

أطروحة

لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق الطور الثالث

تخصص القانون العقاري

الموسومة:

التزامات المقتني في مجال نشاط الترقية العقارية في القانون الجزائري

تحت إشراف الأستاذ الدكتور :

بن عزوز بن صابر

من إعداد الطالبة :

بن سالم مليكة

أمام لجنة المناقشة:

رئيسا

جامعة مستغانم

مزيان محمد الأمين - أستاذ -

مقررا

جامعة مستغانم

بن عزوز بن صابر - أستاذ -

مناقشا

جامعة مستغانم

بوسحبة الجيلالي - أستاذ محاضر أ -

مناقشا

جامعة مستغانم

بصيفي مزبود - أستاذ محاضر أ -

مناقشا

جامعة سعيدة

بوكلي حسن شكيب - أستاذ -

مناقشا

جامعة وهران 2

عدة جلول سفيان - أستاذ محاضر أ -

السنة الجامعية 2021-2022

مقدمة:

تولي السلطات العمومية في الجزائر اهتمامًا كبيرًا بقطاع السكن، حيث أدرجته ضمن أولوياتها في رسم معالم السياسة الاجتماعية والاقتصادية المتبعة على حدّ السواء بالجزائر، وتجلّت نتائج هذه السياسة في تطوير قطاع السكن عبر المراحل التي مرت بها بلادنا خلال الفترة ما بعد الاستقلال إلى يومنا هذا.

فغداة الاستقلال في الفترة الممتدة بين 1974 إلى غاية 1985، أخذت السلطات بالجزائر على عاتقها تمويل وبناء مختلف المشاريع السكنية عن طريق هيئاتها ومؤسساتها العمومية من بينها ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، ضمن إستراتيجية متّبعة من طرف الدولة جعلتها تنفرد لوحدها دون مشاركة جهات أخرى ولا الأفراد المستفيدين في بناء السكنات، ما خلق لديه ذهنية الفرد الذي ينتظر الدولة أن تحلّ له مشكل السكن طيلة سنوات عديدة، فكان الطابع العمومي هو الميزة الوحيدة التي تميزت بها هذه المرحلة من خلال مختلف القوانين والإجراءات المكرسة لهيمنة الدولة لأجل توفير السكن، ما أدى إلى ظهور بعض الغموض في السياسة المنتهجة لتنمية القطاع نتيجة غياب إستراتيجية واضحة المعالم، فسُجّل غداة الاستقلال بأن العدد القليل من الجزائريين هم من كانوا يعيشون في مساكن لائقة، أين واصلت الدولة تكملة عملها الذي شمل البناءات التي خلفتها الإدارة الفرنسية بالإضافة إلى توزيع بعض السكنات الشاغرة، وبالرغم من المجهودات التي قامت بها الدولة للنهوض بالقطاع، إلا أنها لم تستطع القضاء على أزمة السكن نتيجة لعدة العوامل ساهمت في تأزم الوضع، فمن جهة محدودية الموارد ما يفيد أن قطاع السكن لم ترصد له الإمكانيات المالية اللازمة بالمقارنة مع القطاعات الأخرى فكان ريع النفط هو المصدر الوحيد لتمويل المشاريع آنذاك، ومن جهة أخرى سوء التسيير وعدم الدقة في اتخاذ القرارات من جهة أخرى، فأصبح هذا المشكل يورق الدولة الفتية في ظل تقاوم ظاهرة البناء الغير المشروع بعد أن ورثت الجزائر هذه الظاهرة عن الاستعمار الفرنسي ما أفضى إلى ترديّ الواقع المعيشي للسكان، فبدأت عملية البحث عن الحلول والبدائل.

من هنا جاءت ضرورة الترقية العقارية نظرا لأهميتها، لأن اعتماد الترقية العقارية يؤدي إلى رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية الأمر الذي حدث منتصف الثمانينات، مع الاحتفاظ بسلطة المراقبة والتنظيم حتى لا يؤدي إلى المضاربات العقارية تنتهي بخلق فوضى يصعب التحكم فيها، كما تبدوا أهميتها في فتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين والخواص لإنجاز السكن وتمويله لأجل خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات من حيث الكم ومن حيث نوعية البناءات، إلى جانب ذلك تجلت أهميتها من زاوية أن الترقية العقارية توجّه تدخل الدولة نحو كل من الفئات الاجتماعية المحرومة والمتوسطة الدخل، سواء

بالتكفل الكامل لإنجاز وتمويل برامج السكن الموجهة للفئات الاجتماعية المحرومة، أو بتقديم مساعدات مالية غير قابلة للتسديد التي تخفف العبء على الفئات المتوسطة الدخل.

كما تتجلى أهميتها في تنوع صيغ عروض السكنات لتستوعب كل فئات المجتمع، فيكون بذلك عرض السكن في مستوى قدرات كل الفئات مما يزيد في فرص الحصول على السكن، كما أنها تؤدي إلى التنوع في مصادر التمويل لتغطي إنجاز مشاريع مختلف الصيغ من خلال تجنيد كل الموارد المالية الغير المستغلة، بدءاً بالمتعاملين العقاريين في الترقية العقارية إلى جانب المستفيدين من السكنات وصولاً إلى الهيئات المالية بأنواعها المقدمة في شكل قروض أو مساعدات مالية، إلى جانب أن الترقية العقارية تفرض تقديم مختلف الضمانات القانونية للحصول على هذه الموارد مع اعتماد إجراءات قانونية تساعد على تنشيط وإنعاش مصادر تمويل المشاريع.

تعتبر الترقية العقارية عموماً أهم نشاطات تنمية السكن وتمويله، للتوصل إلى تخفيض العجز في مجال السكن، لهذا يعد نشاط الترقية العقارية من أكثر الميادين تعقيداً من حيث تعدد المتدخلين في عمليات الإنجاز كذا التسويق للمنتوج العقاري في مختلف مراحله، ومن حيث أنه يفتح مجالاً واسعاً للعلاقات التعاقدية خاصة العلاقات التي تنشأ بين أصحاب المشاريع بالمقنتين بموجب عقود الترقية، وفق لمختلف الصيغ لاسيما الاجتماعية المدعمة والترقوية، وما ترتبته من مسؤوليات على مستوى العلاقات التعاقدية بين المرقى والمستفيد، لأجل ذلك ارتأى المشرع ضرورة سنّ العديد من التشريعات لضبط هذا النظام التعاقدى بالنظر لأهمية نشاطه من منافع وأضرار، التي تعدّ وسيلة وأداة حوار قانونية هذه الأخيرة شهدت تطور وتنوع كبيرين امتدت في الفترة ما بعد الاستقلال إلى يومنا هذا، ولأن ضبط أية علاقة تعاقدية بموجب قوانين يؤدي لتحديد الالتزامات والمسؤوليات لاسيما الواقعة على عاتق المستفيد ما يسهل توقيع الجزاء عند حدوث خلل بالعلاقة، كما تختلف هذه الالتزامات والمسؤوليات باختلاف المراحل التي تمرّ بها عمليات نشاط الترقية العقارية لامتدادها عبر الزمن، كما تختلف باختلاف الصيغ أو باعتبارها واردة طبقاً للقواعد العامة التي يستند إليها القاضي حالة وجود فراغ قانوني بالنصوص الخاصة المنظمة لهذا النشاط، إلى جانب أن ضبط العلاقة بين المرقى والمستفيد عبر المراحل التي شاهدها الجزائر تحسّن من الضمانات التي تمنح للمرقى العقاري للحصول على كل حقوقه، مما يحدث الثقة في التعامل والإحساس بالأمان القانوني وبالتالي زيادة القدرة على خلق استثمارات جديدة في مجال البناء وتحسين العمران، بحيث يكون الأخير في مستوى تطلعات المجتمع بالإضافة إلى القدرة على خلق المزيد من الثروات التي تساعد بشكل أو بآخر في زيادة التنمية الاقتصادية وتوفير الخدمات الاجتماعية، لهذا لا يمكن

اعتبار احتكار الدولة أو نقص التمويل العامل الوحيد المحفز لخلق أزمة السكن إنما يرتبط الأمر بضرورة تحديد النظام التعاقدى وضبطه.

بدأ أول تشريع في مجال النشاط العقاري الصادر في سنة 1973¹، حول موضوع شروط بيع السكنات الجديدة من طرف الدولة، بعدها صدر المرسوم 83-741²، كمؤشر لرغبة الدولة في القيام بتحويلات حقيقية في مجال الانفتاح على الخواص، ولم ينتظر طويلا ليبدأ فعليا بالتغيير في منتصف الثمانينات بصور قانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية كمرحلة أولى³، الذي اعتبر بمثابة قفزة نوعية وأول نص يحاول فتح الباب أمام المبادرات الخاصة لإنجاز برامج سكنات موجهة للبيع من خلال سن العديد من الإجراءات التي عرفت بالصرامة في تطبيقها، لاسيما المتعلقة ببيع البناءات المنجزة التي شكلت فيما بعد عقبات وقيود حالت دون تطور الترقية العقارية، غير أنه سرعان ما اتضحت محدودية مجال تطبيقه نتيجة التمييز الواضح بين المرقين العموميين والخواص حيث لم يسمح لهذه الفئة بالاندماج الحقيقي في السياسة السكنية، إلى جانب التدخل الواضح من الدولة في جميع أطوار عملية الاكتتاب لإنجاز المشاريع المبادر بها من طرف البلديات، كما أن هذا القانون لم يجعل من نشاط المرقين نشاط اقتصادي بالمعنى الحقيقي بل مجرد أعمال مدنية لا تتسم بالطابع التجاري، بالإضافة أن أغلب البلديات التي كانت متحكمة في المجال أبانت عن تمييز حقيقي بين المتعاملين الخواص والعموميين حيث فرض على الخواص أعباء مالية من الصعب تحملها، بالمقابل يمنع عليهم الحصول على المساهمات الشخصية للمستفيدين، وليس بإمكانهم الحصول على القروض التي تمنحها المؤسسات المالية إلا بعد تقديم أموال مطابقة لهذا القرض، أما فيما يخص المعاملات فإن القانون 86-07 تكلم من الناحية النظرية عن البيع والإيجار وكذلك الخدمات لكن من الناحية العملية نجد معظم نصوصه تتكلم عن الإنجاز من أجل البيع دون التجديد، ولم يصدر نصوص تطبيقية تتعلق بالإيجار والخدمات، بل تطرق للالتزامات المرتبطة بالبيع في إطار ضبطه للعلاقة بين المرقى والمستفيد بصفة خاصة.

فكان لزاما على المشرع الجزائري القيام بإعادة النظر في مختلف القوانين المعمول بها في ظلّ التوجه السابق، بما يتلاءم والتوجه الجديد المبني على حرية المعاملات والانفتاح أكثر على المبادرات الخاصة، وهو ما

¹ -م.ت. رقم 73-82، المؤرخ في 5-6-1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية، ج. ر.ع. 47، الصادرة في 12-6-1973، ص. 696.

² -م.ت. رقم 83-741، المؤرخ في 24-12-1983، المتعلق بالاستثمار الاقتصادي الخاص في مجال التنمية الاقتصادية، ج. ر.ع. 53، سنة 1983، ص. 3320.

³ -ق. رقم 86-07، المؤرخ في 4-3-1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج. ر.ع. 10، الصادرة 5-3-1986، ص. 350.

تجلى من خلال إلغاء القانون السابق الذي حل محله المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁴، الذي جاء بالإجراءات التنظيمية الجديدة لتفعيل نشاط الترقية العقارية من خلال إعادة التكييف دور المرقيين الخواص مع العمل على تحرير جميع القيود التي أعاقت ممارستهم عن طريق إعادة النظر في الطبيعة القانونية لنشاط هذه الفئة، واعتبارهم تجار باستثناء الأنشطة المتعلقة بتلبية الحاجات الخاصة والتي أعطى لها المشرع الطابع المدني، فهدف المشرع من خلال سنه لهذا المرسوم هو تشجيع المرقيين الخواص على القيام بالمبادرات الشخصية المتعلقة بإنجاز السكنات عن طريق تفعيل صيغة بيع العقار بناء على التصاميم بهدف التنوع، إلى جانب مشاريع موجهة أساسا للإيجار والعمل على تجاوز جميع القيود التي كانت تعرقل النشاط الإيجاري من خلال إلغاء الأحكام التي كانت تسمح للمستأجر بحق البقاء في الأماكن.

رغم الإيجابيات التي حملها المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، بحيث أن نشاط الترقية لم يعد مرتبطا بإنجاز المباني الجديدة، بل انصب على تجديد الأملاك المبنية، كما أصبح يشمل البيع والإيجار على حدّ سواء، وأضاف المشرع أحكاماً جدية مرتبطة بالإيجار بناء على العديد من المراسيم المنظمة للالتزامات الأطراف لاسيما المستأجر نعرف عليها لاحقا، إلا أن المرسوم التشريعي 93-03 كانت تميزه العديد من السلبيات غفل المشرع عن تنظيمها خاصة فيما يتعلق بوضع إطار قانوني لنشاط المرقيين العقاريين بصفة عامة، سواء فيما تعلق بشروط وكيفيات ممارسة هذه المهنة وكذا وضع آليات حقيقية تنظم علاقة المرقيين مع المكتتبين من أجل حمايتهم من تجاوزات هذه الفئة وتحمي حقوق المرقيين في نفس الوقت بحيث لوحظ بعض التجاوزات⁵، لهذا تعززت هذه المرحلة بجهود الدولة التي مازالت متواصلة في الإصلاحات القانونية في مجال السكن لتدارك النقص والصعوبات التي شهدتها سنوات التسعينات، بخصوص الحصول على القروض العقارية الملائمة لإحياء المشاريع السكنية المبادر بها، ما أدى بالعديد من المرقيين للإفلاس نتيجة عدم قدرتهم على مواصلة هذه المشاريع الأمر الذي أحدث نزاعات مع المستفيدين⁶، فكان لا بد من إعطاء فعالية أكثر للجهاز المصرفي ليتماشى مع التغيرات الاقتصادية الجديدة ومن هنا جندت الدولة البنوك التجارية باعتبارها الركيزة الأساسية لأي نظام اقتصادي في تمويل الاستثمارات وتحقيق التنمية في كافة المجالات وخاصة قطاع السكن.

⁴-م. ش. رقم 93-03، المؤرخ في 1-3-1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ع. 14، الصادرة في 3-3-1993، ص 4.

⁵-مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2014-2015، ص 299.

⁶-مهدي شعوة، نفس المرجع، ص 301-302.

من بين هذه البنوك التي تقوم بعملية تمويل السكن الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي يعد أول مؤسسة قائمة على تمويل السكن الاجتماعي والترقية العقارية وذلك بجمع مدخرات المواطنين في بداية الأمر ثم تطور إلى منح القروض للخواص، فالتعامل مع الخواص تعتبر ثقافة جديدة يجب تنميتها في المحيط المصرفي الجزائري إذ بدون ذلك لا يمكن تحقيق التنمية الاقتصادية أو الاجتماعية أو إقامة المنشآت أو المشاريع العمرانية هذا من جهة، خصوصا أمام انخفاض القدرة الشرائية للمواطن وعدم تمكنه من شراء سكن لائق أو بناءه أو إعادة تهيئته دون اعتماده على قرض بنكي من جهة أخرى، هذه البنوك أو المؤسسات المالية تعتمد إلى قوانين واجبة الاحترام من قبل المقترض بحيث يفرض على هذا الأخير قواعد وضمانات تمنح للهيئة المقرضة إلى جانب أنها تحدد التزامات المقترض هذا ما سنراه لاحقا.

أمام هذه الوضعية التي عرفت نشاط الترقية العقارية، فرضت على المشرع الجزائري إعادة النظر من جديد في المرسوم السابق والبحث عن البدائل الجديدة وهو ما تأتي بصور القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية⁷، من خلال هذا نرى بأن المشرع الجزائري قام بإبراز الأهداف الأساسية المتوخاة من ذلك المتمثلة أساسا في تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها جميع المشاريع التي تدخل في نطاق نشاطات الترقية العقارية، والعمل على تحسين أداء هذه الأنشطة من طرف المرقين العقاريين وتدعيمها، إلى جانب تأسيس امتيازات وإعانات خاصة ترافق هذه الفئة في إنجازها للمشاريع العقارية، لأن خلق هذه التحسينات والامتيازات بالدعم المالي يؤدي حتما إلى إنجاز المشاريع في المواعيد المتفق عليها وتكون ذات جودة دون احتيال، ما يجعل المستفيد يحترم التزاماته لأن البناءات جاءت مطابقة للمواصفات وفي مستوى تطلعه.

بالإضافة أن القانون 04-11 حسب المادة 3 الفقرة 9 قام بتوسيع وتنويع العمليات التي تدخل في إطار نشاط المرقين العقاريين، وفتح المجال للمركبي العقاري بحيث أصبحت برامج الترقية تشمل ثلاثة أهداف البيع و الإيجار إلى جانب تلبية الحاجات الخاصة بعكس القوانين السابقة، إضافة إلى أنها لم تعد تقتصر على الإنجاز بالإضافة للتجديد بل إلى جميع المشاريع الترقية المحددة في المادة 03 منه، كما أدرج عقد البيع المنجز إلى جانب عقد حفظ الحق الذي كان موجودا في قانون 07-86 وألغى بالمرسوم 03-93 ليعاد إدراجه في القانون 04-11، بالإضافة إلى عقد البيع بالتصاميم، لهذا تُحسب للمشرع قيامه ولأول مرة بإرساء نظام قانوني يحدد فيه شروط وكيفيات السماح للأشخاص الطبيعي والمعنوية بممارسة نشاطات الترقية العقارية، وقيامه بوضع قانون أساسي يوظف نشاط هذه الفئة ويحدد التزامات الأطراف المتعاقدة معه خصوصا المستفيد باختلاف كيفيات

⁷ق. رقم 04-11، المؤرخ في 17-2-2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج. ر.ع. 14، الصادرة في 6-3-2011، ص. 4.

البيع المنصوص عليها في القانون 11-04 بعدما كانت هذه المهنة ولسنوات عديدة تمارس هذه النشاطات بدون توافر أسس قانونية تنظمها أدى لظهور بعض المرقين الخواص الدخلاء على هذه المهنة.

تعددت دوافع اختيار للموضوع، فهناك الدافع الذاتي مما لاشك فيه الذي أوقع اختيارنا عليه هو ميولنا الشديد بكل ما تعلق بالعقار والموضوعات التي يتناولها ويطرحها للنقاش والمعالجة، التي خلقت بداخلنا رغبة في تزويد معارفنا القانونية مع تعزيزها وصلها في هذا المجال، ودافع موضوعي تمثل في الحرص على جمع قدر الإمكان كل الالتزامات التي يمكن أن تقع على عاتق المستفيدين الواردة في اختلاف الصيغ وباختلاف المراحل التي تمر بها العلاقة التعاقدية، وحوصلتها لتكون واضحة بشكل لا يُوقع في متاهات قانونية يمكن أن تُصَيِّع على المستفيدين مكتسباتهم العقارية، بناء على عقوبات أو جزاءات التي تحددها المسؤولية العقدية أو التقصيرية التي كانت لوقت قصير تطرح إشكالات خاصة مع بداية الأعمال بالنصوص القانونية الجديدة، وفي نفس الوقت نظرا لاستحداث متعامل جديد في مجال الترقية العقارية وهو المرقى العقاري، الذي ينبغي أن نعلمه بها والتي تعد حقوقا له يجب تكريسها وغالباً ما يجهلها أو لا يضطلع عليها، هذا إلى جانب أهمية الموضوع وتأثيراته سواء من الناحية الاقتصادية والاجتماعية.

تجلت أهداف دراسة هذا الموضوع في إبراز الإشكالات التي تطرحها مختلف التعاملات العقارية باختلاف صيغها من منطلق الالتزامات والمسؤوليات التي يتحملها المستفيد للحيلولة دون الإخلال بها أو تجاوزها، في محاولة إيجاد حلول قانونية أو مقترحات وبدائل لهذه الإشكالات، وتأثيرات ذلك على واقع العقار والمشاريع التي ينجزها المرقين العقاريين التي تخدم سياسة الدولة في القضاء على أزمة السكن والبنائيات الفوضوية، في محاولة تحديد طبيعة ونطاق الجزاءات العقدية والقانونية أو العرفية المفروضة في مجال الترقية العقارية، عبر كل مرحلة من مراحل الإنجاز وحتى بعد تمام الإنجاز أو تلك المرتبطة بنظام الملكية المشتركة، مع بيان أساليب جبر الضرر مع تحديد مدها بحسب كل مخالفة للالتزام من الالتزامات المقررة، لنصل في الأخير لمحاولة ضبط نظام العلاقة التي يسير وفقها الأطراف المتعاقدة في كل نشاطات الترقية العقارية.

المشروع في محاولة منه للإمام بجميع عناصر الموضوع من إشكالات تطرحها الالتزامات القائمة على العلاقة التعاقدية ضمن نشاط الترقية العقارية، عمل الأخير على تنظيمها تشريعيا بموجب تطور القوانين الخاصة المتلاحقة التي شهدتها الجزائر أو بالاستناد للقانون المدني عند غياب النص الخاص، ما أدى لطرح إشكالية:

إلى أي مدى استطاعت التشريعات الخاصة بنشاط الترقية العقارية في خلق نظام قانوني يضبط العلاقة التعاقدية بشأن التزامات المكتب تجاه المرقى العقاري في كافة التعاملات العقارية بمختلف صيغها من جهة،

وفي تحقيق الثقة والاستقرار في العلاقة ضمن كافة مراحل إنجاز المشاريع وبعده من جهة أخرى، ومدى نجاعتها؟

إجابةً عن ذلك اعتمدنا المنهج التحليلي الوصفي، باعتبار أن عناصر الموضوع تعتمد في أغلبها على عرض أهم النصوص القانونية التي عاشتها الجزائر، التي تستوجب تحليل ووصف الحالة القانونية لأهم المحطات التشريعية التي عرفتها البلاد. وصولاً إلى ما تأتى عليه تشريع القوانين الحديثة سواء فيما تعلق بسكنات الدعم أو السكنات الترقية، لأن أي تشريع الحاضر مبنى على تشريع ماضي مع تغييرٍ طفيف في الملامح لسدّ النقص.

أما فيما يخص الدراسات السابقة لم نعرث إطلاقاً على دراسة عالجت بشكل مباشر ومطابق لموضوع دراستنا، بالرغم من ذلك ولأجل إثراء معارفنا القانونية في موضوع التزامات المقتني في مجال نشاط الترقية العقارية، استعنا ببعض الرسائل وقمنا بالاضطلاع على مجموعة من الدراسات التي تطرقت لإحدى عناصر الموضوع كالبيع على التصاميم أو التمويل العقاري أو موضوع نشاط الترقية العقارية عموماً، هذا ما يجعله موضوع خام.

وعن أهم الصعوبات التي اعترضت معالجتنا للوصول إلى تحرير الموضوع ودراسته، هي ككل الدراسات العلمية تمثلت في ندرة المراجع المتخصصة في المجال راجع لحدثة تقنيات نشاط الترقية العقارية وحدثة نصوصها القانونية في المجال موضوع الدراسة، إلى جانب الصعوبة في تحديد وفرز العناصر التي ينبغي اعتمادها واستبعاد أخرى، حرصاً منا بأن يكون العرض في المستوى يليق للمناقشة.

قد اعتمدنا في التحليل على خطة ثنائية التقسيم من جهة نتيجة لتنوع صيغ السكنات، وتكمن في السكنات الاجتماعية وسكنات الدعم كصيغة موجودة منذ القدم، بالإضافة إلى السكنات الترقية وتعدّ تقنية مستحدثة مؤخراً، ومن جهة أخرى راجع لتعدد كيفية التصرف في هذه الصيغ، إما بالإيجار العمومي، أو بالبيع على اختلاف أنواعه البيع على التصاميم أو البيع بالإيجار، وتتكون من بابين يسبقهما فصل تمهيدي، تناولنا فيه الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية حاولنا من خلاله إعطاء بعض المفاهيم والقواعد والمبادئ التي يسير عليها نشاط الترقية العقارية، في محاولة للإلمام بفكرة نشاط الترقية العقارية، والتعرّف على التزامات المرقى في مختلف الصيغ قبل تحديد التزامات المكتب ومعالجتها.

بينما خصص الباب الأول لدراسة التزامات المقتني حسب المعاملات العقارية للاستفادة من سكنات المدعمة، فخصص الفصل الأول لمعالجة الالتزامات الناجمة عن إيجار وبيع السكنات العمومية، بينما خصص الفصل الثاني لمعالجة التزامات طالب التمويل (المقترض) الموجّه لاقتناء السكنات المدعمة اتجاه الهيئات الممولة.

مقدمة

كما خصّص الباب الثاني للالتزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية، قسمنا الأخير لفصلين شمل الفصل الأول التزامات المكتب في إطار إبرام عقد البيع بناء على التصاميم، وشمل الفصل الثاني التزامات المكتب في إطار إبرام عقد البيع بالإيجار.

قائمة المختصرات بالعربية

1. المرسوم التشريعي م.ش
2. المرسوم التنفيذي م.ت
3. القانون ق
4. الجريدة الرسمية ج.ر
5. الترقية العقارية ت.ع
6. نشاط الترقية العقارية ن.ت.ع
7. القانون المدني ق.م
8. المشرع الفرنسي م.ف
9. الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ص.و.ت.إ
10. الأجر الوطني الأدنى المضمون أ.و.أ.م
11. صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ص.ض.ك.م
12. الغرفة العقارية غ.ع
13. الغرفة المدنية غ.م
14. مجلة المحكمة العليا م.م.ع
15. المحكمة العليا م.ع
16. الجزء ج
17. الطبعة ط
18. الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره و.و.ت.س.ت
19. نموذج نظام الملكية المشتركة ن.ن.م.م
20. المجلة القضائية للمحكمة العليا م.ق.م.ع
21. قرار مجلس الدولة ق.م.د
22. القانون المدني الفرنسي ق.م.ف
23. المعدل المتمم م.م
24. قانون الإجراءات المدنية والإدارية ق.إ.م.إ
25. الأمر أ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"وَعَدَ اللَّهُ الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ لَهُمْ مَغْفِرَةٌ وَأَجْرٌ عَظِيمٌ".

سورة المائدة الآية 9 .

شكر وعرفان

بدايةً قبل كل شيء أحمد الله عز وجل الذي أنعمني بنعمة العلم ووفقني لبلوغ هذه الدرجة وأقول اللهم لك الحمد حمدًا كثيرًا طيبًا مباركًا فيه، اللهم لك الحمد كما ينبغي لجلال وجهك وعظيم سلطانك، اللهم لك الحمد حتى ترضى و لك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا.

نشكر الذي وهبنا التوفيق والسداد ومنحنا الرشد والثبات وأنار لنا طريق العلم ويسره لنا ورجاءنا أن يكون ذخرا لنا يوم القيامة.

كما أتقدم بجزيل الشكر إلى الأستاذ المشرف بن عزوز بن صابر الذي أفادني بتوجيهاته القيمة وأرائه السديدة لإتمام هذا العمل، وإلى الأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة الذين تحملوا عبء قراءة هذا العمل وقبلوا المشاركة في مناقشته جزاهم الله أوفر الجزاء.

إلى جميع الذين ساهموا بتوجيهاتهم القيمة على المواصلة في إنجاز هذه الأطروحة، وأخص بالذكر الأستاذ الفاضل بن سالم كمال. إلى كل شخص ساهم ولو بالدعاء سواء من قريب أو من بعيد.

بن سالم مليكة

إهداء

إلى الوالدين سبب وجودي ورمز التربية والعطاء حفظ الله والدتي ورعاها ورحم

الله والدي وغفر له

إلى زوجي سندي في الحياة

إلى عائلة زوجي عموما وأخص بالذكر الأخت العزيزة حفيظة وأبنائها

إلى إخوتي حبا وامتنانا وأبنائهم وأخص بالذكر ريان حفظه الله وأبلغه مناه

إلى أساتذتي تقديرا وعرفانا

إلى كل من ساعدوني في إنجاز هذا العمل، وأخص بالذكر أستاذي المشرف

الدكتور بن عزوز بن صابر وأخي الدكتور بن سالم كمال

إلى كل الباحثين في مجتمعنا الجزائري

إلى كل مؤمن ومؤمنة إلتماسا للدعاء

أقدم ثمرة هذا الجهد المتواضع كخطوة أخرى في طريق النجاح...

بن سالم مليكة

الفصل التمهيدي: الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

يعتبر موضوع الترقية العقارية من أبرز المواضيع المطروحة في مجال العقار نتيجة ارتباطها الوثيق بأهم قطاع هو قطاع السكن، خاصة في ظل الأزمة التي عرفها الأخير والتي ازدادت حدتها بعد انتهاج الجزائر لأسلوب جديد في السياسة العقارية باعتمادها مبدأ نظام السوق الحر، الأمر الذي تطلب إعادة هيكلة الساحة العقارية للحد من تفاقمها على أساس المنافسة الحرة بين القطاع العام والقطاع الخاص، وتوسيع مجال تدخلها مواكبة للتطورات التي تعرفها السوق العقارية، وكذا توسيع عمليات التمويل في قطاع الإسكان تشجيعا لإنجاح السياسة المنتهجة، للتعرف على الموضوع أكثر قسمنا الفصل لمبحثين، يتضمن المبحث الأول ماهية نشاط الترقية العقارية، ويتضمن المبحث الثاني تحديد التزامات المرقى العقاري تجاه المقتني وفق التقنيات الحديثة للبيع.

المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية

لقد كان لنشاط الترقية العقارية خلفيات تاريخية وإن اعتبر حديثا في الجزائر، فقد كان يمارس من قبل رغم أنه لم يكن منظما صراحة إلى غاية سنة 1986¹، بحيث تعددت مفاهيمه بتغير مختلف الظروف السياسية الاقتصادية الاجتماعية، ولتبيان ماهية نشاط الترقية العقارية تناولنا في المطلب الأول لمفهوم نشاط الترقية العقارية، والمطلب الثاني تطرق إلى تحديد المتعاملين في مجال نشاط الترقية العقارية، أما المطلب الثالث فخصص لصيغ التمويل العقاري للمكثبين الأفراد.

المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية

إن موضوع الترقية العقارية من المواضيع المتشعبة، ولتحديد مفهومها يتطلب تقسيم المطلب لفرعين خصصنا الفرع الأول إلى تعريف نشاط الترقية العقارية وتحديد طبيعته القانونية، والفرع الثاني بينا فيه موضوع نشاط الترقية العقارية وأنواعها.

الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية وتحديد طبيعته القانونية

تطرق المشرع الجزائري لتعريف الترقية العقارية على خلاف المتعارف عليه وهو تقادي الخوض في التعريفات تاركا الأمر للفقهاء، تم ذلك بموجب القانون 07/86 المتعلق بالنشاط العقاري، ليليه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وصولا للقانون 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، جاء هذا نتيجة اجتهاد البعض في إيجاد تعريف مناسب، لكننا اقتصرنا على إدراج التعريف التشريعي دون التعريفات الفقهية والقضائية للترقية العقارية، نظرا كون الترقية العقارية لم تلقى الاهتمام الكافي من طرف الفقهاء في الجزائر من جهة، ولم نعثر على أي نص قضائي يتولى ذلك، وتوضيحا لما سبق خصص الفرع، لتبيان أولا هذه التعريفات، ثانيا لتحديد الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية.

أولا/تعريف نشاط الترقية العقارية:

من خلال القوانين المتعاقبة المنظمة لنشاط الترقية العقارية تم إعطاء التعريفات الواردة بشأنها:

1-تعريف نشاط الترقية العقارية على ضوء القانون 07/86:

عرفتها المادة 02 منه "تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية.

¹ -فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز (دراسة تحليلية ومقارنة بين التشريعين الفرنسي والجزائري)، ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب- البليدة، كلية الحقوق، سنة 1999-2000، ص 16.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

تتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء العمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساساً، تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياًة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد. يمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبنية في هذا الإطار لسدّ الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون".

هذا التعريف وإن جاء يتناسب والتوجهات الاشتراكية لنظام الحكم، غير أنه كان محلاً للعديد من الانتقادات كونه كانت له أبعاد اجتماعية بحتة، هادفاً حل أزمة الإسكان مهملًا الجانب الربحي والاقتصادي¹، إضافة إلى قُصّر نشاطها على المتعاملين العموميين مستبعداً الخواص، الأمر الذي انعكس سلباً على الإنتاج العقاري بسبب عجز الميزانية عن تمويل المشاريع المطروحة²، كما اشتمل بصفة أساسية على إنجاز المحلات السكنية أما المحلات المهنية والحرفية فبشكل ثانوي³، واقتصر نشاط الترقية العقارية في هذا القانون على إنجاز المباني الجديدة فقط دون التجديد، أما فيما يخص المعاملات فإن القانون 86-07 تكلم من الناحية النظرية عن البيع والإيجار كذلك الخدمات لكنه من الناحية العملية تكلم في معظم نصوصه عن الإنجاز من أجل البيع ولم يصدر نصوص تطبيقية تتعلق بالإيجار والخدمات، فكانت الدولة تدعم بشكل صريح عمليات الإنجاز من أجل البيع، لهذا كان الاكتتاب لإحدى عمليات الترقية العقارية الموجهة للبيع هي التي تخول فقط للمكاتب (المركبي حالياً) الحصول على المساعدة المالية أما تلك الموجهة للإيجار لم يكن المكاتب ليستفيد منها⁴.

2- تعريف نشاط الترقية العقارية على ضوء المرسوم التشريعي 93-03:

جاء في المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 أنه: "يشمل النشاط العقاري على مجموعة الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة. يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصص لإيواء نشاط

¹- هذا ما يستشف في العبارة الواردة في ف2 "حسب الحاجات الاجتماعية".

²- حسينة ريمان، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على الضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية)، ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر - باتنة، كلية الحقوق، سنة 2015، ص 19.

³- م. 5 من ق. رقم 07/86: "يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن....".

⁴- م. 22 ف. 1 من ق. رقم 07/86.

حرفي أو صناعي أو تجاري".¹

يظهر من خلال التعريف الوارد في المرسوم التشريعي 93-03 التغيير المنتهج في سياسة الدولة، بتحولها من الاشتراكية إلى اقتصاد السوق فأصبح له بعد اقتصادي إلى جانب البعد الاجتماعي، ومنه توسيع عمليات النشاط العقاري لتشمل العمليات التجارية الحرفية والصناعية، وهو ما استشف من كلمة "النشاط" الواردة في المادة 2 الفقرة 2، أي اعتبار الترقية العقارية نشاط عقاري يدخل في النظام العام للاقتصاد²، ومن هنا وقع المشرع في الخلط بين مفهومين متباينين من حيث الشمولية كون النشاط العقاري أوسع نطاق من الترقية العقارية، من حيث موضوعه وأبعاده هذه الأخيرة التي لا تشمل العمليات القانونية الواردة على العقار³.

بالإضافة أن التعريف لم يتضمن أهم ما يعني به نشاط الترقية العقارية، بأخذ المبادرة في الإنجاز التي تخص المتعامل العقاري دونها لا يمكن التمييز بين المتعامل والمقاول، أين استخدم المشرع عبارة "الأعمال التي تساهم"، فكان على المشرع أن يتكلم على الأعمال الرئيسية لا المساهمة لأنها شرط أساسي لاعتبار شخص متعامل عقاري بالرغم من أهميتها⁴، إضافة إلى شمولية عبارة "مجموع الأعمال التي تساهم في الإنجاز أو التجديد.." فإذا اعتمدنا حرفية النص يتضح من خلاله دخول المهندسين والعمال في دائرة المتعاملين العقاريين⁵، إن كان شخص طبيعي أو معنوي ومهما كانت قيمة الأعمال، وهو ما لا يستوي وطبيعة عمل ودور كل واحد منهم فلا يمكن اعتبار المهندس المعماري متعاملا في الترقية العقارية، لأن ذلك قد يترتب عليه اكتسابه صفة التاجر في حين أن أعماله مدنية يحكمها القانون المدني.

الملاحظ بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 لم يعد نشاط الترقية مرتبطا بإنجاز المباني الجديدة فقط، بل انصب على تجديد الأملاك المبنية، وإن كان يسلط الضوء من الناحية العملية على الإنجاز كأساس، كما يرى البعض أن مفهوم الترقية العقارية في ظل هذا المرسوم لم يعد منحصرًا على الإنجاز والبيع بل أصبح يشمل

¹ - ما يلاحظ من حيث الصياغة اختلاف بين النص العربي الذي يتكلم عن الترقية العقارية وبين النص الفرنسي الذي يتكلم عن نشاط الترقية العقارية ما يعرف بالفرنسية (l'activité de promotion immobilière) رغم الاختلاف الجوهري فإن النص الفرنسي هو الأرجح، لأنه ينسجم مع إرادة المشرع بالنظر إلى موقع المادة في الفصل المتعلق بالترقية العقارية، كما أن بقية النص يفيد أن المقصود هو الترقية العقارية .

² - ما جاء في المداخلة عن ممثل وزارة السكن بالندوة الوطنية للقضاء العقاري، الخاصة بالترقية العقارية، المنظمة من طرف الديوان الوطني للأشغال التربوية، المنعقدة يومي 15 و16 ديسمبر 1993 بزرالدة، ص 137.

³ - إيمان بوستة، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2011، ص 21 .

⁴ - فتحي ويس، المرجع السابق، ص 25 وما يليها.

⁵ - إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 20 .

البيع والإيجار على حد سواء¹، الذي أعطى أهمية معتبرة للإيجار وبناء عليه صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-69² إضافة أنه أصبح يشمل عمليات أداء الخدمات في الميدان العقاري³، بالرغم من ذلك فالمرسوم التشريعي رقم 93-03 لم يأتي بالجديد بشأن شمول الترقية العقارية للبيع والإيجار والخدمات، إلا أنّ الفارق الذي أحدثه يظهر من خلال أن معظم نصوص قانون 86-07 تكلمت على الإنجاز من أجل البيع ولم يتم إصدار نصوص تطبيقية تعمل على توضيح أحكام تتعلق بالإيجار إلى جانب الخدمات بخلاف المرسوم 93-03.

إلى جانب ذلك فإنه بصور المرسوم التشريعي 93-03 تم توسيع نطاق تطبيق القواعد العامة الواردة في القانون المدني، بالرغم من أنه نصّ خاص ويفترض فيه تقييد القواعد العامة، مع ذلك عُرف فيه بغموض المسؤوليات المتعلقة بهذا النشاط الأمر الذي جعل المرسوم عاجز عن احتواء نشاط الترقية العقارية من حيث تنظيمه كذا تحديد التزامات ومسؤوليات أطرافه، وبالنظر إلى هذه الانتقادات التي تتعلق في مجملها بصياغة النص لأن المتدبر لروح المادة الثانية من المرسوم 93-03 سيجد خلاف لما تدل عليه عباراته وتُعرّف الترقية العقارية بأنها:

"ذلك النشاط العقاري⁴ الذي يقوم به في أي شكل وبأي طريقة شخص طبيعي أو معنوي، من أجل إنجاز أو تجديد مباني بغرض بيعها، أو تأجيرها، أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة، ملتزماً بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية في عملية الإنجاز أو التجديد، وبأن يباشر بنفسه أو بواسطة الغير كل أو بعض الأعمال التي تتطلبها العملية"⁵.

3-تعريف نشاط الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04:

نتاجاً لما تم توجيهه من انتقادات للنصين السابقين، صدر القانون 11-04 يعرّف فيها نشاط الترقية العقارية من خلال المادة 03 الفقرة 10 بأنها: "مجموعة عملية تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع

¹- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هوم، الجزائر، سنة 2003، ص 269 .

²- م.ت. رقم 94-69، المؤرخ في 19-03-1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في م 21 من م. ش 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ع. 17، الصادرة في 30-3-1994، ص 8.

³- ما جاء في مداخلة ممثل وزارة السكن بالندوة الوطنية للقضاء العقاري الخاصة بالترقية العقارية، ص 137.

⁴- يقصد بالنشاط العقاري: "كل المعاملات والتصرفات القانونية والمادية الواردة على العقار أو المتعلقة به مثل بيع العقار، تأجيرها، إعداد نظام ملكية مشتركة، بناء العقارات هدمها وإدارة الشيوخ، قسمته وتسيير العقارات، بغض النظر عن العقار وطبيعته والهدف منه"، فائزة رحماني، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2003-2004، ص 03.

⁵- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 27 .

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

العقارية¹، وأيضاً من خلال المادة 14 منه التي عرفته كالتالي: "يشمل نشاط الترقية العقارية، مجموعة العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، يمكن أن تكون هذه المحلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضياً يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري". بهذا أعطى مجال أوسع للترقية العقارية ليشمل نشاطها مواضيع المشاريع العقارية²، وحاول تقادي النقص الذي كان في ظل المرسوم التشريعي 93-03 بحيث فتح المجال للمرقي العقاري وأصبحت برامج الترقية تشمل ثلاثة أهداف البيع، الإيجار، تلبية الحاجات الخاصة بخلاف القانون 86-07، إضافة لأنها لم تعد تقتصر على الإنجاز والتجديد بل تضمنت جميع المشاريع الترقية المحددة في المادة 03 من القانون 11-04، إلى جانب قام بتصحيح التسمية حسب الترجمة الحرفية للنص الفرنسي المنصوص عليه في المرسوم التشريعي 93-03 فنص على نشاط الترقية العقارية بدل النشاط العقاري³، كما نص على الأعمال التي تساهم في انجاز المشروع العقاري، دون استثناء للأعمال الثانوية أو التركيز على الأعمال التي تقوم بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية،

¹-حسينة ريمان، المرجع السابق، ص 21.

²-يقصد بالمشاريع العقارية طبق م. 03 ف. 09 من ق. رقم 11-04: "مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات"، كما حددت معاني المصطلحات التالية بخلاف المرسوم التشريعي 93-03:

-البناء: كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني.

-التهيئة: كل عملية انجاز 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 ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون

98-04 المؤرخ في 15 يونيو 1998.

-التجديد العمراني: كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييراً جذرياً في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في 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، وتخصص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة بنايات.

يمكن 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 لبناية ما من أجل تكيفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.

³-سهام مسكر، دور نشاطات الترقية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 93.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

مما يجعل المقاولين ومكاتب الدراسات كذا المهندسين بنفس مركز المرقى العقاري، بالرغم أنهم لا تتوفر فيهم شروط المرقى العقاري فهم ليسوا بتجار وليس لهم اعتماد¹.

في الفقرة الثانية من المادة 3 أعلاه حدّد المشرع طبيعة المحلات المنجزة موضوع المشروع العقاري، لكن الجديد الذي يظهر من خلال قراءتنا أنه أعطى الأهمية والأولوية للمحلات السكنية والمهنية على حساب المحلات التجارية والحرفية، لكنه لم يبيّن المقصود بكلمة "عرضيا" تاركاً أمر تحديده للمراسيم التنظيمية والتنفيذية بالرغم من ذلك نتفهم الأولوية التي قد أعطاها للسكنات مواجهةً للأزمة والطلب المتزايد عليها، كما يظهر أن القانون 04-11 حذف المحلات الصناعية التي نصت عليها المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03 ولم ينظم أحكام الإيجار بعد إلغائها، فهل ترك تنظيمها للمراسيم التنظيمية أو للقواعد العامة؟

لذا نقترح التعريف التالي "يشمل نشاط الترقية العقارية العمليات التي تساهم بصفة رئيسية إنجاز المشاريع العقارية، عن طريق أخذ زمام المبادرة والعناية من طرف المرقى العقاري شخصا طبيعيا كان أو معنويا، الذي تتوفر لديه الشروط المحددة في المواد من 18 إلى 23، وتكون مخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة بهدف تحقيق الربح.

تكون هذه المشاريع العقارية لمحلات ذات استعمال سكني ومهني كأساس نتيجة لتداعيات اقتصادية واجتماعية، كما يمكن أن تشمل معها محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري".

ثانيا/ الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية:

في ظل القوانين المتعاقبة المنظمة لنشاط الترقية العقارية أثّرت تساؤلات عدّة حول الطبيعة القانونية للترقية العقارية في كونها مدنية أو تجارية، على النحو التالي:

1- الطابع المدني لنشاط الترقية العقارية:

أكد القانون 86-07 على الطابع المدني لنشاط الترقية العقارية، ذلك راجع للسياسة المنتهجة آنذاك لتغطية حاجة المواطنين غير ساعية لتحقيق الربح، أين منعت ممارسته على الأشخاص المعنويين الخاضعين للقانون الخاص الموصوفين أنهم تجار شكلا، كما أقر صراحة على خضوع الأشخاص المعنوية القائمة بنشاط الترقية إلى أحكام الشركة وفقا للمادة 416 وما يليها من القانون المدني²، وهذا الطابع بقي سائدا بموجب أحكام

¹- طيب زيروتي، حماية مشتري العقار في البيع بناء على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي 93-03، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، ع 02، سنة 2001، ص 52 .

²- م. 13 و 14 من ق. رقم 86-07.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

المرسوم التشريعي 93-03 بالنسبة للمتدخلين في مجال الترقية من غير المتعاملين العقاريين، وحتى بالنسبة للمتعاملين أنفسهم في العمليات التي تخص احتياجاتهم الخاصة كاستثناء¹.

2- الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية:

بصدور المرسوم التشريعي 93-03 أضاف المشرع الجزائري الطابع التجاري على نشاط الترقية العقارية بموجب المادة 03، المتأثر بانتهاج سياسة اقتصاد السوق المجسدة في دستور 1989، فيعد بذلك كل متعامل في الترقية العقارية تاجرا بمناسبة أداء نشاطه خارج احتياجاته الخاصة، غير أن صياغة المادة 02 من المرسوم التشريعي 93-03، قد أعيب عليها بأنها تجعل من كل متدخل في هذا النشاط متعاملا، سواء كان مهندسا مقاولا أو عاملا ما يجعل نشاطه ذو طابع تجاري، في حين أن طابع النشاط الهندسي هو مدني وهو المأخذ الذي ظهر في تعريف الترقية العقارية أو النشاط العقاري وفقا لما اصطلح عليه النص².

أما في ظل أحكام القانون 11-04، فلا يزال الطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية قائما ولو لم يرد بشكل مباشر، ويعد المرقي العقاري تاجرا في معاملته، خاضعا للقيد في السجل التجاري وإن كان في شكل شركة خاضعا لإجراءات الإفلاس والتسوية القضائية³.

بالرجوع للتعريفات الواردة في المادة 03 من القانون 11-04، نجد أن المشرع نص صراحة على الصفة التجارية للمقاول كون نشاطه مصنفا على أنه عمل تجاري بحسب الموضوع⁴، لذلك أثير تساؤل حول عدم الوضوح في تحديد الصفة التجارية للمرقي العقاري بالنظر لطبيعة نشاطه ليست مقاوله؛ غير أن الواقع العملي وتفسير المادة 19 من القانون 11-04 تضيء الصفة التجارية على المرقي العقاري وبالتالي على نشاط الترقية العقارية، كما أثير تساؤل بالنظر لاختصاص القاضي العقاري للفصل في النزاعات المتعلقة بالترقية العقارية مما

¹ -م.3 من م. ش. رقم 93-03: "يعد المتعاملون في الترقية العقارية تاجرا باستثناء الذين يقومون بالترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة، أو حاجات المشاركين معهم"، عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ماجستير، العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة باتنة، كلية الحقوق، سنة 2009-2010، ص 16 .

² -إيمان بوسته، المرجع السابق، ص 20.

³ -م.19 من ق. رقم 11-04: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون ."

⁴ -م.2 ف5 من أ. رقم 75-59، المؤرخ في 29-9-1975، المتضمن القانون التجاري، م.م، ج. ر.ع. 101، الصادرة في 19-12-1975، ص 1306: "على أن كل مقاول للبناء أو الحفر أو لتمهيد الأرض تعد عملا تجاريا بحسب موضوعها".

يؤدي بالطابع المدني لنشاطها¹، ما يتوجب تحديد صفة المرقي العقاري وطبيعة نشاط الترقية العقارية بوضوح لتفادي اللبس في حالة وقوع النزاع.

الفرع الثاني: موضوع نشاط الترقية العقارية وأنواعها

تضمن هذا الفرع تحديد نقطتين أساسيتين، الأولى ارتبطت بموضوع نشاط الترقية العقارية، والثانية خصصت أنواع نشاط الترقية العقارية.

أولاً/موضوع نشاط الترقية العقارية:

سبق وبيننا في تعريف الترقية العقارية أنها تتناول جميع العمليات المالية القانونية والإدارية التي تساهم في تنفيذ المشروع العقاري، المخصص للبيع أو الإيجار أو لتلبية الحاجات الخاصة²، إلى جانب ما ذكر فإن مجاله يشمل وفقاً للمادة 15 من القانون 11-04 ما يلي:

1-إنجاز البرامج السكنية والمكاتب والتجهيزات الجماعية والمرافق الضرورية لتسيير هذه المجمعات:

لقد ركز المشرع على أهم مجال تنصب عليه الترقية العقارية وهو إنجاز البرامج السكنية³...

2-اقتناء وتهيئة الأراضيات من أجل بنائها:

في ظل المرسوم التشريعي 93-03 لم يعتبر المشرع الجزائري اقتناء الأراضي وتهيئتها تشكل موضوع للترقية العقارية مما جعله عرضة للانتقاد، بل اعتبر أن نشاط الترقية العقارية لا ينصب فقط على أعمال الإنجاز والتجديد بل يشمل إلى جانبها أعمال التشييد البناء والتوسعة وكذا التهيئة⁴.

لذلك تدارك المشرع الأمر في قانون 11-04 معتبراً أنه جانب الصواب بإخراجها من أعمال الترقية العقارية.

3-تجديد وإعادة تأهيل أو إعادة هيكلة وترميم أو تدعيم البنايات:

حسب المادة 3 الفقرة 3 من نفس القانون يمكن القول أن التجديد يمس بنايات موجودة، سواء بتغيير نسيجها العمراني أو إزالتها وانجاز بنايات أخرى لنفس الموقع، أما إعادة التأهيل حسب المادة 3 الفقرة الرابعة هي إرجاع البناية إلى وظيفتها، بعد تدهورها وفقدانها لوظيفتها الأصلية، وهناك عمليات تتمثل في إعادة الهيكلة التي تكون شاملة لكل البناية أو جزء منها، تمس إعادة الهيكلة شبكات التهيئة، وعلى عكس إعادة التأهيل يمكن

¹م-512 من ق. رقم 09-08، المؤرخ في 25-2-2008، يتضمن ق.إ.م.إ، ج. ر.ع. 21، سنة 2008، ص 3.

