صالح للغرض الذي أجرى من أجله جاز للمستأجر المستفيد أن يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الإنتفاع ، كما أنه إذا كان الملك المؤجر في حالة من شأنه أن تعرض صحة المستأجر المستفيد لخطر جسيم جاز له أن يطلب فسخ العقد .

- صيانة المحلات لإبقائها في حالة صالحة للإستعمال ، والقيام بجميع الترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر وعليه أن يجري الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أو تبييض وأن يقوم بتنظيف الآبار والمراحيض وتصريف المياه.
- ويتحمل المتعامل بصفته كمؤجر أيضا الضرائب والتكاليف الأخرى التي تترتب على الملك أو العين المؤجرة كما يتحمل ثمن المياه إذا قدر جزافا ، فإذا قدر بالعداد فيكون على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالإستعمال الشخصي فيتحمله المستأجر ، وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 479 الفقرة 3 من القانون المدني الجزائري .
- الإمتناع عن المساس بحقوق المستأجر المستفيد أو حرمانه من التمتع بالمحل المؤجر تمتعا إرتياحيا، وطبقا لذلك فإذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض مع ما للمستأجر من الحقوق بمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لاتجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده . ومن خلال هذه الإلتزامات التي تقع على عاتق المتعامل في الترقية العقارية يتضح مدى الحماية الموفرة والمعطاة للمستفيد من عقد الإيجار ضمانا كتشجيع وتوسيع نطاق الإستثمار في مثل هذه المعاملات .¹

الفرع الثاني : ضمانات المستفيد :

باعتبار أن عقود البيع المبرمة في إطار الترقية العقارية ترتب التزامات على المتعامل العقاري فلا شك أنها ترتب التزامات على المستفيد أيضا .تتمثل أساسا في التزامين هامين و هما : الإلتزام بدفع الثمن و الإلتزام بالتسلم ، و هما لا يختلفان عن الإلتزامات

¹ - عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 109،110،111.

المعرفة في عقد البيع العادي إلا في بعض الخصوصيات ، كما يقع عليه في حالة
البنائات الجماعية التزام بالإنضمام إلى نظام الملكية المشتركة و تحمل الإرتفاقات .
أولا : الإلتزام بدفع الثمن :

المشتري ملزم بأن يفي للبائع بالثمن ، و قد رتب القانون للبائع ضمانات مختلفة تكفل
له الوفاء بهذا الإلتزام و تكون جزاء على الإخلال به .¹ بحيث أن الثمن يعتبر من أهم
الإلتزامات التي تقع على عاتق المشتري مقابل التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى
المشتري ، و الثمن هو مبلغ من النقود يتفق على أن يلتزم المشتري بدفع كامل الثمن في
مدة لا تتجاوز 25 سنة، وما يلاحظ عن هذا العقد أن المستفيد يتصف فيه بصفة
المستأجر ثم كمشتري عندما ينتهي من تسديد واستيفاء الثمن الكلي للمسكن، فيصبح
بذلك مالكا لهذا المسكن وتنطبق عليه صفة المشتري. أما في حالة عقد البيع بناء على
التصاميم، فيتم الوفاء بالثمن بالتدريج وحسب التقدم في أشغال الانجاز ذاته، فتتص
المادة 38 من قانون 11/04 على انه "يتم ضبط تسديد المشتري بدفع كامل الثمن في
مدة لا تتجاوز 25 سنة، وما يلاحظ عن هذا العقد أن المستفيد

يتصف فيه بصفة المستأجر ثم كمشتري عندما ينتهي من تسديد واستيفاء الثمن الكلي
للمسكن، فيصبح بذلك مالكا لهذا المسكن وتنطبق عليه صفة المشتري.أما في حالة عقد
البيع بناء على التصاميم، فيتم الوفاء بالثمن بالتدريج وحسب التقدم في أشغال الانجاز
ذاته، فتتص المادة 38 من قانون 11/04 على انه "يتم ضبط تسديد سعر البيع في
عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الانجاز في الحدود المنصوص عليها عن
طريق التنظيم"، وهذا ما يسمح للمرقي العقاري بتمويل مشروع البناء و تحقق له الحماية
من العجز المادي. فالتزام المشتري بدفع الثمن سواء في عقد البيع بناء على التصاميم
أو في عقد البيع بالإيجار يتم التقسيط.² بحيث أنه يجب على كل من يطلب شراء مسكن
في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن ،

1 - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية البيع و المقايضة ، المجلد
الأول، الجزء الرابع ، دار احياء التراث العربي ، بيروت لبنان ص 770 .

2 - او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر في ضوء احكام القانون رقم 04-11 ، مرجع سابق،
ص 120 ، 121.

- غير أن تسديدها يتم بالطريقة التي حددتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المعدلة للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 و في كالاتي :
- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء .
 - 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن .
 - 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن .
 - 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن .¹
- و ألزم المشرع المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم بضوابط معينة تتمثل في :
- ضرورة تضمين عقد البيع بناء على التصاميم لطريقة الدفع .
 - ألا يكون دفع الثمن دفعة واحدة ، أي لا يكون دفعة واحدة يتم دفعها بشكل مسبق .
 - أن يتم دفع الثمن على دفعات مجزأة يتم تحديدها باتفاق الأطراف .
 - أن يتم تسديد الدفعات تبعا لمراحل الإنجاز ، و ذلك بأن يقوم الأطراف بتقسيم الأشغال إلى مراحل ، و تحديد الدفعة المستحقة حسب كل مرحلة من مراحل الإنجاز .²
 - و حدد المشرع أيضا كيفية دفع الأقساط في عقد البيع على التصاميم بموجب المادة الثالثة كيفية دفع الأقساط في عقد البيع على التصاميم بموجب المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي 13/431 والتي تكون على الشكل التالي:
 - 20% من سعر البيع المتفق عليه عند توقيع العقد.
 - 15% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأساسات.
 - 35% من سعر البيع المتفق عليه عند الانتهاء من الأشغال الكبرى ، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المساكاة والأسوار الخارجية والداخلية.
 - 25% عند الانتهاء من كل الأشغال مجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية. ويتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر ب 5 % من سعر البيع المتبقي.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21-04-2004 يعدل و يتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كليات ذلك ، الجريدة الرسمية ، عدد 27 ، مؤرخة في 28-04-2004.

² - بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية، مرجع سابق، ص 105

كما بمقدور المرقي العقاري وقت إبرام عقد البيع أن يطالب بثمن الأرض، و من ثم المنشآت الموجودة لحظة البيع، وإن لم ينص على ذلك صراحة، فإن ذلك يفهم ضمنا من المادة 28 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية. لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب بأي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب سندات تجارية قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل استحقاق الدين طبقا للمادة 42 من قانون رقم 04/11 التي جاء بها "لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين .

و يشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الإكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه ."

ويجب أن يتم تحديد الثمن تحديدا دقيقا ،وعادة ما ينفرد المرقي العقاري بتقدير تكلفة الانجاز بشكل تقريبي عند إبرام العقد، حال مشروع من خلال الفقرة الثانية من المادة 38 المشار إليها أعلاه من قانون رقم 11/04 حالات مراجعة الثمن بنصها على "يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة، وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي يمكن تجنبها، والتي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20 بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه".

أما في حالة ما إذا تم البيع في صورة عقد حفظ الحق، فإن المشروع قد ربط الوفاء بالثمن بالتسليم النهائي للعقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، وعلى صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار الذي تم الاتفاق عليه بين المتعاقدين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، وهذا حسب نص المادة 27 من قانون 04/11 السالف الذكر. و قد ربط المشروع دفع الثمن لانتهاج أعمال البناء فألزم المرقي العقاري بتسليم العقار إلى المشتري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى من استلامه

البنابة أو جزء منها مقابل التزام هذا الأخير بدفع الثمن المتبقي.

وبهذا يمكننا القول ان دفع الثمن في عقد حفظ الحق عند تسليم المرقى العقاري للعقار محل العقد للمشتري وإبرام العقد النهائي، إذ أن من الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق محل العقد للمشتري عند إبرام عقد حفظ الحق إيداع مبلغ الضمان والتزامه بشراء العقار محل العقد.

