

جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم: القانون الخاص
المرجع:.....

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

البيوع السكنية على التصاميم على ضوء التشريع الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية
الشعبة: الحقوق
من إعداد الطالب(ة):
بلمختار فاطمة

التخصص: القانون الخاص.
تحت إشراف الأستاذ(ة):
حميدي فاطمة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيساً
مشرفاً مقررراً
مناقشاً

الأستاذ(ة) مجبر فاتحة
الأستاذ(ة) حميدي فاطمة
الأستاذ(ة) بحري أم الخير

السنة الجامعية: 2019/2018
نوقشت يوم: 2019/06/23

الإهداء

إلى الوالدين الكريمين
حفهما إلى إخوتي وأخواتي
وصديقي العزيز زكري أمين
دون أن أنسى البراعم الصغار
إكرام إِياد محمد و كل من
ساعدني في إعداد هذه
المذكرة و خاصة الأستاذة و
الأخت حميدي فاطمة

شكر و عرفان

الشكر لله أولا وأخيرا أحمده كثيرا على توفيقه لنا في إتمام هذا العمل و على كل النعم التي أنعمها علينا

أتقدم بجزيل الشكر والعرفان لأستاذتي الكريمة والمحترمة : الدكتورة حميدي فاطمة التي تفضلت مشكورة بقبولها الإشراف على هذا العمل كما أتوجه بالشكر مسبقا لأعضاء لجنة المناقشة وهذا بتفضلهم لقبول مناقشة هذه المذكرة ولا يفوتني في هذا المقام أن أتقدم بالشكر والتقدير لجميع الأساتذة الذين رافقوني خلال مساري الدراسي دون أن أنسى زملائي فألف شكر موصول

وفي الأخير

أشكر كل من ساعدني على هذا العمل من قريب أو من بعيد .

قائمة المختصرات

التقنن المدني الجزائري	ق م ج
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية	ج ر ج ج
القانون التجاري	ق ت
قانون الإجراءات المدنية والتجارية	ق إ م إ
صفحة	ص
من صفحة الى صفحة	ص ص
بدون طبعة	د ظ

المقدمة

مقدمة

يعتبر السكن من أهم الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية ، غير أن المواطن الجزائري لا يزال يعاني من وجود عراقيل و صعوبات في اقتنائه نتيجة أزمة الإسكان التي ترجع أساسا إلى زيادة النمو الديموغرافي و ظاهرة إنهيار المباني خلال السنوات بسبب الكوارث الطبيعية أو عدم إحترام المعايير المعمارية ، المطلوبة إضافة إلى عدم ضبط السوق العقارية و نظرا لهذه الأهمية التي يكتسيها السكن في المنظومة الإقتصادية و الإجتماعية سعت الدولة إلى تكثيف جهودها للنهوض به عن طريق التدخل الواسع لعملية البناء و إصدار تشريعات لتنظيمه وقوانين عامة المتمثل في الأمر رقم 58_75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري ، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 الجريدة الرسمية العدد 78 يعد القانون رقم 86_07 المتعلق بالترقية العقارية¹ أول نص قانوني يجسد نظام الإسكان وفق إستراتيجية جديدة أطلق عليها مصطلح الترقية العقارية ، و الذي يعتبر قفزة نوعية في مجال السكن و فتح باب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز برنامج السكنات الموجهة للبيع لتخفيف العبء على الدولة تماشيا مع سلسلة من الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في النصف الثاني من الثمانيات .

غير أن القانون 86_07 المتعلق بالترقية العقارية قد فشل في تحقيق الأهداف المنتظرة منه بسبب إنخفاض الموارد المالية الإجمالية للجزائر الذي انعكس بدوره على ميزانية قطاع السكن كما أنه لم يعترف بصفة المرقى العقاري للخواص .

و نظرا لعدم فاعلية و نجاح القانون 86_07 السالف الذكر في تحقيق أهدافه تدخل المشرع بإصداره المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري² الذي ألغى القانون رقم 86_07 و استحدث تقنية البيع بناء على التصاميم و التي انتشرت إنتشارا واسعا بسبب المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للمواطنين ، و بما تحققه من فوائد لكل المشتري و البائع على حد سواء ، فالمشتري يجد فيها الوسيلة المثلى التي تمكنه من الحصول على بناية أي سكن في المستقبل دون أن يكون ملزما بدفع ثمنها كاملا دفعة واحدة ، في حين البائع يرى فيها

¹- قانون رقم 86_07، المؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية، ج ر ج ح ، عدد 10 ، الصادر بتاريخ 05 مارس 1986 (ملغى) .

²- مرسوم تشريعي رقم 93_03 مؤرخ في 01 مارس 1993 متعلق بالنشاط العقاري ، ج ر ج ح عدد 14 صادر بتاريخ 03 مارس 1993 (ملغى) .

مقدمة

الوسيلة الفعالة التي تمكنه من تمويل المشروع عن طريق ما يحصل عليه من دفعات و تسبيقات بالإضافة إلى ما جاء به المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي لم يقتصر على المساكن فحسب بل شمل أيضا الأملاك و المحلات ذات الإستعمال الحرفي و الصناعي و التجاري سواء من حيث إنجازها أو تجديدها إضافة إلى عمليتي البيع و الإنجاز ، كما أنه نظم الترقية العقارية على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام و الخاص ، بعد ما كانت محتكرة من قبل القطاع العمومي .

غير أنه إذا كان المرسوم التشريعي رقم 93_03 قد ساهم في التحقيق من أزمة السكن من خلال استحداث نوع جديد من البيوع هو عقد البيع السكنات على التصاميم إلا أنه تخلل هذا المرسوم العديد من النقائص منها عدم وضع شروط و قواعد مفصلة لممارسة صيغة البيع السكنات على التصاميم ، كما أنه لم يحدد التزامات و حقوق الأطراف التي تدخل في إنجاز المشاريع العقارية ، مما أدى إلى فوضى و تلاعب المتعاملين في الترقية العقارية بأسعار السكنات تحت غطاء ارتفاع أسعار المواد البناء مشغلين في ذلك خلو المرسوم 93 _ 03 من تحديد سقف مراجعة الثمن ، و نظرا لهذه النقائص و من أجل تفاديها ، قام المشروع الجزائري بتدارك هذا النقص و سد هذه الثغرة القانونية بموجب القانون رقم 11_04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³ حيث جاء هذا القانون بالعديد من القواعد القانونية الجديدة التي أضفت على عقد البيع على التصاميم ميزة و خصوصية مقارنة بما كان عليه في السابق من حيث المفهوم و التكوين و التزامات و الضمانات القانونية ، كما وضع قانون 11_04 وضبط الشروط الأساسية لمزاولة مهنة المرقى العقاري و إلى ضرورة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، وحدد المركز القانوني لكل من المرقى العقاري و المقتني (مشتري) و نظم العلاقة بينهما .

يكتسي موضوع بيع السكنات على التصاميم أهمية بالغة باعتبار السكن هو أحد المواضيع الأساسية و هو ضرورة حتمية و طلب مستمر لكل تجمع حضاري مهما كان حجمه و يسهل

³- قانون رقم 11_04 مؤرخ في 17 فيفري 2011 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ج ، عدد 14 الصادرة في 06 مارس، 2011.

مقدمة

على المشتري إمتلاك مسكن قبل الانجاز بما يلائم قدرته الشرائية و إمكاناته المادية و ذلك من خلال دفع الثمن على شكل أقساط في المقابل يمكن المرقى العقاري (البائع) من تمويل مشروعه من هذه الدفعات و تسبيقات من طرف المشتري .

و بالتالي فان عقد البيع على التصاميم جاء بهدف القضاء على أزمة السكن .

و من خلال ما سبق ذكره و من أجل الوصول إلى دراسة شاملة لهذا الموضوع اعتمادنا كل من المنهج الوصفي و المنهج التحليلي ، فيما يخص المنهج الوصفي اتبعناه حينما استعملنا الكتب و الأطروحات و التركيز على الجانب المفاهيمي و التقاعدي لعقد البيع على التصاميم في حين اتبعنا المنهج التحليلي في تحليل أهم الأحكام التي تنظم عقد البيع على التصاميم خاصة الأحكام الخاصة المنصوص عليها في القانون 11_04، و ترجع أسباب اختيارنا لموضوع البيوع السكنية على التصاميم في التشريع الجزائري إلى أسباب موضوعية تتمثل في أن هذا العقد له خصوصية مما سيدعي دراسته من كل النواحي و الجوانب و ذلك راجع لخروجه عن القواعد العامة لعقد البيع العادي في عدة أحكام بالإضافة إلى حداثة القواعد التي تنظم هذا العقد

أما بالنسبة للأسباب الذاتية تتمثل في ميولنا إلى المواضيع العقارية كما حددنا نطاق دراسة البيوع السكنية على التصاميم ابتداء بمفهوم هذا العقد و كيفية انعقاده انتهاء بالالتزامات و الضمانات المترتبة عنه و ذلك من خلال البحث في النصوص القانونية التي أشارت و أمت بموضوع عقد البيع السكنات على التصاميم و التي تناولها كل من القانون رقم 11_04المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و المرسوم التنفيذي رقم 13_431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كيفية دفعها ، أيضا تم التطرق للأحكام التي نص عليها القانون المدني.

الإشكالية :

هل وفق المشرع الجزائري في تنظيمه لعقد بيع السكنات علي التصاميم؟

مقدمة

لذلك تضمنت هذه الدراسة معالجة إشكالية أساسية وفق خطة مقسمة إلى فصلين يتعلق الفصل الأول بالنظام القانوني لعقد بيع السكنات على التصاميم ،أما بالنسبة للفصل الثاني يتمثل في الآثار القانونية لعقد بيع السكنات على التصاميم .

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد

البيع السكنات على

التصاميم

يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم و التهيئة و البناء الى القواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء المحددة في التشريع و القانون .

لذلك تغيير الترقية العقارية احدى اليات المهمة التي تضمن قواعد النشاط العقاري و بما ان عقد البيع بناء على التصاميم هو من البيوع العقارية الامر الذي يقودنا الى البحث في مفهوم هذا العقد و الطبيعة القانونية له (المطلب 01) التي يتميز بها عقد البناء على التصاميم كما سيتدعى تميزه عن بعض العقود الاخرى (المطلب 02)

المبحث الأول: ماهية عقد البيع السكنات على التصاميم.

إن حادثة عقد بناء على التصاميم في الجزائر و تنظيمه بأحكام خاصة أدى إلى طرح العديد من الإشكاليات بخصوص هذا النوع من البيوع مما يستدعي ضرورة دراسته¹.

و بصدر قانون 04/11 أثبت المشرع أهمية هذا النوع من العقود و إحاطته بنصوص قانونية محاولة منه لإستدراك النقائص التي كانت تشوب هذا العقد بيع بناء على التصاميم لهذا سوف نتطرق إلى مفهوم هذا العقد (المطلب 01) و تميزه عن بعض المعاملات القانونية (المطلب 02)

المطلب الأول: مفهوم عقد بيع على التصاميم :

الفرع الأول تعريف عقد بيع السكنات على التصاميم :

أولا التعريف الفقهي عقد بيع السكنات على التصاميم:

وردت عدة تعاريف لعقد بناء على التصاميم من الناحية الفقهية فقد عرف على أنه عقد بيع عقاري في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقي -البائع- بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه و المواصفات المطلوبة على أن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصصة من ثمن البيع تحدد قيمتها و طريقة و أجال دفعها باتفاق الطرفين²

كما عرف بعض الفقه بيع على التصاميم بأنه >> بيع عقار لم ينجز بعد فيلتزم المرقي العقاري بإنجازه و نقل ملكيته للمكتب و يكون بأشكال مختلفة حسب نوع البيع <<.

يعاب على هذا التعريف كونه يبرز إلتزامات المرقي العقاري دون الأخذ بعين الإعتبار إلتزامات المكتب و التي تمثل عنصرا أساسيا لمثل هذه البيوع كونه يختلف عن العقد العادي³.

¹ نوى عقيلة، النظام القانوني لعقد البيع بناء على التصاميم في القانون الجزائري، مذكرة لنيل درجة الماجستير فرع عقود و مسؤولية، كلية الحقوق بن عكنون الجزائر، سنة 2004/2003، ص 10.

² زرارة عواطف، إلتزامات المرقي العقاري في عقد بناء على التصاميم وفقا لقانون 04-11، أعمال الملتقى الوطني حول إشكاليات العقار الحضري و أثرها على التنمية، في الجزائر كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 88.

³ بوجنان نسيمية، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص عقود و مسؤولية، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009 ص 12.

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

كما عرفه الأستاذ BARATON بأنه: «> البيع الذي عقار لم يشيد بعد ، يلتزم البائع بمقتضاه بالإجاز و الإلتزام بنقل الملكية للمشتري ، هذه الطريقة تسمح للشيد من الحصول على السيولة المالية في تجميع رأسمال مشروع ، و ذلك لبيع العقار قبل و أثناء مراحل الإجاز»¹.

كما عرفه بعض الفقه العربي بأنه «> هو العقد الذي يلتزم بموجبه البائع (المركي 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 ملكية البناء المقام على الأرض الموجودة فوق إبرام البيع و ينقل ملكية المنشآت التي ستقام مستقبلا أولا بأول إلى المشتري بمجرد الإنتهاء منها و يلتزم المشتري (المكتب) يدفع الثمن حسب التقدم في أعمال البناء»².

من خلال التعاريف الفقهية نلاحظ جانب من التشابه فيما يتعلق بالإلتزامات كلا من المركي العقاري و المكتب حيث تتمثل في :

-الإلتزام بالإجاز .

- الإلتزام بالمدة المحددة في العقد .

- الإلتزام بنقل ملكية العقار المكتب .

- الإلتزام بالتسليم .

- إلتزام المشتري بدفع الثمن المنتق عليه .

ثانيا: التعريف التشريعي لعقد بيع السكنات على التصاميم

إن تقنية بيع العقار على التصاميم من البيوع المستحدثة في القانون الجزائري و ذلك بالرجوع الى أول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر اي قانون **07-86**³ ومن بعد المرسوم التشريعي رقم **03-93** نلاحظ أن كلا منها لم يتصفا إلى تعريف هذا العقد الجديد.⁴

¹ - HDEFFINGER Baraton , vente d'immeuble à construire , répertoire de droit civile , 2^{ème} édition , Dalloz , paris , 1988 , p 12 .

² - عز الدين زوية، خصوصية عقد بيع العقار على التصاميم عن عقد البيع العادي (عقد بيع عقار موجود وقت التعاقد) أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثارها على التنمية في الجزائر كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة محمد خيضر، سكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص46 .

³ - قانون رقم 07-86، متعلق بالترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 10، الصادر بتاريخ 05 مارس 1986 (ملغى) .

⁴ - زرارة عواطف، مرجع السابق ص 87.

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

غير أن المشرع تدارك هذا النقص في قانون 11-04 من خلال تعريفه لعقد البيع للعقار على التصاميم في المادة 28 من هذا القانون بقولها «عقد البيع على التصاميم لبناية مقررة بناؤها أوفي طور البناء هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البناءات من طرف المرقي العقاري، و لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال و في المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز .

و يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم»>

- يستخلص من نص المادة 28 من القانون 11-04 الذي يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نرى أن المشرع الجزائري يركز في تعريفه على النقاط التالية :

- عين المحل البيع إما أن تكون عين كاملة أو جزء منها محل بناء أوفي طور الإنجاز.

- الأثار المترتبة عن العقد حيث كرس حقوق و واجبات الطرفين الإلتزام بها حيث يجب على المرقي العقاري السهر على متابعة تقدم الأشغال .

عقد المقاوله خلال المدة المحددة و المنصوص عليها في العقد مقابل أجر يدفعه المشتري يعاب على هذا الرأي أن عقد المقاوله يهدف إلى أداء عمل بينهما البيع على التصاميم يلزم المرقي العقاري بنقل ملكية العقار إلى المكتب¹. من جهة أخرى يرى بعض الفقهاء أن عقد البيع العادي يرتب إلتزامات متبادلة بين الأطراف المتعاقدة . بحيث يلتزم المرقي العقاري بنقل الملكية و يلتزم المكتب بتسديد الثمن المتفق عليه .

صحيح أن هذا العقد ينقل ملكية العقار كما هو الحال في البيع العادي غير أنه يعاب عليه أنه يبرم قبل إتمام الإنجاز بينما البيع العادي يبرم بعد إتمام الإنجاز و هذا هو وجه الإختلاف بين طبيعة العقدين².

ما يؤكد نوعية هذا العقد التي ينفرد بها ترجع إلى التسمية التي وضعها المشرع الجزائري لهذا النوع من البيع الجديد حيث سماه "البيع على التصاميم"

أما المشرع الفرنسي سماه " بيع في طور الإنجاز " (la vent sur plans)

³ La vente d'immeuble à construire

¹ - عربي باي، يزيد النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص 78 .

² - مرجع نفسه، ص 79.

³ - نوى عقيلة مرجع سابق، ص 22.

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

و من ثمة فإن عقد البيع على التصاميم عقد مسمى ,حيث نظمه المشرع الجزائري بأحكام خاصة تضمنها المرسوم التشريعي رقم **03-93** المتضمن النشاط العقاري ثم قانون **04-11** الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و عليه فإن هذا العقد له طبيعة خاصة ينفرد بها عن باقي العقود المشابهة له و بالرجوع إلى نموذج عقد البيع على التصاميم¹ يتضح أنه عقد يصنف بنشاط الترقية العقارية إذن هذا العقد ذو طبيعة خاصة²

بالمقابل يجب على المكتب بتسديد السعر وفق ما إتفق عليه في العقد كلما تقدمت من أشغال البناء كما أحالنا المشرع إلى أن يتم العقد وفقا لنموذج يحدد عن طريق التنظيم و هو المرسوم التنفيذي رقم **431-13** الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و اجالها و كيفيات دفعها بدوره الغى المرسوم التنفيذي رقم **58-94**.³

كما نلاحظ أن المشرع الجزائري لم يعطي تعريفا دقيقا و شاملا يحدد فيه طبيعة هذا العقد التي تبرز خصوصيته عن عقد بيع العقار المنظم وفقا للقواعد العامة.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع السكنات على التصاميم :

يعتبر عقد البيع بناء على التصاميم من العقود المرتبة الأمر الذي جعل الفقه يختلف حول تحديد الطبيعة القانونية له خاصة أنه لم يوجد إطار قانوني يضبطه⁴ ولتحديد الطبيعة القانونية لهذا العقد سنقوم بدراسة العقد من حيث نوعيته (أولا) و مدى تجارية و مدنية هذا العقد (ثانيا)

أولا :طبيعة العقد من حيث الصفة :

هناك إختلاف بين الفقهاء حول تحديد طبيعة عقد البيع على التصاميم من حيث نوعيته ,فيرى البعض أنه عبارة عن عقد مقاوله, حيث يلتزم المقاول بتنفيذ العمل محل العقد المعهود إليه بموجب .

ثانيا: خصوصية عقد البيع السكنات على التصاميم :

تتحدد طبيعة عقد البيع على التصاميم من حيث تجاريتها, بالرجوع إلى قانون رقم **04-11** الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في نص المادة **19** منه التي تنص على >> يسمح

¹ - انظر المرسوم التنفيذي ,رقم 431-13, يحدد نمودجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم ,مرجع سابق

² بوجنان نسمية, مرجع سابق ,ص 18 .

³ - مرسوم تنفيذي, رقم 58-94 ,مؤرخ في 07 مارس 1994, يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية, ج ر ج ج, عدد 13, الصادر بتاريخ 09 مارس 1994 , (ملغى) .

⁴ - نوى عقيلة, مرجع سابق ,ص 17.

لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به و حسب الشروط المحددة في هذا القانون <<

و عليه فإن الأمر يقتضي الرجوع لأحكام التقنين التجاري في نص المادة 02 منه⁰¹.

حيث إشتراط المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 على المرقي العقاري سواء كان الشخص طبيعي أو معنوي التسجيل في السجل التجاري و هذا ما نصت عليه المادة 04 فقرة 101¹

و من خلال المواد السالفة الذكر فإن المرقي العقاري يكتسب صفة التاجر و يخضع في معاملاته الى الأحكام المقررة في ق ت² و عليه يجب التمتع بالأهلية القانونية لمزاولة النشاط التجاري من طرف المرقي العقاري³

نلاحظ أن قانون رقم 04-11 أكد على ما تم عليه في المرسوم التشريعي رقم 03-93 الملغى الذي إعتبر المتعامل في الترقية العقارية تاجرا⁴ أما فيما يخص المكتب فإن هذا العقد ذو طابع مدني إلا إذا كان قد قام بالشراء من أجل إعادة البيع كحرفة يمتنها و يترتب على تحديد تجارية و مدنية عقد البيع على التصاميم وجود نزاعات بين المكتب و كذا المرقي العقاري و كذا الجهة المختصة للفصل فيه و مسائل الإثبات⁵.

الفرع الثالث: خصائص عقد البيع السكنات على التصاميم :

أولاً: الخصائص العامة لعقد بيع السكنات على التصاميم :

إن عقد البيع على التصاميم، له خصائص مشتركة مع البيع العادي و هذه الخصائص هي كالتالي

1- عقد معاوضة أي بمقابل : و هذا ما نصت عليه المادة 58 من ق م ج⁶ .

¹-انظر المادة، 02 من الأمر رقم 59-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، ج ر ج ج، عدد 101 صادر بتاريخ 19 ديسمبر، 1975، معدل و متمم .

²-خلفوني مجيد، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري (مدعم بقررات قضائية) ، الطبعة الثانية، دار هومة الجزائر، 2011، ص 100 .

³ - فرحة زراوي صالح، الكامل في القانون التجاري (الأعمال التجارية -تاجر - الحرفي - الأنشطة التجارية المنظمة -السجل التجاري) ، الجزء الثاني، د ط ،بن خلدون للنشر و التوزيع، الجزائر، 2003 ،ص 106 .

⁴-المادتين 03 و 04 من المرسوم 03-93، المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق، (ملغى) .

⁵ بوسنة ايمان، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية) ، د ط، دار الهدى، الجزائر، 2001 ،ص 75 .

⁶-المادة 58 من المرسوم رقم 58-75، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، متضمن القانون المدني، ج ر ج ج، عدد صادر 30 سبتمبر 1975، معدل و متمم.

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

فالعقد البيع يتضمن عقد مبادلة (معاوضة) بين الأطراف المتعاقدة (البائع و المشتري) ، إذ يقدم الأول شيئاً معيناً لهذا الأخير و يدفع الثاني مبلغاً مالياً نقدياً مقابل ذلك¹.

2- عقد البيع على التصاميم عقد مسمى:

العقد المسمى هو : << العقد الذي وضع له المشرع إسماً خاصاً و تكفل ببيان أحكامه >>² حيث يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد مسمى نظمه المشرع في القانون 04_11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

3_ عقد البيع على التصاميم عقد بسيط:

العقد بسيط هو : << العقد الذي يتضمن نوعاً واحداً من العقود كعقد البيع و عقد الايجار >>³ ، حيث يشمل عقد البيع على التصاميم على احكام عقد واحد منظم في القانون 04_11 السالف الذكر و هو بيع بناية أو سكن لم يتجزأ و في طور الانجاز.⁴

4- عقد البيع على التصاميم عقد ملزم لجانبين :

العقد الملزم لجانبين هو : << العقد الذي ينشأ التزامات متقابلة على عاتق كلا المتعاقدين و يعتبر كل منهما دائناً و مديناً في نفس الوقت >>⁵.

تظهر هذه الخاصية في عقد البيع على التصاميم، كون أن المرقي العقاري يلتزم بتشديد البناية و بالمقابل يقول المكتتب بدفع الثمن كلما تقدم الإنجاز ، بحيث يرتب التزامات متبادلة على عاتق البائع و المشتري أي يكون كل منهما دائناً و مديناً للطرف الأخر⁶.

5 - عقد البيع على التصاميم عقد ناقل للملكية :

¹-محمد حسن قاسم ،الموجز في عقد البيع ، د ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1996 ص 24.

² _الهدى محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري (النظرية العامة للالتزامات) ، الجزء الأول ، دار ، عين ميله ، الطبعة الثانية ، 2004 ص51.

³ _نفس المرجع ، ص53.

⁴ علي بن علي ، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04_11 مذكرة ماجستير ، شعبة الحقوق و العلوم السياسية ، تخصص عقود و مسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة بومرداس ، 2015/2016 ص 13 .

⁵-العربي بلحاج ، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري ، الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ،

2001 ص 49.

⁶ _محمد حسن قاسم ، مرجع سبق ذكره ، ص25.

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

من خصائص عقد البيع أنه ناقل الملكية ، عرفته المادة 351 من ق م ج أنه >> عقد يلتزم فيه البائع بنقل ملكية أو حقا ماليا مقابل ثمن نقدي.<<.

و عليه فإن عقد البيع يلزم البائع بنقل الملكية في مختلف البيوع و ينطبق هذا الإلتزام على عقد البيع على التصاميم¹.

6- عقد البيع على التصاميم عقد محدد:

العقد محدد هو :>> العقد الذي يمكن لكل طرفيه أن يحدد وقت التعاقد مقدرا ما يأخذ و مدى ما يعطي و ذلك بصرف النظر عن التعادل بين هذين المقدارين² << .

في عقد البيع على التصاميم يستطيع المشتري أن يطلع على العقار محل الإنجاز من خلال التصميم الهندسي المبرمج و يلتزم البائع بالإنجاز وفق الأجل و المواصفات المحددة في العقد³.

كما يحدد البائع (المرقى العقاري) الثمن التقديري مع إمكانية تحديد نسبة الزيادة في حالة مراجعة الثمن، و هكذا يعرف المشتري أقصى قيمة يمكن إضافتها للثمن التقديري⁴.

7- عقد البيع على التصاميم عقد شكلي:

لا يكتفي تطابق الإرادتين، بل يجب إفراغه في الشكل المنصوص عليه⁵ في المرسوم التنفيذي 431-13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية، و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كيفية دفعها و بما أنه تصرف وارد على عقار فإن القواعد العامة تشترط الرسمية بكتابة العقد و تسجيله و شهره .

8- عقد البيع على التصاميم عقد اذعان ام عقد مساومة :

¹-بوجنان نسمية ، مرجع سبق ذكره ، ص13.

² -محمد صبري السعدي ، مرجع سبق ذكره ، ص 39 .

³ - سهام مسكر، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ،مرجع سبق ذكره ،ص17.18.

⁴ -لامية كتو ، مرجع سبق ذكره ، ص39.

⁵ - سهام مسكر، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ،مرجع سبق ذكره ،ص 22.

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

عقد إذعان هو «العقد الذي يعد فيه الموجب ذو الإحتكار القانوني أو العقلي شروط محددة غير قابلة للتعديل أو المناقشة و يوجهها إلى الجمهور بصورة دائمة بقصد الإنضمام إليه و يعرض بموجبها سلعة أو خدمة¹».

أما بالنسبة لعقد المساومة فهو «العقد الذي يتمتع فيه كل متعاقد بحرية كاملة في وضع شروط العقد و بنوده إذ يساهم كل متعاقدين في وضع الإتفاق و له الحق في تقديم عروض تكون قابلة للنقاش من قبل المتعاقد الثاني²».

فالرأي الراجح هو أن عقد البيع على التصاميم هو عقد إذعان و يتبين ذلك ، من خلال رضوخ المكتتب للشروط التي يضعها المرقى العقاري مسبقا و سالفًا ، و لا يقبل أي مناقشة بشأنها فيتغير الطرف القوي و هذا ما يؤكد وجود خاصية عقد الإذعان في هذا العقد الجديد³.

ثانيا : الخصائص الخاصة لعقد بيع السكنات على التصاميم :

زيادة على الخصائص المذكورة في القواعد العامة لعقد بيع السكنات على التصاميم، هناك خصائص أخرى ينفرد بها وحده دون باقي العقود البيع الأخرى ، تظهر هذه الخصائص من خلال قانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و هي كالتالي :

1- عقد يقع على محل غير موجود عند التعاقد :

يعتبر محل عقد البيع على التصاميم عقار غير مبني أو في طور البناء أي قابل للوجود مستقبلا⁴ و هذا طبقا لنص المادة 28 من القانون 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المذكور سابقا.

2- تسهيل دفع الثمن :

عقد البيع على التصاميم سهل على المشتري دفع الثمن حيث يكون على شكل أقساط أو دفعات حسب تطور الأشغال، و تكون الدفعة أو القسط الأول على حساب و باقي الأقساط و ذلك حسب تطور مراحل الإنجاز على أن يسلم القسط الأخير عند تسلم العقار⁵

1 -داني حمداني،النظام القانوني لعقد بيع العقار على التصاميم في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في القانون تخصص عقود و مسؤولية، قسم القانون الخاص ،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة بويرة 2013، ص 07 .

2 - سهام مسكر ، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ،مرجع سبق ذكره، ص 22 .

3 - بوجنان النسمية ،مرجع سبق ذكره ،ص 14.

4-لامية كتو ، عقد البيع على التصاميم في القانون 11_04 ،المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2013 ص 36 .

5-سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقاري و الزراعي ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2005 2006 ص 17.

3_ القيد على التصرف:

و هذا بالرغم من تحرير العقد في شكله الرسمي و شهره ، و إعتبار المشتري مالكا إلا أن هذا الأخير لا يستطيع التصرف في العقار محل الإنجاز إلا بعد تسديد كافة الأقساط و تسليم النهائية للبناءة و التوقيع على محضر التسليم و شهره ليتم بموجبه رفع القيد على التصرف ¹

4- حماية المشتري بموجب ضمانات خاصة :

سوف يتم التفصيل في هذه الضمانات في الفصل الثاني و غيرها من ضمانات الأخرى ، حيث نص القانونون 11-04 على عدة ضمانات تحمي المشتري ضمن عقد بيع السكنات على التصاميم منها ضمان حسن الإنجاز و مطابقته للمواصفات و التصميم المتفق عليه ، كذلك الضمان العشري بالإضافة إلى مبلغ الكفالة المودع لدى صندوق الضمان و الكفالة قبل الشروع في عملية الإنجاز ²

الفرع الرابع : أنواع السكنات على التصاميم :

أولا :السكن الترقوي العمومي LPP :

هو صيغة الجديدة من السكن تستفيد من دعم الدولة ، و موجهة للمواطنين الذي تفوق مداخيلهم الشهرية هم و أزواجهم ستة مرات الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون و (12) مرة الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون .

شكل نمط السكنات الترقوية العمومية من سكن ذو ثلاث غرف و سكن ذو أربع غرف ، و سكن ذو خمس غرف ³ بحيث تودع ملفات الإكتتاب من طرف المترشحين لدى الهياكل الجهوية و الولائية التابعة للمؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI أو لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطويره AADL أو في المديریات الولائية للسكن في الولايات ، يتضمن هذا السكن ملف خاص يتضمن عدة وثائق كما أنه يحتوي على شروط حتى يتمكن الإستفادة من السكن الترقوي العمومي حيث نصت المادة الأولى من المرسوم على أنه المستفيدين من السكن الترقوي العمومي يفوق دخله 6 مرات و يقل عن ثلاثين مرة من الدخل الوطني الأدنى المضمون أو يساويه في حين كان المرسوم السابق يقتصر على المكتتبين الذين لديهم مستوى دخل يبلغ 12 مرة ضعف الأجر الوطني المضمون.

¹-بوجنان نسمية ، مرجع سبق ذكره ، ص15 .

²-لامية كتو ، مرجع سبق ذكره ، ص 45 .

³ المرسوم التنفيذي رقم 18-06 ، مؤرخ في 25 جانفي 2018 ، في جمادى الاولى سنة 1439 ، يحدد المستويات المساعدة المباشرة من الدولة الاقتناء السكن، ج ر ج ج ، العدد الاخير، سنة 2018 .

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

كما أضيفت مادة تتعلق بالمكتتبين من الخارج ، حيث تنص على أن الطالبون الجزائريون المقيمون في الخارج ، المسجلون بصفة قانونية لدى الممثلات الدبلوماسية و القنصلية الذي تفوق مداخيلهم ثلاث مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون.

كما يتتبع المرسوم للطالبيين الجزائريين المقيمين في الجزائر الذي تقل مداخيلهم عن ست مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون ، شريطة أن يكفلهم ماليا شخص له صفة قرابة من الدرجة الأولى و أن تعذر فمن الدرجة الثانية أو الثالثة طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها .

ثانيا :السكن الترقوي المدعم:

هو صيغة جديدة أستحدثت سنة 2010 من طرف السلطات العمومية لتعويض السكن الإجتماعي التساهمي المعروف تحت إسم LSP و قد عرف السكن الترقوي المدعم طلبا هاما من قبل قطاع هام من المجتمع.

بحيث يتم بناؤه من طرف المرقي العقاري وفقا للمواصفات الفنية و الشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة و يتجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم الشروط الحصول على مساعدة الدولة¹.

فهو موجه فقط لذوي الدخل المتوسط و يتم الإستفادة من هذا النوع من السكنات عن طريق تركيب مالي يتكون من المساهمة الشخصية لصاحب الطلب ، قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة و مساعدة مباشرة من الصندوق الوطني للسكن تصب مباشرة لفائدة المرقي العقاري²

يوجه الطلب السكن الترقوي المدعم أي التساهمي سابقا في غالب الأحيان يودع الطلب على مستوى بلدية الإقامة أو الدائرة ، الولاية المنتدبة بالعاصمة كما يمكن أن يودع الطلب على مستوى الديوان و الترقية و التسيير العقاري أو لدى الوكالات العقارية.

يتم الاستفادة من السكن الترقوي المدعم عن طريق عقد بيع على مخطط طبقا للقوانين السارية المفعول و يحدد هذا العقد الموثق مختلف الترتيبات المتعلقة بتسديد المبالغ المستحقة.

و على المرقي العقاري أن يلتزم بدفترين و هما دفتر الشروط المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية العامة المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم¹.

¹-قرار وزاري مشترك ، مؤرخ في 14 مارس 2018 يحدد الشروط و الكيفيات المالية و كذا آليات تمويل انجاز السكن الترقوي المدعم، 2018.

² -نفس المرجع

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

أما الدفتر الثاني يتضمن إلتزام المرقي العقاري بالتكفل بالخصائص التقنية الخاصة و الشروط المالية و شروط تنفيذ مشروع السكنات الترقية المدعمة²، كما أن المرقي العقاري ملزم بالجوء إلى الموثق لإعداد عقود البيع على المخطط مع المستفيدين في أجل 3 اشهر من تاريخ إستلامه قائمة المستفيدين من قبل السلطات المختصة³

ثالثا: السكن العمومي الإيجاري:

يتم إنجازه على أساس ميزانية خاصة و ذلك من قبل مقاولين يتم تكليفهم بذلك من طرف دواوين الترقية و التسيير العقاري ، و هو موجه فقط لفائدة الأشخاص أصحاب الدخل الذين يتم تصنيفهم في خانة الطبقة الإجتماعية الأكثر حرمانا أو الذين يقطنون في ظروف هشة أو الغير صحية.

و يكون ذلك وفق شروط و ملفات خاصة ووثائق إدارية⁴.

بحيث لا يمكن الإستفادة من السكن العمومي الإيجاري إلا من يقطن ببلدية الاقامة المعتادة لفترة تتعدى خمس سنوات وأن لا يتعدى الدخل الشهري للعائلة 24 ألف دينار ، كما يجب أن يكون سن صاحب الطلب 21 سنة عند إيداع ملف الإستفادة.

كل السكنات العمومية الإيجارية و المحلات التجارية التابعة للدولة و لدواوين الترقية و التسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة تحت الإستغلال قبل اول يناير 2004 يمكن التنازل عنها

رابعا : السكن الموجه للبيع بالإيجار :

البيع بالإيجار هي صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إبطار عقد مكتوب .

يتم تقديم طلب الحصول على مسكن بصيغة البيع بالإيجار على مستوى الهيئات التابعة للوكالة الوطنية لترقية السكن و تطويره "وكالة عدل" و ذلك في إستمارة خاصة⁵.

¹-المادة 33 من القانون رقم 11_04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره

⁴- المادة 33 من القانون رقم 11_04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره
⁴ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 ، المؤرخ في 11 ماي 2008 ، المحدد لشروط و قواعد الحصول على السكن العمومي الإيجاري ، سنة 2008 .

⁵ الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران و المدينة ،

المطلب الثاني : تميز عقد البيع السكنات على التصاميم عن غيره من العقود

الفرع الأول : تميزه عن عقد المقاول

إن معيار التمييز بين عقد المقاول و عقد البيع بناء على تصاميم تظهر في كون أن المقاول عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين و هو المقاول أن يصنع شيئاً أو يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر و هو رب العمل.

تتميز المقاول عن البيع كون أن المقاول يلتزم بأداء عمل ، بينما البيع الغرض منه هو نقل الملكية.¹

أما بالنسبة لعقد البيع السكنات على التصاميم هو البيع الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري ببناء عقار خلال أجل محدد في العقد مقابل ثمن يدفعه المكتتب.²

إذا إقتصر المقاول على تقديم عمله على أن يقدم رب العمل المواد التي يستخدمها المقاول في إنجاز عمله ، فإن العقد يعتبر عقد مقاول.³

أما إذا قدم المقاول المواد و العمل معا فإن عقد المقاول قد يشبه بيع عقار على التصاميم في هذه الحالة⁴ فمثلاً : في حالة ما إذا طلب متخصص من مقاوله بناء القيام ببناء منزل معين بمقابل نقدي يدفعه هذا الشخص ، على أن المقاول هو الذي يقدم مواد البناء من عنده ، ففي هذه الحالة يكون بصدد عقد مشابه لعقد البيع على التصاميم ، أما إذا قام المقاول بإنجاز البناء فقط دون تقديمه ل مواد البناء فحين بصدد عقد مقاول.