²م-14 من ق. رقم 11-04.

³المقصود بعبارة الإنجاز هو تشييد بنايات ذات استعمال سكني أو بنايات ذات استعمال تجاري أو حرفي أو مهني.

⁴فتححي ويس، المرجع السابق، ص 25 .

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

أن تؤدي إعادة الهيكلة إلى الهدم الكلي أو الجزئي للبنية، أو تغيير نشاط البنية وتحويلها إلى نشاط آخر، والتدعيم الذي يمثل إعادة الاستقرار للبنية حتى تكيف مع المتطلبات التنظيمية الجديدة، ويمكن القول أن نشاط الترقية العقارية ينقسم إلى شقين، إنجاز المشاريع العقارية بمختلف عناصرها ومشمولاتها المذكورة في المادة 03 ثم بيعها أو تأجيرها، كما قد تكون موجهة لتلبية الحاجات الخاصة، أما عن الأملاك العقارية التي تكون محل الإنجاز والتجديد أو البناء أو غيرها من النشاطات الترقية فتكون إما محلات سكنية أو مهنية، وعرضيا يمكن أن تكون حرفية أو تجارية حسب ما ورد في المادة 14 فقرة 2 من القانون 11-04.

ثانيا/أنواع نشاط الترقية العقارية:

يتحدد نوع الترقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها، إذ نصت المادة 19 من القانون 11-04: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية..."، فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي أو معنوي، والأشخاص المعنوية نوعان أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة¹، وتبعا لذلك الترقية العقارية نوعان ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة.

1-الترقية العقارية العامة:

الترقية العقارية العامة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة «المتعاملون في الترقية العقارية العموميون»، وهذا النوع منها هو الأصل في الجزائر على اعتبار أنه لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية بل كانت الدولة هي المحتر الوحيد.

2-الترقية العقارية الخاصة:

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة «المتعاملون في الترقية العقارية الخواص»، الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة².

المطلب الثاني: المتعاملين في مجال نشاط الترقية العقارية

رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل صريح بصور القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، إلا أن برامج

¹-الشخص المعنوي هو مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض، إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 8، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، سنة 2005، ص 236 و 239.

²-فتحي ويس، المرجع السابق، ص 38 .

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

التعمير والإسكان موجودة منذ الاستقلال، فالقائم بإنجاز الترقية العقارية كان يعرف بالمكاتب¹، الذين تم حصرهم سواء في القطاع العام أو الخاص²، وأن مصطلح «المتعامل في الترقية العقارية» لم يظهر إلا بصدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي قام بتنظيم هذه المهنة³.

فحسب المشرع الجزائري إن كل شخص يقوم بالنشاطات التجارية المحددة قانونا في الميدان العقاري يعد متعاملا في الترقية العقارية، أي إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة إذا أخذنا بترجمة المتعامل حسب المصطلحات الاقتصادية والتجارية التي تعني القائم بالنشاطات التجارية، فنستنتج أن لفظ المتعامل لا يشمل كل الأعمال التي يقوم بها شخص طبيعي أو معنوي في عملية الترقية، إنما أحد وظائف أو نشاطات الأشخاص من مجموع المهام، لهذا نجد لفظ المرفي أقرب إلى مجموع الأعمال التي يقوم بها أي شخص طبيعي أو معنوي في الترقية العقارية، والمتعامل في الترقية العقارية هو الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية أو بدون عقد في مقابل أجر أو لحسابه الخاص بأن يقوم بتشييد المباني، إما بنفسه أو بواسطة الغير والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية والإجراءات

¹ - م. 8 من ق. رقم 86-07: يفتح الاكتتاب، قصد إنجاز المشاريع العقارية، لأي شخص طبيعي أو معنوي، ذي جنسية جزائرية، قادرا على التفاوض والتعاقد بالتزام، وإبرام الاتفاقية ويستثنى من ذلك الأشخاص والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي، وكذلك المستفيدين في البناء الذاتي والمنتظمون في التعاونيات العقارية..".

فمهمة المتعامل في الترقية العقارية كانت تعتبر مجرد اكتتاب وكانت مقصاة من كل نشاط للترقية العقارية بمعناه الحقيقي لذلك أصبح من الضروري إعادة الاعتبار لهذه المهنة بشكل يشجع المهنيين ويبرز ديناميكية جديدة وفي نفس الوقت يضمن نوعية بناء تستجيب للمعايير، عن تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع إستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر سنة 95، ص 78 .

² - إن المشرع في ظل م. 6 من ق. رقم 86-07 حصر هيئات وأشخاص الترقية العقارية هم: الجماعات المحلية، المؤسسات والمقاولات كذا الهيئات التي يخولها قانونها الأساسي ذلك، الخواص القائمون بالبناء، سواء أكانوا فرادى أو منتظمين في شكل تعاونيات عقارية، الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الخاضعون للقانون الخاص، عمال المؤسسات والإدارات العمومية والمنشآت والمقاولات والهيئات العامة والخاصة فرادى أو في تعاونيات لسد حاجاتهم الذاتية.

³ - م. 3 من م. ش. رقم 93-03: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية العقارية.."، من خلال النصين فإن المتعامل في الترقية العقارية هو "كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو لتلبية حاجات خاصة"، فهذا التعريف للمرفي جاء عاما ومبهما جعل كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بنفسه أو بواسطة الغير، يعمل أو يساهم في عملية الإنجاز أو التجديد مرفيا عقاريا، وجعل من المهندس المعماري مرفيا عقاريا وهذا ليس من المنطق في شيء.

الإدارية كذا العمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي لإنجاز البناء¹، وبصدور القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية حُدّد مفهوم المرقّي العقاري²، كما أُعطي للمتعامل العقاري تعريفا لغويا يختلف من بلد إلى آخر³، ولتحديد أهم المتعاملين فصلنا المطلب إلى فرعين، تناول الأول المتعاملين العموميين في مجال نشاط الترقية العقارية، والفرع الثاني خصّص للمتعاملين الخواص في مجال نشاط الترقية العقارية.

الفرع الأول: المتعاملين العموميين في مجال نشاط الترقية العقارية

إن الدولة الجزائرية وفي مجال تنفيذها لسياستها العمومية في قطاع السكن، عن طريق هيمنة الدولة على النشاط العقاري، ارتأت أن تقوم بإشراك جميع المتعاملين العموميين سواء تعلق بالجماعات المحلية المتمثلة في الولاية والبلدية، في سياسة التخطيط والتشييد على المستوى المحلي، باعتبارها أكثر الجهات قربا من المواطن ومعرفة لمتطلباته واحتياجاته السكانية، أو بإشراك الهيئات والمؤسسات العمومية المكلفة بعمليات البناء والتي استبدلت بهيئات أخرى⁴، إلا أن هذه السياسة المتبعة بمرور الوقت أفضت إلى عدم نجاعتها في مواكبة التطور الحاصل مما أدى لتراجع هيمنة الدولة من خلال فتح المجال أمام المتعاملين الخواص⁵، وللتعرف عليهم خصصنا الفرع لجزئيتين، الأولى تتعلق بالجماعات المحلية، والثانية تتعلق بأهم الهيئات والمؤسسات العمومية الأخرى.

¹- عبد الحليم بن مشري وفريد علواش، التزامات المرقّي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والأفاق، يومي 26 و 27-2-2012، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ص 110.
²- م. 3 من ق. رقم 11-04، يعد مرقّي عقاري في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها".

³- يطلق لفظ المتعامل العقاري لغة، على كل قائم بتشديد مباني سواء كان سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد مبان، ويشرف على عملية البناء مع جميع ما يترتب على ذلك من أعمال إدارية وقانونية، وتسليم المباني إلى أصحاب المشروع وبيعها، ويدعى أيضا مرقّي، مروج، ممول، متعهد ببناء، منمي فيصبح حسب الترجمة الحرفية للنص الفرنسي إذا اعتبرناه الأصل (Promoteur immobilier) ويسمى كذلك القائم بالنشاطات التجارية، عبد الحليم بن مشري وفريد علواش، المرجع السابق، ص 111 .

⁴- من بين هذه المؤسسات القديمة والتي حُلّت نذكر، الشركة الوطنية لأشغال المنشآت الأساسية والبناء sonatiba، راجع: الأمر رقم 66-47، المؤرخ في 21-2-1966، المتضمن إنشاء الشركة الوطنية لأشغال المنشآت الأساسية والبناء، ج. ر. ع. 16، الصادرة في 25-2-1966، ص 198، والمرسوم 82-74، المؤرخ في 20-2-1982، المتضمن حلّها وتحويل ما يتبعها من ممتلكات وأعمال وهياكل وسائل ومستخدمين، ج. ر. ع. 8، الصادرة في 23-2-1982، ص 411.

⁵- مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمرقّي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، دكتوراه في القانون الخاص، قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، جامعة الإخوة منتوري - قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2014-2015، ص 27 .

أولا/ الجماعات المحلية:

أخذت الدولة على عاتقها مسؤولية بناء وتمويل المشاريع السكنية، فالإستراتيجية المتبّعة جعلتها تنفرد لوحدها سرعان ما أدى لعدة مشاكل ساهمت في تأزم القطاع، فلقد أخذت بنظام الجماعات المحلية التي تعددت تسمياتها¹، وعملت على تزويدها بجميع الصلاحيات التي تسمح لها بالقيام بدورها التنموي على المستوى المحلي، من هذا المنظور فالجماعات المحلية² تعتبر متعامل أساسي في السوق العقارية والشريك الأساسي من خلال وضع مخططات أو تصورات في مجال السكن والتعمير، وحسب دستور 2020 هي البلدية والولاية³.

1-البلدية:

تعتبر البلدية الحجر الزاوية التي تربط المواطن بالدولة، تعززت هذه الأهمية بصدور عدة قوانين للبلدية أهمها القانون رقم 81-09 المعدل والمتمم للأمر 67-24⁴، الذي أعطى صلاحيات واسعة لهذه المجموعة المحلية لاسيما في المجال العقاري بالمبادرة وتنفيذ برامج السكن، ولم يكن ذلك بل قام بالإضافة لذلك تحديد الوسائل المادية والبشرية لتحقيقها بعد صدور مجموعة من المراسيم التي تنظم هذا المجال منها المرسوم رقم 82-190⁵، ما يعني أن البلدية هي المعنية في تحديد الاحتياجات السكانية المطلوبة، انتقاء الطلبات وتحديد البرامج الملائمة تبعا لها، والعمل على إنشاء عمليات مصممة في إطار سياسة استعمال الأراضي، فالبلدية تشارك إما مباشرة في تنفيذ المشاريع ومراقبة سيرها وكذا الحفاظ على الطابع العمراني وتسيير الأملاك

¹ - فهناك من يطلق عليها تسمية الحكم المحلي وهذا ما نجده في الأنظمة الأنجلوساكسونية، وهناك من يطلق عليها تسمية الإدارة المحلية.

² - الجماعات المحلية عرفها أحد المفكرين: "هي ذلك الجزء من الحكومة الأم أو الدولة، والتي تختص أساسا بالمسائل المهمة لسكان منطقة معينة أو مكان معين إلى جانب المسائل التي يرى البرلمان ملائمة إدارتها بواسطة سلطات محلية منتخبة تكمل عمل الحكومة المركزية، إبراهيم منير، المرفق المحلي، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، سنة 1977، ص 16-17.

³ - م. 17 ف. 1، من دستور 2020، المؤرخ في 30-12-2020، ج. ر. ع. 82، ص 4.

⁴ - م. 157 من ق. رقم 81-09، المؤرخ في 4-7-1981، المتضمن قانون البلدية، ج. ر. ع. 2، الصادرة في 7-7-1981، ص 917، تنص: "يشجع المجلس البلدي تشييد بنايات السكنية على قواعد منطقية بمساهمة الدولة ماليا وتقنيا، ويعمل لهذا الغرض على الحث على إنشاء مؤسسات البناء العقاري، وإنتاج مواد البناء، وتسيير إنشاء التعاونيات العقارية بين سكان البلدية، وكذا تسهيل إنجاز برامج السكن، وجميع المباني الكفيلة بتوفير أرقى ظروف السكن للجماعة في نطاق المخطط، وتشجيع مجموعات السكان على القيام بعمليات المحافظة على بنايات والأحياء وصيانتها وتجديدها".

⁵ - م. 1 من م. ت. رقم 82-190، المؤرخ في 29-5-1982، المتضمن صلاحيات الجماعة المحلية واختصاصها في قطاعي الإسكان والتعمير، ج. ر. ع. 22، الصادرة في 1-6-1982، ص 1112، جاء فيها: "يخول للبلدية في إطار التشريع الجاري به العمل، صلاحية الحث على أي عمل أو برنامج في مجال الإسكان والتعمير، وتطبيقه ومراقبته في المناطق الترابية لكل منها".

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

العقارية التابعة لها، أو بصفة غير مباشرة عن طريق تشجيع البناء الذاتي والريفي¹، والمتمتع لجميع هذه الصلاحيات يدرك الأهمية الكبيرة لهذه الجماعة في تنفيذ السياسة السكنية، فإن كانت الظروف التاريخية جعلتها منذ الاستقلال تقوم بهذه المهام، مما يؤدي لطرح تساؤل حول قدرة البلدية على تحمل هذا العبء.

إن المشرع المتأثر بالتوجه الاشتراكي كان له رأي آخر حيث ارتأى أن يشارك معها جميع القوى الحية، من مواطنين وعمال وأصحاب الأسر بصفة فردية أو جماعية، تطبيقاً للمبدأ العام لمساهمة المواطن في الثورة الاشتراكية وبالتالي مشاركة الأفراد في بناء مساكنهم وتكريساً لهذه الطموحات، فقد منح المشرع للبلدية صلاحية تشجيع أي مبادرة للبناء عن طريق إنشاء تعاونيات عقارية تُظَم عملها²، وألزمها الحصول على اعتماد من رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليمياً³، ولتسهيل عمل التعاونيات منح المشرع الجزائري للبلدية مجموعة من الصلاحيات الهامة، وتزويدها باحتياجات عقارية بدءاً بالأراضي اللازمة لإنشاء مثل هذه المشاريع من شأنها أن تقوم بمرافقة جميع الفاعلين مع العمل على توجيه ومراقبة احترام مخططات البناء والتعمير، على هذا الأساس تم إصدار الأمر 74-26، واعتبر المرأة العاكسة للسياسة العقارية المنتهجة وهو التدخل المباشر للدولة من خلال الاحتكار التي تمارسه البلديات في مجال التسيير العقاري فأصبحت المتعامل الوحيد⁴، إن التشريع الصادر في مادة الاحتياطات العقارية يسمح للبلدية بزيادة المساحات الضرورية لتنميتها، لاستخدامها أساساً في برامج السكن التي من شأنها تسهيل للأفراد الراغبين في إنجاز سكنات امتلاك قطع الأراضي القابلة للبناء، وعلى وجه الخصوص تخصيص الأراضي للهيئات والمؤسسات ولاسيما التعاونيات العقارية.

للإشارة أن للسياسة المنتهجة سلبيات لا سيما ظهور معاملات لا مشروعة في استعمال الأراضي وعدم احترام معايير الشفافية في توزيع الحصص للبناء، وكذا تدمير مالكي الأراضي الأصليين من عدم حصولهم على

¹ -م. 158 من ق. رقم 81-09: يتولى مجلس الشعبي البلدي تسيير الأملاك الوطنية الواقع في تراب البلدية.."، مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 30-31.

² -يمكن لكل فرد أن يشارك بحسب وسائله، سواء أكانت هذه الوسائل مالية أو تقديم حصة في العمل أو النشاط الجماعي لترقية السكن، ولاسيما بتشييد مسكنه الخصوصي، وطبقاً للمادة 2 من أ. رقم 76-92، المؤرخ في 23-10-1976، المتعلق بالتعاون العقاري، ج. ر.ع. 12، الصادرة في 9-2-1977، ص 220: "التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية، وذات رأسمال متغير هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي، من خلال القيام بعمليات البناء أو عند الاقتضاء الشراء من لدن مكتب الترقية والتسيير العقاري لمجموعات عقارية صالحة للسكن، ومكونة من عمارات جماعية ومنازل فردية مع احتمال وجود مصالح مشتركة لاحقة بها، ومقسمة على أجزاء أو ممنوحة كملكية مشتركة، أو على شكل إيجار للمشاركين".

³ -م. 10 من أ. رقم 76-92.

⁴ -أ. رقم 74-26، المؤرخ في 20-2-1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، ج. ر.ع. 19، الصادرة في سنة 1974، ص 291.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

تعويضات منصفة، إن جميع هذه المشاكل التي قد أحاطت بسياسة الاحتياطات العقارية أدت إلى إعادة التفكير في تنظيم هذه العملية وذلك بصدور القانون رقم 90-25 للتخفيف منها¹، هذا دون أن نغفل مشكلة نقص الموارد البلدية التي تعتبر غير كافية مما يؤدي إلى عدة تراكمات نتيجة الطلب المتزايد والتي تصطدم بالصلاحيات المخولة لها.

2-الولاية:

لقد أولى المشرع أهمية قصوى لهذه الإدارة المحلية منذ الاستقلال، بفضل ذلك أصبحت متعاملا كطرف أساسي في تحقيق المصالح المحلية ومستلزمات التنمية الوطنية²، لكن ما يهم هو تدخل الولاية في مجال النشاط العقاري، بحيث أعطى الأمر 69-38 السابق الذكر جميع الصلاحيات لها حتى تصبح عنصر مهم في الميدان العقاري³، وذلك بفضل التشييط الذي تلعبه لصالح البلديات لبعض الاستثمارات كذا التجهيزات خاصة في ميدان البناء والمنشآت الأساسية الحضارية عن طريق منح المساهمات والإعانات، إلى جانب الدعم الذي تتلقاه من كل نوع لتنفيذ برامجها⁴، كما نص على السماح للولاية من خلال المجلس الشعبي الولائي بإنشاء المناطق الكبرى للسكن والقيام بالمبادرات من شأنها تشجيع إنشاء التعاونيات العقارية⁵، بالإضافة إلى تعزيز الولاية بمهام أخرى بموجب المرسوم 82-190 المذكور، إذ خوّل لها صلاحية الحث على أي عمل أو برنامج في مجال السكن والعمران إلى جانب تطبيقه والسهر على مراقبته في جميع المناطق الترابية الخاضعة لها⁶، فظلت الجماعات المحلية تمارس عمليات الترقية العقارية بموجب المادة 6 من القانون رقم 86-07، غير أنه بصدور

¹ق.رقم 90-25، المؤرخ في 18-11-1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، ج.ر.ع.49، الصادرة في 18-11-1990، ص1560.

²م-1 من أ.69-38، المؤرخ في 23-5-1969، المتضمن قانون الولاية، ج.ر.ع.44، الصادرة في 23-5-1969، ص520، نصت:"الولاية هي جماعة عمومية إقليمية ذات شخصية معنوية واستقلال مالي، ولها اختصاصات سياسية اقتصادية اجتماعية ثقافية".

³م-64 مكرر 2 من أ.رقم 69-38: "يجب أن ترفق كل صلاحيات جديدة تمنح أو تحول للمجلس الشعبي الولائي بالموارد والوسائل الملائمة التي تمكنه من القيام بها".

⁴م-88 من أ.رقم 69-38، المعدل والمتمم بموجب ق.رقم 81-02، المؤرخ في 14-2-1981، المتضمن قانون الولاية، ج.ر.ع.7، الصادرة في 17-2-1981، ص146، بقولها: "إن المجلس الشعبي للولاية يشرع في جميع العمليات التي من شأنها أن تحقق تطور السكن الحضري والقروي، ويسير جميع العقارات المعدة للسكن والموضوعة تحت حيازة الولاية من طرف الدولة".

⁵م-89 ف.2 من أ.رقم 69-38: "يساعد المجلس الولائي على بناء المساكن، ويشجع إنشاء كل تعاونية عقارية وتنظيمها".

⁶المرسوم رقم 82-190، يحدد صلاحيات الجماعة المحلية واختصاصها في قطاعي الإسكان والتعمير، مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 36.

دستور 1989 الذي كرس الحرية الاقتصادية بدأ تقليص دور البلديات، من خلال إصدار قانون 90-25 المتضمن التوجيه العقاري وإلغاء أحكام الأمر رقم 74-26، كما نلمس تقليص دور الجماعات المحلية من خلال المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري مع فتح المجال أمام المهنيين، بالرغم من تراجع دورها إلا أنه لا تزال البلديات تقوم ببعض العمليات بالتنسيق مع الوكالات المحلية (LSP) دون السكنات الترقية¹، كما أن الولايات يمكنها إنجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105².

ثانيا/ الهيئات والمؤسسات العمومية الأخرى:

تعتبر هذه الهيئات المختصة في تنفيذ السياسة العامة للدولة إلى جانب الجماعات المحلية أهمها، ديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة العمومية لترقية السكن العائلي، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

1/ ديوان الترقية والتسيير العقاري:

لديوان الترقية والتسيير العقاري، مهام أساسية ينبغي تحديدها باعتباره أهم المتعاملين العموميين، ونظرا لذلك فقد تعرضه مشكلة التمويل لتسيير هذه المهام، هذا ما سنتناوله على النحو التالي:

أ- ديوان الترقية والتسيير العقاري وطبيعته القانونية:

أنشأت مكاتب الترقية³ والتسيير العقاري سنة 1974⁴، التي حلت محل الدواوين العمومية للسكن ذي الإيجار الإيجار المعتدل الموروثة عن النظام الفرنسي⁵، وبموجب هذا الأمر اعتبر المشرع أنها مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية واستقلال مالي كما تمارس نشاطها تحت مراقبة ووصاية الوالي⁶،

¹ -سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، جامعة البليدة، كلية الحقوق، سنة 2005-2006، ص 55.

² -م 2. من م ت رقم 01-105، المؤرخ في 23-4-2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج. ر.ع. 25، الصادرة في 29-4-2001، ص 18، عدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13-1-2003، ج. ر.ع. 4، الصادرة في 22-1-2003، ص 6، الذي غير اسم المرسوم كما يلي: "المحدد لشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية أو مصادر بنكية، أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار"، جاء فيها: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية..".

³ -يلاحظ أنه في النص العربي استعمل المشرع "مكاتب" أما في النص الفرنسي استخدم عبارة "دواوين" "office".

⁴ -أ. رقم 74-63، المؤرخ في 10-6-1974، المتضمن إنشاء وتحديد النظام القانوني لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، ج. ر.ع. ر.ع. 49، الصادرة في 18-6-1974، ص 674.

⁵ -بعد إنشاء ديوان الترقية والتسيير العقاري على المستوى المحلي قام المشرع بحلها، المرسوم رقم 76-144، المؤرخ في 23-10-1973، المتضمن حل المكاتب العمومية المعتدلة الكراء، ج. ر.ع. 12، الصادرة في 9-2-1977، ص 233.

⁶ -م 8. من أ. رقم 74-63: "يوضع الديوان تحت وصاية الوالي الذي يتصرف بتفويض من وزير الأشغال العمومية والبناء".

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

سرعان ما تم إلغائه بموجب الأمر 76-93، الذي أحدث عبر كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى ديوان الترقية والتسيير العقاري يشمل اختصاصه مجموع تراب الولاية، هذا الأخير الذي اعتبرها مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي¹، والذي تم تعديله في بداية الثمانينات بموجب المرسوم 82-502²، ولم يكتفي المشرع بذلك بل أنه أصدر مرسوم آخر رقم 85-270، الذي غير تنظيم ديوان الترقية والتسيير العقاري، معتبرها مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي³، تُوّجت هذه المراسيم بالمرسوم التنفيذي رقم 91-147 المعدّل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08، واعتبر ديوان الترقية والتسيير العقاري مؤسسة عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري⁴.

فحسب القانون رقم 88-01 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، يجب على المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية أن تتوفر على ثلاثة معايير وهي إنتاج تجاري وتسعير سابق مع وجود دفتر شروط عمل⁵، بالتالي تخضع المؤسسة العمومية الصناعية والتجارية في علاقتها مع الدولة للقواعد المطبقة المطبقة على الإدارة وهي القانون العام، أما في علاقتها مع الغير تخضع لقواعد القانون التجاري باعتبارها

¹ م-1 من أ. رقم 76-93، المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن شروط إحداث وتنظيم سير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج. ر.ع. 12، الصادرة في 9-2-1977، ص 229، التي أحدثت عبر كل ولاية مؤسسة عمومية ذات طابع إداري تسمى ديوان الترقية والتسيير العقاري يشمل اختصاصه مجموع تراب الولاية"، كما نصت م 2 منه على أن الديوان يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويحدد مركز الديوان بعاصمة الولاية.

² م-2. رقم 82-502، المؤرخ في 25-12-1982، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج. ر.ع. 55، الصادرة في 25-12-1983، ص 3554.

³ م-2 من م. رقم 85-270، المؤرخ في 5-11-1985، المتضمن تغيير تنظيم ديوان الترقية والتسيير العقاري، في الولاية وعملها، ج. ر.ع. 46، الصادرة في 6-11-1985، ص 1686 بأنه: "تعد المؤسسات المبينة هكذا، والمسماة دواوين الترقية وتسييرها، مؤسسات ذات طابع اقتصادي، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي".

⁴ م-1. ف. 1 من م. رقم 91-147، المؤرخ في 12-5-1991، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، ج. ر.ع. 25، الصادرة في 29-5-1991، ص 883، م.م بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08، المؤرخ في 2-1-1993، ج. ر.ع. 2. الصادرة في 6-1-1993، ص 15،: "تغير دواوين الترقية والتسيير العقاري عند تاريخ سريان مفعول هذا المرسوم والمدرجة في القائمة طبيعتها القانونية إلى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري"، كما جاء في مضمون م. 2 لنفس المرسوم: "تتمتع دواوين الترقية والتسيير العقاري بالشخصية القانونية والاستقلال المالي وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع لقواعد القانون التجاري".

⁵ م-44 من ق. رقم 88-01، المؤرخ في 12-1-88، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية والاقتصادية، ج. ر.ع. 2، ر.ع. 2، الصادرة في 13-1-88، ص 30، عن فؤاد حجري، قانون الصفقات العمومية، القوانين الخاصة بالاقتصاد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006، ص 209.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

تاجرة¹، كما يمارس ديوان الترقية والتسيير العقاري مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن²، إضافة أنه لا يحق لديوان الترقية والتسيير العقاري التعامل بواسطة الصفقات العمومية مع الغير، عملاً بالمادة 59 من القانون 88-01: "لا تخضع المؤسسات العمومية الاقتصادية والهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري التي تحكمها قواعد القانون التجاري لأحكام الأمر 67-90 المتضمن قانون الصفقات العمومية".

أما حسب مضمون المرسوم التنفيذي 91-434 المتضمن قانون الصفقات العمومية، فإنه لا يطبق إلا على إدارات الدولة المستقلة الولايات، البلديات، والمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري³، مع هذا نجد أنه يطبق هذه الوسيلة وفقاً لما جاء في التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 3-1-1993 المتعلقة بتطبيق الصفقات العمومية، بحيث يسمح له بتطبيق قانون الصفقات العمومية الجديد، ما يطرح تساؤلاً عن الأسباب التي تسمح بمخالفة القانون الأساسي للمؤسسات العمومية الصناعية والتجارية وإحداث التناقض، وتفسير ذلك قد يرجع بأن هذه المؤسسة لا تتعامل بالصفقات العمومية مع الغير، إلا أنها تجد نفسها طرفاً في الصفقات العمومية أثناء تعاملها مع الدولة، فليست هي من يتعامل بالصفقات العمومية إنما تخضع لها كطرف فقط.

ب- مهام ديوان الترقية والتسيير العقاري:

يهتم ديوان الترقية والتسيير العقاري بترقية وتسيير الأملاك العقارية المسندة إليها التالية:

1- مهمة الترقية:

في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة، تتولى الاهتمام بالفئات الاجتماعية الأكثر حرماناً عن طريق ترقية الخدمة العمومية في ميدان السكن، كما تهتم على سبيل التبعية حسب المرسوم التنفيذي رقم 91-147 بما يلي:

أ- ترقية البناءات، والإنابة عن أي متعامل في الإشراف على المشاريع المسندة إليها.

ب- تهتم بالترقية العقارية، إلى جانب عملية تأدية الخدمات قصد ضمان ترميم الأملاك العقارية وإعادة الاعتبار إليها وصيانتها، وبكل عملية تتوخى تحقيقاً لمهامها.

2- مهمة التسيير:

¹ - م. 45 من ق. 88-01.

² - م. 1 من م. 93-08، م. م. بموجب م. ت. رقم 91-147، المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها.

³ - م. 8 من م. ت. رقم 91-434، المؤرخ في 9-11-1991، المتضمن قانون الصفقات العمومية الملغى، ج. ر. ع. 57، الصادرة في 13-11-1991، ص 2211.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

يكلف ديوان الترقية والتسيير العقاري في إطار مهمة التسيير بما يلي:

أ- تأجير المساكن والمحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري والحرفي أو التنازل عنها، وتحصيل مبالغ للإيجار إلى جانب الأعباء المرتبطة بها؛

ب- المحافظة على العمارات وملحقاتها قصد الإبقاء عليها باستمرار في حالة صالحة للسكن؛

ج- إعداد جرد للعمليات المكونة للحظيرة العقارية التي تسييرها، وضبط ومراقبة وضعية النظام القانوني لشاغلها،

د- تنظيم جميع العمليات التي تستهدف الاستعمال الأمثل لمجمعاتها العقارية، وضمان تسيير جميع أملاكها العقارية، والقيام بكل العمليات التي تدرج في إطار التسيير العقاري.

ج- مشكلة التمويل:

أما على صعيد التمويل فإن ديوان الترقية والتسيير العقاري يواجه مشاكل خاصة بعد تخلي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط عن التزاماته، التي ازدادت توسعاً مما دفع ببعض الدواوين إلى تمويل مشاريعها من أموالها الخاصة كتكفلها بأشغال الطرق والشبكات المختلفة التي تشكل ما بين 15% و20% من كلفة المسكن مما يؤزم وضعيتها المالية، ويزيد في تقادم الأزمات التذبذبات المتكررة للأسعار ما ينعكس سلباً على تكاليف المشاريع كذا تأخر صندوق التوفير عن دفع وضعيات الأشغال، بالإضافة إلى ظهور مشكلة التخلي عن السكنات لفائدة الغير بعد منع التنازل عن السكنات الجديدة¹، فأصبحت هذه الدواوين تقبض مبالغ زهيدة مقابل تشكيل ملف ما فوت عليها أرباحاً هائلة²، فمشكلة التمويل ترتكز على ثلاثة عناصر أساسية:

1) تراجع المؤجرين عن دفع الأجر، وهذا راجع إلى تدني المستوى المعيشي للأفراد.

2) تراجع الدولة عن دورها في تمويل السكن الحضري الجماعي دون أن تتخلى عنه كلية، وراجع ذلك

لسببين:

أ- تحويل الطبيعة القانونية للديوان إلى مؤسسة عمومية صناعية وتجارية مما جعلها مستقلة مالياً وتخضع

لقواعد القانون التجاري.

¹ م. 76. ش. رقم 92-04، المؤرخ في 11-10-1992، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992، ج. ر. ع. 73، الصادرة في 11-10-1992، ص 1872.

² -التقرير السنوي لمجلس المحاسبة سنة 1996-1997، ج. ر. ع. 12، سنة 1999.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

ب-مركزية التمويل على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، نتج عن ذلك محدودية موارد الادخار المجمعة من طرف هذه المؤسسة، إلى جانب وضعية الاحتكار التي توجد فيها هذه المؤسسة المالية وعدم قدرتها على تلبية كل الطلبات.

2/ المؤسسة العمومية لترقية السكن العائلي:

تعتبر من بين أهم الهيئات العمومية والمتعاملين الذين يمارسون نشاطهم في قطاع الإسكان والبناء، إلى جانب الجماعات المحلية وديوان الترقية، بحيث لا تقل أهمية عنهما في ممارسة مهامها الموكلة إليها، هذا ما يستدعي التطرق إليها:

أ-نشأة المؤسسة العمومية لترقية السكن العائلي وطبيعته القانونية:

هي مؤسسة¹ محلية أنشئت على مستوى الولاية بموجب المرسوم رقم 83-201² والمرسوم رقم 84-177³، ويخضع تنظيمها للمرسوم رقم 83-201 إذ تم تحويل جميع النشاطات والأعمال وكل الوسائل التي كان يمارس الديوان بواسطتها صلاحياته إلى مؤسسات محلية أنشأت على بعض الولايات، كما قد كلفت بإنجاز مساكن موجهة للحصول على الملكية⁴.

إن القانون 86-07 يعترف للمؤسسة العمومية للسكن العائلي بطبيعة المرفي العقاري العمومي، كما أنه يحصر الترقية العقارية في السكن فقط، أما إنجاز المحلات التجارية أو المكاتب أو المباني لا يمكن أن تنجز إلا بصفتها تابعة للسكن، فضلا عن ذلك فإن السكن المنجز يوجّه للبيع فقط وأن الإيجار لا يدخل في مجال الترقية العقارية، بذلك نجد جزء كبير من اختصاصات المرفي تتعارض مع مجال الاستثمار أو الترقية والتي تصطدم بأن الهيئة المالية هي التي تقرر ما إذا كانت العملية ملائمة، لأنها صاحبة القرار في التمويل⁵،

¹- استخدم المشرع في النص العربي عبارة " المؤسسات " أما في النص الفرنسي فقد استخدم عبارة " Les entreprises " أي المقاولات.

²-م.ت. رقم 83-201، المؤرخ في 19-3-1983، المحدد لشروط تأسيس وتنظيم المؤسسات العمومية المحلية، ج.ر.ع. 12، الصادرة في 22-3-1983، ص 805.

³-م. 2 من م. رقم 84-177، المؤرخ في 21-7-1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، وتحويل أعماله أملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، ج.ر.ع. 30، الصادرة في 24-7-1984، ص 1170 نصت: "تحويل الأعمال والأملاك والحقوق والالتزامات والمستخدمين التابعين للديوان إلى المؤسسات العمومية...".

⁴-م. 2 ف. 3 من م. رقم 84-177: "توكل هذه الهيئات مؤقتا طبقا للقواعد التي تضبط الحصول على المسكن الفردي العائلي، للقيام بالعمليات التي تدخل ضمن هذه المؤسسات العمومية المحلية دون المساس بمهمتها الأصلية".

⁵-Journées internationales d'études sur Les tendances et Instruments de la construction moderne(1993) , organisées par Publitech , Alger ,26-27 Octobre 1993, p 11,12 .

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

وللتبيان أن مؤسسة ترقية السكن العائلي في نهاية التسعينات أصبحت عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أما من حيث الشكل القانوني شركات مساهمة، وأصبحت تابعة لشركات تسيير المساهمات الجهوية¹، كما تتمتع بالشخصية القانونية والاستقلال المالي، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير والمحاسبة فيها تكون بأشكال تجارية².

ب- مهام المؤسسة العمومية لترقية السكن العائلي:

في إطار إنجاز جميع العمليات الرامية للحصول على مسكن فردي عائلي تتمثل مهام المؤسسة في:

- 1- جمع رؤوس الأموال اللازمة لتنفيذ العمليات الجاري القيام بها في إطار هدفها سواء لدى المترشحين، والجماعات المحلية أو المؤسسات المالية المختصة؛
- 2- فتح حسابات خاصة لدى المؤسسات المالية، لجمع حصص المترشحين والجمعيات والجماعات المحلية؛
- 3- التكفل ببرنامج المساكن التي تقوم مؤسسة خاصة بتمويله، أو تمويله المسبق في إطار اتفاقية مالية، تحدد مبلغ الأموال المرصودة وكيفية استعمالها ودفعها، وصيغ بيع المساكن حسب شروط تمويلها.
- 4- اقتناء الأراضي الضرورية وتهيئتها، لتحقيق أهدافها طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها؛
- 5- تنفيذ برامج تجهيز الأراضي المخصصة لبناء المساكن الفردية أو الجماعية، وتجزئتها طبقا للقانون المعمول به وبالتعاون مع الجماعات المحلية.

6- تكوين جمعيات وتعاونيات عقارية ومساعدتها إداريا وتقنيا؛

7- التنازل عند الحاجة بصفة إجمالية عما أنجز من مشاريع المساكن للتعاونيات³.

ج- المشاكل المعرقة لسيير مهام المؤسسة العمومية لترقية السكن العائلي:

عرفت هذه المؤسسات المتخصصة في إنجاز برامج سكنات ترقية عائلية عدة عراقيل وقفت أمام تحقيق أهدافها نلخصها كالآتي:

- 1- قساوة الشروط المفروضة من طرف الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في اتفاقاته، الذي يعتبر المورد الوحيد لتمويل مؤسسة ترقية السكن العائلي إلى جانب عدم التزامه بالاتفاقية الموقعة (توقفه عن تمويل المشاريع)؛

¹- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، دكتوراه، قسم القانون العام، جامعة عنابة، كلية الحقوق، سنة 2004-2005، ص 353-354.

²- نصيرة تواتي، نظام التعامل في الترقية العقارية، المتعامل الخاص، ماجستير، تخصص قانون المؤسسات، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2001-2002، ص 36-37.

³- ناصر لباد، المرجع السابق، ص 351.

2- تأخر الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في دفع الفواتير، مما يؤدي إلى إطالة آجال إنجاز المساكن وما يؤثر على تكلفة السكن، إلى جانب تأخره في تحديد قائمة المستفيدين رغم إنهاء الإنجاز من طرف المؤسسة العمومية للسكن العائلي ما يشكل لها مصاريف إضافية ترتبط على وجه الخصوص بالسرقة وتدهور أجهزتها، تحسبا لذلك تتولى المؤسسة حراسة المواقع في انتظار ساكنيها.

لأجل ذلك قُدمت بعض الاقتراحات من طرف وزارة السكن في تقريرها-حول وضعية الترقية العقارية-التي تتمثل في تكملة دورها عن طريق إعادة تنظيم مجال تدخلها، لرفع القيود عنها والسماح لها بتنشيط العرض في السكن الترقوي، فيمكن لهذه المؤسسات التابعة لصناديق المساهمة المحلية أن تجمع تحت سلطة صندوق متخصص الذي يكون من مهامه توجيه ومتابعة نشاط المؤسسة في مجال السكن الترقوي ذو الطابع الاجتماعي، كما يعدّ تدخل المؤسسة في هذا المجال يؤثر على المرقين العقاريين بجذبهم للتدخل والنتيجة هي الاستجابة للطلب الكبير من قبل الفئات الاجتماعية المتوسطة¹.

3/الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تعد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره من بين المتعاملين العقاريين في الترقية العقارية، ما يتطلب تناوله على النحو الآتي:

أ-نشأة وكالة تحسين السكن وتطويره وطبيعته القانونية:

أنشئت الوكالة بموجب المادة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 91-148: "تنشأ في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا للتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويره وتدعى في صلب النص "الوكالة"، تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي"².

من خلال المادة اتضحت الطبيعة القانونية للوكالة، تبين من خلالها أنها تمارس عملها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن مقرها يوجد بمدينة الجزائر، وتعد تاجرة في علاقتها بالغير وتخضع للقانون التجاري، كما تحدد الاتفاقية شروط التدخل وكيفية وأجرة الوكالة فيما يخص الخدمات التي تقدمها لفائدة الدولة والجماعات المحلية كلما استدعت الضرورة ذلك بدأت الوكالة بالعمل في شهر جويلية سنة 1992³.

ب-مهام وكالة تحسين السكن وتطويره:

¹-Rapport sur la situation de la promotion immobilière, Ministère de L'habitat, 1999, p16.

²-م.ت. رقم 91-148، المؤرخ في 12-5-1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، ج. ر.ع.25، الصادرة في 29-5-1991، ص888.

³-م.3 و 4 و 5 من م.ت. رقم 91-148، ناصر لباد، المرجع السابق، ص365.

جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91-148: "يتمثل هدف الوكالة، على مجموع التراب الوطني فيما يلي:

- 1-ترويج السوق العقارية وتطويرها¹.
- 2-تأطير الأعمال الآتية وتنشيطها عن طريق:
 - أ-القضاء على السكن غير الصحي، وتحديث الأنسجة القديمة وإصلاحها.
 - ب-تغيير البنية الحضرية، وإنشاء مدن جديدة.
 - ج-إعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عملها وتعميمها قصد تطويرها.
 - د-تطوير الإعلام ونشره على نطاق واسع باتجاه العاملين في الأسواق العقارية(المقاولين، المواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية المحلية، منتجي مواد البناء، مكاتب الدراسات، مؤسسات الإنجاز، مسيري العمارات، والجمعيات...".

الواضح أن مهام الوكالة تخصصت في ترقية العقار الغير المبني والمبني، فبالنسبة للعقار غير المبني فإن ذلك يكون بتهيئة الأراضي الموجهة للبناء، وتكون هذه الأراضي موجهة للبيع لكل الأشخاص، والهيئات التي تريد إنجاز السكنات بمعنى أنها موجهة للمواطنين والمتعاملين، في الترقية العقارية العموميين مثل ديوان الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي، المقاولات العمومية المختلفة، وكذا المتعاملين في الترقية العقارية الخواص.

أما بالنسبة لترقية العقار المبني، فإنها تقوم إما بعمليات في مجال العقار المبني من خلال مشاركتها مع أطراف أخرى وإنشاء شركة في هذا المجال، وإما أن تقوم بنفسها بتلك العمليات أو بالتنسيق مع الأطراف العمومية أخرى كالصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وفي هذا الإطار يدخل ما يسمى بالبيع بالإيجار حدّد إطاره القانوني المرسوم رقم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك².

الفرع الثاني: المتعاملين الخواص في مجال نشاط الترقية العقارية

إن عجز المتعاملين العموميين على تنفيذ البرامج العمومية في مجال السكن، أدى بالدولة إلى البحث عن حلول أخرى لمرافقتها في إنجاز مشاريعها، ومن بين هذه الحلول هو تراجع تدخل الدولة والانفتاح على الخواص

¹ -نص م 2 ف 1 في النص الفرنسي جاء كما يلي: "La promotion et le développement du marché foncier et immobilier"

يقصد به ترقية وتطوير سوق العقار المبني والغير المبني ، ناصر لباد، المرجع السابق، ص346.

² -ناصر لباد، المرجع السابق، ص365-366.

بالسماح لهم المشاركة في البناء، تناول الفرع ثلاث عناصر خصصت لتطور مراحل ظهور مهنة المرقى العقاري الخاص من خلال قانون 07-86، ومن خلال المرسوم التشريعي 93-03، ومهنة المرقى في ظل القانون 11-04.

أولا/مهنة المرقى العقاري من خلال قانون 07-86:

أقرّ المشرع لأول مرة بناءً على القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، على إمكانية الخواص بالمشاركة في عمليات إنجاز البرامج السكنية المذكورين على سبيل الحصر، بالإضافة لإمكانية الاكتتاب لأي شخص طبيعي أو معنوي¹، بعدما تأكدت أن مشكل السكن بالجزائر أعمق من أن تنفرد بتوفيره، إلى جانب أنه اعتبر المرقى العقاري ملزم بأن يكيف جميع الأنشطة مع الأهداف المرجوة من هذا القانون²، إلا أن العائق لتحقيق ذلك هو تحكّم البلديات في جميع العمليات المتعلقة بإنجاز السكنات، فالمرقى لم يكن سوى مكتتب أو مترشح لبناء هذه المشاريع حسب المرسوم رقم 86-38³، كما اتضح أن البلدية هي المتحكم من خلال المبادرة بالمشاريع فهي من تقرّها رغم أنها تعاني نقص الموارد المالية والخبرات، إذ تعدّ دفتر الشروط للعملية دعوة للاكتتاب إضافة إلى أنه يعتبر حاجزاً بيكولوجياً وأحياناً مادي أمام المكتتبين التابعين للقطاع الخاص في التقدم للاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية، بالرغم من عدم قدرتها على وضعه لنقص التأطير أحياناً بالبلدية، فيقوم الخواص بتقديم طلبهم وتختار في هذا الإطار الملفات المودعة على أساس منشأ قطعة الأرض الأساسية ومدى قدرات التمويل، كذا الضمانات إلى جانب المؤهلات الشخصية وتكاليف البناء وآجاله⁴.

إن الإجراءات المكرسة التي أراد من خلالها المشرع فتح المجال للخواص في القانون 07-86، لم تسمح بذلك خصوصاً أمام اقتصار المبادرة على البلدية، بالتالي لم يجعل نشاط المرقين نشاطاً اقتصادياً بل هي عبارة عن أعمال مدنية محضة بحيث مُنعت أشخاص القانون الخاص من الاكتتاب، بالرغم أنه فتح المجال أمام

¹ -م. 6 و 8 من ق. رقم 07-86.

² -م. 2 من ق. رقم 07-86.

³ -م. 15 من م.ت. رقم 86-38، المؤرخ في 4-3-1986، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفيةه ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، ج. ر.ع. 10، الصادرة في 5-3-1986، ص 357، جاء فيها: "يحدد المجلس الشعبي البلدي كل سنة في إطار برنامج لتتمية السكن أو العمليات التي تتعلق ببناء العمارات أو مجموعة العمارات ذات الاستعمال السكني أساساً، والمحال ذات الطابع المهني والتجاري ثانوياً، التي يستند إنجازها إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعين للقانون الخاص..".

⁴ -م. 16 و 17 و 23 من ق. رقم 07-86، إيمان بويستة، المرجع السابق، ص 42.

المبادرات الخاصة، هو ما شكل عائقا أمامهم وأمام إلزامية الوفرة المالية وضرورة بيع ما تم تشييده من عمارات أو أجزاء منها في مدة لا تتجاوز ستة أشهر، وإلا حلتّ محله البلدية في بيع هذه البنايات كما يمكن لها الاستيلاء عليها إن اقتضى الأمر، وهو ما يشكل إجحافا كبيرا في وجه الخواص أمام قصر المدة المحددة للبيع¹، ضف على ذلك فإنه لا يمكن للخواص من الانتفاع من القروض إلا بعد استعماله نسبة مساهمته التي حدّدت بـ50% من قيمة المشروع، في المقابل يمنع من استعمال أي مساهمات شخصية من المستفيدين²، كما قام حصر عمليات الترقية العقارية في إنجاز المساكن وبشكل ثانوي إنجاز المحلات ذات طابع مهني أو تجاري، مما فتح باب للتحايل على هذا القانون بتحويل المساكن المنجزة إلى محلات مخصصة أو معدة لأغراض أخرى³.

إن جميع هذه السلبيات التي تميز بها القانون 86-07 ساهمت في تعطيل المتعاملين الخواص وعدم بروزهم بالشكل الكافي، ومن تمّ تعطيل نشاط الخواص في المساهمة في تطوير وتنمية قطاع السكن، فكان لا بد من حلول لتفعيل دور الفئة في ظل التحولات التي شهدتها الجزائر، هذا ما تم من خلال وضع المشرع لإطار تنظيمي قانوني جديد.

ثانيا/ مهنة المرقى العقاري الخاص من خلال المرسوم التشريعي 93-03:

يعتبر المرسوم التشريعي 93-03 المنظم للنشاط العقاري، النّفس الجديد للمرقين الخواص أو المتعاملين العقاريين خاصة في ظل الصعوبات التي أعاققت قيامهم بنشاطات الترقية العقارية، وهو ما تكرر بصور المرسوم رقم 93-03 الذي جاء بمجموعة إجراءات فتحت بابا واسعا أمام الخواص للمشاركة في بناء السكنات، مع استحداث تقنيات جديدة هي بمثابة قفزة نوعية في مجال مشاركتهم، الأخير الذي جاء بالعديد من الأحكام المنظمة لنشاط الترقية العقارية لاسيما المتعلقة بتغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز

¹ -م13 من ق. رقم 86-07: "لا يستطيع أن يكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية الأشخاص المعنويون الخاضعون للقانون الخاص الموصوفون بأنهم تجار تجارا طبقا لأحكام القانون التجاري..."، وم44 منه، إيمان بوسته، نفس المرجع، ص43.

² -م22 ق. رقم 86-07: "يحول الاكتتاب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية المخصصة للبيع فقط حق الحصول على مساعدة مالية في شكل قرض متوسط الأمد...، باستثناء التعاونيات العقارية والبناء الذاتيين بصفة فردية الذين يبقون خاضعين للقواعد المنطبقة عليهم، فإن هذه القروض لا يمكن أن تتجاوز 50%...، ولا ينتفع المكتتب بهذه القروض إلا بعد أن يستعمل الأموال المطابقة لما يقدمه". وأيضا عن نصيرة ربيع، تمويل الترقية العقارية العمومية، ماجستير، تخصص إدارة ومالية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2006، ص8.

³ -سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، سنة 2003، ص126.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية¹، كما قام بإدماج المتعاملين الخواص الذين ينشطون في إطار الشركات المدنية في الإطار العام للنشاط العقاري، بشرط أن تكون نشاطات الترقية العقارية الذين يقومون بها لا تدخل في نطاق توفير السكنات الخاصة بالأعضاء².

لم يكتفي المشرع الجزائري بذلك بل ذهب أبعد من ذلك حينما استحدث إجراءات أخرى تنظم كيفية قيام المرقيين الخواص ببعض العمليات العقارية، في سبيل توسيع نشاطات الترقية وتلبية جميع الطلبات المتزايدة بصيغ مختلفة، فعمد لاستحداث تقنية بيع العقار بناء على التصاميم³، بالإضافة أن المشرع سمح للمرقيين الخواص بإنجاز السكنات لأغراض إيجارية محضة وقام بتنظيمها في الفصل الثالث من المرسوم.