ويتضح لنا من خلال ما سبق ذكره أن الوفاء بالثمن يكون حسب طبيعة العقد المبرم. ويترتب على إخلال المستفيد بالتزامه بدفع الثمن، والذي يتجسد في عدم دفع ثمن المبيع سواء كان على شكل أقساط، أو الباقي المستحق منه بالوفاء عقوبة التأخير إذ جاء في نص المادة 53 فقرة 01 من قانون 04/11¹ يتعين على المكتب في عقد البيع بناء على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق". أما في حالة البيع بالإيجار، فيتم الفسخ في حالة عدم تسديد المستفيد ثلاثة أقساط مجمعة، ويترتب على ذلك دفع تعويض المرقى العقاري وطرد المستفيد من المسكن، وهذا ينطبق على عقد حفظ الحق باعتباره عقد ملزم للجانبين. كما يملك المرقى العقاري خيار اللجوء إلى القضاء لإلتزام المستفيد بدفع الثمن عن طريق التنفيذ العيني طبقاً للقواعد العامة وتطبيقاً للإجراءات التي رسمها قانون الإجراءات المدنية و الإداري.¹ ثانياً : الإلتزام بالتسلم :

يلتزم المشتري بمقتضى عقد البيع بتسلم المبيع ، و هو التزام مكمل للإلتزام البائع بالتسليم الذي يتم بتسلم المشتري للمفاتيح و يعرف التسليم حسب ما جاء به الأستاذ خليل أحمد حسن قدارة على أنه " الإستيلاء الفعلي على المبيع من قبل المشتري و هو يختلف لاختلاف طبيعة المبيع ، فإذا كان المبيع عبارة عن عقار ، فإن الإستيلاء الفعلي له يتم عن طريق دخول المشتري في العقار ، و حيازته له حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية و المالية التي يقوم بها عادة المالك ."

¹ - اومحمد حياة النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04-11، مرجع سابق ص

لم يعرف المشرع الجزائري التسلم لا في القانون المدني و لا في قانون رقم 11-04 و امتفى فقط بتحديد وقت التسلم كتاريخ لإنطلاق مدة الضمان العشري .
لا يختلف تسلم المشتري للعقار محل البيع عما هو عليه في القواعد العامة بالاستيلاء الفعلي للمبيع، ويتم التسلم في الزمان والمكان المتفق عليه بين المتعاقدين، فلم ينص المشرع في قانون رقم 11/04 على زمان ومكان التسلم تاركا الأمر لاتفاق الطرفين، وذلك طبقا لنص المادة 394 من القانون المدني الجزائري .
1- آثار التسلم : يترتب على التسلم آثارا تتمثل في :

- استحقاق القسط الأخير من الثمن: لا يصبح المشتري مالكا للعقار محل العقد إلا بعد استحقاق القسط الأخير من ثمن
- لا يصبح المشتري مالكا للعقار محل العقد إلا بعد استحقاق القسط الأخير من ثمن البناءة أي إذا أوفى بكامل الأقساط المستحقة، ليصبحه بعد ذلك حق الاستعمال و التصرف والانتفاع.
- انتقال عبء تبعة هلاك العقار إلى المشتري: بعد تسليم العقار محل الانجاز للمشتري أو لجماعة المالكين له، وتسلمهم له، تنتقل إليهم عبء تبعة الهلاك باستثناء عيوب البناء الظاهرة خلال سنة من التسليم المؤقت بموجب ضمان حسن الانجاز، أو العيوب الخفية خلال عشر سنوات من تحرير محضر التسليم النهائي بموجب الضمان العشري، ويعتبر كل مشتري بعد تسلمه للبناءة أو لجزء منها مسؤولا بصفته حارس على الأشياء ومالكا للبناء .
- تسليم شهادة المطابقة: ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بتسليم شهادة المطابقة قبل إتمام حيازة ملكية البناء من طرفه، وهذا كحماية للمشتري حتى يتم تسليم البناءة التي أنجزها المرقى العقاري وفق الالتزامات التعاقدية. ويترتب على

- عدم قيام المشتري بتسلم المبيع سواء بهدف لتماطل أو إرهابك البائع بحارسة البناء في الزمان والمكان المنفق عليهما بالرغم من إعداره، فإنه يعتبر قد تسلم العقار محل البيع قانوناً، ولو لم يتسلمه فعلاً. كما يقع على عاتق المستفيد التزام تسديد كل المساهمات التي تقع عليه للحفاظ على العقار الذي يملكه في إطار الملكية المشتركة.
- تبعة الحراسة : يقصد بالحراسة السيطرة الفعلية على الشيء، ويعد المشتري قبل تسلمه للبناء حارساً لها مما يربط مسؤوليته عن تغيير حالة البناء وعن الأضرار التي تسببها للغير ويخضع في ذلك لأحكام المسؤولية المقررة وفقاً للقواعد العامة.
- 2 - جزء الإخلال بالالتزام التسلم: يلتزم بالتسلم من الالتزامات التي تقع على عاتق المشتري، وفي حالة ما إذا تماطل في تنفيذه اعتبر مخالاً بالتزامه، إلا إذا ارتكز في رفضه للتسلم لوجود عيوب ظاهرة أو عدم مطابقة البناء للمواصفات العقدية في هذه الحالة لأمسؤولية عليه، أما إذا لم يكن له مبرر في تقاعسه عن تسلم البناء عد مخالاً بالتزامه، مما يمنح للمركبي العقاري حق فسخ العقد والمطالبة بالتعويض وهذا ما اقره المشرع من خلال المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم بالمقابل لم يتطرق الى هذا الجزء في المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذج يعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها.
- ثالثاً: الإنضمام إلى نظام الملكية المشتركة و تحمل الإرتفاقات : يتع على عاتق المستفيد في حالة البناءات الجماعية الإنضمام إلى جميع القواعد الواردة في نظام الملكية المشتركة كما يجب عليه تحمل جميع الإرتفاقات .
- الإنضمام إلى نظام الملكية المشتركة :

أ- تعريف الملكية المشتركة :

عرف المشرع الجزائري نظام الملكية المشتركة بأنه نظام يحدد مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كيفيات الإنتفاع بها، و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها، حيث يتولى المرقى العقاري إعداد هذا النظام طبقا للمواصفات المحددة بالنموذج المذكور في المرسوم التنفيذي رقم 14-99، بحيث يوضح فيه كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به.¹

يلزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة المحدد في المرسوم رقم 14-99، قصد تحديد كل البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بها، و كذا الأعباء و الإلتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء إكتتاب عقد البيع الخاص بأمالكهم العقارية يخضع نظام الملكية المشتركة و الذي يقوم بإعداده المرقى العقاري لعملية التسجيل و الشهر العقاري، بموجب عقد رسمي، يبرم أمام الموثق بطلب من المرقى العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.²

ب- حقوق و التزمات المستفيد في إطار الملكية المشتركة :

لقد نصت المادة 749 من القانون المدني الجزائري على انه "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار".

وبمقارنة هذه المادة مع المادة 690 من التقنين المدني الجزائري والتي تعتبر القاعدة العامة في القيود التي تلحق المالك، نجدها تسمح لكل مالك استعمال ملكه واستغلاله

1 - او محمد حياة ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 11-04، مرجع سابق ص 130. 131.

2 - ا. ميلودي لخضر، " تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية و القانونية، جامعة قسنطينة 01 الجزائر، العدد الرابع ديسمبر 2017، ص 104.

والتصرف فيه شريطة أن لا يمس ذلك بالمصلحة الخاصة للآخرين مع مراعاة ما تقضي به التشريعات الجاري العمل بها والمتعلقة بالمصلحة العامة.

ومن أهم القيود الواردة في استعمال الأجزاء الخاصة، أن المالك ليس له الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة استعمالاً يمس بوجهة العمارة، وهذا القيد يتعلق بعدم إمكانية استعمال مسكنه كعيادة أو مكتب لمزاولة مهنة إذا كانت جهة العمارة مخصصة للسكن، وقد يكون العكس صحيحاً، فإذا كانت العمارة مملوكة ملكية مشتركة وخصص استعمالها لممارسة مهنة تستدعي وجود مكاتب، فإن هذه الشق لا يمكن أن تصبح للاستعمال السكني.

وبالمقابل، يتحمل المستفيد في إطار الترقية العقارية جميع الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة، وقد قسمها المشرع في المادة 750 من التقنين المدني الجزائري إلى نوعين:

- الأعباء المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، وتتمثل خاصة في:

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لسير إدارة العمارة وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين.
- المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء والكهرباء والغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة، كفاتورة الماء التي تستعمل في سقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة، وفاتورة الكهرباء المتعلقة بإنارة الأجزاء المشتركة داخل وخارج العمارة.
- مصاريف صيانة المصاعد.
- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها.

يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أم لا، وتتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف،

وذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة.

• تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانتته وكذا امن الشركاء في الملكية و الشاغلين لها ،
و منها :

- نفقات تبييض الواجهات.

- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة، مستثنية من ذلك

الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات.

- أعباء أشغال الترميمات لتفريغ المياه التي تملأ القنوات في حالة عدم إمكان تحديد

أسبابها بدقة، وهذا لأنه في حالة ما إذا حددت أسبابها وكان سبب احد الملاك،

فإنه يصبح هو المسؤول عن ذلك وبالتالي يتحتم عليه دفع هذه الأعباء بمفرده،

أما إذا كان سببها أكثر من مالك، فيصبحون كلهم مسؤولين بالتضامن على

النفقات.

- 2: تحمل الارتفاقات: إضافة إلى الالتزامات السابق ذكرها، يقع على عاتق

المستفيد في إطار الترقية العقارية

1-تحمل الإرتفاقات :

يقع على عاتق المستفيد في إطار الترقية العقارية التزام تحمل الإرتفاقات ، إذ تنص

المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بتحديد نموذج عقد البيع بناء على

التصاميم : "تحمل ارتفاقات الخصومة و التمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة ، ما

عدا في حالة امتناعه عن بعضها و التمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته و دون

الرجوع على البائع ، و من غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا مما تخوله

إياه العقود العادية التي لم يقررها القانون ."

و تعرف المادة 867 من القانون المدني الجزائري حق الارتفاق بأنه "الارتفاق الحق الذي

يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر و يجوز أن يرتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال". و حسب هذه المادة فإن حق الارتفاق ، حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر يملكه شخص آخر ، كحق شرب أو مجرى أو مطل أو مرور يتقرر لعقار على عقار .وعلى المستفيد أن يخضع للقواعد العامة في حالة وجود حقوق ارتفاق، لاسيما احترام القيود التي تفرضها المادة 870 من التقنين المدني الجزائري التي تنص "إذا فرضت قيود معينة تحد من حق مالك العقار في البناء عليه كيف شاء، كأن يمنع من تجاوز حد معين من الارتفاق بالبناء أو في مساحة رقعته فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة التي فرضت لمصلحتها هذه القيود، هذا ما لم يكن هنا كارتفاق يخالف ذلك.وكل مخالفة لهذه القيود قد تجعل محلا للمطالبة بإصلاحها عينا، إلا انه يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض إذا اقتضى أري المحكمة اختيار هذه الطريقة للتعويض."

كما انه على المشتري القيام بالأعمال الضرورية لاستعمال هذا الحق والمحافظة عليه، وإقامة المنشآت اللازمة لهذا الاستعمال على نفقته طبقا للمواد 872 ، 873 ، 874 ، من التقنين المدني الجزائري.وينتهي حق الارتفاق إذا ما فقد شرط من الشروط اللازمة لقيامه و كذلك بانقضاء المدة المحددة له ، أو بعدم استعماله لمدة عشر سنوات عملا بنص المادة 879 من القانون المدني الجزائري ، التي جاء فيها " ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة عشر سنوات ، كما ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاث و ثلاثين سنة ، و إذا كان الارتفاق مقررا لمصلحة مال موروث تابع .
و إذا ملك العقار المرتفق شركاء على الشيوع ،فانتفاع أحدهم بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقيين ، كما أن وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة الباقيين ."

كما يمكن للمستفيد أن يقوم بالتنازل عن حق الارتفاق صراحة أو ضمنا، وهذا ما جاء

في نص المادة 07 الفقرة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المتعلق بنموذج البيع بناء على التصاميم التي تعطي للمشتري حق التنازل عن حق الارتفاق، تحت مسؤوليته دون الرجوع على البائع بالعكس قانون رقم 11-04 و المرسوم التنفيذي رقم 13-431 أين لم يتطرق المشرع إلى هذه النقطة وأراد تركها للقواعد العامة وإرادة الأطراف.¹

3-حجية نظام الملكية المشتركة على الغير : إن حجية نظام الملكية المشتركة، تكون قائمة على كافة الأشخاص المقيمين بشكل دائم في العقار المبني للإشتراك، وتكون قائمة على الغير، ويقصد بالغير كافة الهيئات الذين لهم علاقة ببعض شؤون هذا العقار، أو من يقيمون فيه، مهما كانت درجة العلاقة هذه، فالشركات أو الأفراد المنتدبون للقيام ببعض الأعمال في العقار المبني، يكونون ملزمين باحترام هذا النظام في حدود ما يقومون به، كما أن الأشخاص الداخلين إلى هذا العقار، سواء بصفتهم ضيوفا أو زوارا، أو بصفتهم القانونية والمهنية التي يتخذونها ، هم ملزمون بالتقيد بقواعد النظام نفسه، بل أن حجية النظام هذا تكون أيضا فاعلة أمام مختلف الهيئات و المؤسسات والإدارات وحتى الأفراد المتواجدين خارج إطار العقار المبني ، إذا ما ادعت الضرورة لذلك.

مما سبق نستخلص أن نظام الملكية حجة على الملاك وعلى الخلف وكذا على الغير.

المطلب الثاني : الضمانات القانونية :

إذا كان العقد يلزم المتعاقد بتنفيذ التزاماته تجاه الطرف الآخر من أجل ضمان استقرار التعامل بينهما ،فإن القانون بدوره هو الآخر يجسد هذا التعامل بأكثر ائتمان من خلال الضمانات التي يوجب تضمينها إلى الإلتزامات التعاقدية خاصة بما يتعلق بعقد البيع و التي يلتزم بها الطرف البائع تجاه المشتري ، و ينطبق هذا على المتعامل في الترقية العقارية نحو المستفيد ، و يشاركه في ذلك الأطراف المتدخلة باعتبارهم المسؤولين عن تصميم و تنفيذ العمليات المبرمجة ، و يتحملون بدورهم الأضرار التي يمكن أن تقع بعد أجل معين من تسليم البناءات .و عليه سنحاول في هذا المطلب

¹ -او محمد حياة ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائرعلى ضوء احكام القانون رقم 11-04 ،مرجع سابق،

دراسة هذه الضمانات القانونية و التي تتمثل في ضمان التعرض و الإستحقاق ، ضمان العيوب ، ضمان الأضرار و التهدم .¹

الفرع الأول : ضمان التعرض و الإستحقاق :

التعرض هو قيام البائع أو الغير بأعمال من شأنها أن تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا هادئا و سليما ، أو ادعاء بملكية المبيع ملكية تامة أو ناقصة ، فالتعرض المادي و القانوني الصادر من البائع يعد إخلالا منه بالتزامه بنقل الملكية . و كذا التعرض القانوني الصادر من الغير يعد إخلالا من البائع بالتزامه بنقل الملكية إلى المشتري ، لأنه كان عليه أن ينقل هذه الملكية إلى المشتري خالية من أي حق يدعيه الغير عليها . و الإستحقاق فهو أن ينتهي التعرض القانوني الصادر من الغير إلى ثبوت حق له على المبيع . فضمن التعرض ، هو أن يلتزم البائع بالإمتناع عن كل ما من شأنه حرمان المشتري من سلطاته على المبيع و انتفاعه به ، و يلتزم أيضا بأن يمنع الغير من التعرض للمشتري ، و في هذه الحالة الأخيرة إذا انتهى التعرض بعدم نجاح البائع في دفعه ، فاستحق المبيع كليا أو جزئيا ، كان البائع ملزما بتعويض المشتري عما أصابه من ضرر بسبب هذا الإستحقاق ، و هذا هو ضمان الإستحقاق .

فضمان التعرض الشخصي ، هو أن يمتنع البائع عن إتيان أي فعل من شأنه أن يعرقل انتفاع المشتري انتفاعا هادئا بالمبيع .

أما ضمان التعرض من الغير يقصد منه أن يدفع البائع أية عرقلة من الغير تحول دون انتفاع المشتري بالمبيع ، أما ضمان الإستحقاق فيعتبر ضمانا احتياطيا بالنسبة لضمن التعرض ، إذ لا تبدو الحاجة لإعماله إلا إذا لم يجد الإلتجاء إلى ضمان التعرض² . و هذا حسب ما جاء به نص المادة 371 من القانون المدني الجزائري على أنه " يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الإنتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله ، أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري"³ .