يفرق الدكتور محمد المرسي زهرة بين ثلاث حالات:

_ الحالة الأولى: إذا قدم مالك الأرض المواد المستخدمة في إنجاز عملية البناء ، و إقتصر دور المقاول على العمل فقط فإن العقد يعتبر عقد مقاول.

_ الحالة الثانية : إذا إقتصر رب العمل على تقديم الأرض ، و قدم المقاول بالإضافة إلى عمله المواد التي سيستخدمها في إنجازها نكون بصدد عقد مقاول.

¹ قدي عبد الفتاح الشهاوي ، عقد المقاول في التشريع المصري و المقارن ، د ط ، منشأة المعارف ، مصر 2004 ص 38.

² عيانتى شعبان ، مرجع سبق ذكره ، ص31.

³ سرايش زكريا ، الوجيز في عقد البيع وفق للقانون الجزائري ، د ط ، دار الهدى ، الجزائر ، د س ، ص15.

⁴ انظر المادة 550فقرة2 من الامر 58_75متضمن القانون المدني ، مرجع سابق.

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

_الحالة الثالثة : يقوم المقاول بإقامة البناء على أرض مملوكة له أو على الأقل صاحب الحق يمنحه سلطة البناء عليها و بمواد من عنده فإن هذا العقد يعتبر بيعا وارد على شئى مستقبلي ، أسماه المشرع بيع عقار تحت الإنجاز أو البيع على التصاميم ¹، كما يمكن تمييز عقد مقاولة عن عقد البيع على التصاميم فيما يخص دعوى العين الذي يرد على عقار و الهدف منها تكملة الثمن ، هذه الدعوى يمكن قبولها في عقد البيع على التصاميم دون عقد المقاولة ²..

و بالتالي فإن ما يميز عقد بيع بناء على التصاميم عن عقد مقاولة كون عقد البيع على التصاميم ناقل للملكية عكس عقد المقاولة

الفرع الثاني: تمييزه عن البيع بالإيجار:

لقد نص المشرع الجزائري على تعريف عقد البيع بالإيجار من خلال نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 01_105 على أنه :>>البيع بالإيجار صيغة تسمح للحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب³<< .

و من ثمة فإن عقد البيع بالإيجار يكون أحد الطرفين فيه البائعا و مؤجرا في نفس الوقت ، و الطرف الآخر مشتريا و مستأجرا في آن واحد ، أما مقابل الإيجار فهو مقابل البيع في الأخير ⁴ .

و عليه فإن هذين العقدين يعتبران من التقنيات القانونية للترقية العقارية ⁵، و يمكن وجه الشبه في طريقة دفع الثمن و التي تكون على شكل أقساط، لكن الفرق الجوهرى بينما كون ان الأقساط في عقد البيع على التصاميم تكون ناتجة عنه ، أما الأقساط فيما يخص البيع بالإيجار فهي نتيجة لعقد الإيجار و ليس عقد البيع⁶.

¹ محمد المرسي زهرة بيع المباني تحت الإنشاء (دراسة مقارنة في القانون المصري و الكويتي و الفرنسي)، منشأة المعارف ، مصر 1989 ، ص04 .

² أنظر المادة 358من الأمر رقم58_75 متضمن القانون المدني ، مرجع سابق .

³ المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 01_105 مؤرخ في 23 أبريل 2005 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفية ذلك ، ج ر ج ج ، عدد 25 الصادر بتاريخ 29 جانفي 2001 معدل و متمم.

⁴ حمليل نواره ، " عقد البيع بالإيجار "، مجلة الباحث ، عدد 05 كلية الحقوق ،جامعة تيزي وزو ، 2007 ص 173 .

⁵ بوسنة إيمان ، مرجع سبق ذكره ،ص70

⁶ يوجنان سمية ، مرجع سبق ذكره ،ص28

الفرع الثالث : تميزه عن عقد البيع بالتقسيط:

نصت المادة 363 ق م ج على البيع بالتقسيط في فقرتها الثانية و الثالثة التي جاء فيها : << فإذا كان الثمن مقسطا جاز للمتعاقدين أن يتفقا على أن يستبق البائع جزء منه على سبيل التعويض في حالة ما إذا وقع فسخ البيع بسبب إستفاء جميع الأقساط ، و إذا وفى المشتري جميع الأقساط يعتبر أنه تملك الشيء المبيع يوم البيع... >>.

سيتخلص من نص المادة أن البيع بالتقسيط يتم بواسطة تقسيط الثمن على عدة فترات ، و تسليم المبيع المشتري من وقت إنعقاد العقد ، على أن لا تنتقل إليه ملكيته إلا بعد أن يوفي بجميع الأقساط.

و عليه فإن وجه الشبه بين البيع على التصاميم و البيع بالتقسيط يتمثل في أن دفع الثمن في كليهما يتم على شكل أقساط ، فمسألة إنتقال الملكية هي أهم ما يميز بينهما ، فهي البيع بالتقسيط لا يتم إنتقال الملكية إلى المشتري إلا بعد سداد جميع الأقساط المكونة لمجموع الثمن المتفق عليه في العقد ، أما بالنسبة لبيع على التصاميم فإن ملكية المبيع تنتقل إلى المكتتب من تاريخ إبرام العقد و توقيع¹ ، بمفهوم آخر فإن البيع على التصاميم يكون تسديد السعر حسب تقدم أشغال الإنجاز و ثبت الملكية بالحيازة الفعلية للبناء عكس البيع بالتقسيط.

الفرع الرابع : تميزه عن عقد حفظ الحق:

إستمد المشرع الجزائري عقد حفظ الحق من المشرع الفرنسي الذي يدرجه ضمن البيع تحت الإنشاء مع بعض الإختلافات ، حيث نص عليه المشرع الجزائري لأول مرة بموجب القانون رقم 07_86 المتعلق بالترقية العقارية²، وألقاه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93_03 المتعلق بالنشاط العقاري³.

حيث عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق في المادة 27 من القانون رقم 04_11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بقوله : << عقد حفظ الحق هو عقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار بناؤه او في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

¹ أنظر المرسوم التنفيذي رقم 431_13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجلها و كفاءات دفعها ، مرجع سابق.

² المشرع الجزائري بموجب قانون 07_86 المتعلق بالترقية العقارية لم يستقر على تسمية واحدة لهذا العقد فمرة ينص على عقد حفظ الحق contrat Réservation و مرة أخرى ينص على عقد تمهيدي.

³ مرسوم تشريعي رقم 03_93 متعلق بالنشاط العقاري ، مرجع سبق ذكره (ملغى).

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق ، لحساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون.>>

يستخلص من نص المادة السابقة الذكر أن أطراف العلاقة القانونية هما المرقي العقاري من جهة ، و صاحب حفظ الحق من جهة أخرى ، فالمرقي العقاري يلتزم بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء ، فور إنهائه لصاحب حفظ الحق ، مقابل إلتزام هذا الأخير بدفع التسبيق لدى هيئة ضمان عملية الترقية العقارية ، و بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 31_431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم ، نلاحظ أن المشرع الجزائري قد نص في الملحق الثاني الخاص بنموذج عقد حفظ الحق تحت بند التسجيل ، أن عقد حفظ الحق يخضع للتسجيل طبقا للأحكام قانون التسجيل و الطابع ، و هو معفى من إلتزام الشهر العقاري.

و بالتالي حتى تنتقل الملكية العقارية حسب القواعد العامة لابد من إتباع إجراءات شكلية دقيقة ، حيث أوجب المشرع على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها و شهرها بالمحافظة العقارية¹ و ذلك قبل تسليم العقود لأصحابها²، حيث نصت المادة 793 ق م ج على أنه :>> لا تنتقل الملكية و الحقوق العينة الأخرى العقار سواءا كان ذلك بين متعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي نص عليها القانون بالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري.>>

و مايميز عقد حفظ الحق عن عقد البيع على التصاميم أنه لا يخضع لإجراءات الشهر العقاري عكس عقد البيع على التصاميم فإنه يخضع للشهر العقاري ، و ذلك حسب المادة 34فقرة 01من القانون رقم 11_04الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³.

مما سبق ذكره يمكن تمييز عقد حفظ الحق عن عقد البيع على التصاميم كون أن هذا الأخير عقد ناقل للملكية عكس عقد حفظ الحق لا ينقل الملكية محل حفظ الحق.

¹ حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2001 ص 19 .

² بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينة العقارية في التشريع الجزائري ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2014ص58و59 .

³أنظر المادة 34 فقرة 01من قانون 11_04يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

المبحث الثاني: كيفية إبرام عقد بيع السكنات على التصاميم:

يخضع عقد بيع عقار على التصاميم الى القواعد العامة في إبرام العقود كباقي العقود الأخرى من حيث الأركان و الشروط ، الموضوعية و الشكلية و يجب أن تكون أركانه صحيحة و منتصبة لأثارها القانونية ، كما يجب إتباع إجراءات خاصة و مما تقدم يثبت لنا أن إبرام عقد البيع على التصاميم يجب التطرق الى أركانه (المطلب الأول) ، و الإجراءات المتبعة من الأطراف المتعاقدة (المطلب الثاني) .

المطلب الأول : أركان عقد بيع السكنات على التصاميم:

الفرع الأول: الأركان الموضوعية في عقد بيع السكنات على التصاميم:

أولا التراضي:

حتى يكون العقد صحيحا لابد من وجود تراضي صحيح و تطابق الإرادتين بل أكثر من ذلك يجب أن تكون الإرادتين صحيحتين ، ففي العقد يجب البحث عن وجود التراضي و مدى صحته.¹

كما أنه لإنعقاد عقد البيع يجب أن تتطابق إرادتي البائع و المشتري و هذا فيما يخص نوع العقد الذي يتم إبرامه و كذا الإتفاق على الثمن و كيفية تسديده ² .

وحسب القواعد العامة لكي يكون التراضي صحيح يجب أن يتمتع المتعاقد بالأهلية القانونية³، لإبرام العقد من ناحية ، و أن تكون هذه الإرادة خالية من العيوب من جهة أخرى⁴ تتمثل عيوب الرضى في كل من :

الغلط ، التدليس ، الإكراه و الإستغلال.⁵

و عليه فإن المشرع الجزائري خصص أحكام خاصة للمرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم من خلال نص المادة 28 من القانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية

¹ عبد الرزاق السهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني (مصادر الإلتزام) ، الجزء الأول ، د ط ، دار إحياء التراث العربي ، لبنان ، 1969 ص142

² خليل أحمد حسن قادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري (عقد البيع) ، الجزء الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2000 ص24 .

³ أنظر المادة 40 من الأمر رقم 58_75 متضمن القانون المدني ، مرجع سبق ذكره.

⁴ محمد حسن قاسم ، مرجع سبق ذكره ص 73

⁵ أود مطيني محمد ، البيع العقاري ، مذكرة تخرج لنيل إجازة الدراسة العليا للقضاء ، الجزائر 2008 ص 05

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

العقارية¹ وكذا المادة 23 منه التي تنص على :«يتطلب منح الإعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين و يعد ترخيصا لممارسة المهنة ، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية و الجبائية المطلوبة للحصول عليه.

يمسك الوزير المكلف بالسكن و العمران الجدول الوطني تحدد كفيات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم»>

يعد المشتري كطرف ثاني في العلاقة التعاقدية في عقد البيع على التصاميم ، و هو الأكثر حماية ، إذ يستفيد من ضمانات قانونية عديدة ممنوحة له ، و التسهيل في عملية دفع الثمن أقساط و حسب التقدم في مراحل الإنجاز و يسمح له بالمشاركة أيضا في عملية الإستثمار و تطويره و يساهم في تمويل المسكن الذي يستلمه.

الرضى في عقد البيع على التصاميم يتحقق بالإيجاب و القبول ، فالإيجاب يكون بمجرد إعلان المرقي العقاري عن مشروع إنجازه للبناء و هو إيجاب عام لأنه موجه لجميع الجمهور ، يسقط هذا الإيجاب بعد نفاذ الكمية المعلنة عنها² أما القبول يتمثل في قبول المكتب للمخططات و الرسومات الهندسية التي تخص السكن مواد بناؤه و كذا الموافقة على ثمن الأقساط حسب ما إتفق عليه بين الطرفين ، هذا ما نصت عليه المادة 26فقرة 02 من القانون 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³ حتى يكون التراضي صحيح يجب على المرقي العقاري عدم اللجوء الى الإشهار الكاذب أو استغلال حسن نية أو ثقة المكتب و السهر على إعلان حقيقي⁴.

ثانيا : المحل :

يعد المحل ركن من أركان عقد البيع و يجب ان تتوفر فيه الشروط ، بحيث يجب أن يكون المبيع مشروعا أي من الأشياء التي تسمح بالتعامل بها حسب طبيعتها ، كما يجب ان يكون المحل من الأشياء التي لا تخرج عن دائرة التعامل بنص قانوني⁵ يجب أن يكون محل عقد البيع موجودا أو قابل للوجود ، أي يكون المبيع موجود وقت إنعقاد عقد البيع أو ممكن الوجود مستقبلا ، و يقع

1 أنظر المادة 28 من قانون 11_04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

2 نوى عقيلة ، مرجع سبق ذكره ، ص58

3 أنظر المادة 26فقرة 02 من القانون رقم 11_04 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

4 المادة 47فقرة 04 و 05 مرجع نفسه.

5 سرايش زكريا ، مرجع سبق ذكره ، ص32

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

البيع باطل بطلانا مطلقا في حالة عدم وجود أو لا يمكن وجوده في المستقبل¹ أو هذا ما نصت عليه المادة 92 من القانون المدني الجزائري² بحيث شرط في المحل أن يكون معيناً أو قابل للتعيين هذا ما نصت عليه المادة 94 من القانون المدني الجزائري³ بما أن عقد على التصاميم يبرم على بنائة أو جزء بنائة في طور الإنجاز⁴ و كذا عدم وجود المحل وقت التعاقد فإن المبيع قابل للوجود مستقبلا وفقا للعناصر التي يتضمنها المرسوم التنفيذي رقم 431_13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و أجالها و كيفية دفعها ، أما محل إلتزام المكتتب فيكون الثمن الذي يدفعه على شكل أقساط⁵

ثالثا: السبب:

نص المشرع الجزائري على ركن السبب في المادة 97 وكذا 98 من القانون المدني الجزائري ، بحيث تنص المادة 97 منه :>>إذا إلتزم متعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام أو كان العقد باطلا>>.

أما المادة 98 من ق م ج قتنص على أنه :>>كل إلتزام مفترض ان له سبب مشروع ، ما لم يتم الدليل على غير ذلك.

و يعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على ما يخالف ذلك فإذا قام الدليل على صورية السبب فعلي من يدعي أن للإلتزام سببا آخر مشروعا أن يثبت ما يدعي.>>.

يتبين لنا من المادتين السالفتين الذكر أن المشرع جعل من السبب أمرا جوهريا بالانعقاد العقد و يجب أن يكون السبب مشروعا و صحيحا فإذا تخلف ركن السبب كان العقد باطلا.

¹ عبد الرزاق السهوري ، مرجع سبق ذكره ، ص306

² المادة 92 من الأمر رقم 58_75 متضمن القانون المدني ، مرجع سبق ذكره

³ المادة 94، مرجع سبق ذكره

⁴ المادة 28 من القانون 04_11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

⁵ سي يوسف زاهية جوربة ، إنشاء عقد البيع على التصاميم و ضماناته ، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري و أثرها على التنمية في الجزائر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، يومي 17 و 18 فيفري 2013 ص25 .

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

أما فيما يخص ركن السبب في عقد البيع على التصاميم يتبين من خلال سبب إلتزام المرقى العقاري هو الحصول على الثمن و سبب إلتزام المكتتب هو إنتقال ملكية البناية المنجزة إليه¹

الفرع الثاني : الأركان الشكلية في عقد بيع السكنات على التصاميم:

أولا : تحرير عقد بيع السكنات على التصاميم:

نص المشرع الجزائري على ركن الشكلية في المادة 324مكرر1فقرة الأولى من القانون المدني الجزائري².

أما بالنسبة لقانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فنصت المادة 34 منه على انه :>>يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار و يخص في نفس الوقت البناء و الأرضية التي تشيد عليها البناء.

يتم عقد البيع على التصاميم المذكورة في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب و تسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية.>>

يتضح لنا من نص المادتين أن عقد البيع على التصاميم عقد شكلي و ذلك تحت طائلة البطلان ، بحيث أوجب المشرع الجزائري تحريره أمام الموثق كما يلي :>> الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل سلطة عمومية ، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية ، و كذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة.>>³

¹ بوجنان سمية ، مرجع سبق ذكره ،ص46

² المادة 324 مكرر فقرة 01 من الامر 75_58 من القانون المدني الجزائري:>> زيادة على العقود التي يامر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير عقود التي تتضمن نقل ملكية عقار او حقوق عقارية او محلات تجارية او صناعية او كل عنصر من عناصره ، او التنازل عن اسهم من شركة او حصص فيها ، او عقود إيجار زراعية او تجارية او عقود تسيير محلات تجارية او مؤسسات صناعية في شكل رسمي و يجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد.>>

³ المادة 03 من القانون 06_03 المؤرخ في 20 فبراير 2006 ينظم مهنة الموثق ، ج ج ج ، عدد 14 صادرة بتاريخ 08مارس 2006

ثانيا : البيانات الإلزامية لعقد بيع السكنات على التصاميم:

حدد المشرع الجزائري شكلا نموذجيا لعقد البيع على التصاميم ، و بالتالي حتى يكون العقد صحيحا إلا إذا أفرع في الشكل المحدد قانونا.¹

و ذلك حسب النموذج المنصوص عليه في المرسوم رقم 13_431 و عليه سوف نتطرق لهذه البيانات و هي كالتالي:

_ المرقى العقاري (الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي)

المقتني (الشخص الطبيعي أو الشخص المعنوي) طبقا لأحكام المرسوم رقم 63_76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم يتضمن التعريف الدقيق للمقتني.²

_ تصريح البائع : يصرح بأنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 04_11

_ تصريح المكتتب : يصرح بانه قد إطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء منها ، و أنه يقبل البيع و بالتالي يخضع إلى جميع القواعد و الشروط التي تنظم البيع و الملكية المشتركة.

- الوثائق المرجعية : و هي عقد ملكية الوعاء العقاري ، عند الإقتضاء رخصة التجزئة ، رخصة البناء ، الوصف الدقيق للبناية أو جزء منها

_ نظام الملكية المشتركة و الكشف الوصفي للتقسيم و المخططات المرفقة.

_ ضمان من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية.

_ التعيين : القوام تحديد الموقع و كذا التحديد الدقيق للموقع.

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة.

_ قوام الملك :

_ الملكية المشتركة.

¹ نوى عقيلة ، مرجع سبق ذكره ، ص74

² مرسوم تنفيذي رقم 63_76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر ج ، العدد 30 الصادر بتاريخ 13 أبريل 1976

_ مكونات سعر البيع و مدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الاشغال.

_ سعر البيع و كفيات مراجعته.

_ كفيات الدفع.

_ أجل التسليم.

_ مبلغ و أجل عقوبة التأخير في التسليم.

_ كفيات الحيازة.

_ الإلتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع.

_ الضمانات : (ضمان حسن التنفيذ و التأمين العشري)

_ الإشهار العقاري.

_ الموطن.

_ التأكيدات.

_ توقيع الاطراف و الشهود و الموثق بعد قراءته و تغييره.¹

ثالثا : تسجيل و شهر عقد بيع السكنات على التصاميم:

ألزم المشرع الجزائري على محرري العقود الرسمية بعملية التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية قبل تسليم العقود لأصحابها ، هنالك نصوص قانونية نصت على ذلك منها نصوص عامة و نصوص خاصة بالنسبة للأولى أي النصوص العامة فنجد المادة 793 ق م ج تنص على ما يلي : >> 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 و بالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري. <<.

و عليه فإن عملية التسجيل لدى مصلحة التسجيل و الطابع² هي إجراء قانوني يمكن الدولة من تحصيل موارد مالية محددة لصالح الخزينة العمومية ، تجدر الإشارة في هذا المجال بان التشريع

¹ المرسوم التنفيذي 13_413 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للاملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و اجالها و كفيات دفعها ، مرجع سبق ذكره.

² سي يوسف زاوية حورية ، مرجع سبق ذكره ، ص30

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

الجبائي فيما يخص بالحقوق المتعلقة بالتسجيل لا يراعي صحة التصرف القانوني المراد تسجيله سواء كان التصرف صحيحا أو باطلا فهذا لا يؤثر على عملية التسجيل¹.

فالموثق لما يقوم بتسجيل العقود التي يحررها لدى مصلحة التسجيل و الطابع لا يعني أنها أصبحت مشهورة² وإنما يجب أن يتم شهرها بالمحافظة العقارية المختصة التي خول لها القانون هذه المهمة حتى تصبح مشهورة³.

و تعرف الأستاذة زروقي ليلي الشهر العقاري بأنه :«مجموع الإجراءات و القواعد القانونية و التقنية التي تهدف إلى إعلام الجمهوري بكل التصرفات القانونية المنصبة على العقارات ، سواء كانت أصلية تبعية منشأة ، كاشفة أو مزيلة»⁴.

بعد معرفة أنه يجب إفراغ عقد البيع العقار في قالب رسمي و تسجيله لدى مصلحة التسجيل و الطابع و شهره أمام المحافظة العقارية ، مما يستدعي التساؤل حول ضرورة هاذين الإجراءين في بيع السكنات على التصاميم ؟

حيث نصت المادة 34 فقرة 01 من القانون 11_04 على أنه :« يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في شكل رسمي و يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل و الإشهار و يخص في نفس الوقت ، البناء و الأرضية التي شيد عليها البناء»

سيتخلص من نص المادة السابقة الذكر أن الرسمية ركن أساسي في عقد البيع على التصاميم ، كما أنه يجب إخضاعه لإجراء التسجيل و الشهر العقاري لكي يرتب آثاره القانونية الناقلة للملكية العقارية.

¹ خلفوني مجيد ، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2007 ص32

² حشود شميه ، الشكلية في البيع العقاري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع العقود المسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة البليدة ، 2003 ص90

³ المادتين 01 و 02 من المرسوم رقم 63_76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، مرجع سبق ذكره.

⁴ زروقي ليلي ، حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 ص47 و 48

المطلب الثاني : الإجراءات الإدارية و المالية المعتمدة من طرف الأطراف المتعاقدة:

الفرع الأول : الإجراءات الإدارية و المالية المعتمدة من طرف المرقي العقاري :

أولاً : الإجراءات الإدارية :

يجب على المرقي العقاري اتباع إجراءات إدارية تتمثل في شهادات و الرخص العمرانية و هي كالتالي :

_ شهادة التعمير : تنص المادة 51 من قانون 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير >> يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي ، معنى قبل الشروع في الدراسات ، أن يطلب شهادة التعمير تعيين حقوقه في البناء و الارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية.

يحدد التنظم الشروط و كفاءات تسليم شهادة التعمير.>>¹

تنص المادة 02 نسا من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 الذي يحدد عقود التعمير و تسليمها بأنه :>> في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90_20 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المذكور أعلاه ، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معنى ، تعيين حقوق في البناء و الارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية ، و زيادة على ذلك يمكن كل شخص معنى بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية ان يحصل على " بطاقة معلومات " لإستعمالها على سبيل الإشارة لكل غرض مناسبة و لا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير >>².

سيتخلص من نص المادتين السابقتين أن شهادة التعمير شرط مسبق لجميع مشاريع البناء ، فهو يوضح بصفة رسمية القواعد العمرانية الواجب إحترامها عند البناء في القطعة الأرضية المعنية.

كما أنها تمنح الحصول على المعلومات موثقة و دقيقة عن طريق البناء في القطعة الأرضية ، تبين حقوق الارتفاق التي تؤثر على الأراضي و خدمة القطعة الأرضية و الشبكات و الهياكل القاعدية الموجودة و المتوقعة (الماء ، الغاز ، الكهرباء ، الصرف الصحي.....).

¹ المادة 51 من القانون رقم 90_29 ، المؤرخ في 01 سبتمبر 1990 ، المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ج ج ، عدد 52 صادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990

² المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 15_19 ، المؤرخ في 01 فبراير 2015 ، يحدد كفاءات تحضير التعمير و تسليمها ، ج ر ج ج ، عدد 07 صادر بتاريخ 22 فبراير 2015

يتبين لنا أن المشرع الجزائري لم يشترط على المرقي العقاري شهادة التعمير إلا في حالة عدم توفر مخطط شغل الأراضي¹

كما نصت المادة 05 من قانون رقم 08_13 المحدد لقواعد مطابقة البناءات و تمام إنجازها على ما يلي :«يمنع القيام بتشييد أي بناية مهما كانت طبيعتها دون الحصول المسبق على رخصة البناء مسلمة من طرف السلطة المختصة في الآجال المحددة قانونا >>.²

نستخلص من المادتين السابقتين أن المشرع الجزائري تحاشى وضع تعريف لرخصة البناء إلا أنه نص على نطاق تطبيق هذه الرخصة و التي ذكرت على سبيل الحصر في المادة 52 من القانون رقم 29_90 المتعلق بالتهيئة و التعمير³.

كما أعتبر المشرع الجزائري رخصة البناء إجراء جوهريا قبل البدء بتشييد بناية مهما كانت طبيعتها.⁴

لكنه إستثنى في المادة 53 من القانون رقم 29_90 البناءات التي تفرض عليها رخصة البناء حيث جاء في نص المادة ما يلي :>> لا تخضع لرخصة البناء ، البناءات التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني و التي يجب أن يسهر صاحب المشروع على توافقها مع الأحكام التشريعية و التنظيمية في مجال التعمير و البناء.>>

و بالرجوع الى قانون 04_11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فالمادة 30 منه إشتراطت رخصة البناء على المرقي العقاري.⁵

رخصة التجزئة : تنص المادة 57 من القانون رقم 29_90 على أنه :>>تشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم لإثنين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها.

¹ مسكر سهام ، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص القانون العقاري و الفلاحي ، كلية الحقوق ، سعد دحلب ، البليدة ، 2006 ص61

² المادة 05 من القانون رقم 08_13 ، مؤرخ في 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و تمام إنجازها ، ج ر ج ج ، عدد 44 صادر بتاريخ 03 أوت 2008

³ حماني ساجية ، المراقبة التقنية للبناء ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص الدولة و المؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، بن عكنون، الجزائر ، 2008 ص ص 9، 10

⁴ عزري الزين ، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم الانسانية العدد الثامن ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، جوان 2005 ص04

⁵ المادة 30 من القانون رقم 04_11 ، تحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

تحضر رخصة التجزئة و تسلم في الأشكال و بالشروط و الأجل التي يحددها التنظيم.

و عليه فإن رخصة التجزئة تعتبر شرط لأي عملية تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو عدة قطع¹. حيث يشترط المشرع الجزائري على المرقي العقاري حصوله على رخصة التجزئة و هذا ما أكدته نص المادة 30 من القانون رقم 11_04 التي نصت على أنه :>> يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه ، أصل ملكية الأرضية و رقم السند العقاري ، عند الإقتضاء و مرجعيات رخصة التجزئة و شهادة التهيئة و الشبكات و كذا تاريخ و رقم رخصة البناء.>>

_رخصة البناء : نصت المادة 52 من القانون رقم 90_29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل و المتمم على أنه :>> تشرط رخصة البناء من أجل تشييد البنايات الجديدة مهما كان إستعمالها و لتمديد البنايات الموجودة و لتغيير البناء الذي يمس الحطان الضخمة منه أو الواجهات المفصلية على الساحة العمومية ، و لإنجاز جدار صلب للتدعيم و التسييج.

تحضر رخصة البناء و تسلم في الأشكال و الأجل التي يحددها التنظيم.>>

و كذلك الامر بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 13_431 الذي يتضمن نموذج عقد بيع العقار على التصاميم ، حيث إعتبره من الوثائق المرجعية ، و تعتبر رخصة البناء ضمانا لحماية المكتتب في عقد البيع على التصاميم².

_شهادة المطابقة : إذا كانت شهادة التعمير تعتبر كيوانة أولى للشروع في البناء فإن شهادة المطابقة تعتبر الخطوة الأخيرة لمشروع البناء ، و يعتبر الحصول عليها امرا وجوبيا طبقا لنص المادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 91_176 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك³.

¹ لعويجي عبد الله ، قرارات التهيئة و التعمير في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون الإداري و الادارة العامة ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2012 ص122

² بوسنة إيمان ، مرجع سبق ذكره ، ص77

³ المادة 54 من المرسوم رقم 91_176 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير و رخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء و شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك ، ج ر ج ، عدد 26 صادر بتاريخ 01 يونيو

الفصل الاول

النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم

كما نجد أيضا المادة 75 من القانون رقم 29_90 المتعلق بالتهيئة و التعمير¹، تبرز ضرورة إثبات مطابقة الأشغال عند الانتهاء البناء مع رخصة البناء ، و هذا ما أكدته المادة 39 من القانون رقم 04_11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث جاء في مضمونها :>>في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون 29_90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 و القانون 15_08 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008 و المذكورين أعلاه.<<

ثانيا : الإجراءات المالية:

على المرقى العقاري تجميع مبلغ مالي كافي من أجل الشروع في عملية الإنجاز و البناء ، و إكتتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة عند بداية الأشغال ، فإجراءات تمويل أشغال البناء تحتاج الى رؤوس أموال ضخمة لتمويل عملية إنجاز السكنات² ، وبالتالي نجد المرقى العقاري يلجأ لإبرام عقود مع مقاولات البناء³، كما يستفيد من الأقساط التي يدفعها المكتتب له حسب الإتفاق و التي تساهم تدريجيا في تمويل عملية البناء.

و عليه يجب على المرقى العقاري أيضا إكتتاب عقود التأمين لدى الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و ذلك بهدف ضمان التسديدات التي يدفعها المكتتب في شكل تسبيق و أقساط أثناء عملية الإنجاز⁴، كما يلتزم قبل الشروع في عملية الإنجاز التأمين على مكان تنفيذ الأشغال لضمان المخاطر المترتبة عن عملية التشييد و التأمين على المسؤولية المدنية المهنية طيلة فترة التنفيذ ، اما بعد تمام الإنجاز يلتزم المرقى العقاري بضمان كفاءة عناصر التجهيز القابلة للانفصال من المبنى ، إضافة لإكتتاب تأمين على المسؤولية السنوية لضمان كافة العيوب الظاهرة⁵.

¹ المادة 75 من القانون رقم 29_90 متعلق بالتهيئة و التعمير ، مرجع سبق ذكره.

² المادة 16 من القانون 04_11 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

³ تواتي نصيرة ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص) رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون المؤسسات ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، الجزائر ، 2002ص120

⁴ مرجع نفسه ، ص129 .

⁵ المادة 44 من القانون رقم 04_11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

الفرع الثاني : الإجراءات المعتمدة من طرف المكتب:

أولا : الإجراءات الادارية :

يقوم المكتب الذي يرغب في إبرام عقد البيع على التصاميم بتقديم طلب للمصالح المختصة حيث يبين فيه نوع البناء التي يريد الاستفادة منها ، و هذا ما يتطلب منه الوثائق التالية : شهادة الإقامة الحالية ، نسخة من بطاقة التعريف الوطنية ، نسخة من شهادة التي تثبت دخله الشهري أو السنوي إن كان موظفا ، و يمكن إضافة شهادة تثبت دخل زوجته في حالة كونها عاملة ، حيث تعتبر الشهادتان ضمان للمرقي العقاري بالالتزام المكتب بدفع جميع الأقساط في الآجال المحددة¹،بالإضافة إلى شهادة الميلاد².

ثانيا : الإجراءات المالية:

المشتري عند لجوءه لشراء مسكن عن طريق البيع على التصاميم بالطبع ستكون دوافعه تلك التسهيلات الممنوحة له و هي دفع الثمن مقسط على مراحل أو حسب مراحل الإنجاز ، زيادة على الإعانة المالية التي يمنحها له الصندوق الوطني للسكن(C.N.L.)³بالإضافة إلى القرض العقاري و إمكانية رهن العقار كضمان للبنك⁴

لا تعد الهيئة المقرضة في عقد البيع على التصاميم طرف فيه ، بل هي طرف في عقد ثاني يبرم بينهما و بين المشتري و هو عقد الرهن ، و غالبا ما تكون مؤسسة مالية كالصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط _ بنك العقار(CNEP⁵) بحيث يستفيد المكتب من القرض و ذلك من أجل دفع الثمن مع تقديمه ضمان و الذي يعتبر عقد الرهن الرسمي على البناء محل العقد بحيث ان

¹ يوجنان تسمية ، مرجع سبق ذكره ، ص60

² المرسوم التنفيذي رقم 13_431 يحدد نمونجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم.

³ الصندوق الوطني للسكن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري ، تم إنشاؤه سنة 1991

⁴ المادة الأولى من القانون رقم 64_227 مؤرخ في 10 اوت 1964 متعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط ، ج ر ج ج ، عدد 26 صادر بتاريخ 25 اوت 1964

⁵الصندوق الوطني للسكن عبر الموقع :

الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط قد وضع شروط الإستفادة من هذه القروض و تتمثل في :
الراتب ، السن ، قيمة القرض ، الفوائد ، كيفية التسديد ، الوثائق الخاصة¹.

¹ الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط عبر الموقع :

WWW.CNEPBANQUE.DZ/AR/INDEX_AR.PHP ? Page =a chat _log _vente sur plan

تم الإطلاع عليه بتاريخ 11/04/2019

الفصل الثاني

الآثار القانونية لعقد

بيع السكنات على

التصاميم

من خصائص عقد البيع بناء السكنات على التصاميم انه عقد ملزم لجانبين ، مما يترتب متبادلة في ذمة البائع و المشتري حيث يلتزم البائع في هذا العقد زيادة عن التزاماته الناشئة في عقد البيع العادي (نقل الملكية ، التسليم ، الضمان) بالتزامات إضافية ، و التي جعلت من هذا العقد من نوع خاص

كما أن هذه الالتزامات تغيير في حقيقة الأمر ضمانات قانونية في جانب المشتري .

هذه الضمانات القانونية من شأنها تدعيم هذا النوع من البيوع ، لأن عقد البيع على التصاميم يصنف ضمن البيوع الخطيرة و التي أولاها المشرع برعاية خاصة .

وبالتالي فإن موضوع أثار عقد البيع على التصاميم يقودنا إلى معالجة التزامات الأطراف من جهة و الضمانات المترتبة عن هذا العقد من جهة ثانية و لدراسة هذا الجانب قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين و كل مبحث مقسم إلى مطلبين ، بحيث سوف نتناول في المبحث الأول التزامات تعاقدية في عقد البيع السكنات على التصاميم و هذا المبحث مقسم هو بدوره إلى مطلبين

(المطلب الأول التزامات المرقى العقاري و المطلب الثاني التزامات المکتتب) أما المبحث الثاني فخصصناه للضمانات القانونية في عقد البيع السكنات على التصاميم كما قسمناه إلى مطلبين (المطلب الأول يتضمن الضمانات المقررة قبل التسليم و المطلب الثاني الضمانات المقررة بعد التسليم .

المبحث الأول: إلتزامات الأطراف في عقد بيع السكنات على التصاميم:

يمتاز عقد بيع السكنات على التصاميم نوعا من الخصوصية تجعله يختلف عن البيع العادي خصوصا في الإلتزامات الناشئة عنه ، فمجرد إبرام العقد يترتب في ذمة البائع بنقل ملكية السكن للمشتري و تسليمه و ضمان التمتع بكافة مزاياه و هذا ما سنتناوله في المطالب التالية :

المطلب الأول: الإلتزامات المرقي العقاري في عقد بيع السكنات على التصاميم:

الفرع الأول : إلتزام بنقل الملكية :

العقد بصفة عامة هو عقد يلتزم من خلاله البائع بنقل الملكية الى المشتري بمعنى ان البائع ينقل الشيء المبيع إلى المشتري و إن يمتنع عن أي عمل يعتبر نقل هذا الشيء أو أن يجعله مستحيلا¹.

فالمشرع الجزائري عرف الملكية في المادة 27 من القانون 25_90 المتعلق بالتوجيه العقاري على أنها: <> الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع و التصرف في المال العقاري أو حقوق العينة من أجل استخدام الأملاك وفق طبيعتها و غرضها <>.

أن عقد بيع العقار على التصاميم يخضع في انتقال الملكية لأحكام نقل ملكية العقار في القانون المدني أي أن كل التصرفات الواردة على العقار لا يكون لها اثر إلا بعد إتمام إجراءات التسجيل و الشهر العقاري².

إلا أن المشرع الجزائري قد خرج عن هذه القاعدة فجعل انتقال الملكية بمجرد التوقيع على العقد و يتضح ذلك من خلال استقراء نصوص المرسوم التنفيذي رقم 13_431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية .

و بالرجوع لقانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و الذي نص على أن إعداد البيع على التصاميم يتم وفق الشكل الرسمي و بالتالي يخضع إلى الشكليات

¹- المادة 361 من الأمر 75 - 58 ، متضمن القانون المدني ، مرجع سبق ذكره.

²-المادة 793 مرجع سبق ذكره ، من الأمر رقم 75-58 متضمن القانون المدني .

القانونية الخاصة بالتسجيل و الشهر هذا بالنسبة للبناءية أي السكن و الأرض التي تقام عليها البناءة¹.