إن المشرع الجزائري من خلال المرسوم التشريعي 93-03، لأجل ضمان إعادة بعث نشاط المتعاملين الخواص بإدماجهم في الإطار العام لنشاطات الترقية العقارية، قام بفتح مجال للمنافسة الحرة بين القطاع العام والقطاع الخاص بعد أن كان محتكرا من طرف المتعاملين العموميين، هو ما سمح لأشخاص الطبيعية والمعنوية بممارسة نشاط الترقية العقارية دون قصره على الأشخاص المعنوية العامة⁴، كما أضفى الصفة التجارية على المتعاملين الخواص باستثناء الأشخاص القائمين بالترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الشخصية أو حاجات المشاركين، ما فتح المجال واسعا أمام الشركات التجارية الخاصة لممارسة الترقية العقارية⁵، إلى جانب أنه قام بإلغاء نظام دفتر الشروط المعدّ من طرف الجماعات المحلية لإنجاز السكنات من أجل تحقيق التنمية والتطور العادي، وقام بتوسيع مجال الترقية وعدم حصره في نشاطات ضيقة فامتدت العمليات إلى إنجاز المحلات المخصصة للنشاطات حرفية صناعية أو تجارية إلى جانب المحلات السكنية⁶.

¹ -م 3 من م. ش. رقم 93-03: "يعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك"، وهذا ما كان عليه في ظل ق 86-07 هذا الأخير الذي اعتبر نشاطات المرقيين الخواص عبارة عن أعمال مدنية، مما صعب عليهم اندماجهم في تطوير وتنمية السوق العقارية.

² -م 5 من م. ش. رقم 93-03.

³ -م 9 من م. ش. رقم 93-03: "يمكن للمتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم مجموعة من الضمانات التقنية والمالية الكافية، وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم".

⁴ -إيمان بويستة، المرجع السابق، ص 47.

⁵ -نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 9.

⁶ -سماعين شامة، المرجع السابق، ص 128.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

إن المشرع بالرغم أنه ساهم في تنشيط الحركة الترقية في مجال البناء، في ظل الرواسب التي أعاققت تأدية مهام هذه الفئة إلا أنه وبعد مرور مدة من العمل به أصبح لا يتماشى مع الطموحات لتطوير نشاط الترقية خاصة وتنمية السوق السكنية عامة، نظرا للممارسات السلبية التي ساهمت في عرقلة المشاريع إلى جانب التعثر في استلام الأفراد لسكناتهم، بالإضافة إلى إشكالات غفل المشرع عن تنظيمها وهي كالتالي:

أ- نص المشرع على مهنة المتعامل في الترقية العقارية إلا أنه لم يتم بوضع إطار قانوني متكامل ينظمها، بحيث أغفل عن وضع قانون أساسي بالمتعاملين أو المرقين العقاريين بما فيهم الخواص، بالرغم أنها تعتبر من ركائز نشاط الترقية العقارية ولا تكفي مجرد الإشارة إليها بنصوص غامضة دون تحديد واضح لحقوقهم وواجباتهم، مجالات وكيفيات تدخلهم، ومختلف الآليات والشروط اللازمة لممارسة مثل هذه النشاطات ومختلف الضمانات التي يتمتعون بها.

ب- المشرع لم يوفق في إعطاء تعريف ومفهوم دقيق وشامل لهذا النشاط، كان بالأحرى أن يدقق أكثر في التعريف باعتباره الأساس أو يترك المهمة للفقهاء أو القضاء¹.

ج- أولى المرسوم التشريعي 93-03 أهمية كبيرة للإنجاز من أجل البيع على حساب التجديد والإنجاز من أجل الإيجار وتلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين، إلى جانب كان لا بد أن يحظى بأهمية أكثر وبضمانات تشجع الخواص خوض المجال لتلبية طلب فئات متعددة، فجميع هذه المعطيات السلبية انعكست سلبا بشكل لم يسمح للمرقين بأداء نشاطهم وتطويره، مما دفع بالمشرع وضع آليات وإجراءات جديدة وضبط مفهوم العلاقة مع المكتتبين والمتدخلين في نشاطات الترقية العقارية.

ثالثا/ مهنة المرقى العقاري الخاص في ظل القانون 11-04:

الغاية التي أراد المشرع من خلالها إصدار القانون الجديد رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هو العمل على تطوير وتنظيم أكثر للعمليات العقارية التي يقوم بها المرقون خاصة الخواص وإدماجهم في الإطار العام للسياسة الوطنية²، كما يعتبر قفزة نوعية ثانية في محاولة لتوسيع نشاط المرقين

¹- إيمان بوستة، المرجع السابق، ص 298.

²- م. 1 من ق. رقم 11-04: "يهدف هذا القانون إلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية".

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

الخواص تداركا لما تم إغفاله في القوانين السابقة، بتحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها مع تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني وتأسيس امتيازات وإعانات خاصة¹.

فالمتمتع في فحوى القانون يرى الفرق واضح في الآليات الجديدة التي من شأنها تعزيز مهام المرقيين الخواص، أين عمد على توسيع مهام الفئة التي اقتصر في ظل المرسوم السابق على عمليات إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة ذات الاستعمال السكني حرفي صناعي أو تجاري، لتشمل في أحكام القانون 04-11 إلى ممارسات أوسع².

من خلاله نلاحظ التوسيع الكبير لمهام المرقيين في ميدان الترقية وخصوصا الخواص، والدليل هو ربط المشرع مفهوم هذا الشخص بالمهام المنوط بهم ما نستشفه من خلال المادة 3 من القانون 04-11 المذكورة أعلاه، كما نرى أن التطور الهام لنشاط المرقيين العقاريين الخواص من خلال اتساع تدخلهم هو أمر إيجابي، حتى يتسنى لجميع المؤهلين والمحترفين بالرقى بهذا النشاط، إلا أنه نلاحظ بأن المشرع استثنى من مجال تطبيق هذا القانون الأنشطة المتعلقة بإدخال تحسينات أو أي نشاط آخر على العقارات التي تمتاز بطابعها الأثري و التاريخي، بناء لما جاء في المادة 7 منه: "يستثنى من مجال تطبيق هذا القانون كل العمليات المتعلقة بالبنائيات المصنفة كمعالم تاريخية، وتلك الواقعة في حدود المواقع المحفوظة والتي تبقى خاضعة للتشريع الخاص بها في هذا المجال".

المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري للمقتنين الأفراد

إن مشكلة العقار لا تعتبر وحدها من المشاكل الرئيسية في خلق أزمة سكن بالجزائر التي يجب على السلطات أن توليها العناية الكاملة، بل هناك مشكلة أخرى تتمثل في التمويل¹، كما تشكل في الوقت ذاته عائق لتنفيذ المستفيد لالتزاماته، فعملية الاستفادة من التمويل تواجه عراقيل مرتبطة أساسا بتشكيلة النظام المالي والبنكي

¹م-2 ق.رقم 04-11: "يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية، تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها، وتحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي والمقتني وتأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية".

²م-15 من ق.رقم 04-11: "يشمل مجال نشاط الترقية العقارية، عمليات إنجاز البرامج السكنية، والمكاتب والتجهيزات الجماعية المرافقة الضرورية لتسيير هذه المجمعات، اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء، تجديد أو إعادة تأهيل أو إعادة هيكلة أو ترميم أو تدعيم بنايات"، الملاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع قام بحصر مجموع العمليات الجديدة التي يمكن للمرقيين العقاريين القيام بها في إطار ممارساتهم الترقية، وقام بترتيب الأولويات وإعطاء الأهمية قصوى لإنجاز البنائيات الموجهة لاستعمال السكني والمهني على حساب باقي المحلات الأخرى بالنظر إلى م14ف2: "يمكن أن تكون المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني عرضيا يمكن أن تكون ذات استعمال حرفي أو تجاري".

للجزائر وانتشار ظاهرة المزايدة والبيروقراطية، فالتمويل² العقاري³ يتم بين الجهة الممولة مباشرة ومشتري العقار بصورة مباشرة، بموجب عقود الرهن العقارية أو الامتياز، وإذا كانت غير كافية يمكن اللجوء إلى كفيل كضمانات للقرض أو التأمين على العقار أو الحياة أو العجز.

إن تمويل السكن عن طريق نظام الرهن العقاري يعتبر من إحدى العوامل الأساسية التي تساعد على تنمية القطاع المالي وتدعيم استقراره وهنا تظهر أهمية التمويل المالية، إذ عادةً ما تكون المؤسسات المالية للدول النامية متحفظة في تقديم القروض طويلة المدى خاصة قروض السكن، فالإصلاحات التي أجريت على تطوير

¹- عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001، ص 15.

²- يعرف التمويل من الناحية الاقتصادية كالاتي: "عندما تريد منشأة زيادة طاقتها الإنتاجية أو إنتاج مادة جديدة أو إعادة تنظيم أجهزتها فإنها تضع برنامجا يعتمد على ناحيتين: الناحية المادية: وهي حصر كل الوسائل المادية الضرورية لإنجاح المشروع (عدد وطبيعة الأبنية، الآلات والأشغال واليد العاملة).

الناحية المالية: تتضمن كلفة ومصدر الأموال وكيفية استعمالها وهذه الناحية هي التي تسمى بالتمويل، عبد المجيد قدي، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، ط1، المطبعة العمومية، عنابة، الجزائر، سنة 2002، ص 37.

باختصار التمويل: يعني التغطية المالية لأي مشروع أو عملية اقتصادية، سليمان ناصر، مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام واقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر، 29-3-2006، ص 2.

³- يعرف العقار قانونا بأنه الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف، محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985، ص 206، وكذلك م 683 من ق.م.

أما فيما يخص الإطار التشريعي لتعريف التمويل العقاري، فإن المشرع الجزائري لم يتبنى قانونا للتمويل العقاري مقارنة مع النظم القانونية الأخرى، التي تعتبر التمويل العملية القانونية التي تهدف أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية، تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم أو تحسين المساكن والوحدات الإدارية والمنشآت الخدمية ومباني المحلات، المخصصة للنشاط التجاري وذلك بضمان حق امتياز على العقار أو رهنه رهنا رسميا، أو غير ذلك من الضمانات التي يقبلها الممول، فهو عملية مالية ائتمانية، ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية، مصر، سنة 2007، ص 10، 9.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

القطاع المالي في الدول المتقدمة أبرزت أن تمديد استحقاقات القروض يتطلب إنشاء مؤسسة مالية جديدة متخصصة في القروض السكنية¹، في المقابل نجد الجزائر من الدول التي بادرت بالإصلاحات تأكيداً على ضرورة التعجيل بعصرنة المنظومة المالية، قصد ضمان وتعزيز دعم القطاع المصرفي للاقتصاد ومستوى خدمات يستجيب لمتطلبات المواطنين بصفة عامة والمتعاملين الاقتصاديين بصفة خاصة.

إن ملاءة الموارد ومناصب العمل بتجنيد البنوك لموارد طويلة الأجل لتمويل مناصب شغل على المدى الطويل تسهل في تعزيز السوق القروض البنكية، ما أدى بالدولة لتبني إستراتيجية في مجال تمويل مشاريع السكن نتيجة الأزمة التي عرفتتها منتصف الثمانينات والتي امتدت لغاية التسعينات، عن طريق السماح لجميع المؤسسات المالية بمنح القروض لجميع الفئات سواء أكانوا مرقين عقاريين خواص أم أفراد، لما له من أثر على الصعيد الاقتصادي نتيجة مشاركة القطاع الخاص إلى جانب العام في تمويل المشاريع السكنية، لهذا فالضرورة تدعو لمراجعة عمل المصارف الخاصة لاسيما فيما يتعلق بالقروض التي تمنحها برهون عقارية، ووضع الضوابط لعمل سوق الأوراق المالية أضحي من السياسات التي يجب اتخاذها لتقادي حدوث أي أزمة، خاصة ونحن نعلم مدى تأثير قطاع العقار على الاقتصاد ككل سواء بالإيجاب أو بالسلب².

دون أن ننسى الأهمية الاجتماعية للتمويل العقاري بحيث يمنح نظام التمويل العقاري لطالب التمويل أطول فترة سداد ممكنة، مما يؤدي إلى ظهور قدرة شرائية لم تكن متاحة من قبل وبيسر عليه تملك الوحدة السكنية³، ناهيك عن أهميته القانونية في ظل غياب تشريع ينظم هذا الائتمان إذ يخضع لقواعد هي من ابتداء التطبيق العملي للبنوك والمؤسسات المصرفية التي ما فتئت تنفرد في وضع قواعده وأسسها، لهذا تضمن المطلب فرعين، الفرع الأول خصص للقرض العقاري كصيغة التمويل المباشر الخاص بالمكثتين الأفراد، وفي الفرع الثاني المساعدات المالية كصيغة التمويل الغير المباشرة لمكثتين الأفراد.

الفرع الأول: القرض العقاري كصيغة للتمويل المباشر الخاص بالمكثتين الأفراد

¹ - عبد القادر بلطاس، المرجع السابق، ص 22، 21.

² - الياقوت عرعار، التمويل العقاري، ماجستير، فرع قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، سنة 2008-2009، ص 11، وهذا ما كان قد طرحه آنذاك رئيس الجمهورية السابق عبد العزيز بوتفليقة في إطار مواصلته لجلسات الاستماع إلى أعضاء الحكومة "الجلسة المخصصة لقطاع المالية.

³ - قدري عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر، سنة 2004، ص 5.

قال الخبراء الاقتصاديون من الجزائر وكندا أن القرض¹ العقاري الصيغة الأمثل لحل إشكالية السكن التي استعصت على الحكومات المتعاقبة منذ الاستقلال²، التي ارتبط حلها بحل مشكل التمويل المالي لاقتناء السكن الذي يشكل الآخر عائق لتنفيذ أهم التزام وهو دفع الأقساط لاقتناء السكن وأقساط القرض، لاسيما أن العديد من الدول التي انتهجت هذه الوسيلة أصبحت اليوم تصدر خبرتها في المجال منها كندا، لتمكين محدودي الدخل من الاستفادة من السكنات عن طريق سلسلة من الإجراءات التي تنفذها الحكومة والشركات والبنوك، لتنشيط الطلب للخروج من الركود الحقيقي بإقامة سياسة شاملة خاصة على مستوى أشكال التمويل، إلا أن هذه الآمال والطموحات لن تتحقق كاملة إلا بتبني قانون التمويل العقاري الجزائري.

في نظرنا يعتبر قانون التمويل العقاري هو الحامي لجميع الأطراف من التلاعب والتجاوزات ويعدّ الضمان القانوني للمستفيد المقرض والممول المقرض، لأجل ذلك قسمنا الفرع إلى ثلاث عناصر، الأول خصص لتعريف القروض العقارية وخصائصها، والثاني تطرق لأنواع القروض العقارية، أما الثالث فتضمن هيئات الاقتراض المباشرة الخاصة بالمكنتبين للقروض العقارية.

أولا/تعريف القروض العقارية وخصائصها:

باعتبار القروض العقارية تشكل الداعم الحقيقي والمهم للمقرين العموميين والخواص، ولتبيان أهمية القرض يتطلب تعريفه وتحديد خصائصه.

1-تعريف القروض العقارية:

هي قروض مخصصة للحصول على مسكن جديد في طور الإنجاز أو تم إنجازه من طرف المرقبين العموميين أو الخواص لصالح الأفراد، وقد تساعد هذه القروض في شراء السكن عن طريق التمويل المباشر من

¹م-450 ق.م: "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء مثلي آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة"، الملاحظ أنها لا تشكل إلا نوع واحد من القروض التي تمنحها البنوك لا يتعدى الغرض منه شراء المقرض أشياء لا تتجاوز المنقولات وتختلف عن القرض العقاري لأن له طبيعة خاصة يستمدّها من الطبيعة الخاصة للعقار وللنشاط العقاري، فائزة رحمانى، المرجع السابق، ص71، كما عرفته م. 2 ف.5 من ق. رقم 05-06، المؤرخ في 20-2-2006، المتعلق بتعليق القروض الرهنية، ج. ر.ع.15، الصادرة في 12-3-2006، ص13 بأنه: "السلفيات الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية في إطار تمويل السكن".

²حازم الببلاوي، الأزمة المالية العالمية الحالية، ص6، موقع انترنت: www.ild-alraid.com

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

المستفيدين¹، فهي تلك القروض التي تستخدم في تمويل مباني قائمة بالفعل أو في تمويل إنشاء مباني جديدة يمتد تاريخ استحقاقها إلى 30 سنة، يسدد خلالها القرض على أقساط أو يسدد دفعة واحدة عندما يحل أجلهن². يعرف كذلك أنه: "عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة مالية) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية)، ليستعمله أو ليستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري، مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض، بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المنفق عليها في الآجال، بالكيفيات المحددة في العقد³، أما في مفهوم تقنين الاستهلاك هي اقتراض النقود وتأجيل الدفع، المخصصة لغرض عمليات ذات الطابع العقاري المبرمة بين الأشخاص الذين جاء القانون ليحميهم، هذا النوع من القروض قليلة كما أنه نادر ما نجد أن المقرضون الموسرون يختارون التمويلات لكل استثماراتهم⁴.

2- خصائص القرض العقاري: يمكن إجمالها في النقاط التالية:

أ- القرض العقاري هو قرض استهلاكي:

موجه للمقرض وقابل للتسديد في آجال طويلة المدى⁵.

ب- قرض طويل الأجل:

بالتالي مدة تسديده محددة كأقصى حد لغاية 25 سنة انطلاقا من أول استعماله، وهناك استثناءات فهذه

المدة متعلقة بقدرة التسديد وبعمر المقرض وهي 70 سنة وبقدرته على الادخار⁶.

ج- مستحقات التسديد:

حسب قدرة الزبون التي حددها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالنسبة لذوي المداخل ما بين 30%

و 50% أما بالنسبة للتجار والحرفيين وأصحاب المهن الحرة ما بين 40% و 60%⁷.

د- مقدار القرض:

محدد بنسبة لا تتعدى 80% من قيمة السكن، أما مقدار الشخص لا يقل عن 20% من ثمن السكن¹.

¹- نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 35.

²- يطلق عليه اصطلاحا بالفرنسية Real estate loans، منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، ط 3، المكتب العربي الحديث، مصر، سنة 2006، ص 211.

³- لطيفة طالي، القرض العقاري، ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، 2001-2002، ص 9.

⁴- Luc Barnet Rolland, principes et technique bancaire, 24 ème édition, Dunod, Paris, France, 2006, P.146.

⁵- بدوي حنا، عقاري اجتهادات ونصوص، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 1998، ص 316.

⁶- موقع الانترنت للبنك الخارجي الجزائري، القرض العقاري، www.bea.dz.com.

⁷- Cnep News n° : 26 Juillet 2006 , p 21.

هـ-التأمين:

يقوم المقترض بتأمين القرض لدى مؤسسات التأمين، نذكر شركة ضمان القروض العقارية لفائدة المصرف المقرض باسم المستفيد لصالح البنك، وهذا التأمين يضمن للمصرف المبلغ الذي أقرضه في حالة وقوع مشكل مع المقترض كحالة عجزه عن التسديد.

و-الرهن العقاري:

هو يمثل جزء من الضمانات المطلوبة من المصرف مقابل القرض.

ثانيا/أنواع القروض العقارية:

تأخذ القروض العقارية أنواع عديدة ولكل نوع شروط خاصة به تلزم المقترض إتباعها، فمن خلال الدراسة التي أجراها مجمع المصلحة المشتركة لمؤسسات ترقية السكن العائلي في سنة 1999، توصل إلى نتيجة تفيد بأن 28% من طالبي السكنات فقط لهم الإمكانيات المالية لشراء سكنهم بأموالهم الخاصة، بينما 72% منهم لا يملكون بل يلجئون إلى القروض وهو مآل الوضع الحالي، من هنا تظهر أهمية القروض بالنسبة للأفراد كأداة أساسية لتغطية عجزهم المادي²، لهذا سنكتفي بطرح أهمها:

1/ قروض للحصول على الملكية:

سجل هذا النوع من القروض تقدماً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، خاصة القروض العقارية الممنوحة للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن في طور الإنجاز في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، ينبغي توافر جملة من الشروط العامة والخاصة في طالب التمويل للحصول على الملكية³:

¹-بدوي حنا، المرجع السابق، ص 516-522.

²-القروض العقارية هي صنفين، القروض الرهنية تخصص لتمويل عمليات شراء عقارات بمختلف أنواعها ومستوياتها لمختلف الأغراض، وعادة ما يكون سداد قيمته على المدى الطويل ما بين 15 إلى 30 سنة وبطبيعة الحال الضمان يتمثل في قيمة العقار الذي تم التمويل من أجله، وتحسب الفوائد باستخدام طريقة الفائدة البسيطة، وقروض الإنشاءات العقارية تستخدم في تمويل عمليات تشييد المباني والعقارات بمختلف أنواعها، عادة ما يضع البنك حدود قصوى لمبالغ الائتمان وعليه لا يجوز إقراض العميل بتجاوز السقف حتى ولو تجاوزت تكاليف الإنشاء المخططة سلفاً، ونجد في الواقع العملي قيام صاحب المبنى بتقديم فواتير بتكاليف ما تم إنجازه إلى البنك، وغالبا ما يقوم البنك بسداد قيمة هذه الفواتير مباشرة للمقاولين، وكلما زادت قيمتها زادت تبعاً لذلك قيمة القرض، وعند انتهاء البناء يقوم صاحبها ببيعها ومن حصيلتها ذلك يتم سداد قيمة القرض للبنك، أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، 2006، ص 188 و189، و214.

³-لطالب القرض من أجل الحصول على الملكية شروط عامة، المتمثلة في الأهلية القانونية للتعاقد ويمكن أن يمنح للقاصر المرشد، كما أن البنوك والمؤسسات المالية وإن كانت تكتفي بسن الرشد المنصوص عليه في ق.م كحد أدنى، إلا أنها تجمع على تحديد سن أقصى لمنح القروض العقارية بحيث لا يجب أن تتجاوز مجموع سن المقترض ومدة القرض الحد الأقصى المحدد من

أ-قرض لشراء مسكن ترقيوي لدى المرقى العقارى:

لشراء مسكن لدى المرقى من طرف الصندوق الوطنى للتوفير والاحتياط بنك، يستوجب توفير قرار منح مسكن مدون من طرف المرقى يحدد فيه سعر المسكن سعته والعنوان، ولشراء مسكن لدى مرقين آخرين يستوجب توفير قرار استعادة مدون من طرف الموثق والذي يجب الإشارة فيه إلى سعر المسكن سعته إلى جانب العنوان وشهادة تسليم مفاتيح المسكن مع الإشارة لتاريخ التسليم والسعر النهائى للمسكن.

ب-قرض لشراء مسكن لدى الأفراد الخواص:

يقوم البنك بتقديم هذا القرض للأشخاص الراغبين فى شراء مسكن من أفراد خواص، سواء كانت مساكن قديمة أو بناية فردية ولم يكتمل إنجازها بعد¹، وقد عرف ارتفاعا فى عام 2007، منح من خلاله 2503 قرض بمبلغ مالى قدر ب.3621 مليون دينار وما يزال فى ارتفاع مستمر².

ج-قرض لشراء مسكن بيع بناء على التصاميم:

هذا يعنى أن الزبون يقتنى مسكن على قيد الإنجاز أى لم يتم ولكن موجود على التصاميم، بحيث يمكن أن يبرر الزبون التمويل الذاتى بتسيقات مقدمة للمقاول فى حالة تقديم القرض، وفى هذا النوع نميز بين ثلاث حالات:

الحالة الأولى:سعر البيع يبقى ثابت وبالتالى لا إشكال بين الطرفين.

الحالة الثانية:زيادة سعر البيع أى أن المقاول لا يبقى على سعره الأول، فى هذه الحالة الزبون يتحمل هذه الزيادة فإذا عجز عن ذلك فيتدخل المصرف لتقديم قرض آخر.

الحالة الثالثة:عدم إتمام المقاول للمسكن قيد الإنجاز أو التلاعب بأموال الغير، فى هذه الحالة يتدخل الحائزون على السكن بإجباره على بيعه، جاءت تقنية البيع على التصاميم تكميلا للقرض العقارى للمسكن

طرف الهيئة المالية المقرضة، وأن يكون متمتعاً بالقدرة اللازمة والكافية للتسديد، وهدفه يكون تمويل شراء أو بناء ملك عقارى داخل الجزائر، وشروط أخرى خاصة موجّهة للأفراد من أجل الحصول على ملكية مسكن جديد هي:

الحصول على عقد بيع بناء على التصاميم، مع إثباته المشاركة الشخصية التى تقدر ب20% على الأقل، إضافة إلى إثبات الدخل المنتظم والقدرة على التسديد، مع تقديمه لمختلف الضمانات المتمثلة بالدرجة الأولى فى الرهن إضافة إلى التأمين على الوفاة، لطيفة طالى، المرجع السابق، ص113 و114، ورشيد مترف، القرض العقارى كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر لموتقى إفريقيا (القرض الرهنى)، من 17 إلى 19-11-2007، الجزائر، ص 4 و5.

¹-الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص47.

²-Cnep News , n°: 28 Janvier 2007. P 29.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

الجديد¹، فهذه التقنية تحقق فائدة للمقاولين لإمكانية استعمال أموال المكتتبين مما يقلل اللجوء للقروض بالتالي تخفيض سعر البيع، أما فائدة الزبائن تتمثل في تحديد المنتج الذي يرغبان في امتلاكه وجمع الأقساط ببسر إلى جانب شراء المسكن بثمن معقول إضافة لامتلاكه التأمين الذي يضمن له الدفعات الفعلية التي يقدمها²، وميزة القروض لشراء مسكن بناء على التصاميم أنها تصل قيمة القرض إلى 80% من ثمن المسكن، وهي قروض طويلة المدى تصل إلى 25 سنة³، ونسبة الفائدة متغيرة يكون تسديد قيمة القرض على أقساط شهرية من

دخل المستفيد، قد تتراوح قيمة القسط الشهري من 30% إلى 40% من الدخل كحد أقصى⁴.

2/ قرض من أجل البناء :

هي قروض تستدعي توافر جملة من الشروط لمنحها خصيصا لأجل البناء⁵، وتتضمن الأنواع التالية:

أ- قرض موجه لبناء مسكن في إطار البناء الذاتي أو التعاونية العقارية:

يقدم المصرف قرض للزبون للقيام بعملية البناء فقط وأن مبلغ الأرض لا يعني للمصرف شيئا، ويتمثل مبلغ القرض في 70% من المبلغ الإجمالي في حدود 5.000.000.00 دج.

ب- قرض موجه لتعليق أو توسيع:

يمنح هذا النوع للأشخاص الراغبين في توسيع منازلهم، إما عن طريق زيادة البناية أو توسيع خارجي أفقيا أو علويا داخل البناية، وتقدر قيمة القرض الموجه لتوسيع منزل فردي ب: 300 مليون سنتيم مقدمة من طرف بنك الجزائر الخارجي⁶.

ج- قرض موجه لتهيئة مسكن:

¹ -م.ت. رقم 94-58، المؤرخ في 7-3-1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج. ر.ع. 13، الصادرة في 9-3-94، ص 11، الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص 48.
² -Cnep News-numéro spécial , Les Banques et le financement l'immobilier, p 09 .

³ -لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 130.

⁴ -رشيد مترف، المرجع السابق، ص 5.

⁵ -يشترط لمنح هذه القروض ما يلي:

أن يكون طالب القرض حائزا على عقد ملكية الأرض محل البناء أو عقد ملكية السكن المراد تحسينه أو إصلاحه ورخصة البناء، وأن يكون له دخل ثابت، مع تقديم الضمانات المطلوبة وهي اكتتاب عقد الرهن الرسمي إما على القطعة الأرضية محل البناء، أو على المسكن محل الأشغال، إلى جانب عقد الرهن يجب على المقترض أن يكتتب تأمينا لصالح الهيئة المقرضة، فائزة رحمانى، المرجع السابق، ص 81 و 82.

⁶ -الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص 50.

فكل شخص يريد تهيئة حمام بيته أو إعادة البلاط أو إعادة صباغة حيطانها أو أي تغيير على المستوى الداخلي للمسكن أن يتوجه إلى الاقتراض من الصندوق، وحسب مدير التسويق بالبنك فإن القرض للتهيئة لا بد أن يحظى باهتمام أكبر بحكم أنه أكثر طلب من الزبائن، قد يكون راجع لندرة السكن مما يضطرهم لتهيئة مسكنهم لتحسين ظروفهم المعيشية حسب الأخصائيين¹، وتتميز هذه الأنواع من القروض بما يلي:

يتم تسليم القرض على دفعات خاصة في البناء الذاتي حسب وثيرة تقدم الأشغال، وهي قروض طويلة المدة ما بين 15 و20 سنة، كما أن قيمة القرض لا تغطي سوى 70% إلى 80% من قيمة العملية الممولة.

غير أن الملاحظ أن نسبة القروض الموجهة للبناء الذاتي منخفضة، وهذا راجع لضعف الثقة بين الهيئات المالية المقرضة والأشخاص الذي يرجع إلى التأخر في التسديد، وأحيانا لعدم تخصيص القرض فعلا لغرضه إلى جانب ضعف كفاءة البنك في مراقبة أمواله المستثمرة بشكل عملي، إضافة لبطئ الإجراءات الإدارية لدراسة ملفات طالبي القروض مما يضيع فرص عديدة ووقت أكبر، وعادة ما تفوق قيمة الضمانات المطلوبة القروض الممنوحة الشيء الذي يؤثر سلبا على المقترض، ويزيد في أعبائه المالية مما يحول دون تشجيع البناء الذاتي².

د- قرض موجه لشراء قطعة أرض:

يمكن من خلاله شراء قطعة أرض لدى وكالة عقارية أو عند الخواص لبناء مسكن.

ثالثا/هيئات الاقتراض المباشرة الخاصة بالمقتنين للقروض العقارية كصيغة للتمويل:

البنوك تلعب دور هام في عملية التمويل القروض العقارية تمويلا مباشرا، فهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وأخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أنها تلعب دور هاما في تمويلها أهمها القرض الشعبي الجزائري وبنك التنمية المحلية، ونكتفي بالإشارة لأهم الممولين بعد الاستقلال وهو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي يعتبر الممول الوحيد حتى وقت قصير وأول من احتضن التأمين العقاري، إلى جانب بنك القرض الشعبي الجزائري باعتباره ثاني البنوك الممولين خلفا للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، وتكاد تكون شروط منح الائتمان موحدة بين هذه البنوك دون تفرقة بين القروض الممنوحة للأفراد العاديين والمحترفين³.

¹- عبد الوهاب بوكروح، البنوك تتطلق في منح القروض العقارية، مجلة مال وأعمال، تصدر عن الخلدونية للاتصال والبحوث والدراسات، الجزائر، سبتمبر 2006، ص 6.

²- فائزة رحماني، المرجع السابق، ص 82.

³- تتمثل الشروط في: وجوب دفع مساهمة شخصية تحسب بالنظر لقيمة السكن، تحديد حد أقصى لمبلغ القرض وكذا مدتها التي تصل إلى 15 سنة، وأكثر مقابل فائدة متغيرة حسب الشروط العامة للبنك وفي الغالب يطلب البنك ضمنا قويا مقابل القرض طويل

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط:

أدت ضرورة إيجاد صيغة مصرفية وآلية للتمويل العقاري غداة الاستقلال إلى إنشاء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب القانون رقم 64-227¹، اشتهر بكونه مستودع للمدخرات الصغيرة للأفراد بتشجيعه للادخار في مجال السكن²، لقد مرّ منذ نشأته بعدة مراحل بحسب الأوضاع السياسية الاقتصادية والاجتماعية، تطوّر نشاطه إلى منح قروض للخواص تماشياً مع التوجهات العامة الواقعة في بداية الثمانينات، بغرض بناء سكنات ذاتية فردية أو في إطار جمعيات بالنسبة للمدخرين أو لغير المدخرين مع الأخذ بعين الاعتبار انخفاض نسبة الفائدة بالنسبة للمدخرين.

كأهم فترة مرّ بها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط تلك التي عقت صدور المرسوم التشريعي 93-03 إذ تميزت بنقلة نوعية في مجال تمويل إنجاز السكنات وبمنح قروض للمقاولين والمقرين الخواص والعمل على إقراض جميع الشركات والتعاونيات، صناديق الأعمال الاجتماعي والتعاضديات، بالإضافة إلى القروض الفردية في إطار سياسة مساعدة الإسكان التي مكنت شريحة كبيرة من المجتمع الاستفادة منها، غير أن الصندوق في هذه الفترة عرف أزمة سيولة كبيرة لم يكن بالمستطاع حلها بزيادة الادخار، إذ أن الديون المستحقة على الخزينة كذا مؤسسات البناء بما فيها الخاصة قدرت آنذاك ب130مليار سنة 1996، بحيث أن 90% منها كانت مضمونة من طرف الخزينة العمومية الأمر الذي أجبرها على الاستدانة من الصندوق لتمويل برامج السكن من ودائع المدخرين³، ما أدى إلى تدهور مصداقية المدخرين لأنهم في الغالب ليسوا هم المستفيدين من السكن الذي يمولونه، مما زاد في تفاقم في الأزمة الراجعة إلى عدم حرفية المؤسسات العمومية والخاصة ونقص فعاليتها بالإضافة إلى قلة المتعاملين الخواص في هذه الفترة كل هذه المشاكل أثرت سلباً على الصندوق.

الأجل يتمثل في الرهن الرسمي للعقار الممول بالقروض، كما تشترط بعض الجهات زيادة في الضمان كإبرام عقد التأمين على حياة المستفيد كضمان لاستعادة القرض وفوائده، كما أن نفس الجهات تميل إلى منح عملائها بعض المزايا ومنها تخفيض في معدل فائدة القرض وتمديد مدة القرض إلى ثلاث سنوات على الأكثر، محمد بودالي، الائتمان الاستهلاكي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والإدارية، ع 2، مكتبة الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، 2005، ص 16-17.

¹ق. رقم 64-227، المؤرخ في 10-8-1964، المتضمن تأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، ج. ر.ع. 66، الصادرة في 25-8-1964، ص 388.

²محمد بودالي، المرجع السابق، ص 15-16.

³بلطاس عبد القادر، المرجع السابق، ص 61.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

فبعد صدور المقرر رقم 97-01 المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنكا¹، أصبح بإمكانه القيام بكل العمليات المصرفية باستثناء عمليات التجارة الخارجية، وهي تعدّ مسألة إيجابية ونقطة انطلاق نحو سوق مالية أكثر تنظيماً بالتالي تشجيع الاستثمار في مجال السكن بصفة خاصة، وتكوين مداخيل إضافية متنوعة تشكل سيولة مالية لاستثمارها في مجال البناء، بعدما كانت وظائفه تنحصر في جمع التوفير وتمويل المشاريع أصبح بحكم طابعه التجاري يقوم باستثمارات في قطاعات أخرى.

2-القرض الشعبي الجزائري:

أنشأ هذا البنك نتيجة تأميم النظام البنكي الأجنبي بعد الاستقلال بموجب الأمر 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري²، لتأسيس نظام بنكي تسيطر عليه الدولة يقوم بالاضطلاع على تمويل مشاريع وبرامج التنمية الوطنية، يعتبر دوره من البنوك المهمة في مجال تمويل قطاع السكن خاصة في نهاية التسعينات، أين دخل المجال العقاري من خلال منح القروض العقارية، لأجل تمويل شراء وبناء السكنات الجديدة³، وفي سنة 2013 أوكلت الحكومة الجزائرية بصفة حصرية مهمة تمويل إنجاز المشاريع السكنية لصالح البنك بدلاً عن الصندوق الوطني للتوفير الذي ظل لسنوات عديدة البنك الأول الممول للقطاع، وما ترتب عنه من إشكالات رافقت هذا الصندوق في المشاريع السكنية، إذ أن المئات الوحدات السكنية شُلت بسبب وجود نزاعات بينه وبين العديد من المرقيين العقاريين خاصة الخواص منهم، في انتظار إنشاء بنك متخصص في التمويل العقاري، وأن قرار السلطات العمومية بجعله الممول الرئيسي راجع لرغبتها في الإسراع لإنجاز الوحدات السكنية من طرف المرقيين العموميين أو الخواص، في ظل توفرها على فائض مهم لرؤوس الأموال، بالإضافة إلى كونه بنك قوي يتمتع بتجربة وخبرة كافية في تسيير القروض.

الفرع الثاني:المساعدات كصيغة للتمويل للمقتنين الأفراد

تقدم الدولة للفئات ذات الدخل الضعيف والدخل المتوسط مساعدات مالية مختلفة، منها ما يقدم من طرف الصندوق الوطني للسكن ومنها ما يقدمها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، تمنح المساعدات في شكل مباشر (مساعدة شخصية)، أو غير مباشر عن طريق هيئة إقراض مالية (قروض مدعمة)، تُخصص

¹-المقرر رقم 97-01، المؤرخ في 6-4-1997، المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنكا، ج. ر.ع. 33، سنة 1997، ص 30.

²-أ. رقم 66-366، المؤرخ في 29-12-1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، ج. ر.ع. 110، الصادرة في 30-12-1966، ص 1787.

³-ناصر لباد، المرجع السابق، ص 312.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

لشراء مسكن جديد لبنائه أو تهيئته، لهذا قسمنا الفرع إلى جزئيتين خصصت الأولى للصندوق الوطني للسكن والثانية تمحورت حول الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

أولا/الصندوق الوطني للسكن:

أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق¹، إن مساعدة الصندوق الوطني للسكن تدرج في الإطار الذي حدده المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر²، وذلك بموجب أحكام القرار الوزاري المشترك سنة 2000 المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك سنة 2002 الذي يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي 94-308 ذلك كما يلي:

تمنح مساعدات مالية، مع تخفيض نسبة الفوائد، تمديد مدة تسديد السلفة، وتكون هذه المساعدات من أجل الحصول على الملكية لبناء أو شراء مسكن، على أن تكون غير مستردة وموجهة للمستفيد مباشرة، أو عن طريق هيئة إقراض مالية³، أما في إطار العقد المبرم ما بين الصندوق الوطني للسكن وبعض البنوك بهدف تقديم مساعدة مالية لشراء السكن، بإمكان المواطن تقديم طلب في نفس المصرف الذي يختاره للحصول على قرض سكني كما بإمكانه أن يطلبه من الصندوق عن طريق تقديمه لطلب المساعدة⁴، مع العلم أن جميع هذه المساعدات التي يمنحها الصندوق يتم استعمالها إما بصفة شخصية أو في إطار منظمتها يمكن استعمالها من طرف المرقبين العقاريين خواص أو عموميين، يلتزمون بموجبها عن طريق دفتر الشروط بحجز المساكن التي حصلت على المساعدة المقبولين من طرف اللجان المختصة، بشرط أن لا تتجاوز تكلفة الإنجاز أو اقتتاهه أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية، تدفع في شكل نقدي وفوري أو في شكل قسط حسب القرض المتحصل عليه من المستفيد حسب القرار الوزاري المشترك سنة 2002.

¹م.ت. رقم 91-144، المؤرخ في 12-5-1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج. ر.ع. 25، الصادرة في 29-5-1991، ص 878.

²م.ت. رقم 94-308، المؤرخ في 4-10-1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، ج. ر.ع. 66، الصادرة في 16-10-1994، ص 5.

³م.ت. 2 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15-11-2000، يحدد كفاءات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، ذلك في مجال منح الإعانات المالية للحصول على الملكية، ج. ر.ع. 16، الصادرة في 21-3-2001، م.م. بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 9-4-2002، ج. ر.ع. 32، الصادرة في 8-5-2002.

⁴-Ministère de L'habitat et de l'urbanisme CNL , guide de l'aide pour l'accession a la propriété (AAP) . p 1.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

يعتبر وزير السكن هو المكلف بتقديم المساعدات لفائدة المستفيدين، عن طريق الجماعات المحلية والمؤسسات الهيئات والتعاونيات العقارية التعااضديات أو المرقيين العقاريين، على أساس ملف تقني إداري المحدد بموجب تعليمية من الوزير المكلف بالسكن¹، طبقاً للشروط الواردة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في سنة 2000-11-15:

هياًن لا يكون قد استفاد من تنازل عن السكن من الأملاك العقارية العمومية أو مساعدة من الدولة مخصصة للسكن، كل من لا يملك مبنى ذات استعمال سكني ملكية تامة، كل من يثبت دخلاً شهرياً يقل عن خمس مرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون، وأن لا تتجاوز تكلفة الإنجاز للسكن أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة ب 500.000 دج²، تتحدد قيمة المساعدة وفقاً لدخل المستفيد كما يلي:

أ- الدخل > 2,5 الأجر الوطني الأدنى المضمون = مبلغ المساعدة هو 500.000 دج

ب- 2,5 الأجر الوطني الأدنى المضمون \geq الدخل > الأجر الوطني الأدنى المضمون = مبلغ هو 450.000 دج.

ج- 4 الأجر الوطني الأدنى المضمون \geq الدخل > 5 الأجر الوطني الأدنى المضمون = مبلغ هو 400.000 دج.

علماً أن لا يشكل الدعم المالي المقدم من طرف الصندوق لفائدة الأسر أي مانع لتحصيل إعانات أخرى

من المساعدات المالية، لصالح المستفيدين ولاسيما تلك التي تمنحها صناديق الخدمات الاجتماعية³.

علماً أن الدعم المالي للسكنات الريفية عرف عدة تصعيدات بحيث كان 30 مليون سنتيم خلال سنة

2002، وارتفع بعدها إلى 50 مليون سنتيم ثم إلى حوالي 70 مليون سنتيم بمطلع 2009 بسبب ارتفاع مواد

البناء، وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 13-325، أصبحت تقدر ب 700,000 دج إذا كان الدخل أقل من ست مرات

الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، ويرفع مستوى المساعدة إلى 800,000 دج في الولايات:

الأغواط، بسكرة، بشار، ورقلة، الوادي، وغرداية، و 1,000,000 دج في الولايات: تندوف، أدرار، تمنراست،

إليزي.

أما بخصوص السكنات الترقية المدعمة قدر مبلغ الدعم 700,000 دج إذا كان الدخل يتجاوز مرة واحدة

الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من أربع مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها، و 400,000

دج إذا كان الدخل يتجاوز 4 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل من 6 مرات الأجر الوطني الأدنى

المضمون أو يساويها، أما بالنسبة للسكن الموجه للبيع بالإيجار فيقدر ب 700,000 دج إذا كان الدخل يتجاوز

¹-م.4 من القرار الوزاري المشترك لسنة 2002.

²-م.6 و7 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2000-11-15.

³-م.5 من م.ت. رقم 94-308.

24,000 دج وأقل من ست مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها¹، وبصدور المرسوم التنفيذي 06-18 بقيت السكنات الترقية المدعمة بنفس القيمة المالية للدعم لكن المشرع اشترط أن يكون الدخل أقل من أربع مرات للأجر الوطني الأدنى المضمون أو يساويها على غرار ما جاء أعلاه، وأبقى الباقي بدون تغيير².

ثانيا/الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

أنشأ الصندوق بموجب القانون رقم 83-16 المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية³، الذي يلعب دور الممول والمرافق الرئيسي لفئة العمال من خلال منحه المساعدات والقروض المخصصة الخاصة بالسكن، وتشمل المساعدات مساعدة الصندوق المباشرة والمجمعة، وتنقسم مساعدة الصندوق المباشرة بدورها إلى صنفين تابعة وحررة⁴، والمساعدات الحررة تنقسم إلى مساعدات موجهة للعمال الأجراء لاكتساب سكن اجتماعي في إطار برامج السكنات الاجتماعية، ومساعدات موجهة للراغبين في اكتساب سكن ترقوي والتي لا يقل سقف التنازل عنها السقف المقبول، وأخيرا مساعدات موجهة للعمال الأجراء الراغبين في البناء الذاتي الذي لا يتعدى ثمنه السقف المقبول مبلغ مساعدة الصندوق، مهما كانت وجهتها فهي تبعا للفئة التي ينتمي إليها العامل الأجير كما هو الحال في الصندوق الوطني للسكن⁵.

¹م.5 من م.ت. رقم 13-325، المؤرخ في 26-9-2013، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، م.م للمرسوم التنفيذي رقم 10-235، المؤرخ 5-10-2010، ج. ر. ع. 48، الصادرة في 29-9-2013، ص 13.

²م.ت. رقم 06-18 م.م للمرسوم التنفيذي 10-235، المؤرخ في 20-1-2018، المحدد لمستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي أو سكن فردي منجز في شكل مجمع في مناطق محددة في الجنوب والهضاب العليا ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة، ج. ر. ع. 2، الصادرة في 21-1-2018، ص 7.

³ق. رقم 83-16، المؤرخ في 2-7-1983، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج. ر. ع. 28، الصادرة في 5-7-1983، ص 1830.

⁴مساعدة الصندوق المباشرة، هي مساعدة نقدية غير قابلة للتسديد ممنوحة للأجراء في وضعية نشاط أو تقاعد، الذين تمت المصادقة على ملفاتهم، ومساعدة الصندوق المجمع ممنوحة من طرف الصندوق للأجراء في وضعية نشاط أو وضعية تقاعد (لا تمنح إلا لاكتساب سكن جديد أو لبناء سكن عائلي وليس لاكتساب سكن قديم).

المساعدة التابعة هي الممنوحة للمستفيدين من السكنات المنجزة من طرف الصندوق ذاته، والمساعدات الحررة هي الممنوحة للعمال الأجراء الغير المستفيدين من سكنات الصندوق، نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص 46-48.

⁵يشترط لمنح هذه المساعدات أن يكون أجير في نشاط أو تقاعد، وأن لا يكون قد استفاد من سكن تابع للممتلكات العامة أو أي نوع آخر من المساعدات، أن يكون له دخل أقل من خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، أن لا يكون مالكا لمحل ذو استعمال سكني، أن يكون قد تحصل على سكن جديد أو بصدد بناء سكن لا يتجاوز سعره المحدد 2.000.000.00 دج.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

أما الهيئات المستفيدة من المساعدات المجمعّة تشمل المرقيين التعاضديات والتعاونيات المؤسسات والهيئات المماثلة (الوزرات، البلديات، الولايات، والمؤسسات ذات الطابع الإداري)، أما المؤسسات الصناعية والتجارية لا تستفيد منها وليتمكن الأجراء التابعين لها من الاستفادة يجب عليهم أن يكونوا إما منظمين في شكل تعاونية (مالكة أرض ورخصة بناء) في هذه الحالة يقدم الطلب من طرف التعاونية، وإما الاستعانة بمقاول عقاري الذي يضمن التحكم في إنجاز المشروع (أرض ورخصة بناء)، ويجب أن تكون قطعة الأرض باسم المتعامل وأن تحرر الاتفاقية بين الأجراء والمتعامل ويقدم الطلب من طرفه مرفقا بالاتفاقية.

تمنح القروض الخاصة بالسكن بصفة مجمعة، من قبل الصندوق للأجراء التابعين للهيئات والمؤسسات التي تقدم طلبها وهي قروض نقدية قابلة للتسديد في مدة تتراوح ما بين 10 و20 سنة، كما لا يمكنه الجمع بين الحصول على قرض الصندوق في إطار القروض المجمعّة ومساعدة الصندوق، بينما يمكن الجمع بين قرض الصندوق إلى جانب مساعدة الدولة (الصندوق الوطني للسكن)، ويمكن أن يصل مبلغ قرض الصندوق إلى 500.000.00 دج يمنح دون فائدة (نسبة 0%) تكون مدة القرض حسب الفئة التي ينتمي إليها الأجير¹.

¹-نصيرة ربيع، المرجع السابق، ص49.

المبحث الثاني: تحديد التزامات المرقى العقاري تجاه المقتني وفق التقنيات الحديثة للبيع

أخضع المشرع وجوبا علاقة المرقى بالمكتبتين إلى ترسانة قانونية تضمن السير الحسن لمجريات عمليات نشاط الترقية العقارية، تعتبر كحقوق و ضمانات قانونية في ذات الوقت للمقتني العقاري المستفيد، في محاولة جادة لتفادي مختلف المشاكل والنزاعات المحتملة بينهما، لهذا قسمنا المبحث إلى مطلبين، خصص المطلب الأول لالتزامات المرقى العقاري تجاه المقتني حسب مراحل إجراءات البيع على التصاميم، والمطلب الثاني التزامات المرقى العقاري تجاه المقتني في إطار البيع بالإيجار.

المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري تجاه المقتني وفق إجراءات البيع على التصاميم

لقد وضع المشرع من خلال القانون 04-11 مجموعة من الآليات والالتزامات العقدية، ألزم من خلالها المرقيين على ضرورة احترامها ضمانا لحقوق المقتنين، للحصول على سكناتهم في إطار صيغة البيع على التصاميم ذلك بقيام المرقى شخصيا بتحرير العقود المنظمة لعلاقته بالمقتني¹، بعدما شاهدهت القوانين السابقة المنظمة له من إجحاف وقصور، وللتعرف على ذلك قسمنا المطلب لفرعين، الفرع الأول خصص لمرحلة إبرام المرقى العقاري لعقد حفظ الحق التمهيدي، وتضمن الفرع الثاني مرحلة إبرام المرقى عقد البيع على التصاميم النهائي.

الفرع الأول: مرحلة إبرام المرقى العقاري عقد حفظ الحق التمهيدي

يعتبر عقد حفظ الحق من الآليات والضمانات الجديدة جاء من خلالها المشرع لتنظيم علاقة الأطراف أكثر إلى حين إبرام العقد النهائي، وتجدر الإشارة بأن المشرع الجزائري سبق ونص على العقد في ظل القانون 07-86 المنظم لنشاط الترقية العقارية الذي تخلى عنه بموجب المرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري وأعيد إدراجه بموجب القانون 04-11، وتمت دراسته من خلال نقطتين تمحورت الأولى حول إعطاء مفهوم عقد حفظ الحق، والثانية حول التزامات المرقى العقاري تجاه المكتتب في عقد حفظ الحق.

¹م. 29 من ق. رقم 04-11: "لا يمكن إبرام عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناءه أو في طور البناء إلا من طرف المرقى العقاري..".