1 - قريدة محمد، " نظام الملكية العقارية المشتركة "، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، ص 277

2 - د سي يوسف زاهية حورية، الواضح في عقد البيع ، مرجع سابق ، ص 220، 219

3 - القانون المدني الجزائري، مرجع سابق، المادة 371

وفي هذا الصدد فإن المتعامل في الترقية العقارية يلتزم بضمان التعرض والإستحقاق للمشتري من أجل الإنتفاع بمحل المبيع سواء المنجز في إطار البيع بالإيجار أو في إطار البيع بناء على التصاميم وهذا حتى تكون حيازة المشتري المستفيد هادئة لا يسودها أي نزاع وهذا ما نصت عليه المادة 12 من العقد النموذجي للبيع بناء على التصاميم من المرسوم رقم 58/94 حيث جاء فيها أنه: " يصرح البائع بصفته هذه :

- أن الأملاك المباعة على التصاميم ليست محل أية مصادر أو أنها ليست مثقلة بأي تقييد أو رهن .

-و أنها ليست محل أي منازعة و أنه يضمن المشتري من أي نزاع لما يكون في يده".

حيث أن إلتزام البائع بضمان أفعال التعرض الصادرة من الغير ، هو التزم بالقيام بعمل ، وهو دفع كل تعرض يقع للمشتري من الغير ، بينما إلتزامه بضمان أفعاله الشخصية إلتزام بالإمتناع عن عمل .و تعرض الغير إذا توفرت شروطه ، و استحق المبيع استحقاقا كلياً أو جزئياً فإنه هذا هو ضمان الإستحقاق للمبيع من قبل الغير ، فيلتزم البائع بالتعويض بما لحق المشتري من أضرار نتيجة لذلك .و التزم البائع بالضمان بالنسبة للتعرض الصادر من الغير لا ينشأ إلا إذا كان التعرض قانونياً و هو في العادة يقع في صورة دعوى إستحقاق يدعي فيه الغير أنه مالك الذي أصبح في حيازة المشتري ، أو أن يكون له حقا عينياً عليه كحق إرتفاق أو حق الإنتفاع أو رهن رسمي و يستوي في ذلك أن يكون المتعامل في الترقية العقارية ملتزم بضمان التعرض الصادر من الغير كالتعرض الصادر من البنوك والمؤسسات المالية في صورة دعوى إستحقاق لما لها من حق عيني على المحلات المباعة للمشتري المتمثل عادة في الرهن القانوني المقيد لها.

وإستنادا إلى نص المادة 372 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: " إذا رفعت على المشتري دعوى إستحقاق المبيع كان على البائع حسب الأحوال ووفقا لقانون الإجراءات المدنية أن يتدخل في الخصومة إلى جانب المشتري أو أن يحل فيها محله إذا أعلم البائع في الوقت المناسب ولم يتدخل في الخصام وجب عليه الضمان ، إلا إذا أثبت أن الحكم الصادر في الدعوى كان نتيجة تدليس أو خطأ جسيم صادر من المشتري".

وبالقياس فإن المتعامل في الترقية العقارية بإعتباره البائع فعليه أن يتدخل في الخصومة أو يحل محل المشتري فيها ، في حالة إخطاره من المشتري المستفيد بالتعرض الصادر من الغير ، وفي حالة عدم تدخل المتعامل رغم إخطاره من قبل المستفيد فإنه يوجب عليه الضمان .

وتنص المادة 372 في فقرتها الثانية على أنه: " فإذا لم يخبر المشتري البائع بدعوى الإستحقاق في الوقت المناسب و صدر عليه حكم حاز قوة الشيء المقضي به فإنه يفقد حق الرجوع بالضمان إذا أثبت البائع أن التدخل في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الإستحقاق " ، وهذا ما يؤكد أن المشتري يمكن له أن يفقد حق الرجوع بالضمان في حالة إثبات البائع أن تدخله في الدعوى كان يؤدي إلى رفض دعوى الإستحقاق لوأن المشتري أخبره في الوقت المناسب قبل صدور حكم حاز قوة الشيء المقضي به ويكون للمشتري حق الرجوع على البائع بضمان الإستحقاق في الحالات التالية:

- إذا فشل البائع رغم إخطاره بدعوى الإستحقاق في تدخله لدفع دعوى الإستحقاق المرفوعة من الغير .

- إذا لم يتدخل البائع في الدعوى رغم إخطاره من المشتري الذي إعتترف بحق الغير أو تصالح معه ، ولم يستطيع البائع أن يثبت أن الغير كان على حق في دعواه .

- إذا لم يخطر المشتري البائع بالدعوى ولم يثبت البائع أن تدخله في الدعوى كان سيؤدي إلى رفضها وبعدم أحقية الغير بدعواه.

-إذا سلم المشتري للمتعرض بحقه دون دعوى يرفعها المتعرض ، ولم يثبت البائع أن المتعرض ل م يكن على حق في دعواه" .

ويستوي في هذا أن يرجع المشتري المستفيد على المتعامل في الترقية العقارية بضمان الإستحقاق في مثل هذه الحالات ، وهذا إما بدعوى التعويض الكامل وذلك في حالة الإستحقاق الكلي للمبيع ، وإما بدعوى التعويض الجزئي وذلك في حالة الإستحقاق الجزئي للمبيع .¹

الفرع الثاني : ضمان العيوب .

إن البائع ملزم بضمان انتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا كاملا من خلال ضمان العيوب التي تستهدف هذا المبيع و هذا حسب نص المادة 379 من القانون المدني الجزائري على أنه يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم إلى المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته ، أو من الإنتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسبما هو مذكور بعقد البيع ، أو حسبما يظهر من طبيعته أو استعماله ، فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب و لو لم يكن عالما بوجودها".

ونجد كذلك القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية قد نص على ضمان العيوب من قبل المتعامل وهذا بنص المواد 39 و40 و 41 منه ، وقد أشار المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري إلى ضمان هذه العيوب بنص المادة 15 منه وفيما يخص ضمان هذه العيوب ، فقد عامل المشرع الجزائري المتعامل في الترقية العقارية باعتباره بائعا ، وأخضعه للمسؤولية عن العيوب الظاهرة خلافا للقواعد العامة التي تقضي بضمان عيوب المبيع الخفية فقط ثم عامله بإعتباره مشيدا فألزمه بضمان العيوب الخفية أولا : ضمان العيوب الظاهرة :

تتمثل هذه العيوب بكل نقص مهما كانت خطورته والتي تجعل الشيء محل التعامل غير صالح للإستعمال بحسب الغرض الذي أعد له . و لقد نص المرسوم التشريعي رقم 93-03 السابق الذكر بموجب المادة 15 منه على هذه العيوب الظاهرة من حيث الأجل الضرورية التي يحددها عقد البيع بناء على التصاميم لتنفيذ أشغال إصلاحها و

¹ - عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص117، 118، 119.

تنص المادة 39 من القانون رقم 86-07 أنه "يتحمل المکتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية العيوب الظاهرة التي تشتمل عليها العمارة ، ولا يمكن أن تبرأ ذمته منها قبل إنقضاء أجل ثلاثة أشهر على تسليم المترشح لملكية هذه العمارة ولا داعي لفسخ العقد أو تخفيض الثمن إذا إلترم المکتتب نفسه بإصلاح العيب خلال آجال معقولة ". و في هذا السياق تنص المادة 40 من نفس القانون على أنه: "يلزم المکتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية بضمان المبنى مدة ثلاثة (3) سنوات ، إبتداء من تاريخ تسلم الأشغال أو من تاريخ إكتشاف العيب في المبنى المذكور . ولاداعي لفسخ العقد أو تخفيض السعر إذا إلترم المکتتب نفسه بإصلاح العيب في آجال معقولة لا يمكن أن تتجاوز ثلاثة (3) أشهر " .

ويتضح من هاتين المادتين أنه إذا تعلق العيب بالعمارة فإن مدة ضمانه هي 3 أشهر من تاريخ تسلم المترشح لملكية هذه العمارة ويتعلق الأمر هنا بالإساءة في إكمال الأشغال وعدم ترسيخ الأبواب والنوافذ جيدا أو أن الطلاء لم يتم تنفيذه كما ينبغي ، وإلى غير ذلك من سوء تنفيذ الأشغال المتعلقة بالبنائية ، أما إذا تعلق العيب بالمبنى فإن مدة الضمان هي 3 سنوات من تاريخ تسلم الأشغال أو من تاريخ إكتشاف العيب في المبنى ، ويتعلق الأمر هنا بهيكل البنائية في حد ذاته ، كالحائط المائل ، أو بلاط غير جيد وغير ذلك ، ولا يتم فسخ العقد أو تخفيض الثمن إذا إلترم المکتتب نفسه بإصلاح هذه العيوب في آجال معقولة لا تتجاوز ثلاثة أشهر.¹

ثانيا : ضمان العيوب الخفية :

لا يكفي أن ينقل البائع للمشتري ملكية المبيع و يدفع عنه ما قد يقع من تعرض حتى يحوز المبيع بصفة هادئة ، بل يلزم إلى جانب ذلك أن يحوز المبيع حيازة نافعة مفيدة ، بحيث يمكن أن يحصل على الخدمات التي كان يصبو إليها عند شرائه المبيع . و لذلك كان على البائع أن يسلم للمشتري مبيعا سليما خاليا من كل عيب حتى نكون بصدد ملكية نافعة . و إذا وجد مثل هذا العيب كان البائع مسؤولا عنه و هذا هو ضمان العيوب الخفية ، و هذه العيوب قد تؤثر في الشيء المبيع إما بنقص قيمته أو بنقص منفعة.²

¹ - عربي باي يزيد النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص120، 121، 122.