و عليه فان نقل الملكية في بيع السكنات على التصاميم يتم على مرحلتين تبدأ الأولى من يوم التوقيع على العقد و التي يتم فيها نقل الملكية الرقبة فقط ، إما المرحلة الثانية بعد إتمام الانجاز و تسليم شهادة المطابقة و دفع كافة أقساط و تحرير محضر التسليم النهائي ، حتى يتمكن المكتتب من حق التمتع و التصرف في الملكية المعني أو السكن² و هذا خلافا للقواعد العامة الذي يكون فيه نقل الملكية دفعة واحدة

الفرع الثاني : التزام بالانجاز :

يقع الالتزام على عاتق المرقى العقاري ضمن عقد البيع على التصاميم فأشار المشرع إلى الالتزام بالانجاز في نص المادة 02 في بند انتهاء الأشغال من المرسوم التنفيذي الملغى رقم 58_94³ فنصت المادة على أنه : >> يلتزم البائع بمواصلة البناء و إنجائه في الأجل المقررة في هذا العقد و يتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في التشريع المعمول به التي يلتزم البائع إيداعها لدى مكتب التوثيق ، بمجرد ما يستلمها من مصالح التعمير المؤهلة <<.

لأن المشرع لم ينص عليه في كل من قانون رقم 04_11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و لا في المرسوم التشريعي 03_93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى .

و بالتالي لا يتحقق التزام المرقى العقاري بانجاز السكنات ضمن عقد البيع على التصاميم إلا إذا تم انجازه في الأجال المحدد و ترك المشرع تحديد مدة الانجاز لاتفاق الطرفين و يتضح ذلك من خلال اكتفائه في المرسوم 13_431 الذي يحدد نموذجي عقد الحفظ و عقد البيع على التصاميم و ذلك يترك أجال كل مرحلة من مراحل الأشغال لاتفاق الأطراف و ذلك يعني أن المرقى العقاري وفي بما عليه في حالة اكتمال بناء السكنات⁴.

الفرع الثالث : الالتزام بالمطابقة :

¹-المادة 34 من القانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سبق ذكره.

²-سي يوسف زاهية حورية، مرجع سبق ذكره، ص 34 .

³-المرسوم التنفيذي رقم 94-58، مؤرخ في 7 مارس 1994، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر ج ج، عدد 13.

⁴-مها بن تريعة ، مسؤولية المرقى العقاري في إطار الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، فرع قانون المنافسة و حماية المستهلك ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013-2014 ص 11 .

لابد على المرقي العقاري مواصلة الانجاز و إتمامه من خلال الأجل المتفق عليه و أن يكون هذا الانجاز مطابقا لقواعد البناء و التعمير و للتصميم المدرج من قبل المهندس المعماري و لرخصة البناء لذا هو ملزم بتحقيق نتيجة و لهذا واجب عليه أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم¹، و يتحدد ذلك من خلال الحصول على شهادة مطابقة بعد إتمام الأشغال بصفة نهائية و يكون المرقي العقاري ملزم بتسليم تلك الشهادة للمقتني قبل حيازته للبناء² طبقا لنص المادة 39 من القانون 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: >> في حالة عقد البيع على التصاميم لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة <<.

الفرع الرابع: الالتزام بالتسليم :

تنص المادة 167 ق ، م على : >>الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم << .

و خلافا لعقود البيع العادية يلتزم البائع طبقا للمادة 364 ق.م بتسليم الشيء المبيع في الحالة التي كان عليها التعاقد ، و منه فان عقد البيع على التصاميم السكنات محل التشييد غير موجود وقت إبرام العقد إلا أن المرقي العقاري ملزم باجاده من خلال التزامه بالبناء و إتمام البناء³ تتبع الحيازة في عقد البيع السكنات على التصاميم بمكاتب التوثيق لدى نفس الموثق الذي حرر العقد قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المقتني و تسليم البناية أي السكن المنجزة من طرف المرقي العقاري و بعد تسليم شهادة المطابقة⁴.

و هذا يعد بمثابة ضمانة فعلية للمقتني و مانعا على المرقي العقاري حتى لا يترتب تصرفات أخرى على السكنات بهدف تحقيق ربح غير شرعي⁵المشرع لم ينص على مدة محددة للتسليم لا في قانون 04_11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و لا في المرسوم التنفيذي 113_43 الذي يتضمن نموذجي عقد الحفظ و عقد البيع على التصاميم و ترك ذلك إلى اتفاق الأطراف ، أي يجب على الطرفين تحديد اجل التسليم و كذا على العقوبات التي

¹ _ سهام مسكر مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره ، ص123 .

² _ مها بن تريعة ، مرجع سبق ذكره ، ص 13 .

³ _ لامية كتو ، مرجع سبق ذكره ، ص 113 .

⁴ _ المواد 34 و 29 من القانون رقم 11_04 ، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره .

⁵ _ مها بن تريعة ، مرجع سبق ذكره ، ص19.

تترتب على التأخير في حالة عدم احترام هذه الآجال فنصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي 13_431 المذكور سالفاً: << يجب إن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الآجال المحددة >>.

الفرع الخامس : الالتزام بالضمان :

أولاً : الضمانات وفقاً للقواعد العامة :

1_ ضمان عدم التعرف الشخصي :

يضمن البائع عدم تعرضه الشخصي سواء كان مادياً أو قانونياً¹، فيما يخص التعرض المادي كل فعل يقوم به البائع يترتب عليه حرمان المشتري من الانتفاع بالمبيع سواء كان الحرمان كلياً أو جزئياً دون أن يستند على ادعاء حق² إما التعرض القانوني فهو عندما يستند إلى حق مدعى به من شأنه أن يؤدي إلى نزع المبيع من المشتري³.

بالرجوع لقانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإنه يشترط عند تحرير العقد إرفاقه بعقد ملكية الأرضية، و رقم السند العقاري عند الإقتضاء، و ذلك تفادياً للوقوع في مشكلة نقل ملكية السكنات المنجزة على أرض ملك الغير، لكنه في حالة أي قرص القانوني للمشتري يحق رفع دعوى قضائية يلزم فيها البائع بالضمان، كما أنه لا يجوز إعفاءه من التزامه بالضمان عدم التعرض الشخصي طبقاً لنص المادة 378 ق،م،ج⁴.

¹ المادة 375 من الأمر 75_58، متضمن القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

² سعد نبيل إبراهيم، العقود المسماة (عقد البيع)، الطبعة الرابعة، دار الجامعة الجديدة للنش و التوزيع، مصر، 2010 ص 342.

³ قاشي علال، التزامات المرقى العقاري و جزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، نقل من

بتاريخ 25/04/2019، Manifest.univ.ouargla.dz.

⁴ المادة 375 من الأمر 75_58، متضمن القانون المدني، مرجع سبق ذكره.

2_ ضمان التعرض الصادر من الغير

لا يضمن البائع تعرض الغير إلا إذا كان قانونيا ، كما يشمل ضمان التعرض الصادر من الغير التزامين على عاتق البائع ، الأول هو التزام بدفع التعرض ، و الثاني هو التزام بضمان الاستحقاق إذا اثبت ما يدعيه¹.

أما في حالة رفع دعوى استحقاق المبيع فعلى البائع و حسب الأحوال وفقا للمواد 199 الى 206 ق،إ،ج،م،إ²، يجب ان يدخل البائع في الخصومة إلى جانب المشتري ، أو أن يحل محله .

ثانيا : الضمانات وفقا للقواعد الخاصة :

يتميز عقد البيع السكنات على التصاميم بضمانات خاصة و التي جاء بها بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي ألغى بموجب القانون رقم 11-04 حيث وسع هذا الأخير في الضمانات السابقة مع إضافية لضمانات جديدة تهدف إلى حماية المکتتب و هذا ما سوف نتناوله في المبحث الثاني من هذا الفصل .

الفرع السادس : جزاءات المترتبة على المرقى العقاري عند إخلاله بالتزاماته :

أولا : الجزاءات طبقا للقواعد العامة :

إن عقد البيع هو عقد ملزم لجانبيين و بالتالي فهو يترتب التزامات متقابلة بين الطرفين ، في حالة ما إذا اخل البائع بأحد الالتزامات مثلا : عدم إتمام الانجاز في الأجل المحدد أو عدم مطابقته للمواصفات المطلوبة ، أو عدم تسليم السكن محل الانجاز في الآجال المحددة في العقد

¹ _ ويس فتحي ، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الانجاز (دراسة تحليلية في التشريعين الجزائري و الفرنسي) ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص القانون العقاري و الزراعي ، كلية الحقوق ، سعد دحلب ، البليدة ، 2000 ص 85 .

² _ المواد من 199 إلى 206 من القانون 08_09 ، مؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ج ، ر ج ج ، عدد 21 صادر بتاريخ 23 أبريل، 2008 .

بحيث يجوز للمشتري إن يطلب فسخ العقد أو طلب التنفيذ بعد اعدار البائع ، كما يجوز في كلا الحالتين طلب تعويض إذا تطلب الأمر ذلك¹.

حيث المادة **123** من ق ، م ، ج التي تنص على أنه << إذا كانت الالتزامات المتقابلة مستحقة الوفاء جاز لكل المتعاقدين أن يمتنع عن تنفيذ الالتزامات >>.

ومنه نستنتج من نص هذه المادة على انه يجوز للمشتري في حالة إخلال البائع بالتزاماته إن يمتنع عن تنفيذ الالتزام.

ثالثا: الجزاءات طبقا للقواعد الخاصة:

تتمثل الجزاءات المترتبة على إخلال المرقى العقاري عن التزاماته طبقا للقانون **04-11** فيما يلي :

_ كل تأخير يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، يؤدي إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري .

_ يتحمل المرقى العقاري مسؤولية إصلاح عيوب البناء، أو حسن سير عناصر التجهيز.²

_ في حالة عدم إبلاغ المرقى العقاري المكتتب بالبيانات المتعلقة بالعقار و المذكورة في المادة **30** من القانون رقم **04-11** يؤدي إلى عقوبة يتحملها المرقى العقاري.

المطلب الثاني: التزامات المكتتب في عقد بيع السكنات على التصاميم .

الفرع الأول الالتزام بدفع الثمن:

أولاً: مراجعة الثمن واجال الدفع :

لقد نص المشرع الجزائري في المادة **37** من القانون رقم **04-11** الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على انه: يجب إن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع و أجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال.

أن تحديد و طريقة مراجعة الثمن تعد من بين البيانات الإلزامية , حيث حسب هذه المادة فان المشرع الجزائري ألزم طرفي العقد بإدراج بند تحدد فيه تشكيلة و أجال الدفع المتفق عليها

¹ _ المادة 119 من الأمر 58_75، المتضمن القانون المدني ، مرجع سبق ذكره .

² _ المادتين 43 و 44 من القانون رقم 04_11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره .

والمرتبطة بتسديد الدفعات بالنسبة تقدم الأشغال ، غير أن الثمن في عقد البيع على التصاميم يعتبر تقديريا وليس نهائيا ، فان اقتضى الأمر يمكن مراجعته، بحيث نصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 13-431 على انه: >> يجب أن ينص العقد على انه في حالة مراجعة السعر المتفق عليه، يجب أن تخضع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1434 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 و المذكور أعلاه.<<.

و عليه فان المادة 07 من المرسوم سالف الذكر تحيلنا إلى المادة 38 من القانون 11-04 والتي تنص في فقرتها 02 و 03 منها على: >> ... كما يجب الذكر ما إذا كان السعر قابل للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفيات المراجعة .

يجب أن تتركز صيغته مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد واليد العاملة ، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ المراجعة السعر عشرين بالمائة (20٪) كحد أقصى السعر المتفق عليه في البداية.<<.

يستخلص من الفقرتين أعلاه على انه يجب الذكر ما إذا كان السعر قابل للمراجعة في بند من بنود العقد، كما أن المشروع جزائري في الفقرة الثالثة من نفس المادة منح للأطراف الحرية في مراجعة الثمن كمبدأ عام من خلال الاعتماد على بعض المؤشرات مثل: أسعار المواد العتاد واليد العاملة ، لكنه استثناء اشترط عدم تجاوز السعر 20٪ من السعر المتفق عليه في البداية .

ثانيا : كيفية دفع الثمن:

أن طريقة دفع الثمن في عقد بيع السكنات على التصاميم لها أهمية كبيرة فلها ضوابط خاصة تحكمها ، تتمثل في منع دفع ثمن السكن كليا و مسبقا دفعة واحدة، ومنع المرقى العقاري أن يطالب بدفع تسبيق مالي قبل توقيع العقد ، وهذا ما نصت عليها المادة 42 من القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹.

¹ _تنص المادة 42 من القانون رقم 04_ 11، يحدد نشاط الترقية العقارية علي: >> لا يمكن المرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجاربه مهما كان شكلها ، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين <<.

_ إن عدم التزام المرقى العقاري بتوضيح تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع يؤدي إلى بطلان العقد¹.

_ في حالة عدم التسليم شهادة المطابقة يحول دون إمكانية تسليم البناء وطبقا لنص المادة 39 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

_ يؤدي تقصير المرقى العقاري في حالة التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته اتجاه المكتتب إلى عقوبات إدارية تتمثل في السحب المؤقت للاعتماد لمدة 6 أشهر ، كما يمكن سحب الاعتماد نهائيا حسب ما جاءت بها المادة 64 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.²

_ إن مطالبة المرقى العقاري أو قبوله لتنسيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع العقد البيع على التصاميم يؤدي إلى عقوبة جزائية.

_ في حالة عدم تبليغ المرقى العقاري للمكتتب عن نظام الملكية المشتركة قبل تسليم السكن في الأجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم يؤدي العقوبة متمثلة في غرامة مالية.³

وبالتالي فإن المشرع الجزائري اشترط التسبيق الأولي عند توقيع العقد بينما يدفع المكتتب الثمن بشكل دفعات أي على شكل أقساط مجزأة تحدد حسب مراحل الانجاز :

فالمادة 38 من القانون رقم 04-11 يحدد نشاط الترقية العقارية⁴ تؤكد صراحة على دفع سعر البناء أي السكن في عقد البيع على التصاميم حسب تقدم الأشغال، كما نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 431-13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد بيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و أجالها وكيفيات دفعها على أنه: >> أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الانجاز في الحدود الآتية:

عند توقيع عشرين بالمئة (20٪) من سعر البيع المتفق عليه.

¹ _ زرارة عواطف ، مرجع سبق ذكره ، صفحہ 92.

² _ نفس المرجع، ص92.

³ _ المادتين 71 و 72 من القانون رقم 04_ 11 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره .

⁴ _ انظر المادة 38 من القانون رقم 04_ 11 . يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

_ عند الانتهاء من الأساسات، خمسة عشر بالمئة (15%) من سعر البيع المتفق عليه.

_ عند الانتهاء من الأشغال المجتمعة ، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى الهبئات الخارجية ، خمسة و عشرون بالمئة (25%) من سعر البيع المتفق عليه. يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمئة (5%) من سعر البيع المتفق عليه>>.

لقد أزلت هذه المادة الغموض حول كيفية وطريقة و أجال دفع الأقساط وهذا ما لم يكن في المرسوم التنفيذي 58-94 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم الملغى.

الفرع الثاني: الالتزام بتسليم السكن :

أولاً: تعريف التسليم السكن :

المشرع الجزائري لم يتطرق إلى تعريف التسليم، و إنما أشار فقط إلى كيفية حصوله، وذلك في نص المادة 588 من ق،م،ج بقوله: >> ... عندما يتم المقاول العمل يضعه في يد رب العمل و جب على هذا الأخير تسليمه في اقرب وقت ممكن بحسب ما هو جاري في المعاملات ...>> وبالرجوع إلى الفقه نجد بعض أساتذة القانون حاولو تعريف التسليم حيث عرفه الأستاذ "رواسن " بأنه: >> العمل الذي بواسطته يقرر رب العمل بان تنفيذ العمل تم صحيحا >>. أما الأستاذ "مازو" عرف التسليم بأنه: >> ذلك العمل الذي بواسطته أو عن طريقه يعطي تصديقه للأعمال التي تم انجازها>>.

وبالتالي فإن يمكن تعريف التسليم في عقد بيع السكنات على التصاميم على انه العمل القانوني الذي بواسطته سيتولى المكتب علي العقار المبيع بوضع يده عليه وهذا إما بالقبول أو الرفض وذلك لترتيب أثار قانونية.¹

ثانياً: تحديد زمان ومكان التسليم:

لم يتطرق المشرع الجزائري بموجب القانون 04-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى مكان وزمان تسليم السكن المنجز ، وعليه نرجع إلى القواعد العامة و أي القانون المدني في المادة 394 منه حيث تنص :

¹ _ ويس فتحي ، مرجع سبق ذكره ، ص 96 .

>> إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكان أو زمان لتسليم المبيع وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع و أن يسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم.<<.

وعليه فإن مكان التسليم، هو نفس مكان التسليم للنص عليه في العقد وهو مكان تواجد السكن محل الإنجاز، فإن السكن بمثابة عقار وبالتالي من خصائصه الثبات و الاستقرار على الأرض ، فالتسليم يكون في مجال تواجده، وكون المكتب يقوم بفحص ومعاينة الأشغال حسب التنفيذ¹.

ثالثا: أثار التسليم السكن :

تتمثل أثار التسليم فيما يلي :

_ استحقاق الأجر الباقي: لا يعتبر المكتب مالكا إلا إذا وفي بكامل الأقساط المستحقة².

_ بدأ سريان مدة الضمان العشري المقدرة بعشر سنوات حسب المادة 26 فقره 03 من القانون رقم 04-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³.

_ انتقال تبعة الهلاك إلى المكتب ، فيما عدا عيوب البناء الظاهرة و الخفية فان المرقي العقارية هو الذي يتحملها⁴.

_ إنتقال حق التصرف بالعين المبيعة ، بحيث يصبح للمشتري حق التمتع و التصرف بالسكن، وهذا بعد الإيفاء بكل الأقساط وتحرير محضر التسليم وشهره فيصبح المكتب مالكا⁵.

الفرع الثالث: الجزاءات المترتبة على المكتب عند اخلاله بالتزاماته :

أولا: جزاء الإخلال عدم دفع الثمن:

¹ _ مدوري زايدي ، مسؤولية المقاول والمهندس في القانون الجزائري ، مذكره لنيل شهادة الماجستير في الحقوق كليه الحقوق ، جامعه مولود معمري ، تيزي وزو ، 2010 ، ص 230.

² _ مرجع نفسه ، ص 235.

³ _ انظر المادة 26 فقره 03 من القانون رقم 04_ 11 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سبق ذكره .

⁴ _ مسكر سهام ، مرجع سبق ذكره ، ص102.

⁵ _ المرجع نفسه ، ص102.

تطرق المشرع الجزائري إلى حالة عدم تسديد المستحقات التي تقع على عاتق المقتني في بيع السكنات على التصاميم بحيث يلتزم بدفعها في الآجال المحددة قانونيا وهذا ما نص عليه في المرسوم التنفيذي رقم **13-431**¹ تحت عنوان كفيات الدفع في الفترة الثانية منه بحيث: >> في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقا للقانون رقم **11-04** المؤرخ في **14** ربيع الأول عام **1432** الموافق **17** فبراير سنة **2011** ونصوصها لتطبيقية.<<

وهذا ما يحيلنا إلى المادة **53** من القانون رقم **11-04** جاء فيها: >> يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق .

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد اذارين ، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، و لم يتم الرد عليهما.<<

يستنتج من المادة المذكورة سالفًا على انه في حالة إخلال المكتب بالتزامه بدفع المستحقات يقوم المرقي العقاري بتوقيع عقوبة على ذلك المبلغ المستحق.

أما بالنسبة للفقرة الثانية ففي حالة عدم قيام المكتب بتسديد دفعتين متتاليتين ، يقوم المرقي باذاره مرتين تحدد مدة كل اذار ب **15** يوما، ويتم التبليغ عن طريق محضر قضائي وفي حالة تعنت المكتب عن تنفيذ التزامه وعدم الرد عليهما ، يفسخ العقد بقوة القانون.

ثانيا: جزاء الإخلال بعدم التسليم :

لم يتعرض المشرع الجزائري إلى جزاء الإخلال بهذا الالتزام بموجب القانون **11-04** مما يستدعي الرجوع إلى القواعد العامة ضمن نص المادة **394** ق م ج².

في حالة ما إذا تقاعس أو تماطل المكتب اعتبر مخلا بالتزامه ما لم يوجد سبب مشروع عدم مطابقة البناية للمواصفات والمخططات أو احتواء البناية على عيوب، فلا يستلم المكتب السكن إلى حين إصلاح هذه العيوب، وبعد اذار المكتب يعتبر مستلما للسكن قانونا وان لم يستلم فعلا³.

² _ تنص المادة من الأمر رقم 58_75 ، المتضمن القانون المدني على: >> إذا لم يعين الاتفاق أو العرض مكانا أو زمانا لتسلم المبيع وجب على المشتري إن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسليم.<<

³ _ ويس فتحي ، مرجع سبق ذكره ، ص 102.

المبحث الثاني : الضمانات القانونية المقررة في عقد بيع السكنات على التصاميم:

المطلب الأول : الضمانات القانونية في عقد بيع السكنات على التصاميم قبل الاستلام:

الفرع الأول: القدرة المالية والفنية للمرقي العقاري:

قرر المشرع الجزائري ضمانات ضمن قانون رقم **04-11** يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تتمثل في ضرورة إن يتوفر المرقي العقاري على المهارات والقدرات المالية وهذا ما أكدتها المادة **12** من القانون رقم **04-11** التي تنص على أنه: >> يجب أن يبادر المشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفين يمتلكون المهارات في ذا المجال والقدرات المالية الكافية>>.

كما نصت المادة **20** من المرسوم التنفيذي رقم **85-12** التي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري على أنه: >> يتعين على المرقي العقاري أن يوفر طوال مدة إنجاز مشاريعه وحتى الإنتهاء منها، الوسائل المالية والتقنية والمادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للإنجاز >>.

و بالتالي فإن قانون رقم **04-11** المذكور أعلاه يمنع على المرقي العقاري في البيع على التصاميم من اللجوء إلى القروض المخصصة لتمويل السكن ¹.

مما يستدعي توافر المرقي العقاري على السيولة المالية الكافية لتمويل المشروع العقاري.

الفرع الثاني: الإعلام :

يعد المرقي العقاري عون اقتصادي مؤهل لممارسة أعمال التجارة ، المرتبطة بالترقية العقارية²، علما أن القواعد المطبقة على ممارسة التجارة تفرض عليها لشفافية كما تتطلب واجب إعلام المقتنى بالسعر وشروط البيع³.

¹ صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم على ضوء أحكام قانون 04_11 ، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، يومي 27 و 28 فيفري 2012 ، ص 08 .

² تنص المادة 19 من القانون رقم 04_11 ، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على : >> يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسه نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 03 و 18 أعلاه ، طبقا للتشريع المعمول به و حسب شروط في هذا القانون >>.

³ صبايحي ربيعة ، مرجع سبق ذكره ، ص 09.

ألزم المشرع المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقار في الأماكن المخصصة للإشهار وفي البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع¹.

وعليه فإن الإعلام الحقيقي والكامل يوفر حماية لرضا المكتتب ، لذلك حدد المشرع نوعية و طبيعة المعلومات التي يجب أن تقدم للمكتتبين ، بداية من الإعلام حيث نصت المادة 25 من دفتر الشروط الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري على أنه: >> يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع وتسويق لكل أو جزء من مشروعه ضمان إشهار صادق و واسع بمختلف وسائل الإعلام ولاسيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره ، وفي الموقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء.<<

لقد نصت المادة 30 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، علي إن يتضمن عقد البيع على التصاميم أصل ملكية الأرض ، رقم السند العقاري عند الاقتضاء ، مرجعيات رخصة التجزئة ، شهادة التهيئة والشبكات ، تاريخ ورقم رخصة البناء ، كما ألزمت المادة 47 من نفس القانون الامتناع من اللجوء للإشهار الكاذب.

فإذا توافرت كل المعلومات في الأفراد المقبلين على إبرام عقد بيع السكنات على التصاميم ، بصوره واضحة وحقيقية يكونوا قد ألما بالضرر والواقعية للعقد ، وهذا ما يلاحظ في القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بحيث ركز على إعلام المكتتب وإخباره بمضمون العقد من جهة ، كما يحدد شروط البيع وكيفية ضبط ومراجعة السعر².

الفرع الثالث : اكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

استحدثت صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406، وهو عبارة عن هيئة مختصة تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي وهو ذو طابع تعاوني يهدف إلى تحقيق الربح³.

¹ _ انظر المادة 41 من القانون رقم 11_04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره .

² _ انظر المادتين 30 و 47 من القانون 11_04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره.

³ _ انظر المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 91-406، مؤرخ في 03 نوفمبر 1997 ،المتضمن إحداه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر ج ج ، عدد 73 ،صادر بتاريخ 05 نوفمبر 1997 ،معدل ومتمم .

وعليه يهدف هذا الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المكتتب ، والتي تكتسي شكل تسبيق مالي على الطلب إلى المرقي العقاري على أساس عقد بيع العقار على التصاميم و إتمام الأشغال وتغطيه أوسع الالتزامات المهنية والتقنية¹.

فإن الدور الذي يلعبه هذا الصندوق يكمن في ضمان التسديدات التي يدفعها المكتتب فقط وهذا يتبين لنا من نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية² وهذا على عكس ما جاء به قانون رقم 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أن الضمان المقدم من طرف الصندوق هو عبارة عن تأمين إجباري يكتبه المرقي العقاري حيث يقوم الصندوق بضمان التطبيقات المدفوعة من طرف المقتنين، و ضمان إتمام الأشغال وكذا ضمان تغطية أوسع للالتزامات المهنية تقنية وهذا ما جاء في نص المادة 54 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية :

>>.... يتعين على المرقي العقاري الذي يسرع في انجاز المشروع العقاري من اجل بيعه قبل إنهاءه اكتساب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص :

_ تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات.

_ إتمام الأشغال .

_ تغطية أوسع للالتزامات المهنية و والتقنية <.>

يضمن الصندوق التسبيقات المدفوعة من طرف المقتنين في حالة عجز المرقي العقاري عن تعويضهما لهم و ذلك لأسباب تختلف باختلاف الطبيعة القانونية لشخصية المرقي العقاري في حالة ما إذا كان شخص طبيعي أو شخص معنوي³.

¹ _ انظر المادة 02 المرسوم التنفيذي رقم 14-180، مؤرخ في 05 يونيو 2014 ، يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97-406 ، مؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر ج ج ، عدد 37 صادر بتاريخ 19 يونيو 2014.

² _ انظر المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره .

³ _ خالد رمول ، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عقد البيع على التصاميم ، مجلة الفكر ، العدد 05 كلية الحقوق والعلوم السياسية ، محمد خيضر ، بسكرة ، ص301.

أولا : حالة المرقي شخص طبيعي :

يضمن الصندوق بالمشتري في هذه الحالة ما يلي :

- 1_ حالة وفاة المرقي العقاري بدون إكمال مراحل الانجاز المتبقية من طرف ورثته .
- 2_ إختفاء المرقي العقاري بشرط أن يتم إثبات ذلك من طرف السلطات القضائية أو سلطة إدارية مختصة في هذا المجال .
- 3_ إحتيال المرقي العقاري شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية¹.

ثانيا : ثانيا حالة المرقي شخص معنوي :

يضمن الصندوق في هذه الحالة ما يلي:

- 1_ إفلاس شركة المرقي العقاري.
 - 2_ تصفية الشركة مهما كانت أسبابها.
 - 3_ إثبات مخالفة المرقي بسبب تخلفه عن دفع قروضه .
 - 4_ إكتشاف احتيال المرقي العقاري ونصبه من طرف السلطة القضائية².
- يحق لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة الرقابة علي كلمات مشروع مقرر ضمانه بموجب وثيقة التامين وفي حاله أي رفض من طرف المرقي العقاري في ما يخص نسبة تقدم الأشغال فإذا وجدت أي تصريح المرقي العقاري مخالفا للحقيقة ، بمعنى إن نسبة التقدم هي اقل من النسبة المصرح بها ، يقوم الصندوق باستدعاء المشتري ويعلمه بالوضعية حقيقية للأشغال حتى لا يقوم بدفع باقي الأقساط وفي حالة ما إذا قام بالدفع بالرغم من الاعذار فان الصندوق لا يضمن الأقساط المدفوعة بعد الاعذار³ .

المطلب الثاني : الضمانات القانونية في عقد بيع السكنات على التصاميم بعد التسليم :

¹ نظيرة ربيع ، تمويل الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، تخصص إدارة و مالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2005، 2006 ص 70.

² مها بن تريعة ، مرجع سبق ذكره ، ص 25.

³ سهام مسكر ، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية ، مرجع سبق ذكره، ص 94.

الفرع الأول : ضمان حسن انجاز السكن

يلتزم المرقى العقاري بانجاز البناية أي السكن المتفق عليها في الوقت المحدد و حسب الشروط المتفق عليها و المواصفات التقنية المطلوبة و يجب ان يتم البناء المتفق عليه و يسلمه للمقتني تام الانجاز و صالح للاستعمال حسب الغرض المخصص له و يتجسد انتهاء الأشغال بالحصول على شهادة المطابقة.¹

لقد نص المشرع الجزائري بموجب المادة 26 الفقرة 03 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ألام المرقى العقاري بضمن الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز و هذا يتضح من نص المادة : >> غير أن الحيازة و شهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري ، ولا من ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة السنة >>.

يستخلص من المادة السالفة الذكرى أن المشرع قد حدد مدة ضمان حسن الانجاز سنة كاملة و الحكمة من تحديد مدة الضمان سنة كاملة هو منح مدة كافية حتى يتسنى للمكاتب بعد حيازة السكن و تعاقب الفصول الأربعة من التحفظ العيوب الظاهرة في السكن و على كل خلل يكتشفه، فهذه المدة تساعد المكاتب من التحقق منعدم تأثر البناية أي السكن بالعوامل المناخية.²

كما نص المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها و كفييات دفعها و في بند الضمانات و بالتدقيق في ضمان حسن التنفيذ ، نص على الآتي : >> يضمن البائع التنفيذ الجيد للإشغال ، و يلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء ... >> .

و هذا ما جاء به القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، فضمن الإنهاء الكامل للإشغال الانجاز ضمان موضوعي لا يستند إلى فكرة الخطأ كباقي الضمانات ، فهو التزام تعاقدي بتحقيق النتيجة.³

¹ _ عائشة طيب ، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11 ، مجلة دراسات قانونية ، مركز البصيرة للبحوث و استشارات و الخدمات التعليمية ، العدد 19 ، الجزائر 2013 .

² _ سهام مسكر ، مرجع سبق ذكره ، ص 89 .

³ _ صباحي ربيعة ، مرجع سبق ذكره ص 13 .

فلقد نصت المادة 17 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ما يلي: >> يتولى المرقي العقاري المسؤولية لتنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث تعبئة التمويل بتسيير مشروعه طبقاً لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون <<.

و تجدر الإشارة إلى أنه يشترط ضمان الإنهاء الكامل للأشغال في كل الأملاك العقارية المبنية و هي محل البيع من طرف المرقي العقاري ، سواء بيعت كبنائية جاهزة أو بيعت كجزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء في إطار صيغة عقد البيع على التصاميم و يستفيد من هذا الضمان كل مقتني للعقار المبني محل الضمان في اجل سنة واحدة و موضوعه هو إصلاح كل عيب يظهر على السكن في تلك المدة و لو لم يهدد سلامة البناء و متانته بل المعيار في ذلك هو مراعاة قواعد حسن الانجاز بما يؤكد الإنهاء الكامل لأشغال البناء و إتمام الأعمال¹.

و في حالة ظهور العيب المشمول بالضمان يلتزم المرقي العقاري بعد إخطاره بإصلاح كل عيب ظهر خلال المدة القانونية و المحددة بسنة ، فإذا امتنع المرقي العقاري عن الإصلاح جاز للمقتني أن يقوم بإصلاح العيوب على نفقة البائع و بترخيص من القضاء بعد أن يعذر البائع الممتنع عن أداء التزامه²، و هو ما نصت عليه المادة 170 من ق ، م ، ج :>> في الالتزام بالعمل ، إذا لم يقم المدين بتنفيذ التزامه جاز للدائن أن يطلب ترخيص من القاضي في تنفيذ التزام على نفقة المدين إذا كان هذا التنفيذ ممكناً <<.

الفرع الثاني : ضمان إدارة الأملاك المشتركة :

استحدثت المشرع الجزائري هذا الضمان بموجب القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في المادة 62 منه جاء في ما يلي : >> يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية .

ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة أو الأشخاص المعنيين من طرفهم <<.

¹ _ احمد دعيش ، الضمانات في الترقية العقارية بعض الاستلام النهائي للمشروع العقاري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة ورقلة ، 2012 ص 153 .

² _ حياة أو احمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر علي ضوء أحكام القانون 04-11 ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، 2015 ص 165.

حيث عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة في المادة **743** من ق، م، ج حيث نصت على: >> الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة <<.

ويتمثل التزام المرقى العقاري بموجب هذا الضمان بحسن التنظيم وتسيير الأدوات وأيضا الأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية ، يتحمل كل مصاريف الصيانة و التجهيزات و بالأخص العناصر التجهيزية التي تقبل الانفصال عن البناء ، بحيث تبقى صالحة لكل ساكني البناية وإعداد نظام الملكية المشتركة ، مثل سلالم والمصاعد¹ ، وبالتالي فان المرقى العقاري بموجب هذا الضمان هو المسؤول الوحيد في مواجهة المقتنين ، فلا يوجد تضامن بين المرقى العقاري والمقاول والمهندس المعماري ، فيتبين خطاه من خلال تهاون في اقتناء الجودة المتفق عليها في عناصر التجهيز².

يقع عبئ تسيير هذه الأجهزة على عاتق المرقى العقاري لمدة سنتين ابتداء من تاريخ التسليم النهائي لأخر سكن من السكنات المنجزة لصالح المقتنين في إطار عقد البيع على التصاميم طبقا للقانون **04-11** المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وبالتالي يتحمل المرقى العقاري المسؤولية الكاملة الناتجة عن إدارة و تسيير تلك الأجزاء أو الأملاك المشتركة ، ويعتبر هذا الالتزام نقلة نوعية لتشريع العقاري لتحديد مسؤولية المرقى العقاري و تجسيدها ميدانيا طالما أصبحت المجمعات العقارية خاصة السكنية محل انتقاء من حيث التسيير أو الصيانة إن وجدت على الأجزاء المشتركة ، وينتج عن هذا الالتزام تحمل المرقى العقاري لمدة سنتين كل النفقات المتعلقة بصيانة وتسيير مختلف التجهيزات المنصوص عليها في القواعد العامة والتابعة للملكية المشتركة³.

كما يتضمن ضمان إدارة الأملاك المشتركة التزاما آخر يتمثل في التزام المرقى العقاري بالعمل على تحويل إدارة عناصر التجهيزات إلى أشخاص التي انتقلت إليهم ملكية السكن أو إلى أشخاص معنيون من طرفهم هذا ما جاء في نص المادة 62 الفقرة 2 من القانون **04-11** السالفة الذكر.

¹ _ أحمد دغيش ، مرجع سبق ذكره ، ص 15، 16 .

² _ صباحي ربيعة ، مرجع سبق ذكره ، ص 15 .

³ _ فريدة محمدي ، ضرورة إعادة تنظيم الملكية المشتركة ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاجتماعية و السياسية ، الجزء 37، رقم 02 كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر، 1999 ص 155 .

الفرع الثالث : الضمان العشري :

أولاً : ماهية الضمان العشري :

1_ تعريف الضمان العشري:

لقد عرف المشرع الجزائري الضمان العشري في المادة 554 ق م ج التي نصت على

انه :>> يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاما من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته .

وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائيا.

و لا تسري هذه المادة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين>>.

يتضح من نص المادة أن المشرع المهندس المعماري و المقاول فقط بالضمان العشري دون

غيرهما من المتدخلين الآخرين في المشروع لكن رجوع إلى نص المادة 46 من القانون

11- 04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و التي جاء نصها كالآتي :>> تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين و المتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حال زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة الأرضية الأساس >>.

من خلال نص هذه المادة نجد أن المشرع ألزم المرققي العقاري بالمسؤولين العشرية بالتضامن مع كل شخص يرتبط معه بعقد كما كتب الدراسات والمقاولين وكل المتدخل في مجال البناء عن كل تهدم كلي أو جزئي بالبناية سواء كان نتيجة عيب في البناء أو راجع للنوعية الرديئة الأرضية الأساس وهي عبارة عن عيوب خفية في البناء حصلت في مرحلة الانجاز والتشييد و قبل إتمام الكامل ظهرت بعد التسليم النهائي.¹

¹ نسيمه موسى ، مرجع سبق ذكره ، ص 147 .

2_ شروط الضمان العشري :

أ_ الشروط الموضوعية للضمان العشري :

__ ضرورة وجود عقد مقاوله و عقد بيع على التصاميم :

يتحقق حق رجوع مشتري سكن على التصاميم على المرقى العقاري بموجب عقد بيع على التصاميم ، إما إذا أراد إن يرجع بصفته خلفا خاصا للمرقى العقاري (البائع) فانه يرجع مباشرة المقاول والمهندس المعماري وفقا لقواعد الاستخلاف ويشترط في هذه الحالة وجود عقد مقاوله¹.

__ تشييد المباني أو إقامة منشآت ثابتة :

طبقا لنص المادة 554 من ق م ج المادة 46 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، على أن الضمان العشري يغطي تهدم المباني والمنشآت الثابتة كلها أو جزء منها ولهذا يشترط تشييد المباني كشرط أساسي لتحقيق التزام مشيد البناء بالضمان العشري بحيث لا يكفي وجود عقد مقاوله أو عقد بيع على التصاميم لرفع دعوى الضمان العشري من طرف المشتري أو خلفه العام أو الخاص وإنما يجب أن يكون محل هذين العقدين بناء وتشييد منشآت ثابتة .