أولا/ مفهوم عقد حفظ الحق:

يعتبر من العقود التمهيديّة تجمع المرقي بالمقتني ليتفقا على كافة الشروط المتعلقة بصيغة البيع على التصاميم، لاسيما لأجل تحرير عقد البيع النهائي بهدف منح مهلة للمرقي لإنجاز العقار ومهلة للمشتري لتمكينه من تسديد كامل الأقساط المتعلقة بالعقار، وقام المشرع بإبراز هذا النوع من العقود بعد عدة انتقادات ومشاكل التي عرفها قطاع السكن بصفة عامة وتصرفات العديد من المرقيين الخواص على وجه خاص، إذ يقومون بالاتفاق مع الأشخاص الراغبين في الحصول على السكنات وإلزامهم دفع بعض الأقساط دون القيام بتوثيق العلاقة بواسطة السندات أو عقود تثبت حجزهم مما يجعلهم عرضة للتحايل.

لقد عرّفه المشرع من خلال المادة 27 من القانون 11-04: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير، لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية...".

من خلاله تعرض المشرع لانتقادات بخصوص مسألة تعريفه بحيث يرى البعض أن المشرع قد أخطأ في تعريفه لهذا النوع من العقود، فبدلاً أن يأخذ بتعريف المشرع الفرنسي للعقد التمهيدي الذي جاءت به المادة 11 من القانون 67-03 المتضمن قانون البناء والسكن، قام بأخذ تعريف المشرع الفرنسي للعقد النهائي لبيع عقار مقرر بنائه في صورة البيع لأجل، بحيث عرف العقد في إطار تحديد قواعد وآليات بيع العقار تحت الإنشاء أنه: "عقد أولي يلتزم بموجبه البائع (المرقي الخاص) بأن يحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري المحجوز له، على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق"، مبرراً ذلك بأن المادة 27 من القانون 11-04 تكاد تتطابق مع نص المادة 1601-3 من القانون الفرنسي التي عرفت البيع لأجل: "هو العقد الذي يلتزم بمقتضاه البائع بتسليم العقار عند انتهاء من بنائه، ويتعهد المشتري باستلامه ودفع الثمن عند التسليم، ويتم انتقال الملكية بقوة القانون بتحرير ورقة رسمية تثبت الانتهاء من البناء وتنتقل الملكية بأثر رجعي من تاريخ العقد"، إضافة أن عقد حفظ الحق حسب النصوص المنظمة له يمهّد لإبرام عقد البيع لعقار بناء على التصاميم في صورة البيع لأجل المعروفة في فرنسا دون أن يفصح المشرع عن ذلك صراحة¹.

¹ - شعبان عياشي، عقد البيع عقار بناء على التصاميم، دراسة بين القانون الجزائري والفرنسي، دكتورا، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011-2012، ص 74-75.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

الملاحظ هو عدم توحيد المصطلحات فتارة يستعمل مصطلح بناية وتارة أخرى يستعمل مصطلح العقار، هي تعدّ نفس الملاحظات التي حملها القانون 07-86 فيما تعلق بعقد حفظ الحق والعقد التمهيدي، ما ينتج عنه ظهور سوء تكييف محل الالتزام حول اعتباره بناية أو عقار الذي يؤدي إلى سوء تنفيذ التزامات المتعاملين والمستفيدين المرتبطة بتسليم وتسلم نوع محل الإنجاز، الأمر الذي يؤثر على جدية الأعمال المخصصة لأنماط بيع العقار طور الإنجاز خاصة عقد حفظ الحق¹، لهذا يستوجب توحيد مصطلح العقار في المعاملات العقارية، يتمتع عقد حفظ الحق بخصائص بالنظر لجميع العناصر المكونة أو الواردة في تعريف عقد حفظ الحق طبقاً للقانون 04-11 والمرسوم التنفيذي 431-13 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم مع الاستعانة بالقواعد العامة² يمكن استخلاصها فيما يلي:

أ- عقد مكتوب:

المشروع رغم نصه لعقد حفظ الحق في القانون 04-11، إلا أنه لم يتعرض صراحة للشكل القانوني الذي يجب أن يتم به سواء في الشكل الرسمي أو العرفي وإنما ترك تحديده للتنظيم، بخلاف القانون 07-86 الذي نص صراحة بأنه يحزر في الشكل العرفي كما اعتبره وثيقة مع اشتراط تسجيله³، ويمكن استنتاج ذلك من خلال المادة 30 من القانون 04-11 التي نصت على العناصر الواجب توافرها في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق وهي أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة وتاريخ ورقم رخصة البناء معتبرة الأصل أن يكون مكتوب، إلا أن المشروع من خلال القانون 04-11 لم يشترط ضرورة

¹ م. 33 من ق. رقم 04-11: "يتعين على المرقي بعد ثلاثة أشهر على الأكثر بعد الاستلام المؤقت للبناءة أو لجزء منها بإعداد عقد بيع البناية أو جزء منها، المحفوظة أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق"، نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، دكتوراه، فرع القانون الخاص، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة 2015، ص 97.

² م. ت. رقم 431-13، المؤرخ في 18-12-2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ج. ر. ع. 66، الصادرة بتاريخ 25-12-2013، ص 11.

³ م. 31 من ق. رقم 07-86: "خلافاً لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 والمتضمن تنظيم التوثيق الملغى بالقانون 06-02 المذكور، وأحكام المادة 71 من ق. م، ويحزر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عقد عرفي ويخضع لإجراء التسجيل"، وما جاء في م. 3 من م. ت. 86-38، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية، ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمنوال النموذجي لعقد حفظ الحق، تسمى وثيقة "عقد حفظ الحق" وهي لازمة في بيع لأجل وتحزر في الشكل العرفي وتخضع للتسجيل".

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

تحريره في الشكل الرسمي¹، ذلك ما أكده المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المذكور سابقا الذي أقرّ بأنه يحزر أمام الموثق والقيام بتسجيله ونص صراحة على إعفائه من التزام الإشهار العقاري.

بالرغم منه ينبغي أن يكون عقد حفظ الحق محررًا بالشكل الرسمي لأن عناصره يفترض أن تحرر في وثائق رسمية، لا يمكن اعتماد العقد العرفي كمرجع لأن مآله متعلق بتملك العقار، لأن قبل صدور قانون المالية لسنة 1992 كان يجوز تسجيل العقود العرفية المتضمنة لأموال عقارية غير أنه بعد سنة 1992 منع ذلك إلا إذا كانت في الشكل الرسمي، وبما أن عقد حفظ الحق محلّه أموال عقارية وجب أن يكون في الشكل الرسمي². الملاحظ أن المشرع الجزائري أعاد تبني نفس فحوى القانون 86-07 بمقارنته مع فحوى المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق والبيع على التصاميم، فيما تعلق بكيفيات إبرام عقد حفظ الحق والبيانات الواجب ذكرها على غرار المنصوص عليها في المادة 30 من قانون 11-04³، وينبغي على المشرع أن يكون أكثر دقة ووضوح في التصرفات التي تمس إبرام العقود ومصالح المستفيد المالية، تقاديا لأية منازعات ناتجة عن عدم تحديد الالتزامات بالشكل اللازم أو المفاهيم فالاستنتاجات لا تكفي للفصل في الأمور، حفاظا على الثقة في المعاملات بين المرقين والمستفيدين وتحقيقا للاكتفاء بإحداث النمو الاقتصادي والمالي.

ب-رضائي وملزم لجانبين:

يشترط فيه رضا طرفا العقد على العناصر الجوهرية المكونة له، أي لا بد من اتفاق المرقى والمقتني على جميع مواصفات العقار والمبلغ الذي يجب تسديده من طرف الأخير⁴، كما يعتبر من العقود التبادلية طبقا للقواعد العامة لاسيما المادة 55 من القانون المدني، وتستتج هذه الخاصية من خلال التعريف التشريعي له بموجب المادة 27 من القانون 11-04 المتمثل أساسا في التزام المرقى بإنجاز العقار وتسليمه لصاحب الحق

¹ - م. 35 من ق. رقم 11-04: "باستثناء عقد حفظ الحق.. فإن كل عقد يكون مكتوب موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء منها، 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".

² - نسيمة موسى، المرجع السابق، ص 100، وأسيا دوة، عقد حفظ الحق، الملتنقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر "الواقع والآفاق"، يوم 27-28 فيفري، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، سنة 2012، ص 8.

³ - هي التعيين الدقيق للبناية أو جزء منها وتلك المتعلقة بذكر السعر التقديري للبيع الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقى، والأجل التقديري لتسليم البناية ونقل ملكيتها، شروط وكيفيات فسخ هذا العقد، وكذا الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري، مهدي شعوة، المرجع السابق، ص 168.

⁴ - م. 26 ف. 2 ق. رقم 11-04: "وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة البطلان للشروط القانونية الوظيفية المطلوبة، في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني...".

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

عند نهاية الإنجاز، بالمقابل يلتزم صاحب الحق بإيداع تسبيق مالي باسمه الخاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ثم تسليم باقي المبلغ عند الاستلام النهائي للعقار المنجز.

من الملاحظ أن المشرع لم يذكر في المادة كيفية تسليم العقار عند نهاية إنجازه التي يفترض أن تكون بموجب عقد بيع بين المرقي وصاحب حفظ الحق، وسرعان ما تداركه في المادة 31 من القانون 11-04¹.

ج- غير ناقل للملكية:

إن الأصل في العقود الابتدائية غير ناقلة للملكية، فهي تمهد لإبرام العقود النهائية بدورها تعتبر ناقلة للملكية وهذا ما يميز عقد حفظ الحق، إلى جانب أنه لا يرتب أي أثر قانوني إلا إذا تحققت جميع الشروط والالتزامات المذكورة في عقد حفظ الحق وبناء عليه يكون على المرقي الخاص إبرام العقد النهائي، هذا الأخير لا يرتب أي أثر قانوني إلا إذا احترمت فيه المرقي الشكليات والإجراءات اللازمة لنقل الملكية وفقا لأحكام القانون المدني²، كما أن عقد حفظ الحق يولد فقط حقوق والتزامات شخصية بين الأطراف فيبقى المرقي مالكا للعقار في طور الإنجاز، فاعتبره المشرع غير ناقل للملكية وعرفيا من حيث الشكل هذا ما أكدته القضاء الجزائري³، بالرغم من صدور التنظيم الجديد الخاص بنموذج عقد حفظ الحق في الشكل الرسمي إلا أنه اعتبر غير ناقل للملكية، ما جعل المشرع بموجب القانون 11-04 يقر على إمكانية فسخه في أي وقت خلال إنجاز المشروع بطلب من أحد الأطراف مع قبول الطرف الآخر، أو بطلب من صاحب حفظ الحق وفي هذه الحالة يستعيد المرقي من اقتطاع بنسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع، أو يكون بطلب من المرقي في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين مدة كل واحد منهما شهر واحد ولم يرد عليهما، كما يقر بأن تنتقل ملكية العقار المنجز لصاحب حفظ الحق فقط بعد التسديد النهائي للسعر، ولا يكون بأثر رجعي خلافا للمشرع الفرنسي الذي يكون من يوم انعقاد العقد التمهيدي⁴.

¹م-31 من ق. رقم 11-04: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق..".

²م-793 من ق.م: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تديره مصلحة الشهر العقاري"، شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 169.

³ق.م.ع، رقم 372339، الصادر بتاريخ 20-6-2007، م.م.ع، غ.ع، ع.ع، لسنة 2007، قضية بين (ع.ح) ضد مؤسسة ترقية السكن العائلي لأم بواقي، فمن حيث المبدأ يحزر عقد حفظ الحق في مجال الترقية العقارية في شكل عقد عرفي، ويخضع لإجراءات التسجيل ويرتّب التزامات متبادلة بين المتعاقدين مع مراعاة المادة 107 من ق.م.

⁴م-32 و 31 من ق. رقم 11-04، إحالة للملحق رقم 8 الخاص بنموذج حفظ الحق، ونسيمة موسى، المرجع السابق، ص 102.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

يعد عقد حفظ الحق من أكثر العقود مناقشة في تحديد طبيعته القانونية، فثمة من اعتبره وعد بالبيع ملزم لجانب واحد وآخرون اعتبروه ملزم لجانبين أو مجرد وثيقة حجز بناية فيما اعتبره البعض الآخر وعد بالتفضيل، في حين سكت المشرع الجزائري في تكييفه قانونيا، كما اعتبره آنذاك واضعي المشروع التمهيدي للقانون المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، أن العقد التمهيدي السابق للعقد النهائي في إطار المشاريع العقارية قبل الإنجاز هو وعد بالبيع، يلتزم بموجبه المرقي الخاص بتسليم العقار المقرر انجازه أو في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور انتهائه من عملية البناء¹، بالتالي فإن التزام المرقي هنا هو التزام بالبيع وهو وعد بالبيع ملزم لجانبين بين المرقي البائع والمقتني، وهو ما نستنبذه لأن الوعد بالبيع يأخذ نفس شكل العقد النهائي من حيث وجوب الشهر فهي شكلية مطلوبة لتمام العقد النهائي، إضافة إلى أن عقد حفظ الحق هو قابل للفسخ بعكس الوعد بالبيع لم يتناول المشرع كيفية فسخه.

يمكن القول أنه عقد خاص، نظمه القانون لاحتواء إشكالات التمويل في المشاريع العقارية المتعلقة بالبنائيات الجديدة، فحاول المشرع إصباغه بنوع من الحماية بإخضاعه لكتابة الرسمية على يد موثق، كما أنه وثيقة حجز لبنانية أو جزء منها في طور الإنجاز.

ثانيا/التزامات المرقي العقاري في عقد حفظ الحق:

يترتب على أطراف العلاقة في العقد المرقي والمقتني الوفاء بالتزاماتهم العقدية كلن في مواجهة الطرف الآخر، بحيث يلتزم المرقي بحجز وبناء العقار حسب المواصفات المتفق عليها وفي الأجل المحددة مع ضمان حجز المقتني صاحب الحق وهو ما نتطرق إليه، تقابلها التزامات صاحب حفظ الحق وهو المقتني نعرضها لاحقا في الباب الثاني، إذ تعتبر التزامات المرقي من الالتزامات الشخصية التي يجب تنفيذها وفق ما تقتضي به القواعد العامة والخاصة بالعقود الملزمة لجانبين، وقد تحددت الالتزامات المهنية للمرقي في إطار إعادة تنظيم المهنة وفق ما يتماشى والتطور الحاصل في مجال البناء، فتم اعتماد المواد من خلال القانون 11-04 وبعض البنود المدرجة في النموذج المعتمد لعقد حفظ الحق التي تلخصت في التزامين أساسيين.

1-التزام المرقي العقاري بالتسليم:

هو نتيجة طبيعية للالتزام بنقل الملكية العقارية بحيث جاء في المادة 167 من ق.م"الالتزام بنقل حق عيني يتضمن التزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم"، فرغم غياب العقار وقت إبرامه إلا أنه يستوجب على

¹ -ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على الضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص55، مأخوذة عن المواد 49 إلى 59 حسب المشروع التمهيدي لقانون المحدد للقواعد المسيرة للترقية العقارية وإطار ممارستها عن وزارة السكن والعمران لسنة 2009.

المركي أن يسلمه للمقتني فور الانتهاء من إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، عملاً بالمادة 27 من القانون 04-11 حفاظاً لصاحب الحق من معارضة المركي لذلك أو التأخير.

2- التزام المركي العقاري بتحرير عقد البيع:

تنتقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر، فرغم تعلق عقد حفظ الحق بملكية عقار إلا أنه لا ينقل الملكية لصاحب الحق إلا بموجب عقد البيع يتم تحريره عند نهاية الإنجاز وبعد إشهاره¹، ولقد اشترط القانون 04-11 من خلال المادة 33: "يتعين على المركي التزام بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت لبناية أو جزء من البناية المحفوظة، بإعداد عقد بناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق"².

الفرع الثاني: مرحلة إبرام المركي العقاري عقد البيع على التصاميم النهائي

يعد العقد ثاني صيغة بيع البنايات في طور الإنجاز، نظم لأول مرة بموجب القانون 07-86 تحت تسمية "البيع بناء على مخططات"، استمر العمل به في المرسوم التشريعي 03-93 وصولاً إلى القانون 04-11، لتحديد هذه المرحلة تناولنا أولاً مفهوم عقد البيع على التصاميم، وثانياً التزامات المترتبة على المركي العقاري في عقد البيع على التصاميم، أما التزامات المقتني نتناولها في الباب الثاني.

أولاً/ مفهوم عقد البيع على التصاميم:

لتحديد التزامات أطراف العقد لا بد من دراسة مفهومه، ولتحديد مفهومه لا بد من تعريفه وبيان أوجه خصوصيته عن بيع العقار العادي كما يلي:

تصدى المشرع لتعريف عقد البيع على التصاميم في المادة 28 من القانون 04-11: "عقد البيع على التصاميم لبناية أو لجزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المركي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"، في حين أن من الفقه ما عرف عقد البيع على التصاميم بأنه يعد

¹م-793 ق.م، والمادتين 15 و16 من أ. رقم 74-75، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 12-11-1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، ج. ر.ع. 92، الصادرة في 18-11-1975، ص1206، آسيا دوة، المرجع السابق، ص8، ونموذج حفظ الحق المعتمد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفية دفعها.

²-نسيمة موسى، المرجع السابق، ص104-105، إحالة للملحق رقم 8 الخاص بنموذج حفظ الحق.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز بشرط تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع، الذي يلتزم بتشييد البناية في الأجل المتفق عليه كذا تسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها والمطابقة لقواعد البناء والتعمير، في المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات والدفعات المجزأة على مراحل تقدم الإنجاز مخصومة من ثمن البيع، تحدد قيمتها طريقة وأجال دفعها بالاتفاق.

الملاحظ من هذا التعريف بالرغم من اعترافه أن المرقى العقاري يعدّ بائعاً إلا أنه أغفل التزام هذا الأخير بنقل الملكية مع أنه جوهر البيع، وجعل الالتزام الرئيسي له هو تشييد البناية مقابل التزام رئيسي للمقتني الخاص بدفع دفعات مجزأة من ثمن البيع الذي يفترض أن يقابله التزام المرقى بنقل الملكية وليس التشييد بخلاف نص المادة 28 من القانون 04-11 أعلاه¹، فتحديد طبيعة التزام الطرفين يعني تحديد مدى تقييد طرف بتنفيذها الذي يقابله تنفيذ الطرف الآخر، ويختلف بيع على التصاميم عن بيع العادي بما يميزه من خصائص، لذا بيان أوجه خصوصية العقد وطبيعته القانونية مسألة ضرورية لإكمال مفهومه، ومن خصائصه:

1- خصوصيته من حيث ارتباطه بالترقية العقارية:

عرفتها المادة 3 من القانون 04-11 المذكور، وأهم النتائج المترتبة على هذا الارتباط هو توفر صفة المرقى العقاري في بائع العقار بناء على التصاميم، بالتالي لا يمكن أن يكون شخص آخر كالمقاول، واعتبار هذا البيع عملاً تجارياً.

2- خصوصيته من حيث الطبيعة القانونية للعقد:

بالرجوع لأحكام القانون 04-11 يعدّ العقد ذو طبيعة تجارية بالنسبة للمرقى ومدنية بالنسبة للمشتري، إضافة إلى خصوصيته من حيث الطبيعة الخاصة لمحل التعاقد كونه عقار لم يتم انجازه بعد ولا يوجد منه عند التعاقد إلا الرسم على الورق، فالعقد هنا يرد على عقار في طور الإنجاز غير موجود لكنه محقق الوجود في المستقبل²، كما يخص هذا التعاقد بنايات جديدة ولا يتصور أن يكون بشأن مباني قديمة أو مرمّمة³، إضافة إلى خصائص أخرى يمكن إجمالها فيما يلي:

¹ فوزية عمروش، عقد البيع على التصاميم وفقاً للقانون 04-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة-، المجلد 57، العدد 5، سنة 2020، ص 6.

² إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 74-75، وسامية بلجراف، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضع العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 571-572.

³ حسينة ريمان، المرجع السابق، ص 66.

أ- من العقود الملزمة للجانبين (عقد تبادلي):

طبقاً للمادة 55 من القانون المدني: "يكون العقد ملزماً لطرفين متى تبادل المتعاقدان الالتزام ببعضهما بعضاً"، فيدفع بموجبه المقتني دفعات مقابل إنجاز المرقى لبناية أو جزء منها ونقل ملكيتها تباعاً للمقتني على أن يكون العوض نقدياً.

ب- عقد ناقل للملكية:

بخلاف عقد حفظ الحق فعقد البيع على التصاميم ينشأ التزام بنقل ملكية العقار محل التعاقد كون أن المادة 35 من القانون 04-11 أوجبت خضوعه للشكلية المطلوبة، وهو ما استقر عليه قضاء المحكمة العليا إذ أوجب تحريره في الشكل الرسمي مع تسجيله وشهره تحت طائلة البطلان¹.

ج- عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الرضائية:

يشترط في عقود البيع الرضائية تطابق وتوافق الإرادتين توافقاً تاماً فالإرادة هي التي تنشأ العقد، إلا أنه فيما يتعلق بالعقارات أو الأموال الخاصة، فيتحول من الرضائي إلى الشكلي لأنه من العقود يلعب فيها الزمن دور هام في تنفيذ الالتزامات².

د- عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الزمنية:

فالمقتني لا يدفع الثمن دفعة واحدة، وإنما على أقساط متتالية حسب تقدم الأشغال، وحسب طبيعة الالتزام بإقامة عقار خلال مدة معينة فهو ممتد في الزمن.

هـ- يعتبر من العقود الشكلية:

فلا يكفي التراضي لانعقاده بل يجب إفراغه في الشكل الرسمي لدى الموثق، وتسجيله في سجل الشهر العقاري لأن موضوعه يتعلق بالعقار، والغرض من اشتراط الشكلية هو تنبيه الأطراف إلى خطورة ما يقدمان عليه من تصرفات³.

¹-ق. م.ع. رقم 664290، الصادر بتاريخ 14-7-2011، م.م.ع، غ.ع، ع. ع. 2، سنة 2011، ص 368، وقرار.ع رقم 436937، الصادر بتاريخ 19-11-2008، م.م.ع، غ.ع، ع. ع. 2، سنة 2008، ص 193.

²-زاهية سي يوسف، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقاً لأحكام قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل، سنة 2014، ص 23.

³-إحالة للملحق رقم 9 المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم وفق القانون 04-11.

و- يعتبر من عقود الإذعان:

فبعد التوقيع على العقد لا يمكن للمقتني التراجع لأن الزمن قد مرّ وثمر العقار ارتفع فليس له سوى القبول بهذه الشروط المفروضة عليه¹، غير أن المشرع أحاط المقتني بضمانات جاء بها في القانون 04-11 حماية له من تعسف الطرف القوي، ويعد هذا القانون استثناء خطير خص به المشرع عقود الإذعان خلافا للقواعد العامة التي تقر لا يجوز نقض وتعديل العقد إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرها القانون فالعقد شريعة المتعاقدين طبقا للمادة 106 من القانون المدني.

بينما عن تحديد طبيعة العقد وتكييفه القانوني فبعد الاختلاف الفقهي بين اعتباره عقد بيع أو اعتباره عقد مقاوله، إلا أننا نستخلص بأنه ذو طبيعة خاصة من حيث إدراجه ضمن أحكام البيع الخاصة في الترقية العقارية خاصة فيما تعلق ببيع العقار المبني الواردة في المادة 25 و 26 من القانون 04-11 وإلا تمّ تنظيم أحكامه وفقا للقواعد العامة، كما يعتبر خاص من حيث التزاماته والضمانات المقررة له، مع هذا نجد أحكامه تجمع بين أحكام عقد البيع الخاصة بانتقال الملكية مقابل الالتزام بدفع الثمن وأحكام عقد المقاوله بالنظر للالتزامات الأخرى خاصة من جانب البائع والضمانات المستحدثة فيه.

ثانيا/التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم:

يسير المرقى العقاري وفق التزامات قانونية تنظم علاقته بالمقتني سواء قبل إنجاز العقار أو بعد الإنجاز وتسليمه للمقتني.

1/التزامات المرقى العقاري قبل إنجاز العقار:

يلتزم المرقى العقاري في مواجهة المقتني بالتزامات أصلية وأخرى إضافية.

أ/الالتزامات الأصلية: يخضع المرقى لجملة من الالتزامات الأصلية نجعلها فيما يلي:

1-التزام المرقى العقاري بالإعلام:

لم يظهر هذا الالتزام كالتزام قائم بذاته إلا في السنوات الأخيرة، فقد كان مدرجا ضمن أحكام الكتمان التدليسي والغلط ونظرية العيوب الخفية، وكذا أحكام عدم العلم الكافي بالمبيع الواردة في المادة 352 من القانون المدني، غير أنه استقل بذاته عن تلك الأحكام فوضع المشرع مبدأ عام في القانون 09-03 يطبق على كل عقود الاستهلاك مفاده التزام المهني بإعلام المستهلك بجميع المعلومات التي تنيره وتضمن له إعلاما

¹-شعبان عياشي، المرجع السابق، ص 63.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

موضوعياً¹، وباعتبار أن عقد الترقية العقارية عقد استهلاكي فإن المقتني لا يُقدم على إبرامه إلا إذا كان على دراية كاملة بالعقار، ولا يكون ذلك إلا بتقديم المرقى كل المعلومات والمعطيات التي تساعد في تنوير المقتني وعدم اللجوء للإشهار الكاذب واستغلال ثقة المقتني وضرورة إعلامه بمعلومات حقيقية، وقد أورد المشرع المعلومات التي يجب أن يتضمنها العقد المبرم بين المرقى العقاري والمقتني².

كما نبّه القانون على ضرورة الإعلام بالأسعار، فيجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه وتحديد كفاءات ذلك، والإشهار يعدّ وسيلة لتنفيذ الالتزام بالإعلام إذ يلتزم المرقى بضمان إشهار مشروعه قبل أن يعرضه للبيع وذلك في البلدية المختصة إقليمياً³.

2-التزام المرقى العقاري بالإنجاز:

أشار إليه بموجب المادة 17 من القانون 04-11: "يتولى المرقى العقاري مسؤولية.. وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.."، ويرتبط هذا الالتزام بعقد البيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق باعتبارهما بيعان لشيء غير موجود على عكس البيع العادي يكون فيه العقار منجزاً قبل إبرام العقد، كما أشار إليه ضمناً في المرسوم التنفيذي 431-13 عندما نص على أجل التسليم في الملحق الخاص بعقد البيع على التصاميم على اعتبار أن الالتزام بالإنجاز له علاقة وطيدة بالتسليم، ويكون المرقى قد وفى بالتزامه في الإنجاز إذا توفر شرطان:

أ-التزام المرقى العقاري بالإنجاز في المدة المحددة:

ترك المشرع الجزائري مسألة تحديد مدة الإنجاز لاتفاق الطرفين، لهذا اكتفى المرسوم التنفيذي 413-13 بالإشارة ضمناً إليها وترك آجال كل مرحلة من مراحل الأشغال للاتفاق.

¹م-17 من ق. رقم 03-09، المؤرخ 25-2-2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، ج. ر.ع. 15، الصادرة 8-3-2009،

ص12، ذهبية حامق، الالتزام بالإعلام في العقود، دكتوراه، القانون الخاص، سنة 2008-2009، ص3-4 و165.

²سليم سعداوي، حماية المستهلك، الجزائر نموذجاً، دار الخلدونية، الجزائر، ص124، قد أشارت إلى ذلك م.47 ف.4 و5 منق. رقم 04-11: "يجب على المرقى العقاري.. عدم اللجوء إلى الإشهار 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 علاقته التجارية مع المقتنين المستقبليين"، وم.30: "يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27-28 أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء".

³م-37 و41 من ق. رقم 04-11.

الملاحظ أن المرسوم 13-413 نص على آجال إتمام الأشغال ضمن آجال التسليم، ما يفهم أنه ربط آجال الإنجاز بآجال التسليم رغم أنهما مختلفين لأن العقار قد يكون منجزا دون أن يسلم للمقتني¹، فيكون المرقى قد وفى بالتزامه بالإنجاز إذا اكتمل بناء العقار²، فالهدف من تحديد أجل الإنجاز هو حماية المقتني من الضرر الذي قد يلحقه جراء ماطلة المرقى في إنجاز البناء محل الاتفاق في المدة المحددة سلفا³.

ب- التزام المرقى العقارى بالإنجاز وفق للمواصفات المطلوبة:

يعني إنجاز العقار وفقا للمعايير والقواعد المنصوص عليها مما يضمن سلامة ومتانة البناء، ويكون المرقى ملزما بتسليم شهادة المطابقة للمقتني قبل حيازته للبناءية تطبيقاً للمادة 39 من القانون 04-11، وهي وثيقة إدارية تسلم بعد تمام الأشغال وتعرف بالمطابقة الإدارية وهي مطابقة البناء مع التصاميم مع ما ورد في رخصة البناء، تختلف عن المطابقة الاتفاقية التي مبعثها المواصفات الواردة في العقد⁴.

الملاحظ أن عدم المطابقة لا يعني وجود عيب في البناء لأن العيب هو نقص في قيمة الشيء أو منفعة بينما عدم المطابقة هو عدم مماثلة العقار المسلم للعقار المتفق عليه.

3- التزام المرقى العقارى بنقل الملكية:

طبقا للقواعد العامة في البيوع العقارية فإن الرسمية ركن للانعقاد أما انتقال الملكية فلا يكون إلا بالشهر، عليه إذا كان العقد الناقل للملكية يمر بهذه المراحل فإن المادة 34 من القانون 04-11 نصت على ضرورة إخضاع عقد البيع على التصاميم لنفس الإجراءات بخلاف عقد حفظ الحق، ومع ذلك أقر المشرع الجزائري ضرورة إخضاعه للشكل الرسمي وكذا تسجيله لدى المصالح المختصة، بحيث نظم المشرع النموذج الذي يجب أن يفرغ فيه كل من عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق بموجب المرسوم التنفيذي 13-431 المذكور أين تولى صياغة بنودها ويلزم الموثق باحترامها عند تحريره لها نظرا لأهميتها⁵، إلى جانب أنه فرض القالب الرسمي

¹ -مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقارى في إطار عقد الترقية العقارية، ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، سنة 2013-2014، ص 10 و 12.

² -لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 04-11، ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013، ص 112.

³ -علال قاشي، التزامات المرقى العقارى وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، المنظم يومي 27-28 فيفري، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، سنة 2012، ص 287.

⁴ -م 56. ق. رقم 90-29، المؤرخ في 1-12-1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.ع 52، الصادرة في 2-12-1990، ص 1652، ج. ر.ع 52، الصادرة في 2-12-1990، ص 1652.

⁵ -مها بن تريعة، المرجع السابق، ص 14-15.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

في جميع العقود التي ترد على العقارات¹، إلا أنه أثير جدل فقهي حول طبيعة المحل المنتقل، فهناك من اعتبر أن ملكية الأرض هي التي تنتقل أولاً للمكتب كمرحلة أولى بمجرد العقد تطبيقاً لنص المادة 28 من القانون رقم 04-11 التي نصت أن العقد يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض المسألة التي أثارها الغموض، ورأي آخر يرى أن نقل ملكية الأرض لا يتم بالعقد بل بمراعاة إجراءات الإشهار العقاري في حين أن بتفحص المادة 34 من نفس القانون وكذلك نموذج عقد البيع على التصاميم لم يتم الفصل بين الأرض والبنية التي ستجز، فالمشرع عامل المحل على أنه محل واحد وهو ما يتضح في نموذج العقد في بند التعيين الذي تعلق بتحديد محل بشكل دقيق سواء تعلق ببنية أو جزء منها، كما أن الإشهار يخص عقد البيع على التصاميم وهذا الأخير يتضمنهما معا باعتبارهم محل واحد بحيث نصت المادة 34 بأن يخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار كما يخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء²، وتظهر أهمية ذلك في تعريف المرقي لنوع الالتزام الواقع على عاتقه ومراقبة تنفيذه وتعريف المقتني بحقوقه مع ضرورة المطالبة بها تحبباً لتلاعب المرقيين وفي المقابل لذلك تشجيع المقتنين على احترام التزاماتهم التعاقدية، أما التسجيل تضمنته نفس المادة التي حثت على ضرورة إخضاع عقد البيع على التصاميم للتسجيل ونوّه عن تسجيل عقد حفظ الحق في المرسوم التنفيذي رقم 13-431، كما يلتزم الموثق بتسجيل العقود في أجل شهر من تاريخ تحريرها³، لنصل إلى أهم إجراء في إبرام العقود هو الشهر وما يربته من أثر وهو نقل الملكية بخلاف حفظ الحق لا يخضع للشهر ويبقى العقار ملكاً للمرقي⁴.

4-التزام المرقي العقاري بالتسليم:

¹م-324 مكرر 1 من أ. رقم 75-58، المؤرخ في 26-9-1975، المتضمن القانون المدني م.م بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13-5-2007، ناهيك عن ما أكدت عليه م. 26 ق. رقم 04-11 والمرسوم 13-143 وضرورة إخضاعه للرسمية.

²فوزية عمروش، المرجع السابق، ص 12.

³التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه، فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليمياً، عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية، ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 98، وأيضاً حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002، ص 115.

⁴الشهر هو عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقارات، بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها وذلك بهدف استقرار المعاملات العقارية، ومنع المضاربة وتحقيق الثقة اللازمة، مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط 2، سنة 2008، دار هومة، ص 13، ولامية كتو، المرجع السابق، ص 10.

يعدّ من أهم التزامات المرقي لكنه بالرجوع للقانون المدني باعتباره الشريعة العامة اكتفى المشرع بالإشارة إليه كأحد التزامات البائع بموجب المادة 167: "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء والمحافظة عليه حتى التسليم"، فأهمية التسليم في ميدان الترقية العقارية يعتبر كضمان للمقتني للانتفاع الكامل بالمسكن وهي غاية المستفيد من اقتناؤه¹، إضافة كون أن التسليم عادة هو نقطة بداية حساب المواعيد المتعلقة بجميع الدعاوى التي ترمي إلى إقامة مسؤولية المرقي عن الضمانات الناشئة عن العقد التي يفرضها القانون²، ويتم التسليم بالحيازة بموجب محضر يحرر لدى نفس الموثق الذي اكتتب العقد، وتحسب مدة سريان أجل التسليم ابتداء من تاريخ توقيع العقد بحسب مدة كل مرحلة تم تحديدها في الاتفاق.

ب/الالتزامات الإضافية: تتمثل فيما يلي:

1-التزام المرقي العقاري باكتتاب عقود التأمين:

يلتزم المرقي باكتتاب عدة عقود تأمين قصد تحقيق التعويض للمقتني، لأنه بدون شهادة الضمان لا يمكن إبرام عقود بيع على التصاميم، وأول تأمين يتم اكتتابه هو:

أ-التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

عن طريق الانتساب إليه إجباريا بحيث وسعت مهامه، بعدما كان يهدف لتسديد ما دفعه المقتنين تغطية لعجز أو إفلاس المرقي، أصبح حاليا يعد ضمان لإتمام الأشغال كذا كفالة وتغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية مراعيًا حاجة المقتني للسكن أكثر من التعويض، كما وسّع في نطاق تدخله ليشمل عقد حفظ الحق كهيئة ضمان فقط بعد أن كان مقتصرًا على عقد البيع بناء على التصاميم، فيكون مجال تدخله في إطار البيع على التصاميم كضمان لتسديد الدفعات للمقتني في حالة وفاة أو فقدان أو احتيال المرقي العقاري، تبعاً للمادة 6 من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة³، أو حالة إفلاسه أو تصفيته القضائية إذا كان شخص طبيعي وهي الحالة التي أضافتها المادة 58 من القانون 04-11، أو حالة إفلاس وتصفية المؤسسة إذا كان المرقي شخص معنوي طبقاً للمادة 6 من وثيقة التأمين، كما يتدخل لضمان إتمام الأشغال في حالة سحب

¹-عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 110.

²-م. 45 و 55 من ق.رقم 04-11، ولامية كتو، المرجع السابق، ص 113 و 114.

³-طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، ع 4، سنة 2011، ص 476.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

الاعتماد من المرقى في حدود التسديدات إذا كانت البنائات قد تم إنجاز أساساتها، وفي حالة عدم توفر الشرط فإن دور الصندوق يقتصر على التعويض فقط¹.

ب-التأمين على المسؤولية المدنية والمهنية:

حمل المشرع للمرقى هذا الالتزام استنادا على المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-85: "يتعين على المرقى العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات، على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية"، إلى جانب ما جاء في المادة 30 لنفس المرسوم: "يتعين على المرقى الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة"²، ذلك للتكفل بالتعويض عن الأضرار التي قد تلحق بالمقتنين الناتجة عن أعمال البناء بالسرعة اللازمة، وتمتد مدة التأمين من تاريخ فتح الورشة إلى غاية الاستلام النهائي للأشغال استنادا على قانون التأمين 95-07³، كما حدّد المرسوم التنفيذي 95-414 المتعلق بالزامية التأمين في مجال البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية والمهنية⁴، مجالات التأمين منها ما يتعلق بالدراسات والتصاميم وتنفيذ ومراقبة الأشغال وغيرها، ويمكن أن يشمل التأمين ضد الكوارث الحريق والانفجار والسرقة والأضرار الجسمية⁵.

ج-التأمين على المسؤولية العشرية:

نص على الالتزام القانون رقم 11-04⁶، والأمر 95-07 بالرغم أنه لم يذكر المرقى صراحة بل جاءت خاصة بالمهندسين والمقاولين والمراقبين إلا أنه ملزم بإبرامه إعمالا بقاعدة الخاص يقيد العام، تغطية للأضرار الناتجة عن إمكانية التهدم الكلي أو الجزئي للبناء أو حالة ظهور عيب يهدد مئاة البناء⁷، ولم يكتفي المشرع

¹ م-6 و9 من م.ت. رقم 14-181، المؤرخ في 5-6-2014، المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ج. ر.ع. 37، الصادرة في 19-6-2014، ص8.

² م.ت. رقم 12-85، المؤرخ في 20-2-2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج. ر.ع. 11، الصادرة في 26-2-2012، ص 10.

³ م-177 من أ.رقم 95-07، المؤرخ في 25-1-1995، المتعلق بالتأمينات، ج. ر.ع. 13، الصادرة في 8-5-1995، ص3.

⁴ م-2 من م.ت. رقم 95-414، المؤرخ في 9-12-1995، المتعلق بالزامية التأمين في مجال البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج. ر.ع. 76، الصادرة في 10-12-1995، ص 12.

⁵ -نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، ماجستير، قانون العقود والمسؤولية، جامعة أبو بكر بلقايد، كلية الحقوق، تلمسان، سنة 2008-2009، ص69.

⁶ م-26 ف3 ق11-04: "غير أن شهادة الحياة والمطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي يتعرض إليها المرقى العقاري".

⁷ م-178 من أ.رقم 95-07.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

بإلزامه بوجوب اكتتاب التأمين بل ألزمه بمطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة¹.

2-التزام المرقى العقارى بعدم قبول التسبيقات والسندات:

القانون رقم 11-04 الالتزام بعدم قبول أي تسبيق أو قبول أي سند قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، من أجل ضمان عدم استغلال المقتنين بعد انتشار ظاهرة انتحال صفة المرقين العقاريين الذين سلبوا أموالهم مستغلين الأزمة التي تعرفها البلاد في المجال²، فأكد المشرع عليه من خلال المادة 19 من المرسوم التنفيذي 12-85، وقيد المرقى بعدم استلام من المقتني أي تسبيق قبل إبرام عقد البيع أو البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

3-التزام المرقى العقارى بالاستعانة بخدمات مقاول:

جاء الالتزام في المادة 16 من القانون 11-04، التي أضافت أن تطبيقها سيكون عن طريق التنظيم الذي تماطلت السلطات بإصداره لحد اليوم³، فعقد المقاول لا يبرم إلا بعد الحصول على عقود التعمير وهي شهادات صادرة عن السلطات المعنية المتمثلة في رخصة التجزئة والبناء، كذا شهادة التعمير، فالهدف من هذا الالتزام هو أن يقتصر دور المرقى في التسيير دون البناء.

2/التزامات المرقى العقارى بعد الإنجاز واستلام المقتني للعقار:

يخضع المرقى العقارى في مواجهة المقتني لالتزامات بعد إنجازه للمشروع واستلام المقتني له، ضمن إطار القواعد الواردة في القانون المدني أو تلك الواردة في القانون 11-04.

أ/التزامات المرقى الواردة في القانون المدني: تتمثل هذه الالتزامات، فيما يلي:

1-التزام المرقى العقارى بضمان العيوب الخفية:

¹ -م. 49 ف. 2 من ق. رقم 11-04.

² -م. 42 ق. رقم 11-04: "لا يمكن للمرقى 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".

³ -م. 16 من ق. رقم 11-04: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقارى معد للبيع أو الإيجار، ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقارى وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة "

إن المرقي ملزم طبقاً للقواعد العامة بضمان انتفاع المقتني بالعقار انتفاعاً كاملاً، فالمرشع الجزائري اكتفى بذكر الحالات يكون فيها البائع ملزم بالضمان في المادة 379 من القانون المدني ولم يعرف العيب الخفي¹، ويشترط في العيب الموجب للضمان شروط عدة²، يختلف ضمان العيوب الخفية في القواعد العامة عن ضمان العيوب الخفية في الضمان العشري لكون أن الأول أشمل فهو يتعلق بجميع العيوب التي تنقص من قيمة ومنفعة البناء، أما الثاني فهو العيب الذي يهدد متانة وسلامة البناء³.

2-التزام المرقي العقاري بضمان عدم التعرض والاستحقاق:

يلتزم المرقي في إطار عقد الترقية بضمان حياة المقتني للعقار حياة هادئة، وبأن أي عمل من طرفه أو من طرف الغير يعيق الحياة ما يعرضه للجزاء طبقاً للمادة 371 من القانون المدني⁴، فيضمن المرقي للمقتني عدم التعرض⁵ الشخصي ويجب أن يتمتع عن أي فعل سواء كان مباشر أو غير مباشر يؤثر في الحياة الهادئة لمقتني العقار، دون أن يستند في تعرضه لحق يديعه سواء كان مادياً أو قانونياً، ولا يقوم هذا الالتزام إلا بتوافر شروط، أولها أن يقع التعرض فعلاً وأن يكون التعرض قد تسبب في حرمان المقتني الانتفاع بالعقار كلياً أو جزئياً، وأن يكون التعرض وقع بعد البيع.

كما يضمن المرقي للمقتني عدم تعرض الغير وذلك بتدخله في الخصام لصالحه فإذا لم يتمكن من ذلك يستحق المقتني التعويض وهو ما يسمى بضمان الاستحقاق⁶، ويشترط لقيام الالتزام توافر ثلاثة شروط، أن يكون

¹-عرفه البعض أنه:"آفة تصيب الشيء المبيع فتتقص من قيمته الاقتصادية ومن منفعته"، خليل أحمد حسن ققادة، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء الرابع، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005.

²-من هذه الشروط:"أن يكون العيب قديماً أي أنه موجود قبل تسليم المبيع فعلاً للمشتري، وأن يكون العيب خفياً أي أنه لا يمكن اكتشافه بالفحص العادي بمعنى لا يمكن اكتشافه إلا بالعمل الفني، وأن يكون المشتري جاهلاً بعيب المبيع وقت البيع، وأن يكون العيب مؤثراً أي ينقص من قيمة المبيع، نبيل شلبي، التزامات المهني اتجاه المستهلك، ماجستير، جامعة بن عكنون، الجزائر، كلية الحقوق، سنة 2008-2009، ص 43-44.

³-لامية كتو، المرجع السابق، ص 187.

⁴-لحسين بن شيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة وأعمال تطبيقية الطبعة 2، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2006، ص 380.

⁵-يمكن تعريف التعرض:"عمل مادي يقوم به البائع أو عمل قانوني، من شأنه أن يعرقل أو يحول دون حياة المشتري للمبيع حياة هادئة وانتفاعه بالمبيع، يحقق من ورائه الغرض الذي قصده من شراء المبيع، ويستوي أن يكون الانتقاص من الانتفاع كلياً أو جزئياً"، خليل أحمد حسن ققادة، المرجع السابق، ص 144-145.

⁶-سمير عبد السيد تتاغو، عقد البيع، الفنية للطباعة والنشر، الإسكندرية، سنة 1996، ص 254 و 278.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

التعرض قانونيا، وأن يكون الحق الذي يدعيه الغير سابقا للبيع أو تاليا له ولكنه مستمد من البائع، ويشترط وقوع التعرض فعلا للمقتني¹.

ب-التزامات المرقى العقاري الواردة في القانون 04-11:

ورد في القانون 04-11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، التزامات تقع على عاتق المرقى العقاري وهي كالتالي:

1/التزام المرقى العقاري بالضمان العشري:

وفقا للمشرع الأصل في الضمان العشري أنه خاص بعقود المقاوله تبعا للمادة 554 من القانون المدني، فنظرا لخطورة الأضرار الناجمة من تعيب البناء التي قد تصل لحدّ التهدم أصبح يشمل العقود الواردة في إطار الترقية، بالتالي أصبح المرقى العقاري يُسأل عن تعويض الضرر الذي يصيب البناء خلال 10 سنوات من تسلم البناء²، ولا بد من توافر شروط موضوعية وأخرى شكلية حتى يستطيع المقتني الرجوع بالضمان استناداً على المادة 26 من القانون 04-11³، من تمّ فإنّ التزام المرقى هو التزام بتحقيق النتيجة بسلامة ما شيده خلال مدة 10 سنوات أما إثبات الإخلال بهذا الالتزام يكون بمجرد عدم تحقق تلك النتيجة.

2/التزام المرقى العقاري بضمانات متعلقة بالانتفاع بالمشروع:

نص المشرع على ضمانات الهدف منها إصلاح العيوب التي تحول دون الانتفاع المثالي بالعقار منها:

أ-الالتزام بضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز:

¹-نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، ط2، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2004، ص262-264.

²-شعبان عياشي، أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، ع 2، سنة 2000، ص92.

³-من الشروط الموضوعية:ضرورة وجود1-عقد الترقية العقارية، مع المقتني فهو ينشأ عن عقد البيع العادي، البيع على التصاميم، عقد حفظ الحق فإذا تخلفت فمسؤوليته تخضع للقواعد العامة في المسؤولية المدنية، فتحة موهوبي، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2007، ص51، والشروط الثاني هو ارتباط الضمان بالمباني والمنشآت، والمبنى هو كل شيء من صنع الإنسان ثابت في حيزه متصل بالأرض اتصال قرار، أما الأعمال الأخرى كالدهان والزخرفة فإنّ الفقه والقضاء الفرنسيين والمصريين، استقر لعدم إخضاعها للضمان العشري بل إلى القواعد العامة للمسؤولية العقدية لأنها لا تهدد سلامة البناء أو متانته، ويشترط أخيرا تهدم أو تعيب البناء أو المنشأة، يكون هذا بالتهدم الكلي أو الجزئي للعقار ليعيب في البناء نفسه أو في مواد البناء أو نتيجة عيوب تهدد سلامة البناء، يشمل العيوب القديمة والعيوب التي تظهر بعد التسليم أو الأضرار التي تمس صلابة عناصر التجهيز، لامية كتو، المرجع السابق، ص150-153.

من الشروط الشكلية:أولا:مدة الضمان، وهي أن المرقى يضمن ما شيده خلال عشر سنوات، تبدأ من تاريخ تسليم النهائي للعقار وهي مدة لاختبار متانة البناء، إذا انقضت المدة سقط حق المقتني في المطالبة، ويجوز الاتفاق على إطالتها كونها ليست مدة تقادم يبطل كل شرط لإعفاء المرقى من الضمان، أما الشرط الثاني وجوب رفع دعوى الضمان خلال 3سنوات من وقت حصول التهدم أو انكشاف العيب وإلا سقط حقه فيها، طبقا م557 من ق.م، مها بن تريعة، مرجع السابق، ص40-41.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

وردت بموجب المادة 26 فقرة 3 قانون 04-11: "غير أن الحياة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية، التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى طيلة سنة".

يتمثل موضوع الضمان بجبر وإصلاح كل النقائص والعيوب التي يمكن أن تظهر بعد التسليم من قبل المرقى بناء على إعلامه من المقتني، فوجد القانون 04-11 أضاف تعريفا لضمان الإنهاء الكامل للأشغال ولكن بقيت عدة أحكام أخرى دون بيان¹، لذلك يستوجب الرجوع لأحكام القانون الفرنسي باعتباره المصدر لأحكام البيع على التصاميم، وحددت مدة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال بسنة واحدة ونفس الشيء بالرجوع للتشريع الفرنسي، كما أرجع صراحة مهلة القيام بعملية الإصلاح لاتفاق الأطراف على خلاف المشرع الجزائري لم ينص على ذلك.

ب- الالتزام بضمان حسن سير عناصر التجهيز:

أدرج هذا الضمان في المادة 44 من القانون 04-11: "تحدد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد المذكور في المادة 26 أعلاه"، كما أشار عليه في المرسوم 431-13 في الملحق الخاص بعقد البيع على التصاميم تحت عنوان ضمان حسن التنفيذ: "يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و/أو حسن سير عناصر التجهيز..."²، من خلالهما اتضح أن المشرع الجزائري ترك تحديد مدة الضمان لاتفاق الأطراف، خلافا للمشرع الفرنسي الذي حدّد المدة أديها سنتين من تاريخ التسليم ويمكن بالاتفاق أن تمتد أطول، كما لم يُعرّف العناصر التجهيزية مكثفيا بالنص على الآجال الخاصة بتنفيذ أشغال إصلاح العيوب التي تحول دون حسن سير عناصر التجهيز³.

¹ - م. 3 ف. 13 ق. رقم 04-11: "هو رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الاستلام المؤقت للأشغال، وإصلاح عيوب البناء الملاحظة وذلك قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري".

² - إحالة للملحق رقم 9 الخاص بنموذج عقد البيع بالتصاميم.