² - سي يوسف زاهية حورية الواضح في عقد البيع، مرجع سابق، ص 277

و على عكس العيوب الظاهرة ، فإن العيب الخفي هو العيب الذي لا يمكن كشفه بالفحص العادي وقت تسلم المبيع ، أو لا يمكن تبيانه حتى ولو تم الفحص للمبنى بعناية ولقد نص القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على هذه العيوب وألزم المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية بضمانها لمدة 10 سنوات ، وهذا بموجب المادة 41 منه والتي تنص على أنه : " يتحمل المكتب بإحدى عمليات الترقية العقارية ، طوال عشر (10) سنوات ، إبتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة ، العيوب الخفية التي يتحملها أيضا المهندسون المعماريون أو المقاولون والأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل ، وذلك عملا بالمواد 140 - الفقرة الأولى و - 554 و 564 من القانون المدني " ويتضح من ذلك أن ضمان العيوب الخفية يدخل ضمن نطاق الضمان العشري الذي يستوجب تدخل كل من المهندس المعماري والمقاول في تحمل هذه العيوب وهذا نتيجة ما يترتب على هذه العيوب من تهديد متانة البناء وسلامته، هذا وقد نص المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري على الضمان العشري بموجب المادة 8 الفقرة 2 منه والتي جاء فيها أنه : "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لا سيما المادة 554 منه ، وطبقا للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما مواده من 94 إلى 99 ."

لذا فالضمان العشري الذي يلتزم به المتعامل وباقي المتدخلين في عمليات الترقية العقارية يدل على مدى خطورة العيوب الخفية التي تلحق بالمبنى إذ أنها قد تكون السبب المباشر في فقدان متانة البناء ومن ثم تهدمه .
وبالنسبة للعيوب هاته التي يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بضمانها بصفته كبايع ، فإنه أيضا يلزم بضمان العيوب للمحلات التي يقوم بتأجيرها وهذا إستنادا إلى نص المادتين 488 و 489 من القانون المدني الجزائري ، حيث تنص المادة 488 من نفس

القانون على أنه: " يضمن المؤجر للمستأجر جميع ما يوجد بالعين المؤجرة من عيوب تحول دون الإنتفاع بها ، أو تنقص من هذا الإنتفاع نقصا محسوسا ولكن لا يضمن العيوب التي جرى العرف بالتسامح فيها ، ويكون مسؤولا عن عدم وجود الصفات التي تعهد بها صراحة أو خلوها من صفات ضرورية للإنتفاع بها ، كل هذا ما لم يوجد إتفاق يقضي بخلاف ذلك " كما تؤكد المادة 489 على هذا الضمان بنصها على أنه: " إذا وجد بالعين عيب يتحقق معه الضمان ، يجوز للمستأجر حسب الظروف ان يطلب فسخ عقد الإيجار أو إنقاص الثمن وله كذلك أن يطلب إصلاح العيب أو يقوم هو بإصلاحه على نفقة المؤجر إذا كان الإصلاح لا يكون نفقة باهضة عليه" . ومن هاته المادتين يتضح أن المؤجر ملزم هو الآخر بضمان العيوب للعين المؤجرة التي تحول دون إنتفاع المستأجر بهاته العين .

وهذا ما ينطبق على المتعامل المؤجر الذي يجب عليه هو الآخر بضمان كل العيوب التي تلحق بالمحلات محل التأجير . لذا إذا لحق المستأجر ضرر من العيب إلتزم المتعامل بصفته كمؤجر بتعويضه كما أنه لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد .¹

الفرع الثالث : ضمان الأضرار و التهدم :

حماية للمشتري من الأضرار والتهدمات التي قد تلحقه نتيجة المباني المشيدة من قبل المهندسين المعماريين والمقاولين فقد ألزمهم المشرع الجزائري بالضمان ما يحدث خلال 10 سنوات من تسليم هذه المباني ، وهذا بنص المادة 554 من القانون المدني الجزائري بقولها: " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض " . ويظهر من هذه المادة أن المشرع الجزائري يحمل مسؤولية كل من المقاول والمهندس المعماري عن التهدمات الناشئة عن المباني التي شيدوها ، كما أنه شدد على مسؤوليتهم حتى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ، ويظهر أيضا من المدة التي منحها المشرع كضمان للتهدم مدى تجسيد الحماية والإستقرار للطرف المستفيد من المباني . ولقد نص المرسوم التشريعي رقم 93/03 على

¹ -عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 122، 123.

هذا الضمان أيضا بنص المادة 8 الفقرة 2 منه والتي جاء فيها: "وقبل أي تسليم بناية إلى المشتري ، يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554... " وقد أكدت كذلك المادة 8/2 من العقد النموذجي للبيع بناء على التصاميم المنصوص عليه بموجب المرسوم رقم 94/58 على أنه: " يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين في المشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه ". و يتضح من هاتين المادتين أن الضمان العشري يكون بالتضامن مع كل من المتعامل في الترقية العقارية ، المهندس المعماري ، المقاول والعمال القطعيين ، حيث يقصد بالعمال القطعيين كل من يتدخل في عملية التشييد لمكاتب الدراسات ومقاولو النجارة و الكهرباء وغيرهم ويشترط لقيام التضامن بينهم أن يعاين المتعامل ويتأكد من وجود شهادة تأمين لدى المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت تحملهم المسؤولية المدنية العشرية وهذا قبل أي تسليم بناية إلى المشتري أما في حالة عدم قيام المتعامل في الترقية العقارية بطلب شهادة التأمين وتسليمها إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناء كأقصى أجل فإنه يتحمل المسؤولية المدنية كاملة تجاه المشتري وطبقا للمادة 557 من القانون المدني الجزائري، فإن دعوى الضمان العشري تتقدم بإنقضاء ثلاث سنوات من يوم حصول التهدم أو إكتشاف العيب فإذا لم ترفع في هذه الأجال سقط حق المشتري بالرجوع على البائع ، كما أنه تعتبر أحكام الضمان العشري من النظام العام فلا يجوز الإتفاق على مخالفتها بالإعفاء منها أو الحد منها وطبقا للمادة 564 من القانون المدني الجزائري فإذا أوكل المقاول تنفيذ العمل إلى مقاول فرعي فإنه يبقى مسؤولا عن المقاول الفرعي تجاه المتعاملين ، ولذا يعد طبقا للمادة 18 من المرسوم 93/03 السابق الذكر

كل إبعاد أو تحديد تضامن المقاولين من الباطن باطلا ولا يعتد بذلك .
ويبقى المتعامل في الترقية العقارية مسؤولا عشريا عن الأضرار التي تتضمنها الأشغال ، وكذا عن التهدمات التي تلحق بالمباني المشيدة ، وكذا بالنسبة للأضرار التي تتضمنها مواد التجهيز عندما ترتبط بشدة بهيكل المبنى والتي لا يمكن فصلها دون إتلاف.¹

¹ - عربي باي يزيد النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر مرجع سابق ص124، 125، 126.

الخاتمة :

من خلال دراسة موضوع الترقية العقارية و دورها في تحقيق مشاريع برامج الصيغ السكنية الجديدة ، فقد اتضح لنا أن المنظومة القانونية في نشاط الترقية العقارية شهدت تذبذبا في إرادة المشرع الجزائري وعدم استقرار النصوص القانونية ، فكل قانون يصدر مرتبط سريانه بتجربة تطبيقية على ارض الواقع وما يرتبه من إشكالات عملية أو مقارقات قضائية تظهر عدم نجاعته في ضبط هذا النشاط.