__ تهدم البناء أو تغييب البناء أو المنشآت:

حسب نص المادة 554 ق م ج يشترط لتحقيق الضمان العشري أن يلحق بالمباني أو المنشآت الثابتة ضرر إما عن طريق حدوث تهدم كلي أو جزئي أو نتيجة عيب يترتب عليه تهديد سلامة البناء ومثانته².

لا يكفي إن يقع التهدم حتى يتم أعمال الضمان العشري وإنما يجب أيضا إن يقع هذا الكلي أو الجزئي خلال عشر سنوات من تاريخ التسليم وهذا ما يشترط المشرع بموجب المادة 554 ق م ج في الفقرة 02 : << وتبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسليم العمل نهائيا >> .

إما فيما يخص العيب هو العيب المهدد لسلامة السكن ، ويشترط فيه إن يكون خفيا حسب البعض بحيث لا يمكن اكتشافه بالفحص المعتاد من قبل الرجل العادي كما لا يشترط إن يتكون

¹ _ علي بن علي ، مرجع سبق ذكره ص 110 .

² _ نادية منصور ، مرجع سبق ذكره ، ص 133 .

درجه الخطورة تهدد سلامة البناء وماتنته ، وعليه فلا يخضع العيب لأحكام الضمان العشري إذا لم يبلغ درجة من الخطورة¹ وهذا بموجب نص المادة 554 ق م ج وكذا المادة 46 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

تجدر الإشارة الجزائري يشترط إن يكون العيب على درجة معينة من الخطورة بحيث يعرض مئانة البناء وسلامته إلى الخطر.²

ب_ الشروط التشكيلية للضمان العشري :

_مدة الضمان العشري :

لا يشمل الضمان العشري إلا الإضرار التي تحدث خلال الآجال المحددة قانونية ، و الذي يقدر بعشر سنوات ، و يبدأ سريان هذه المدة من يوم الاستلام النهائي للمشروع العقاري ، و هذا ما نظمته أحكام القانون المدني لأنه بالرجوع إلى القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، نجد إن نصوصه قد خلت من تحديد تاريخ بداية سريان مهلة الضمان المقدر بعشر سنوات ، إما فيما يخص مدة دعوى الضمان و التي تعتبر مدة تقادم حيث تكون بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشافه العيب.

و من هنا نعرف مدة الضمان أنها : >> هي المدة الممنوحة لمتلقي الملك لاختيار صلاية البناية و سلامتها من العيوب التي قد تؤدي إلى تدهمها كلياً أو جزئياً << ، و هذا ما جاء في القانون المدني و القانون 04-11.³

كما يضاف إلى إن الاقترار الموجهة للمسؤولية العشرية هي إضرار المخلة بعناصر التجهيز غير قابلة للانفصال ، و يقصد بها هي كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه ، أو تفكيكه ، أو استبداله دون تلف ، أو حذف مادة من مواد الانجاز³ .

و أخيرا نستنتج إن أحكام الضمان العشري هي من النظام العام بحيث لا يجوز الاتفاق على مخالفتها أي إعفاء أو الإنقاص ، أو إقصاء عنصر التضامن بين المتدخلين في عمليات البناء ، لأن المشرع ألزمهم بالتضامن مع المرقى العقاري ، بشرط ان يطلب المرقى العقاري بين

¹ _ فاطمة الزهراء مصعور ، المسؤولية المدنية للمرقى العقاري، مذكرة ماجستير ، فرع العقود ومسؤولية ، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2013 / 2014 .

² لامية كتو، مرجع سبق ذكره، ص 177 .

³ _ زايدي مدروي ، مسؤولية المراقول والمهندس المعماري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمور تيزي وزو ، بدون مناقشة 1 ، ص 100 .

هؤلاء الضمانات و التأمينات التي تغطي مسؤوليتهم في الضمان العشري ، طبقا لقانون التأمينات على أن يبلغ نسخة من هذا التامين إلى المقتنين يوم حيازتهم .

_ دعوى الضمان العشري:

*أطراف الدعوى :

من خلال المواد 46 من القانون 11-04 و المادة 30 من المرسوم 12/850 و كذا المادة 554 ق م ج و المادة 178 من القانون 95/07 يحدون أطراف دعوى المسؤولية و هم المستفيدين من الضمان كمدعين ، و الملزمين كالمدعي عليهم .

بحيث ترفع الدعوى بموجب القواعد العامة لعقد مقاوله من طرف المرقى العقاري ، (رب العمل) ضد كل من مكاتب الدراسات و المقاولين و المتدخلين الآخرين ، الذين لهم صلة معه من خلال هذا العقد .

كما أن الدعوى ترفع من قبل صاحب المشروع الأصلي ، إن لم يكن المرقى العقاري هو مالك الأرض يكون مكلفا من طرف الغير بالإشراف على تنفيذ المشروع العقاري ، ضد المرقى العقاري الذي يأخذ صفة المنفذ الأصلي للمشروع و يكون بذلك هو الضامن في مواجهة صاحب المشروع .

كما ترفع هذه الدعوى من المقتني ، سواء بصيغة البيع لعقار مبني أو عقار في طور الإنجاز أو مقرر الإنجاز ، ضد كل متدخل آخر في عملية البناء سواء مقاولين ، أو مكاتب دراسات مقاولين فرعيين أو مراقبين تقنيين ، فكلهم متضامنين في التعويض ، بحيث يكفي أن توجه دعوى ضد واحد منهم لكي يستفي المدعي لحقوقه كاملة .

_ ميعاد رفع الدعوى :

لم يحدد القانون 11-04 ميعاد رفع الدعوى ، و بالتالي ترجع إلى القواعد العامة حيث نصت المادة 557 ق م ج التي تنص على أن دعاوى الضمان المذكورة في المادة 554 تقتضي بمرور 3 سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب و عليه يبدأ حساب تقادم دعوى الضمان ب 3 سنوات من تاريخ الضرر أو العيب المؤدي إليه ، و بما أن التهدم واقعة مادية ، فيمكن إثباته بكافة طرق الإثبات .

و في حالة وقف أو إنقطاع المدة لا تسقط و إنما تطبق القواعد العامة بالنسبة لإمكانية قطعها بالدعوى القضائية الموضوعية أو إقرار المدين بالضمان بحق الدائن فيه¹.

ثانيا : الأشخاص الملزمون و المستفيدون من الضمان العشري :

1_ الأشخاص الملزمون بالضمان :

لقد ألزم المشرع الجزائري بموجب القانون المدني كل من المهندس المعماري والمقاول دون غيرهما بالضمان العشري² ، كما نجد أن الأمر رقم **07-95**³ وسع من مجال الضمان الناشئ عن تغطية المسؤولية المدنية والمهنية المرتبطة بإنجاز اشغال البناء و تجديد اشغال البناء و تجديد البناءات او ترميمها ، يشمل الضمان كذلك المهندسين المعماريين كل من المراقبين التقنيين ، وكل متدخل في العملية العقارية و كل مشارك في المشروع العقاري سواء كان مختصا طبيعيا او معنويا .

وتجدر الإشارة إلى أن قانون **04-11** المتعلق بتجديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي حدد بموجبه الأشخاص الأصليين الملزمين بالضمان العشري وهم كالتالي :

أ_ مكاتب الدراسات .

ب_ المقاولين .

ج_ المتدخلين الآخرين ، الذين لهم صلة بصاحب المشروع ضمن هذا العقد⁴.

يستخلص مما سبق أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق الضمان العشري من خلال إضافته كل من المكاتب الدراسات و المتدخلين في المشروع العقاري الذين لهم صلة بصاحب المشروع ، كما إعتبر المرقى العقاري مسؤولا مسؤولا مسؤولية تضامنية مع المقاولين حتى الثانويين

¹ عقيلة نوى ، مرجع سبق ذكره ، ص 157 .

² أمال يعيش تمام ، عبد العالي حاجة ، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون رقم 04 ، مجلة الحقوق والحريات ، العدد التجريبي الملتقى : إشكالات العقار الحضري.

³ الأمر رقم 07 ، المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق ل 25 يناير سنة 1995 المتعلق بالتأمينات ، ج،ر،ج،ج ، العدد . 13

⁴ حسينة ريمان ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة .

منهم ، بموجب قانون **04-11** الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ¹ في حالة ما اذا تعرض المرقى العقاري لتبعات المسؤولية المدنية العشرية من جراء عدم احترامه لواجباته المهنية المقررة في هذا القانون .

2_ الأشخاص المستفيدون من الضمان :

_ رب العمل (صاحب المشروع) يعتبر صاحب المشروع مرقيا عقاريا وطرفا رئيسيا في عقد المقاول المستفيد الأول من الضمان العشري فهو متعاقد مع المقاول أو المهندس الذي تعيينت مسؤوليته ²، حيث نص الأمر **07-95** المتعلق بالتأمينات أن المستفيد من الضمان هو صاحب المشروع .

_ الخلف الخاص (المشتري) هو كل من اكتسب قانونا ملكية المشروع العقاري بعد انجازه أو تحصل عليه بصفته مستفيد أو شاغر شرعي له بموجب التشريعات المعمول بها ³.

حيث حدد المشرع الجزائري المستفيدين من هذا الضمان وهذا ما تضمنه الأمر ⁴ **07-95** المتعلق بالتأمينات جاء في نصه ما يلي >> يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و / أو مالكيه المتتالين الى غاية انقضاء اجل الضمان <<.

كما نصت المادة 49 من القانون **04-11** الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على انه :>> يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية <<.

أما بالرجوع للقواعد العامه فلقد نصت المادة 108 ق ، م ، ج ما يلي :>> اذا انشأ العقد إلتزامات وحقوق شخصية تتصل بشيء انتقل بعد ذلك الى خلف الخاص ، فان هذه الإلتزامات والحقوق تنتقل إلى هذا الخلف في الوقت الذي ينتقل فيه الشيء << .

¹ _ أمال يعيش تمام ، مرجع سبق ذكره ، ص 519.

² _ نفس المرجع ، ص . 525.

³ _ عائشة طيب ، مرجع سبق ذكره،ص207 .

⁴ _ أمال يعيش تمام ، مرجع سبق ذكره ،ص 525 .

الخطمة

الخاتمة

لقد نظم المشرع الجزائري عقد بيع على التصاميم ضمن نصوص القانون 04-11 الذي عرف إنتشارا واسعا وهذا عائد إلى ما تحققة هذه التقنية من حفظ مصالح الأطراف المتعاقدة ، لقد تطرقنا إلى مدى خصوصية هذا البيع أي البيع على التصاميم وتميزه عن البيوع الأخرى المنصوص عليها في القواعد العامة ، كما تبادر إلينا مدى توفيق المشرع في تنظيمه لعقد البيع السكنات على التصاميم .

لقد تبين لنا من خلال هذه الدراسة أن عقد البيع على التصاميم يتميز عن البيع العادي ، كونه يشترط في البائع صفة المرقي العقاري ، و محله يكون عقار في طور التشييد أو الانجاز .

ولقد ركزنا في دراستنا لعقد بيع السكنات على التصاميم على أحكام القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري ، لأن المشرع أعاد النظر في هذا العقد بموجب القانون 04-11 بصورة واضحة ودقيقة على ما كان عليه في السابق ، من خلال تنظيمه لمهنة المرقي العقاري الذي يعد طرفا الأساسيا في عقد البيع على التصاميم ، بحيث لم تعد مهنة المرقي العقاري مفتوحة لكل الأشخاص ، كما إستحدثت ضمانات لتوفير حماية أكبر للمشتري الذي يعتبر الطرف الضعيف في العلاقة التعاقدية :

كما أن لهذا العقد خاصية ينفرد بها عن البيع العادي من حيث الإلتزامات التي تقع على كل من طرفي العقد ، بالنسبة للمرقي العقاري فهو ملزم بنقل الملكية حتى قبل إتمام الإنجاز التي تقع على البناية أو قطعة أرضية التي تشيد فوقها البناية، كما يجب على المرقي العقاري تسليم شهادة مطابقة البناية طبقا للمواصفات المطلوبة والمتفق عليها في العقد إضافة إلى ذلك يلتزم المرقي بتقديم شهادة الضمان في صندوق الكفالة كما يلتزم بالضمان العشري أمام المقتني وضمان حسن التنفيذ والإنجاز و هذا لحماية المشتري من جهة و لما تنطوي عليه عملية التشييد من جهة أخرى ، أما بالنسبة لإلتزامات المشتري تتمثل في دفع الثمن الذي يتم في شكل دفعات مجزأة أثناء عملية التشييد .

من خلال دراستنا لعقد البيع على التصاميم تبين لنا مجموعة من النتائج تتمثل فيما يلي :

__ عقد البيع على تصاميم محله يرد على العقار لم يتم إنجازه ولكنه قابل للوجود في المستقبل .

الخاتمة

_ الزم المشرع بتحرير عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 431-13 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم بالإضافة إلى ضرورة إخضاعه لتسجيل وللشهر لدى المحافظة العقارية .

_ عقد البيع على التصاميم ذو طبيعة مدنية وتجارية في نفس الوقت فهو عمل تجاري بالنسبة للبايع (المركبي العقاري) وعمل مدني بالنسبة للمشتري .

_ يعتبر المربي العقاري الشخص الوحيد الذي خصه المشرع بأهليه القيام بهذا النوع من العقود وفق الشروط محددة في القانون .

_ عقد البيع على التصاميم هو عقد إذعان نظرا لحاجة الناس إلى السكن وقلته وبالتالي يقبلون على هذه العقود دون مناقشة لبنود العقد .

_ ألزم المشرع المربي العقاري بنقل ملكية السكن المنجز بمجرد التوقيع على محضر الإستلام و بعد تسجيله وشهره لدى المحافظة العقارية .

_ يلتزم المربي العقاري بتسليم السكن وفق المواصفات التي يتم الإتفاق عليها في العقد .

_ يجب على المشتري في عقد بيع السكنات على التصاميم أن يلتزم بدفع الثمن تبعا مراحل تقدم الأشغال كما يلتزم بالتسليم الذي هو مرتبط بحصول المربي العقاري على شهادة مطابقة .

_ كما يتضح لنا ان المشرع اخصص حماية قانونية للمشتري بموجب ضمانات خاصة تتمثل فيما يلي :

_ ضمان الحسن الإنجاز وذلك عن طريق الإنهاء الكامل للأشغال و ضمان حسن سير التجهيز .

_ ضمان الاككتاب لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

_ ضمان الإدارة المشتركة وتسيير عناصر التجهيز .

رغم الأحكام الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري في القانون 04-11 و التي قامت بسد الثغرات التي كانت موجودة في المرسوم التشريعي 03-93 إلا أنه تعتري هذه الأحكام بعض النقائص مما يتوجب تداركه بشكل أكثر وضوحا وهذا لا يكون إلا ب :

الخاتمة

_ إزالة اللبس عن طبيعة هذا العقد .

_ بيان المشرع الإلتزامات الملقاه على المرقى العقارى في عقد البيع على التصاميم بشكل دقيق وصريح .

_ ضرورة قيام المشاريع بتشديد العقوبات والجزاءات في حالة ما إذا أخل المرقى العقارى بالإلتزاماته .

وبناء على ما سبق دراسته نجد أن المشرع الجزائري قد خطى خطوة جوهريّة في ميدان الترقية العقارية وهذا من خلال إصداره لقانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وهذا بتداركه الكثير من النقائص و الغموض في المرسوم التشريعي 03-93 الملغى إلا أن القانون 04-11 جاء لمعالجة هذه الثغرات كما أن المشرع رعى فيه الطرف الضعيف هو المقتني وأحاطته بمجموعة من الضمانات حماية له وتشجيعه للاقبال على مثل هذه العقود .

وبالتالي فإن المشرع الجزائري قد وفق في عدة جوانب من هذا القانون إلى حد ما وذلك من خلال حماية المشتري في ظل هذا القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

الملاحق

- وبمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-40 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيد في السجل التجاري وتأطيرها، المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97-41 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بشروط القيد في السجل التجاري، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000-318 المؤرخ في 18 رجب عام 1421 الموافق 16 أكتوبر سنة 2000 الذي يحدد كفاءات تبليغ المركز الوطني للسجل التجاري من الجهات القضائية والسلطات الإدارية المعنية بجميع القرارات أو المعلومات التي يمكن أن تنجر عنها تعديلات أو يترتب عليها منع من صفة التاجر،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المواد 4 و 21 و 23 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

الفصل الأول أحكام عامة

المادة 2 : يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر.

مرسوم تنفيذي رقم 12-84 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85-3 و 125 (الفقرة 2) منه،

2 - بالنسبة للشخص المعنوي :

- أن يكون خاضعا للقانون الجزائري،

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية،

- أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

يجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة أعلاه، بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

المادة 7 : زيادة على الشروط المنصوص عليها في

المادة 6 أعلاه، يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال.

ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

المادة 8 : يجب أن يودع طلب الاعتماد الشخص

الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني الأساسي للشخص المعنوي، لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن.

وعندما يكون الملف كاملا، يتم تسليم وصل استلام.

يجب إرفاق الطلب بالوثائق الآتية :

(أ) بالنسبة للشخص الطبيعي :

- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12،

- مستخرج من صحيفة السوابق القضائية (رقم 3) لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة (3) أشهر،

- الوثائق التي تثبت الكفاءات المهنية،

- نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل،

- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب،

- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، المملوء كما ينبغي.

(ب) بالنسبة للشخص المعنوي :

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي،

المادة 4 : تخضع مهنة المرقي العقاري إلى

الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وفي الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

الفصل الثاني

اعتماد المرقيين العقاريين

المادة 5 : يتم تسليم اعتماد المرقي العقاري، وفق

الشروط المبينة أدناه، من الوزير المكلف بالسكن، بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية.

المادة 6 : لا يمكن أيًا كان التقدم بطلب الاعتماد

لممارسة مهنة المرقي العقاري ما لم يستوف الشروط الآتية :

1 - بالنسبة للشخص الطبيعي :

- أن يكون عمره خمسا وعشرين (25) سنة على الأقل،

- أن يكون من جنسية جزائرية،

- أن يقدم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليها أحكام المادة 20 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه،

- أن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية.

توضح كيفيات تطبيق هذه المطبة بقرار مشترك بين الوزير المكلف بالمالية والوزير المكلف بالسكن.

- أن يتمتع بحقوقه المدنية،

- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته،

- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط.

يقصد في مفهوم هذا المرسوم، بكفاءة مهنية،

حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري.

عندما لا يستوفي الطالب الشروط المتعلقة

بالكفاءات المهنية المذكورة أعلاه، فإنه يتعين عليه أن يثبت الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه هذه الشروط.

- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة،

- نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير، ما لم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا،

- دفتر الشروط المتعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية، الملوء كما ينبغي،

- إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة أعلاه بالنسبة للأشخاص الطبيعيين.

المادة 9 : يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبينة في المادة 6 أعلاه في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب.

المادة 10 : تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ مراسلتها.

المادة 11 : يتم رفض الاعتماد إذا :

- كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة،
- كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية،

- كان التحقيق سلبيا.

المادة 12 : يجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام.

وفي هذه الحالة، يمكن صاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ تبليغه الرفض، طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن من أجل :

- تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه،

- الحصول على دراسة مكملية.

ويتعين على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن.

المادة 13 : اعتماد المرقي العقاري شخصي وقابل للإلغاء.

ولا يمكن التنازل عنه ولا يمكن أن يكون موضوع إيجار أيًا كان شكله.

المادة 14 : تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد المرقيين العقاريين يرأسها ممثله، تدعى في صلب النص "اللجنة" وتتكون من :

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية،

- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية،

- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة،

- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن،

- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية أو ممثله.

تتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة.

يمكن أن تستعين اللجنة بأي شخص يمكنه بحكم اختصاصه مساعدتها في أشغالها.

المادة 15 : يعين أعضاء لجنة الاعتماد المنصوص عليها أعلاه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، بناء على اقتراح من السلطات التي ينتمون إليها لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد.

وفي حالة انتهاء مهام أحد الأعضاء المعينين، يتم استخلافه حسب الأشكال نفسها.

المادة 16 : تتولى اللجنة المهام الآتية :

- دراسة طلبات الاعتماد والاطعون لممارسة مهنة المرقي العقاري، وإبداء الرأي فيها،

- دراسة أي مسألة تتعلق بالمهنة، يعرضها عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيها،

- دراسة الطعون التي يقدمها لدى الوزير المكلف بالسكن، المرعون العقاريون تطبيقا لأحكام المادة 65 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، وإبداء الرأي في ذلك،

- دراسة كل قرار سحب الاعتماد يعرضه عليها الوزير المكلف بالسكن، وإبداء الرأي فيه.

المادة 17 : عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة، يسلم الوزير المكلف بالسكن الاعتماد للطالب وفق النموذج المحدد بموجب قرار.

وفي هذه الحالة، يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري.

- نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء،

- نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.

يترتب قانونا على عدم مراعاة هذه الشكليات إلى تطبيق العقوبات التي نصت عليها أحكام المادة 64 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

الفصل الثالث

مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين

المادة 24 : تطبقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يتم تسجيل حائزي الاعتماد المقيدين قانونا في السجل التجاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن.

ويتوج التسجيل في الجدول الوطني بتسليم المرقى العقاري شهادة تسجيل.

المادة 25 : تعد شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

المادة 26 : يحدد شكل ومضمون شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 27 : يجب أن يظهر الجدول الوطني للمرقين العقاريين بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد وكذا المعلومات الآتية :

- تعيين المرقى العقاري ومقره ورأسماله ورقم قيده في السجل التجاري ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء،

- هوية وعنوان حائز أو حائزي رأس المال وكذا هوية وعنوان المسير،

- أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي يبادر بها المرقى العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي قد يكون تعرض إليها،

- التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقى العقاري.

المادة 18 : تجتمع اللجنة بناء على استدعاء من رئيسها في دورة عادية أربع (4) مرات في السنة على الأقل.

وتجتمع في دورة غير عادية كلما دعت الضرورة إلى ذلك بطلب من رئيسها.

المادة 19 : يحدد رئيس اللجنة جدول أعمال الاجتماعات.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء اللجنة قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع. ويمكن تقليص هذا الأجل بالنسبة للدورات غير العادية دون أن يقل عن ثمانية (8) أيام.

المادة 20 : لا تصح مداوات اللجنة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل.

وإذا لم يكتمل النصاب، تجتمع اللجنة في الأيام الثمانية (8) الموالية، وتصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين. وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحا.

المادة 21 : تكون آراء اللجنة حسب إحدى الصيغتين الآتيتين :

- رأي بالموافقة،

- رأي بالرفض معللا.

المادة 22 : تدون مداوات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل خاص.

ترسل محاضر المداوات التي يوقعها أعضاء اللجنة إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل ثمانية (8) أيام.

المادة 23 : طبقا لأحكام المادة 23 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يتعين على طالب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوزير المكلف بالسكن بالوثائق الآتية :

- وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك والمسير،

- نسخة من مستخرج السجل التجاري،

- نسخة من رقم التعريف الضريبي،

الفصل الرابع

أحكام انتقالية

المادة 28 : بغض النظر عن أحكام المادة 6 أعلاه، يمكن المرقيين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية، والذين يثبتون خمس (5) سنوات من النشاط مع إنجازهم الفعلي لمشاريع عقارية، طلب الحصول على الاعتماد بصفة مرقي عقاري.

أما أولئك الذين يمارسون نشاطهم ولا تتوفر فيهم الشروط المنصوص عليها في الفقرة السابقة، فإنهم يمكن أن يطلبوا الحصول على الاعتماد شريطة إثبات استعانتهم بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه الشروط المنصوص عليها في المادة 6 أعلاه.

المادة 29 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012.

أحمد أويحيى



مرسوم تنفيذي رقم 12-85 مؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لا سيما المادة 47 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 10 - 149 المؤرخ في 14 جمادى الثانية عام 1431 الموافق 28 مايو سنة 2010 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 97 - 40 المؤرخ في 9 رمضان عام 1417 الموافق 18 يناير سنة 1997 والمتعلق بمعايير تحديد النشاطات والمهن المقننة الخاضعة للقيود في السجل التجاري وتأطيرها، المتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 2000-318 المؤرخ في 18 رجب عام 1421 الموافق 16 أكتوبر سنة 2000 الذي يحدد كفاءات تبليغ المركز الوطني للسجل التجاري من الجهات القضائية والسلطات الإدارية المعنية بجميع القرارات أو المعلومات التي يمكن أن تنجر عنها تعديلات أو يترتب عليها منع من صفة التاجر،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى الموافقة على دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

يعد المرقي العقاري دفتر الشروط طبقا للملحق المرفق بهذا المرسوم.

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012.

أحمد أويحيى

الملحق

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 47 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، يهدف دفتر الشروط النموذجي هذا إلى تحديد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

المادة 13 : يتعين على المرقى العقاري السهر على تكييف السكنات وفق نمط العيش المحلي مع ضمان راحة ساكنيها حسب المواصفات المحلية والثقافية لموقع المشروع.

المادة 14 : يتعين على المرقى العقاري السهر على الأخذ بعين الاعتبار لنوعية الإطار المبني المتواجد، فيما يخص فنه المعماري وتنظيمه وتكيفه مع السياق العام.

المادة 15 : يتعين على المرقى العقاري العمل على البحث عن حلول تسمح بالاستجابة إلى منطقتي تقليص الحاجات إلى الطاقة.

المادة 16 : يتعين على المرقى العقاري السهر على استعمال مواد بناء ذات جودة عالية تلبي المعايير المعمول بها.

المادة 17 : يتعين على المرقى العقاري السهر على تنفيذ الأشغال في ظل احترام الأنظمة التقنية المعمول بها وكذا القواعد الفنية.

المادة 18 : يتعين على المرقى العقاري تلبية كل الإجراءات المتعلقة بمراقبة البناء.

المادة 19 : يتعهد المرقى العقاري في إطار نشاطه، بعدم الاستلام، من المقتنين، أي دفع ودفع جزئي و/أو تسبيق، بأي شكل من الأشكال، إذا كان ذلك غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز، كما نصت عليه أحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

المادة 20 : يتعين على المرقى العقاري أن يوفر طوال مدة إنجاز مشاريعه وحتى الانتهاء منها، الوسائل المالية والتقنية والمادية الكافية حسب أهمية كل مشروع قابل للإنجاز.

المادة 21 : يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه بصفة دائمة الوسائل المالية الضرورية لإنهاء مشاريعه العقارية.

المادة 22 : يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه، بصفة دائمة، قدر كاف من الموظفين المؤهلين، الذين لهم صلة بالنشاط.

المادة 23 : يسهر المرقى العقاري على استعمال وسائل تكنولوجيا الإعلام والاتصال في علاقاته مع شركائه.

المادة 2 : يتعهد المرقى العقاري بممارسة نشاطه في ظل الاحترام الصارم لأحكام القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه وكذا مجموع النصوص المتخذة لتطبيقه.

المادة 3 : يتعين على المرقى العقاري السهر بصفة دائمة على إثراء أخلاقيات المهنة.

المادة 4 : يتعين على المرقى العقاري الوفاء بالتزاماته اتجاه الدولة واتجاه زبائنه.

المادة 5 : يتعين على المرقى العقاري ممارسة مهنته في ظل الاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تنظم النشاط التجاري.

المادة 6 : يتعين على المرقى العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية.

المادة 7 : يتعين على المرقى العقاري أن تتوفر لديه محلات كافية وملائمة لاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين.

المادة 8 : يتعين على المرقى العقاري السعي، أثناء ممارسته للمهنة، إلى التحسين الدائم لراحة زبائنه.

المادة 9 : يتعين على المرقى العقاري السهر على جمال الإطار المبني واحترام المعايير العمرانية المعمول بها.

المادة 10 : يتعين على المرقى العقاري في إطار تصميم وإنجاز مشاريعه العقارية، احترام القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به والالتزام بمضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا.

المادة 11 : يتعين على المرقى العقاري عدم استغلال حسن نية وثقة المقتنين بأي شكل من الأشكال.

المادة 12 : يتعين على المرقى العقاري الامتثال ووضع تحت تصرف المصالح المؤهلة، كل وثيقة تفيد في مراقبة وتسيير المشروع العقاري على المستويين التقني والتجاري.

المادة 31 : يتعين على المرقي العقاري تسديد الاشتراكات والدفوعات الإيجابية الأخرى بصفته مشتركا في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

المادة 32 : يتولى المرقي العقاري عند انتهاء مشروع و الشروع في استغلاله، مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة، طبقا للفصل الخامس من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

المادة 33 : يجب أن يقدم المرقي العقاري دفتر الشروط النموذجي هذا، بعد إمضائه كوثيقة من ملفه لطلب الاعتماد لممارسة المهنة.

وإثباتا لذلك، يصرح المرقي العقاري الممضي أسفله، بأنه اطلع على محتوى دفتر الشروط النموذجي هذا والالتزامات والمسؤوليات التي يتحملها في إطار ممارسة مهنته، ويشهد على عدم وقوعه تحت طائلة الأحكام المانعة لممارسة مهنة المرقي العقاري كما هي محددة في التشريع المعمول به ولا سيما منها أحكام المادة 20 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

حرر بـ.....، في

قريء وصدق عليه ، المرقي العقاري

(اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه)



المادة 24 : يتحمل المرقي العقاري مسؤولية التنسيق في جميع العمليات التي ترتبط بالدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

المادة 25 : يتعين على المرقي العقاري قبل أي عملية بيع أو تسويق لكل أو لجزء من مشروع، ضمان إشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الإعلام ولا سيما عن طريق الإعلان المرئي والواضح على مستوى مقره، وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية موقع الإنشاء.

المادة 26 : يجب على المرقي العقاري عدم التنازل عن اعتماده أو تحويله لأي سبب من الأسباب وعدم إدخال أي تعديل في الشكل، أو التسمية أو عنوان الشركة أثناء ممارسته نشاطاته أو تغيير المسير، بدون ترخيص مسبق.

وبهذه الصفة، فإنه يتحمل المسؤولية الكاملة إزاء الدولة وكذا المقتنين المستقبليين، فيما يتعلق باستعمال الاعتماد الممنوح له.

المادة 27 : يتعين على المرقي العقاري الامتناع عن أي فعل يمكن أن يمس بسمعته المهنية.

المادة 28 : يتعهد المرقي العقاري بعرض مشروع و للبيع في ظل الاحترام الصارم للأحكام المتعلقة بكيفيات البيع كما تم النص عليها في الفصل الثالث من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 و المذكور أعلاه.

كما يتعهد بالمراعاة الصارمة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في مجال المعاملات وتأجير العقارات.

المادة 29 : يتعين على المرقي العقاري بأن يعد ويسلم كل مقتن نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بالمشروع.

المادة 30 : يتعين على المرقي العقاري الاكتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة.

يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات، مسؤوليته التضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين و أي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض.

مرسوم تنفيذي رقم 13 - 431 مؤرخ في 15 صفر عام
1435 الموافق 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي
عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال
العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد
البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير
وأجالها وكيفيات دفعها.

إنّ الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13-312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المواد 27 و 28 و 38 و

43 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية وكذا حدود تسديد سعر بيع الملك، موضوع عقد البيع على التصاميم، ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها.

المادة 2 : يحدد نموذجا عقد حفظ الحق وعقد البيع

على التصاميم في ملحق هذا المرسوم.

المادة 3 : أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم،

يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية :

- عند التوقيع، عشرون بالمائة (20 %) من سعر البيع المتفق عليه،

- عند الانتهاء من الأساسات، خمسة عشر بالمائة (15 %) من سعر البيع المتفق عليه،

- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكاة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون بالمائة (35 %) من سعر البيع المتفق عليه،

- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25 %) من سعر البيع المتفق عليه.

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (5 %) من سعر البيع المتفق عليه.

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور لا سيما المادتان 85-3 و 125 (الفقرة 2) منه ،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا،

- وبمقتضى القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

- وبمقتضى القانون رقم 06-03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،

- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

- وبمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

الملحق الأول

نموذج عقد البيع على التصاميم

السنة.....واليوم.....

أمام الأستاذ.....، موثق ب.....

حضر،

(1) المرقى العقاري (شخص طبيعي)

أو (شخص معنوي).....

شخص معنوي (ممثل من طرف..... يتصرف

بصفة.....)

باختصار.....

الواقع مقره بـ(العنوان) :

حاصل على اعتماد رقم :بتاريخ :

المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

تحت رقم بتاريخ :

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم :

السجل التجاري رقم :

التعريف الجبائي رقم :

والذي يدعى في صلب النص "البائع"، من جهة،

و :

(2) المقتني (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)

التعريف الدقيق للمقتني، طبقا لأحكام المرسوم

رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق

بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم

اللقب..... الاسم : تاريخ الميلاد :

بطاقة التعريف رقم :

المسلمة من طرف :

باختصار : والواقع مقره بـ :

السكن بـ :

و الذي يدعى في صلب النص "المكتتب" من جهة

أخرى،

طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن

يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينها

وقامت، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود،

بعرض ما يأتي :

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه باشر في بناء البناية أو جزء

من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم

11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17

فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط

الترقية العقارية.

المادة 4 : يجب أن يتضمن عقد البيع على

التصاميم صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير، في حالة

ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في

الآجال المحددة.

المادة 5 : يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم

الفعلي للملك العقاري، موضوع عقد البيع على

التصاميم، عند انقضاء أجل التسليم المذكور في

المادة 4 أعلاه، من طرف محضر قضائي، طبقا

للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به.

المادة 6 : باستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم

احترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير

ويتحملها المرقى العقاري، حيث يتم حساب مبلغ

العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها

ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي.

لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير، تحت أي

ظرف، عشرة بالمائة (10%) من سعر البيع المتفق عليه.

المادة 7 : يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة

السعر المتفق عليه، يجب أن تخضع هذه المراجعة

للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم اعتمادها

مسبقا وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم

11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17

فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه .

المادة 8 : تلغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم

94-58 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس

سنة 1994 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على

التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

المادة 9 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية

للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 15 صفر عام 1435 الموافق 18

ديسمبر سنة 2013.

عبد المالك سلال

الوثائق المرجعية

تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ

- عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري، بتاريخ الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ بتاريخ حجم، الفهرس.....

- (عند الاقتضاء) رخصة التجزئة رقم المؤرخة في والتصاميم الملحق بها، مسلمة من طرف.....

- رخصة البناء رقم المؤرخة في والتصاميم الملحق بها، مسلمة من طرف

- الوصف الدقيق للبناءية أو لجزء من البناءية التي تم بيعها.

- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، معدة طبقا للتنظيم المعمول به.

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ تحت رقم ويرفق بعقد البيع على التصاميم هذا .

التعيين

القوام :

تحديد الموقع :

كل ذلك، يطابق الملف التقني لمشروع الترقية والتنفيذ، الذي تم إيداعه لدى الموثق الممضي أسفله والذي سيتم بمقتضاه متابعة إنجاز الأشغال وإتمامها.

التحديد الدقيق للموقع :

إعطاء التحديد الدقيق للبناءية أو لجزء من البناءية، بالنسبة للمناطق التي أجري بها المسح، تحديد القسم، مجموعة الأملاك والقطعة

- ولاية :

- بلدية :

- المكان المدعو، الحي :

- عمارة رقم :

- الطابق :

- رقم البناءية أو جزء من البناءية :

و يصرح كذلك بأن :

- تُعتبر البناءية (أو جزء من البناءية)، موضوع عقد البيع على التصاميم، ملكيته الكاملة وليست موضوع إجراء قانوني يحدد حق الملكية وليست مثقلة بأي رهن،

- وأن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

تصريح المكتتب

يصرح المكتتب أنه :

- قد اطلع على ملف إنجاز البناءية أو جزء من البناءية السالف الذكر، والذي تكون البناءية، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناءية والتجهيزات المتعلقة بها،

- يقبل البيع وينظم حينئذ، دون أي تحفظ، إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمحددة بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و بعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقرته الأطراف.

يصرح البائع، باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناءية مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد وكذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتتب الحاضر، باعتباره الجهة الثانية، والذي يقبل البناءية أو جزء من البناءية.

النصوص التي تسيّر العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءيات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

كيفية الدفع

يتم تحديد كيفية الدفع بربط تحرير الدفعات الجزأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب، وذلك طبقاً لأحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له.

في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقاً للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم آجال التسليم إلى مراحل، محددة على النحو الآتي :

الأجل القصوى	مراحل الأشغال	المراحل
....شهر	إتمام الأساسات	1
....شهر	إتمام الأشغال الكبرى، بما في ذلك المساكاة والجدران الخارجية والداخلية	2
....شهر	إتمام كافة الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة وكذا التهيئات الخارجية	3
	الإتمام	4

إن انتهاء مرحلة معينة، قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها، من طرف صاحب المشروع وتحت مسؤوليته وتقع المصاريف على عاتق البائع. يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كيفية دفعها طبقاً للتنظيم المعمول به.

كيفية الحيابة

تجدر الإشارة إلى أن حيابة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم.....من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل..... بتاريخ :

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة :

(وصف دقيق للبناية أو لجزء من البناية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة).

- مساحة صافية بدون أشغال.....

- مساحة قابلة للسكن أو نافعة.....

- يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية

للملك في ملحق هذا العقد.....

قوام الملك :

عدد الغرف :

الطابق :

الحمام :

المرحاض :

الأسطح والشرفات :

الأروقة والبهو :

الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

- الملحقات المبنية وغير المبنية.....

- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة....

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانوناً للبناية التي تمثل الحصة النسبية للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقاً

لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر.....

دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم (.....)

دينار جزائري/باحتساب كل الرسوم).

سعر البيع وكيفية مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل

للمراجعة.

(في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع، يجب

أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات

التي يسمح بها القانون)

الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

ضمان حسن التنفيذ :

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية في أجل..... (..) يوما، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب.

إن هذا الضمان صالح لمدةسنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

الإشهار العقاري

تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية لـ.....

الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التأكيدات

قبل اختتام العقد، قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الآتية :

- 113 (معدلة بالمادتين 5 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و108 من قانون المالية لسنة 1996)، 114 و133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)، 134 و257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل،

- 35 من القانون رقم 06-01 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته،

- 70 إلى 78 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

تم الحيازة بموجب محضر يحضر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجال المذكورة في العقد، يمكن المقتني معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

تصدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، لاسيما المادة 53 منه.

فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ :

.....

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية .

إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وبتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

ويجب أن يوضح القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الضمانات

التأمين العشري :

يلتزم البائع، لفائدة المكتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة

- قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البناءات، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البناءات، المعدلة بالمواد 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه، أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله.

كما يؤكد الموثق الممضي أسفله، زيادة على ذلك، أن هذا العقد، حسب علمه، لم يعدل ولم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

الملحق الثاني

نموذج مقد حفظ الحق

تعريف هوية أطراف العقد

في السنة.....
و في
أمام الأستاذ، موثق بـ.....
حضر :

1) المرقي العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية الشركة).....
باختصار
الواقع مقره بـ (العنوان)
الحائز على اعتماد رقم.....مؤرخ في.....
المسجل بالجدول الوطني للمرقيين العقاريين تحت رقمبتاريخ.....
المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم
ممثل من طرف.....
والتصرف بصفة.....

له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس، والذي يدعى في صلب النص "المرقي العقاري" من جهة،

و :

(2) صاحب حفظ الحق

.....اللقب

.....الاسم

.....شهادة ميلاد رقم

.....بطاقة التعريف رقم

.....السكن بـ.....

والذي يدعى في صلب النص "صاحب حفظ الحق" من جهة أخرى،

واتفقا على الأحكام المذكورة أدناه.

موضوع العقد

يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي تم وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقم.....مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

أصل ملكية قطعة الأرض ، حفظ الملك العقاري ومرجعيات رخص التجزئة والبناء

تحدد القطعة الأرضية التي بنيت عليها أو (ستبنى عليها) البناية أو جزء من البناية كما يأتي :

- عقد الملكية المعد باسم المرقي.....الحجم.....الفهرس.....، الدفتر العقاري (عند الاقتضاء)

- رخصة التجزئة رقم:.....في.....والتصاميم الملحقة، المسلمة من طرف.....

- شهادة التهيئة رقم.....في.....المسلمة من طرف المجلس الشعبي البلدي لـ.....

- رخصة البناء رقم.....في.....التصاميم الملحقة بها المسلمة من طرف.....

- الوصف الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع حفظ الحق،

- الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانونا
بالبنية المحفوظة.....الحصص النسبية في
الملكية المشتركة.

السعر التقديري للبيع :

إن السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ
الحق يقدر بـ : (بالأرقام وبالأحرف)دينار
جزائري، باحتساب كل الرسوم.

هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق
بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البنية أو جزء
من البنية التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا ،
وفقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.

يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق يقدر
بـ.....دج (بالأرقام وبالأحرف) والذي
لا يتعدى 20 % حسب الأمر بالدفع المعد من طرف المرقي
العقاري فيو الوصل رقم
.....لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية
العقارية.

الأجل التقديري للتسليم

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في
التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين 31 و 33 من
القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432
الموافق 17 فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري
بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ
الحق في أجل لا يتعدى وذلك ابتداء من
تاريخ التوقيع على هذا العقد.

نقل الملكية وإمداد عقد البيع

يتم نقل ملكية الملك موضوع عقد حفظ الحق هذا،
بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي، أمام
الموثق مقابل دفع المبلغ المتبقي للبيع.
يتم تحرير التسبيق المودع لدى الصندوق أمام
الموثق.

شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

لا يمكن فسخ عقد حفظ الحق إلا في إطار أحكام
المادة 32 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع
الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد
القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وهذا:

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر ،
- بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة
يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر
بالمائة (15 %) من مبلغ التسبيق المدفوع،

التميين :

الموقع :

تحديد الموقع الدقيق للبنية أو جزء من البنية
موضوع عقد حفظ الحق :

- ولاية :

- بلدية :

- المكان، الحي

- رقم العمارة

- الطابق :

- رقم جزء البنية :

هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ الجزء رقم.....

من الكشف الوصفي للتقسيم ، الذي ينشر لدى المحافظة
العقارية ل.....

العناصر المكونة بصفة خصوصية :

إعطاء وصف دقيق للبنية أو جزء من البنية
موضوع عقد حفظ الحق ، من حيث العناصر الخاصة
والمساحات :

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....

- المساحة القابلة للسكن أو المفيدة

- المواصفات التقنية والمساحية للبنية أو جزء
من البنية :

* الغرفة 1 :م² قابلة
للسكن

* الغرفة 2 :م² قابلة للسكن

* قاعة الجلوس :م² قابلة للسكن

* الحمام :م² قابلة للسكن

* المرحاضم² قابلة للسكن

* الأروقة والبهوم² قابلة للسكن

* الأسطح والشرفات.....م² قابلة للسكن.

في الملكية المشتركة :

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة
لها والوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

.....

التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية

المشتركة

.....

- بطلب من المرقي العقاري، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وبعد توجيه إذارين (2) له يبلغان عن طريق محضر قضائي ، مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما.

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع

يجب أن ينص عقد حفظ الحق على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

تتمثل الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري المتضمن الملك المباع في تلك الالتزامات المحددة في المواد 60 و61 و62 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

ويلتزم بتسليم نظام الملكية المشتركة لصاحب حفظ الحق وتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

يجب تحديد القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات المتعلقة به إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم.

الموطن

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابعة والمذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

التسجيل

يخضع عقد حفظ الحق هذا، للتسجيل، طبقاً لأحكام قانون الطابع والتسجيل، وهو معفى من التزام الإشهار العقاري.

إثباتاً لذلك

حرر بمكتب الموثق المضي أسفله في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه. وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

حرر بـ.....في.....

صاحب حفظ الحق المرقي العقاري الموثق

مرسوم رئاسي رقم 14 - 211 مؤرخ في 27 رمضان عام 1435 الموافق 25 يوليو سنة 2014، يتضمن إعلان حداد وطني.

إن رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لا سيما المادتان 77- و8 و125 (الفقرة الأولى) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 63-145 المؤرخ في 25 أبريل سنة 1963 الذي يحدد مواصفات العلم الوطني،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 97-365 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1418 الموافق 27 سبتمبر سنة 1997 والمتعلق بشروط استعمال العلم الوطني،

- وإثر سقوط الطائرة الإسبانية المستأجرة من قبل شركة الخطوط الجوية الجزائرية بالتراب المالي، التي كانت تضمن الرحلة AH5017 بين واغادوغو (بوركينافاسو) والجزائر العاصمة، الذي خلف وفاة 118 ضحية من جنسيات مختلفة،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : يعلن حداد وطني أيام 25 و26 و27 يوليو سنة 2014.

المادة 2 : ينكس العلم الوطني في كامل التراب الوطني على البنايات التي تأوي المؤسسات، لا سيما المنصوص عليها في المرسوم الرئاسي رقم 97-365 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1418 الموافق 27 سبتمبر سنة 1997 والمذكور أعلاه.

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 27 رمضان عام 1435 الموافق 25 يوليو سنة 2014.

عبد العزيز بوتفليقة



مرسوم تنفيذي رقم 14 - 203 مؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي.

إن الوزير الأول،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير المالية ووزير السكن والعمران والمدينة،

- وبناء على الدستور، لا سيما المادتان 85- و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007 والمتضمن قانون المالية لسنة 2008، لا سيما المادة 57 منه، المعدل،

- وبمقتضى الأمر رقم 09-01 المؤرخ في 29 رجب عام 1430 الموافق 22 يوليو سنة 2009 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، المعدل والمتمم، لا سيما المادة 109 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،

- وبمقتضى القانون رقم 11-16 المؤرخ في 3 صفر عام 1433 الموافق 28 ديسمبر سنة 2011 والمتضمن قانون المالية لسنة 2012، لا سيما المادة 58 منه،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14 - 145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14 - 154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 09-315 المؤرخ في 17 شوال عام 1430 الموافق 6 أكتوبر سنة 2009 الذي يحدد أصناف طرق وشبكات التهيئة العمومية وكيفيات التكفل بها،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12-427 المؤرخ في 2 صفر عام 1434 الموافق 16 ديسمبر سنة 2012 الذي يحدد شروط وكيفيات إدارة وتسيير الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 20 محرم عام 1435 الموافق 24 نوفمبر سنة 2013 الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،

- و بعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : طبقا لأحكام المادة 13 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، تهدف أحكام هذا المرسوم إلى تحديد شروط وكيفيات شراء سكن ترقوي عمومي.

- لم يستفد، هو أو زوجه، من مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو شرائه،

- يفوق دخله ست (6) مرات ويقل أو يساوي اثني عشر (12) مرة الدخل الوطني الأدنى المضمون.

المادة 9 : يخضع المستفيدون من السكن الترقوي العمومي لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفصل الثالث

كيفية بيع السكن الترقوي العمومي

المادة 10 : يتم تقديم طلب شراء سكن ترقوي عمومي على مطبوع نموذجي لدى المرقى العقاري المعين. ويتم تسليم مقرر منح السكن للطالبين المؤهلين الذين تم اعتمادهم.

يحدد نموذجي الطلب والمقرر، المذكورين أعلاه، الوزير المكلف بالسكن.

المادة 11 : تعالج طلبات شراء سكن ترقوي عمومي حسب الشروط والكيفيات التي يتم تحديدها بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 12 : يحزر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد، طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 13 : يخضع السكن موضوع البيع لقواعد عدم قابلية التنازل المنصوص عليها طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، لا سيما تلك المحددة في المادة 57 من القانون رقم 07-12 المؤرخ في 21 ذي الحجة عام 1428 الموافق 30 ديسمبر سنة 2007، المعدل، والمذكور أعلاه.

الفصل الرابع أحكام نهائية

المادة 14 : يرتبط تحويل ملكية السكن الممنوح في إطار السكن الترقوي العمومي بتسديد ثمن السكن بكامله.

المادة 15 : في حالة وفاة المستفيد، يمارس حق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالسكن الممنوح، طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 16 : لا يمكن المستفيد من السكن الترقوي العمومي، تحت طائلة البطالان، التنازل عن سكنه قبل الوفاء بجميع الالتزامات والشروط المطلوبة المتعلقة بنقل الملكية بصفة شرعية لفائده.

المادة 17 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014.

عبد المالك سلال

المادة 2 : السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص للأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 أدناه.

وتتكفل الدولة بإنجازه وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل.

وبهذه الصفة، لا يخضع السكن لكيفيات البيع كما هو منصوص عليها في أحكام المادتين 27 و 28 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه.

الفصل الأول أحكام عامة

المادة 3 : تحدد الخصوصيات التقنية الخاصة بالسكن الترقوي العمومي لا سيما فيما يخص النمط والمساحة بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن.

المادة 4 : يحدد الوزير المكلف بالسكن قوام البرامج المخصصة للسكن الترقوي العمومي وتوزيعها وكذا تعيين المرقى العقاري المكلف بإنجازها.

المادة 5 : يحدد ثمن التنازل عن السكن الترقوي العمومي على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وهامش الربح الخاص بالمرقى العقاري.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية.

المادة 6 : تمنح إعانة الدولة المذكورة في المادة 2 أعلاه، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، في شكل :
- تخفيضات في نسبة الفائدة على القروض،

- تخفيضات في قيمة الأراضي التابعة للأموال الخاصة للدولة، والموجهة لإقامة السكنات التابعة لهذه الصيغة،

- تكفل ميزانية الدولة بأشغال الطرق والشبكات المختلفة الأولية والثانوية.

المادة 7 : تحدد نسب التخفيض المطبقة على قيمة الأراضي الموجهة لإقامة السكنات الترقوية العمومية طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

الفصل الثاني

شروط الحصول على سكن ترقوي عمومي

المادة 8 : يتاح السكن الترقوي العمومي لكل طالب:

- لا يملك أو لم يسبق له أن ملك، هو أو زوجه ملكية تامة، عقارا ذا استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء،



الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

الجريدة الرسمية

اتفاقات دولية، قوانين، مراسيم
قرارات وآراء، مقررات، منشور، إعلانات وبلاعات

الإدارة والتحرير الأمانة العامة للحكومة WWW.JORADP.DZ الطبع والاشتراك المطبعة الرسمية	الجزائر تونس المغرب ليبيا موريطانيا	الاشتراك سنوي
حي البساتين، بئر مراد رايس، ص.ب 376 - الجزائر - محطة الهاتف : 021.54.35.06 إلى 09 021.65.64.63 الفاكس 021.54.35.12 ح.ج.ب 50-3200 الجزائر Télex : 65 180 IMPOF DZ بنك الفلاحة والتنمية الريفية 060.300.0007 68 KG حساب العملة الأجنبية للمشاركين خارج الوطن بنك الفلاحة والتنمية الريفية 060.320.0600.12	بلدان خارج دول المغرب العربي	سنة
سنة	سنة	النسخة الأصلية
2675,00 د.ج	1070,00 د.ج	النسخة الأصلية وترجمتها
5350,00 د.ج	2140,00 د.ج	
تزايد عليها نفقات الإرسال		

ثمن النسخة الأصلية 13,50 د.ج
ثمن النسخة الأصلية وترجمتها 27,00 د.ج
ثمن العدد الصادر في السنين السابقة : حسب التسعيرة.
وتسلم الفهارس مجاناً للمشاركين.
المطلوب إرفاق لفيفة إرسال الجريدة الأخيرة سواء لتجديد الاشتراكات أو للاحتجاج أو لتغيير العنوان.
ثمن النشر على أساس 60,00 د.ج للسطر.

فهرس

قوانين

قانون رقم 05-15 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1436 الموافق أول فبراير سنة 2015، يعدل ويتمم القانون رقم 83 - 11 المؤرخ في 21 رمضان عام 1403 الموافق 2 يوليو سنة 1983 والمتعلق بالتأمينات الاجتماعية..... 3

مراسيم تنظيمية

مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها..... 4

مرسوم تنفيذي رقم 15-53 مؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 7 فبراير سنة 2015، يتضمن إنشاء معهد وطني للتكوين المتخصص للأسلاك الخاصة بإدارة الشؤون الدينية والأوقاف بإيليزي..... 38

قرارات، مقررات، آراء

وزارة الطاقة

قرار مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 29 يناير سنة 2015، يحدد النظام التقني المتعلق بالموصفات التقنية لصيانة منشآت نقل الكهرباء..... 38

قرار مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 29 يناير سنة 2015، يحدد المواصفات التقنية المتعلقة بتصميم وإنجاز تجهيزات شبكة نقل الغاز التي تزود السوق الوطنية..... 39

وزارة المجاهدين

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1435 الموافق 24 سبتمبر سنة 2014، يتضمن إنشاء ملحقة لمركز الراحة للمجاهدين بني بلعيد، ولاية جيجل..... 40

وزارة السكن والعمران والمدينة

قرار مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق 12 أكتوبر سنة 2014، يحدد نمودجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي..... 40

وزارة التضامن الوطني والأسرة وقضايا المرأة

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 29 أبريل سنة 2014، يتضمن إنشاء اللجنة الوطنية لتنسيق نشاطات عشرية المرأة الإفريقية..... 43

وزارة السياحة والصناعة التقليدية

قرار مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق 12 أكتوبر سنة 2014، يتضمن تجديد تشكيلة اللجان الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة بأسلاك موظفي وزارة السياحة والصناعة التقليدية..... 44

قوانين

قانون رقم 15-05 مؤرخ في 11 ربيع الثاني عام 1436 الموافق أول فبراير سنة 2015، يعدل ويتم القانون رقم 83 - 11 المؤرخ في 21 رمضان عام 1403 الموافق 2 يوليو سنة 1983 والمتعلق بالتأمينات الاجتماعية.

إنّ رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لا سيما المواد 119 و120 و122 - 18 و125 (الفقرة 2) و126 منه،

- وبمقتضى القانون العضوي رقم 99 - 02 المؤرخ في 20 ذي القعدة عام 1419 الموافق 8 مارس سنة 1999 الذي يحدد تنظيم المجلس الشعبي الوطني ومجلس الأمة وعملهما وكذا العلاقات الوظيفية بينهما وبين الحكومة،

- وبمقتضى القانون العضوي رقم 12 - 02 المؤرخ في 18 صفر عام 1433 الموافق 12 يناير سنة 2012 الذي يحدد حالات التنافي مع العهدة البرلمانية،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 11 المؤرخ في 21 رمضان عام 1403 الموافق 2 يوليو سنة 1983 والمتعلق بالتأمينات الاجتماعية، المعدل والمتّم، لا سيما المادة 84 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 12 المؤرخ في 21 رمضان عام 1403 الموافق 2 يوليو سنة 1983 والمتعلق بالتقاعد، المعدل والمتّم،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 13 المؤرخ في 21 رمضان عام 1403 الموافق 2 يوليو سنة 1983 والمتعلق بحوادث العمل والأمراض المهنية، المعدل والمتّم،

- وبمقتضى القانون رقم 83 - 14 المؤرخ في 21 رمضان عام 1403 الموافق 2 يوليو سنة 1983 والمتعلق بالتزامات المكلفين في مجال الضمان الاجتماعي، المعدل والمتّم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94 - 12 المؤرخ في 15 ذي الحجة عام 1414 الموافق 26 مايو سنة 1994 الذي يحدد نسبة الاشتراك في الضمان الاجتماعي، المعدل والمتّم،

- وبمقتضى الأمر رقم 95 - 01 المؤرخ في 19 شعبان عام 1415 الموافق 21 يناير سنة 1995 الذي يحدد أساس اشتراكات وأداءات الضمان الاجتماعي،

- وبمقتضى القانون رقم 01 - 01 المؤرخ في 6 ذي القعدة عام 1421 الموافق 31 يناير سنة 2001 والمتعلق بعضو البرلمان، المعدل،

- وبمقتضى القانون رقم 08 - 08 المؤرخ في 16 صفر عام 1429 الموافق 23 فبراير سنة 2008 والمتعلق بالمنازعات في مجال الضمان الاجتماعي،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادة الأولى : يعدل ويتم هذا القانون أحكام المادة 84 من القانون رقم 83 - 11 المؤرخ في 21 رمضان عام 1403 الموافق 2 يوليو سنة 1983 والمتعلق بالتأمينات الاجتماعية، المعدل والمتّم، كما يأتي :

"المادة 84 : تستفيد من أداءات الضمان الاجتماعي، فئات المؤمن لهم اجتماعيا وذوو حقوقهم المذكورين أدناه، وذلك وفقا للشروط والكيفيات المحددة عن طريق التنظيم :

- الأعدوان الدبلوماسيون والقنصليون المعينون في الخارج،

- أعضاء البرلمان المنتخبون أو المعينون الذين يمثلون الجالية الوطنية في الخارج و/أو ينتمون إليها، طيلة عهدتهم البرلمانية،

- أعدوان الممثلات الجزائرية،

- المستخدمون الذين يعملون في الخارج بعنوان التعاون، والتعليم، والتكوين والتأطير التربوي والثقافي والفني والديني، المعينون من طرف السلطات الإدارية المختصة،

- الطلبة والمتربصون والعمال الأجراء الذين يزاولون أو يتابعون مختلف مراحل التكوين في الخارج".

المادة 2 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 11 ربيع الثاني عام 1436 الموافق أول فبراير سنة 2015.

عبد العزيز بوتفليقة

مراسيم تنظيمية

مرسوم تنفيذي رقم 15-19 مؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.

إنّ الوزير الأول،

بناءً على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،

وبناءً على الدستور، لا سيما المادتان 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،

وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

وبمقتضى الأمر رقم 75-74 المؤرخ في 8 ذي القعدة عام 1395 الموافق 12 نوفمبر سنة 1975 والمتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، المعدل،

وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري، المعدل والمتمم،

وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

وبمقتضى القانون رقم 90-30 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية، المعدل والمتمم،

وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

وبمقتضى القانون رقم 01-13 المؤرخ في 17 جمادى الأولى عام 1422 الموافق 7 غشت سنة 2001 والمتضمن توجيه النقل البري وتنظيمه، المعدل والمتمم،

وبمقتضى القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

وبمقتضى القانون رقم 02-08 المؤرخ في 25 صفر عام 1423 الموافق 8 مايو سنة 2002 والمتعلق بشروط إنشاء المدن الجديدة وتهيئتها،

وبمقتضى القانون رقم 03-03 المؤرخ في 16 ذي الحجة عام 1423 الموافق 17 فبراير سنة 2003 والمتعلق بمناطق التوسع والمواقع السياحية،

وبمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة، المعدل،

وبمقتضى الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 الذي يحدد شروط وكيفية منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

وبمقتضى القانون رقم 08-16 المؤرخ في أول شعبان عام 1429 الموافق 3 غشت سنة 2008 والمتضمن التوجيه الفلاحي،

وبمقتضى القانون رقم 11-10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

وبمقتضى القانون رقم 12-07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 11-76 المؤرخ في 13 ربيع الأول عام 1432 الموافق 16 فبراير سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات وضع مخطط تهيئة المدينة الجديدة وإعداده واعتماده، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-27 المؤرخ في أول ربيع الثاني عام 1435 الموافق أول فبراير سنة 2014 الذي يحدد المواصفات العمرانية والمعمارية والتقنية المطبقة على البنايات في ولايات الجنوب،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تخص أحكام هذا المرسوم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، المبينة في المواد المعنية من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، وذلك فيما يتعلق بتحضير هذه الرخص والشهادات وتسليمها إلى من يطلبها.

ولا تعني هذه الوثائق الهياكل القاعدية التي تحتمي بسرية الدفاع الوطني وتشمل الهياكل القاعدية العسكرية المخصصة لتنفيذ المهام الرئيسية لوزارة الدفاع الوطني، كما لا تعني بعض الهياكل القاعدية الخاصة التي تكتسي طابعا استراتيجيا من الدرجة الأولى والتابعة لبعض الدوائر الوزارية أو الهيئات أو المؤسسات.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، بموجب قرارات مشتركة بين الوزير المكلف بالعمران والوزير أو الوزراء المعنيين عندما يكون البناء أو التحويل خاضعا لسرية الدفاع الوطني ويكتسي طابعا استراتيجيا أو خاصا.

الفصل الأول

شهادة التعمير

التحضير والتسليم

المادة 2 : في إطار أحكام المادة 51 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، فإن شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني، تعين حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها القطعة الأرضية المعنية.

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-177 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد إجراءات إعداد مخططات شغل الأراضي والمصادقة عليها ومحتوى الوثائق المتعلقة بها، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-55 المؤرخ في 30 ذي الحجة عام 1426 الموافق 30 يناير سنة 2006 الذي يحدد شروط وكيفيات تعيين الأعوان المؤهلين للبحث عن مخالفات التشريع والتنظيم في مجال التهيئة والتعمير ومعاينتها وكذا إجراءات المراقبة، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-198 المؤرخ في 4 جمادى الأولى عام 1427 الموافق 31 مايو سنة 2006 الذي يضبط التنظيم المطبق على المؤسسات المصنفة لحماية البيئة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-145 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 19 مايو سنة 2007 الذي يحدد مجال تطبيق ومحتوى وكيفيات المصادقة على دراسة وموجز التأثير على البيئة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-148 المؤرخ في 3 جمادى الأولى عام 1428 الموافق 20 مايو سنة 2007 الذي يحدد طبيعة الاستثمارات المأخوذة بعين الاعتبار في حساب تكلفة التكييف القابلة للحسم من وعاء الإتاوة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم،

- خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة،

- الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تؤثر على الموقع المعني، وتلك المحددة على الخريطة التي يمكن أن تنقص من قابلية القطعة الأرضية لإنجاز المشروع عليها أو تمنع ذلك، لا سيما :

- ظهور صدوع زلزالية نشطة على السطح،
- تحركات القطعة الأرضية (انزلاق، انهيار، انسياب الوحل، رص، تمييع، تساقط،....)،
- القطع الأرضية المعرضة للفيضانات،
- الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاط المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.

إن تنظيمات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية مستمدة من أحكام مخطط شغل الأراضي أو، في حالة عدم وجوده، من مواصفات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، و/أو من الأحكام المحددة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، كما هو منصوص عليه في التنظيم المعمول به.

إذا تم إيداع الطلب عند مراجعة مخطط شغل الأراضي، فإنه لا يتم أخذ التنظيم الجديد بعين الاعتبار إلا إذا تجاوزت حالة تقدم أشغال مراجعة مخطط شغل الأراضي مرحلة التحقيق العمومي، وتبقى الوجهة العامة موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

المادة 5 : ترتبط صلاحية شهادة التعمير بصلاحيات مخطط شغل الأراضي المعمول به أو بصلاحيات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، في حالة عدم وجود مخطط شغل الأراضي.

وتحدد صلاحية بطاقة المعلومات بثلاثة (3) أشهر.

لا يمكن أن تطرح أنظمة التهيئة والتعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا تم إيداع طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة قبل انقضاء مدة صلاحية شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات.

المادة 6 : يمكن صاحب شهادة التعمير الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وزيادة على ذلك، يمكن كل شخص معني بنفس حقوق البناء الخاصة بالقطعة الأرضية المعنية أن يحصل على "بطاقة معلومات" لاستعمالها، على سبيل الإشارة، لكل غرض مناسب، ولا يمكنها بأي حال من الأحوال أن تحل محل شهادة التعمير.

المادة 3 : يعد طلب شهادة التعمير من طرف المالك أو من طرف موكله أو أي شخص معني، ويجب أن يتضمن البيانات الآتية :

- طلبا خطيا ممضيا من طرف صاحب الطلب،
- اسم مالك الأرض،
- تصميمات حول الوضعية، يسمح بتحديد القطعة الأرضية،
- تصميمات يوضح حدود القطعة الأرضية المتواجدة في حدود المحيط العمراني.

يتضمن طلب "بطاقة المعلومات" نفس البيانات ماعدا هوية المالك.

يودع طلب شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات والوثائق المرفقة به في نسختين (2) بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا مقابل وصل إيداع يسلم في اليوم ذاته.

يدرس الطلب من طرف مصالح التعمير للبلدية اعتمادا على أحكام أداة التعمير المعمول بها.

يمكن مصالح التعمير الخاصة بالبلدية الاستعانة، عند الحاجة، بالمساعدة التقنية لمصالح الدولة المكلفة بالعمارة على مستوى القسم الفرعي للدائرة المعنية أو أي مصلحة تقنية تراها ضرورية.

تسلم شهادة التعمير وبطاقة المعلومات من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني.

المادة 4 : تبلغ شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات التي يرفق نموذج منهما بهذا المرسوم، خلال الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يجب أن تبين شهادة التعمير أو بطاقة المعلومات ما يأتي :

- مواصفات التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية،
- الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الخاصة الأخرى،

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 200/1 أو 500/1، التي تشتمل على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- منحنيات المستوى وسطح التسوية مع خصائصها التقنية الرئيسية ونقاط وصل شبكة الطرق المختلفة،

- تحديد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وقنوات التموين بالمياه الصالحة للشرب والحريق وصرف المياه المستعملة وكذا شبكات توزيع الغاز والكهرباء والهاتف والإنارة العمومية،

- تحديد موقع مساحات توقف السيارات والمساحات الحرة ومساحات الارتفاقات الخاصة،

- موقع البنايات المبرمجة وطبيعتها وشكلها العمراني، بما في ذلك البنايات الخاصة بالتجهيزات الجماعية.

3 - مذكرة توضح التدابير المتعلقة بما يأتي :

- طرق المعالجة المخصصة لتنقية المياه الراسبية الصناعية من جميع المواد السائلة أو الصلبة أو الغازية المضررة بالصحة العمومية والزراعية والبيئة،

- المعالجة المخصصة لتصفية الدخان وانتشار الغازات من جميع المواد الضارة بالصحة العمومية،

- تحديد مستوى الضجيج وانبعثات الطفيليات الكهرومغناطيسية، بالنسبة للأراضي الجزأة المخصصة للاستعمال الصناعي.

4 - مذكرة تشتمل على البيانات الآتية :

- قائمة القطع الأرضية الجزأة ومساحة كل قطعة منها،

- نوع مختلف أشكال شغل الأرض مع توضيح عدد المساكن ومناصب الشغل والعدد الإجمالي للسكان المقيمين،

- الاحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفيات تلبيتها،

- طبيعة الارتفاقات والأضرار المحتملة،

- دراسة التأثير في البيئة، عند الاقتضاء،

- دراسة جيوتقنية، يعدها مخبر معتمد.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران مقابل وصل إيداع في حالة عدم الرد على الطعن الأول خلال المدة المحددة والتي تلي تاريخ إيداع الطعن.

وفي هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة مصالح التعمير الولائية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

الفصل الثاني

رخصة التجزئة

القسم الأول

التحضير والتسليم

المادة 7 : في إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تشترط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها، إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية.

المادة 8 : يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجها بهذا المرسوم ويوقع عليه.

يجب أن يدعم المعني طلبه إما :

- بنسخة من عقد الملكية،

- أو بتوكيل طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

- أو بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

المادة 9 : يرفق طلب رخصة التجزئة بملف يشتمل على الوثائق الآتية :

1 - تصميم للموقع، يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع القطعة الأرضية،

مصالحها وحماية المواقع أو المناظر الطبيعية أو الحضرية، وكذا الانعكاسات في ميدان حركة المرور والتجهيزات العمومية ومصالح المنفعة العامة والمالية البلدية.

المادة 12 : تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة التجزئة، الآراء والموافقات تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.

يعد الأشخاص العموميون والمصالح التي تمت استشارتها ولم يصدروا رداً في أجل خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من يوم استلام طلب إبداء الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة.

ينبغي على الأشخاص العموميين والمصالح التي تتم استشارتها إرجاع، في جميع الحالات، الملف المرفق بطلب إبداء الرأي ضمن الأجل نفسها.

يمكن المصلحة المكلفة بتحضير الملف أن تقترح على السلطة المختصة، قصد تسليم رخصة التجزئة، الأمر بإجراء تحقيق عمومي. يتم التحقيق العمومي حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة للتحقيق في المنفعة العمومية، وذلك في إطار التشريع المعمول به.

المادة 13 : تقترح المصلحة المكلفة بالتحضير على السلطة المختصة، كيفية المساهمة عند الاقتضاء، في مصاريف تنفيذ التهيئة والتجهيزات العمومية التي تفرضها على صاحب الطلب، وذلك بصرف النظر عن أحكام المادة 20 أدناه.

المادة 14 : عندما يكون إصدار رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يتصرف باعتباره ممثلاً للبلدية أو للدولة في حالة مخطط شغل الأراضي المصادق عليه أو الذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، تتم دراسة الملف على مستوى الشباك الوحيد للبلدية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

المادة 15 : في حالة عدم وجود مخطط شغل أراضٍ مصادق عليه أو تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو إذا كان تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، تتم دراسة الطلب على مستوى الشباك الوحيد للولاية حسب نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لرخصة البناء.

5- برنامج الأشغال الذي يوضح الخصائص التقنية للمشاريع والشبكات والتهيئة المقرر إنجازها وشروط تنفيذها مع تقدير تكاليفها وتوضيح مراحل الإنجاز وأجال ذلك، عند الاقتضاء،

6- دفتر شروط يحدد الالتزامات والارتفاقات الوظيفية وذات المنفعة العامة المفروضة على الأراضي الجزأة، وكذا الشروط التي تنجز بموجبها البنائيات.

يحدد دفتر الشروط، زيادة على ذلك، حفظ الملكيات والمغارس والمساحات الخضراء والأسيجة.

يمكن لطالب رخصة التجزئة أن يحدد إنجاز أشغال التهيئة الخاصة بكل جزء على حدة.

في هذه الحالة، يجب عليه تقديم الوثائق المكتوبة والبيانية المتعلقة بكل جزء لوحده.

يتم إعداد الملف البياني والتقني من طرف مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو التعمير، ويؤشر على الوثائق المذكورة أعلاه المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي اللذان يمارسان نشاطاتهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها.

المادة 10 : يرسل طلب رخصة التجزئة والوثائق المرفقة به، في جميع الحالات، في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتم إقامة المشروع فيها.

يحدد تاريخ إيداع الطلب على وصل إيداع يتم تسليمه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

المادة 11 : يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع الأراضي الجزأة لتوجيهات مخطط شغل الأراضي، أو في حال انعدام ذلك، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو التعليمات التي تحددها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

ويتناول تحضير الطلب كذلك الانعكاسات التي يمكن أن تنجر عن إنجاز الأراضي الجزأة، فيما يخص النظافة والملاءمة الصحية وطابع الأماكن الجاورة أو

المادة 64 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحددة للتخصيص، ولا يمكن أن تتجاوز آثاره سنة واحدة.

المادة 19 : تتضمن رخصة التجزئة وجوب إنجاز صاحب الطلب للأشغال المتعلقة بجعل الأراضي الجزأة قابلة للاستغلال، من خلال إحداث ما يأتي :

- شبكات الخدمة وتوزيع الأرض الجزأة إلى شبكة من الطرق والماء والتطهير والإنارة العمومية والطاقة والهاتف،

- مساحات توقف السيارات والمساحات الخضراء وميادين الترفيه.

يمكن الترخيص بتنفيذ هذه الأشغال على مراحل.

المادة 20 : تستلزم رخصة التجزئة، عند الاقتضاء، ما يأتي :

- تخصيص بعض المواقع المهياة لبناء تجهيزات عمومية وللبناءات ذات الاستعمال التجاري أو الحرفي وإقامة محلات مهنية، أو بالأحرى نشاطات داخل الأراضي الجزأة لغرض الإقامة، عندما لا ينزعج منها السكان،

- مساهمة صاحب الرخصة في مصاريف تنفيذ بعض التجهيزات الجماعية التي تصبح ضرورية بفعل إنجاز مشروع الأرض الجزأة،

- تعديل أو إلغاء أحكام دفتر الشروط، عندما تكون مخالفة لطابع الأرض الجزأة.

المادة 21 : يمكن تعديل دفتر الشروط الخاص بأرض جزأة حصل على ترخيص لها قبل المصادقة على مخطط شغل الأرض، بقرار من الوالي بعد استشارة المجلس الشعبي البلدي وإجراء تحقيق عمومي وذلك قصد التمكن من إنجاز عمليات البناء طبقا لأحكام المخطط المذكور.

يخطر كل مالك لقطعة أرض جزأة بفتح التحقيق العمومي المذكور أعلاه.

لا يسري مفعول التعديلات المدرجة في دفتر الشروط، التي تتطلب أشغالا إلا إذا وافقت البلدية على إنجاز ذلك.

وفي هذه الحالة، يرسل الشباك الوحيد المكلف بدراسة الملف أربع (4) نسخ من الملف إلى الهيئة المختصة في أجل شهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ إيداع الملف على مستوى البلدية.

يعد تسليم رخصة التجزئة من اختصاص الوالي، بالنسبة لما يأتي :

- المشاريع ذات الأهمية المحلية،

- المشاريع الواقعة في مناطق غير مغطاة بمخطط شغل أراض مصادق عليه.

يعد تسليم رخصة التجزئة، من اختصاص الوزير المكلف بال عمران بالنسبة للمشاريع ذات الأهمية الوطنية.

يعد تسليم رخصة التجزئة لبقية المشاريع من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 16 : يبلغ القرار المتضمن رخصة التجزئة إلى صاحب الطلب في غضون الشهرين (2) المواليين لتاريخ إيداع الطلب، وذلك عندما يكون تسليم رخصة التجزئة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، باعتباره ممثلا للبلدية أو الدولة، وفي غضون ثلاثة (3) أشهر في جميع الحالات الأخرى.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، أو عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي يتوقف الأجل المحدد أعلاه، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات أو بعد إجراء التحقيق العمومي.

المادة 17 : لا تسلم رخصة التجزئة إلا إذا كانت الأرض الجزأة موافقة لمخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو تجاوزت مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقة لوثيقة التعمير التي تحل محل ذلك.

يمكن رفض تسليم رخصة التجزئة في البلديات التي لا تملك الوثائق المبينة في الفقرة السابقة، إذا كانت الأرض الجزأة غير موافقة لتوجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو للتوجيهات التي تضبطها القواعد العامة للتهيئة والتعمير على النحو الذي يحدده التنظيم المعمول به.

المادة 18 : يمكن أن يكون طلب رخصة التجزئة محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه طبقا لأحكام

توضع نسخة من الملف مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود الأرض الجزأة.

تحفظ نسخة رابعة من الملف بأرشفيف الولاية.

وتحفظ نسخة أخيرة منه لدى السلطة المختصة التي سلمت رخصة التجزئة.

تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة الأرض على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري، خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه وذلك طبقا للتشريع المعمول به والمتعلق بالإشهار العقاري.

المادة 23 : يطلب المستفيد من رخصة التجزئة، عند إتمام أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة، من رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود التجزئة، تسليم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة هذه الأشغال وإتمامها.

المادة 24 : يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بملف يحتوي على الوثائق الآتية :

(1) - تصاميم جرد تعد على سلم 1/200 أو 1/500 للأشغال، كما هي منجزة مع تحديد، عند الاقتضاء، التعديلات التي أجريت بالنظر إلى التصاميم المصادق عليها،

(2) - محضر استلام الأشغال.