³ - م. 181 من أ. رقم: 07-9، المتضمن قانون التأمين: "يغطي الضمان العشري أيضا الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما، عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة، ووضع الأساس والهيكلة والإحاطة والتغطية"، فعبارة (جزء لا يتجزأ) تشمل العناصر التكوينية التي يغطيها الضمان العشري، أما دونها فتمثل العناصر التجهيزية التي تخضع لضمان حسن سير عناصر التجهيز، بمعنى أن هذه الأخيرة هي التي لا تشكل جسما واحدا مع أحد الأجزاء، مها بن تريعة، المرجع السابق، ص 46-47، ويشترط في هذه العناصر لتكون خاضعة لهذا الضمان ما يلي:

3-التزام المرقى العقاري بضمان تسيير العقار المنجز:

ورد في المادة 48 من القانون رقم:11-04:"يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه".

مفاده أن المرقى يتحمل مسؤوليته القانونية في الالتزام بتسيير الملكية المشتركة¹، في أجل سنتين من تاريخ بيع آخر جزء من العقار المعني، يكون ذلك بإعداد أدوات وأجهزة تسيير الأملاك الموضوعة للبيع وكذا تحمل عبء نفقات ومصاريف الصيانة حتى تبقى صالحة للاستعمال، وإعداد نظام ملكية مشتركة ومراقبتها باستمرار صيانة مكوناتها كإصلاح شبكات الإنارة المشتركة وتجهيز مسكن البواب²، كما يلتزم بتنظيم تحويل أو انتقال سلطة إدارة أملاك محل الضمان إلى الأجهزة المنبثقة عن الملاك أو الأشخاص المعينين من طرفهم خلال سنتين من مدة الضمان عملاً بالمادة 62 فقرة 2 من القانون 11-04.

المطلب الثاني: التزامات المرقى العقاري تجاه المقتني في إطار البيع بالإيجار

إن عقد البيع بالإيجار كغيره من العقود يستدعي تنظيمه بتحديد التزاماته كونه من العقود الحديثة يعتمدها العديد من الراغبين في اقتناء السكنات وقبل التطرق من الضروري تحديد مفهومه، لهذا قسمنا المطلب إلى فرعين، تضمّن الفرع الأول إعطاء مفهوم لعقد البيع بالإيجار وإجراءات إبرامه، والفرع الثاني خصص للالتزامات المترتبة على المرقى في إطار البيع بالإيجار، أما الخاصة بالمستأجر المقتني نعرضها لاحقاً في الباب الثاني.

الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار وإجراءات إبرامه

يعدّ البيع بالإيجار من التقنيات الحديثة اعتمدها المشرع مؤخراً الأمر الذي يستدعي تحديد مفهومه بشكل أدق، بهذا قسمنا الفرع إلى نقطتين تمحورت الأولى حول مفهوم عقد البيع بالإيجار، والثانية حول إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار.

أولاً/ مفهوم عقد البيع بالإيجار:

بالرغم من أن مسألة التعريف تعدّ من أعمال الفقه، إلا أن المشرع غالباً ما يشمل تنظيم وضع قانوني تعريفاً يكون إما بصفة مختصرة أو مبهمة، إذ خص المشرع هذه الصيغة بالمرسوم التنفيذي رقم 01-105 أشار فيه

بأن يتوفر في العمل صفة العنصر التجهيزي أي أن يكون مصنوعاً مسبقاً وعلى المرقى تركيبه، أن يكون العنصر التجهيزي داخلاً في مبنى، وبأن تكون قابلة للانفصال، لامية كتو، المرجع السابق، ص 183 و 184.

¹ -عرفت الملكية المشتركة بموجب م. 743 ق.م: "تلك الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية التي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

² -أحمد دغيش، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، المنظم يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 153.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

لمفهوم البيع بالإيجار في المادة 2 أن: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

ما يلاحظ أن المشرع استعمل مصطلح صيغة وليس عقد ما يجعل البيع محل نقاش، أم أنه مجرد سهو خاصة إذا ما عدنا إلى نصوص المرسوم نجده استعمل مصطلح العقد، فأول ظهور صريح له لأول مرة كان بموجب المرسوم التنفيذي 35-97 رغم أنه طبق مرة واحدة في تيبازة¹، وبما أنه يجمع بين لفظي البيع والإيجار يمكن استخلاص خصائصه من خلال العناصر المميزة لهذه الصيغة إلى جانب خصائص عقدي البيع والإيجار التي نجدها متوفرة فيه، نحددها في النقاط التالية:

أ- عقد البيع بالإيجار عقد شكلي نموذجي:

قد يشترط القانون شكل معين للتعبير عن الإرادة ويكون هذا الشكل في الغالب محررا رسميا، والأصل أن يكون العقد شكلي كونه يرد على عقار، فبالرجوع للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني ورد: "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها في الشكل الرسمي، يجب تحت طائلة البطلان تحديد العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي.."، إلى جانب ما ذكرته المادة 17 من المرسوم التنفيذي رقم 105-01: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق.."، فهو يعتبر نموذجي².

ب- عقد يرد على عقار:

إن محل عقد بيع بالإيجار قد يكون عقار أو منقول، لكنه وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 نجد أن محل البيع بالإيجار يكون محله عقار فقط، ما أكدته المادة 4: "تطبق هذه الأحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وفقا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا"³.

¹ م-7 ف1 من م.ت. رقم 35-97، المؤرخ في 14-1-1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلم بعد شهر أكتوبر 1992، ج. ر.ع. 4، الصادرة في 15-1-1997، ص8، بقولها: "هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر، أن يحول ملكا عقاريا ذا استعمال سكني لأي مشتري إثر فترة تحدد باتفاق مشترك وحسب شروط هذا المرسوم".

² م-1 من القرار الوزاري المؤرخ في 23-7-2001، المتضمن النموذج الأول في عقد البيع بالإيجار، ج. ر.ع. 52، الصادرة في 16-9-2001، م.م. بالقرار المؤرخ في 4-5-2004، ج. ر.ع. 43، الصادرة في 4-7-2004، بقولها: "تطبيقا لأحكام المادة 17 من م.ت. رقم: 105-01...، تباع المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار بموجب عقد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا القرار"، إحالة للنموذج الملحق رقم 10.

³ محمد شيخ زكرياء، عقد البيع بالإيجار في القانون الجزائري، ماجستير، القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، جامعة وهران، كلية الحقوق، سنة 2011-2012، ص14.

ج- من عقود المعاوضة وملزم للجانبين:

طبقا للمادة 58 من القانون المدني فإن العقد بعوض هو الذي يلزم كل واحد من الطرفين إعطاء أو فعل شيء ما فيأخذ كل طرف مقابل ما يعطيه، وكننتيجة حتمية إنه ملزم على وجه تبادلي بمقتضى الاتفاق عملا بالمادة 55 من القانون المدني، فبمجرد انعقاده ينشئ التزامات في ذمة البائع المؤجر بتسليم الشيء محل العقد للانتفاع به انتفاعا هادئا، كما أنه ملزم بنقل ملكية الشيء عند دفع القسط الأخير منه، وأخرى في ذمة المشتري المستأجر¹، بدفع الأقساط مقابل هذا الانتفاع كما يلتزم بتكملة الثمن مقابل تملك العقار.

د- من عقود التصرف:

يظهر من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 أنه يدخل في إطار عقود التصرف، نظرا للأمد البعيد الذي يسري خلاله هذا الإيجار قبل أن يتحوّل بيعا وهي مدة 25 سنة²، التي تترتب عليه نتائج أساسية كون الأهلية الواجب توافرها هي أهلية التصرف لكنها غير كافية لأنه ليس بإيجار بسيط وإنما مقترن بعقد البيع الذي يشترط فيه الأهلية الكاملة، ولا يكون نافذا في مواجهة الغير إلا بعد إشهاره في المحافظة العقارية كونه طويل المدة تطبيقا للمادة 17 من الأمر 74-75: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها".

ه- من العقود المركبة:

هي مزيج من عقود متعددة اختلطت، وهو الأمر بالنسبة لعقد البيع بالإيجار الذي يبدأ بإيجار وينتهي ببيع عند تسديد المستأجر لكل الأقساط فتنتقل إليه الملكية خالصة، فتطبق في العقد أحكام العقود المختلفة التي يشتمل عليها، لكن أحيانا من الضروري أن يؤخذ العقد المركب كوحدة قائمة بذاتها متى تنافرت الأحكام التي تطبق على كل عقد من العقود المكونة له وفي هذه الحالة يجب تغليب إحداها باعتبارها العنصر الأساسي، في حين بعض التشريعات تدعو إلى تغليب أحكام عقد البيع في حالة النزاع بشأن عقد البيع بالإيجار³، وتعود السلطة التقديرية في ذلك للقاضي⁴.

و- البيع بالإيجار عقد فوري وزمني:

¹- ناصيف الياس، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع، ج 1، ص 8، دار الرائد للنشر والتوزيع، لبنان، سنة 1995، ص 45.

²- م. 2 من م.ت. رقم 04-340، المؤرخ في 2-11-2004، ج. ر. ع. 69، الصادرة في 3-11-2004 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 01-105.

³- نواره حمليل، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، غرداية، ع 5، سنة 2007، ص 174-175.

⁴- العربي بلحاج، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، ج 1، ط 3، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2004، ص 54.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

تحدد تبعا لتحديد طبيعته القانونية، فمن أضفى عليه وصف عقد البيع فهو من العقود الفورية فإذا كان محله منقول تترتب آثاره بمجرد إبرام العقد وإذا كان محله عقار فلا تترتب إلا بعد تمام إجراءات الشهر، أما بالنسبة لمن أضفى عليه وصف عقد إيجار فإن هذا يجعل تنفيذه عبر الزمن، فإذا اعتبرناه ذو طبيعة خاصة فإننا ننظر في الخاصية الغالبة بعد تحليل ما يربته هذا الأخير من التزامات وحقوق، فالمستأجر المستفيد بالرغم من أنه يلتزم بالدفع الأولى إلا أن الباقي يكون على أقساط كذلك البائع التزامه بنقل الملكية لا يكون إلا بعد انتهاء من تسديد جميع الأقساط، أما باقي الالتزامات تتم فور إبرام العقد حيث يلتزم الأخير بتسليم الشيء، لذا فهو يجمع بين خاصية عقد البيع لأنه فوري في تنفيذ بعض الالتزامات وخاصية عقد الإيجار كونه عقد زمني في تنفيذ البعض الآخر.

ن- عقد غير ناقل للملكية:

بالرجوع للمادة 2 من المرسوم 01-105 فإن عقد البيع بالإيجار عقد ناقل للملكية، كما جاء في المادة 19 لنفس المرسوم: "تنتقل ملكية السكن المعني وفقا للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"، لكن إذا تمعنا في النصين يتضح لنا أنه غير ناقل للملكية وإنما يرتب التزام شخصي في جانب المؤجر بنقل ملكية المسكن محل العقد عند استيفائه لثمن المسكن¹.

ي- عقد إذعان:

عرف أنه: "العقد الذي يملي فيه أحد المتعاقدين شروطه على المتعاقد الآخر، الذي لا يملك إلا رفض العقد أو قبوله دون إمكانية مناقشة شروطه"²، ويحصل القبول في عقد الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها حسب ما جاء في المادة 70 قانون مدني، إن هذه السيطرة ترجع عادة إلى احتكار فعلي أو قانوني للسلع والخدمات وإذا نظرنا إلى عقد البيع بالإيجار من هذه الزاوية فهو عقد إذعان، ومع ذلك فإن مفهوم العقود النموذجية لا تصبح بالضرورة عقد إذعان لكون محتواها نتاج محض لإرادة منفردة جاء بموجب قرار وليس من عمل أحد المتعاقدين.

أضف لذلك ما أورده المادة 2 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2001 أنه: "يمكن إتمام نموذج العقد المذكور في المادة الأولى أعلاه ببند أخرى، تعتبرها الأطراف المعنية مفيدة شريطة أن لا تكون مخالفة للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، التي تنظم على الخصوص المعاملات العقارية"، هذا

¹-طاوس زنوش، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، ماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2010-2011، ص 18-19.

²-علي فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2001، ص 60.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

ما فتح المجال لأطراف عقد البيع بالإيجار مناقشة البنود التي يرونها ضرورية لاتفاقهم فيضيفونها، مثالها فتح المجال لتحديد قيمة الأقساط بعد أن حدد النموذج الدفعة الأولى، أو حالة عدم ذكر جميع الالتزامات المتعلقة بأطراف العلاقة كالتسليم والتسليم وآجال الوفاء بالأقساط كل شهر أو سنة أو فصل حسب الاتفاق.

رغم ذلك لا يمكن أن ننكر أن هذا الأخير من عقود الإذعان، إذا نظرنا إلى مركز المتعاقدين من حيث عدم التساوي من الناحية الاقتصادية، فالمتعهد بالترقية العقارية باعتباره الطرف الموجب مهما كان نوعه خاص أو عام يعتبر في مركز قوة بالنظر إلى المستأجر المستفيد الذي يعد شخص طبيعي بحاجة للسكن وإن كانت بنود العقد ليست من وضع المتعهد إنما من وضع السلطة العمومية المتمثلة في وزارة السكن، كما تظهر صفة الإذعان من خلال بعض نصوص المرسوم التنفيذي 01-105 منها المادة 7 التي بموجبها يلزم المستأجر المستفيد بدفع دفعة أولية لا تقل عن 25% من ثمن المسكن دون أية مناقشة من طرفه، وكذلك المادة 17 فقرة 1 فليس لإرادة المستأجر المستفيد أية حرية في اختيار الشكل الذي يبرم على أساسه بل جاء بصفة إلزامية، هذا بالإضافة إلى معظم مواد نموذج عقد البيع بالإيجار¹.

عن التكييف القانوني له فقد اختلف الفقهاء باعتباره عقد بيع أو إيجار، في حين اعتبره آخرون عقد بيع وإيجار معاً، أما البعض الآخر فاعتبره ذو طبيعة خاصة نظراً للمزايا التي يحققها العقد لأطرافه إذ يحتفظ المؤجر البائع بملكية الشيء وفي الوقت نفسه يضمن الحصول على أقساط والتصرف في السكنات، أما المستأجر المستفيد يستطيع اقتناء الشيء على دفعات في شكل أجرة ويمنع التصرف فيه وفي حالة الفسخ يحتفظ المؤجر البائع بالأقساط، فهو من جهة أخرى يجمع بين خصائص عقد البيع والإيجار، ويعتبر كضمان ضد إفسار المشتري سيء النية، فهو عقد مركب يرمي لغرضين لا يمكن فصلهما دون تشويه إرادة المتعاقدين²، ونفس الشيء تبناه الدكتور السيد محمد السيد عمران فاعتبره ذو طبيعة خاصة يتحلل عموماً إلى مرحلتين، أن يؤثر البائع الشيء لمن تتوفر لديه الرغبة فيتملك عقار والذي يدفع أجرة بصفة منتظمة، جزء منها يمثل استعمال الشيء والآخر لاكتسابه، وعند نهاية المرحلة يكون دفع الثمن كاملاً فينتهي بصفة آلية عقد الإيجار ليحل محله عقد البيع³.

¹-طاوس زنوش، المرجع السابق، ص16 إلى18.

²-طاوس زنوش، نفس المرجع، ص29-30.

³-السيد محمد السيد عمران، عقد البيع في القانون الكويتي، ط1، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الكويت، سنة1995، ص16.

بالرجوع لموقف المشرع الجزائري طبقا للمادة 363 قانون مدني جزائري، بالرغم أنه اعتبره بيع بالتقسيم مع شرط الاحتفاظ بالملكية، إلا أنه لم يخضعه لذلك على إطلاقه، وإلا لما تم تنظيمه بموجب نص خاص واكتفى بما جاء في القانون المدني بخصوص أحكام عقد البيع أو الإيجار فربما أراد القول أنه ليس ببيع ولا بإيجار. إنما يرى البعض أن خصوصيته لا تمنع فقط تصنيفه ضمن أي عقد من العقود المسماة وإنما تمنع خضوعه تماما لأي من أنظمة العقود الخاصة، ويتم اللجوء إلى هذا التكييف عندما يستحيل فعلا إدخال العقد في أي من الطوائف الموجودة، وأن فكرة العقد ذو طبيعة خاصة لها معنى سلبي يجعل الاتفاق يفلت من النظام القانوني للعقود المسماة خاصة إذا كان هذا النظام له طابع أمر¹.

ثانيا/ إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار:

للاستفادة من هذا العقد يتطلب على المترشح استيفاء جميع الإجراءات التي فرضها القانون، وهي عبارة عن إجراءات سابقة وأخرى لاحقة لإبرامه نوجزها كالاتي:

1/ الإجراءات السابقة عن إبرامه:

تتمثل قيام المترشح بتقديم طلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار إلى المتعهد بالترقية العقارية، بعد تحريره على مطبوع يحدد نمودجه الوزير المكلف بالسكن².

لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقار ذو استعمال سكني ملكية كاملة، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه، ولا يتجاوز مستوى مداخيله خمس مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار إلا مرة واحدة لذات الشخص³، هذه الأخيرة التي عدلت بإضافات وأصبحت كالتالي:

أن يتاح البيع لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق 24 ألف دج ويساوي 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، بأن لا يملك أو لم يسبق تملك هو وزوجه ملكية كاملة قطعة أرض صالحة للبناء أو عقار ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه⁴، ويسدد مبلغ آخر قسط قبل أن

¹-نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، البيع، ج 1، بيروت، ط1، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، سنة 1997، ص22.

²-م.15.ف.1. م.ت.رقم 01-105.

³-الشروط الواردة في م6 من م.ت.رقم 01-105.

⁴-م.6 من م.ت.رقم 12-432 المؤرخ في 25-12-2012 م.م. بموجب م.ت. رقم 01-105 المؤرخ في 23-4-2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج. ر.ع.71، الصادرة في 26-12-2012، ص.10.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

يبلغ عمره 70 سنة¹، غير أنه يمكن عدم الأخذ بعين الاعتبار للحدّ الأقصى لهذا السن في حال التزام المقتني عند تسديد الدفعة الأولى، بالتسديد المسبق لسعر المسكن بكامله بهدف تحويل الملكية².

يرفق الطلب مع التصريح الشرفي بالوثائق التالية:

شهادة الإقامة لا تقل عن ثلاثة أشهر، كشف الراتب أو شهادة المداخيل، أو تصريح المداخيل بالنسبة للمهن

الحرّة، مستخرج من شهادة الميلاد، نسخة مصادق عليها من بطاقة التعريف الوطنية³، وبعد استكمال الملف يقدمه الراغب في اقتناء السكن إلى المتعهد بالترقية ممثلاً في الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، فتسجل الطلبات وفق ترتيب زمني في سجل يرقمه ويوقعه المدير العام للوكالة أو ممثله.

تقوم هذه الأخيرة بمعالجة الطلب وتقييم الملفات وكذا إعداد قائمة المستفيدين الذين قبلت ملفاتهم، عن طريق تكوين لجنة تضبط تشكيلتها بمقرر من الوزير المكلف بالسكن، وإعلام المستفيدين بقرار القبول برسالة موصى عليها مع دعوتهم لدفع 10% من ثمن المسكن كالتزام نهائي بالشراء⁴، وتعاد الطلبات التي تنقصها المعلومات أو لم ترفق بالوثائق الضرورية في أجل 8 أيام من استلامها مع الإشارة للسبب، أما إذا فاق عدد الطلبات السكنات المقررة يبلغ الأمر كتابياً ودعوتهم للمشاريع المستقبلية، في هذه الحالة يؤكد طلبه برسالة موصى عليها⁵، بعدها ترسل نسخة من المحضر إلى الوزير المكلف بعد تسجيل المستفيدين في بطاقة وطنية خاصة بهذه العملية، وتكملة لسير الإجراءات يتم إخطار المقتني بالتقرب إلى مصالح الوكالة ويتم إعلامه بوجود توقيعه لتعهد التسجيل في برنامج السكن، لأن توقيعه يؤكد التزامه بطلبه فيصبح من المستفيدين ويخضع للالتزامات التي فرضها القانون.

يقع عليه بعد التوقيع تسديد الدفعة الأولى من قيمة السكن المقدرة بـ 10% تعتبر من بنود التعهد ويستلم وصل إيداع يرفق بالملف، أما 15% المتبقية من 25% المستحقة كمساهمة أولية يلتزم بدفعها على النحو التالي:

¹ -م. 3 من م.ت. رقم 04-340 م.م. م.ت. رقم 01-105، محمد زكرياء شيخ، المرجع السابق، ص 53.

² -م. 3 من م.ت. رقم 14-288، المؤرخ في 15-10-2014 م.م.ت. رقم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج. ر.ع. 61، الصادرة في 16-10-2014، ص 13.

³ -حميد فرحات، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 أفريل 2001، ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة 2006-2007، ص 21-22.

⁴ -م. 5 و 9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج.ر.ع. 52، الصادرة 16 سبتمبر 2001، م.م. بالقرار المؤرخ في 14-5-2002، ج. ر.ع. 41، الصادرة 12-6-2002.

⁵ -م. 4 و 6 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، م.م. بالقرار المؤرخ في 14-5-2002.

5% عند تسليم المفاتيح، 5% خلال السنة الموالية لتسليم المفاتيح، 5% خلال السنة الموالية لتاريخ دفع آخر قسط¹.

2/ الإجراءات اللاحقة لإبرامه: إن إتباع هذه الإجراءات التمهيديّة ينتج عنه:

أ- تحرير عقد البيع في الشكل الرسمي:

إن إبرام عقد البيع المقرّر طبقاً للمادة 10 من القرار الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم، يكون لدى مكتب توثيق حسب النموذج المعد وفقاً لما بيّنته المادة 11 من المرسوم التنفيذي 01-105: "يترتب على تسديد المستفيد الدفعة الأولى والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة استحقاق الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 أعلاه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين الهيئة المتعده بالترقية وبين المستفيد"، هو ما نستشفه من المادة 17 لنفس المرسوم: "يحرر عقد البيع بالإيجار المذكور في المادة 11 أعلاه لدى مكتب موثق".

إلى جانب أن المشرع حدد في القرار المؤرخ في 4-5-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المذكور البيانات اللازمة التي يجب أن ترد في عقد البيع بالإيجار، وأوجب إفراغه في الشكل الرسمي لينعقد صحيحاً فلا تكفي الرضائية تطبيقاً للمادة 324 مكرر 1 قانون مدني، ناهيك عن الأركان الموضوعية العامة والشروط الخاصة بهذه الصيغة إذ يتعين أن يتوجه لمكتب التوثيق المختص²، بحيث يقوم بكتابة بيانات العقد طبقاً للنموذج الذي يتضمن مجموعة من البيانات الإلزامية، تشمل البيانات العامة هوية المتعاقدين إضافة إلى بيان هوية الموثق وصف المسكن ومشمولاته، تحديد أصل الملكية ورقم رخصة البناء إلى جانب الوثائق الضرورية التي تحكم عقد البيع بالإيجار الذي اشترط المشرع إيداعها، وهي عقد رسمي يثبت ملكية الأرض رخصة البناء

¹ - م.7 من م.ت. رقم 01-105 م.م. بالمادة 2 م.ت. رقم 04-137، المؤرخ 21-4-2004، ج. ر.ع. 27، الصادرة 28-4-2004، ص36، ونصت م.2 ف.1: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن، على أن يتم تسديدها حسب الكيفيات التالية: 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء، 5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد للمسكن، 5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن، و5% خلال السنة الثانية من شغل المسكن، التي اعتمدت نفس ما جاء في المادة 9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المعدل والمتمم.

فقبل تعديل م.9 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، المعدلة والمتممة بموجب م.2 من القرار المؤرخ في 14-5-2002، نصت على أن مبلغ 15% المتبقي من 25% يدفع عند توقيع عقد البيع بالإيجار.

² - م.2 من ق. رقم 06-02، المؤرخ في 20-2-2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق، ج. ر.ع. 14، الصادرة في 8-3-2006، ص15.

إضافة للتصاميم الملحقة ونظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها والقواعد المطبقة في المجال، نسخة مصادق عليها من هوية الأطراف مع وصل تسديد الدفع الأولي بما في ذلك وصل الاكتتاب كبيان أخير يذكر ثمن المسكن وكيفية دفع الأقساط على أن يكون ثمنها نهائياً ومحددا بالأرقام والحروف، فتحدد في العقد قيمة الدفع الأولي وكذا النسب المتبقية وتواريخ استحقاقه، وتتجلى أهمية التوثيق تمكين المتعاقدين من السند التنفيذي يضمن تنفيذ الالتزامات المتقابلة كي لا يلجأ المتعهد إلى المراوغة وزيادة الأقساط.

ب- تسجيل عقد البيع بالإيجار:

التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه، فيحصل رسوم التسجيل والطابع ليودعها بصندوق قابض الضرائب المختص إقليمياً في آجال شهر من تحرير العقد كما حددها الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل¹، مع العلم أن وظيفة التسجيل لا ترتب أي أثر على موضوع الحق إنما وظيفته جبائية بحتة²، ويكون المقتني كأصل عام هو من يتحمل نفقات التسجيل والطابع والتوثيق ما لم تكن هناك نصوص تقضي بغير ذلك حسب المادة 393 قانون مدني، بحيث يمكن للمقتني أن يعفى من تسديد رسوم التسجيل³، وإن عدم التسجيل في الآجال تجعل الموثق ملزم بدفع غرامة تقدر ب 10% إذا تراوح التأخير ما بين يوماً وثلاثين يوماً، مع التزام مالي قدره 3% متى تم الإيداع بعد اليوم الأخير دون أن يتعدى المجموع المشار إليه 25%.

ج- شهر عقد البيع بالإيجار:

إذا كانت القاعدة تقضي بنقل الملكية بمجرد سداد آخر قسط من الثمن، فإن المشرع اشترط لنقل الملكية وجوب الشهر، لأن التصرف الغير المشهر لا يحتج به فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير⁵، غاية المشرع هو حماية المتعاقدين والغير وبصفة عامة ضمان الثقة في المعاملات الواردة على العقار.

¹م. 58 و 75 من أ. رقم 76-105، المؤرخ في 9-12-1976، المتضمن قانون التسجيل، ج. ر.ع. 81، الصادرة في 19-12-1976، ص 1212.

²نوارة حمليل، المرجع السابق، ص 179.

³م. 20 من ق. رقم 04-21، المؤرخ في 29-12-2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2004: "تضاف فقرة السابعة إلى المادة 258 من قانون التسجيل وتأتي على الشكل التالي: "...تعفى من رسم حق نقل الملكية المنصوص عليها في المادة 252 من قانون التسجيل، عمليات بيع البناء ذات الاستعمال السكني والتي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية، حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي والسكن الاجتماعي التسهيلي والسكن الريفي".

⁴مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، ط 1، سنة 2003، ص 13.

⁵م. 793 من ق.م.

الملاحظ أن المشرع بالرجوع للمرسوم التنفيذي 01-105 المعدل والمتمم والقرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار قد اكتفى بالنص على أنه يعدّ عقد توثيقي دون التطرق إلى خضوعه للشهر من عدمه، مع هذا إذا رجعنا للمادة 19 لنفس المرسوم المذكورة أعلاه يستنتج ذلك، فعليه إن إشهار العقد لا يتم إلا بعد تسديد آخر قسط مادام أن الملكية لا تنتقل إلا بعد تسديد الدفعة الأخيرة، ومتى وفى وجب على الموثق شهره وفقا للقواعد العامة، قد نصت على هذا الإجراء أيضا المادة 17 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري المذكور استنادا لذلك: "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أي أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها..."¹.

بما أن عقد البيع بالإيجار يبرم لمدة تصل إلى 25 سنة كأقصى حد، فيرى البعض لا بد من إخضاعه للشهر²، في حين يرى البعض الآخر لا ضرورة للشهر بالنظر للأثر الموقوف لنقل الملكية، إذ لا تنتقل إلا بعد تسديد الدفعة الأخيرة لأن ذلك لا يرتب أي أثر عيني، أما إذا نظرنا إلى العقد من جانبه الإيجاري وإلى المدة التي يدوم عليها العقد يرى وجوب الشهر (الشهر الإيجاري)، والعبرة هي الاحتجاج بالإيجار بين الأطراف وفي مواجهة الغير، كما يرى آخرون حول فرضية إجراء الشهر للعقد الأولي الذي اتجه لفرضية تحرير عقد جديد بعد الانتهاء من دفع الأقساط موضوعه تكريس البيع النهائي مع عرض البيع الإيجاري الأول، وتنتقل بذلك الملكية خالصة بصورة نهائية بعد تسجيله وشهره³.

الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بالإيجار

نظرا لأن عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة ارتأينا تقسيم الفرع إلى جزئيتين، الأولى خاصة بالتزامات البائع المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار خلال فترة انتقاع المستفيد بالمسكن محل العقد، والثانية خصصت للالتزامات البائع المؤجر الناشئة عن عقد البيع بالإيجار عند دفع المستفيد كامل الثمن وانتقال الملكية، أما الالتزامات الأخرى للمستفيد خصّصت في موضع آخر من الباب الثاني.

أولا/التزامات البائع المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار:

يلتزم المتعهد بالترقية أثناء مدة الإيجار بما يلي:

1-التزام البائع المؤجر بتسليم المسكن:

¹-إحالة للملحق رقم 9 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 23-7-2001.

²-محمد زكرياء شيخ، المرجع السابق، ص 69.

³-حمليل نورة، المرجع السابق، ص 179-180.

يأتي هذا الالتزام من الناحية الزمنية قبل غيره من الالتزامات، فيلتزم المؤجر بوضع المسكن تحت تصرف المستفيد قصد تمكينه من الانتفاع به، لقد نص المشرع بناءً للمادة 476 فقرة 1 قانون مدني: "يلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعاً لاتفاق الطرفين"، كما نص في المادة 478 من القانون مدني: "يسري على الالتزام بتسليم العين المؤجرة ما يسري على الالتزام بتسليم المبيع من أحكام، خاصة ما تعلق بتاريخ ومكان تسليم الشيء المؤجر"¹.

يتحقق الاستلام الفعلي بتسليم المفاتيح متى كانت العين المؤجرة منزلاً، استناداً للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار، أما بعد تعديلها لم تشر إلى مسألة تسليم المفاتيح²، ويجب عند استلام المسكن تنظيم زيارة استناداً لنفس القرار³، كما تتم معاينة الأماكن وجاهاً بموجب محضر أو بيان وصفي للسكن وملحقاته يلحق بعقد الإيجار، فإذا تم التسليم دون محضر يفترض في المستأجر تسلمه في حالة حسنة ما لم يثبت العكس، فهو بمثابة إقرار منه على تنفيذ المؤجر للبائع للالتزامه بوضع المسكن تحت تصرفه حسب المواصفات المتفق عليها دون زيادة أو نقصان، وتكون مصاريف الزيارة كذا تحرير المحضر على عاتق المدين بالتسليم إذا لم يوجد اتفاق⁴.

أ- حالة زيادة أو نقصان في المسكن محل البيع:

نظمتها المواد 365 الخاصة بالبيع و477 الخاصة بالإيجار من القانون المدني، فكلاهما عالجتا حالة النقصان، يتبين ذلك من خلال المادة 477 فإذا كان النقص معتبراً للمستأجر أن يرجع على المؤجر بطلب الفسخ أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع مع طلب التعويض فإذا كان تافهاً جرى العرف التسامح، أما

¹ -بناءً على هذه الإحالة وتبعاً ف1 من م. 367 ق.م يقصد بالتسليم في عقد البيع بالإيجار، وضع المسكن تحت تصرف المستفيد بحيث يتمكن من حيازته وانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء مادي، ما دام المتعهد أعلمه بذلك.

² -م. 10 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتعلق بشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار المذكور: "قبل تسليم مفاتيح المسكن للمستفيد يجب إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير وبين و.و.ت.س.ت لدى مكتب توثيق... وبعد تعديلها بموجب قرار المؤرخ في 14-5-2002 المذكور، نصت: "يترتب على دفع المستفيد القسط الأخير من مبلغ المساهمة الأولية المنصوص عليه أعلاه، إعداد عقد البيع بالإيجار بين هذا الأخير والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره..."، عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية، الجزء 4، المجلد 1، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، بدون سنة نشر، ص 591.

³ -م. 11 من نفس القرار المذكور: "عند استلام المستفيد للمسكن يجب أن تنظم زيارة حضورية للمكان بين المعني والمصالح التقنية للمتعهد تتوج بمحضر يوقعه الأطراف".

⁴ -م. 476 و283 من ق.م.

الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية

بالنظر للمادة 365 اعتبرت البائع مسئولاً عما نقص حسب ما يقضي به العرف ولا يجوز للمشتري طلب الفسخ إلا إذا أثبت أن النقص يبلغ من الأهمية لو كان يعلمها لما أتم البيع.

في حال الزيادة نجدها ضمن أحكام المادة 365 فقرة 2 بأنه: "إذا تبين أن قدر الشيء المبيع يزيد على ما ذكر بالعقد، وكان الثمن مقدراً بحسب الوحدة وجب على المشتري إذا كان المبيع غير قابل للتقسيم، أن يدفع ثمناً زائداً إلا إذا كانت الزيادة فاحشة ففي هذه الحالة يجوز له طلب فسخ العقد ما لم يوجد اتفاق يخالفه".

بيد أن أحكامه قد لا تطبق على عقد البيع بالإيجار، خاصة أن تحديد الثمن فيه يكون نهائياً حسب نموذج عقد البيع بالإيجار الأول¹، إلا إذا تم الاتفاق على بنود أخرى بشأنها حسب ما أجازته القرار المتضمن النموذج

الأول لعقد البيع بالإيجار المعدل والمتمم²، أمام ما أقرته المادة 11 أعلاه من القرار المتعلق بشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار التي تحمي الأطراف من إثارة أية نقائص في المسكن محل البيع لأنه من الناحية العملية يقوم المقتني بالتحفظ في الاستلام إلى حين إصلاحها، أما الزيادة من الناحية العملية تكاد تكون منعدمة لأن مصالح الوكالة تسهر على إنجازه حسب المواصفات المتفق عليها.

ب- زمان ومكان تسليمه:

لم يضع المشرع أحكام خاصة لدى ينبغي الرجوع للقواعد العامة، وهي المادة 367 فقرة 2 قانون مدني: "يتم التسليم بمجرد تراضي الطرفين على البيع إذا كان المبيع موجوداً تحت يد المشتري قبل البيع أو كان البائع قد استبقى المبيع في حيازته بعد البيع لسبب لا علاقة له بالملكية".

إلى جانب المادة 281: "يجب أن يتم الوفاء فور ترتيب الالتزام نهائياً في ذمة المدين ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

يستفاد من النصين أن التسليم يتم فور إنشاء العقد ما لم يوجد اتفاق أو نص قانوني خاص يقضي بغير ذلك، نظراً لكون أن عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة ينبغي أن تكون قواعده خاصة ومميزة لا تشبه أحكام العقد العادية، لهذا من الضروري أن يكون العقد النموذجي والبنود الأخرى المتممة له كافية ووافية لمعالجة

¹م-1. ف. 2. من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001: "يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد ب...، وهذا الثمن نهائي".

²م-2. من القرار المتضمن للنموذج الأول لعقد البيع بالإيجار، المؤرخ في 23 يوليو 2001: "يمكن إتمام نموذج العقد المذكور في المادة 1 أعلاه ببنود أخرى تعتبرها الأطراف مفيدة...".

النقائص بل لا ينبغي الاعتماد على أحكام عامة، أما عن مكان تسليمه طبقاً للقواعد العامة يكون في مكان الذي يوجد فيه المسكن، وقت انعقاد العقد في حالة عدم وجود اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك¹.

2-التزام البائع المؤجر بضمان التعرض والاستحقاق:

يلتزم البائع المؤجر بضمان انتفاع المستفيد بالسكن انتفاعاً هادئاً، لذلك يلتزم أن يتمتع عن كل ما من شأنه أن يحول دون هذا الانتفاع، فهو ضامن لعدم التعرض:

أ-التزام ضمان التعرض الشخصي:

نصت عليه المادة 483 قانون مدني فلا يجوز للمؤجر أن يحدث بالعين المؤجرة أو ملحقاتها أي تغيير ينقص من هذا الانتفاع، ويستوي أن يؤدي هذا التعرض إلى نزع المسكن كلياً أو جزئياً أو يؤدي فقط إلى الإنقاص من قيمته مادياً أو قانونياً، المادي وهو القيام بأي عمل مادي دون أن يستند فيه إلى أي حق يدعيه مما يترتب عليه إخلال بانتفاع بفائدة مادية أو معنوية كأن يمنع من استعمال المصعد²، أما التعرض القانوني فهو ادعاء حق على المسكن يتعارض مع حق المقتني وإن كان موجود من الناحية النظرية فقط، وسواء المشرع بين ما يعرف التعرض الصادر من المؤجر نفسه أو من أحد تابعيه وجعله بمثابة التعرض الشخصي للمؤجر³.

ب-التزام ضمان التعرض الصادر من الغير:

يضمن البائع المؤجر التعرض الصادر من الغير، ولا يضمن إلا التعرض القانوني⁴، بعكس التعرض الشخصي الذي يضمن كل من التعرض المادي والقانوني استناداً على المادة 483 فقرة 2 قانون مدني: "ولا يقتصر ضمان المؤجر الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتد إلى كل ضرر أو تعرض قانوني صادر عن المستأجر آخر أو أي شخص تلقى الحق من المؤجر".

¹م-282 ق.م: "إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات، وجب تسليمه في المكان الذي كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بخلاف ذلك. أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو في المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا الالتزام متعلقاً بالمؤسسة".

²محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع التأمين الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2007، ص852.

³شريطة أن يقع التعرض فعلاً فلا يكفي التهديد، وأن يقع أثناء مدة الانتفاع بالمسكن غير أنه إذا قام به في الفترة الممتدة ما بين انعقاد البيع بالإيجار وتسليم المسكن للمستفيد اعتبر كذلك ووجب الضمان، وأن يكون الفعل غير مشروع أي لا يكون له الحق في إجراءه ويستمد الحق في إجراءه من العقد القانوني أو الحكم القضائي، هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار وفق أحدث النصوص المعدلة، طبعة 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010، ص117 و120 و121.

⁴م-487 ق.م: "لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادي الصادر من الغير الذي لا يدعي حقا على العين المؤجرة، وللمستأجر أن يطلب شخصياً المتعرض بالتعويض عن الضرر الذي لحقه، وله أن يمارس ضده كل دعاوى الحياة".

قد نصت المادة 484 قانون مدني على ضرورة إخطار المؤجر بالدعوى المرفوعة ضده ليتمكن من مواجهة التعرض، برفع دعوى منع التعرض للمقتني أو دعوى الحيابة وإلا أصبح ملزما بضمان الاستحقاق، أما إذا فوّت فرصة إخطاره فإنه يتحمل تبعاتها، كما يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني طبقا لمقتضيات المادة 490 فقرة 1¹.

3-التزام البائع المؤجر بضمان العيوب الخفية:

يلتزم البائع المؤجر بتمكين المقتني بالانتفاع بالمسكن انتقاعا كاملا وهادئا دون أن يحول العيب بالانتفاع أو التقليل منه، كما يعتبر عيبا خلوّ المسكن من صفة تعهّد المرقى بتوفرها، وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 105-01 وكذا القرار المتضمن النموذج لعقد البيع بالإيجار المذكورين لم ينصا على القواعد الخاصة بضمان العيوب الخفية²، الأمر الذي يقتضي بنا الرجوع للقواعد العامة وتطبيقها على عقد البيع بالإيجار، من شروطه أن يكون العيب خفيا حتى يوجب الضمان، أما إذا كان خفيا وبإمكان المقتني أن يثبتته لو تفحصه بعناية الرجل العادي فحكمه مثله مثل العيب الظاهر يكون قد أسقط حقه بعدم اعتراضه وقت التسليم، أما إذا تعمد المرقى إخفاءه غشا ولو كان ظاهرا فإنه يضمنه طبقا المادة 490 فقرة 2 قانون مدني وأن يكون مؤثرا³، ويرجع تقديره في ذلك للقاضي مع الإشارة قد يكون مؤثرا ولكن جرى العرف على التسامح بشأنه بالتالي لا يضمنه⁴.

خلاصة القول أن المستأجر المستفيد له أن يرجع بالضمان على المؤجر متى توافرت الشروط سواء كان العيب قديما أو طرأ أثناء فترة الانتفاع التي تسبق عملية البيع بالإيجار.

ثانيا/التزامات البائع المؤجر الناشئة عن عقد البيع:تنشأ عن إبرام عقد البيع التزامات التالية:

1-التزام البائع المؤجر بنقل ملكية المسكن للمقتني:

تبين عند دراستنا للخصائص أن انتقال الملكية للمقتني تكون نتيجة تنفيذ الأخير لالتزامه بعد تسديد الكامل لثمن المسكن عملا بالمادة 19 من المرسوم التنفيذي 105-01، وفي أجل أقصاه 25 سنة⁵، فقد نصت المادة

¹-يقصد بالتعرض القانوني من الغير هو كل شخص أجنبي عن العقد، ولقيامه يشترط أن يكون الحق الذي يدعيه الغير يتعارض مع حق المستفيد، ويجب أن يكون قانوني ولا يشترط في الحق الذي يدعيه موجودا وثابتا في الواقع بل يكفي مجرد الإدعاء، كما يشترط أن يقع التعرض فعلا بطريق قضائي ولا يكفي التهديد به.

²-يعرف أنه الآفة التي تخلو منها الفطرة السليمة للسكن أو ملحقاته، والتي تحول دون الانتفاع به أو تنقص منه نقصا معتبرا، عبد الرزاق السنهوري، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، سنة 1966، ص581.

³-محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص892.

⁴-نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة2003.

⁵-م.م. 2 من م.ت.رقم 04-340، التي تعدل م.8. ف.1 من م.ت.رقم 01-105، كما يلي: م.8:"يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز خمسا وعشرين سنة".

361 قانون مدني: "يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحق المبيع إلى المشتري وأن يتمتع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيرا أو مستحيلا".

عليه من جملة الإجراءات التي يقوم بها المتعهد خصوصا أن عقد البيع بالإيجار عقد شكلي، هو ينشأ التزاما متعلق بنقل الملكية لأن البيع بالإيجار يرد على عقار وأن هذه الأخيرة لا تنتقل إلا بالشهر¹.

2-التزام البائع المؤجر بالتسليم:

هذا الالتزام آثار تساؤل حول عملية انتقال الملكية بعد التسديد الكامل للأقساط، فهل يستوجب التسليم مرة ثانية؟

لقد أجابت المادة 367 فقرة 2 والخاصة بالتسليم الحكمي المذكورة سابقا في "التزام المؤجر بالتسليم"، رأينا أن المقتني يكون كحائز للمسكن (ما يعرف بالتسليم الفعلي)، أما بعدما يُوْفَى كامل الثمن فيصبح مالك له ولا حاجة لاستيلاء مادي جديد ليتم التسليم، إذ يكفي التسليم حكمي يكون بناء على اتفاق سابق بين الأطراف يقضي بإبقاء المسكن في حيازته.

3-التزام البائع المؤجر بضمان التعرض الشخصي والصادر من الغير:

يلتزم البائع المؤجر بكلى الضمانان تطبيقا للمادة 371 من القانون المدني: "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه، سواء أكان التعرض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري، ويكون البائع مطالباً بالضمان ولو كان حق ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وآل إليه هذا الحق من البائع نفسه"، وأن التزامه هو التزام بتحقيق نتيجة وإلا استوجب التعويض حسب الاستحقاق أو ما يعرف بضمان الاستحقاق.

4-التزام البائع المؤجر بضمان العيوب الخفية:

يلتزم بضمان العيوب القديمة، ويكون قديما متى كان موجودا في المبيع وقت تسليمه، أما ما يطرأ بعد ذلك فلا ضمان فيه على البائع².

5-التزام البائع المؤجر بالضمان العشري:

طبقاً للمادة 178 فقرة 2 المستفيد من الضمان هو رب العمل وخلفه الخاص، «يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع و/أو ملاكيه المتتاليين إلى غاية انقضاء أجل الضمان".

¹م-15 و16 من أ. رقم 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، خلافا للقانون المدني الفرنسي الذي يجعل انتقال الملكية بمجرد انعقاد العقد سواء في المنقول أو العقار، خليل أحمد حسن قدارة، المرجع السابق، ص114.

²م-379 من ق.م: "يكون البائع ملزما بالضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم، أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصود منه..."

من خلالها يتم تحديد الأطراف المستفيدة ألا وهم:

أ-صاحب المشروع:

يحق له الرجوع على المقاول أو المهندس أو عليهما معاً، لكن لا يستفيد من هذا الضمان إذا كان مقاولاً أصلياً تعاقد مع مقاول من الباطن بالرغم من أنه يعتبر في مركز رب العمل في علاقته به¹.

ب-الملاك المتتاليين:

هو مشتري العقار فيستخلف رب العمل ويحل محله للاستفادة من هذا الضمان، وينتقل إليه هذا الحق بانتقال الملكية إليه، قد لا يستفيد من هذا الضمان وتسقط بالتقادم حتى وإن حصل تهدم، كونه لا زال مستأجراً ولم يعتبر بعد خلفاً خاصاً لمالك الرقبة ما يثار الإشكال، إلا إذا قام المستأجر بدفع الأقساط كاملة في أجل أقل من 10 سنوات باعتباره يرتبط بالملكية، وهذا من الناحية العملية نادر جداً ويعني أن رب العمل هو من يتولى رفع دعوى الضمان باعتباره رب العمل مرتبط بعقد المقاولة.

بعد أن خُصنا من إعطاء المفاهيم العامة وتحديد ماهية الترقية العقارية وكذا إبراز التزامات المرقى العقاري التي تشكل حقوقاً للمقتني وأحد أهم الضمانات المقررة والممنوحة قانوناً لمقتني العقار السكني بحسب كفاءات البيع، ينبغي من جهة أخرى التوجّه لتحديد التزامات المقتني في محاولة للوقوف أمام الجهود الكبيرة التي يسعى لها المشرع لتحقيق التوافق والتوازن في العلاقات التعاقدية وتحقيق الحماية لكل الأطراف، على اعتبار أن التزامات طرف تعدّ حقوقاً للطرف الآخر.

¹-شعبان عياشي، المرجع السابق، ص96.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

نتيجة لمخطط دعم الإنعاش الاقتصادي التي شرعت السلطات العمومية من خلاله تطبيق سياسة البناء، عبر اللجوء إلى عدة صيغ التي تفرض وضع في كل صيغة نظام قانوني خاص يحكمها، لينظم العلاقات بين الأطراف المتعاقدة حماية من التعسف وضماناً للحقوق في المجتمع لمختلف الطبقات المتفاوتة الدخل، فالفئات الضعيفة والمتوسطة الدخل ليست لها القدرة على حيازة المسكن ولا الاختيار بل القبول المباشر بما يعرض عليها، وهي فئة الأشخاص لا تسمح مواردهم من تملك المسكن بل على اقتناء سكن إيجاري عمومي¹، هذا إلى جانب إقرار المشرع على إمكانية التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية التابعة للدولة إلى الأشخاص الشاغلين للأماكن بصفة قانونية واستثناء الحائزين عنها، بالإضافة إلى فئة الفلاحين الذين استفادوا من برامج تنمية من قبل السلطات لأجل رفع مستوى المعيشي للفلاح عن طريق اعتماد السكنات الريفية وهي تعرف بسكنات الإعانة، إلى جانب وجود فئات لجأت للبناء بإنجاز سكنات فردية دون الاعتماد على سياسة الدولة بل على القروض البنكية كإعانة ودعم من نوع خاص، فكل هذه الفئات تعتبر مستفيدة من سكنات ذات نمط اجتماعي مدعم وتصب في وعاء واحد وهو المجتمع المدني، لأجل هذا خصص هذا الباب لالتزامات المقتني حسب المعاملات العقارية للاستفادة من السكنات المدعمة، يتناول الفصل الأول منه الالتزامات الناجمة عن إيجار وبيع السكنات العمومية، والفصل الثاني خصص لالتزامات طالب التمويل الموجّه لاقتناء السكنات المدعمة تجاه الهيئات الممولة.

¹ - عيسى بوراوي، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن بالجزائر دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنوي SRH، ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، باتنة، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم الاقتصاد، سنة 2013-2014، ص 6.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الفصل الأول: الالتزامات الناجمة عن إيجار وبيع السكنات العمومية

تشكل الفئة الضعيفة الدخل الأكثر تواجداً في المجتمع الجزائري عموماً، لهذا حاول المشرع قدر المستطاع خلق فرصة لهذه الفئات اقتناء سكن للعيش ضمن فئات المجتمع الأخرى، بفتح صيغ سكنية تتلاءم ودخلهم الضعيف المتمثلة في صيغة الإيجار العمومي، إلى جانب منحهم فرصة في تملكه مستقبلاً دون أية صعوبات بالتنازل وما يحتويه من شروط يتوجب احترامها، للتفصيل أكثر ارتأينا تقسيم الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول خصص للالتزامات الناجمة عن الإيجار العمومي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، والمبحث الثاني خصص للتنازل عن السكنات الإيجارية التابعة لأمالك الدولة بالبيع.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المبحث الأول: الالتزامات الناجمة عن الإيجار العمومي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

يهدف القضاء على أزمة السكن قامت وزارة السكن والعمران بإحداث السكن العمومي الإيجاري، الذي يعتبر مسيراً من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري وممول من طرف الدولة والجماعات المحلية، خصص للفئات الدنيا الذين تم تصنيفهم حسب دخلهم الشهري ضمن الفئات الاجتماعية المحرومة، التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات تنعدم فيها شروط النظافة وشروط الصحة¹.

تضمن أحكامه المرسوم التنفيذي 08-142² بموجب المادة 2 الفقرة 1-2: "يقصد بالسكن العمومي الإيجاري السكن الممول من طرف الدولة والجماعات المحلية، والموجهة فقط للأشخاص الاجتماعية المحرومة التي لا تملك سكناً أو تقطن في سكنات غير لائقة، و/أو لا تتوفر على أدنى شروط النظافة. كما يمكن استعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية الحاجات المحلية ناتجة عن ظروف استثنائية أو ذات منفعة عامة".

يعتمد في تمويله على ميزانية الدولة بقرار إداري من طرف السلطة العامة، يتولى إنجاز ديوان الترقية والتسيير العقاري غير أنه ليس المسئول عن تحديد المستفيدين أو توزيع السكنات، بل تختص به الدائرة بعد

¹ -النوري بن زنين، السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهدي رقم 33/خ/88 تلمسان، 29 أوت 2008، ص 6.