غير أنه مع إصدار القانون رقم 04-11 ظهرت نزعة تشريعية في تدارك النقائص المسجلة والناجمة عن تطبيق القوانين السابقة . خاصة فيما يتعلق بإعادة ضبط التزامات المرقي العقاري بما يضمن حقوق المتعاقد معه . بحيث أنه نظم قواعد المهنة وأخلاقياتها بدءا بحسن اختيار الشخص القائم بنشاطات الترقية العقارية حيث فرض الشروط اللازمة من أجل اعتماد المرقي العقاري ، كما ألزمه بالتسجيل في السجل الوطني للمرقيين العقاريين للقضاء على أشكال المشاريع الوهمية .

و قد جاء القانون رقم 04/11 بمفهوم جديد لنشاط الترقية العقارية ، فلم يعد هذا الأخير منحصرا في الإنجاز و التجديد ، بل تعداها إلى إعادة الهيكلة و الترميم و إعادة التأهيل ، بالإضافة إلى اقناء أراضيات من أجل البناء و التهيئة ، و بهذا قد يكون المشرع قد وسع من خلال هذا القانون من مجال نشاط الترقية العقارية .

كما أن نشاط الترقية العقارية يعتمد على العديد من التقنيات القانونية ، منها ما هو منصوص عليه من قبل في القواعد العامة ، و منها ما هو مستحدث بهدف تنويع عروض السكنات ، لتستوعب معظم فئات المجتمع خاصة ذات الدخل المتوسط ، من خلال مساهمة المستفيدين من السكنات إلى جانب الدولة ، و هذه التقنيات تعتبر من الخطوات العملاقة ، التي خطاها المشرع الجزائري في المجال العقاري عموما و ظهر هذا في طرح العديد من الصيغ السكنية في السوق العقاري و كذا إنجاز البرامج السكنية التي أعدت في إطار الترقية العقارية حيث أن هذه الإستراتيجية وضعت كل برنامج

حسب الدخل الفردي لكل فئة في المجتمع و شكلت العديد من أصناف السكنات من اجتماعية و ترقية .

كما قام المشرع بوضع آليات من أجل تمويل و ضمان مشاريع الترقية العقارية حيث أنشأ هيئات مالية جديدة تتولى دعم نشاطاتها غير أن سياسة التمويل التي اعتمدها المشرع لا تلغي دور الدولة ، بل إنها توجه مجال تدخلها ، ل يبقى مقتصرًا إلى جانب التنظيم و الرقابة على فئات معينة من المجتمع ، و على نوع من السكنات و هي السكنات الاجتماعية . وذلك من خلال التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأموال الوطنية الخاصة الموجهة لإنجاز برامج السكن الاجتماعي ، كما تتدخل الدولة بالنسبة للفئات الأكثر حرمانًا من خلال التكفل التام بإنجاز و تمويل السكن العمومي الإيجاري ، و توزيعه وفقًا لقواعد العدالة الاجتماعية أما بالنسبة للمتوسطة الدخل فيتدخل المشرع من خلال تقديم مساعدات مالية .

و لقد رأينا العلاقة أو الرابطة القانونية بين المرقى العقاري و المستفيد تتمثل في المعاملة التجارية و تصاغ هذا العلاقة في عقد بيع العقار للمستفيد من طرف المرقى العقاري ، حيث أن هذه العلاقة ترتب التزامات متبادلة بين الطرفين ، فحرص المشرع بتوضيح هذه الإلتزامات في إطار علاقة المرقى العقاري بالمستفيد ، حيث عليه أن يلتزم بتسليم و نقل الملكية للمستفيد ، و إنهاء الأشغال في الأجل المحددة التي يجب أن تكون مطابقة لرخصة البناء و التصاميم المعدة من طرف المهندس المعماري ، بالإضافة إلى احترامه للمواصفات المتفق عليها في العقد . و زيادة على هذه الإلتزامات، استحدث المشرع في هذا القانون عنصر الخدمات ، فألزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة بالمقابل يلتزم المستفيد بدفع الثمن و تسلم المبيع بالإضافة إلى واجب احترام بنود الملكية المشتركة و تحمل الإرتفاقات .

و نجد أن قانون 11-04 قد استحدث ضمانات حقيقية في التعاملات بين المرقين العقاريين و المكتتبين ، و تستوفي هذه الضمانات ضمان التعرض و الإستحقاق إضافة إلى ضمان العيوب و ضمان الأضرار و التهدم .

رغم أن المشرع الجزائري قد أصدر العديد من النصوص و المراسيم التنفيذية و التشريعية في مجال الترقية العقارية إلا أن هذه الأخير لا تخلو من العيوب التي لا يمكن التغاضي عنها و نذكر منها :

-تعقيد إجراءات و شروط الإستفادة من القروض العقارية ، و هو ما يجعل المستفيد يمل من تلك الإجراءات ، و يتضرر من ضياع الوقت و المال ، جراء المصاريف التي تتطلبها تلك الإجراءات ، و ذلك نتيجة عدم التنسيق بين الهيئات المالية .

-رغم تعدد أنواع الصيغ السكنية التي أتت بها الترقية العقارية إلا أن المشرع لم يتخلص بعد من أزمة السكن ، و لازالت مشكلة النزوح الريفي تخدم الصورة الحضرية للمدن من خلال بناء السكنات الفوضوية .

-رغم طرح البرامج السكنية في السوق العقارية توافقا و جميع فئات المجتمع إلا أن قطاع السكن لا زال يعاني و بشكل كبير في سوء التسيير من حيث التأخر في إنجاز السكنات و التخلف عن الموعد المحدد لإكمال المشاريع السكنية ، و هو ما جعل المستفيد يسأم و يشكي من من هذا الأمر .

-عدم الرقابة و الوقوف على المشاريع السكنية و هو ما زاد في معاناة المستفيدين من سوء السكنات المتحصل عليها و عدم اكتمال الأشغال كإنعدام الغاز أو الكهرباء أو وجود عيوب بالمسكن لا يمكن للمستفيد أن يتغاضى عنها و لا تتوافق مع مواصفات السكنات التي تم عرضها أمام المواطن .

و من خلال دراستنا توصلنا لبعض الإقتراحات و هي كالآتي :

- ضرورة تدخل المشرع لتحديد زمن انتقال الملكية في عقد البيع بناء على التصاميم بدقة .

- يجب أن يرتب جزاءات على المرقى العقاري عندما يتأخر عن الآجال القصوى لكل مرحلة من مراحل إنجاز المشروع العقاري ، كنوع من الرقابة المتزامنة مع مراحل الإنجاز المختلفة .

- زيادة الرقابة و الوقوف على المشاريع من يوم إرساء أول حجر إلى يوم إعطاء المفاتيح لأصحابها ، و تشمل هذه الرقابة اليد العاملة و مواد البناء المستعملة لبناء العمارات و المباني ، احترام شروط و سلامة البناء .

و بالتالي فإن سعي المشرع على تحديد و ضبط أحكام مختلف الفاعلين في نشاط الترقية العقارية بما في ذلك الإجراءات القانونية سواء السابقة لعملية التشييد أو المتزامنة معه و حتى اللاحقة لعملية الإنجاز ، بغرض حماية الحقوق القانونية للأطراف ، وذلك بخلق ضمانات لكل طرف تقبلها التزامات في مواجهة الطرف الآخر ، من كل ذلك أن يمكن جميع فئات المجتمع على اختلاف شرائحهم من الحصول على محل عقاري سواء سكنيا أو مهنيا أو تجاريا ، مع الأخذ بعين الإعتبار ضرورة استدراك النقائص الموجودة سواء في القوانين المنظمة لنشاط الترقية العقارية أو في النصوص الموازنة بين العرض و الطلب . الأمر الذي يعكس الدور الرئيسي للدولة و المتمثل في الرقابة و التوجيه مع ترك الجزء الأكبر من المجال للفاعلين الخواص الوطنيين و حتى الأجانب .

قائمة المصادر و المراجع

اولا: المصادر :

1-القوانين و الاوامر:

- امر رقم 75-58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1957 ، يتضمن القانون المدني ، جريدة الرسمية ، عدد 78 صادر في 24 رمضان عام 1359 الموافق 30 سبتمبر سنة 1975 ، معدل و متمم.
- القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية ، عدد 10، المؤرخة في 05-03-1986.
- قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12-1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية ، عدد 65 ، مؤرخة في 18-12-1991 قانون رقم 07-05 المؤرخ في 31-05-2007 يعدل و يتم الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 13-05-2007
- قانون رقم 07-05 المؤرخ في 31-05-2007 يعدل و يتم الامر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 13-05-2007
- قانون رقم 11-04 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

2- المراسيم :

- المرسوم التنفيذي رقم 91-147 المؤرخ في 12-05-1991 يتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الاساسية لدواوين الترقية و التسيير العقاري و تحديد كفاءات تنظيمها و عملها ، الجريدة الرسمية ، عدد 25 مؤرخة في 29-05-1991.

- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق لاول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 04، مؤرخة في 20-01-1993
- المرسوم التنفيذي رقم 94-96 المؤرخ في 19-03-1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 19-03-1994 و المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، عدد 17، مؤرخة في 30-03-1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14-01-1997 يحدد شروط و كفاءات بيع الاملاك ذات الاستعمال السكني و انجازها و بيعها بالايجار و شروط بيع الاملاك ذات الاستعمال التجاري و المهني و غيرها التي انجزتها دواوين الترقية و التسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة او بتمويل مضمون منها و المسلمة بعد شهر اكتوبر 1992، الجريدة الرسمية، عدد 04، مؤرخة في 15-01-1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 04-137 المؤرخ في 21-04-2004 يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23-04-2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة باموال عمومية في اطار البيع بالايجار و كفاءات ذلك، الجريدة الرسمية، عدد 27، مؤرخة في 28-04-2004..
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11-05-2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري، الجريدة الرسمية، عدد 24، مؤرخة في 11-05-2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 44-203 مؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، الجريدة الرسمية عدد 44
- القانون رقم 86-07 مؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 10، المؤرخة في 05-03-1986.
- قانون رقم 91-25 المؤرخ في 18-12-1991، المتضمن قانون المالية لسنة 1992، الجريدة الرسمية، عدد 65، مؤرخة في 18-12-1991 قانون رقم

05-07 المؤرخ في 31-05-2007 يعدل و يتم الامر رقم 58-75 المؤرخ
في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني الجزائري ، الجريدة
الرسمية العدد 31، بتاريخ 13-05-2007

- قانون رقم 05-07 المؤرخ في 31-05-2007 يعدل و يتم الامر رقم 75-
58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 و المتضمن القانون المدني الجزائري ،
الجريدة الرسمية العدد 31، بتاريخ 13-05-2007
- قانون رقم 04-11 الموافق 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط
الترقية العقارية

ثانيا: المراجع :

الكتب العامة :

- حمدي عمر باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية ، طبعة جديدة في ضوء اخر
التعديلات و احدث الاحكام ، الطبعة الحادية عشر ، دار هومة للطباعة و
النشر و التوزيع ، 2009، الجزائر،
- الاستاذ سماعيل شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري ، دراسة
وصفية و تحليلية ، د ط ، دار هومة
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات و احدث
الاحكام ، طبع في 2002، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع في الجزائر
34 حي لابرور - بوزريعة - الجزائر ،
- سي يوسف زاهية حورية ، الواضح في عقد البيع دراسة مقارنة و مدعمة
باجتهادات قضائية و فقهية ، طبع بمطبعة دار هومة - الجزائر - 34، حي
لابرور - بوزريعة - الجزائر
- عبد الحفيظ بن عبيدة ، اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في
التشريع الجزائري ، طبع في 2003 ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،
الجزائر ،

- علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد موفم للنشر، الجزائر، 2008
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني العقود التي تقع على الملكية البيع و المقايضة ، المجلد الاول، الجزء الرابع، دار احياء التراث العربي، ب س ن ، بيروت لبنان
- د محمدي عقد الايجار وفقا للقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007 المتضمن تعديل القانون المدني، ب د ن، للجزائر 2008-2009
- الكتب الخاصة :
- بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى، 2011، عين مليلة، الجزائر
- 2- المذكرات و الاطروحات:
- المذكرات:
- عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ماجستير، جامعة الحاج لخضر باتنة، كلية الحقوق، قسم العلوم السياسية، 2009-2010
- او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون رقم 11-04، ماجستير ، جامعة مولود معمري - تيزي وزو - كلية الحقوق و العلوم السياسية ، مدرسة الدكتوراه للقانون الاساسي و العلوم السياسية
- -كرون سيد احمد ، النظام القانوني للترقية العقارية الخاصة 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 ، ماجستير ، جامعة الجزائر 01 كلية الحقوق بن عكنون 2013/2014
- محجوب بن عمار ، المسؤولية العشرية للمتدخلين في نشاط الترقية العقارية بخصوص العناصر التجهيزية ، ماجستير ، جامعة الجزائر -1- كلية الحقوق - بن عكنون - 2013/2014
- عقيلة نوي، النظام القانوني لعقد بيع العقار بناء على التصاميم في القانون الجزائري، ماجستير، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، 2003-2004،

- - غرمول امينة، أحكام الايجار المدني في التشريع الجزائري وفقا للقانون رقم 77-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس

مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2014-2015

- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق بن عكنون، 2005-2006

- الاطروحات :

- بوسنة ايمان ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع

الجزائري، جامعة محمد خيضر -بسكرة- كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2016-2017،

- -صنور فاطمة الزهراء، المسؤولية المعمارية دراسة مقارنة ، اطروحة دكتوراه ،جامعة جيلالي اليابس سيدي بلعباس ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2014/ 2015،

- عياشي شعبان ، عقد بيع العقار بناء على التصاميم . دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و الفرنسي - ،دكتوراه ،جامعة منتوري . قسنطينة كلية الحقوق، 2011/2012

3- الملتقيات و المجلات :

- النوعي احمد، "الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مجلة آفاق علمية، جامعة عمار ثليجي، 21، 2019 ،

- المرسوم التشريعي رقم 93-03 مؤرخ في 07 رمضان عام 1413 الموافق لاول مارس سنة 1993 يتعلق بالنشاط العقاري .

- بن رقية بن يوسف ، " إيجار السكنات التابعة لدواوين الترقية و التسيير العقاري "، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و السياسية ، 36،

1 - ا. سمية بولحية " عقود بيع الاملاك العقارية وفقا للقانون 11-04"، مجلة الشريعة و الاقتصاد، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1، العدد الثاني عشر، ربيع الثاني 1439 هـ /ديسمبر 2017م،

- د/ ريم مراحي " الشكلية في البيع العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الاجتماعية و الانسانية، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة العربي التبسي تبسة، العدد الخامس عشر،.

- ا/هوارى ليلى، ا/محمودي فاطمة الزهراء " عقد البيع بناء على التصاميم "، مجلة القانون، المركز الجامعي لغليزان، جامعة معسكر، العدد الثاني-جويلية 2010 -يوسفى محمد، " عقد البيع بالايجار في التشريع الجزائري " مجلة التعمير و البناء، جامعة مستغانم، العدد 04، ديسمبر 2019

- د. بريك الطاهر، عثمانى مرابط، "عقد البيع بالايجار"، مجلة الحقوق و العلوم الانسانية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 28(2)

- غرمول امينة، أحكام الايجار المدني في التشريع الجزائري وفقا للقانون رقم 77-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ماجستير، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، كلية الحقوق و العلوم السياسية، 2014-2015

- ايت وازو زابينة "في الموازنة بين دور البنوك في الترقية العقارية و التزامها بواجب الحيطة و الحذر في منح القروض العقارية "، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة مولد معمري -تيزي وزو-.

1 - ا. قوال زاوية ايمان ،د. اسماعيل مراد ، د . بومدين اونان ،"القروض العقارية في الجزائر -دراسة حالة - "، مجلة الدراسات المالية و المحاسبة الادارية، العدد السابع، جوان 2017،

-بوحفص جلاب نعناع،" القروض العقارية و اثرها في تفعيل الترقية العقارية في الجزائر "، مجلة الحقوق و الحريات، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة سعد دحلب -البليدة - ،عدد تجريبي، 17، 18 فيفري 2018،

-دبار محمد، بوراس نجية،"ليات التمويل العقاري و دور المؤسسات المالية"، الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس الجزائر، العدد 3، ديسمبر 2019.

- اسيا هتشان، "السكن الريفي كالية للتنمية (دراسة قانونية)"، كلية الحقوق و العلوم السياسية. جامعة يحي فارس بالمدينة .

-يوسف محمد، لعدي خيرة ، " السكن الريفي كضمانة للعقار الفلاحي في الجزائر " مجلة الحقيقة للعلوم الاجتماعية و الانسانية ، جامعة مستغانم ، العدد 01، 2020.

-د/ رضا دغبار ، "في النظام القانوني للبيع بالايجار في الشروط الموضوعية "، مجلة العلوم الانسانية ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر بسكرة ، العدد 28/27، نوفمبر 2012.