المادة 25 : يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال وكذا الوثائق المرفقة به، في نسختين (2) إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود قطعة الأرض في جميع الأحوال.

يحدد تاريخ إيداع الطلب بموجب وصل إيداع يسلمه ، في نفس اليوم، رئيس المجلس الشعبي البلدي بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

يتحمل أصحاب هذه التعديلات مصاريف تلك الأشغال.

ينشر هذا القرار المتضمن تعديل دفتر الشروط ونتائج دخوله حيز التطبيق عند الاقتضاء، في مكتب الحفظ العقاري بالولاية، وذلك طبقا للتشريع المعمول به المتعلق بالإشهار العقاري.

يبقى دفتر الشروط الخاص بأرض مجزأة ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع التي هي في طور الإنجاز، إلى غاية إتمام أشغال الإنجاز فيها والحصول على شهادة المطابقة بالنسبة لمشاريع البناء، أو شهادة قابلية الاستغلال بالنسبة لأشغال التهيئة من طرف المصالح المختصة.

يبقى مخطط شغل الأراضي المصادق عليه ساري المفعول، بالنسبة للمشاريع الجديدة التي لم تحصل على الرخصة أو تلك التي لم تتم المباشرة في أشغال إنجازها.

المادة 22 : تسلم رخصة التجزئة في شكل قرار صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي المختص إقليميا، أو عن الوزير المكلف بالعمران، حسب الحالة.

يحدد القرار المتضمن تسليم رخصة التجزئة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، التوجيهات التي يتكفل بها صاحب الطلب ويضبط الإجراءات وارتفاقات المصلحة العامة التي تطبق على الأراضي الجزأة، كما تحدد آجال إنجاز أشغال التهيئة المقررة.

يبلغ القرار إلى صاحب الطلب وإلى مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، مرفقا بنسخة من الملف الذي يتضمن تأشيرة على دفتر الشروط والمخططات التي تحدد القطع الأرضية المبرمجة مع رسم شبكة الطرق وإقامة الأشكال العمرانية المبرمجة وطبيعتها من طرف :

- مصالح التعمير على مستوى البلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،

- المصالح المكلفة بالعمران على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.

- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف مكتب دراسات، يحدد مدة إنجاز الأشغال، وبعد تقدير المصالح المكلفة بتسليم رخصة التجزئة وتقييمها.

غير أنه، في حالة الترخيص بتنفيذ الأشغال على مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجاز المشار إليها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال المراحل المختلفة.

عندما تصبح رخصة التجزئة ملغاة، فإنه لا يمكن الاستمرار في الأشغال إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

يعد تقديم طلب جديد للحصول على رخصة التجزئة إجباريا قصد مباشرة أي أشغال أو استئنافها بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه.

يتم إعداد رخصة التجزئة على أساس هذا الطلب دون دراسة جديدة للملف، شرط أن لا يتم تقييم أحكام ومواصفات التهيئة والتعمير بشكل يتنافى مع هذا التجديد، وتكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة التجزئة الأولى المسلمة.

المادة 31 : يمكن صاحب رخصة التجزئة أو شهادة قابلية الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الآجال المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، يحدد أجل تسليم الرخصة أو الرفض المسبب بخمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالمران في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المادة 26 : تتعلق دراسة الطلب بمدى مطابقة أشغال قابلية الاستغلال والتهيئة المنجزة للأحكام المنصوص عليها في الوثائق المكتوبة والبيانية التي سلمت رخصة التجزئة على أساسها.

المادة 27 : تتم دراسة الطلب من طرف مصالح التعمير التابعة للبلدية، ضمن نفس الأشكال المنصوص عليها بالنسبة لشهادة المطابقة.

بعد القيام بالمعينة الميدانية، يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال بتحفظات أو بدون تحفظات، أو يطلب من صاحب التجزئة تصحيح العيوب المحتملة في أجل لا يتعدى ثلاثين (30) يوما، ابتداء من تاريخ المعينة الميدانية للأماكن.

المادة 28 : يبلغ القرار المتضمن شهادة قابلية الاستغلال التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، لصاحب الطلب خلال الشهر (1) الموالي لتاريخ إيداع الطلب لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو بالمعلومات التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

يمكن تسليم شهادة قابلية الاستغلال على مراحل حسب الآجال المحددة في قرار رخصة التجزئة، في حالة عدم عرقلة أشغال التهيئة المتبقية لسير الجزء الذي انتهت الأشغال فيه.

المادة 29 : يضع المستفيد من الأشغال خلال كل فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سنتيمترا والتي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة التجزئة الممنوحة وأكبر عدد ممكن من الأجزاء المبرمجة، كما ينبغي أن تتضمن اللافتة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر اسم صاحب المشروع، ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال التهيئة.

المادة 30 : تعتبر رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة في أجل مدته ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ التبليغ،

القسم الثاني

الشروط اللازمة للتنازل من حصص الأرض الجزأة

المادة 32 : يخضع بيع قطعة أرض موجودة ضمن الأراضي الجزأة أو كراؤها إلى تسليم شهادة قابلية الاستغلال من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي.

كما يطلب تقديم شهادة قابلية الاستغلال، أثناء بيع أو كراء القطع الأرضية التي تشتمل على مبان موجودة في الأرض الجزأة المقرر إحداثها.

يتضمن عقد البيع أو الكراء مراجع هذه الشهادة.

لا يعفي تسليم الشهادة المذكورة أعلاه المستفيد من رخصة التجزئة من مسؤوليته إزاء المستفيدين من القطع الأرضية، لا سيما فيما يتعلق بالتنفيذ الجيد للأشغال.

لا يمكن تسليم الشهادة إلا في حالة إتمام إنجاز جميع شبكات التوزيع الداخلية المتعلقة بالتهيئة (شبكة توزيع المياه والتطهير والطاقة الكهربائية والغاز وشبكة الهاتف وشبكة الطرق) مع المساحات العامة وجميع التهيئات الخارجية.

وكذلك يجب أن تكون التجزئة موصولة، على الأقل، بالشبكات الخارجية خاصة شبكة المياه وشبكة التطهير والطاقة الكهربائية.

القسم الثالث

تحضير شهادة التقسيم وتسليمها

المادة 33 : في إطار أحكام المادة 59 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.

يجب تبرير تواجد البناية على القطعة الأرضية بسند قانوني مثل عقد الملكية، أو بسند إداري : شهادة المطابقة أو غيرها.

المادة 34 : ينبغي أن يتقدم المالك أو موكله بطلب شهادة التقسيم الموقع عليه، الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

ويجب على المعني أن يدعم طلبه :

- إما بنسخة من عقد الملكية،

- وإما بالتوكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

- وإما بنسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

المادة 35 : يرفق طلب شهادة التقسيم بملف يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية أو في التعمير، ويشتمل على الوثائق المذكورة أدناه مؤشرا عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له من طرف المهندس المعماري ومهندس مسح الأراضي والذين يمارسان نشاطهما حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

1 - تصميم للموقع يعد على سلم مناسب يسمح بتحديد تمركز المشروع،

2 - التصاميم الترشيدية المعدة على سلم 1/200 أو 1/500، التي تشتمل على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها،
- مخطط كتلة البنائيات الموجودة على المساحة الأرضية والمساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية من الأرض،

- بيان شبكات التهيئة الموصولة بالقطعة الأرضية والخصائص التقنية الرئيسية لذلك،

- اقتراح تقسيم المساحة الأرضية،

- تخصيص القطع الأرضية المقررة في إطار نسبة التقسيم.

المادة 36 : يرسل طلب شهادة التقسيم والوثائق المرفقة به في خمس (5) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لمحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب في وصل يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي، في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملف على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل.

المادة 37 : يتم تحضير طلب شهادة التقسيم على مستوى الشباك الوحيد للبلدية بنفس الأشكال المنصوص عليها في هذا المرسوم بخصوص رخصة البناء.

المادة 38 : تبلغ شهادة التقسيم المرفق نموذجها بهذا المرسوم، خلال الشهر الموالي لتاريخ إيداع الطلب.

- إما نسخة من عقد الملكية أو نسخة من شهادة
الحيازة على النحو المنصوص عليه في القانون رقم
90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،
- أو توكيلا طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ
في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،
- أو نسخة من العقد الإداري الذي ينص على
تخصيص قطعة الأرض أو البناية،
- أو نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو
موكله شخصا معنويا.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال
يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.
وفي هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه بتقديم
كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

المادة 43 : يرفق طلب رخصة البناء بالملفات
الآتية :

أولا/ الملف الإداري، ويحتوي على :

- 1 - مراجع رخصة التجزئة بالنسبة للبنائيات
المبرمجة على قطعة أرضية تقع ضمن تجزئة مخصصة
للسكنات أو لغرض آخر،
- 2 - قرار السلطة المختصة الذي يرخص إنشاء أو
توسيع مؤسسات صناعية وتجارية مصنفة في فئات
المؤسسات الخطيرة وغير الصحية والمزعجة،
- 3 - شهادة قابلية الاستغلال مسلمة وفقا للأحكام
المذكورة أعلاه، بالنسبة للبنائيات الواقعة ضمن أرض
مجزأة برخصة تجزئة.

يمكن صاحب الطلب أن يوضح أن إنجاز الأشغال
يخص بناية أو عدة بنايات في حصة أو عدة حصص.

في هذه الحالة، يلتزم صاحب الطلب لدعم طلبه،
بتقديم كل الوثائق المكتوبة والبيانية التي تبين القوام.

ثانيا/ الملف المتعلق بالهندسة المعمارية، ويحتوي
على :

- 1 - مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد
موقع المشروع،

المادة 39 : تحدد مدة صلاحية شهادة التقسيم بثلاث
(3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغها.

المادة 40 : يمكن صاحب طلب شهادة التقسيم الذي
لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت
السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا
مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو
الرفض المسبب خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا لدى
الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على
الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع
الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة
بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس
المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على
صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المسبب في أجل
خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

الفصل الثالث

رخصة البناء

القسم الأول

التحضير والتسليم

المادة 41 : يشترط كل تشييد لبناية جديدة أو كل
تحويل لبناية تتضمن أشغالها تغيير : مشتملات
الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال أو الواجهة
والهيكل الحامل للبناية والشبكات المشتركة العابرة
للملكية، حيازة رخصة البناء طبقا لأحكام المواد 49 و52
و55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى
الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990
والمذكور أعلاه، مع مراعاة المادة الأولى من هذا المرسوم.

المادة 42 : يجب على المالك أو موكله أو المستأجر
لديه المرخص له قانونا أو الهيئة أو المصلحة المختصة
لها قطعة الأرض أو البناية، أن يتقدم بطلب رخصة
البناء الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم والتوقيع
عليه.

يجب أن يقدم صاحب الطلب، لدعم طلبه :

ثالثا/ الملف التقني، ويحتوي على :

- 1 - باستثناء مشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، يجب إرفاق المذكرة بالرسوم البيانية الضرورية وتتضمن البيانات الآتية :
 - عدد العمال وطاقة استقبال كل محل،
 - طريقة بناء الأسقف ونوع المواد المستعملة،
 - وصف مختصر لأجهزة الترمين بالكهرباء والغاز والتدفئة والتوصيل بالمياه الصالحة للشرب والتطهير والتهوية،
 - تصاميم شبكات صرف المياه المستعملة،
 - وصف مختصر لهيئات إنتاج المواد الأولية والمنتجات المصنعة وتحويلها وتخزينها بالنسبة للبنايات الصناعية،
 - الوسائل الخاصة بالدفاع والنجدة من الحرائق،
 - نوع المواد السائلة والصلبة والغازية وكمياتها المضرة بالصحة العمومية وبالزراعة والمحيط، الموجودة في المياه المستعملة المصروفة وانبعثت الغازات وأجهزة المعالجة والتخزين والتصفية،
 - مستوى الضجيج المنبعث بالنسبة للبنايات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، والمؤسسات المخصصة لاستقبال الجمهور.
- 2 - تتضمن دراسة الهندسة المدنية :
 - تقريرا يעדّه ويوقعه مهندس معتمد في الهندسة المدنية، يوضح :
 - * تحديد ووصف الهيكل الحامل للبنية،
 - * توضيح أبعاد المنشآت والعناصر التي تكون الهيكل،
 - تصاميم الهياكل على نفس سلّم تصاميم ملف الهندسة المعمارية.

المادة 44 : يجب أن تعد الوثائق المتعلقة بالتصميم

المعماري ودراسات الهندسة المدنية المرفقة بطلب رخصة البناء، بالاشتراك بين مهندس معماري ومهندس في الهندسة المدنية اللذين يمارسان مهنتيهما حسب الإجراءات القانونية المعمول بها وتؤشر من طرفهما، كل فيما يخصه، طبقا لأحكام المادة 55 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

2 - مخطط الكتلة على سلّم 200/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 500 م²، أو على سلّم 500/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تقل أو تساوي 5000 م² وتتعدى 500 م²، وعلى سلّم 1000/1 بالنسبة للقطع الأرضية التي مساحتها تتجاوز 5000 م²، ويحتوي هذا المخطط على البيانات الآتية :

- حدود القطعة الأرضية ومساحتها وتوجهها ورسم الأسيجة عند الاقتضاء،
- منحنيات المستوى أو مساحة التسطیح والمقاطع التخطيطية للقطعة الأرضية،
- نوع طوابق البنايات المجاورة أو ارتفاعها أو عددها،
- ارتفاع البنايات الموجودة والمبرمجة على القطعة الأرضية أو عدد طوابقها وتخصيص المساحات المبنية وغير المبنية،
- المساحة الإجمالية للأرضية والمساحة المبنية على الأرض،

- بيان شبكات التهئة الموصولة بالقطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية الرئيسية، وكذا نقاط وصل ورسم شبكة الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية.

3 - التصاميم المختلفة المعدة على السلّم 50/1 بالنسبة للبنايات التي تقل مساحة مشتملاتها عن 300 م² وعلى سلّم 100/1 بالنسبة للبنايات التي تتراوح مساحة مشتملاتها بين 300 م² و 600 م² وعلى سلّم 200/1 بالنسبة لباقي البنايات : للتوزيعات الداخلية لمختلف مستويات البنية والمحلات التقنية، وكذا الواجهات، بما في ذلك واجهات الأسيجة والمقاطع الترشيدية والصور ثلاثية الأبعاد التي تسمح بتحديد موقع المشروع في محيطه القريب، عند الاقتضاء.

ينبغي أن يوضع تخصيص مختلف المحلات على التصاميم. ويجب أن تبين بوضوح الأجزاء القديمة التي تم الاحتفاظ بها أو الأجزاء التي تم هدمها والأجزاء المبرمجة وذلك بالنسبة لمشاريع تحويل الواجهات أو الأشغال الكبرى.

4 - مذكرة تتضمن الكشف الوصفي والتقديري للأشغال وأجال إنجاز ذلك،

5 - الوثائق المكتوبة والبيانية التي تدل على البناء بحصص، عند الاقتضاء.

الموافقات والآراء تطبيقاً للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها لدى الأشخاص العموميين أو المصالح أو، عند الاقتضاء، لدى الجمعيات المعنية بالمشروع.

يعدّ الأشخاص العموميون أو المصالح أو الجمعيات عند الاقتضاء، الذين تمت استشارتهم ولم يصدروا رداً في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداءً من تاريخ استلام طلب الرأي، كأنهم أصدروا رأياً بالموافقة، بعد تذكير مدته ثمان وأربعون (48) ساعة بالنسبة للمشاريع الصناعية المستقبلية للجمهور والمشاريع التي تراعى فيها ضوابط الأمن في الدرجة الأولى فيما يخص معالجة الملفات.

يستشار بصفة خاصة كأشخاص عموميين كل من :
- مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية،

- مصالح الحماية المدنية لتشييد بنايات ذات استعمال صناعي أو تجاري، وبصفة عامة، كل بناية تستعمل لاستقبال الجمهور وكذا بالنسبة لتشييد بنايات سكنية هامة التي يمكن أن تكون موضوع تبعات خاصة، لا سيما فيما يتعلق بمحاربة الحرائق،

- المصالح المختصة بالأماكن والآثار التاريخية والسياحة، عندما تكون مشاريع البنايات موجودة في مناطق أو مواقع مصنفة في إطار التشريع المعمول به،

- مصلحة الدولة المكلفة بالفلاحة على مستوى الولاية، في إطار أحكام المادة 49 من القانون رقم 90 - 29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،

- مصلحة الدولة المكلفة بالبيئة على مستوى الولاية.

المادة 48 : عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي، تتم دراسة الطلب من طرف الشباك الوحيد للبلدية، حيث يتم تحديد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 58 من هذا المرسوم.

في هذه الحالة، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي نسخة من ملف الطلب إلى المصالح المستشارة المذكورة في المادة 47 من خلال ممثليها في الشباك الوحيد، في أجل الثمانية (8) أيام التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يمكن أن يطلب من مصالح التعمير المختصة إقليمياً دراسة ملف الهندسة المعمارية لمشاريع البناء قصد الحصول على رأي مسبق قبل إعداد الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية وأجزاء البناء الثانوية.

يجب إيداع باقي الملفات، بعد موافقة المصالح المختصة، قصد الحصول على رخصة البناء في أجل لا يتعدى سنة واحدة، وإلا سوف يعتبر الرأي المسبق ملغى.

المادة 45 : يرسل طلب رخصة البناء والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ، بالنسبة لمشاريع البنايات الخاصة بالسكنات الفردية، وفي ثمانية (8) نسخ بالنسبة لبقية المشاريع التي تحتاج إلى رأي المصالح العمومية، إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل وجود قطعة الأرض.

يسجل تاريخ إيداع الطلب بوصول يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي في نفس اليوم، بعد التحقق من الوثائق الضرورية التي ينبغي أن تكون مطابقة لتشكيل الملفات على النحو المنصوص عليه.

يوضح نوع الوثائق المقدمة بطريقة مفصلة على الوصل الذي يرفق نموذج منه بالملحق بهذا المرسوم.

المادة 46 : يتناول تحضير الطلب مدى مطابقة مشروع البناء لتوجيهات مخطط شغل الأراضي أو، في حالة عدم وجوده، لتعليمات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/ أو للتعليمات المنصوص عليها تطبيقاً للأحكام المتعلقة بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

ولهذا الغرض، ينبغي أن يراعى التحضير موقع البناية أو البنايات المبرمجة ونوعها ومحل إنشائها وخدماتها وحجمها ومظهرها العام وتناسقها مع المكان، مع الأخذ بعين الاعتبار توجيهات التعمير والارتفاقات الإدارية المطبقة على الموقع المعني، وكذا التجهيزات العمومية والخاصة الموجودة أو المبرمجة.

كما يجب أن يراعى التحضير مدى احترام الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في ميدان الأمن والنظافة والبناء والفن الجمالي، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد الفلاحي.

المادة 47 : تجمع المصلحة المختصة المكلفة بتحضير طلب رخصة البناء لكي تفصل، باسم السلطة المختصة،

يكون تسليم باقي الرخص من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي.

المادة 50 : في حالة الرفض المسبب، يبلغ القرار مرفقا بنسخ من ملف الطلب إلى صاحب الطلب.

يبلغ القرار الإيجابي الذي يرفق نموذج منه بهذا المرسوم إلى صاحب الطلب مرفقا بنسخة من ملف الطلب.

المادة 51 : يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب بصفة إلزامية، في جميع الحالات، خلال العشرين (20) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

عندما يكون ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات الناقصة التي ينبغي على صاحب الطلب أن يقدمها، يتوقف الأجل المحدد أعلاه ابتداء من تاريخ التبليغ عن هذا النقص، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق أو المعلومات.

المادة 52 : لا يمكن أن يرخص البناء إلا إذا كان المشروع المتعلق به موافقا لأحكام مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، أو مخطط شغل الأراضي في طور المصادقة عليه والذي تجاوز مرحلة التحقيق العمومي، أو مطابقا لوثيقة تحل محل ذلك.

يمكن أن يمنع الترخيص بالبناء في البلديات التي لا تمتلك الوثائق المبينة في الفقرة أعلاه، إذا كان مشروع البناء غير مطابق لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير و/ أو للتوجيهات المنصوص عليها تطبيقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

لا يمكن الترخيص بالبناء الذي يشيد على أراض مجزأة إلا إذا كان مطابقا لتوجيهات رخصة التجزئة والأحكام التي يتضمنها ملف الأراضي المجزأة. أما في حالة تواجد الأرض المجزأة ضمن مخطط شغل الأراضي المصادق عليه، فإن أحكام مخطط شغل الأراضي التي تؤخذ بعين الاعتبار.

عندما تمنع الرخصة أو تشتمل على تحفظات، فإن القرار الذي تتخذه السلطة المختصة يجب أن يكون مبررا.

المادة 53 : يمكن أن يكون طلب رخصة البناء محل قرار تأجيل يتم الفصل فيه.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للبلدية في طلبات رخص البناء في أجل الخمسة عشر (15) يوما التي تلي تاريخ إيداع الطلب.

يبلغ رأي مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الدائرة من خلال ممثل قسمها الفرعي.

المادة 49 : عندما يكون تسليم رخصة البناء من اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالعمران، يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي ملف الطلب مرفقا برأي مصالح التعمير التابعة للبلدية، في سبع (7) نسخ، إلى مصلحة الدولة المكلفة بالعمران قصد إبداء رأي مطابق وذلك في أجل الثمانية (8) أيام الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

يتم تحضير الملف من طرف الشباك الوحيد للولاية، حيث تحدد تشكيلته وكيفيات سيره بموجب أحكام المادة 59 من هذا المرسوم.

ترسل نسخة من الملف إلى المصالح المستشارة من خلال ممثليها في الشباك الوحيد للولاية.

يجب أن يفصل الشباك الوحيد للولاية الذي يرأسه مدير التعمير أو ممثله، في الطلبات في أجل الخمسة عشر (15) يوما الموالية لتاريخ إيداع الطلب.

- يكون من اختصاص الوالي تسليم رخص البناء المتعلقة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة محلية،

- مشاريع السكنات الجماعية التي يفوق عدد سكانتها 200 وحدة سكنية ويقل عن 600 وحدة سكنية.

- يكون من اختصاص الوزير المكلف بالعمران تسليم رخص البناء الخاصة بالمشاريع الآتية :

- التجهيزات العمومية أو الخاصة ذات منفعة وطنية،

- مشاريع السكنات الجماعية التي عدد السكنات فيها يساوي أو يتعدى 600 وحدة سكنية.

- الأشغال والبنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدول الأجنبية أو المنظمات الدولية ومؤسساتها العمومية وأصحاب الامتياز،

- المنشآت المنتجة والناقلة والموزعة والمخزنة للطاقة.

يصبح تقديم طلب جديد لرخصة البناء إجباريا لكل مشروع أو استئناف للأشغال بعد أجل الصلاحية المحدد، ويتوج هذا الطلب بالحصول على رخصة للبناء تعد دون إجراء دراسة جديدة شرط أن لا تتطور إجراءات التهيئة والتعمير وتوجيهاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء الأولى التي تم تسليمها.

في حالة تسليم رخصة البناء قصد تشييد بناية أو مجموعة من البنايات في مرحلة أو عدة مراحل. وتعد رخصة البناء ملغاة في حالة عدم إتمام المرحلة في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء.

المادة 58 : يتم فتح الشباك الوحيد للبلدية على مستوى البلدية، ويتكون من :

الأعضاء الدائمين :

- رئيس المجلس الشعبي البلدي، أو ممثله رئيسا،
- رئيس القسم الفرعي للتعمير والهندسة المعمارية والبناء أو ممثله،
- رئيس مفتشية أملاك الدولة أو ممثله،
- المحافظ العقاري المختص إقليميا أو ممثله،
- مفتش التعمير،
- رئيس القسم الفرعي للأشغال العمومية أو ممثله،
- رئيس القسم الفرعي للري أو ممثله.

الأعضاء المدمومين، يمكن أن يكونوا حاضرين أو ممثلين، عند الاقتضاء، من طرف :

- رئيس القسم الفرعي للفلاحة أو ممثله،
- ممثل الحماية المدنية،
- ممثل مديرية البيئة للولاية،
- ممثل مديرية السياحة للولاية،
- ممثل مديرية الثقافة للولاية،
- ممثل الصحة والسكان،
- ممثل الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز).

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

تصدر السلطة المختصة التي منحت رخصة البناء قرار تأجيل الفصل في ذلك.

يصدر هذا القرار عندما تكون القطعة الأرضية المعنية بالبناء داخله ضمن مساحة لدراسة التهيئة والتعمير الجارية والمنصوص عليها بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما.

يصدر قرار تأجيل الفصل خلال الأجل المحدد للتحضير،

ولا يمكن أن يتجاوز ذلك سنة واحدة.

المادة 54 : يجب أن تشتمل رخصة البناء على الالتزامات والارتفاقات التي ينبغي على الباني أن يحترمها، عندما تقتضي البنايات تهيئة وخدمات خاصة بالموقع العمومي أو ارتفاقات خاصة.

المادة 55 : يبلغ صاحب الطلب بالقرار المتضمن رخصة البناء مرفقا بنسخة من الملف المتضمن التأشيرة على التصاميم المعمارية، من طرف :

- مصالح التعمير التابعة للبلدية في حالة تسليم الرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي،
 - المصالح المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في حالة تسليم الرخصة من طرف الوالي،
 - المديرية العامة للتعمير والهندسة المعمارية على مستوى الوزارة المكلفة بالعمران في حالة تسليم الرخصة من طرف الوزير المكلف بالعمران.
- توضع نسخة مؤشرا عليها تحت تصرف الجمهور بمقر المجلس الشعبي البلدي.

تحفظ نسخة مؤشرا عليها مرفقة بالقرار في أرشيف المديرية المكلفة بالعمران على مستوى الولاية. وتحفظ السلطة المختصة التي سلمت رخصة البناء، بالنسخة الأخيرة المؤشر عليها من القرار.

المادة 56 : ترخص النسخة من القرار المتضمن رخصة البناء الملصقة بمقر المجلس الشعبي البلدي لكل شخص معني بالاطلاع على الوثائق البيانية لمف الطلب وذلك إلى غاية انقضاء أجل سنة (1) وشهر (1).

المادة 57 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يستكمل البناء في الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء. ويتم تحديد الأجل بعد تقييم السلطة المختصة اقتراح صاحب الدراسات الاستشارية حسب حجم المشروع.

المادة 59 : يتكون الشباك الوحيد للولاية الذي يتم فتحه على مستوى مديرية التعمير من :

- ممثل الوالي،
- المدير المكلف بالعمران، رئيسا أو ممثله، رئيس مصلحة التعمير عند الاقتضاء،
- رئيس المجلس الشعبي الولائي أو ممثله،
- عضوين (2) من المجلس الشعبي الولائي، ينتخبهما نظراؤهما،
- رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني،
- مدير أملاك الدولة أو ممثله،
- مدير المحافظة العقارية أو ممثله،
- مدير المصالح الفلاحية أو ممثله،
- مدير الأشغال العمومية أو ممثله،
- مدير الموارد المائية أو ممثله،
- مدير الحماية المدنية أو ممثله،
- مدير الطاقة والمناجم أو ممثله،

- مدير الشركة الوطنية للكهرباء والغاز (سونلغاز) أو ممثلوها من الشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الكهرباء (GRTE) والشركة الجزائرية لتسيير شبكة نقل الغاز (GRTG)،

- مدير البيئة أو ممثله،
- مدير السياحة أو ممثله،
- مدير الثقافة أو ممثله،
- مدير الصحة والسكان أو ممثله.

يمكن الشباك الوحيد الاستعانة بأي شخص أو سلطة أو هيئة قصد تنويره وإفادته في أعماله.

يجتمع الشباك الوحيد بمقر الولاية، بناء على استدعاء من رئيسه، مرة واحدة (1) كل خمسة عشر (15) يوما، على الأقل، وكلما اقتضت الضرورة ذلك.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى، إلى الأعضاء من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام على الأقل، من تاريخ الاجتماع.

تتولى مصالح التعمير على مستوى البلدية الأمانة التقنية، وتكلف بما يأتي :

- استقبال ملفات الطلب التي يتم إيداعها،
- تسجيل الطلبات على سجل مؤشر عليه حسب تاريخ وصولها،
- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد،
- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد،
- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،
- تبليغ القرارات والتحفظات التي يجب إرسالها، إن اقتضى الأمر، إلى صاحب الطلب،
- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،
- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،
- ضبط البطاقة الإلكترونية.

يجتمع الشباك الوحيد في مقر البلدية مرة واحدة كل ثمانية (8) أيام، في دورة عادية وفي دورات غير عادية، بعدد المرات التي تقتضيها الضرورة.

ترسل الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال وبكل وثيقة ضرورية أخرى إلى الأعضاء، من طرف رئيس الشباك الوحيد قبل خمسة (5) أيام، على الأقل، من تاريخ الاجتماع.

يتم إنشاء الشباك الوحيد للبلدية بموجب قرار ممضى من طرف رئيس الدائرة المختص إقليميا.

غير أنه، يمكن أن يجمع الشباك الوحيد عدة بلديات ويتم فتحه على مستوى الدائرة بالنسبة للبلديات النائية، وهذا بعد تقييم الوالي أو رئيس الدائرة، في حالة ما إذا كانت البلديات تنتمي إلى نفس الدائرة.

وفي هذه الحالة، يمكن إنشاء الشباك الوحيد بموجب قرار يوقعه الوالي المختص إقليميا، أو رئيس الدائرة فيما يخص البلديات التي تنتمي إلى نفس الدائرة.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم الرد خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسلّة من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

القسم الثاني

دراسة شهادة المطابقة

المادة 63 : تطبيقا لأحكام المادة 75 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يتعين على المستفيد من رخصة البناء عند انتهاء أشغال البناء والتهيئة التي يتكفل بها إن اقتضى الأمر، استخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء.

المادة 64 : تسليم شهادة المطابقة من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، بالنسبة لرخص البناء المسلمة من طرفه أو تلك المسلمة من طرف الوالي المختص إقليميا أو من طرف الوزير المكلف بالعمران.

المادة 65 : تقوم شهادة المطابقة مقام رخصة السكن أو ترخيص باستقبال الجمهور أو المستخدمين إذا كان البناء مخصصا لوظائف اجتماعية وتربوية أو للخدمات أو الصناعة أو التجارة، مع مراعاة الأحكام التشريعية والتنظيمية في ميدان استغلال المؤسسات الخطرة أو غير الملائمة أو غير الصحية.

المادة 66 : في إطار أحكام المادة 54 أعلاه، يودع المستفيد من رخصة البناء، خلال أجل ثلاثين (30) يوما ابتداء من تاريخ الانتهاء من الأشغال، تصريحاً يعد في نسختين (2)، يشهد على الانتهاء من هذه الأشغال بالنسبة للبنىات ذات الاستعمال السكني، ومحضر تسليم الأشغال معداً من طرف الهيئة الوطنية للمراقبة التقنية للبناء (CTC)، بالنسبة للتجهيزات والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي أو البنىات المستقبلية للجمهور، وذلك بمقر المجلس الشعبي البلدي لمكان البناء مقابل وصل إيداع يسلم في نفس اليوم.

ترسل نسخة من التصريح إلى رئيس القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

يزود الشباك الوحيد، في إطار سيره، بأمانة تقنية تنصّب على مستوى مديرية التعمير التابعة للولاية، وتكلف بما يأتي :

- استقبال الطلبات وتسجيلها على سجل مؤشر عليه،

- تحضير اجتماعات الشباك الوحيد للولاية،

- إرسال الاستدعاءات مرفقة بجدول الأعمال إلى أعضاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية،

- تحرير محاضر اجتماع الجلسات ومذكرات أخرى،

- تبليغ القرارات لأصحاب الطلبات من طرف البلدية المعنية،

- إعداد التقارير الفصلية للنشاطات،

- استحداث بطاقة إلكترونية متفاعلة للطلبات المودعة والردود المخصصة لها، وكذا القرارات المسلمة التي تمون قاعدة المعلومات الخاصة بالوزارة المكلفة بالعمران،

- ضبط البطاقة الإلكترونية.

يتم إنشاء الشباك الوحيد على مستوى الولاية، بموجب قرار ممضي من طرف الوالي المختص إقليميا.

المادة 60 : يضع المستفيد من الأشغال، خلال فترة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل مرئية من الخارج، تتجاوز أبعادها 80 سم، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة البناء الممنوحة ونوع البناء وارتفاعه ومساحة قطعة الأرض، كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بإنجاز الأشغال.

المادة 61 : لا توصل فروع البنىات من مختلف الخدمات إلا باستظهار رخصة البناء ومحضر إثبات مطابقة البنىة الذي يعد من طرف أعوان مؤهلين تابعين لمصالح التعمير للبلدية.

المادة 62 : يمكن صاحب الطلب الذي لم يقتنع بالرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة عدم الرد من طرف السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية. وفي هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

وتذكره السلطة المختصة بالعقوبات التي يتعرض لها بموجب أحكام القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

يحدد للمعني أجل لا يمكن أن يتعدى ثلاثة (3) أشهر قصد القيام بإجراء المطابقة. وبعد انقضاء هذا الأجل، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي، إن اقتضى الأمر، شهادة المطابقة أو يرفضها عند الاقتضاء، ويشترع في الملاحقات القضائية، طبقاً لأحكام المادة 78 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه.

يمكن أن يتم تسليم شهادة المطابقة على مراحل، حسب الأجل المذكورة في قرار رخصة البناء، وذلك إذا كانت الأشغال المتبقية لا تعرقل سير الجزء الذي تم الانتهاء من أشغاله.

المادة 69 : يمكن صاحب طلب شهادة المطابقة الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به، أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل إيداع لدى الولاية.

في هذه الحالة، تكون مدة أجل تسليم الرخصة أو الرفض المبرر خمسة عشر (15) يوما.

يمكن صاحب الطلب أن يودع طعنا ثانيا، لدى الوزارة المكلفة بالعمران، في حالة عدم تلقيه إجابة على الطعن الأول خلال المدة المحددة التي تلي تاريخ إيداع الطعن.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفهم، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

الفصل الرابع رخصة الهدم التحضير والتسليم

المادة 70 : تطبيقاً لأحكام المادة 60 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، لا يمكن القيام بأي عملية هدم، جزئية أو كلية، لبنانية دون الحصول مسبقاً على رخصة الهدم، وذلك عندما تكون هذه البنائة محمية بأحكام القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

عندما لا يودع التصريح بانتهاء الأشغال، حسب الشروط وفي الأجل المطلوبة التي يمكن بغيابها الاستناد إلى تاريخ الانتهاء من الأشغال تبعاً لأجل الإنجاز المتوقعة في رخصة البناء، تجرى عملية مطابقة الأشغال وجوباً بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي.

تخص مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء إقامة البنائة ومقاسها واستعمالها وواجهاتها. يتم التحقق منها من طرف لجنة تضم ممثلين مؤهلين قانوناً عن رئيس المجلس الشعبي البلدي والمصالح المعنية، لا سيما الحماية المدنية في الحالات المحددة في هذا المرسوم، مع ممثل القسم الفرعي للتعمير على مستوى الدائرة.

المادة 67 : تجتمع لجنة مراقبة المطابقة المذكورة في المادة 66 أعلاه بناء على استدعاء من رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني وذلك في أجل خمسة عشر (15) يوماً، بعد إيداع التصريح بانتهاء الأشغال، عند الاقتضاء.

يرسل رئيس المجلس الشعبي البلدي إشعاراً بالمرور، يخطر فيه المستفيد من رخصة البناء بتاريخ إجراء المراقبة وذلك قبل ثمانية (8) أيام على الأقل.

يعد محضر الجرد فوراً بعد عملية مراقبة المطابقة وتذكر في هذا المحضر جميع الملاحظات، يبين رأي اللجنة حول مدى المطابقة التي تمت معاينتها.

يوقع أعضاء اللجنة على هذا المحضر في نفس اليوم.

في حالة غياب إحدى المصالح المعنية أو كلها، يتم التوقيع على محضر الجرد من طرف ممثل البلدية وممثل القسم الفرعي للتعمير فقط.

المادة 68 : يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي شهادة المطابقة التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، على أساس محضر اللجنة الذي يرسل له يوم خروجه عن طريق ممثله في اللجنة في أجل ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ الخروج إذا بين محضر الجرد مطابقة المنشآت التي تم الانتهاء من أشغالها.

إذا بينت عملية الجرد عدم إنجاز الأشغال طبقاً للتصاميم المصادق عليها ووفق أحكام رخصة البناء، تعلم السلطة المختصة المعني بعدم إمكانية تسليم شهادة المطابقة له، وأنه يجب عليه العمل على جعل البناء مطابقاً للتصاميم المصادق عليها وحسب الأحكام المطبقة.

الطريقة التي يتعين استعمالها في عملية الهدم الميكانيكية أو اليدوية والعتاد المستعمل والوسائل التي يجب استخدامها قصد ضمان استقرار المباني المجاورة،

- مخطط مراحل الهدم وأجالاتها،

- مخططا على سَلْم 100/1 للبنانية، يحدد الجزء الذي يتعين هدمه والجزء الذي يتعين الاحتفاظ به، في حالة الهدم الجزئي،

- التخصيص المحتمل للمكان بعد شغوره.

المادة 73 : يرسل طلب رخصة الهدم والملفات المرفقة به في ثلاث (3) نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي لحل موقع البنانية.

يسجل تاريخ الإيداع على الوصل الذي يسلمه رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا، في نفس اليوم.

المادة 74 : يحضر الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية، طلب رخصة الهدم حسب نفس الأشكال المنصوص عليها لتحضير رخصة البناء.