² -م.ت. رقم 08-142، المؤرخ في 11-5-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، ج. ر. ع. 24 سنة 2008، ص 17.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

توفر الشروط المحددة في المواد 2 إلى 6 من المرسوم التنفيذي 08-142¹، وللتفصيل قسمنا المبحث إلى مطلبين، الأول خصصناه لتحديد مفهوم عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، وخصص المطلب الثاني لالتزامات المستأجر في عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.

المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

إن اللجوء إلى إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري هي صيغة ووسيلة أوجدها المشرع للحد من الخناق الذي ضُيق على المواطن ذو الدخل الضعيف، فهي تخضع لنظام قانوني خاص لارتباطها بأهم ضروريات وانشغالات المواطن وهي السكن²، كونها تطرح إشكالات في الواقع العملي، مما أدى الأمر لاعتبارها من أهم العقود التي تُطرح على الهيئات القضائية، ولتحديد مفهوم أكثر قسم المطلب لفرعين، الفرع الأول تم إعطاء تعريف لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، الفرع الثاني تم تحديد خصائص عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وطبيعته القانونية.

¹-تتمثل هذه الشروط في 1-شروط متعلقة بالسكن: لا يملك سكن ذا استعمال سكني ملكية تامة، لا يملك قطعة أرضية صالحة للبناء، لم يستفد من سكن عمومي إيجاري أو سكن اجتماعي أو سكن ريفي أو سكن تم اقتناؤه عن طريق البيع بالإيجار، لم يستفد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن أو تهيئة سكن ريفي، مبنى مهدد بالانهيار أو قديم لا يقبل الترميم أو سكنات قصديرية، مراكز عبور لعائلات منكوبة.

2-شروط متعلقة بالنظافة: ذلك بالأخذ بعين الاعتبار المعايير المتعلقة بانعدام النظافة وهي كالتالي: وجود مياه قدرة، وعدم وجود ماء صالح للشرب والكهرباء، وجود مراحيض مشتركة، عدد الغرف والأشخاص الذين يعيشون تحت سقف واحد.

3-شروط متعلقة بالمداخيل والإقامة: يجب عدم تجاوز الدخل الشهري 24 ألف دينار، ويجب أن يقيم منذ 5 سنوات على الأقل ببلدية إقامته العادية.

4-شروط متعلقة بالسكن: أن يكون سنه عند إذاعة الطلب 21 سنة على الأقل.

5-شروط متعلقة بالملف: يودع الطلب وفقا للنموذج المطبوع مرفق بملف الوثائق التالية: (نسخة من شهادة الميلاد، شهادة الإقامة، شهادة عائلية، شهادة تثبت المداخيل، شهادة تثبت عدم امتلاك عقار لطالب السكن وزوجه مسلمة من المحافظة العقارية، تصريح شرفي بتوفر هذه الشروط والتقيدها بها وعدم تقديم طلب مماثل بدائرة أخرى وكل تصريح كاذب يقصيه من القائمة ويتابع قضائيا، تقوم لجنة الدائرة بمعالجة الطلبات بتتقيط الطلبات للمعايير وسلم التتقيط بموجبها يتم ترتيب الأولوية للمستفيدين الذين يبلغ سنهم 35 سنة فأكثر حسب المادة 15 من نفس المرسوم ويخصص 40% منها للذين تقل أعمارهم عن 35 سنة طبقا للمادة 11 منه، تعلق خلال 48 ساعة التي تلي المداولة بمقر المجلس الشعبي البلدي وعند الضرورة في الأماكن العمومية خلال 8 أيام، مع إمكانية الطعن خلال 8 أيام لتفصل فيه في اجل شهر يبلغ للجنة الدائرة التي تحدد القائمة النهائية وتبلغها للوالي التي يرسلها إلى مجلس الشعبي البلدي لنشرها خلا 48 ساعة بمقر البلدية،-سهام مسكر، دور نشاطات الترقية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع السابق، ص 99-100.

²-م. 25 من م.ت. رقم 91-454، المؤرخ في 23-11-1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك، ج. ر.ع. 60، الصادرة 24-11-1991، ص 2312.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

عقد الإيجار نظمه المشرع في القانون المدني، كما نُظِمَ بموجب نصوص قانونية خاصة أهمها المرسوم التنفيذي 147-76¹، والمرسوم التنفيذي 35-97 السابق ذكره والمرسوم التنفيذي 04-334²، وكذا المرسوم التنفيذي 08-142 المذكور الذي شهد تطور ملحوظ، ويعتبر عقد الإيجار من أهم عقود المسماة بعد عقد البيع بحيث يتيح للمستأجر استغلال ملكيته ويسمح للمستأجر الانتفاع بما لا يملك، لقد نص المشرع الجزائري في المادة 467 المعدلة بالقانون 07-05: "عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم".

الملاحظ أن هذا التعريف يوسّع من دائرة التزامات المؤجر، سواء ما تعلق بصيانة العين المؤجرة طيلة مدة الإيجار مع ضمان الانتفاع بها انتفاعا هادئا وكاملا، إلى غيرها من الالتزامات التي وضعها المشرع على عاتق المؤجر، كما يتبين من خلالها أن الإيجار طبقا للقواعد العامة يتم بموجب عقد بين المؤجر والمستأجر يلتزم الأول بجعل الطرف الآخر ينتفع بالشيء لمدة محددة ومعلومة³، أما بالنسبة لإيجار المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري نجد أن المشرع قد حدد لها إجراءات خاصة نظرا للطبيعة الاجتماعية لهذه السكنات، فما يميز العقد أن العلاقة الإيجارية تخضع لنظام خاص يتم تجسيده في شكل نموذج محدّد مسبقا⁴.

الفرع الثاني: خصائص عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وطبيعته القانونية

يتميز عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري كغيره من العقود بجملة من الخصائص، إلا أنها تختلف عن باقي خصائص العقود التي تعرفها نشاطات الترقية العقارية، وعادة ما تستخلص من التعريفات الخاصة بكل عقد، لنقوم بعدها بتحديد الطبيعة القانونية لهذا الأخير من خلال العنصرين التاليين.

¹- م.ت. رقم 147-76، المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الديوان والتسيير العقاري، ج. ر.ع. 12، الصادرة في 9-2-1977، ص 251.

²- م.ت. رقم 04-334، المؤرخ في 24-10-2004، المعدل للمرسوم التنفيذي 98-42، المؤرخ في 1-2-1998، الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، ج. ر.ع. 5، الصادرة في 24-10-2004، ص 16.

³- أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين الإيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، سنة 2006، ص 31 و 32، وأيضا رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 15.

⁴- م.ت. 25 من م.ت. رقم 91-454: "تخضع شروط منح العقارات السكنية والمهنية التي آلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر 66-102... للمرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976"، وهو ما نستشفه من م.ت. 2 من م.ت. رقم 76-147: "تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقا للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

أولا/خصائص عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري:

يتميز عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري عن غيره من العقود الأخرى بمجموعة من الخصائص القانونية فرضها المشرع الجزائري على طرفي العقد، وهذا راجع للهدف المسطر من طرف الدولة الذي يوحي بأنها مخصصة لشريحة من المجتمع وتتمثل في:

1- اشتراط وجود عقد إيجار خاص:

اتفقت مختلف التشريعات الصادرة لتنظيم عقد الإيجار على أنه لقيام العلاقة الإيجارية لا بد من وجود عقد خاص ملزم لأطرافه، بدايةً من المادة 2 للمرسوم التنفيذي 147-76: "تبرم إجارة المنازل المشار إليها في المادة السابقة بموجب عقد طبقاً للأحكام المنصوص عليها فيما بعد وحسب النموذج المرفق بالملحق"، وصولاً للمرسوم التنفيذي 97-35 أين أخضع عقد الإيجار الصادر عن ديوان الترقية والتسيير العقاري للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69 المذكورين سابقاً بالنسبة للإيجارات الصادرة بعد شهر أكتوبر 1992¹، وهو ما استند له المرسوم التنفيذي رقم 08-142 بأنه يخضع عقد السكن العمومي الإيجاري لعقد الإيجار².

عليه كل من يستند إلى سند غير عقد الإيجار المنصوص عليه في النموذج الملحق بالمرسوم 147-76 بالنسبة للإيجارات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992، أو إلى عقد غير المنصوص عليه في المرسوم 94-69 بالنسبة للإيجارات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، أو بالنموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 فإن هذا العقد لا يعد حجة على المؤجر المتمثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري.

2- منح حق التبادل:

مكّن المشرع الجزائري بناءً على المرسوم التنفيذي 147-76 المستأجرين الذين يشغلون السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، بموجب عقود قانونية القيام بتبادل سكناتهم من أجل الاستعمال الأفضل، على أن يكون بمعرفة من المؤجر وبعد الحصول على ترخيص صريح من اللجنة المختصة إقليمياً، ويبقى طرفا التبادل مسؤولين بما عليهم من التزامات اتجاه المؤجر بالنسبة للسكن الذي كانوا يشغلونه هذا ما أكدت عليه المادة 15 للمرسوم 147-76: "يستطيع المستأجرون المقيمون في نفس المنطقة، والمستفيدون بحق البقاء في العين المؤجرة أن يتبادلوا محل السكنى التي كانوا يشغلونه من أجل استعمال أفضل للعائلة، وعلى كل مبادل أن يبلغ المصلحة المؤجرة التابع لها، وعلى هذه الجهة أن تعرض طلب التبادل على اللجنة المختصة إقليمياً بتوزيع

¹-م.ت. 3 من م.ت. رقم 97-35 بما يلي: "يمكن ديوان الترقية والتسيير العقاري، كل مَن يحوز مقرر الاستفادة الذي سلم في إطار التنظيم المعمول به، من إيجار الأملاك المنصوص عليها على أساس عقد الإيجار"، إحالة للملحق رقم 1.

²-م.ت. 44 من م.ت. رقم 08-142.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المنازل، ولا تقبل المصلحة المؤجرة بهذا التبديل إلا بعد صدور ترخيص صريح من اللجنة المذكورة، ويظل المستأجر الذي قام بالتبديل ملزماً اتجاه المصلحة المؤجرة بجميع الالتزامات المترتبة على استئجاره لمنزل كان يشغله قبل التبديل".

من الناحية العملية قد نلاحظ ثمة أفراد الحاصلين على عقود الإيجار لسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، يقومون بعملية التبادل دون الحصول على إذن صريح من لجنة منح السكن، فكان موقف المحكمة العليا بأنه: "من المقرر قانونياً من خلال المرسوم رقم 76-147 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن تنظيم علاقات بين ديوان الترقية والتسيير العقاري والمستأجرين، أن التبادل أو التخلي عن المساكن المملوكة للدولة يخضع للموافقة الصريحة للهيئة المسيرة، ومن تم فإن التخلي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير مؤسس، ولما كان من الثابت في قضية الحال أن عملية التبادل للسكنيين المملوكين للدولة تمت بدون الموافقة الصريحة للهيئة المسيرة وأن قضاة الموضوع بقرارهم الرفض لهذه العملية أصابوا في تطبيق القانون"¹، هذا ما لم تنص عليه القوانين اللاحقة.

3- وضع المشرع قيوداً على المؤجر والمستأجر استناداً للنصوص التنظيمية الخاصة:

على خلاف القواعد العامة التي تمنح الحرية التامة لأطراف العلاقة الإيجارية لإبرام العقود بشرط عدم مخالفته للنظام العام والآداب العامة، فإن المشرع الجزائري وضع قيوداً على كل من المؤجر والمستأجر لقيام العلاقة الإيجارية بالنسبة للإيجارات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث اشترط المشرع للاستفادة منه جملة من الشروط².

4- إن العلاقة الإيجارية قد تقوم بقوة القانون:

اشترط المشرع حالتان لكي تقوم العلاقة الإيجارية بقوة القانون وهي الحالات التي جاء بها المرسوم التنفيذي 147-76 كما يلي:

¹- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، المرجع السابق، ص 26-27، وقرار م.ع. رقم 54853، المؤرخ في 4 ديسمبر 1984، م.ق.م.ع.ع. 2، سنة 1991، ص 131.

²- م.ت. رقم 98-42، المؤرخ في 1-2-1998، المتضمن تحديد شروط الحصول على المساكن العمومية إيجارية ذات طابع اجتماعي وكيفيات ذلك، ج. ر.ع. 5، المعدل بموجب م.ت. رقم 04-334، المؤرخ في 24-10-2004، الذي يحدد شروط وكيفيات الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الإيجاري، وأيضاً م.ت. رقم 08-142، المؤرخ في 11-5-2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الحالة الأولى:

حالة غياب أو وفاة أو تخلي المستأجر الأصلي عن محل إقامته، فتؤول الاستفادة المسكن لأفراد عائلته الذين كانوا يعيشون معه منذ أكثر من ستة أشهر .

الحالة الثانية:

حالة ترميم أو تحسين المسكن من قبل المصلحة المؤجرة، فعلى هذه الأخيرة تعويض المستأجر بمنزل آخر صالح للسكن طيلة فترة الأشغال¹، هذا ما لم ينص عليه في المراسيم اللاحقة خاصة 08-142. 5-أجاز المشرع استثناء نقل حق الإيجار حسب شروط معينة، وهو ما ذهب إليه المرسوم التنفيذي رقم 08-142 الذي يقضي منع نقل حق الإيجار مع مراعاة ما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي 98-43²، الملغى مؤخرًا بموجب المرسوم التنفيذي 16-310، الذي أجاز نقل حق الإيجار وفق شروط وكيفيات معينة نتعرف عليها لاحقاً³.

6-إن بدل الإيجار محدد بمراسيم ولا يحق للمصلحة المؤجرة أن تحدده بنفسها.

7-من خصوصيته أيضا هو حرمان المستأجر من العين المؤجرة، في حالة عدم شغله لها بنفسه أو بواسطة أفراد عائلته لمدة لا تقل عن ثمانية أشهر أثناء السنة الإيجارية، باستثناء انتقال المستأجر إلى مدينة أخرى بحكم التزاماته المهنية التي حددتها المراسيم السابقة، أما المرسوم التنفيذي 08-142 فقد قلص المدة إلى 6 أشهر وبأن تكون دون انقطاع لأسباب غير مبررة⁴.

ثانيا/الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري:

لا يمكن اعتبار بأي حال من الأحوال أن العقد المبرم بين ديوان الترقية والتسيير العقاري وبين المستأجر قرار إداري، لأنه يصدر بتوافق إرادتين وليس بإرادة الديوان وحده كما أن هذا الأخير لا يستطيع طرد المستأجر بإرادته المنفردة دون اللجوء إلى القضاء، لذلك في حالة إخلال المستأجر بالتزاماته يلجأ للقضاء لاستيفاء حقوقه منه، أما بالنظر لإجراءات إبرام العقد فهو يمر بمرحلتين الأولى تتعلق بالحصول على مقرر الاستفادة من لجنة الدائرة المختصة بعدها يتم إبرام عقد الإيجار مع ديوان الترقية والتسيير العقاري.

¹-م.12 و14 من م.ت. رقم 76-147.

²-م.44 ف.4 م.ت. رقم 08-142، وم.1 و2 للمرسوم التنفيذي رقم 98-43، المؤرخ 1-2-1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، ج. ر.ع.5، الصادرة في 4-2-1998، ص.16.

³-م.2 و3 من م.ت. رقم 16-310، المؤرخ في 30-11-2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج. ر.ع.70، الصادرة في 8-12-2016، ص.20.

⁴-م.47 من م.ت. رقم 08-142.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

ما يدفعنا القول أنه لو أراد المشرع أن يتم الحصول على هذه السكنات بموجب قرار إداري، لجعل الاستفادة من المحل السكني تتوقف على حصول المستفيد على المقرر من لجنة الدائرة دون اللجوء لإبرام العقد، بل لا يقف الأمر عند هذا الحد في تحديد الطبيعة القانونية، بل تعداه بأن اعتبره ليس من عقود الإذعان، لأنه بالرجوع للقواعد العامة يحصل القبول في عقود الإذعان بمجرد التسليم لشروط مقررة يضعها الموجب ولا يقبل المناقشة فيها¹.

من خلال ذلك نستخلص بأن مركز المتعاقدين في عقد الإذعان يكون غير متساوي، وغالبا ما يكون في شكل نموذج محدد سلفا وعلى الطرف المتعاقد مع الإدارة الموافقة على الشروط التي جاءت فيه وقبوله بغير نقاش للإيجاب الصادر من الإدارة كطرف قوي، لذلك إذا قمنا بمقارنة خصائص عقد الإيجار التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وعقد الإذعان لوجدنا نقاط اتفاق ونقاط اختلاف بينهما.

أهم نقاط الاتفاق هي عدم تساوي المتعاقدين من الناحية الاقتصادية والاجتماعية، على اعتبار أن ديوان الترقية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري أما المستأجر فهو شخص طبيعي من الفئة الضعيفة الأجر كذلك الأمر بالنسبة لعقد الإذعان، كما نجد أن نموذج عقد الإيجار محدد سلفا من طرف المشرع سواء بموجب المرسوم التنفيذي 76-147 أو المرسوم 94-69، أو بموجب المرسوم التنفيذي 08-142 المذكورين سابقا، بينما وجه الاختلاف بينهما هو أن ديوان الترقية والتسيير العقاري لا يتدخل بإرادته المنفردة في العقد لتحديد الشخص المتعاقد معه على خلاف عقد الإذعان، بهذا الأساس لا يمكن اعتباره عقد إذعان ككل رغم أنه يحمل بعض مميزات عقود الإذعان، فهو عقد من نوع خاص يجمع بين عقد الإذعان والعقود الخاصة المبرمة بين الأشخاص الطبيعيين.

المطلب الثاني: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري

يرتّب عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري التزامات على عاتق الطرفين لاسيما للالتزامات المترتبة على المستأجر التي تعتبر في الوقت نفسه حقوقا للمؤجر ولتحديدنا قسمنا المطلب إلى ثلاث فروع، الفرع الأول تضمن أهم التزام يقع على عاتق المستأجر وهو الالتزام بدفع بدل الإيجار مقابل انتفاعه بالسكن، الفرع الثاني اقتصر الالتزام باستعمال المستأجر العين المؤجرة فيما أعدت له والمحافظة عليها، أما الفرع الثالث خصص بإخلاء المستأجر الأماكن المؤجرة وردّها للمصلحة المؤجرة بعد انتهاء الأجل المتفق عليه.

¹-م 70 من ق.م.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار

يعتبر دفع بدل الإيجار الالتزام الرئيسي للمستأجر، وهو سبب وجود العقد كما يعتبر من أهمها لأنه يجسد خاصية عقد الإيجار في كونه عقد معاوضة، وقد يكون هذا الالتزام مصحوباً بإيداع ضمانات لتغطية جزء من الإيجار في حالة عدم دفعه أو تغطية مبلغ الأعباء التي تتطلبها الصيانة العادية لعين المؤجرة، وتستحق الأجرة بمجرد أن يقوم المؤجر بتمكين المستأجر من العين المؤجرة ولو لم ينتفع بها فعلاً، فيكون لزاماً عليه دفع مبلغ مالي شهرياً نظمه المشرع وفق أحكام خاصة بالوفاء بالأجرة بالنسبة للسكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لا يمكن التفاوض بشأنها كما هو الحال بالنسبة لعقود الإيجار الأخرى، ويجب أن يذكر مبلغ الإيجار الأصلي في عقد الإيجار وتتم فوتره شهرية وفقاً لشكل الوصل النموذجي الذي يصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن، كما تحسب التخفيضات التي تمنح للمجاهدين كذا ذوي الحقوق والأشخاص المعوقين على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي¹.

أولاً/ميعاد الدفع لبدل الإيجار ومكانه:

على خلاف ما جرى عليه العرف على أن يكون تسديد إيجار السكنات التابعة للأموال الخاصة مقدماً ولمدة لا تقل عن سنة كاملة، فإن في إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وبناءً على المراسيم الصادرة تباعاً بدايةً من المرسوم التنفيذي 76-147 حدّد المشرع ميعاد دفعها مسبقاً وفقاً للنموذج المحدّد مسبقاً ذلك في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي.

عن مكان تسديدها حدّده نفس المرسوم بأن يكون الدفع لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض²، أما القوانين التي صدرت لاحقاً تركت تحديده لاتفاق الأطراف استناداً للمادة 6 فقرة 2 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-69: "يلتزم المستأجر بما يأتي:

-....، دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه"، تلتها المادة 56 الفقرة 1 للمرسوم التنفيذي 08-142 أنه: "يستحق مبلغ الإيجار عند حلول أجله"، جاءت بالموازاة مع المادة 7 للملحق الثاني من المرسوم التنفيذي 08-142 بأن: "يتعهد المستأجر بدفع مبالغ الإيجار والأعباء الإيجارية في

¹م.م. 55 و 57 من م.ت. رقم: 08-142: "تحسب التخفيضات التي تمنح للمجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي".

²م.م. 8 من م.ت. رقم: 76-147: "يستحق دفع قيمة الإيجار والأعباء الإيجارية في أجل أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي، وتسدّد مقابل القسيمة المرسلّة من المصلحة المسيرة"، كما جاءت الفقرة الأخيرة لنفس المادة أنه: "...يقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية للدفع، لدى الصناديق أو المكاتب المتخصصة المفتوحة لهذا الغرض".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الأجل المتفق عليه¹، في حين المادة 10 فقرة 4 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-142 السابق ذكره احتوت نفس ما ذهب له المرسوم التنفيذي 76-147 فأوجبت: "دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كأخر أجل"².

من الملاحظ أن المشرع لم يتطرق إلى حالة حدوث ظروف جديدة كالأزمات الاقتصادية التي تجعل مسألة دفع بدل الإيجار معسرا، مثلما حدث في مصر 1932 أين اضطرت الدولة على إثرها وضع تشريعات خاصة تمنح من خلالها أجل لمستأجري الأرض الزراعية مهلة لدفع بدل الإيجار عن سنة 1931، ما ينبغي الرجوع إلى ما قضى به المشرع المدني الجزائري بموجب المادة 281 فقرة 2 قانون مدني: "غير أنه يجوز للقضاة نظرا لمركز المدين ومراعاة للحالة الاقتصادية، أن يمنحوا آجالاً ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه الآجال مدة سنة، وبأن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها"³، كما لم يشر المشرع لضرورة حبس مبالغ الإيجار ولا لإمكانية الدفع بعدم التنفيذ وإن كانت القواعد العامة تسمح بها، لأن هذه القاعدة لا مجال لتطبيقها في عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، فلا يمكن للمستأجر الاحتجاج أن عدم دفع مبالغ الإيجار راجع لحالة العين المؤجرة التي تحول دون الانتفاع بها على النحو المرغوب، أو بعدم قيام المؤجر بالترميمات الضرورية اللازمة، أولاً بناءً لما جاء في نموذج عقد الإيجار ودفتر الشروط المحدد لحقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر، الذي أقرّ على المؤجر تسليم الملك المؤجر في حالة قابلة للسكن وملحقاته في حالة اشتغال حسن، وثانياً عملاً بما استقر عليه الاجتهاد الفرنسي وقرار المحكمة العليا على أنه لا يجوز إنقاص بدل الإيجار لأجل إجراء ترميمات⁴، ولأن إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين المؤجرة يجعل مسؤوليته غير أكيدة بخلاف التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار الذي يعدّ ثابت في ذمته، إضافة إلى أنه وفي بالتزامه الرئيسي بالتسليم بمجرد

¹-نبيل صقر، سلسلة نصوص تنظيمية وتشريعية، النشاط العقاري، البناء والسكن والتعمير، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2014، ص 121.

²-نبيل صقر، نفس المرجع، ص 119.

³-سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، دار المعارف الإسكندرية، سنة 2000، ص 522.

⁴-قرار رقم 213605، الصادر بتاريخ 10-4-2001، م.ق.م.ع.، ع.ع.، 2، سنة 2001: "القاضي بأن قرار الفسخ جاء مطابق للقانون وبأن إدعاء الطاعنة أنها قامت بإنقاص ما أنفقته في الترميمات اللازمة لصيانة العين المؤجرة من ثمن الإيجار وبأنها لم تتوقف عن الدفع هو غير مؤسس، لأن محضر المعاينة لم يثبت ولم يتضمن عدم صلاحية العين المؤجرة للانتفاع الذي أعدت من أجله".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

تمكين المستأجر من الانتفاع بالعقار، إذ لا يوجد التزام آخر بنفس الأهمية يؤسس المستأجر حبسه للأجرة بناءً عليه¹.

من الملاحظ أن المرسوم التنفيذي 08-142 لم يوضح مكان تسديد مبالغ الإيجار على غرار المرسوم التنفيذي 76-147، الأمر الذي يحيلنا إلى القواعد العامة، تطبيقاً لذلك يكون دفع بدل الإيجار في موطن المستأجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك بحكم أنه المدين بها²، إعمالاً للقاعدة المنصوص عليها في التشريع الفرنسي بأن بدل الإيجار يطلب ولا ينقل³، وذهب المشرع أبعد من ذلك أين خصص مكان الدفع وحدده حسب طبيعة بدل الإيجار، فإذا كانت نقوداً أو أشياء معينة بنوعها يكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو المكان التي توجد فيه مركز مؤسسته وقت الوفاء إذا كان التزام متعلقاً بهذه المؤسسة⁴.

بناءً على ذلك للمتعاقدين الحرية في تحديد المكان غير موطن المستأجر، بأن يتفقا أن يكون الوفاء في موطن المؤجر فإذا غير موطنه لا يلتزم المستأجر بالوفاء في الموطن الجديد، لأن الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر يعد استثناء والاستثناء لا يتوسع فيه بخلاف المستأجر إذا غير موطنه، كما يكون الوفاء بالأجرة في موطن المؤجر إذا صدر ضدّ المستأجر أمر استعجالي يلزمه بذلك نتيجة تخلفه عن دفعها⁵، فإذا لم يتم اتفاق على مكان دفع الأجرة وجرى العرف على أن يكون الوفاء في مكان معين كانت الأجرة مستحقة فيه ولو لم يكن

¹-ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، ط1، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، سنة 2001، ص 42 و 53: "لأن حقيقة ما جاء به الفقه من تبرير يحمل جانب كبير من الصواب، إلا أن منطق العقل والقانون يفرض على المؤجر الذي وفي بأهم التزام رئيسي وهو تسليم العين المؤجرة وتمكينه من الانتفاع، يقتضي من أن يوفيه على أكمل وجه بحيث يستطيع المستأجر الانتفاع به دون عيوب، لهذا نعتقد بدورنا ضرورة تطبيقه لمراقبة مدى احترام المؤجر لالتزامه بصيانة العين المؤجرة أثناء فترة الاستغلال ومدى الإبقاء عليها كما في حالتها التي سلمها فيها للمستأجر".

²-م. 498 ف. 2 من ق.م، جاءت هذه المادة بالعموم سواء كان بدل الإيجار معين بالذات أو النوع أو نقوداً، وإن عموم النص جعل بعض الفقه يرى إذا كان الشيء معين بالذات فإن الوفاء يكون في المكان الذي يوجد فيه هذا الشيء وقت العقد إعمالاً للقواعد العامة، بمعنى حسب هذا الرأي تطبق القاعدة فقط إذا كان بدل الإيجار المعين بالنوع، أو نقوداً، وآخرون يرون أن تطبق م. 498 ف. 2 القاضي بأن يسدد بدل الإيجار أياً كانت طبيعته في موطن المستأجر وقت الوفاء، -أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 136.

³-Pascal Puig, contrats spéciaux, hyper cours, cours, document, exercice, 2ème édition, Dalloz, 1999, p 268.

⁴-تطبيقاً للقاعدة العامة والمادة 282 ف. 2 ق.م، إلا أن الغالب يكون بدل إيجار السكنات عبارة عن نقود.

⁵-ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، المرجع السابق، ص 43، وعبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، ج 6، المجلد 1، ط3، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 568.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

موطن للمستأجر، في حالة عدم وجود اتفاق أو عرف وجب تطبيق القاعدة العامة وهي موطن المستأجر فمتى تعين مكان الوفاء لا يجوز دفعه في غيره إلا إذا كان هناك داعٍ لذلك¹.

الملاحظ من الناحية العملية أن في الغالب المستأجر هو من يسعى للأمر.

ثانياً/طريقة الدفع وإثباته:

اختلفت جل المراسيم التنفيذية الصادرة المنظمة لعقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري حول طريقة دفع بدل الإيجار واتفقت حول وسيلة إثباته، فالمادة 8 فقرة الأخيرة للمرسوم التنفيذي 76-147 اعتمدت ما يلي: "...يقوم المستأجر بسداد الإيجارات إما نقداً أو بأية كيفية قانونية أخرى للدفع...".

أما من خلال المادة 3 من نموذج عقد الإيجار الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-69 فإنها تضمنت الآتي: "اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه... (بالحروف والأرقام)، ويستحق ثمن الإيجار... (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة يسلمه له المؤجر"، ما يفيد بأن طريقة الدفع تكون نقداً ويعتبر وصل المخالصة المسلم من قبل المؤجر وسيلة إثبات قانونية².

بعدها جاء القرار المؤرخ في 27 يناير 1998، المتضمن المصادقة على نموذج وصل الإيجار يعتبر هذا الأخير بأن وصل الإيجار وسيلة إثبات وفاء المستأجر للأجرة، واعتبر إظهار الوصل الأخير يعد قرينة لوفائه بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك³، وعليه فإن إظهار الوصل الأخير من قبل المستأجر يعد قرينة تعفيه من واجب الاحتفاظ بالإيصالات جميعها المثبتة للأجرة خلال مدة التقادم، ومدة تقادم بدل الإيجار يكون بمضي خمس سنوات من تاريخ وجوب أدائها⁴، يرتبط هذا الحكم بالأجرة باعتبارها من الحقوق الدورية المتجددة فلا يسري على مبلغ التعويض المستحق للمؤجر قبل المستأجر، حيث يخضع الأخير للقواعد العامة فيتقادم بمضي خمسة عشر سنة.

بينما بالرجوع إلى المادة 10 الفقرة الأخيرة للملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-142، أكدت على طريقة الدفع: "يكون الدفع إما نقداً لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير"، إلى جانب ما تضمنته المادة 10 الفقرة 3

¹-خديجة زروقي، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، ماجستير، قانون الأعمال المقارن، جامعة وهران، كلية الحقوق والعلوم السياسية، سنة 2012-2013، ص145، وسليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، ط 2000، المرجع لسابق، ص527.

²-نبيل صقر، المرجع السابق، ص143، إحالة للملحق رقم 1 الخاص بعقد الإيجار نموذجي المصادق عليه بموجب المرسوم 94-69.

³-م.ق.م. 499: "الوفاء بقسط من الأجرة يعتبر قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة حتى يقوم الدليل بعكس ذلك".

⁴-م.ق.م. 309: "يتقادم بخمس سنوات كل حق دوري متجدد ولو أقر به المدين كأجرة المباني....".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

لنفس الملحق: "يحسب شهريا المبلغ الإجمالي للمستحقات الإيجارية المتكونة من قيمة الإيجار الرئيسي، الأعباء والرسوم القانونية طبقا للوصل النموذجي المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن"، هذا الأخير الذي يعتبر وسيلة إثبات قانونية¹.

ما يلاحظ أن المرسوم التنفيذي 08-142 حدد طريقة الدفع القانونية التي يعتمدها ديوان الترقية والتسيير العقاري دون سواها على سبيل الحصر، والمتمثلة في طريقتين اثنتين الدفع النقدي أو بواسطة صكوك، أما المرسوم التنفيذي 76-147 حدّد بأن يكون الدفع نقداً أو بأية طريقة قانونية أخرى موسعا بذلك طرق الدفع. برأينا يعدّ هذا تسهيلاً للإجراءات، لأن التحديد يحدّ دائماً من العلاقات فتتسأ الصعوبات وحتى أنها تعقد في المعاملات، لهذا دائماً لا بد أن ننادي بتعدد الحلول والمقترحات، والابتعاد عن الحصر والتضييق على الأفراد كفكرة المبدأ العام والاستثناء القانوني التي تزيل الخناق في العديد من المسائل القانونية، على غرار ما قد يفهم بناء على المادة 3 من المرسوم التنفيذي 94-69 بأن يكون الدفع نقداً.

ثالثاً/ضمانات الوفاء بدفع بدل الإيجار:

توحّدت فكرة ضمان الوفاء بالأجرة المعتمدة باختلاف القوانين المتعاقبة، لكنها اختلفت من حيث الوسيلة وطريقة تنفيذها، فطبقاً للمرسوم التنفيذي 76-147 اشترط المشرع الجزائري على المستأجر لضمان استيفاء الأجرة أن يقدم كفالة²، قيمتها ثلاثة أمثال الإيجار الأصلي فضلاً عن الأجرة والأعباء الإيجارية التي تقع على عاتقه ضماناً لتنفيذ التزامه³، ولا يجوز للمستأجر عند دفع مبلغ الكفالة أن يتمتع عن سداد قيمة الإيجار كذا الأعباء الإيجارية في ميعاد استحقاقها المحدد مسبقاً، ويتم ردها عند نهاية مدة الإيجار بعد خصم قيمة الترميمات الإيجارية ومختلف المبالغ المستحقة الأخرى.

بصدور المرسوم التنفيذي 94-69 من خلال نموذج عقد الإيجار أصبح المستأجر يدفع المبلغ عند التوقيع على عقد الإيجار، مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة "إيداع كفالة" يسلمه له المؤجر، وذلك ضماناً لحسن استعمال الملك طبقاً لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت الشروع في الحياة، وتضمنت أيضاً على أن مبلغ الكفالة يرد للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضورياً وبعد خصم المصاريف المقدرة للترميم

¹-إحالة للملحق رقم 2 المتضمن عقد إيجار نموذجي المطبق وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 08-142.

²-عرفها المشرع من خلال م 9 من م.ت. رقم 76-147: "عبارة عن كفالة تدفع كضمان لتنفيذ المستأجر لالتزاماته وكانت تقدر قيمتها بثلاثة أمثال الإيجار الأصلي ويسلم للمستأجر مقابل دفعها وصل بذلك".

³-م 9 من م.ت. رقم 76-147.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

والإصلاح المحتملين¹.

عقبه المرسوم التنفيذي 97-506 ألزم المستأجر قبل استلامه للسكن الموضوع تحت الاستغلال بعدد 1-1-1998 على دفع كفالة حددها وزير السكن بعشرة آلاف دينار (10.000 دج)²، عن كل غرفة وتقدم مقابل وصل الإيجار يقدمه ديوان الترقية والتسيير العقاري³، ثم تلاه المرسوم التنفيذي 08-142 من خلال المادة 9 الفقرة 1 من الملحق الأول لعقد الإيجار النموذجي: "على المستأجر قبل استغلال السكن المؤجر له أن يدفع مبلغ الضمان الذي يحدد مبلغه الوزير، ويكون مقابل تسليم الوصل"، كما تضمنت الفقرة 2: "يرد هذا الضمان إلى المستأجر عند إخلاء الأماكن بعد خصم مصاريف التصليحات إن كانت ومبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتعلقة به التي لم يدفعها".

أوجد المشرع وسيلة أخرى لضمان الوفاء بالأجرة كون أن غالبية الفئات المحرومة من السكن هي فئات ذات دخل محدود، وهو نظام الإعانة على الكراء يخص المساكن الاجتماعية الممولة من أموال الخزينة العامة، المستفيد منها هم الأشخاص ذوي الدخل الضعيف والعائلات المعوزة، ويتم حساب الإيجار فيها على أساس القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع ويقارنه على أساسها بالإيراد الشهري للمستأجر، فإذا زادت قيمة مبلغ الإيجار الرئيسي قسطا منه يمنح له حق الاستفادة من الإعانة الشخصية على الكراء بموجب المرسوم التنفيذي 89-498.

حدّد المرسوم كيفية حساب منح مبلغ الإعانة على الكراء على أساس قسط الإيراد المقدر بـ 15% في المنطقتين الأولى والثانية، و 12% في المنطقتين الثالثة والرابعة، كما أنها تحسب على أساس السكن النموذجي المتكون من ثلاثة غرف ومساحته 70 متر مربع، ولا يدخل في هذه الإعانة ما زاد عن هذه المساحة ولا يجوز أن يقل قسط الإيجار الرئيسي في ذمة المستأجر عن 10% من أدنى الأجر في السلم الوطني الاستدلالي

¹ -م. 5 ف. 1 و ف. 2 من م. ت. رقم 94-69.

² -م. ت. رقم 97-506، المؤرخ في 19-12-1997، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأماكن الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للاستغلال ابتداء من 1 يناير 1998، ج. ر. ع. 77، الصادرة في 30-12-1997، ص 26.

³ -م. 12 من م. ت. رقم 97-506.

⁴ -م. ت. رقم 89-98، المؤرخ في 20-6-1989، المتضمن تحديد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج. ر. ع. 26، الصادرة في 28-6-1989، ص 691.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

للأجور المعدودة شهريا، كما قد منح المشرع الجزائري استنادا للمادة 57 من المرسوم التنفيذي 08-142¹، للمجاهدين لذوي الحقوق والأشخاص المعوقين والذين تواجههم متاعب مالية، تخفيضات إيجارية تحسب على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي للسكن.

رابعاً/تحديد مبلغ الإيجار ومراجعتة:

بدل الإيجار هو المقابل الذي يلتزم المستأجر بتقديمه إلى المؤجر نظير انتفاعه بالمال المؤجر، ويعتبر مبلغ الإيجار ركن أساسي لا ينعقد دونه عقد الإيجار، والأصل أن يتفق المستأجر إلى جانب المؤجر على تحديد مبلغ الإيجار، لكن في إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري لم تترك لإرادة المتعاقدين إنما صدر بشأنها عدة مراسيم تنظيمية، فمنذ سنة 1974 إلى غاية 1981 طبق سعر خاص على إيجار هذه السكنات، وفي سنة 1983 حدد طريقة حساب الإيجار في المرحلة ما بين 1981 لغاية 1995، وبعدها ارتفعت قيمة الإيجار بصفة محسوسة ابتداء من 1996، وفي سنة 1997 صدر قانون خاص بتحديد قيمة الإيجار للمحلات السكنية وهو المرسوم التنفيذي 97-506 المتعلق بتحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأموال الإيجارية لديوان الترقية والتسيير العقاري المذكور سابقاً، التي شرع في استغلالها ابتداء من 1-1-1998، ومن خلال ما سبق يمكن تقسيم مراحل تحديد بدل الإيجار إلى مرحلتين أساسيتين:

1-مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-506:

خلال هذه المرحلة طبق الأمر 76-94² على إيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، وقد أوضح الأمر كيفية حساب أو تحديد مبلغ الإيجار وذلك بحساب حاصل المساحة المصححة مضروب بسعر الأساس للمتر المربع الخاص بالمنطقة، كما يتم تحديد سعر المتر المربع للمساحة المصححة للمنطقة وفقاً لارتفاع أسعار تكلفة البناء ومعدلات الإيرادات كذا الأجور، التي يتم تحديدها بناء على تقرير مشترك بين وزير الداخلية ووزير الأشغال العمومية والبناء ووزير المالية.

أصبحت الأجرة المقررة لسكنات ديوان الترقية والتسيير العقاري بعد فتح اقتصاد السوق، القائم على قاعدة العرض والطلب وكذا المنافسة قليلة مقارنة مع ارتفاع الأسعار الذي عرفه السوق الجزائري، مما أجبر المشرع

¹- تشير أنه تختلف الإعانات الشخصية التي تمنح للعائلات المحتاجة والمعوزة عن التخفيضات الممنوحة للمجاهدين وذوي الحقوق إضافة لأشخاص الذين يواجهون متاعب مالية، في أن الإعانة الشخصية يتم حساب الإيجار فيها على أساس القيمة الإيجارية للمتر المربع.

²- أ. رقم 76-94، المؤرخ في 23-10-1976، المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبنية من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، ح. ر. ع. 12، الصادرة في 9-2-1977، ص 232.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

على إعادة النظر في نسب الإيجار المطبق على هذه المحلات السكنية الذي يعتبر رمزيا مقارنة مع الإيجارات الخاصة، ف جاء على التوالي بثلاث مراسيم تنفيذية لتحديد سعر الإيجار الجديد خلال فترة وجيزة، ف بموجب المرسوم التنفيذي 96-35¹ أبقى على نسب الإيجار المطبقة على هذه المحلات، ولعل هدف المشرع في وضع هذا المرسوم هو تحضير المستأجر وتهيئته لتقبل رفع مبالغ الإيجار التي ستأتي.

بناء عليه جاء المرسوم التنفيذي 96-210 رفع من خلاله نسبة الإيجار بمعدل 10% من سعر الإيجار المطبق كما اشترط تطبيق هذه الزيادة ابتداء من 1 جوان 1996²، وجاء بعدها المرسوم التنفيذي 97-60 الذي رفع من قيمة مبلغ الإيجار المطبق بنسبة 20% واشترط تطبيق هذه الزيادة ابتداء من 1 مارس 1997³، وعليه فإن نسبة الإيجار ارتفعت خلال فترة وجيزة إلى نسبة 30% عن نسبة الإيجار المطبقة قبل 1 جوان 1996.

2-مرحلة ما بعد صدور المرسوم التنفيذي 97-506:

جاء المرسوم التنفيذي 97-506 ليحدد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، الموضوعة تحت الاستغلال ابتداء من 1 جانفي 1991⁴، حيث نصت المادة 4 منه على ما يلي:

" ينقسم الإيجار إلى قسمين: مبلغ الإيجار الرئيسي (إ.ر).

التكاليف الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

جاءت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 97-506 لتضيف: " ويحدد الإيجار الرئيسي على أساس العناصر التي يتكون منها وذلك كما يلي:

- القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.أ.م).

- مساحة المسكن القابلة للإسكان (م.م).

¹-م.1 من م.ت.رقم 96-35، المؤرخ في 15-1-1996، المتضمن تحديد نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكنات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج. ر.ع.4، الصادرة في 17-1-1996، ص 16.

²-م.1 من م.ت. رقم 96-210 المؤرخ في 5-6-1996، المتضمن تحديد نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكنات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج. ر.، ع.35، الصادرة في 9-6-1996، ص 10.

³-م.1 من م.ت. رقم 97-60، المؤرخ في 9-3-1997، المتضمن تحديد نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكنات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، ج. ر.ع.13، الصادرة 12-3-1997، ص 25.

⁴-لقد تم إلغاء أحكام هذا المرسوم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

-تكاليف التسيير التقني والإداري (ك): وهي المصاريف المترتبة عن الإجراءات المتبعة في البناء.
-المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م).

يتم الحصول على مبلغ الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية: (إ.ر) = (ق.أ.م) × (م.م) × (ك) × (ط.م).
كما يتم تحديد تكاليف الصيانة اليومية من النفقات التي يتحملها المستأجر طبقا للمادة 9 من المرسوم التنفيذي 97-506 المذكور أعلاه وتغطي:

1- مبالغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول، كما هو محدد في المرسوم التنفيذي 83-666¹.

2- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

بعدما تم إلغاء أحكام المرسوم التنفيذي 97-506 بموجب أحكام المرسوم التنفيذي 08-142 جاءت المادة 48 منه تقريبا بنفس الصياغة القانونية للمرسوم الملغى: "ينقسم الإيجار إلى قسم الإيجار الرئيسي (إ.ر)، -الأعباء الإيجارية للصيانة العادية للأجزاء المشتركة.

أضاف المرسوم التنفيذي 08-142 طبقا للمادة 49: "يحدد الإيجار الرئيسي (إ.ر) على أساس العناصر التي يتكون منها ويشمل ما يلي:

-القيمة الإيجارية المرجعية للمتر المربع (ق.إ.م)،

-مساحة المسكن القابلة للسكن (م.م)،

-المنطقة والمنطقة الفرعية (ط.م) كما هو محدد في التنظيم المعمول به.

كما يحصل على الإيجار الرئيسي بتطبيق الصيغة الآتية: (إ.ر) = (ق.إ.م) × (م.م) × (ط.م).

الملاحظ من خلالها أن المشرع حذف جزئيا وألغى تكاليف التسيير التقني والإداري، من عناصر تحديد الإيجار الرئيسي المنصوص عليها في المادة 5 للمرسوم 97-506 الملغى، هذا ما يجعل مبلغ الإيجار المحدد منخفض نوعا ما مراعاة للطبقة ضعيفة الدخل الشهري.

زيادة على ذلك أضاف المشرع بموجب المادة 50 من المرسوم التنفيذي 08-142 أنه: "تضاف إلى مساحة المسكن (م.م) القابلة للسكن ذي الطابع الفردي مساحة القطعة الأرضية العارية بنسبة الثلث 3/1 إذا كانت من توابعه".

كما يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة طبقا للمادة 52 وتغطي نقطتين:

¹م.ت. رقم 83-666 المؤرخ في 12-11-1983، المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج. ر.ع. 47، الصادرة في 15-11-1983، ص 2876.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

1- مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما،

2- الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

المشرع عند تحديده المبلغ المستحق الدفع منح بعض فئات تخفيض على أساس الأجر الرئيسي، وهي فئة المجاهدين وذوي الحقوق والمعوقين ويتراوح التخفيض بين 20% و 40% طبقاً للمرسوم 97-506¹، وهو ما وافق المادة 57 للمرسوم التنفيذي رقم 08-142: "ت حسب التخفيضات التي تمنح للمجاهدين وذوي الحقوق والأشخاص المعوقين في إطار الأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها، على أساس مبلغ الإيجار الرئيسي"، وطابق ما جاء في المادة 10 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-142 المتعلق بنموذج عقد الإيجار:

"يمنح هذا الإيجار مقابل مبلغ إيجار... (بالأحرف والأرقام)، منه... دج كإيجار رئيسي و... دج تمثل الأعباء الإيجارية. مع احتمال بعد تطبيق التخفيض في مبلغ الإيجار الرئيسي الممنوح للمجاهدين وذوي الحقوق يصبح مبلغ الإيجار... دج".

بصدور المرسوم التنفيذي رقم 07-10 تم تحديد تخفيض في مبلغ الإيجار، حسب مستويات مداخيل المجاهدين وذوي الحقوق، ب 40% للمستأجرين الذين هم بدون دخل أو أن دخلهم الشهري يساوي أو يقل عن 30,000 دج، و 30% للمستأجرين الذين يفوق دخلهم الشهري 30,000 دج أو يساوي 60,000 دج، و 20% للمستأجرين الذين يفوق دخلهم الشهري 60,000 دج، ولا تعتبر في مفهوم المرسوم التنفيذي رقم 07-10 المنح المدفوعة للمجاهدين وذوي الحقوق دخلاً، ويتعين على هؤلاء أن يقدموا للهيئة المؤجرة كل وثيقة تثبت صفة المجاهد أو ذوي الحق، كما يقضى من الاستفادة من هذه التخفيضات المجاهدون وذوي الحقوق الذين سبق لهم الاستفادة من سكن عمومي إيجاري، أو قطعة أرض موجهة للبناء لدى الدولة أو الجماعات المحلية، أو إعانة مالية من الدولة في إطار ترقية السكن فيتعين على كل طالب تقديم تصريحاً شرفياً يثبت عدم استفادتهم².

يمكن مراجعة المبالغ المحددة للإيجار كل سنة، في حالة التغيير الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة به، وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل مراعاة للمرسوم التنفيذي 08-142، حيث تبلغ كل

¹ - م. 15 و 16 من م. ت. رقم 97-506 (الملغى).

² - م. 2-4 و 6 من م. ت. رقم 07-10، المؤرخ في 11 يناير 2007، الذي يحدد شروط وكيفية تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، ج. ر. ع. 4، الصادرة في 14-1-2007، ص 15.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام، ولا يترتب عن هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار¹.

خامسا/جزء عدم دفع مبالغ الإيجار:

من خلال المادة 5 الفقرة 1 للمرسوم التنفيذي 08-142 فإن مبالغ الإيجار تستحق بحلول أجلها، بهذا يترتب عن عدم دفعها في الأجل المحدد لها بأن تضاف لمبالغ الإيجار التي لا تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها نسبة 5% عن كل شهر تأخير، فإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبالغ إيجارات لسنة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق وبعد ثلاثة (3) إنذارات بالوفاء دون نتيجة يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون، مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعته من أجل تسديد المبالغ غير المدفوعة وطرده من السكن².

الملاحظ أن ما تضمنه المرسوم 08-142 جاء مطابق لما أقره المرسوم التنفيذي 97-506 السالف ذكره، الأخير الذي استوجب أيضا الفسخ مع الطرد الفوري بموجب أمر مستعجل مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى التي ترى المصلحة لزوما في اتخاذها³، رافعا مدة التأخير في الوفاء بالإيجارات من ثلاثة أشهر التي حددها المرسوم التنفيذي 76-147 إلى ستة أشهر، في حين أن المادة 9 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي 94-69 أقرت الفسخ فقط.

¹ -م. 58 ف. 1-3 من م.ت. رقم 08-142، وما تضمنته م. 11 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 المتعلق بنموذج عقد الإيجار، المتضمنة قواعد مراجعة مبلغ الإيجار.

² -م. 56 ف. 2 و 3 من م.ت. رقم 08-142، هو نفسه ما جاء في م. 10 ف. 5 و 6 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 المتضمن عقد الإيجار النموذجي، إذ نصت ف. 5: "تضاف إلى المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من تاريخ استحقاقها نسبة 5% على كل شهر تأخير"، ونصت ف. 6: "عندما لا يدفع المستأجر مبالغ الإيجار ستة (6) أشهر متتالية وبعد ثلاث (3) إنذارات بقيت بدون جدوى، يحتفظ المؤجر بحق فسخ عقد الإيجار دون المساس بالمتابعات القضائية التي ترفع ضده من أجل تحصيل المبالغ غير المدفوعة وطرده".