-ط. د. زغلامي حسية ، "عقد البيع بالايجار-دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والقانون الفرنسي- " مجلة الاستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية- جامعة العربي بن مهدي ام البواقي، العدد 02، السنة 2019.

- ط خولة عواد/ ا.د. محمد مزيان ، " احكام الشرط الجزائري في عقد البيع بالايجار الوارد على السكنات "، مجلة الحضارة الاسلامية ، مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، العدد الاول، مايو 2019 .

- زايدي محمد ، "عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري (دراسة نقدية)"، المجلة النقدية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية تيزي وزو .

- ط.د بورصاص أمينة ، "نطاق الحرية التعاقدية في عقد البيع بالايجار"، مجلة البحوث في العقود و قانون الاعمال، كلية الحقوق - جامعة الاخوة منتوري قسنطينة 1 ، العدد الخامس / ديسمبر 2018.

- ا. ميلودي لخضر، " تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية "، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية و القانونية، جامعة قسنطينة 01 الجزائر، العدد الرابع ديسمبر 2017 .

- قريده محمد، " نظام الملكية العقارية المشتركة "، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، **المراجع الالكترونية :**

- <https://www.mhuv.gov.dz> موقع وزارة السكن

- www.aniref.dz/index.php/ar

- <https://www.asjp.cerist.dz>

الفهرس

الصفحة	العنوان
06	المقدمة
10	الفصل الاول: التنظيم القانوني للترقية العقارية
10	المبحث الاول: الاطار المفاهيمي لنشاط الترقية العقارية
11	المطلب الاول: ماهية الترقية العقارية
11	الفرع الاول: مفهوم نشاط الترقية العقارية
11	اولا: تعريف الترقية العقارية
12	ثانيا: موضوعها
15	ثالثا: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية
16	رابعا: انواع الترقية العقارية
17	الفرع الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية في الجزائر
17	اولا: مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 11/ 04
19	ثانيا : مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 11/ 04
20	المطلب الثاني: الاشخاص الفاعلة في نشاط الترقية العقارية

20	الفرع الاول: الاطراف الاصلية في نشاط الترقية العقارية
20	اولا: المرقى العقاري
24	ثانيا: المستفيد في اطار الترقية العقارية
25	الفرع الثاني: الاطراف المتدخلة في نشاط الترقية العقارية
25	اولا: صاحب المشروع
26	ثانيا: المهندس المعماري
26	ثالثا: المقاول
27	المبحث الثاني: التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية و اليات تمويلها
27	المطلب الاول: التقنيات القانونية لنشاط الترقية العقارية
27	الفرع الاول: عقد البيع
28	اولا: عقد بيع عقار مبني
30	ثانيا: عقد البيع بناء على التصاميم
35	ثالثا: عقد حفظ الحق
36	رابعا: البيع بالايجار
40	الفرع الثاني: الايجار
40	اولا: تعريف الايجار

40	ثانيا: احكام عقد الايجار
43	ثالثا :التزامات اطراف عقد الايجار
44	المطلب الثاني: اليات تمويل و ضمان مشاريع الترقية العقارية
45	الفرع الاول: الهيئات المالية المتدخلة في تمويل الترقى العقارية
45	اولا :الهيئات الممولة لنشاطات الترقية العقارية
49	ثانيا :الهيئات المالية المدعمة لتمويل نشاطات الترقية العقارية
51	الفرع الثاني :اليات تمويل نشاطات الترقية العقارية
51	اولا: القروض العقارية
52	ثانيا: دعم الدولة
52	ثالثا: المساعدات المالية للاسر
52	رابعا: الاعفاءات الضريبية
54	الفصل الثاني: دور الترقية العقارية في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة
54	المبحث الاول: برامج الصيغ السكنية المنجزة في اطار الترقية العقارية و المؤسسات القائمة و المسؤولة عن انجازها
55	المطلب الاول: اصناف الصيغ السكنية المنجزة في اطار الترقية العقارية

55	الفرع الاول: السكنات الاجتماعية
55	اولا: السكن الاجتماعي الايجاري
57	ثانيا: السكن الاجتماعي التساهمي LSP
59	ثالثا: السكن الريفي

60	AADL رابعا: السكن المنجز في اطار البيع بالايجار
66	الفرع ثاني: السكنات الترقية
66	اولا: تعريف صيغة السكن الترقوي العمومي : LPP
67	ثانيا: شروط اقتناء السكن الترقوي العمومي
67	ثالثا: كيفية تمويل السكن الترقوي
68	المطلب الثاني: المؤسسات القائمة و المسؤلة عن انجاز البرامج السكنية في اطار الترقية العقارية
68	الفرع الاول: وزارة السكن و العمران و المدينة
69	اولا: مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء
70	ثانيا: مديرية التجهيزات العمومية
71	ثالثا: ديوان الترقية و التسيير العقاري
72	رابعا: الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره
73	خامسا: الوكالة العقارية
75	الفرع الثاني: دور الترقية العقارية في تحقيق البرامج السكنية
75	اولا: دور الترقية العقارية من الناحية النظرية

75	ثانيا: دور الترقية العقارية من الناحية العملية
76	المبحث الثاني: الاثار القانونية المترتبة عن نشاط الترقية العقارية
76	المطلب الاول: الضمانات و الالتزامات التعاقدية
77	الفرع الاول: ضمانات و التزامات المتعامل العقاري
77	اولا: ضمانات المتعامل البائع
79	ثانيا: ضمانات المتعامل المؤجر
80	الفرع الثاني: ضمانات المستفيد
81	اولا: الالتزام بدفع الثمن
84	ثانيا: الالتزام بالتسلم
86	ثالثا: الانضمام الى نظام الملكية المشتركة
91	المطلب الثاني: الضمانات القانونية
92	الفرع الاول: ضمان التعرض و الاستحقاق
95	الفرع الثاني: ضمان العيوب
95	اولا: ضمان العيوب الظاهرة
96	ثانيا: ضمان العيوب الخفية
98	الفرع الثالث: ضمان الاضرار و التهدم

101	الخاتمة
105	قائمة المراجع

ملخص مذكرة الماستر

إن اعتماد المشرع الجزائري على استراتيجية الترقية العقارية جاء كحل بديل لعدم قدرة الدولة وحدها لتأطير نظام سكاني مستقر ، و هذا ما جعل المشرع يصدر و يلغي عدة مراسيم و قوانين تتعلق بالترقية العقارية أو بقطاع السكن إن صح القول ، و على هذا فقد مرت الترقية العقارية على مراحل تنظيم تزامنت مع كل فترة مرت عليها الجزائر من الجانب القانوني ، و كما ذكرنا سابقا فإن المشرع أتى بهذه الإستراتيجية من أجل القضاء على أزمة السكن و تضخمها، نتيجة لسوء تسيير القطاع و عليه اعتمد على تقنيات قانونية ساعدت المرقى العقاري و كذا المستفيد ، زيادة على هذا فقد قامت الترقية العقارية بتوجيه الدولة في تمويل المشاريع السكنية و وضعت لها آليات تسطر لها كيفية التمويل عن طريق الهيئات و المؤسسات المالية زيادة إلى إدراج القطاع الخاص للمساعدة على ذلك ، و هذا ما جعل القطاع ينهض نحو التطور الحاصل في الدولة ،بتوفير عدة صيغ سكنية تناسبا مع طلبات و احتياج المواطن حسب الدخل الفردي لكل فئة ، و قد وضعت استراتيجية الترقية العقارية التزامات على المتعامل في الترقية العقارية و على المستفيد كما أنها أضافت ضمانات للمرقى العقاري و المقتنين للسكنات ، مع وجود شروط جزائية في حال تخلفها أو تجاهلها .

الكلمات المفتاحية:

- 1/. الترقية العقارية.....
- 2/.....السكن.الإيجاري.....
- 3/.ديوان الترقية والتسيير العقاري /4....سياسةالسكن.... /5....التمويل العقاري...../6...المرقى العقاري..

The Algerian legislature's adoption of the real Abstract of The master thesis estate promotion strategy is an alternative to the inability of the State alone to establish a stable population system. That is why the legislator has promulgated and repealed several decrees and laws relating to the promotion of real estate or the housing sector With the demands and needs of the citizen according to the individual income of each group, the real estate promotion strategy has established obligations for the real estate promotion client and the beneficiary. It

has also added guarantees for real estate and housing owners, with penalty conditions in place if they are left behind or ignored.

..

keywords:

**1/ the real estate promotion.... 2/the rental accommodation...
3/Promotion and Administration Office..... 4/ housing policy 5/
mortgage finance 6/.a real estate developer.**