المادة 75 : يحدد أجل التحضير بشهر واحد، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب.

تسلم رخصة الهدم في شكل قرار يرفق نموذج منه بهذا المرسوم.

المادة 76 : لا يمكن رفض رخصة الهدم عندما يكون الهدم الوسيلة الوحيدة لوضع حد لانتهيار البنانية.

المادة 77 : تجمع مصلحة التعمير التابعة للبلدية المكلفة بتحضير الطلب المقدم، الآراء أو الموافقات أو القرارات المنصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها، لدى الأشخاص العموميين والمصالح أو الهيئات المعنية بالهدم المبرمج.

يجب على الأشخاص العموميين أو المصالح أو الهيئات التي تمت استشارتها من طرف ممثليهم في الشباك الوحيد، إبداء رأيها في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ استلام طلب إيداء الرأي. يجب أن يكون الرأي معللا قانونا في حالة الرفض أو متجانسا مع التوجيهات الخاصة.

يجب عليها، في جميع الحالات، أن تعيد الملف المرفق بطلب إبداء الرأي في أجل نفسه.

المادة 71 : يمكن إيداع طلب رخصة الهدم مع طلب رخصة البناء، بالنسبة للمشاريع المخصصة للسكن الفردي.

في جميع الحالات التي تكون فيها رخصة الهدم خاصة بالبنائيات الموجودة تحت الأرض، يجب إيداع طلب رخصة الهدم ومعالجته، في نفس الوقت، مع طلب رخصة البناء.

المادة 72 : ينبغي أن يتقدم بطلب رخصة الهدم التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، والتوقيع عليه من طرف مالك البنانية الأيلة للهدم أو موكله أو الهيئة العمومية المخصصة التي عليها أن تقدم، عند الاقتضاء، الوثائق الآتية :

- نسخة من عقد الملكية أو شهادة الحيازة، طبقا لأحكام القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه،

- توكيل، طبقا لأحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 نوفمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه،

- نسخة من العقد الإداري الذي ينص على تخصيص البنانية المعنية،

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

يتضمن الملف المرفق بطلب رخصة الهدم الذي يعده مكتب دراسات في الهندسة المعمارية، الوثائق الآتية المؤشر عليها، كل وثيقة حسب الغرض الذي خصصت له، من طرف المهندس المعماري والمهندس المدني، اللذين ينشطان حسب الأحكام القانونية المعمول بها :

- تصميم الموقع على السَلْم المناسب الذي يسمح بتحديد موقع المشروع،

- مخططا للكتلة يعد على سَلْم 500/1 أو 200/1 من البنانية الأيلة للهدم،

- تقريرا وتعهدا على القيام بعملية الهدم في مراحل والوسائل التي يتعين استعمالها بصفة لا تعكر استقرار المنطقة،

- عندما تتواجد البنانية على بعد أقل من ثلاثة (3) أمتار من البنائيات المجاورة، يجب إرفاق الملف بمحضر خبرة مؤشرا عليه من طرف مهندس مدني، يشير إلى

المادة 84 : يضع المستفيد من الأشغال، خلال مدة عمل الورشة، لوحة مستطيلة الشكل تتجاوز أبعادها 80 سم ومرئية من الخارج، التي يرفق نموذج منها بهذا المرسوم، توضح مراجع رخصة الهدم الممنوحة ومساحة البناية أو البنايات التي ينبغي هدمها. كما ينبغي أن تتضمن اللوحة تاريخ افتتاح الورشة والتاريخ المرتقب لإنهاء الأشغال، وإن اقتضى الأمر، اسم صاحب المشروع ومكتب الدراسات، وأخيرا اسم المؤسسة المكلفة بأشغال الهدم.

المادة 85 : تصبح رخصة الهدم منقضية في الحالات الآتية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم خلال أجل خمس (5) سنوات،
- إذا توقفت أشغال الهدم خلال سنة واحدة،
- إذا أُلغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

الفصل الخامس

أحكام خاصة بالبنايات الآيلة للانهدام

المادة 86 : طبقا لأحكام المادة 89 من القانون رقم 10-11 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمذكور أعلاه، يوصي رئيس المجلس الشعبي البلدي بهدم الجدران أو المباني والبنايات الآيلة للانهدام، أو عند الاقتضاء، الأمر بترميمها في إطار تدابير الأمن التي تقتضيها الظروف.

يمكن رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بكل زيارة أو مراقبة يراها ضروريتين للتحقق من سلامة كل الجدران أو المبنى أو البناء.

يتعين على كل من له علم بحالات تتعلق بخطورة مبنى معين، أن يخطر رئيس المجلس الشعبي البلدي بذلك.

عندما يكون المبنى المعني خاضعا للتشريع المعمول به في مجال حماية الآثار والمواقع التاريخية، لا يمكن أن يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بترميمه أو هدمه إلا في حدود الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المطبقة على ذلك.

المادة 87 : تنفيذا للمادة 86 أعلاه، يبلغ القرار المتضمن الأمر بترميم الجدار أو المبنى أو البناية الآيلة للانهدام أو هدمها إلى صاحب الملكية مع وجوب القيام

المادة 78 : تطبيقا لأحكام المادة 68 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمذكور أعلاه، يسلم رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم بعد رأي الشباك الوحيد الذي تم فتحه على مستوى البلدية.

المادة 79 : يبلغ رئيس المجلس الشعبي البلدي رخصة الهدم إلى صاحب الطلب.

في حالة الإقرار بالرفض أو إبداء رأي بموافقة مع تحفظات خاصة، يجب تبليغ القرار والرأي معللين إلى صاحب الطلب.

المادة 80 : ينبغي على رئيس المجلس الشعبي البلدي القيام بإلصاق وصل إيداع طلب رخصة الهدم بمقر المجلس الشعبي البلدي خلال كامل فترة تحضير رخصة الهدم.

المادة 81 : يمكن المواطنين الاعتراض كتابيا على مشروع الهدم لدى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا.

لا يقبل هذا الاعتراض إذا لم يكن مبررا أو مدعما بوثائق قانونية ترفق بعريضة الاعتراض.

المادة 82 : يمكن صاحب الطلب الذي لم يرضه الرد الذي تم تبليغه به أو في حالة سكوت السلطة المختصة في الأجل المطلوبة، أن يودع طعنا مقابل وصل باستلام لدى الولاية.

في هذه الحالة، يحدد أجل التسليم أو الرفض المبرر بخمسة عشر (15) يوما.

وإذا لم يبلغ صاحب الطلب بأي رد، بعد انقضاء الأجل المنصوص عليه الذي يلي تاريخ إيداع الطعن، يمكنه إيداع طعن ثان لدى الوزارة المكلفة بالعمران.

في هذه الحالة، تأمر مصالح الوزارة المكلفة بالعمران مصالح التعمير الخاصة بالولاية، على أساس المعلومات المرسله من طرفها، بالرد بالإيجاب على صاحب الطلب أو بإخطاره بالرفض المبرر في أجل خمسة عشر (15) يوما، ابتداء من تاريخ إيداع الطعن.

يمكن رفع دعوى لدى الجهة القضائية المختصة.

المادة 83 : لا يمكن صاحب طلب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد إعداد تصريح بفتح الورشة.

غير أن صاحب الملكية المعني يعفى من تنفيذ هذه الأشغال عندما يتنازل للبلدية عن المبنى الآيل للسقوط.

الفصل السادس

أجهزة التنفيذ

المادة 90 : تنشأ لدى الوزير المكلف بالعمران، ولدى كل وال وكل رئيس مجلس شعبي بلدي، لجنة لمراقبة عقود التعمير، وتدعى في صلب النص "اللجنة".

المادة 91 : تكلف اللجنة بما يأتي :

- مراقبة الأشغال طبقا للرخص المسلمة،
- متابعة العرائض المقدمة لدى السلطات المختصة في مجال تسليم عقود التعمير.

المادة 92 : يرأس اللجنة، حسب الحالة، الوزير المكلف بالعمران أو الوالي أو رئيس المجلس الشعبي البلدي أو ممثلوهم.

تحدد تشكيلة اللجنة المنصوص عليها أعلاه، بموجب قرار من الوزير المكلف بالعمران.

الفصل السابع

أحكام ختامية

المادة 93 : يمكن تحديد كفاءات تطبيق أحكام هذا المرسوم، عند الحاجة، بموجب قرارات يتخذها الوزير المكلف بالعمران أو، عند الاقتضاء، الوزراء المعنيون.

المادة 94 : تلغى جميع الأحكام المخالفة لأحكام هذا المرسوم، لا سيما أحكام المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411 الموافق 28 مايو سنة 1991 الذي يحدد كفاءات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم.

المادة 95 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015.

عبد المالك سلال

بالأشغال في أجل محدد، وفي حالة منازعته في درجة الخطورة، يتم تعيين خبير يكلف بالقيام حضوريا في اليوم الذي يحده القرار، بمعاينة حالة الأماكن وإعداد تقرير بذلك.

في حالة عدم قيام صاحب الملكية بوضع حد للخطر في الأجل المحدد لذلك ولم يعين خبيرا، تتولى المصالح التقنية للبلدية بمعاينة حالة الأماكن.

يرسل القرار وتقرير الخبير فوراً إلى الجهة القضائية المختصة، ويتخذ القاضي قراره خلال الأيام الثمانية (8) الموالية لتاريخ الإيداع بكتابة الضبط.

يبلغ قرار الجهة القضائية المختصة إلى صاحب الملكية عن طريق الإدارة.

زيادة على ذلك، عندما تلاحظ الجهة القضائية المختصة حالة خطورة المبنى، يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي قراراً يتضمن منع الإقامة بذلك المبنى.

يجب أن يتضمن هذا القرار موافقة الوالي.

المادة 88 : في حالة الخطر الوشيك الحدوث، يستشير رئيس المجلس الشعبي البلدي المعني مصالحه التقنية أو مصالح الدولة المكلفة بالعمران على مستوى الولاية، خلال الساعات الأربع والعشرين الموالية، وذلك بعد توجيه إنذار لصاحب الملكية.

إذا بين تقرير هذه المصالح حالة الاستعجال أو الخطر المحدق والوشيك، يأمر رئيس المجلس الشعبي البلدي بالإجراءات المؤقتة قصد ضمان الأمن، لا سيما إخلاء المبنى.

يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً قرار منع الإقامة بالمبنى.

إذا لم تنفذ الإجراءات الموصى بها خلال الأجل المحدد في الإنذارات، يتخذ رئيس المجلس الشعبي البلدي وجوباً وعلى نفقة صاحب الملكية، التدابير الأمنية الضرورية.

المادة 89 : في حالة عدم تنفيذ صاحب الملكية للتدابير الواردة في المادتين السابقتين، تدفع البلدية مبلغ المصاريف المترتبة عن تنفيذ الأشغال التي أمر بها رئيس المجلس الشعبي البلدي وتحصلها في مجال الضرائب المباشرة دون الإخلال بتطبيق العقوبات التي ينص عليها قانون العقوبات.

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان المشروع :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

.....

10 - نوع المشروع :

.....

.....

.....

11 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

.....

12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :

.....

13 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

14 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال البناء :

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في
إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

.....

.....

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

.....

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

.....

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

.....

.....

7 - عنوان البناية التي سيتم هدمها :

.....

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - طبيعة الطلب :

.....

10 - نوع واستعمال البناية التي سيتم هدمها :

.....

11 - مقاسات البناية التي سيتم هدمها :

.....

12 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

.....

.....

.....

13 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال الهدم :

.....

.....

.....

.....

.....

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

طلب رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

- 1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :
- 2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :
- بلدية :
- رقم الهاتف :
- 3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :
- 4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :
- بلدية :
- 5 - رقم الهاتف :
- 6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :
- 7 - عنوان القطعة الأرضية التي ستم تجزئتها :
- 8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :
- 9 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :
- 10 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :
- 11 - عدد الأجزاء الناتجة ومساحتها :
- 12 - الاستعمال المستقبلي للأجزاء الناتجة :
- 13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأجزاء الناتجة ومقاساتها :
- 14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :
- 15 - الأجل المقترح لإنجاز أشغال التهيئة :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

طلب شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

1 - اسم ولقب المالك أو التسمية :

2 - عنوان المالك (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - اسم ولقب صاحب الطلب أو التسمية :

4 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

5 - رقم الهاتف :

6 - نوع الوثائق التي تثبت الملكية أو الاستعمال :

7 - عنوان القطعة الأرضية التي سيتم تقسيمها :

8 - المساحة الإجمالية للقطعة الأرضية :

9 - عدد الأقسام الناتجة ومساحتها :

10 - الاستعمال الحالي للقطعة الأرضية والبنيات الموجودة :

11 - الاستعمال المستقبلي للأقسام الناتجة :

12 - مشتملات البنيات الموجودة ومقاساتها :

13 - مشتملات المشاريع على مستوى الأقسام الناتجة ومقاساتها :

14 - الوثائق القانونية والإدارية الأخرى :

حرر بـ في

إمضاء صاحب الطلب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :

دائرة :

بلدية :

وصل إيداع الملف

.....
(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

ملف رقم :

1 - اسم ولقب صاحب الطلب :

2 - عنوان صاحب الطلب (رقم ونهج) :

بلدية :

رقم الهاتف :

3 - نوع المشروع :

4 - عنوان المشروع :

5 - الوثائق التي تم إيداعها :

حرر بـ في

إمضاء وتأشيرة ممثل البلدية

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي / لـ :/..... أو وزير السكن والعمران والمدينة :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد).....
السكن (ة) ب
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة البناء لإنجاز

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الأجل المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلتصق نسخة من القرار المتضمن رخصة البناء مع الوثائق البيانية لملف الطلب التي يمكن الاطلاع عليها من طرف كل شخص معني، بمقر المجلس الشعبي البلدي مدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1).

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة الصلاحية المحددة أعلاه. ينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون والمشرفون على الإنجاز بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الولاية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/
الوالي/
وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

قرار يتضمن رخصة الهدم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم.....
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية.....

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة، الأنسة، السيد)
 الساكن (ة) بـ :
 بخصوص أشغال.....
 بمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى.....
 وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
 وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ..... بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم تسليم رخصة الهدم طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
 للتحفظات الآتية :

.....

المادة 2 : تصبح رخصة الهدم منقضية :

- إذا لم تحدث عملية الهدم في أجل ستة (6) أشهر.
- إذا توقفت أشغال الهدم لمدة سنة واحدة (1).
- إذا ألغيت الرخصة صراحة بموجب قرار من العدالة.

المادة 3 : لا يمكن صاحب رخصة الهدم القيام بأشغال الهدم إلا بعد عشرين (20) يوما، ابتداء من تاريخ الحصول
 على رخصة الهدم، وبعد إعداد تصريح فتح الورشة.

المادة 4 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 5 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 6 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية
ولاية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي /أو الوالي لـ : / أو وزير السكن والعمران والمدينة :

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف
بتحضير عقود التعمير .
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار، ويخضع ذلك
للتحفظات الآتية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحاتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة لمدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معد من طرف
مكتب الدراسات الذي يحدد آجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه، في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الآجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة
أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة البناء ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم
الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان
التجزئة تسليم شهادة تهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية.

المادة 8 : يقوم المتقدمون بالطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : تنشر السلطة التي وافقت على تجزئة قطعة الأرض، على نفقة صاحب الطلب، القرار المتضمن رخصة
التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال الشهر الذي يلي تاريخ تبليغه.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي /

وزير السكن والعمران والمدينة

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التقسيم

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكان(ة) بـ
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يخضع تسليم شهادة التقسيم للتحفظات الآتية :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن شهادة التقسيم ومساحاتها في :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة 3 : مدة صلاحية شهادة التقسيم هي ثلاث (3) سنوات ابتداء من تاريخ تبليغها.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة المطابقة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
السكن(ة) بـ
يخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى رخصة البناء المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر جرد رقم الذي تم إعداده بتاريخ
بالنسبة للبنىات المسترجعة من الجمهور والبنىات ذات الاستعمال السكني الجماعي والتجهيزات :
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف مصالح المركز التقني للبناء
تحت رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة المطابقة وتثبت مطابقة الأشغال المنجزة حسب المخططات المصادق عليها للبناء :

المادة 2 : تتكون البناية التي تمت مراقبتها من مستويات، والتي يكون تقسيمها كما يأتي :

/1
/2
/3
/4
/5
/6
/7
/8
/9

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :
مصلحة :

قرار يتضمن شهادة التعمير

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
الساكن(ة) بـ
يخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
بمقتضى/.....
وبمقتضى
وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم شهادة التعمير طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
الارتفاع الأقصى :
المواصفات الأخرى :

المادة 3 : ترتبط مدة الصلاحية بمدة صلاحية أداة التعمير المعمول بها (مخطط شغل الأراضي أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير وذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي المصادق عليه).

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
 دائرة :
 بلدية :
 مصلحة :

بطاقة المعلومات

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها)

رقم
 المجلس الشعبي البلدي لبلدية

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي :
 نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ
 من طرف (السيدة /الآنسة/ السيد)
 الساكنة(ة) بـ
 بخصوص المواصفات العمرانية والمعمارية للقطعة الأرضية الواقعة بـ :
 بمقتضى
 وبمقتضى
 وبمقتضى

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : يتم إعداد بطاقة المعلومات طبقا لتوجيهات مخطط شغل الأراضي
 و/أو المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير و/أو القواعد العامة للتعمير.

المادة 2 : يجب احترام المواصفات العمرانية الآتية :

معامل شغل الأراضي (COS) :
 معامل مساحة البناء على الأرض (CES) :
 الارتفاع الأقصى :
 المواصفات الأخرى :

المادة 3 : تستعمل بطاقة المعلومات على سبيل الإشارة لأغراض مفيدة ولا تحل محل شهادة التعمير.

المادة 4 : تقدر مدة الصلاحية بثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تبليغ هذه البطاقة.

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
دائرة :
بلدية :

لوحة الورشة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015 الذي يحدد كفاءات
تحضير عقود التعمير وتسليمها)

الملف رقم
1 - رخصة مسلمة بتاريخ :
2 - مشروع إنجاز / هدم
الذي يقدر علوه (رخصة البناء) ب
وتقدر مساحة القطعة الأرضية (رخصة البناء) ب
حيث يقدر علو العمارة (رخصة الهدم) ب
وتقدر مساحة العمارة (رخصة الهدم) ب
وعدد الحصص الناتجة (رخصة التجزئة) هو
وتقدر المساحة المتوسطة للحصص (رخصة التجزئة) ب
3 - صاحب المشروع :
4 - المشرف على الإنجاز :
5 - المؤسسة المكلفة بالإنجاز :
6 - أجل الإنجاز :
7 - تاريخ فتح الورشة :

ملاحظة : بالنسبة لرخصة البناء، يمكن كل شخص معني الاطلاع على الوثائق البيانية لملف الطلب بمقر المجلس
الشعبي البلدي وذلك لمدة سنة (1) وشهر واحد (1)، ابتداء من تاريخ التبليغ بقرار رخصة البناء.

مرسوم تنفيذي رقم 15-53 مؤرخ في 17 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 7 فبراير سنة 2015، يتضمن إنشاء معهد وطني للتكوين المتخصص للأسلاك الخاصة بإدارة الشؤون الدينية والأوقاف بإيليزي.

إنّ الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير الشؤون الدينية والأوقاف،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادّتان 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى القانون رقم 88-01 المؤرخ في 22 جمادى الأولى عام 1408 الموافق 12 يناير سنة 1988 والمتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-411 المؤرخ في 26 ذي الحجة عام 1429 الموافق 24 ديسمبر سنة 2008

والمتضمن القانون الأساسي الخاص بالموظفين المنتميين للأسلاك الخاصة بإدارة المكلفة بالشؤون الدينية والأوقاف،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 10-234 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 والمتضمن القانون الأساسي النموذجي للمعاهد الوطنية للتكوين المتخصص الخاصة بإدارة الشؤون الدينية والأوقاف، لا سيما المادة 3 منه،
- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : طبقاً لأحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 10-234 المؤرخ في 26 شوال عام 1431 الموافق 5 أكتوبر سنة 2010 والمذكور أعلاه، ينشأ معهد وطني للتكوين المتخصص للأسلاك الخاصة بإدارة الشؤون الدينية والأوقاف ببلدية إيليزي ولاية إيليزي.

المادة 2 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 17 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 7 فبراير سنة 2015.

عبد المالك سلال

قرارات، مقررات، آراء

يقرّر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقاً لأحكام المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 06-430 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1427 الموافق 26 نوفمبر سنة 2006 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد النظام التقني المتعلق بالمواصفات التقنية لصيانة منشآت نقل الكهرباء.

المادة 2 : تلحق المواصفات التقنية بأصل هذا القرار.

ويتم نشرها من قبل المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالطاقة.

تتضمن المواصفات التقنية المتعلقة بصيانة منشآت نقل الكهرباء، ما يأتي :

الملحق 1 : المبادئ العامة لصيانة منشآت نقل الكهرباء،

الملحق 2 : أعمال تحت الجهد في شبكة نقل الكهرباء.

وزارة الطاقة

قرار مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 29 يناير سنة 2015، يحدّد النظام التقني المتعلق بالمواصفات التقنية لصيانة منشآت نقل الكهرباء.

إنّ وزير الطاقة،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-430 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1427 الموافق 26 نوفمبر سنة 2006 الذي يحدّد القواعد التقنية لتصميم شبكة نقل الكهرباء واستغلالها وصيانتها، لا سيما المادة 9 منه،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-266 المؤرخ في 27 شعبان عام 1428 الموافق 9 سبتمبر سنة 2007 الذي يحدّد صلاحيات وزير الطاقة والمناجم،

الموافق 26 نوفمبر سنة 2006 والمذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى تحديد المواصفات التقنية المتعلقة بتصميم وإنجاز تجهيزات شبكة نقل الغاز التي تزود السوق الوطنية.

المادة 2 : تطبق المواصفات التقنية، موضوع هذا القرار، على التجهيزات الآتية :
- القنوات الهوائية والأرضية المستغلة تحت الضغط العالي،
- التجهيزات الملحقة (محطات الذهاب والوصول، محطات القطع والاجتزاء وتخفيض الضغط والتفريغ)،
- محطات الضغط.
تستثنى من مجال تطبيق هذا القرار، التجهيزات الآتية :
- الأوعية المغلقة ذات حجم داخلي يتعدى أو يساوي 5 م³،
- الضواغط،
- محطات تحويل الغاز المميع إلى غاز طبيعي.
يبقى التنظيم الخاص بأجهزة الضغط ساري المفعول على التجهيزات المذكورة أعلاه.

المادة 3 : تلحق المواصفات التقنية المذكورة في المادة 4 أدناه، بأصل هذا القرار. ويتم نشرها من قبل المصالح المختصة للوزارة المكلفة بالطاقة.

المادة 4 : تتضمن المواصفات التقنية المتعلقة بتصميم وإنجاز تجهيزات شبكة نقل الغاز التي تزود السوق الوطنية :

الملحق 1 : التعليمات العامة لإنجاز تجهيزات نقل الغاز،

الملحق 2 : إنجاز وتجميع قنوات نقل الغاز عن طريق التلحيم،

الملحق 3 : تصميم وإنجاز محطات الغاز.

المادة 5 : تطبق المواصفات التقنية المذكورة في المادة 4 أعلاه، كل فيما يخصه، على :

(أ) مسير شبكة نقل الغاز،
(ب) مؤسسات الأشغال المؤهلة للقيام بأشغال على شبكة نقل الغاز أو على تجهيزات توصيل الزبائن.

المادة 6 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 8 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 29 يناير سنة 2015.

يوسف يوسف

المادة 3 : تطبق المواصفات التقنية المذكورة في المادة 2 أعلاه، كل فيما يخصه، على :

(أ) مسير شبكة نقل الكهرباء،
(ب) مؤسسات الأشغال المؤهلة للقيام بأشغال الصيانة على شبكة نقل الكهرباء.

المادة 4 : تنشأ، بموجب مقرر من الوزير المكلف بالطاقة، لجنة دائمة تسمى "لجنة الأعمال تحت الجهد" لمتابعة وتحيين المواصفات التقنية للأعمال تحت الجهد.

يحدد مقرر الوزير تشكيلة اللجنة ومهامها.

المادة 5 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 8 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 29 يناير سنة 2015.

يوسف يوسف



قرار مؤرخ في 8 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 29 يناير سنة 2015، يحدد المواصفات التقنية المتعلقة بتصميم وإنجاز تجهيزات شبكة نقل الغاز التي تزود السوق الوطنية.

إن وزير الطاقة،

- بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 90-245 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتضمن تنظيم الأجهزة الخاصة بضغط الغاز،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-431 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1427 الموافق 26 نوفمبر سنة 2006 الذي يحدد القواعد التقنية لتصميم شبكة نقل الغاز واستغلالها وصيانتها، لا سيما المادة 7 منه،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 06-432 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1427 الموافق 26 نوفمبر سنة 2006 الذي يحدد دفتر الشروط المتعلق بحقوق وواجبات مسير شبكة نقل الغاز،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 07-266 المؤرخ في 27 شعبان عام 1428 الموافق 9 سبتمبر سنة 2007 الذي يحدد صلاحيات وزير الطاقة والناجم،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 06-431 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1427

المادة 2 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 29 ذي القعدة عام 1435 الموافق 24 سبتمبر سنة 2014.

وزير المجاهدين
الطيب زيتوني

وزير المالية
محمد جلاب

عن الوزير الأول
وبتفويض منه

المدير العام للوظيفة العمومية والإصلاح الإداري
بلقاسم بوشمال

وزارة السكن والعمران والمدينة

قرار مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق 12 أكتوبر سنة 2014، يحدد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي.

إن وزير السكن والعمران والمدينة،

بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08-189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران والمدينة، المعدل والمتمم،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي،

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 17 رمضان عام 1435 الموافق 15 يوليو سنة 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، يهدف هذا القرار إلى تحديد نموذجي طلب شراء ومقرر منح سكن ترقوي عمومي، الملحقين بهذا القرار.

المادة 2 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق 12 أكتوبر سنة 2014.

عبد المجيد تبون

وزارة المجاهدين

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 29 ذي القعدة عام 1435 الموافق 24 سبتمبر سنة 2014، يتضمن إنشاء ملحقة لمركز الراحة للمجاهدين بني بلعيد، ولاية جيجل.

إن الوزير الأول،
ووزير المالية،
ووزير المجاهدين،

بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-145 المؤرخ في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 28 أبريل سنة 2014 والمتضمن تعيين الوزير الأول،

وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 14-154 المؤرخ في 5 رجب عام 1435 الموافق 5 مايو سنة 2014 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 91-295 المؤرخ في 14 صفر عام 1412 الموافق 24 غشت سنة 1991 الذي يحدد صلاحيات وزير المجاهدين، المعدل والمتمم،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 95-54 المؤرخ في 15 رمضان عام 1415 الموافق 15 فبراير سنة 1995 الذي يحدد صلاحيات وزير المالية،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-273 المؤرخ في 16 رمضان عام 1434 الموافق 25 يوليو سنة 2013 والمتضمن تعديل القانون الأساسي لمراكز الراحة للمجاهدين، لا سيما المادة 5 منه،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-193 المؤرخ في 5 رمضان عام 1435 الموافق 3 يوليو سنة 2014 الذي يحدد صلاحيات المدير العام للوظيفة العمومية والإصلاح الإداري،

يقررون ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 13-273 المؤرخ في 16 رمضان عام 1434 الموافق 25 يوليو سنة 2013 و المذكور أعلاه، يهدف هذا القرار إلى إنشاء ملحقة لمركز الراحة للمجاهدين بني بلعيد، ولاية جيجل، تحدد تسميتها ومقرها، طبقا للجدول المبين أدناه :

المقر	تسمية ملحقة مركز الراحة للمجاهدين
- بلدية ميله (ولاية ميله)	- ملحقة مركز الراحة للمجاهدين بني بلعيد.

Code:.....
N° Demande:.....
Date de dépôt:.....

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن والعمران والمدينة
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE
تعيين المرقي العقاري:..... Identification du Promoteur :.....

الرمز:.....
رقم الطلب:.....
تاريخ الإيداع:.....

نموذج طلب شراء سكن ترقيوي عمومي
Demande-type d'acquisition d'un logement
promotionnel public

I - Informations concernant le souscripteur معلومات خاصة بالمشترك

- 1 - Nom : : اللقب - 1
2 - Prénom : : الاسم - 2
3 - Date de naissance : : تاريخ الميلاد - 3
4 - Lieu de naissance : Commune : : بلدية Wilaya : : ولاية - 4
5 - Sexe : : الجنس - 5
6 - Fils (fille) de : : ابن (ة) - 6
7 - Et de : : و - 7
8 - Adresse de résidence : : عنوان الإقامة - 8
9 - Commune : Wilaya : : ولاية بلدية - 9
10 - Email : Tél : : الهاتف البريد الإلكتروني - 10
11 - Situation familiale : : الحالة العائلية - 11

متزوج (ة)
Marié (e)

مطلق (ة)
Divorcé (e)

أرمل (ة)
Veuf (ve)

أعزب (عزباء)
Célibataire

- 12 - Nombre d'enfants : : عدد الأولاد - 12
13 - Nom du conjoint : : لقب الزوج - 13
14 - Prénom du conjoint : : اسم الزوج - 14
15 - Date de naissance du conjoint : : تاريخ ميلاد الزوج - 15
16 - Lieu de naissance : Commune : : بلدية Wilaya : : ولاية - 16
17 - Fils (fille) de : : ابن (ة) - 17
18 - Et de : : و - 18

II - Informations professionnelles

II - معلومات مهنية

- 19 - Fonction : : المهنة - 19
20 - Employeur : : المستخدم - 20
21 - Commune : Wilaya : : البلدية : الولاية - 21
22 - Revenu annuel du ménage : : الدخل العائلي السنوي - 22

III - Caractéristiques du logement promotionnel public souhaité:..... خصائص المسكن الترقيوي العمومي المرغوب فيه

- 23 - Typologie par ordre de priorité : : النوعية حسب الأولوية - 23

3 غرف جماعية
F3 Collectif

4 غرف جماعية
F4 Collectif

5 غرف جماعية
F5 Collectif

فردي
Individuel

3 غرف نصف جماعية
F3 Semi-collectif

4 غرف نصف جماعية
F4 Semi-collectif

5 غرف نصف جماعية
F5 Semi-Collectif

Lu et approuvé
Le souscripteur

قرئ وصودق عليه
المكتب

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
REPUBLIQUE ALGERIENNE DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE
وزارة السكن والعمران والمدينة
MINISTERE DE L'HABITAT, DE L'URBANISME ET DE LA VILLE

LE PROMOTEUR IMMOBILIER المرقبي العقاري
SIEGE SOCIAL المقر الاجتماعي

نموذج مقرر منح سكن ترقوي عمومي
Décision-type d'affectation d'un logement promotionnel public

المرجع : Réf :

Mme/Mlle/Mr : السيدة/الآنسة/السيد :
Né (e) le : المولود(ة) في :
Code : الرمز :

بموجب طلبكم شراء سكن ترقوي عمومي، نبلغكم بمقرر منح سكن حسب المعلومات الموضحة أدناه:

الموقع : البلدية : النوع :

Vu votre demande d'acquisition d'un logement promotionnel public, la présente décision d'affectation d'un logement vous est notifiée selon les indications désignées ci-dessous :

Site: Commune: Type:

N.B: L'acte de vente sera établi à la date d'achèvement de construction et le paiement par le bénéficiaire des sommes dues, conformément à la législation en vigueur.

ملاحظة: يحرر عقد البيع عند تاريخ إتمام أشغال البناء ودفع المبالغ المستحقة من المستفيد، طبقا للتشريع المعمول به.

حرر بـ في le

وزارة التضامن الوطني والأسرة وقضايا المرأة

**قرار وزاري مشترك مؤرخ في 28 جمادى الثانية
عام 1435 الموافق 29 أبريل سنة 2014، يتضمن
إنشاء اللجنة الوطنية لتنسيق نشاطات مشرية
المرأة الإفريقية.**

إن وزير الشؤون الخارجية،

ووزيرة التضامن الوطني والأسرة وقضايا المرأة،

بمقتضى المرسوم رقم 87-37 المؤرخ في 4 جمادى
الثانية عام 1407 الموافق 3 فبراير سنة 1987 والمتضمن
المصادقة على الميثاق الإفريقي لحقوق الإنسان
والشعوب الموافق عليه في نيروبي سنة 1981،

وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 02-403 المؤرخ
في 21 رمضان عام 1423 الموافق 26 نوفمبر سنة 2002
الذي يحدد صلاحيات وزارة الشؤون الخارجية،

وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13-312 المؤرخ
في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013
والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 13-134 المؤرخ
في 29 جمادى الأولى عام 1434 الموافق 10 أبريل سنة
2013 الذي يحدد صلاحيات وزير التضامن الوطني
والأسرة وقضايا المرأة،

يقرّان ما يأتي :

المادة الأولى : يهدف هذا القرار إلى إنشاء اللجنة
الوطنية لتنسيق نشاطات عشرية المرأة الإفريقية
2010 - 2020، وتسمى في صلب النص "اللجنة".

المادة 2 : تتكون اللجنة التي يرأسها الوزير
المكلف بقضايا المرأة أو ممثله، من :

- ممثل وزارة الداخلية والجماعات المحلية،

- ممثل وزارة الشؤون الخارجية،

- ممثل وزارة العدل،

- ممثل وزارة المالية،

- ممثل وزارة الفلاحة والتنمية الريفية،

- ممثل وزارة التهيئة العمرانية والبيئة،

- ممثل وزارة التربية الوطنية،

- ممثل وزارة الصحة والسكان وإصلاح
المستشفيات،

- ممثل وزارة الشباب والرياضة.

المادة 3 : يعين الوزير المكلف بقضايا المرأة أعضاء
اللجنة لمدة ثلاث (3) سنوات قابلة للتجديد، بناء
على اقتراح من السلطات التابعين لها.

في حالة انقطاع عهدة أحد أعضاء اللجنة، يتم
تعويضه حسب الأشكال نفسها إلى غاية انتهاء العهدة.

المادة 4 : تتمثل مهام اللجنة فيما يأتي :

- السهر على تنفيذ نشاطات عشرية المرأة
الإفريقية على كل المستويات،

- ترقية مشاركة ومساهمة الأطراف المعنية
على كل المستويات والتنسيق فيما بينها، في إطار
تنفيذ برنامج مخطط العمل المقرر،

- تنفيذ كل المشاريع الوطنية والجماعية، لا سيما
تلك الممولة من طرف صندوق النساء الإفريقيات
وضمن مراقبتها،

- السهر على تنفيذ الالتزامات الخاصة بالمساواة
بين الجنسين والتصريح الرسمي حول المساواة بين
الرجال والنساء بإفريقيا وأهداف الألفية للتنمية على
كل المستويات وتقييمها.

المادة 5 : تجري أشغال اللجنة على مستوى وزارة
التضامن الوطني والأسرة وقضايا المرأة.

وتتولى أمانة اللجنة المديرية المكلفة
بقضايا المرأة.

المادة 6 : تعد اللجنة في جلستها الأولى نظامها
الداخلي وتصادق عليه. ثم تعرضه على موافقة الوزير
المكلف بقضايا المرأة.

المادة 7 : تجتمع اللجنة في دورة عادية كل
ثلاثة (3) أشهر، بناء على استدعاء من رئيسها.
ويمكنها أن تجتمع في دورة غير عادية بطلب من
رئيسها أو أغلبية أعضائها.

تتخذ قرارات اللجنة بأغلبية أصوات الأعضاء
الحاضرين. وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت
الرئيس مرجحا.

تكون اجتماعات اللجنة موضوع محاضر، وتدوّن
في سجل خاص مرقّم ومؤشّر عليه من الرئيس.

وزارة السياحة والصناعة التقليدية

قرار مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق 12 أكتوبر سنة 2014، يتضمن تجديد تشكيلة اللجان الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة بأسلاك موظفي وزارة السياحة والصناعة التقليدية.

بموجب قرار مؤرخ في 18 ذي الحجة عام 1435 الموافق 12 أكتوبر سنة 2014، تجدد تشكيلة اللجان الإدارية المتساوية الأعضاء المختصة بأسلاك موظفي وزارة السياحة والصناعة التقليدية، وفق الجدول المبين أدناه :

المادة 8 : تعد اللجنة تقريراً سنوياً عن نشاطاتها ترسله إلى وزير الشؤون الخارجية والوزير المكلف بقضايا المرأة.

المادة 9 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 28 جمادى الثانية عام 1435 الموافق 29 أبريل سنة 2014.

وزيرة التضامن الوطني والأسرة وقضايا المرأة
سعلا بن جاب الله
وزير الشؤون الخارجية
رمطان لعامرة

اللجان	الأسلاك	ممثلو الموظفين		ممثلو الإدارة	
		الأعضاء الدائمون	الأعضاء الإضافيون	الأعضاء الدائمون	الأعضاء الإضافيون
اللجنة الأولى	<ul style="list-style-type: none"> - مهندسو الدولة في تهيئة الإقليم - المهندسون المعماريون - المفتشون في الصناعة التقليدية - المفتشون في السياحة 	<ul style="list-style-type: none"> - سكات بوجمعة - خمخوم - مصطفى - حيتون شمس الدين 	<ul style="list-style-type: none"> - جرياد فضيلة - البادر أحمد - الحجاب أحمد 	<ul style="list-style-type: none"> - ترخوش دريس (رئيسا للجنة) - قصباجي زكية - شيخي محمد كريم 	<ul style="list-style-type: none"> - نادري عائشة - ملوك نبيل - باي حميدة المولودة لازلي
اللجنة الثانية	<ul style="list-style-type: none"> - المتصرفون - المهندسون في الإعلام الآلي - المهندسون في الإحصاء - الوثائقيون - أمناء المحفوظات - المترجمون - الترجمة - الملحقون الإداريون - المحاسبون الإداريون - أعوان الإدارة - كتاب المديرية - الكتاب - العمال المهنيون - سائقو السيارات - الحجاب 	<ul style="list-style-type: none"> - بعيليش رفيق - بشير نعيمة - شعيب خيرة - بوطبال حمزة 	<ul style="list-style-type: none"> - مشري نور الدين - شلخي خوجة - قداة عبد الغني - يحي نصر الدين 	<ul style="list-style-type: none"> - بوزولة - نور الدين (رئيسا للجنة) - مصباحي نوري - الزين أحمد - فنينيش خضراء 	<ul style="list-style-type: none"> - لراشيش مصطفى - بن شاي لطيفة - بلحمر عبد الكريم - الباي محمد

قرارات، مقرّرات، آراء

وزارة السكن والعمران

قرار وزاري مشترك مؤرخ في 22 محرم عام 1434 الموافق 6 ديسمبر سنة 2012، يتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري.