³ -م. 14 ف. 2 و 3 من م.ت. رقم 97-506، من خلال م. 14 جاء: إن حالة عدم دفع مبالغ الإيجار فإنها ترفع بعد مرور شهرين من حلول أجل استحقاقها بنسبة 5% عن كل شهر من التأخير، وإذا لم يدفع المستأجر مجموع مبلغ الإيجارات ستة (6) أشهر بعد حلول أجل الاستحقاق، وثلاث إنذارات بالوفاء دون نتيجة يفسخ عقد الإيجار بقوة القانون مع احتفاظ الهيئة المؤجرة بحق متابعة المستأجر من أجل تسديد المبالغ الغير المدفوعة وطرد المعني من السكن.

في هذا الصدد صدر قرار عن المحكمة العليا فيما يخص أن إجراء الإعذار لزومي التي جاء فيه: "متى كان من المقرر قانونا أنه في حالة رفض المستأجر تسديد بدل الإيجار، ينبغي على المؤجر إثبات هذه الوضعية بعقد غير قضائي (إعذار) بإمره بموجبه تسديد مبلغ الإيجار، وينتج عنه فسخ الإيجار في حالة عدم الامتثال لهذا الإعذار، والذي يعد إجراء لزومي قبل رفع الدعوى تحت طائلة عدم قبولها، ق.م.ع. رقم 75-603، المؤرخ في 20-1-1992، م. ق، ع. 3، لسنة 1993، ص 128.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

من الملاحظ أيضا أن مبلغ الاستفادة من هذه الصيغة الإيجارية يكون بمقابل رمزي حسب دخلهم، وبالرغم من ذلك فهو يخفف العبء على الدولة في تحمل النفقات من جهة، وفي المقابل تحرم الفئات معدومة الدخل مما يساعد على انتشار البناءات الفوضوية والقصديرية التي تشوه المدن الجزائرية، لهذا من الضروري إيجاد حل فوري وجذري للقضاء على هذه الآفة التي استغللت ربوع الوطن، بحيث نرى عدم إقصاءهم من قوائم المستفيدين مع ضرورة إيجاد صيغ مناسبة تكفل لهم احترام التزاماتهم العقدية، ولا بد من مراعاة بعض الحالات الإيجارية عند اللجوء للفسخ لعدم دفع الأجرة لمدة تفوق 6 أشهر بعد 3 إنذارات بالدفع، أو مراعاة حالات زيادة نسبة 5% عن كل شهر تأخير المضافة لمبالغ الإيجار التي لم تدفع بعد شهرين من حلول أجل استحقاقها كحالة سوء نية المستأجر واستثناء حالة الإعسار.

الفرع الثاني: الالتزام باستعمال السكن حسب ما اتفق عليه والمحافظة عليه

يلتزم المستأجر عند شغله للمسكن بأن يشغله بصفة أصلية وشخصية مع أفراد عائلته الذين يعيشون عادة معه، هذا ما تضمنته أغلب المراسيم التنفيذية الصادرة من بينها المادة 4 من المرسوم التنفيذي 76-147، بالإضافة للمادة 1 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-142: "يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة..."، وتبعاً لما جاء في فحوى المادة 6 الفقرة 1 للملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 08-142 بأن: "يتعهد المستأجر بشغل الأماكن المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها لسكنه الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه"، يترتب على الالتزام ثلاث عناصر أولاً التزام المستأجر باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وحسب الاتفاق، ثانياً التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة المترتب عن الشغل الشخصي للمحل السكني، والعنصر الثالث تضمن جزاء مخالفة المستأجر للالتزامات.

أولاً/استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وحسب الاتفاق:

اختلفت بعض المراسيم الصادرة حول مضمون الالتزام، فالمرسوم التنفيذي 76-147 تضمن بأن يلتزم المستأجر باستعمال العين المؤجرة بحسب ما اتفق عليه في العقد، وهو أن يكون مخصص للسكن ولا يجوز للمستأجر تحويله لمحل تجاري أو مهني أو حرفي إلا بالموافقة الصريحة والكتابية من المصلحة المؤجرة، وفي هذه الحالة تنظم العلاقات بين المستأجر وديوان الترقية والتسيير العقاري بموجب الأحكام المتعلقة بإيجارات المحال المعدة للاستعمال الجديد، ولا يجب على المستأجر المطالبة بالتعويض عن التحسينات التي أدخل بمعرفته على الأمكنة، كما يحتفظ المؤجر بحقه في المطالبة بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى إذا تمت دون ترخيص منه¹.

¹ - م.4 ف.2 و6 من م.ت. رقم 76-147.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

في حين المشرع بناء على المادة 6 الفقرة 1 لعقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 69-94، أقرّ يتعين بأن: "يلتزم المستأجر بشغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه"، بل ذهب لأكثر من ذلك استناداً للمادة 6 الفقرة 3 لنفس النموذج بأن يلتزم المستأجر: "عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابياً".

الملاحظ أن المشرع خلال المرسوم التنفيذي 76-147 جعل اتفاق الأطراف يشمل بتخصيصه للسكن وفي حال تحويله لغرض آخر لا بد من الموافقة الكتابية والصريحة للمؤجر فلا تكفي موافقته الضمنية، على غرار النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 69-94 يتضح منه أنه يجوز الاتفاق استعماله لأي غرض سكني أو مهني أو غيره، وإذا تمّ تحويل الأمر لم يشترط الموافقة الصريحة بل اكتفى بموافقة المؤجر كتابة فقط دون تحديد نوع الكتابة الرسمية أو العرفية¹، واتجه المشرع الفرنسي على جوازية الاستعمال المختلط للمحلات السكنية بإدراج كبنده في العقد، إذ يجيز استعماله لممارسة النشاط المراد امتهانه مرة كما يجيزه لأجل السكن في فترات أخرى، لكن التزام المستأجر باحترام التخصيص يفرض عليه استعمال السكن ولو جزئياً وإلا لا حق له في إعادة تجديد الإيجار².

يندرج ضمن هذا الالتزام أيضاً بناء على النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 69-94 وحسب الاتفاق القانوني المدرج في العقد، ضرورة إعلام المؤجر بفترة وجيزة حددها المشرع بنية فسخ العقد ويلتزم بإشعاره برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام، بسبب تغيير مكان إقامته لأي سبب شخصي أو عائلي، مع إخطاره في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ بأنه لا يستطيع استعمال السكن للغرض المتفق عليه³.

أما في ظل المرسوم التنفيذي 08-142 جاء مضمون الالتزام موافقاً لما تمّ تشريعه في المرسوم التنفيذي 76-147 بأن يتحمل المستأجر باستعمال السكن حسب ما اتفق عليه وفيما أعد له وعليه لا يجوز استعماله في غير ما اتفق عليه، استناداً للمادة 4 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-142: "يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر"، تطبيقاً لذلك، فإنه يتعهد المستأجر ضمن الاتفاق بعدم إحداث أي تغيير في العين المؤجر دون موافقة محررة من

¹م.6 ف. 3 من عقد الإيجار النموذجي المصادق عليه بموجب م. ت. رقم 69-94 المنصوص عليه في م. 21 من م. ش. رقم 03-93.

²-Pascal Puig, op, cit, p 378.

³م.10 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 69-94.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المؤجر، كالتعديلات التي تشمل ضم الشرفة إلى الغرفة أو تحويل نافذة إلى باب بالنسبة للذين يشغلون الطابق الأرضي من العمارات، كما يتعهد بعدم المطالبة بأي تجهيز أو تحسين من طرفه للعقار المؤجر¹.
على المشرع تحديد بدقة نوع التغيير الذي اشترط لأجله الموافقة، إذا كان مرتبطاً بغرض الاستعمال أو مجرد تحسينات أو أنه يشملهما معاً، خاصةً أنه حصر استعمال السكن للإسكان فقط فلا يمكننا الاعتماد على الاستنتاجات.

بالإضافة إلى ذلك يدخل ضمن هذا الالتزام، التزام المستأجر بعدم التنازل عن الإيجار الذي خطى مسارا طويلاً لغاية أن أجاز المشرع نقل حق الإيجار وفق شروط وكيفيات معينة، بداية كان من خلال المرسوم التنفيذي 76-147 الذي منع ذلك سواء بعوض أو بدون عوض، وأن لا يؤجر من الباطن كل أو بعض الأمانة أو يعمل على شغلها من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة، إضافة لأن المشرع ألزم المستأجر بشغل الأمانة بصفة شخصية وفعالية خلال ثمانية أشهر من السنة الإيجارية، الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم مسكن بها، شريطة أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خالية من كل شاغل غير قانوني².
مع العلم المشرع لم يوضح فيما إذا كانت المدة متصلة أو منفصلة، وصولاً للملحق الأول من المرسوم التنفيذي 08-142 تضمن: "يلتزم المستأجر بشغل المسكن... ويعدم إيجاره من الباطن كلياً أو جزئياً أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة"³، وهذا ما ذهب له المادة 6 الفقرة 1 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 08-142: "يتعهد المستأجر بشغل الأماكن المؤجرة بصفة دائمة واستعمالها لسكنه الرئيسي والشخصي من طرف أعضاء عائلته الذين يعيشون عادة تحت سقفه"، ذلك بالشغل الفعلي للسكن دون انقطاع لمدة لا تقل عن ستة أشهر وقد أضافت الفقرة 2: "بهذه الصفة لا يمكنه ولو بصفة مؤقتة التنازل عن كل الأماكن المؤجرة أو عن جزء منها وإيجارها من الباطن أو وضعها مجاناً تحت تصرف الغير".
غير أن هذه القاعدة ورد عليها استثناءات، منحها المشرع بمراعاة ما جاء وفقاً للمرسوم التنفيذي 98-43 بأن للمستأجر نقل حق الإيجار وفق شروط:

¹ م. 11 و 12 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي رقم 08-142.

² م. 4 ف. 4 و 13 ف. 3 من م. ت. رقم 76-147.

³ م. 12 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 الخاص بعقد الإيجار النموذجي، وهذا ما كانت تدعو إليه م. 44 من م. ت. رقم 08-142: "يجب أن ينص عقد الإيجار صراحةً، على منع أي إيجار من الباطن أو أي نقل لحق الإيجار مع مراعاة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 1-2-1998، المنكور أعلاه وكذا العقوبات التي يتعرض لها المخالفون".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

1- أن تكون لهم علاقة قرابة من الدرجة الأولى (الفروع)، وتتوافر فيهم شروط الحصول على السكن الاجتماعي المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

2- أن تتوافر فيهم شروط حق البقاء في مساكنهم، كما هو منصوص عليه في الأحكام التشريعية المعمول بها، كما أضاف شرط آخر وهو القبول الصريح والكتابي للمؤجر طبقاً للتشريع المعمول به¹، إلى جانب استثناء آخر أضافه المشرع يتعلق بشاغلي السكنات دون سند قانوني، الذين قدموا طلبات تسوية وضعيتهم لدى مصالح ديوان الترقية قبل تاريخ نشر المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المذكور، بأن يستفيدوا بصفة استثنائية بنقل حق الإيجار حسب الشروط والكيفية التي تحدد بقرار من الوزير المكلف بالسكن²، لقد صدر بهذا الشأن حكم عن محكمة وهران بتاريخ 24-2-2003، تحت رقم 03/212 جاء فيه: "حيث أن المدعي في دعوى الحال يؤسس دعواه على تنازل صادر من شخص لا نعرف صفته... وهو تنازل مصادق عليه عام 2002، أي بسنوات بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المذكور، الذي جاء ليحدّ من التنازل مما يجعل منه دون قيمة... وعليه رفضت الدعوى لعدم التأسيس".

إضافة لذلك أقرّ المشرع بأنه لا يمكن التنازل عن السكنات الاجتماعية إلا باحترام شروط:

"إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقاً للتشريع الساري المفعول، وكذا السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن عشر (10) سنوات، باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة، غير أنه يمكن التنازل عن السكن الاجتماعي التساهمي شريطة سداد المالك لقيمة الإعانة المالية العمومية لفائدة الخزينة العمومية"³، الأمر الذي شهد تغيير نعرفه لاحقاً خلال معالجتنا لموضوع التنازل عن السكنات العمومية.

الملاحظ رغم النصوص القانونية التي أقرّها المشرع الجزائي إلا أن الواقع خلاف ذلك، فمازالت سكنات ديوان الترقية تخضع بشكل مستمر لعملية بيع المفتاح دون احترام للشروط الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 98-43

¹ م. 1 و 2 من م. ت. رقم 98-43، المتعلق بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وكيفياتها، ج. ر. ع. 5، الصادرة في 4-2-1998، ص 16.

² قرار الوزاري المؤرخ في 27-4-1998، يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري.

³ م. 22 من ق. رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، ج. ر. ع. 40، الصادرة في 20-7-2011، ص 4، التي عدلت م. 57 من قانون المالية رقم 07-12، المؤرخ في 30-12-2007، المتضمن القانون المالية، ج. ر. ع. 82، الصادرة في 31-12-2007، ص 3، نبيل صقر، المرجع السابق، ص 97.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المذكور، لمعالجة هذا الإشكال أوجد المشرع حلاً بصدور المرسوم التنفيذي 16-310¹، بالنسبة للأشخاص الذين يشغلون المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري دون عقد إيجار رسمي وعادةً يكونون حائزين على عقد الاعتراف بالدين محرر من قبل الموثق، ضامناً حقوقه المالية دون حقه في الاستغلال والتصرف بالمسكن ما يعرف ببيع المفتاح، أجاز فيه نقل حق الإيجار لبعض الأطراف وفق شروط وكيفيات معينة لم يرد ذكرها في المرسوم الملغى مقرراً بعض الإضافات كاستثناء عن الأصل وهم:

1- الأشخاص الذين لهم صلة قرابة (فروع والأصول) مع المستأجر ويستوفون شروط الاستفادة من السكن العمومي الإيجاري المنصوص عليها بموجب التنظيم المعمول به، بالنسبة لسكنات الحظيرة العقارية الخاصة بالسكنات العمومية الإيجارية التي تسيروها دواوين الترقية والتسيير العقاري.
بصفة استثنائية:

2- الشاغلون الذين لهم صلة القرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيروها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004.
3- كل شاغل آخر للسكن العمومي الإيجاري ليس لديه صلة القرابة أو مصاهرة مع المستأجر، بالنسبة للسكنات العمومية الإيجارية التي تسيروها دواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004².

كما اشترط نفس المرسوم القبول الصريح والكتابي للمؤجر حتى يكون حق نقل الإيجار فعلياً، على أساسه يمكن منح حق الإيجار للشاغل بعد تصفية جميع مبالغ الإيجار الغير المدفوعة التي على الشاغل دفعها، ما يفيد أن حق التنازل ونقل حق الإيجار كاستثناء المنصوص عليه بموجب المرسوم التنفيذي 16-310 ينشأ عنه عدّة التزامات قانونية، منها ضرورة التزام طالب نقل حق الإيجار من الحصول على القبول الصريح والكتابي من ديوان الترقية والتسيير العقاري وإلا لا يعتد به قانوناً، كما يجب على طالب نقل حق الإيجار المذكور في المادة 2 للمرسوم التنفيذي 16-310 الحالة 2 و3 أن يتعهد مسبقاً باقتناء السكن المشغول في شكل التزام، وفي هذه الحالة لا يمنح التنازل من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري ما يعرف بالتملك، الذي تم نقل حق إيجاره وفق

¹م.ت. رقم 16-310، المؤرخ في 30-11-2016، يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، ج. ر. ع. 70، الصادرة في 8-12-2016، ص 20.

²م.ت. رقم 16-310، المحدد لشروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، فالإضافة التي شهدها هذا المرسوم هي منح حق الاستفادة من نقل حق الإيجار للأصول التي لهم علاقة مع المستأجر الواردة في الحالة 1، إلى جانب ما ذكر في الحالة 2 و3، الأمر الذي نستحسنه من حيث أن ذلك يحدّد ويثبت المراكز القانونية، إلى جانب توحيد صفة المستفيد و شاغل الأمكنة دون سند.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

شروط توقيع التعهد، الحق في أي تخفيض من ثمن التنازل المحدد وفقا للمرسوم التنفيذي 03-269¹، بهذه الصفة يجب على ديوان الترقية والتسيير العقاري المعني مباشرة إجراءات نقل حق الإيجار بالتزامن مع الإجراءات المتعلقة بالتنازل، وبعد نقل حق الإيجار يسجل المستفيد في البطاقة الوطنية للسكن المنشأة لدى الوزير المكلف بالسكن².

يلتزم على إثر نقل حق الإيجار دفع غرامة مالية للخزينة العمومية كشرط أساسي يتم حسابها على أساس ثمن التنازل، يدفعها من تنازل لحسابه عن حق الإيجار وهو الشاغل، باستثناء المذكورين في المادة 2 الحالة الأولى للمرسوم التنفيذي 16-310، تحدد كما يأتي:

10% من ثمن التنازل بالنسبة للشاغل الذي له صلة قرابة أو مصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني، 20% من قمن المسكن بالنسبة للشاغل الذي ليس لديه صلة القرابة أو المصاهرة مع صاحب حق إيجار السكن المعني، لكن المشرع حدّد نهاية سريان نقل حق الإيجار بالنسبة للحالات الإستثنائية المذكورة في المادة 2 ابتداء من 31 ديسمبر 2017 من أجل تسوية وضعية أكبر عدد من الشاغلين وفقا للقانون³.

ثانيا/التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة:

ألزم المشرع المستأجر بالمحافظة على السكن أو المحل السكني كرب أسرة صالح، فحسب المادة 4 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 76-147: "...وبأن يمتنع بالأمكنة كرب أسرة صالح، وأن يقدم كل العناية الضرورية لصيانتها، وأن يقوم بإجراء جميع الترميمات التأجيرية على حسابه...".

كما نجد المرسوم التنفيذي 76-147 يؤكد أن التزام المستأجر ليس بتحقيق نتيجة إنّما التزام ببذل عناية، ما يتوجب عليه إخبار المصلحة المؤجرة بكل أمر يستوجب إجراء إصلاحات مفروضة على المؤجر وإلا كان مسؤولا شخصيا عنه، وله أن يدفع المسؤولية إذا أثبت أنه قام بالعناية الكافية في الحفاظ على العين المؤجرة حتى وإن لم يتحقق الغرض المقصود، إلى جانب ذلك اعتبر أنه ملزم بالترميمات التأجيرية البسيطة التي تنشأ عن الاستعمال المألوف للعين المؤجرة وما يترتب عن خطأ المستأجر أو تابعيه أو من يعيشون معه ذلك ما جاء

¹م-3 و 5 ف-2 من م.ت. رقم 03-269، المؤرخ في 7-8-2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، ج. ر.ع. 48، الصادرة في 13-8-2003، ص 18.

²م-3 و 5 ف-1 من م.ت. رقم 16-310.

³م-6 و 8 ف-1 من م.ت. رقم 16-310.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

مطابقاً لما ذهب له التشريع المدني الجديد¹، بناءً عليه يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة الترميمات التأجيرية أو الصيانة داخل الأمكنة التي يشغلها خاصة:

أ- ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة.

ب- إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.

ج- تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية المؤجرة.

د- إجراء الدهانات الداخلية.

هـ- تبديل البلاط والخزف داخل الأمكنة.

و- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية والتنظيمية.

كما يقع على عاتق المستأجر في إطار المحافظة على العين المؤجرة، المحافظة على الأجزاء المشتركة كذلك التزامه بعدم التعرض لأشغال الترميم التي تجريها المصلحة المؤجرة، إلى جانب مسؤولية المستأجر نتيجة حريق العين المؤجرة التي تقوم بحكم القانون ويقع عليه عبء إثبات أن الحريق راجع لسبب أجنبي لا يد له فيه، بل أنه وقع بسبب فعل المؤجر أو الغير أو بسبب مستأجر آخر أو بسبب قوة قاهرة، كما يدخل ضمن التزامات المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة ما يلي:

ز- السماح للمصلحة المؤجرة بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة.. إلخ.

ح- يجب على المستأجر أن يرحب بالزيارات الدورية التي يقوم بها الأعوان المخولون من المصلحة المؤجرة المكلفون بمراقبة الأحوال الصحية ومظهر وصيانة العمارة.

ط- أن يصون تشغيل التركيبات والأجهزة الموجودة داخل الأمكنة²...، وكل مخالفة لهذه الالتزامات تؤدي لفسخ عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري وتعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، مع عدم الإخلال بالإجراءات الأخرى المناسبة التي ترى المصلحة المؤجرة لزوماً في اتخاذها³.

هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها: "عن الوجه المثار تلقائياً من طرف المحكمة العليا: حيث أن القرار المطعون فيه أسس قضاؤه على إلغاء قرار منح السكن للطاعن من طرف الولاية، معتبراً أن لهذه الأخيرة الحق في جعل حدّ للعلاقة الإيجارية دون اللجوء للطرق القانونية، بحيث أن المرسوم التنفيذي 76-147 نص في

¹-م. 495 ف. 2 و 503 ف. 1 من ق.م.

²-م. 19 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 76-147، وغيرها من الالتزامات الأخرى التي نصت عليها م. 20 من نفس عقد الإيجار النموذجي.

³-م. 17 من عقد الإيجار النموذجي الملحق م.ت. رقم 76-147.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المادة 17 على أن كل مخالفة لمقتضيات المرسوم تؤدي إلى فسخ عقد الإيجار فوراً ويعرض المتسبب للطرد الفوري بموجب أمر مستعجل، وحيث أنه يتبين من قراءة هذا النص حتمية لجوء المؤجر إلى القضاء لطلب طرد المستأجر دون استعمال الطرد الإداري، حيث أنه بتأسيس الطرد على إلغاء قرار الاستفادة من السكن من طرف الإدارة يكون المجلس القضائي قد خالف القانون¹.

زيادة على ذلك فإن المشرع في ظل عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-69، ألزم المستأجر السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة، في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها زيادةً على الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها، إضافةً أنه يلتزم بالتكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها، واحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، ومن أجل ذلك يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والمشاركة، وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء، تصب كلها حول غاية واحدة هي الحفاظ على العين المؤجرة وتحقيقاً للمنفعة العامة².

أما بصدور المرسوم التنفيذي 08-142، وضمن المحافظة على العين المؤجرة أشار المشرع إلى بعض القواعد القانونية الملزمة للمستأجر، من جملتها دفع تكاليف الصيانة بموجب المادة 52: "يتحمل المستأجر تكاليف الصيانة والتي تغطي مبلغ الأشغال والخدمات المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة من الصنف الأول كما هو محدد في التشريع والتنظيم المعمول بهما، الرسوم الإيجارية المنصوص عليها في التشريع المعمول به"، في ذات السياق تضيف المادة 53 للمرسوم التنفيذي 08-142: "تسبب الهيئة المؤجرة تكاليف الصيانة التي يتحملها المستأجر على أساس الخدمات المؤداة فعلاً"، هو نفس ما أقره المرسوم التنفيذي 94-69، إلى جانب بعض الإضافات أتت بها المادة 8 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 08-142: "يجب على المستأجر والأشخاص الذين يعيشون في منزله الامتناع عن كل ما من شأنه الإخلال بهدوء أو أمن العمارة أو المساس بحسن هيئتها، ويتعهد باحترام كل التعليمات التي يرى المؤجر أنها ضرورية للمنفعة العامة زيادةً على ذلك"³.

أضف على ذلك يتحمل المستأجر سائر الفواتير الناجمة عن التمويل بالغاز والكهرباء والماء وكل الخدمات، كما يتعهد بأن يقوم بوسائله الخاصة وتكاليفه الذاتية بإفراغ القنوات التي تخدم الأماكن المؤجرة وذلك

¹ق.م.ع، رقم 101918، الصادر بتاريخ 26-10-1993.

²م.م.6 ف.3 و4، وم.م.8 ف.1 و2 من عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 94-69.

³نبيل صقر، المرجع السابق، ص 114 و121.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

إلى حد القناة المشتركة، زيادةً أنه يلتزم المستأجر باحترام أحكام النظام الداخلي للعمارة وكافة التعليمات التي يراها المؤجر مفيدة للمصلحة العامة¹، ولم يقف المشرع عند هذا بل واصل المشرع ضمن سلسلة الالتزامات خصّها بالمستأجر ضماناً للمحافظة على العين المؤجرة، من خلال المادة 15 للملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 08-142: "يلتزم المستأجر بعدم الاعتراض لأشغال الصيانة وتحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة لنفس العمارة، وكذا الأشغال الضرورية اللازمة لإبقاء الأماكن المؤجرة في حالة قابلة للإسكان وهذا مهما كانت أهمية ومدة هذه الأشغال" هو ما دعا له المرسوم التنفيذي 94-69، زيادةً إلى ما جاءت به المادة 16 للملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 08-142: "يلتزم المستأجر بالتكفل بالأشغال الخاصة والمتعلقة بالصيانة العادية للأماكن، وكل التجهيزات التي يستغلها وهذا من أجل إبقائها في حالة جيدة"، إلى جانب هذه البنود التي أقرّها المشرع والمنصوص عليها في دفتر الشروط يلتزم المستأجر بتنفيذ كل أحكام النظام الداخلي الخاصة للعمارة الذي يعدّه المؤجر لاسيما التعليمية المتعلقة بالحفاظ الحسن لحالة العمارة²، أما في حالة خضوع العمارة لنظام الملكية المشتركة يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة، كما يلزم المستأجر بتحمل كل المصاريف الناجمة عن الأضرار التي أحدثها أو أحدثها شخص تحت مسؤوليته والتكفل بها³.

من خلال ذلك ورد تحديد مسؤولية المستأجر في المحافظة على العين المؤجرة، وعدم اقتصرها على أفعاله الشخصية بل قد تمتد لتشمل أعمال تابعيه، وقد اعتبر الفقه مسؤوليته عقدية لا تقصيرية، وقد تصل لأعمال تابعيه تتحقق بمجرد عدم وفاء المدين بالتزامه ولا تنتفي إلا بإثبات السبب الأجنبي، وهو ما اعتمده المشرع المدني إلا أنه لم يُفصّل في ذلك ما يحيلنا للقواعد العامة⁴، بهذا فإن التزام بالمحافظة على العين المؤجرة يلزمه برقابة الأشخاص التابعين، ويجب أن تكون هذه الرقابة فعالة وكافية لتحويل دون الإضرار بالعين المؤجرة، فالالتزام في هذه الحالة هو التزام بتحقيق نتيجة خلافاً لالتزامه الأصلي بالمحافظة والذي يعتبر التزام بوسيلة، فالمستأجر يكون مسؤولاً عن كل فعل من شأنه إلحاق ضرر بالعين، حتى ولو أثبت أنه بذل عناية الرجل المعتاد في رقابة هؤلاء هؤلاء بالرغم من ذلك تحقّق الضرر، وللمؤجر الرجوع على المستأجر دون أن يمنعه ذلك بالرجوع على

¹ -م. 9-10 و 13 من الملحق الثاني م.ت. رقم 08-142.

² -نبيل صقر، المرجع السابق، ص 122-123.

³ -م. 14 ف. 1 و 2 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 08-142.

⁴ -م. 136 ق.م، والتابع هو كل شخص له صلة بالمستأجر وممن لهم حق الإقامة أو استعمالها، كأفراد أسرته من زوجة وأولاد وأقارب يسكنون عادة معه أو المستخدمين، أو المستأجر من الباطن والمنتازل له عن الإيجار وكل شخص تكون صلته بالمستأجر، رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، سنة 1996، ص 308.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الغير الذي أضر بالعين بموجب المسؤولية التقصيرية¹، وباعتبار المؤجر يعتبر الدائن في هذا الالتزام فإن عبء الإثبات وفق ما تقتضيه القاعدة العامة يقع عليه حول إخلال المستأجر وما نتج عنه من تلف أو هلاك الشيء المؤجر، كما يجب عليه أن يثبت بأن المستأجر لم يبذل العناية المطلوبة لذلك²، استثناء عن ذلك خرج المشرع عن هذه القاعدة وافترض خطأ المستأجر إذا ما لحق بالعين تلف أو هلاك فيقع عليه إثبات بذله عناية الرجل العادي في المحافظة على العين وبأنه استعملها الاستعمال المألوف المقرر له في سبيل نفي مسؤوليته، أما إذا لم يستطع درأها بأنه راجع لسبب أجنبي أو قوة قاهرة فإن مسؤوليته عن ذلك تتحقق³.

الملاحظ أن المشرع قد غفل عن تحديد شكل المحافظة على العين المؤجرة مكتفياً بذكر الأعمال الواجبة عليه، هو ما يثير إشكال فيما إذا كانت المحافظة المطلوبة هي عناية الرجل العادي أو تحقيق غاية، ما ينبغي تداركه بتشريع خاص وهذا ما يحيلنا للقواعد العامة وفق المادة 495 فقرة 1 قانون مدني: "يجب على المستأجر أن يعتني بالعين المؤجرة بأن يحافظ عليها مثلما يبذله الرجل العادي"، بناءً عليه ألزم المشرع المستأجر بدفع عناية الرجل العادي في المحافظة على العين المؤجرة وفي استعمالها فليس المطلوب أن يكون شديد الحرص ولا متهاوناً، فتقتضي منه عناية الرجل المعتاد إخطار المؤجر بكل أمر يستوجب تدخله، كما أقرت المادة 172 قانون مدني: "في الالتزام بعمل إذا كان المطلوب من المدين أن يحافظ على الشيء أو أن يقوم بإدارته وأن يتوخى الحيطة في تنفيذ التزامه، فإن المدين يكون قد وفى بالالتزام إذا بذل في تنفيذه من العناية كل ما يبذله الشخص العادي ولو لم يتحقق الغرض المقصود، هذا وعلى كل حال يبقى المدين مسؤولاً عن غشه أو خطئه الجسيم"، فمتى بذل العناية في ذلك لا يكون مسؤولاً إذا تلفت العين أو هلكت بسبب غير الحريق، لهذا نجد المشرع ألزمه بعدم تركها دون استعمال لفترة طويلة وبشغلها بصفة شخصية ومستمرة وبضرورة أن يقوم بالصيانة اللازمة حتى لا يحدث ضرراً مؤثراً⁴، وتبذل العناية في استعمالها عن طريق الاستعمال العادي والمألوف وبأن يسلك في ذلك مسلك الشخص المعتاد حتى لا يتلف ولا يسبب ضرراً للغير⁵.

هذا ما أثار إشكال حول شكل العناية المطلوبة فيما إذا هلكت العين المؤجرة بسبب الحريق، وإلى أي مدى

يعدّ المستأجر مسؤولاً عن ذلك؟

¹ - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، المرجع السابق، ص 542.

² - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 169.

³ - رمضان أبو السعود، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، المرجع السابق، ص 313، وعبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص 544 .

⁴ - هلال شعوة، المرجع السابق، ص 159، وخديجة زروقي، المرجع السابق، ص 75 و76.

⁵ - سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، سنة 2000، ص 551.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

لم تعالج هذه المسائل بنصوص خاصة، أما بالرجوع للقواعد العامة فنجد المشرع المدني أشار بأنه إذا كان التزام المستأجر في العناية بالعين المؤجرة والمحافظة عليها يملّي عليه بذل عناية الرجل العادي تنتفي معها مسؤوليته إذا أثبت بذله العناية المطلوبة، فالأمر يختلف في حالة الهلاك بسبب الحريق فمسؤوليته أشد إذا ما اتفق عليها، لذلك أوجب أن يكون التزام المستأجر هو بتحقيق غاية ولا يكفي بأن ينفي عدم وقوع خطأ منه أو من أتباعه، أو يثبت بذله عناية الرجل العادي لتفادي نشوبه، بل عليه إثبات وقوع السبب أجنبي¹، أو بسبب خطأ المؤجر الناتج عن إخلاله بصيانة أنابيب الغاز بالرغم علمه ما سمح بالتسرب، أو استعمل أنابيب رديئة الصنع لتوصيل الغاز، كما تعتبر مسؤولية المستأجر قائمة بمجرد نشوب الحريق دون حاجة لإقامة الدليل على خطئه لأنه مفترض²، أما في حال التنازل عن الإيجار يكون المتنازل له مسؤولاً بصفة مباشرة عن الحريق أمام المؤجر والمستأجر يعتبر ضامناً له في هذه المسؤولية، والحال نفسه إذا كان المستأجر شريكاً على الشيوخ في العين المؤجرة حيث تكون مسؤوليته عقدية قبل شركائه بمقدار حصصهم³.

يعدّ التأمين الضامن لمسؤولية المستأجر ضدّ الحرائق، ونعتقد أن تحقيق العمل به من الناحية العملية صعباً إن لم يكن مستحيلاً لاعتبارات مالية واقتصادية، فعقود التأمين ضدّ الحريق تعتبر من أقدم العقود، بحيث أولها المشرع الجزائري اهتماماً كبيراً نظراً لجسامة وخطورة الأضرار التي تسببها الحرائق مما يستوجب التعويض عن الأضرار المادية، فإذا لم يستطع المستأجر إثبات السبب الأجنبي يسمح عقد التأمين للمؤجر الرجوع على شركة التأمين، بموجب دعوى غير مباشرة باسم مدينه المستأجر، لأنه لا يملك حق الامتياز على مبلغ التأمين المستحق، مع إمكانية اقتسام المؤجر المبلغ مع دائني المستأجر، واعتبر أحكام مسؤولية المستأجر عن الحريق ليست من النظام العام، يجوز الاتفاق على ما يخالفها بتعديل أحكامها إما بالتشديد أو التخفيف منها⁴، لهذا نجد المشرع في عقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 08-142 لم يشر لهذا الالتزام بشكل صريح،

¹ -م. 496 ق.م، كما يعد من قبيل السبب الأجنبي الحادث المفاجئ أو قوة قاهرة بحدوث زلزال تسبب في تلف الأسلاك الكهربائية، وأيضاً الصواعق الانفجارات، القنابل، عدم قيام المؤجر بصيانة العين المؤجرة، إلى جانب العيب في البناء ولا بد من إثبات العلاقة السببية بين العيب والحريق.

² -سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، المرجع السابق، ص 636، ومحمد حسين منصور، المرجع السابق، ص 177.

³ -هذا لا يمنع من قيام المسؤولية التصريية إذا أثبت المالك خطأ من تسبب في الحريق .

⁴ -بالرغم من أن التشديد في المسؤولية الواردة طبقاً للقواعد العامة نالت جانب كبير من الانتقاد لأن تأمين عن مسؤولية الحريق شرعها المشرع من أجل عدم تضيق الخناق عليه، إلا أننا نرى أن تشديد المؤجر المسؤولية على المستأجر دون التعسف في ذلك وبحسب القيمة العقار المؤجر يكب في مصلحة المستأجر، حيث يدفعه الأخذ المزيد من الحيطة والتأمين عليها ما يرفع عنه عبء دفع التعويض.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

بل أشار عن حالة إبلاغ المستأجر المؤجر عن وقوع حادث الأمر الذي يعفيه من تحمل مسؤولية دون أن يُحدّد نوع الحادث¹.

لاعتبار المستأجر أنه وفي بواجب الحفاظ على العين المؤجرة، لا بد من القيام بجملة من الأعمال إلى جانب العناية الواجبة، وهي القيام بواجب الترميمات التأجيرية المشار إليها أعلاه²، إلى جانب إخطار المؤجر في كل أمر يستدعي تدخله لإجراء الترميمات الضرورية اللازمة لمنع التلف بسبب الحريق أو لأسباب أخرى غيره، لاسيما التعرض القانوني من الغير بناءً على عقد الإيجار النموذجي للمرسوم التنفيذي 08-142، على هذا النحو فمشكل المحافظة على العين المؤجرة بالأخص مسألة الإخطار تطرح عدّة تساؤلات سها المشرع عن معالجتها بنص خاص من جملتها:

هل يعتبر المستأجر ملزم بإخطار ديوان الترقية والتسيير العقاري بكل حادث أو خطر إذا كان عالماً به أو يفترض علمه؟

لم تخضع القوانين الخاصة لمعالجة الأمر وفي انعدام ذلك، أجب بعض الفقه أن الهدف من الإخطار هو إعلام المؤجر بالخطر الذي يهدد العين المؤجرة في الوقت المناسب حتى يحول دون تفاقم نتائجه، فإذا ثبت علمه بها من غيره فواجب الإخطار لا يقوم على عاتق المستأجر، وعليه يُبرأ المستأجر مسؤوليته بعلم المؤجر بالخطر أو التهديد الذي يحدق بالعين، أما العلم المتأخر لا يعفي المستأجر من هذه المسؤولية، فأساس الإخطار هو العلم بها دون المؤجر أما إذا كان عالماً أو من المفروض علمه فلا يلزم المستأجر به³، ويعفى بذلك من واجب الإخطار بالأخص إذا كان المسكن المؤجر تحت حماية المؤجر أو أحد تابعيه كالبواب لأنه يفترض في المؤجر علمه بما يحدث في مسكنه محل التأجير⁴.

كيف يمكن تقدير بأن هناك داعٍ لإبلاغ المؤجر من عدمه، وما هو ميعاد الإخطار؟

المشرع لم يبيّن ذلك بنص خاص، وقد رأى بعض الفقه أنه تُرجع سلطة تقدير إذا كان الأمر يستوجب تدخل المؤجر من عدمه لقاضي الموضوع، حيث يبيّن فيها حسب الوقائع والظروف ليكون قراره مبنيًا على

¹م-13 لعقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142.

²م-6 من الملحق الأول و م-3 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 08-142، فإن كان المشرع لم يفصل فيها بأنها ترميمات تأجيرية، ولكننا استخلصنا ذلك بناءً على تكليفه القيام بهذا النوع من الترميمات بموجب هذه المواد، وبموجب مواد أخرى المنكورة أعلاه حدّد نوعها.

³رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، المرجع السابق، ص309-310.

⁴محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع، التأمين(الضمان)، الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة2001، ص943.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

أسباب كافية توصله إلى نتيجة وباعث جدي يستدعي إخطار المؤجر به، ويجب أن يكون هذا التهديد أو الخطر بعد تسلم المستأجر للعين¹، كما لم يحدد ميعاده شأنه في ذلك شأن المشرع المدني، لذلك وجب القيام به بناء على المادة 497 قانون مدني في مدة معقولة من ظهور الخطر وإلا يقع عليه عبء تحمل المسؤولية، كذلك الأمر بالنسبة للمشرع المصري، إلا أنه أقرّ بوجود مبادرة المستأجر بإخطار المؤجر في أقرب وقت ممكن²، فإذا تباطأ يسأل عن تعويض الضرر الذي أصاب المؤجر ويكون قاضي الموضوع هو من يقدر التباطؤ من عدمه، فإن لم ينجم عن تأخر الإخطار أي ضرر للمؤجر تسقط مسؤولية المستأجر³.

إضافةً لذلك لم يوضح المشرع شكل الإخطار، فلم يشترط المشرع شكلاً خاصاً للإخطار كأن يتم بطريقة معينة، بل أجاز أن يتم ذلك كتابةً أو شفاهةً أو بإذّار أو إعلان أو برسالة عادية، أو رسالة موصى عليها مع الإشعار بالاستلام أو عن طرق المحضر القضائي، ويكون عبء إثبات القيام بالإخطار على عاتق المستأجر⁴، في هذا يقول بعض الفقه المصري أن مصلحة المستأجر تملّي عليه توجيه الإخطار كتابةً برسالة موصى عليها مع العلم بالوصول لما في الأمر تسهيل إثباته بأنه قد قام بالإخطار⁵.

ثالثاً/جزء عدم احترام المستأجر لهذه الالتزامات:

يختلف الجزء من مرسوم لآخر كما قد يتفق في بعضه حسب التشريعات الصادرة، التي شهدت تطور يتضح جلياً من خلال ما يلي:

بخصوص جزء عدم الالتزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وحسب الاتفاق، واعتماداً على المرسوم التنفيذي 76-147 قد أجاز المشرع في حالة إحداث المستأجر تغييرات دون موافقة المؤجر ودون ترخيص منه للمؤجر المطالبة بإعادة الأمكنة إلى ما كانت عليه من قبل⁶، هذا أيضاً ما استندت عليه صياغة المادة 17 من الملحق الثاني للمرسوم التنفيذي 08-142: "يحتفظ المؤجر بحق المطالبة للمستأجر مع تكفل هذا الأخير بالنفقات المتعلقة بإعادة الأماكن إلى الحالة التي كانت عليها، في حالة ما إذا تم القيام بهذه الأشغال دون موافقته

¹- عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، ج1، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2000، ص386.

²-م585 ق.م.م.

³-سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، سنة 2000، المرجع السابق، ص570.

⁴-هلال شعوة، المرجع السابق، ص164.

⁵-رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، المرجع السابق، ص310، و محمد حسن قاسم، المرجع السابق، ص943.

⁶-م4 ف.6 من م.ت. رقم 76-147.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المبدئية¹، آخذاً المشرع بنفس الحكم الذي تضمنه المرسوم التنفيذي 76-147، على خلاف النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-69 الذي أقرّ بعدم تحويل الأماكن دون موافقة المؤجر كتابياً، وفي حال عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه العقد يستوجب الفسخ مباشرةً ولم يلزمه بإعادة الأمانة لحالتها²، فكل استعمال غير سكني مثبت قانوناً يؤدي لفسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر، حيث لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر³.

كما رتب المشرع نتيجة إخلال المستأجر بالتزامه بشغل الأمانة بنفسه أو بأفراد عائلته المشار إليهم في المادة 12 للمرسوم التنفيذي 76-147، حرمانه من حق البقاء في الأمانة ما يترتب عنه الفسخ من طرف المؤجر، بناءً على ذلك يحق للمؤجر المطالبة بفسخ العقد في حالة إخلال المستأجر بالتزامه الخاص بعدم التنازل عن الإيجار أو بعدم تأجيرها من الباطن أو أخل بالتزامه الخاص بشغله الأمانة شخصياً وأن لا يتم شغلها من الغير، دون الإخلال بالإجراءات الأخرى التي تراها المصلحة المؤجرة لازمة كالمطالبة بالتعويض أو إصلاح التلف⁴.

ناهيك عن المرسوم التنفيذي 08-142 مقرراً أنه يؤدي عدم الشغل الفعلي للسكن العمومي الإيجاري المثبت قانوناً لأسباب غير مبررة لمدة ستة (6) أشهر دون انقطاع، إلى فسخ عقد الإيجار ويترتب عليه منح السكن من جديد وفق الشروط والكيفيات المنصوص عليها في هذا المرسوم⁵، وكل إجراء تنازل ونقل لحق الإيجار أتی مخالفاً لأحكام المرسوم التنفيذي 16-310 يعرض صاحب حق الإيجار والشاغل إلى المتابعات القضائية، حسب ما ينص عليه التشريع المعمول به والطرده الفوري لشاغل المسكن دون وجه حق ابتداءً من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، بحيث جاء حكمه موافق لما تضمنه المرسوم التنفيذي الملغى 98-43، فلا يمكن لشاغلي

¹ - الملحق الثاني للمرسوم 08-142 المتضمن دفتر شروط يحدد حقوق وواجبات الهيئة المؤجرة والمستأجر، لكن المشرع لم يحدّد الفترة التي يلزم فيها بإرجاع المسكن لحالته الأولى كما تسلمه، إذا كان قبل انتهاء العقد أو بعده ما يدعو لتداركه، فبحسب رأينا إن مطالبة المستأجر بعد انتهاء عقد الإيجار ليس في محله خصوصاً إذا كان التغيير دون إذن، بالتالي لا داعي للانتظار بل ينبغي أن يكون أثناء سريان العقد، باعتباره جزءاً يوقع مباشرةً إثر مخالفة بالتنفيذ عيناً أو الفسخ، نتيجة للضرر اللاحق بالعين المؤجرة كذا المؤجر على حدّ سواء الذي يستمر لغاية انتهاء المدة، بالتالي التنفيذ أثناء سريان العقد يحد من الضرر ويحافظ على قيمة السكن على السواء، أما إذا كان التغيير بإذن لا بأس أن يكون بعد انتهاء الإيجار.

² - م. 6 ف. 3 و 9 ف. 3 من النموذج الملحق بالمرسوم 94-69.

³ - م. 4 ف. 1 و 2 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-142 الخاص بعقد الإيجار النموذجي.

⁴ - م. 13 و 17 و 4 ف. 4 من م. ت. 76-147.

⁵ - م. 47 من م. ت. رقم 08-142.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

السكنات العمومية الإيجارية بعد انقضاء الأجل الذي منحه المشرع للشاغلين السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري دون سند قانوني أن يطلبوا أي نقل بل سيتم طردهم بصفة تلقائية من هذه السكنات¹.

الملاحظ من هذه الأحكام أن المشرع تارةً يستخلص حكمه من المرسوم التنفيذي 76-147، وتارةً أخرى من المرسوم التنفيذي 94-69، وكأنها تكمل بعضها وإن لم تعد سارية المفعول، كما نلاحظ بأن المشرع قلص المدة المثبتة قانوناً لاعتباره مخالفاً بالتزام الشغل الفعلي للسكن محل الإيجار من ثمانية أشهر المدرجة في المرسوم التنفيذي 76-147، لسته أشهر المحددة وفقاً للمرسوم التنفيذي 08-142 مع توحيد الجزاء المتمثل في إخلاء السكن، حسب رأينا يعد ذلك أفضل لثبات واستقرار المعاملات.

أما فيما يتعلق بجزاء عدم التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة، فإن المشرع بالاعتماد على نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي 94-69، أجاز الفسخ حال إخلال المستأجر بإحدى الالتزامات المقررة جاء فيه "يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

أ- عدم دفع... شهر من الإيجار،

ب- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،

ج- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد، لاسيما عدم السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها، وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات كذا الأجهزة المؤجرة على حالتها، إضافة إلى التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها.

د- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها، انطلاقاً من ذات المرسوم اعتبرت الكفالة كضمان يدفعها المستأجر لحسن استعمال الملك المؤجر، وفي حالة سوء استعمال تخصصه تغطي مصاريف ترميم التلف الحاصل والعمل على إرجاعها إلى حالتها وقت الشروع في الحياة².

بخلاف ذلك فإن الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-142 أقر إمكانية إعفاء المستأجر من مسؤولية المحافظة على العين المؤجرة في حال إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابياً ودون أجل، عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة هو ما لم ينص عليه القانون 94-69، وبمفهوم المخالفة في حالة عدم الإبلاغ يتحمل المستأجر مسؤولية النفقات أو التعويض هي في الأصل تقع على عاتق المؤجر، أما تلك

¹ م. 7 و 8 من م. ت. رقم 16-310، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسيره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفية.

² م. 9 و 5 من نموذج عقد الإيجار المصادق عليه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 94-69.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الواقعة على عاتق المستأجر فلا يمكن إعفائه بل عدم قيام الأخير بالترميمات يؤدي إلى خصم تلك المصاريف من مبلغ الضمان وهو الحكم الذي طابق المرسوم التنفيذي 94-69، جاء أيضا في حالة عدم خضوع المستأجر لإحدى التزاماته كما هي مبينة في أحكام المرسوم التنفيذي 08-142 ومبينة في دفتر الشروط المرفق بالملحق الثاني لنفس المرسوم يفسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر ومنها المحافظة على العين المؤجرة، غير أنه يمكن لهذا الأخير أن يطلب الفسخ المسبق للعقد وفي كلتا الحالتين يسترجع السكن ويعاد منحه من جديد وفق أحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه¹.

كما أقرّ المرسوم التنفيذي 08-142 بأنه لا يمكن للمستأجرين الذين يخالفون القواعد المحددة طبقاً للمرسوم، كذا الشروط المحددة في عقد الإيجار وفي دفتر الشروط المتعلقة به أن يطالبوا بتجديد عقد الإيجار، ويجب على الهيئة المؤجرة أن تخبر الوالي بفسخ العقد، ويتعين على هذا الأخير أن يقوم بكل الطرق القانونية بإخلاء السكن من طرف المستأجر، وبعد إخلائه يمنح هذا السكن من جديد حسب شروط هذا المرسوم².

الملاحظ أن هذه الأحكام جاءت كأنها نسخة موحدة تجسدت في الفسخ مباشرة وإعادة تأجير السكنات من جديد، قد يكون غرض المشرع هو ضبط العلاقة من الخلل التي قد يحدث وتحقيق الاستقرار في المعاملات، إلا أنها أغفلت إجراء كان يمكن للمؤجر القيام به قبل اللجوء للفسخ وهو إعداره مع منح مهلة للمستأجر للتنفيذ العيني عن إخلاله بأي من الالتزامات المفروضة عليه كواجب المحافظة على المسكن من التلف، نتيجة لظروف استثنائية وخاصة يحددها المشرع، ذلك الإجراء الذي اعتمده المشرع المدني وقضت به المحكمة العليا، وفي الحالتين سواء طالب المؤجر بالتنفيذ العيني أو الفسخ يمكنه أن يطالب بالتعويض إذا كان يوجد ما يبرره³، إلى جانب أن تلك الأحكام لم توضح على من تقع تبعة الهلاك العين المؤجرة والمسؤولية سواء بالحريق أو بالكوارث الطبيعية كالزلازل، هل تقع على المستأجر أم على الهيئة المؤجرة؟

إن القانون الخاص شهد فراغ قانوني على غرار المرسوم التنفيذي 76-147 وعقد الإيجار النموذجي الملحق بالمرسوم التنفيذي 08-142 الذي أشار عن حالة إبلاغ المستأجر المؤجر عن وقوع حادث الأمر الذي

¹ م.م. 54 من م.ت. رقم 08-142، وم 9 و 13 و 15 من الملحق الأول المتضمن عقد الإيجار النموذجي.

² م.م. 45 و 46 ف. 1 و 2 من م.ت. رقم 08-142.