إن وزير السكن والعمران،
ووزير المالية،

– بمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 12 – 326 المؤرخ في 17 شوال عام 1433 الموافق 4 سبتمبر سنة 2012 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

– وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 12 – 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدّد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين،

يقرّان ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12 – 84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام

1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 والمذكور أعلاه، يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، باكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها.

يرفق نموذج التصريح الشرفي المذكور أعلاه، بملحق هذا القرار.

المادة 2 : يقصد بالموارد المالية، في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكّلة من :

- الموارد الخاصة للمرقي العقاري،
- القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري،
- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية، في إطار عقد البيع على التصاميم.

المادة 3 : ينشر هذا القرار في الجريدة الرّسّميّة للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حررّ بالجزائر في 22 محرم عام 1434 الموافق 6 ديسمبر سنة 2012.

وزير المالية
كريم جودي

وزير السكن والعمران
عبد المجيد تبون

ANNEXE

نموذج التصريح الشرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته
في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية

Modèle-type de déclaration sur l'honneur du postulant à l'agrément de promoteur immobilier d'avoir
à mobiliser les ressources financières suffisantes pour la réalisation de son (ou ses) projet (s) immobilier (s)

REPUBLIQUE ALGERIENNE
DEMOCRATIQUE ET POPULAIRE

MINISTERE DE L'HABITAT
ET DE L'URBANISME

الجمهورية الجزائرية
الديمقراطية الشعبية

وزارة السكن والعمران

تصريح شرفي لطالب الاعتماد للمرقي العقاري لإثبات إمكانياته
في تعبئة الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية

DECLARATION SUR L'HONNEUR DU POSTULANT A L'AGREMENT
DE PROMOTEUR IMMOBILIER D'AVOIR A MOBILISER LES RESSOURCES FINANCIERES
SUFFISANTES POUR LA REALISATION DE SON (OU SES) PROJET (S) IMMOBILIER (S)

Je soussigné (e)

أنا المضي (ة) أسفله.....

Nom, prénoms et raison sociale :

الاسم واللقب والمقر الاجتماعي :

Adresse :

العنوان :

N° du registre de commerce (le cas échéant) :

رقم السجل التجاري (عند الاقتضاء) :

Déclare sur l'honneur respecter la législation et la réglementation relatives à la promotion immobilière, m'engage dans l'exercice de ma profession à rendre disponibles les ressources financières nécessaires à la réalisation de mon (ou mes) projet (s) immobilier (s), et ce, sous peine des sanctions pénales et administratives prévues par les législations en la matière.

أصرح بشرفي أن أحترم التشريع والتنظيم المتعلقين بنشاط الترقية العقارية وأن ألتزم، في أداء مهنتي بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعتي أو مشاريعي العقارية وذلك تحت طائلة العقوبات الجزائية والإدارية المنصوص عليها في التشريعات الخاصة بهذا الشأن.

Fait à..... le.....

حرر ب..... في.....

Lu et approuvé

قرئ وصدق عليه

Le promoteur immobilier

المرقي العقاري

(Nom, prénoms, qualité et signature légalisée)

(اللقب والاسم والصفة والإمضاء المصادق عليه)

قوانين

قانون رقم 11 - 04 مؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

إنّ رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لا سيما المواد 120 و122 و126 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 66-155 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون الإجراءات الجزائية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 18 صفر عام 1386 الموافق 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90-08 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالبلدية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-09 المؤرخ في 12 رمضان عام 1410 الموافق 7 أبريل سنة 1990 والمتعلق بالولاية، المتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-22 المؤرخ في 27 محرم عام 1411 الموافق 18 غشت سنة 1990 والمتعلق بالسجل التجاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 90-25 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر سنة 1990 والمتعلق بالتوجيه العقاري،

- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 91-11 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق 27 أبريل سنة 1991 الذي يحدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 9 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير سنة 1993 والمتعلق بقانون المالية لسنة 1993، المعدل،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 7 ذي الحجة عام 1414 الموافق 18 مايو سنة 1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، المعدل،

- وبمقتضى الأمر رقم 95-07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمتعلق بحماية التراث الثقافي،

- وبمقتضى القانون رقم 01-20 المؤرخ في 27 رمضان عام 1422 الموافق 12 ديسمبر سنة 2001 والمتعلق بتهيئة الإقليم وتنميته المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 03-10 المؤرخ في 19 جمادى الأولى عام 1424 الموافق 19 يوليو سنة 2003 والمتعلق بحماية البيئة في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا،

- وبمقتضى القانون رقم 04-02 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1425 الموافق 23 يوليو سنة 2004 الذي يحدد القواعد المطبقة على الممارسات التجارية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 04-08 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 الموافق 14 غشت سنة 2004 والمتعلق بشروط ممارسة الأنشطة التجارية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 04-20 المؤرخ في 13 ذي القعدة عام 1425 الموافق 25 ديسمبر سنة 2004 والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة،

- وبمقتضى القانون رقم 06-02 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة الموثق،

- وبمقتضى القانون رقم 06-03 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن تنظيم مهنة المحضر القضائي،

- وبمقتضى القانون رقم 06-06 المؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق 20 فبراير سنة 2006 والمتضمن القانون التوجيهي للمدينة،

- وبمقتضى القانون رقم 07-02 المؤرخ في 9 صفر عام 1428 الموافق 27 فبراير سنة 2007 والمتضمن تأسيس إجراء لمعينة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري،

- وبمقتضى الأمر رقم 08-04 المؤرخ في أول رمضان عام 1429 الموافق أول سبتمبر سنة 2008 والمتضمن شروط وكيفيات منح الامتياز على الأراضي التابعة للأملك الخاصة للدولة والموجهة لإنجاز مشاريع استثمارية،

- وبمقتضى القانون رقم 08-09 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير سنة 2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

- وبمقتضى القانون رقم 08-15 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها،

- وبعد رأي مجلس الدولة،

- وبعد مصادقة البرلمان،

يصدر القانون الآتي نصه :

المادة الأولى : يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

المادة 2 : يهدف هذا القانون في إطار أهداف السياسة الوطنية لتطويع نشاطات الترقية العقارية إلى ما يأتي :

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

- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،
- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني،
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

الفصل الأول

أحكام عامة

الفرع الأول

تعاريف

المادة 3 : يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي:

- **البناء :** كل عملية تشييد بنائية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

- **التهيئة :** كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية.

- **الإصلاح :** استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية.

- **الترميم العقاري :** كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 98-04 المؤرخ في 20 صفر عام 1419 الموافق 15 يونيو سنة 1998 والمذكور أعلاه.

- **التجديد العمراني :** كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

- **إعادة التأهيل :** كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

- **إعادة الهيكلة :** يمكن أن تكون شاملة أو جزئية، وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.

ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

- **التدعيم :** كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبنانية ما من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

المادة 6 : تخضع كل عملية ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم إلى ترخيص إداري مسبق.

يمنع الشروع في أي من الأشغال المذكورة أعلاه، دون الحصول على الترخيص الإداري المذكور في الفقرة أعلاه.

تحدد كفايات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

المادة 7 : تستثنى من مجال تطبيق هذا القانون، كل العمليات المتعلقة بالبنائيات المصنفة كعالم تاريخية وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة، والتي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في هذا المجال.

المادة 8 : يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراني إلى جمال الإطار المبني وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية.

المادة 9 : يجب أن تنجز عمليات الترميم العقاري والتجديد العمراني وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وكذا التدعيم ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة.

المادة 10 : يجب أن يؤخذ في الحسبان الانسجام المعماري والعمراني والطابع الجمالي بالنسبة للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية أو البنائيات التي تكون موضوع عملية توسيع مشروع عقاري.

المادة 11 : لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، ولا سيما منها :

- التي تكون متواجدة في الحدود التي تتوافق مع أهداف الحفاظ على التوازنات الإيكولوجية عندما تكون في المواقع الطبيعية والمواقع الأثرية والحظائر الطبيعية ومحيطاتها المجاورة،

- التي تحترم الاقتصاد العمراني حين تكون متواجدة داخل الأجزاء العمرانية في المدن.

المادة 12 : يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية.

المادة 13 : يمكن التصريح بالصالح العام بشأن المشاريع العقارية حسب طابعها و/أو وجهتها. وفي هذه الحالة، يمكن أن تستفيد هذه المشاريع العقارية من إعانة الدولة.

- المشروع العقاري : مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنائيات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنائيات.

- الترقية العقارية : مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية.

- أرضية البناء : وعاء عقاري تتوفر فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئته.

- الإتمام الكامل للأشغال : رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

- المقاول : كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية.

- المرقى العقاري : يعد مرقيا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.

- الاستلام المؤقت : هو محضر يتم إعداده والتوقيع عليه بين المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال.

الفرع الثاني

المبادئ العامة

المادة 4 : يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية.

لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون.

المادة 5 : يخضع نشاط الترقية العقارية في مجال التصميم والتهيئة والبناء إلى القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء المحددة في التشريع المعمول به وكذا أحكام هذا القانون.

لا يمكن تشييد أي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والعمران المصادق عليها قانونا.

المادة 19 : يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون.

المادة 20 : لا يمكن أن يكونوا مرققين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية :

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية،
- السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات،
- النصب وإصدار شيك بدون رصيد،
- رشوة موظفين عموميين،
- شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي،
- الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية.

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات.

المادة 21 : زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقق العقاري الذي يلتزم اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية. تحدد كفاءات منح الاعتماد عن طريق التنظيم.

المادة 22 : لا يمكن المرقق العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها.

المادة 23 : يتطلب منح الاعتماد للمرقق العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرققين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجباية المطلوبة للحصول عليه.

يمسك الوزير المكلف بالسكن وال عمران الجدول الوطني.
تحدد كفاءات مسك الجدول الوطني عن طريق التنظيم.

الفصل الثاني

مهنة المرقق العقاري

الفرع الأول

نشاط الترقية العقارية

المادة 14 : يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري.

المادة 15 : يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية :

- إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات،
- اقتناء وتهئية الأرضيات من أجل البناء،
- تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم البنايات.

المادة 16 : كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة.

تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني

مهنة المرقق العقاري

المادة 17 : يتولى المرقق العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

كما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام الفصل الخامس من هذا القانون.

المادة 18 : يعد مرققا عقاريا، في مجموع الحقوق والواجبات، مرقق الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء و/أو للتجديد العمراني قصد بيعها.

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.

المادة 28 : عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من لبنانية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم.

المادة 29 : لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف المرقى العقاري، كما تنص عليه المواد 4 (الفقرة 2) و18 و19 و20 و21 من هذا القانون.

المادة 30 : يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و28 أعلاه، أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

المادة 31 : يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به.

المادة 32 : يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري:

- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر،

- بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع بنسبة خمسة عشر بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع،

- بطلب من المرقى، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين (2)، مدة كل واحد منهما شهر واحد (1) ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي.

الفرع الثالث

المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري

المادة 24 : ينشأ مجلس أعلى لمهنة المرقى العقاري يكلف على الخصوص بما يأتي :

- اقتراح كل التدابير التي من شأنها تدعيم ممارسة نشاط الترقية العقارية،

- السهر على احترام قواعد أخلاقيات ممارسة مهنة المرقى العقاري،

- إبداء الرأي في كل مسألة تتعلق بالمهنة بمبادرة منه و/أو بطلب من السلطات العمومية.

تحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقى العقاري وتنظيمه وسييره عن طريق التنظيم.

الفصل الثالث

بيع الأملاك العقارية والالتزام بالضمان

الفرع الأول

كيفية البيع

المادة 25 : يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو لبنانية أو جزء من لبنانية مقرر بناؤها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون.

المادة 26 : عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المكتتب، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة.

وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار، تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة.

المادة 27 : عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

وفي كل الأحوال، يجب تبرير تغيرات السعر.

وزيادة على ذلك، يجب أن يتضمن، في الملحق أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق، البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار.

يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتمن خلال توقيع العقد.

يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم.

المادة 39: في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حيازة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، والمذكورين أعلاه.

المادة 40: يجب أن يكون بيع الأراضيات الواجب بناؤها من طرف مرقي الأوعية العقارية المخصصة للبناء، موضوع عقد يتم إعداده قانونا في الشكل الرسمي، طبقا للأحكام التشريعية السارية وكذا أحكام هذا القانون. ويجب أن يتم إعداد هذا العقد بالرجوع إلى عقد التعمير مع ذكر حقوق البناء على الأرضية العقارية موضوع الصفقة.

المادة 41: يلتزم المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع.

تحدد كيفية تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني التزامات المرقي

المادة 42: لا يمكن المرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين.

ويشترط في التوقيع المنصوص عليه في الفقرة المذكورة أعلاه الاكتتاب المسبق للضمان كما هو منصوص عليه في المادة 55 أدناه.

المادة 43: يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقي.

يحدد مبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم.

المادة 33: يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (3) أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

المادة 34: يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بحضور يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية.

المادة 35: باستثناء عقد حفظ الحق المنصوص عليه في هذا القانون، فإن كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية، يجب أن يكتسي، تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم.

المادة 36: لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم، المنصوص عليه في المادة 28 أعلاه، عندما يلجأ المرقي العقاري لاستعمال قروض تخصص لتمويل البناء.

المادة 37: يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال.

كما يجب عليه، في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كيفية ذلك.

المادة 38: يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم.

كما يجب ذكر ما إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا وفي حالة الإيجاب، يجب ذكر كيفية المراجعة.

يجب أن تتركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين بالمائة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

الفرع الثالث

التزامات المكاتب وصاحب حفظ الحق

المادة 50 : يتعين على المكاتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل، احترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، وتبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته.

المادة 51 : يتعين على المكاتب لاقتناء أرضية للبناء، في مفهوم هذا القانون، احترام بنود دفتر الشروط المسير للتجزئة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه.

المادة 52 : في حالة عقد حفظ الحق لبنانية أو جزء من بنانية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين في المائة (20%) من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين.

المادة 53 : يتعين على المكاتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجل المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد، يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق.

يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي، ولم يتم الرد عليهما.

الفصل الرابع

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

المادة 54 : زيادة على التأمينات المطلوبة في التشريع المعمول به وفي إطار ممارسة نشاط مهنة المرقي العقاري طبقا لالتزاماته، يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص:

- تسديد الدفعات التي قام بها المكاتبون في شكل تسبيقات،
- إتمام الأشغال،
- تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

المادة 44 : تحدد أجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه.

المادة 45 : دون الإخلال بالأحكام السارية في القانون المدني وقانون العقوبات والمتعلقة بتطبيق الأحكام المتضمنة في هذا الفصل، يعد باطلا وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري.

المادة 46 : تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس.

المادة 47 : يجب على المرقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها. ويجب عليه على وجه الخصوص :

- الوفاء، في كل الحالات، بالتزاماته،
- عدم قبول أي دفع و/أو تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة،
- عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو استغلال، بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه،
- السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

يجب أن تكون الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم.

المادة 48 : يجب على المرقي العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمن الحفاظ عليه.

المادة 49 : يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه. ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة. ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية.

المادة 59 : يتعين على المرقي العقاري تسديد اشتراكاته والدفوعات الإيجابية الأخرى المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان.
تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم.

الفصل الخامس

تسيير المشاريع العقارية

المادة 60 : بغض النظر عن أحكام الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم، والمذكور أعلاه، يتعين على كل مرقي عقاري إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للبيع.

المادة 61 : يتعين على كل مرقي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به.

ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما.

كما يجب على المرقي العقاري توقع وإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة.

تحدد كيفيات تطبيق هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم.

المادة 62 : يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

ويعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم.

الفصل السادس

العقوبات

المادة 63 : يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها في هذا الفصل.

المادة 55 : يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقلين العقاريين، لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان".

توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

المادة 56 : يمكن صندوق الضمان أن يكلف أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم، في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون.

يترتب على هذه الأنشطة موضوع دفتر الشروط، تعويضات مالية تمنحها الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية الموكلة لصندوق الضمان.

المادة 57 : يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقي العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر، إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البنايات بموجب التزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي الأصلي وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة.

وفي هذا الإطار، يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء، بدلا من المرقي العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد.

تحدد كيفيات تطبيق أحكام هذه المادة، عند الحاجة، عن طريق التنظيم.

المادة 58 : في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرقي عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين، بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس.

يترتب على سحب الاعتماد من المرقي العقاري شطبه من صندوق الضمان.

تتخذ العقوبات الإدارية، كما هي محددة بموجب المادة 64 أعلاه، بعد دراسة الملفات من طرف اللجنة المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

تحدد كيفيات تطبيق هذا المادة عن طريق التنظيم.

الفرع الثاني معاينة المخالفات

المادة 66 : زيادة على ضباط وأعوان الشرطة القضائية، يؤهل المتصرفون الإداريون والمهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن والعمران، التي تحدد قائمتهم عن طريق التنظيم، بمعاينة مخالفات أحكام هذا القانون.

المادة 67 : تؤدي معاينة المخالفة إلى تحرير محضر يسرد فيه العون المؤهل قانونا الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها.

المادة 68 : يوقع المحضر من طرف العون الذي عاين المخالفة وكذا مرتكب المخالفة.

وفي حالة رفض المخالف التوقيع، يعتد بالمحضر إلى حين إثبات العكس.

ويرسل المحضر في غضون اثنتين وسبعين (72) ساعة إلى الجهة القضائية المختصة. وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.

الفرع الثالث العقوبات الجزائية

المادة 69 : كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من هذا القانون يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادة 70 : كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى

الفرع الأول

العقوبات الإدارية

المادة 64 : يمكن أن يتعرض المرقي العقاري إلى العقوبات الإدارية الآتية :

- السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر:

* في حالة تقصير المرقي العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين،

* في حالة عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة،

* في حالة تقصير المرقي العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه.

- السحب النهائي للاعتماد :

* في حالة عدم استيفاء المرقي العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد،

* في حالة تجاهل المرقي العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه،

* إذا أنهى المرقي العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد،

* إذا قصر المرقي العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

- السحب التلقائي للاعتماد :

* في حالة وفاة المرقي العقاري،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي،

* إذا كان المرقي العقاري موضوع تصفية قضائية.

المادة 65 : دون المساس بطرق الطعن الأخرى، كما هي محددة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما، يمكن أن تكون العقوبات المنطوق بها موضوع طعن يودعه المرقي العقاري لدى الوزير المكلف بالسكن والعمران.

29 من هذا القانون، يعرّض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادة 71 : يتعرّض كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادة 72 : يتعرّض كل مرق عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادة 73 : يتعرّض كل مرق عقاري، يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بأجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادة 74 : يعاقب كل مرق عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون، بالحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادة 75 : يتعرّض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات، في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، لعقوبة الحبس من شهر (1) إلى خمس (5) سنوات وغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المادة 76 : في إطار عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرّض كل مرق عقاري لا يعلم المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من هذا القانون، لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج).

المادة 77 : يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرق عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

عندما تؤدي الممارسة غير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب، تطبق أحكام المادة 372 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

المادة 78 : في حالة العود تضاعف العقوبة عند ارتكاب المخالفات المنصوص عليها في هذا الفرع.

الفصل السابع

أحكام نهائية

المادة 79 : يمكن المرقين العقاريين الممارسين نشاطهم، عند تاريخ نشر هذا القانون مواصلة نشاطاتهم ويتعين عليهم المطابقة لأحكام هذا القانون في أجل مدته ثمانية عشر (18) شهرا ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية.

وبانقضاء الأجل المذكور أعلاه، وفي حالة عدم تمكن المرق العقاري من المطابقة، فإنه يلتزم بجميع واجباته إلى غاية إتمام إنجاز مشروعه ووضع أجهزة التسيير من طرف المقتنين أو ممثليهم.

المادة 80 : تلغى أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم، باستثناء المادة 27 منه، وكذا أحكام الأمر رقم 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

المادة 81 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011.

عبد العزيز بوتفليقة

قائمة

المراجع

قائمة المراجع

أولا : باللغة العربية :

1- النصوص القانونية :

أ_ القوانين :

1_ قانون رقم 64-227 مؤرخ في 10 اوت 1964 ، المتعلق بتأسيس الثقة الوطني للتوفير والاحتياط ، ج ر ج ج ، عدد 26 صادر بتاريخ 25 اوت 1964 .

2_ قانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ج ج ، عدد عشره صادر بتاريخ 5 مارس 1986 .

3_ قانون رقم 90-29 مؤرخ في 1 سبتمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير ، ج ر ج ج ، عدد 52 ، صادر بتاريخ 2 ديسمبر 1990 .

4_ قانون رقم 06-02 مؤرخ في 20 فبراير 2006 ، ينظم مهنة الموثق ، ج ر ج ج ، عدد 44 صادر بتاريخ 8 مارس 2006 .

5_ قانون 08-13 مؤرخ في 20 يوليو 2008 ، الذي يحدد قواعد المطابقة وتمام إنجازها ، ج ر ج ج ، عدد 44 صادر بتاريخ 3 اوت 2008 .

6 قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير 2008 ، يتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ج ج ، عدد 21 صادر بتاريخ 23 افريل 2008 .

7 قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر ج ج ، عدد 14 ، صادر بتاريخ 6 مارس 2011 .

ب_ الأوامر :

1_ الأمر رقم 75-58 ، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، المتضمن القانون المدني ، ج ر ج ج ، عدد 78 صادر بتاريخ 30 سبتمبر 1975 معدل و متمم .

2_ الأمر رقم 75-59 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري ، ج ر ج ج ، عدد 101 ، صادر بتاريخ 19 ديسمبر 1975 ، المعدل و المتمم .

3_ الأمر رقم 07-95 ، المؤرخ في 23 شعبان 1415 ، الموافق ل 25 يناير 1995 ،
المتعلق بالتأمينات ، ج ر ج ج ، عدد 13 .

ج _ المراسيم التشريعية :

المرسوم التشريعي 03-93 ، المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج
ج ج ، عدد 14 ، صادر بتاريخ 3 مارس ، 1993 .

د _ المراسيم التنفيذية :

مرسوم تنفيذي رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ،
ج ر ج ج ، عدد 30 ، صادر بتاريخ 13 أبريل 1976 .

_ مرسوم رقم 176-91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد كفايات تحضيرة التعمير
ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك
، ج ر ج ج ، عدد 26 صادر بتاريخ 1 يوليو 1991 .

_ مرسوم 03-93 ، المؤرخ في 1 مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر ج ج ،
عدد 14 صادر بتاريخ 3 مارس 1993 .

_ مرسوم تنفيذي رقم 58-94 المؤرخ في 7 مارس 1994 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على
التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ج ر ج ج ، عدد 13 .

_ مرسوم 406-97 مؤرخ في 3 نوفمبر 1970 متضمن احداث صندوق الضمان والكفالة
المتبادلة في الترقية العقارية ، ج ر ج ج ، عدد 73 صادر بتاريخ 5 نوفمبر 1997 معدل
ومتتم .

_ مرسوم تنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 23 افريل 2005 يحدد شروط شراء مساكن
المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك ، ج ر ج ج ، عدد 25 صادر
بتاريخ 29 جانفي 2001 .

_ مرسوم تنفيذي رقم 12-08 مؤرخ في 11 ماي 2008 محدد لي شروط وقواعد الحصول
على السكن العمومي الايجاري ، بتاريخ 2008 .

_ المرسوم التنفيذي رقم 431-13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم
لأملاك عقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك الموضوع عقد بيع على التصاميم و هو مبلغ
العقوبة التخيل وكيفية دفعها ، ج ر ج ج ، العدد 66 .

_ مرسوم رقم 15-19 مؤرخ في 1 فبراير 2015 ، يحدد كفايات تحضير التعمير و تسليمها ، ج ر ج ج ، عدد 07 ، الصادر بتاريخ 22 فبراير 2015 .

د : القرارات :

_ قرار وزاري مشترك مؤرخ في 14 مارس 2018 ، يحدد شروط وكفايات المالية و كذا الاليات تمويل انجاز السكن المدعم بتاريخ 2018_

2- المؤلفات:

المؤلفات العامة :

1_ عبد الرزاق السنهوري , الوسيط في شرح القانون المدني (مصادر الإلتزام) ، الجزء الأول ، د ط ، دار أحياء التراث العربي لبنان ، . 1969

2_ محمد حسن قاسم ، الموجز عقد البيع ، د ط ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، . 1996

3_ خليل أحمد حسن قعادة ، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري ، (عقد البيع) ، الجزء الرابع ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2000 .

4_ العربي بلحاج ، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري الجزء الأول ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001 .

5_ فرحة زراوي صالح ، الكامل في القانون التجاري (الأعمال التجارية _ تاجر _ الحرفي _ الأنشطة التجارية المنظمة السجل التجاري) الجزء الثاني ، د ط ، بن خلدون للنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2003 .

6_ محمد صبري السعدي ، شرح القانون المدني الجزائري ، (النظرية العامة للإلتزامات) الجزء الأول ، دار الهدى ، عين مليلة ، الطبعة الثانية، 2004 .

7_ نبيل إبراهيم سعد ، العقود المسماة ، (عقد البيع) ، الطبعة الرابعة ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، مصر ، 2010 .

1_ محمد المرسي زهرة ، بيع المباني تحت الإنشاء ، (دراسة مقارنة في القانون المصري والكويتي والفرنسي) ، منشأة المعارف ، مصر ، 1989 .

2_ إيمان بوسنة ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية) ، د ط ، دار الهدى ، الجزائر ، 2001 .

3_ عمر حميدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ،

4_ ليلي زورقي ، حميدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2003 .

5_ قدرى عبد الفتاح الشهاوي ، عقد المقاوله في التشريع المصري والمقارن ، ط ، مشاة المعارف ، مصر ، 2004 .

6_ مجيد خلفوني ، شهر التصرفات العقارية في القانون الجزائري (مدعم لقرارات قضائية) ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، الجزائر ، 2011 .

8_ / عبد الحفيظ بن عيدة ، إثبات ملكية العقار و حقوق العينة العقارية في التشريع الجزائري ، د ط ، دار هومة ، الجزائر ، 2014 .

3- الأطروحات والمذكرات والرسائل :

أ_ الأطروحات :

_ زهرة عبد القادر ، نطاق الضمان العشري المستدين ، أطروحة الدكتوراه ، فرع قانون الأعمال ، قسم العلوم القانونية ، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة باتنة ، 2008/2009 .

2_ شعبان عياشي عقد بيع العقار بناء على التصاميم(دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي) رسالة دكتوراه دولة ، القانون الخاص ، كلية حقوق ، جامعة قسنطينة ، 2011/ 2012 .

3_ عائشه طيب ، الحماية القانونية لمالك البناء في عقد البيع بناء على التصاميم ، أطروحة دكتوراه تخصص قانون عقاري قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة البلدية ، 2012

4_ سمية موسى ، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ، (عقار في طور الانجاز) أطروحة دكتوراه علوم ، فرع قانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2015 .

5_ سهام مسكر ، إلتزامات المرقى العقارى المترتبة على بيع السكنات الترقية أطروحة الدكتوراه ، تخصص قانون عقارى وزراعى ، قسم القانون الخاص كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة قسنطينة ، 2016/2015 .

4-المذكرات و الرسائل الماجستير :

1_ ويس فتحي ، المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في عقد بيع العقار قبل الإنجاز (دراسة تحليلية في التشريعين الجزائري والفرنسي) شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص القانون العقارى والزراعى ، كلية الحقوق ، سعد دحلب ، البليدة ، 2000 .

2_ نصيره تواتي ، نظام المتعامل في الترقية العقارية (المتعامل الخاص) رسالة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، فرع قانون المؤسسات كلية الحقوق ، بن عكنون ، الجزائر ، 2002 .

3_ عقيلة نوي ، النظام لعقد البيع على التصاميم ، القانون الجزائري شهادة الماجستير فرع عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق بن عكنون ، الجزائر ، سنة 2003 .

4_ نسيم حشود ، الشكلية في بيع العقار ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق جامعة ، البليدة ، 2003 .

5_ سهام مسكر ، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، تخصص القانون العقارى والزراعى ، قسم القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة ، البليدة ، 2006 /2005 .

6_ نصيرة ربيع ، تمويل الترقية العقارية ، مذكرة ماجستير ، تخصص إدارة ومالية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر ، 2005 .

7_ ساجية حماني ، المراقبة التقنية للبناء مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص الدولة والمؤسسات العمومية ، كلية الحقوق ، بن عكنون ، الجزائر ، . 2008

8_ نسيم بو جنان ، عقد البيع بناء على التصاميم ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، تخصص عقود ومسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان ، 2009 .

9_ عربي باي يزيد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقارى ، كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2010 .

10_مدوري زايدي ، مسؤولية المقاول والمهندس في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، كلية الحقوق ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2010 .

11_عبدالله العويجي ، قرارات التهيئة والتعمير في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية و تخصص القانون الإداري والإدارة العامة كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2012 .

12_لامية كيتو ، عقد البيع على التصاميم في القانون 04-11 ، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية ، القانون العقود كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة تيزي وزو ، 2013 .

13_فاطمة الزهرة مسعود ، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري مذكرات ماجستير في عقود ومسؤولية كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013 .

14_مها بن تريعة ، مسؤولية المرقي العقاري في إطار الترقية العقارية مذكرة ماجستير فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1 ، 2013 .

15_حياة أو محمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04-11 ، مذكرة ماجستير في القانون ، فرع قانون العقود ، كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، 2015 .

16_علي بن علي ، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون 04-11 ، مذكرة ماجستير ، شعبة الحقوق والعلوم السياسية تخصص عقود ومسؤولية كلية الحقوق جامعة بومرداس ، 2015 .

17_حسينة ريمان ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11 مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص عقود ومسؤولية ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، بدون سنة .

ثانيا: باللغة الفرنسية :

1-HDEFFINGER Baraton , vente d'immeuble à construire , répertoire de droit civile , 2^{ème} édition , Dalloz , paris , 1988 .

الفهرس

الفهرس

الإهداء.....	
الشكر و عرفان.....	
قائمة المختصرات	
01 المقدمة	
04 الفصل الأول : النظام القانوني لعقد البيع السكنات على التصاميم	
05 المبحث الأول : ماهية عقد بيع السكنات على التصاميم	
05 المطلب الأول : مفهوم عقد بيع السكنات على التصاميم	
05 الفرع الأول : تعريف عقد بيع السكنات على التصاميم	
05 اولا :التعريف الفقهي عقد بيع السكنات على التصاميم.....	
07 ثانيا: التعريف التشريعي لعقد بيع السكنات على التصاميم.....	
08 الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد البيع السكنات على التصاميم.....	
08 أولا طبيعة العقد من حيث الصفة	
08 ثانيا خصوصية عقد البيع السكنات على التصاميم	
09 الفرع الثالث : خصائص عقد بيع سكنات على التصاميم	
09 اولا الخصائص العامة لعقديبع السكنات على التصاميم	
14 ثانيا : الخصائص الخاصة لعقد بيع السكنات على التصاميم	
14 الفرع الرابع : أنواع السكنات على التصاميم	
14 أولا السكن الترقوي العمومي LPP	
15 ثانيا السكن الترقوي المدعم	
15 ثالثا: السكن العمومي الايجاري.....	
15 رابعا : السكن الموجه للبيع بالإيجار	
15 المطلب الثاني : تمييز عقد بيع السكنات على التصاميم عن غيره من العقود.....	
15 الفرع الأول : تميزه عن عقد مقاوله	
17 الفرع الثاني : تميزه عن البيع بالإيجار	
17 الفرع الثالث : تميزه عن عقد البيع بالتقسيط	
18 الفرع الرابع : تميزه عن عقد حفظ الحق	
19 المبحث الثاني :كيفية إبرام عقد بيع السكنات على التصاميم.....	

الفهرس

20	المطلب الأول : أركان عقد بيع السكنات على التصاميم.....
20	الفرع الأول: الأركان الموضوعية في عقد بيع السكنات على التصاميم
21	أولا التراضي
22	ثانيا : المحل.....
23	ثالثا: السبب.....
23	الفرع الثاني : الأركان الشكلية في عقد بيع السكنات على التصاميم
23	أولا : تحرير عقد بيع السكنات على التصاميم.....
23	ثانيا : البيانات الالزامية لعقد بيع السكنات على التصاميم.....
24	ثالثا : تسجيل و شهر عقد بيع السكنات على التصاميم.....
27	المطلب الثاني : الاجراءات الادارية و المالية المعتمدة من طرف الاطراف المتعاقدة... .
27	الفرع الأول : الاجراءات الادارية و المالية المعتمدة من طرف المرقي العقاري.....
27	أولا : الإجراءات الإدارية.....
30	ثانيا : الإجراءات المالية.....
30	الفرع الثاني : الاجراءات المعتمدة من طرف المكتب.....
30	أولا : الاجراءات الادارية.....
30	ثانيا : الاجراءات المالية.....
34	الفصل الثاني : الآثار القانونية لعقد بيع السكنات على التصاميم.....
35	المبحث الأول: الالتزامات الاطراف في عقد بيع السكنات على التصاميم.....
35	المطلب الأول : التزامات المرقي العقاري في عقد بيع السكنات على التصاميم
35	الفرع الأول : الإلتزام بنقل الملكية.....
36	الفرع الثاني : الإلتزام بالإنجاز.....
36	الفرع الثاني : الإلتزام بالإنجاز.....
36	الفرع الثالث : الإلتزام بالمطابقة.....
37	الفرع الرابع : الإلتزام بالتسليم.....
38	الفرع الخامس : الإلتزام بالضمان.....
38	أولا : الضمانات طبقا للقواعد العامة.....
39	ثانيا : الضمانات وفقا للقواعد الخاصة.....
39	الفرع السادس : جزاءات المترتبة على المرقي العقاري عند إخلاله بالتزاماته
39	أولا : الجزاءات طبقا للقواعد العامة :.....
39	ثانيا: الجزاءات طبقا للقواعد الخاصة.....

الفهرس

40	المطلب الثاني: التزامات المكتتب في عقد بيع السكنات على التصاميم
40	الفرع الأول الالتزام بدفع الثمن.....
40	أولاً: مراجعة الثمن واجال الدفع
40	ثانيا : كيفية دفع الثمن.....
42	الفرع الثاني: الالتزام بتسليم السكن
42	أولاً: تعريف التسليم.....
43	ثانيا: تحديد زمان ومكان التسليم السكن
44	ثالثاً: آثار التسليم. السكن.....
46	المبحث الثاني : الضمانات القانونية المقررة في عقد بيع السكنات على التصاميم
46	المطلب الأول : الضمانات القانونية المتبعة قبل التسليم.....
46	الفرع الأول: لزوم القدرة المالية والفنية للمرقي العقاري:.....
46	الفرع الثاني: الإعلام
47	الفرع الثالث : اكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.....
49	أولاً : حالة المرقي شخص طبيعي
49	ثانيا : ثانيا حالة المرقي شخص معنوي
50	المطلب الثاني : الضمانات القانونية في عقد بيع السكنات على التصاميم بعد التسليم
50	الفرع الأول : ضمان حسن انجاز السكن.....
51	الفرع الثاني : ضمان إدارة الأملاك المشتكة
53	الفرع الثالث : الضمان العشري.....
53	أولاً : ماهية الضمان العشري.....
54	ثانيا : الاشخاص الملزمون و المستفيدون من الضمان العشري
59	الخاتمة
61	الملاحق
62	المراجع
68	الفهرس

ملخص المذكرة

نظم المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم، بموجب المرسوم التشريعي 93_03 (ملغى)، المتعلق بالنشاط العقاري، وتم تعديله بموجب القانون 11_04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فهو عقد رسمي محرر وفق النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي 13_431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم، ومن هنا تظهر أهمية دراسة هذا العقد وان كان بيعا، إلا أنه يتميز عن البيع العادي من حيث التكوين أنه عقد إذعان، و أن المحل فيه يرتبط بالثمن الذي يدفعه المشتري على أقساط، وبمقتضى هذا العقد يلتزم البائع بصفته مرقي عقاري بالانجاز و إتمام السكن خلال المدة المحددة في العقد مع كل الضمانات، من بينها ضمان الإنهاء الكامل للأشغال و الضمان العشري واكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

الكلمات المفتاحية: 1/ عقد البيع
3/ المرقي العقاري
5/ المكتتب
2/ التصاميم
4/ السكنات
6/ الترقية العقارية