³ م.م. 119 ف. 2 و 173 و 176 ق.م، وحسب ق. م.ع رقم 115489 المؤرخ في 12-1-2000، الذي قضى إن قضاة المجلس عندما منحوا للمطعون ضدها أجلا لتنفيذ التزاماتها، معتمدين في ذلك على الظروف الأمنية الاستثنائية السائدة في المنطقة، التي ترتب عنها عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عن العقد بصفة مؤقتة، فإنهم قد طبقوا القانون تطبيقا سليما، كذلك القرار رقم 116189، المؤرخ في 24-1-1995، إيجار السكنات والمحللات المهنية، م.ق.، ج. 1، عدد خاص، سنة 1997، ص 97.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

يعفيه من تحمل مسؤولية ذلك دون أن يُحدّد نوعه، فهل يمكن اعتبار عدم خوض المشرع في ذلك وتحديده بنص يفسرّ بعدم تحميله إياها أم تركّ تطبيقه للقواعد العامة؟

الفرع الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها

عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري كغيره من العقود، ينتهي بانتهاء مدته خاصة بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 الذي تم إلغائه بصدور القانون 11-04، فالمستأجر يلتزم بعد الانتهاء من الانتفاع بالأمكنة ونهاية الإجارة أن يعيد للمصلحة المؤجرة كل مفاتيح الأمكنة خالصة من كافة الالتزامات، ما لم يتفقا على التجديد الصريح أو الضمني وما لم يتمسك بحق البقاء، إلا أنه ما يميز هذا العقد مروره بمراحل ثلاث أساسية، المرحلة الأولى طبق فيها المرسوم التنفيذي 76-147 فكان العقد فيه غير محدد المدة، والمرحلة الثانية خضع فيها لأحكام المرسوم التنفيذي 97-35 الذي أحال إعداد عقد الإيجار للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69 وجعل العقد محدد المدة، ومرحلة صدور المرسوم التنفيذي 08-142 فجعله لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد ضمناً، إلى جانب حالات أخرى تنتهي فيها علاقة الإيجار لأسباب يحددها القانون قبل انتهاء مدته، لأجل هذا قسمنا الفرع إلى جزئيتين خصصت الأولى للمراحل الأساسية التي مرّ بها عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري، والثانية تضمنت جزاء الإخلال بالالتزام.

أولاً/المراحل الأساسية التي مرّ بها عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري:

مرّ عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري بثلاث مراحل أساسية:

1-مرحلة ما قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35:

تميزت هذه المرحلة بتجهيز سكنات اجتماعية ينطبق عليها المرسوم التنفيذي 76-147، في ظلّه كان عقد الإيجار لمدة غير محددة ولا يمكن إنهاء عقود الإيجار إلا بعد توجيه تنبيه بالإخلاء في الأجل المحددة وفق المادة 475 ق.م باعتبارها عقود غير محددة المدة، كما للمستأجر الحق في التمسك بحق البقاء¹، ولقد تبنى

¹ - إن حق البقاء مصدره القانون وإن المستأجر يستمد هذا الحق مباشرة من المشرع ويفرض على المؤجر، بخلاف التجديد الضمني الذي يستمد من الإرادة الضمنية للمؤجر التي تتسبب في علاقة الإيجار جديدة، التي تم إلغائه بموجب الأمر 07-05 الجديد المؤرخ في 13 ماي 2007، إن مفهوم حق البقاء استحدث بموجب قانون 1 سبتمبر 1948 نتيجة لتطور قانون واجتهاد الفرنسيين طيلة فترة دامت ما يزيد عن ثلاثين سنة، ولقد أدخل في قانونه المدني للحدّ من التهديد بالطرد الذي كان يمارس على المستأجر كلما رفض دفع الإيجار، فاستعمل المشرع الفرنسي مصطلح تمديد الإيجار ثم تمديد الانتفاع ثم بعد ذلك إبقاء الحيازة، هذا ما يبين أنه كان يسعى لإيجاد صيغة لإبقاء المستأجر دون المساس بحرية التعاقد، عن ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، المرجع السابق، ص 84.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المشروع مفهوم حق البقاء من القانون الفرنسي لحماية المستأجر ذلك في المواد 514 إلى 537 من القانون المدني.

سرعان ما تدخل المشروع الجزائري بعد صدور المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري السابق ذكره وقام بإلغاء تطبيق أحكام هذه المواد، نظرا لكون المؤجرين بسبب حق البقاء أصبحوا يفضلون إبقاءها شاغرة بدل من إيجارها، إلا أنه أبقى على حق البقاء المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 76-147 لأن غلق المساكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري غير متوقع، بالتالي الاستفادة من حق البقاء يقوم بقوة القانون شريطة قيام المستأجر بكافة الالتزامات المتولدة عن الإيجار، كدفع الأجرة والمحافظة على العين المؤجرة التي تعتبر إحدى شروط الاستفادة من حق البقاء¹.

يتضح لنا من خلال ذلك عند الإخلال بأحد الشروط المذكورة فإن المستأجر لا يستفيد من حق البقاء، وللمؤجر رفع دعوى إلغاء حق البقاء أمام قاضي الموضوع مؤسس دعواه إما على وقائع مادية مثل عدم شغل الأمكنة، أو على وقائع قانونية مثل قرار الإعلان بالخطر الموجود بالعين المؤجرة وبالتالي تنتهي علاقة الإيجار.

¹م. 11 من م.ت. رقم 76-147: "يستفيد المستأجر من حق البقاء في الأمكنة شريطة قيامه بالوفاء بكافة الالتزامات المتولدة عن عقد الإيجار، الذي أبرمه مع المصلحة المؤجرة طبقا لأحكام هذا المرسوم".

إضافة إلى ذلك هناك شروط أخرى ينبغي على المستأجر مراعاتها لممارسة حق البقاء، ودونها تنتهي العلاقة الإيجارية تتمثل:

أ- الحق في البقاء لا يقوم إلا بعد احترام خطوة أساسية وهي التنبيه بالإخلاء دونها لا يمكن إنهاء علاقة الإيجار.

ب- الحق في البقاء لا يستفيد منه إلا الحائز على عقد الإيجار طبقا للمادة 2 من المرسوم 76-147، بالتالي كل من لا يبرر شغله للأمكنة بموجب عقد يرفض بقاءه وتنتهي الهيئة المؤجرة علاقة الإيجار.

ج- أن يشغل المستأجر الأمكنة بصفة شخصية وفعلية خلال ثمانية أشهر من السنة الإيجارية، باستثناء ما نصت عليه م. 13 ف3 من نفس المرسوم، إلا أن المشروع لم يوضح فيما إذا كانت المدة متصلة أو منفصلة.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

كما قد تنتهي العلاقة الإيجارية لأسباب أخرى حددها المرسوم التنفيذي 76-147 إما بالتخلي عن الحق بعدم المطالبة به أو تنتهي بسقوط الحق في البقاء¹، وإما قد ينتهي بإخلال المستأجر بالتزاماته المفروضة عليه في العقد التي تستوجب الفسخ، وهي الحالات التي يبادر بها ديوان الترقية والتسيير العقاري كحالة التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن أو عدم شغلها بنفسه وبصفة دائمة مع أفراد أسرته الذين يعيشون عادة تحت سقف منزله، أو بعدم شغل الأمكنة لمدة تزيد عن ثمانية أشهر من يوم تسلمه، ما عدا بسبب التزاماته المهنية دعتة للإقامة في بلد آخر ليس له بها مسكن، أو بعدم احترام دفع مبالغ الإيجار في الأجل المحدد أقصاه اليوم الخامس من الشهر التالي من خلال ذلك يلتزم المستأجر عند نهاية الإجارة بإعادة المفاتيح للهيئة المؤجرة خالصة من الالتزامات المتولدة عن العقد ومن شغله للأمكنة².

إلى جانب حالات أخرى يبادر بها المؤجر، كحالة عدم احترام تخصيص الأمكنة بإجراء تعديلات أو مزاولة أية تجارة أو صناعة أو مهنة حرة دون ترخيص صريح أو كتابي من المصلحة المؤجرة، وعدم المحافظة على الأمكنة كرب أسرة صالح، ففي جميع هذه الحالات منح المشرع حق الفسخ للمؤجر مع الطرد باللجوء للتقاضي³، بكل ما يترتب عن الفسخ من رد العين المؤجرة في حالة جيدة كما تسلمها وقت الانتفاع، طوعا أو كراهية باستعمال طرق التنفيذ الجبرية دون الإخلال بالإجراءات التي تراها المصلحة المؤجرة لازمة كالمطالبة بالتعويض

¹ -طبقا للمادة 13 من م.ت.رقم 76-147، يسقط حق في البقاء للمستأجرين:

أ-الذين صدر بشأنهم قرار قضائي تنفيذي بالطرد .

ب-الذين لا يشغلون حقيقة العين المؤجرة بأنفسهم أو بأفراد عائلتهم المشار إليهم في المادة 12 من نفس المرسوم خلال فترة تعادل ثمانية أشهر من السنة الجارية، غير أن هذا المقتضى لا يطبق على المستأجرين الذين تدعوهم التزاماتهم المهنية الإقامة في مدينة أخرى ليس لهم مسكن بها، شريطة أن يضعوا مسكنهم تحت رعاية الهيئة المؤجرة خالية من كل شاغل غير قانوني.

ج-الذين لهم أو في استطاعتهم أن يحصلوا باستعمال حق استرجاع لمسكن شخصي يفي بحاجياتهم وحاجيات أفراد أسرتهم الذين يعولونهم، ويشترط أن يثبت خلال 15 يوما التالية للنزاع في أحقية بقائه بالمسكن، وبأنه قام بدعوى استرجاع مازالت قائمة حسب القانون.

د-الذين يشغلون أماكن غير صحية وسكانها محظورا، أو أمكنة صدر بشأنها قرار بالخطر يقضي بالترميم أو بهدم بناية مهددة بالانهيار، ففي حالة استرجاع الهيئة المؤجرة للعقارات من أجل الشروع في أعمال الترميم، يعرض المستأجر عن حق البقاء في الأمكنة خلال فترة الأعمال بمنزل صالح.

² -م.ف. 4 و 8 و 5 من م.ت.رقم 76-147.

³ -لأن العقوبات المترتبة عن عدم الوفاء بالتزامات من ضمنها فسخ عقد الإيجار لا تنتج بقوة القانون ولكن عن طريق التقاضي أمام المحاكم، وعليه فإن في غياب الدعوى فإن العقد المبرم بينهما يبقى ساري المفعول بكل ما ينتج عن ذلك من آثار قانونية، وفق ما جاء في ق.م.ع، رقم 101918، الصادر بتاريخ 26-10-1993.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

أو إصلاح التلف¹، وتعتبر حالة عدم تسديد المستأجر للمبالغ أكثر الحالات التي يبادر بها ديوان الترقية والتسيير العقاري للفسخ، وفقاً لذلك يختلف وقت الرد حسب طوعية ذلك أو كراهيته بالنظر للإجراء المتبع ومدى استغراق ذلك للوقت كما قد تختلف حالة السكن وقت الرد مع حالتها وقت الاستلام وما ينشأ عنها من التزامات.

أ- مضمون الرد ميعاده ومكان الرد:

يشمل الرد العين المؤجرة وملحقاتها، فيجب على المستأجر أن يرد مفاتيح السكن ذاته مع ملحقاته سواء أكانت سلمت له عند بداية الإيجار أو خلال المدة، والتزام بالرد ما هو إلا التزام بالتسليم لذلك يجب أن يتم بنفس الطريقة التي يتم بها التسليم، وتحقيق ذلك يكون بوضع المفاتيح تحت تصرف ديوان الترقية والتسيير العقاري بحيث يتمكن من حيازته دون عائق، ويتحدد ميعاد الرد بوقت انتهاء أو انقضاء مدة الإيجار سواء كان انقضاء نتيجة الفسخ الناتج عن إخلال المستأجر بالتزاماته أو لأي سبب آخر كسقوط حق البقاء أو التخلي عنه، باعتباره عقد شبه أودي لذلك الرد يكون مقترن بهذه الحالات فقط.

كما يجوز للمستأجر أن يتأخر في الرد عن هذا الميعاد في حالة تمسكه بحقه في الحبس، لاستيفاء ما يكون له من حقوق قبل المؤجر كحقه في التعويض عن إخلال المؤجر بالتزامه بالترميمات الضرورية.

ب- حالة السكن وقت الرد:

على المستأجر أن يردّ السكن وملحقاته بالحالة التي كان عليه وقت بدء الانتفاع إلا ما يكون قد أصابها من هلاك أو فساد لم يتسبب فيه، وتتحدد حالة السكن بحسب ما هو مذكور في المحضر الذي تم جرده وقت التسليم وإذا لم يوجد محضر فقد افترض المشرع أن المستأجر تسلم المكان المؤجر في حالة حسنة، ومع ذلك يبقى له أن يثبت أن حالة المسكن لم تكن حسنة وقت استلامها².

عند إحداث نقص أو تلف لديوان الترقية والتسيير العقاري أن يقوم بخصم من قيمة الكفالة المصاريف الخاصة بالترميم وكذا الإصلاح المحتملين، ما جعل الإشكال يثار في حال أن المستأجر قام بالترميمات اللازمة للتلف فهل له أن يرجع على المؤجر بما أنفقته من مصروفات؟

للإجابة على الإشكال المشرع ميّز بين المصروفات الكمالية والمصروفات الضرورية والنافعة:

1- المصروفات الضرورية:

هي المصروفات التي تكون لازمة للمحافظة على العين من الهلاك أو التلف وهي التي يلتزم بها المؤجر

¹-م.17 من م.ت. رقم 76-147.

²-م.503 من ق.م.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

طبقا لالتزامه بالصيانة، وعليه المستأجر بناء على المرسوم التنفيذي 76-147 يسترد هذه المصروفات سواء أنفقها بإذن المؤجر أو بغير إذنه، وله أن يحبس العين حتى يستوفي ما أنفقه¹، أما استنادا للقانون المدني تطبق أحكام المادة 839 فقرة 1: "على المالك الذي يرد إليه ملكه أن يدفع إلى الحائز جميع ما أنفقه من المصروفات اللازمة"، وهو الحكم الذي أخذت به حاليا الشريعة العامة.

بعض الفقهاء يرون أن تطبيق هذا الحكم العام على هذه المصاريف، هو مرهون بتوفر بعض الشروط تسمح للمستأجر القيام بذلك مكان المؤجر، وهي الخاصة بإعذار المؤجر بالقيام بها بموجب محرر غير قضائي إضافة إلى اتصافها بالاستعجال بذلك يحق للمستأجر أن يسترد ما أنفقه من مصروفات ضرورية، ويكون له حق استيفائها بامتياز على العين المؤجرة كما له كذلك حق حبسها لغاية أن يستوفيهما كاملة².

2- المصروفات الكمالية والنافعة:

المصروفات الكمالية هي التي تؤدي لزخرفة السكن وتجميله، أما المصروفات النافعة هي المصروفات التي تؤدي إلى زيادة في قيمة العين دون أن تكون لازمة للانتفاع بها بحسب ما أعدت، مثالها توصيل السكن بأنايبب الغاز الطبيعي أو أسلاك الهاتف³.

بخلاف القواعد العامة المشرع في المرسوم التنفيذي 76-147، ألزم المستأجر بأن لا يطالب بأية حقوق أو تعويضات عن كافة التركيبات والتحسينات أو الإصلاحات التي أدخلت بمعرفته على الأمكنة، وعليه لا يحق للمستأجر أن يطالب بالمصروفات الكمالية، بل وحتى المصروفات النافعة بالرغم من أنها تؤدي لتحسين العين كذا إصلاحها لأن المستأجر أدخلها بمعرفته بغرض الزيادة في الانتفاع.

إلى جانب منح المشرع المؤجر الحق في مطالبة المستأجر بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته في حالة إذا نفذت الأعمال دون ترخيص منه، أما في حالة ما إذا كانت التحسينات والإصلاحات قد تمت بعد أخذ

¹ -م. 16 من م.ت. رقم 76-147.

² -م. 497 و 480 ق.م.

³ -تم تطبيق م. 504 ق.م بالتزامن مع مرحلة صدور المرسوم 76-147 وهي حاليا ملغاة التي أقرت: "إذا أحدث المستأجر في العين المؤجرة بناء أو غراسا أو غير ذلك من التحسينات العادية مما يزيد من قيمة العقار، فعلى المؤجر أن يرد له عند انقضاء الإيجار ما أنفقته في هذه التحسينات أو ما زاد في قيمة العقار، ما لم يكن هناك اتفاق يقضي بغير ذلك. فإذا كانت تلك التحسينات تمت دون علم المؤجر أو رغم معارضته كان له أن يطلب من المستأجر إزالتها، وله أن يطلب فوق ذلك تعويضا عن الضرر الذي أصاب العقار من هذه الإزالة إن اقتضى الحال ذلك.

فإن اختار المؤجر أن يحتفظ بهذه التحسينات على أن يرد إحدى القيمتين المتقدم ذكرهما، جاز للمحكمة أن تمنحه أجل للوفاء". أما بعد التعديل فإن المشرع طبق بخصوص المصروفات الكمالية م. 839 ف. 3 ق.م، أما المصروفات النافعة طبق المادتان 784 و 785 ق.م.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الرخصة من المصلحة المؤجرة فإن حق مطالبة المؤجر يسقط بوجود الرخصة، كما يسقط معها حق المستأجر بالمطالبة بالتعويض رغم موافقة المصلحة المؤجرة عنها¹.

2-مرحلة صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35:

خلال هذه المرحلة أكدت المادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-35: "يكون الإيجار لمدة أقصاها ثلاث سنوات قابلة للتجديد إما باتفاق مشترك بين الطرفين أو بتجديد الضمني وفقا للأحكام التشريعية المعمول بها". من خلال النص يمكن لديوان الترقية والتسيير العقاري أن يؤجر المحلات السكنية بعد شهر أكتوبر 1992 لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد باتفاق مشترك بين الطرفين، في هذه الحالة نكون أمام عقد إيجار جديد يتم وفقا للشروط والكيفيات التي اتفق عليها الطرفان وعادة ما يكون بنفس المدة ما يعرف بالتجديد الصريح، إذ يعتبر الصورة الغالبة لتجديد عقود الإيجار المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وتجدد بصفة مستمرة ولا يمكن طرد المستأجر عند انقضاء المدة إلا عند إخلاله بالتزاماته التعاقدية، كما قد يكون بالتجديد الضمني بالرجوع لنفس المادة: "...أو بالتجديد الضمني وفقا لأحكام التشريع المعمول به...".

أكد على هذا قرار المحكمة العليا جاء فيه: "الاتفاق بين المؤجر والمستأجر في عقد الإيجار على مدة محددة، يخرج هذا الأخير عند انتهاءها دون تنبيه مشروط بها إذا وقع الاسترجاع عند نهاية المدة المنصوص عليها فيعقد الإيجار، فإذا انتهت المدة وبقي المستأجر شاغلاً للعين المؤجرة ومالكها عالم بالأمر فالإيجار يتجدد لمدة غير محددة ويطبق بشأنه القانون وليس الاتفاق.

إذا كانت المادة 508 من القانون المدني تنص على أن الإيجار ينتهي بانتهاء المدة المحددة في العقد من غير حاجة للتبني بالإخلاء إذا طلب في وقته، فإن الأمر يختلف إذا انتهت المدة وواصل المستأجر استغلاله للمحل المؤجر، فالإيجار يتجدد ولمدة غير محددة وفقا للمادة 509 قانون مدني والتي تنص على التجديد وتحيل على المادة 474 من نفس القانون فيما يخص تنبيه المستأجر بالإخلاء، وبدون هذا فإن الحكم بالإخلاء كما فعل المجلس فيه مخالفة للقانون².

بمفهوم المخالفة للمادة 4 من المرسوم التنفيذي 97-35 إن علاقة الإيجار قد تنتهي بانتهاء المدة، إذا لم تقم أطراف العلاقة بتجديدها تجديدا صريح باتفاق الأطراف بموجب عقد جديد، أو تجديدا ضمنا بسكوت الهيئة

¹م.4 ف.6 من م.ت.رقم 76-147.

²ق.م.ع ، رقم 47-153، المؤرخ في 15-2-1988، م. ق، ع3، سنة 1992، ص43. للإشارة أن المواد المذكورة 508 و 509 وكذا 474 تم إلغاؤها بموجب القانون الجديد 07-05، وبأننا نتكلم على مرحلة من مراحل التي شهدتها التطور التشريعي وهي صدور المرسوم التنفيذي رقم 97-35 أي قبل التعديل الجديد.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المؤجرة بعد انتهاء المدة عن المطالبة بإخلاء الأمكنة، ذلك من منطلق إحالة المرسوم التنفيذي 97-35 بتطبيق عقد الإيجار النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69، لهذا فإن عقد الإيجار يكون لمدة محددة يمكن تجديدها وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف، ويتم إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر، ما ينشأ عنه بداية الالتزام برد العين المؤجرة وملحقاتها على عاتق المستأجر حسب ما يتطلبه القانون أين حدّد موعده بانتهاء الأجل المتفق عليه في العقد¹.

أضف لذلك قد تنتهي العلاقة الإيجارية في ظل المرسوم التنفيذي 94-69 بالفسخ الذي يبادر به المؤجر، فيحتفظ الأخير بحق الفسخ في حالة عدم دفع المبالغ إلى جانب الأعباء وحالات أخرى منها إخلال المستأجر بالالتزامات المفروضة عليه بالعقد وأسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها²، إلا أن انتهاء حق الإيجار المقترن بتنفيذ التزام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها مرهون بحق البقاء، لهذا حاولنا التعرف مدى التمسك بحق البقاء في ظل المرسوم التنفيذي 97-35 كما يلي:

عند الرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي 97-35 لم تنص صراحة على إمكانية التمسك بحق البقاء في المحلات السكنية التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، وأمام هذا السكوت نتساءل عن مدى إمكانية تطبيق أحكام حق البقاء المنظمة بموجب المرسوم التنفيذي 76-147 على السكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992؟

عملا بالمادة 20 من المرسوم التشريعي 93-03 التي لم تنص على عدم تطبيق النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأماكن التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري³، وعلى اعتبار أنه يُمنح بشروط خاصة فإنه تطبق المواد من 11 إلى 15 للمرسوم التنفيذي 76-147 وتبقى سارية المفعول، وبما أن ديوان الترقية والتسيير العقاري

¹ م. 2 ف. 1 و 2 من م. ت. رقم 94-69، أنه: "اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة.. وتبتدئ هذه المدة من تاريخ..... ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف"، كما جاءت م. 6 ف. 6 للمرسوم التنفيذي 94-69 يلتزم المستأجر: "إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقا لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 وذلك دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر".

² م. 9 من م. ت. رقم 94-69.

³ - بالرجوع للمادة 20 م. ش. رقم: 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، لم تحدد نوع المحلات السكنية التي لا يطبق عليها حق البقاء سواء كانت تابعة لديوان ت. ت. ع أو للخواص، لكنه بالرجوع للمادة 23 منه أقرت: "إذا قرر شخص معنوي مؤجر، بيع البناية التي يملكها أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه"، والتي استخلص منها أنه لا يقتصر تطبيق أحكام المرسوم التشريعي 93-03 (لا حق في البقاء) على المحلات السكنية المملوكة ملكية خاصة، بل حتى على الشخص المعنوي الممثل في ديوان الترقية والتسيير العقاري.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

في ظل المرسوم التشريعي 93-03 أصبح مرقى عقاري الأمر الذي اقتضى التمييز بين نوعين من السكنات لتحديد مدى إمكانية تطبيق أحكام حق البقاء:

أ- السكنات الاجتماعية:

هي السكنات المسلمة قبل شهر أكتوبر 1992، وتطبق عليها أحكام المرسوم التنفيذي 76-147 منها أحكام حق البقاء، والذي يكون عقد الإيجار فيها غير محدد المدة ويخضع للعقد النموذجي المنصوص عليه في هذا المرسوم.

ب- السكنات الترقية:

هي السكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992، ينطبق عليها المرسوم التنفيذي 97-35 يكون عقد الإيجار فيها محدد المدة، ويخضع للعقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 94-69، مما يجعل حق البقاء غير وارد في السكنات الترقية التابعة للديوان الترقية والتسيير العقاري وهذا ما تم تجسيده عمليا، بحيث هناك ديوان الترقية قام بإبرام عقود الإيجار السكنات المسلمة بعد شهر أكتوبر 1992 لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة فقط، وبانتهاء المدة يغادر المستأجر الأمكنة ما يترتب عليه ردّ العين المؤجرة، فلا يمكن للمستأجر التمسك بحق البقاء في الأمكنة¹.

إلى جانب ما سبق تنتهي العلاقة الإيجارية في ظل المرسوم التنفيذي 94-69 في حالة الفسخ التي يبادر به المستأجر، فنرى أن حالات الفسخ التي منحها المشرع للمستأجر تكون بسبب تغيير مكان الإقامة أو بسبب آخر شخصي أو عائلي، فيكون الردّ بمجرد الفسخ الإتفاقي أو القضائي².

الملاحظ أن المشرع لم يجعل الفسخ نتيجة لإخلال المصلحة المؤجرة لالتزاماتها التعاقدية، بل لوجود مانع يحول دون استمرار المستأجر في تنفيذ العقد، لذلك يكون الغالب عند إخلال المؤجر بالتزاماته اللجوء للقواعد العامة خاصة حالة تعذر تمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ويكون الجزاء بالفسخ، فيختلف الأمر بالردّ الطوعي الناتج عن الفسخ بسبب تغيير الإقامة أو لسبب شخصي وعائلي الذي يكون بالفسخ دون اللجوء إلى القضاء، على خلاف الردّ عن كراهية الناتج عن إخلال المؤجر بالتزامات التعاقدية واستنادا للقواعد العامة يكون باللجوء للقضاء لطلب الفسخ، إذ يكون المستأجر مجبرا على إتباع الإجراءات القانونية لعدم تمكنه من الانتفاع بالمسكن سواء بالتعرض الشخصي أو من الغير، أو عدم قيام المؤجر بالإصلاحات الواقعة قانونا على عاتقه بالرغم من إعلام المستأجر له ما رتبّ على ذلك الفسخ ورد العين المؤجرة بحالتها التي هي عليها.

¹-م. 22 و 20 من م. ش. رقم 93-03.

²-م. 10 من م. ت. رقم 94-69..

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

عن حالة السكن وملحقاته وقت الرد، يشترط أن تكون وقت الرد سليمة من أية نقائص، يجب أن تكون حالة الأماكن مطابقة لوثيقة المعاينة وقت الشروع في الحياة حتى يرد مبلغ الكفالة بناء على محضر المعاينة، الذي يعدّ بمثابة ضمان للمحافظة على ملك المؤجر وإلا يتم خصم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين¹.

3-مرحلة صدور المرسوم التنفيذي رقم 08-142:

بصدور المرسوم وجميع الملاحق التابعة له، أصبح السكن العمومي الإيجاري يبرم بين الهيئة المؤجرة والمستفيد لمدة ثلاث سنوات قابلة للتجديد بصفة ضمنية، حسب الشروط نفسها التي ينص عليها المرسوم²، ومع انتهاء العقد لأيّ من الأسباب لاسيما نهاية المدة دون تجديده، يتعين على المستأجر إخلاء الأماكن بحلول ميعاد الرد مع إرجاعها للمؤجر بالحالة التي تسلمها عليها وإلا يتم خصم من الكفالة التي تمّ دفعها، منها نفقات ترميم التلف اللاحق بالمسكن حسب³، لأنه يفترض أنه تسلم المسكن إلى جانب ملحقاته في حالة حسنة للإسكان كالمعدات بالإضافة للتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال وفقا للالتزام المؤجر بتوفير ذلك⁴.

إضافة لذلك يكون العمل بتنفيذ التزام رد العين المؤجرة وملحقاتها وذلك قبل انتهاء مدته، إذ قد تنتهي الرابطة العقدية لأسباب أخرى يفرضها القانون أهمها الفسخ الذي يكون لأسباب عدة، كحالة الفسخ الذي يبادر به ديوان الترقية والتسيير العقاري حالة عدم احترام المستأجر لإحدى التزاماته المبينة في المرسوم التنفيذي رقم 08-148 كذا في دفتر الشروط المرفق بالملحق الثاني لنفس المرسوم، فإنه يمكن فسخ العقد من قبل الهيئة المؤجرة بقوة القانون مع تظلم المستأجر، أو حالة الفسخ الذي يبادر به المستأجر فيمكنه المشرع طلب الفسخ المسبق للعقد⁵، ناهيك عن الفسخ لهلاك العين المؤجرة الذي يكون سبباً لانتهاء العلاقة الإيجارية، إذ يصبح قيام المؤجر لالتزامه في هذه الحالة مستحيلا ويعدّ العقد منتهيا بقوة القانون للانعدام محله بالهالك الكلي⁶، إذ يتعدّر رد العين المؤجرة كذا ملحقاتها نتيجة لقوة قاهرة أو لسبب أجنبي، أما إذا كان الهالك جزئيا فللمستأجر طلب إنقاص ثمن الإيجار أو الفسخ وله طلب التعويض إذا كان الهالك أو التغيير بسبب المؤجر، فالمستأجر في هذه

¹-م.5 من م.ت. رقم 94-69.

²-م.44 م.ت. رقم 08-142، م.2 و14 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي رقم 08-142 لعقد الإيجار النموذجي.

³-م.54 من م.ت. رقم 08-148، و م.9 المدرجة في الملحق الأول للمرسوم التنفيذي.

⁴-م.5 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-148، و م.2 للملحق الثاني لنفس المرسوم.

⁵-م.15 من الملحق الأول للمرسوم التنفيذي 08-142.

⁶-عمر حمدي باشا، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، ط

4، دار هومة، الجزائر، سنة 2002، ص118.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الحالة ليس مطالب عند رد المسكن أن تكون حالته كما تسلمها عند الانتفاع ولا مطالب بإصلاح ما أُفسد لأن الهلاك كان بسبب المؤجر¹.

الملاحظ أن في أغلب المراسيم الصادرة المشرع لم يحدّد مكان الرد ولم يخصه بأحكام خاصة وإنما تمّ الرجوع للقواعد العامة، فجعل مكان الرد هو نفس الأحكام التي تنظم مكان قيام المؤجر بتسليم العين المؤجرة، ذلك بردها في المكان الذي تم الاتفاق عليه عند إبرام العقد، فإن لم يكن هناك اتفاق وجب الرجوع في ذلك للعرف المعمول به في الجهة التي توجد بها العين المؤجرة، فإن لم يكن هناك عرف وجب رده في المكان الذي موجودا فيه وقت نشوء الالتزام، إلا أنه على الرغم من إعمال القواعد العامة إلا أن من الفقه ما يرى بأن مكان الرد هو المكان الذي يوجد فيه الشيء المؤجر عند انتهاء الإيجار وهذا مخالف لما جاءت به القواعد العامة².

كما نلاحظ أنها اتفقت أن تكون حالته وقت الردّ في حالةصالحة كما تسلمها، واختلفت في المواعيد بحسب الاتفاق بحيث قد تنتهي حسب المدة المتفق عليها أو بناء على الفسخ المبادر به من قبل المؤجر أو المستأجر حسب الحالة الموضحة أعلاه، ناهيك عن سكوت المشرع على تعيين الطرف الذي يقع عليه التزام دفع نفقات ردّ العين المؤجرة، الأمر الذي يحيلنا للشريعة العامة في غياب النص الخاص، التي جعلت نفقاته على المؤجر ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك³، كما لم يشر بثّ لمصير النفقات التي بدلها المستأجر في سبيل العين المؤجرة ضرورية كانت أو كمالية وفي ذلك يمكننا العمل بما أقرته نصوص القانون المدني⁴.

ثانيا/جزء الإخلال بالالتزام:

وفقا للقواعد العامة يكون المستأجر مخرأً بالتزامه إذا لم يتم برد العين المؤجرة إلى المؤجر، أو تأخر فيردها أو قام بردها في غير الحالة الواجبة الرد فيها، فإذا لم يتم المستأجر بالردّ جاز للمؤجر إجباره برفع دعوى استعجاليه بالطرد، وفي حال تأخر المستأجر بالرد دون حق يلتزم بتعويض المؤجر عن التأخير، وقد بين القانون المدني عناصر هذا التعويض فجعلته شاملا للقيمة الإيجارية أي ما يقابل الأجرة عن مدة التأخير، باعتبارها تمثل الضرر الذي أصاب المؤجر نتيجة حرمانه من الانتفاع خلال مدة التأخير، بالإضافة لما يكون قد أصاب

¹-م.481 ق.م، محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، ج1، ط1، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2000، ص368.

²-م.282 ق.م، علي الهادي العبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2006، ص322.

³-م.283 ق.م.

⁴-المواد 492-493، 480 و497 ق.م، و784-785 و839 ق.م .

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المؤجر من أضرار أخرى بسبب حرمانه من الانتفاع بالعين غير الضرر الخاص بعدم دفعه لبدل الإيجار¹. فإذا ردها في حالة غير الحالة الواجبة الرد، يكون للمؤجر الحق في إجباره على الإصلاح وله أن يقوم بها على نفقته، مع تعويض منفعة العين في الفترة التي يجري فيها الإصلاح إذا كان الإصلاح منع استغلالها خلال هذه الفترة، ويحق للمؤجر بدلا عن التنفيذ العيني طلب التعويض عما أصاب العين من الهلاك أو التلف، كما يستطيع المستأجر دفع المسؤولية عنه إذا أثبت انتفاء الخطأ من جانبه لأنه استعمل العين بحسب المألوف وأنه حافظ عليها، خاصة وأن التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة هو التزام ببذل عناية، فيكون المستأجر مسؤولا عما يصيب العين من هلاك أو تلف إذا انحرف في مسلكه عن عناية الرجل العادي، أما إذا أثبت أنه بدل في المحافظة على العين المؤجرة عناية الرجل العادي فإنه يدفع المسؤولية عن هلاك العين أو تلفها دون حاجة لإثبات السبب الأجنبي².

أما بالرجوع للقواعد الخاصة فإن المشرع طبقا للمرسوم التنفيذي 76-147 ألزم المستأجر برد العين المؤجرة في حالة جيدة كما تسلمها وقت الانتفاع طوعا أو كراهية، وفي حال عدم احترام الأمر جاز للمؤجر استعمال طرق التنفيذ الجبرية دون الإخلال بالإجراءات التي تراها المصلحة المؤجرة لازمة كالمطالبة بالتعويض أو إصلاح التلف، إلى جانب منح المشرع المؤجر الحق في مطالبة المستأجر بإعادة الأمكنة إلى حالتها الأولى على نفقته في حالة إذا نفذت الأعمال دون ترخيص منه³، وبصدور المرسوم التنفيذي 94-69 فإن الآخر أقر بضرورة إرجاع المسكن المستأجر للهيئة المؤجرة إما طوعا أو كراهية، ويتعين وقت ردها أن تكون حالة السكن بالإضافة لملاحظات سليمة من أية نقائص ومطابقة لوثيقة المعاينة وقت الشروع في الحيازة، وإلا تكون مجابهة الأمر بأن لا يُردّ مبلغ الكفالة بناء على محضر المعاينة فتخضم المصاريف المقدرة للترميم والإصلاح المحتملين⁴، وهو نفس ما ذهب له المرسوم التنفيذي 08-142، إلا أنه على النقيض من ذلك فالمشرع المدني اعتبر أن العقد منتهيا بقوة القانون ولا مجال للرد في حالة الهلاك الكلي خاصة إذا كان لقوة قاهرة أو لسبب أجنبي، أما إذا كان الهلاك جزئيا وبسبب المؤجر فالمستأجر عند رد المسكن غير مطالب بأن تكون حالته كما تسلمها عند الانتفاع بل غير مطالب بإصلاح ما أُفسد استنادا للمادة 481 قانون مدني.

¹ -م. 502 ق.م: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق، وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر".

² -سليمان مرقص، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، ط4، ج2، دار الكتاب الحديث، الإسكندرية، مصر، سنة 1985، ص 534.

³ -م. 4 و 17 من م.ت. رقم 76-147.

⁴ -م. 5 من م.ت. رقم 94-69.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

لقد أثارَت مسألة تقدير حالة المسكن وقت الردّ، إشكالية تحديد حالتها بأنّها ذاتها وقت التسليم، مع العلم أن القواعد التشريعية الخاصة لم تدعو لضرورة إثباته بمحضّر يفرض حالة المسكن وقت إيجاره، لمقارنته أثناء الردّ كما فعل نظيره التشريع المدني ما يستدعي العودة دائماً للقواعد العامة، معتبراً إذا تمّ التسليم دون جرد أو بيان وصفي فإنّ المشرع قد افترض أن المستأجر تسلمها في حالة حسنة، بالرغم أن هذا الافتراض لا يعدُّ أن يكون قرينة تقبل إثبات العكس بجميع طرق الإثبات لأنّ الردّ واقعة مادية، لهذا ندعو بضرورة أخذ الأمر بعين الاعتبار¹، كما يمكن للمؤجر والمستأجر أن يحررا أيضاً بياناً وصفيّاً برد العين المؤجرة، فإذا تم ردّها دونها فإنه يفترض أن المؤجر استردها في حالة حسنة وهي أيضاً قرينة بسيطة تقبل إثبات العكس، فإذا لم يقدم المستأجر ما يبرر أذمته كانت مسؤوليته تعاقدية عن الضرر الذي يصيب العين المؤجرة من الهلاك أو التلف يلزمه بتعويض المؤجر، فلما كانت القواعد التي تحكم مسؤولية المستأجر عن التلف أو الهلاك أثناء ردّها لا تتعلق بالنظام العام فإنه يجوز الاتفاق على مخالفتها².

الملاحظ أن المشرع أغفل الحديث عن مصير الردّ في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي للعين المؤجرة، سواء بالقوة القاهرة أو السبب الأجنبي أو بالحريق إذا كان بسبب المستأجر نفسه، لاسيما المرسوم التنفيذي 94-69 والمرسوم التنفيذي 08-142، على غرار المشرع المدني في المادة 481 المبيّنة والمادة 503 الفقرة 3 معتبراً أن المستأجر مسؤولاً عما يلحق العين المؤجرة من هلاك أو تلف ما لم يثبت أنه لا ينسب إليه، هو ما ينبغي تداركه مستقبلاً³.

¹م. 503 ق.م، فمحضر الجرد هو المحضر التسليم يتفق الطرفان على تحريره، من أجل حصر ما سلمه المؤجر للمستأجر أثناء التسليم مع تبيان مقدار وأوصاف العين المؤجرة وملحقاتها état des lieux، وبعد الجرد يقوم المستأجر بالتوقيع على المحضر مثبتاً بذلك تسلم العين بحالتها التي هي عليها ويصبح ملزماً برد ما تسلمه مقداراً ووصفاً، هلال شعوة، المرجع السابق، ص 190.

²عبء الإثبات هنا يقع على عاتق المؤجر بأنه استردها في حالة سيئة، عكس حالة عدم تحرير محضر بالتسليم المتضمن لأوصاف العين ومشمولاتها الذي يقع عبء الإثبات على عاتق المستأجر، بأنه لم يتسلمها بحالة حسنة وأن حالتها عند الرد هي حالتها أثناء التسليم، عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص 569.

³إنّ ظاهر م. 503 ف. 3 من ق.م يوحي بأنّ المستأجر مسؤول عن التلف أو الهلاك إلا إذا أثبت السبب الأجنبي، لكن الأخذ بهذه القاعدة يجعله يتعارض وأحكام م. 495 ف. 2 التي تنفي المسؤولية على المستأجر متى بذل في ذلك عناية الرجل العادي، لأنّ التزامه هو ببذل عناية وليس بتحقيق غاية ومتى أثبت ذلك يكون قد أثبت التزامه، مما ينفي المسؤولية عنه عما أصاب العين من تلف أو هلاك، فالمشرع أراد بذلك أن يضيف سبب آخر للمستأجر للتخلص من مسؤوليته بأن يثبت السبب الأجنبي وما ذلك إلا تطبيقاً للقواعد العامة، ولم يرد بذلك نسخ مضمون م. 495 ق.م.ج، أما إذا كان الهلاك بسبب الحريق ينبغي على المستأجر ومن أجل أن ينفي مسؤوليته عليه، أن يثبت بأنّ الحريق ناتج عن سبب أجنبي ولا يكفي في ذلك أن يثبت أنه بذل عناية الرجل العادي لأنّ التزامه بالمحافظة على العين بسبب الحريق التزم بتحقيق غاية.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

كما أغفل أيضا تحديد جزاء عدم ردّ العين المؤجرة، سواء بفرض عقوبة التأخير أو تعويض الضرر عما فاتته من كسب خلال مدة الانتفاع بالمسكن رغم الطرد نتيجةً للفسخ أو انتهاء مدة العقد، بالرغم من حثه على إمكانية الاحتفاظ بمبلغ الضمان لتسديد الأعباء الإيجارية الغير المدفوعة، التي في اعتقادنا المشرع لم يجعلها ضمانا عن عدم الردّ إنّما نتيجة عدم تنفيذ الالتزامات المفروضة عليه في العقد، ناهيك عن عدم كفايتها كضمان لها ما يحيلنا إلى تطبيق القواعد العامة، إما بالتنفيذ العيني حيث يتم تنفيذ الالتزام عينا طالما أن العين لم تهلك¹، للمؤجر في ذلك دعويان:

1-دعوى شخصية يرفعها بصفته مؤجرا مستمدة من عقد الإيجار وهي دعوى الإخلاء إذ تطبيقا لذلك يحق لديوان الترقية والتسيير العقاري أن يطالب المستأجر بتنفيذ التزامه بالرد، كما يجوز للمؤجر اللجوء للقضاء المستعجل لطلب إخلاء العين وطرد المستأجر لأن وضع اليد يعتبر غير قانوني، تكون في حالة عدم وجود نزاع جدي يتعلق بانتهاء الإيجار².

2-دعوى عينية يرفعها إذا كان مالكا لها أو له حق عيني عليها كحق الانتفاع أو الرهن الحيازي، وهي دعوى الاستحقاق وتطبيقا للأمر يحق لأمالك الدولة ممارسة الدعوى، فإذا كانت العين المؤجرة عقار ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، يلجأ المؤجر عادةً إليها إذا تذرّ عليه إثبات عقد الإيجار في الدعوى الأولى وهي واقعة نادرة الحدوث لتوفر أملاك الدولة على ذلك، أو في حال ادعى المستأجر أن له الحق في البقاء بالرغم من أن الإيجار منتهي مستندا لصفة أخرى غير صفته كمستأجر، كما للمؤجر اللجوء لدعوى الحيازة على أساس أن المستأجر يعتبر حائزا عرضيا، وإن حيازة المؤجر هي الحيازة القانونية واعتبار بقاءه في العين المؤجرة هو اعتداء على الحيازة.

يجوز للمؤجر أن يطالب بتوقيع غرامة تهديدية عن كل يوم يتأخر فيه المستأجر في ردّها، إكراها وحثاً له على تنفيذ التزامه وفق ما تقضيه المادة 174 و175 من القانون المدني³، فإذا تعدد المستأجرون للعين المؤجرة أو توفي المستأجر عن عدة ورثة، للمؤجر مطالبة أي منهم بردّها بكل مشتملاتها فلا يمكن للمستأجر أو للوارث أن يتذرع برد حصته فقط بحكم أن الالتزام بالرد لا يقبل الانقسام، أما إذا كان رد العين غير ممكن فيجوز

¹-رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، المرجع السابق، ص337.

²-عصام أنور سليم، المرجع السابق، ص466، وعن محمد حسين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2006، ص 210 و211.

³-هلال شعوة، المرجع السابق، ص194.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

للمؤجر المطالبة بالتعويض، كذلك الأمر إذا تأخر عن الرد¹.

إلا أنه هناك حالات لا يشترط أن يتخذ ردّ المسكن المؤجر للهيئة المؤجرة مظهراً خارجياً بتسليم المفاتيح وإخلاء السكن الذي يترتب عن مخالفته جزاء، إنما يكون الردّ حكماً أو معنوياً وهو ما لم يشر إليه المشرع في المراسيم السابقة ولا لكيفية الردّ لهذا لا بدّ الرجوع للشريعة العامة، الذي يتم بمجرد تغيير سبب حيازة المستأجر للعين المؤجرة، والردّ الحكمي يقوم مقام الردّ الفعلي وله صور، كصورة نقل حق الإيجار مراعاةً لأحكام المرسوم التنفيذي السابق 98-43 الذي ألغى بموجب المادة 10 للمرسوم التنفيذي 16-310 المتعلق بشروط نقل حق الإيجار المتعلقة بالسكن العمومي الإيجاري التي يسيره ديوان الترقية والتسيير العقاري المذكور²، إلى جانب هناك صوراً أخرى لا تردّ العين المؤجرة على الإطلاق كحالة ممارسة حق الشفعة من قبل المستأجر في حال اتخاذ ديوان الترقية والتسيير العقاري بالتوجه لقرار البيع، أو انتقال الملكية بالتنازل عن السكنات المستغلة قبل جانفي 1981 للمستأجرين التي طُبّق عليها القانون 81-01 المعدل والمتمم³، أو عندما تنتقل بالبيع بموجب القانون 86-03 بالنسبة للسكنات المستغلة بعد سنة 1981 وقبل أكتوبر 1992⁴، أو تنتقل بموجب البيع بالإيجار

¹م. 236 من ق.م: "لا يقبل الالتزام الانقسام: إذا ورد على محل لا يقبل الانقسام بطبيعته-إذا تبين من غرض الطرفين أن تنفيذ الالتزام لا ينقسم، أو إذا انصرف نيتهم إلى ذلك"، وأيضاً المادة 176: "إذا استحالت تنفيذ الالتزام علينا حكم عليه بالتعويض ما لم يثبت أن لا يد له في ذلك.."، وتجسيدا للمادة 502 ق.م: "يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجرة عند انتهاء مدة الإيجار، فإذا أبقاها تحت يده دون حق وجب عليه أن يدفع للمؤجر تعويضا باعتبار القيمة الإيجارية للعين وباعتبار ما لحق المؤجر من ضرر"، يراعى في ذلك قيمتها الإيجارية وقت انتهاء الإيجار وليس الأجرة التي كانت سارية في الإيجار المنتهي، كما يراعى قاعدة ما لحق المؤجر من خسارة وما فاتته من كسب، كحالة ضياع فرصة تأجيرها أو بيعها.

²م. 44 ف. 4 من م.ت. رقم 08-142، التي أجازت نقل حق الإيجار كاستثناء التي ينعدم معه ردّ العين المؤجرة، فهناك من الفقه من يرى بأن الردّ الفعلي له صورة أخرى كالتسليم، كأن يؤجر المؤجر العين المؤجرة لمستأجر آخر بعد نهاية الإيجار فيسلم المستأجر الأول العين للمستأجر الثاني، فيعدّ قبض المستأجر الثاني للعين المؤجرة تسليماً فعلياً بالنسبة لعقد الإيجار الثاني ورداً حكماً بالنسبة لعقد الإيجار الأول من قبل المستأجر الأول، وعن عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الإيجار والعارية، ج. 6، المجلد 1، المرجع السابق، ص 609.

³ق. رقم 81-01، المؤرخ في 7-2-1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، ج. ر. ع. 6، الصادرة في 10-2-1981، ص 121، الملغى بموجب قانون المالية رقم 2000-06، المؤرخ في 23-12-2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، ج. ر. ع. 80، الصادرة في 24-12-2000، ص 3.

⁴ق. رقم 86-03، المؤرخ في 4-2-1986، م.م. للقانون رقم 81-01، المؤرخ في 7-2-1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة، ج. ر. ع. 6، الصادرة في 5-2-1986، ص 85.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

بناءً على المرسوم التنفيذي 35-97 أو المرسوم التنفيذي 105-01 المعدل بالمرسوم التنفيذي 04-340، فلا جزاء عن عدم التزام برد العين المؤجرة لتحويل طبيعة العلاقة من مجرد مستأجر إلى مالك العقار .

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المبحث الثاني: التنازل بالبيع عن السكنات الإيجارية التابعة لأمالك الدولة

لقد أعطى المشرع للمستفيدين من السكنات التابعة لأمالك الدولة بموجب عقد إيجار عمومي إمكانية تملكها عن طريق التنازل بالبيع، أولى بداياتها كانت بموجب القانون 81-01 المذكور والملغى بصدور قانون المالية لسنة 2001، لكنها أقيمت الأملاك العقارية التي كانت موضوع طلبات اكتساب تم إيداعها قبل 31 ديسمبر 2000 خاضعة لأحكام القانون 81-01¹، تلتها عدة تشريعات اجتمع مضمونها حول إمكانية التنازل بالتراضي على أساس القيمة التجارية، على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني والتجاري والحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية وديوان الترقية والتسيير العقاري، وفقاً للتشريع والتنظيم الساري المفعول وذلك لفائدة شاغليها الشرعيين²، تطبيقاً لذلك تمّ استصدار تشريع لأجل تنظيم هذه العملية حدث هذا من خلال المرسوم التنفيذي 03-269، يهدف لتحديد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك الموضوعة حيّز الاستغلال قبل 1 يناير 2004 الذي ينتهي سريانه في 31 ديسمبر 2007³، المعدل بالمرسوم التنفيذي 13-153 الذي مدّد من فترة سريانه لغاية 31 ديسمبر 2015⁴، المعدل والمتمم من جديد بموجب المرسوم التنفيذي 15-211 الذي زاد في تمديد فترة سريانه لغاية 31 ديسمبر 2017⁵، وآخرها المرسوم التنفيذي 18-153 لكنه لم تصدر له أية مراسيم تبين كيفية العمل به وتنظيمه لحدّ الآن، في انتظار ذلك يبقى المرسوم الجاري العمل به هو 03-269 المعدل والمتمم⁶، لهذا ارتأينا تقسيم المبحث لمطلبين، المطلب الأول أدرجنا فيه شروط وكيفيات التنازل عن

¹-م. 40 من ق. رقم 06-2000.

²-م. 41 من ق. رقم 06-2000.

³-م. 18 من م.ت. رقم 03-269، المؤرخ في 7 أوت 2003، يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيّز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، ج. ر.ع. 48، الصادرة في 13-8-2003، ص 18.

⁴-عدلت بموجب م. 3 من م.ت. رقم 13-153، المؤرخ في 15-4-2013، الذي يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة المستلمة أو الموضوعة حيّز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، ج. ر.ع. 22، الصادرة في 25-4-2013، ص 27.

⁵-عدلت بموجب م. 4 من م.ت. رقم 15-211، المؤرخ في 11-8-2015، الذي يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة المستلمة أو الموضوعة حيّز الإستغلال قبل 1 يناير 2004، ج.ر.ع. 44، الصادرة في 19-8-2015، ص 6.

⁶-م.ت. رقم 18-153، المؤرخ في 4-6-2018، يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج.ر.ع. 33، الصادرة في 6-6-2018، ص 3، والجديد الذي جاء به أن تطبيقه يكون بخصوص كل السكنات التي كانت موضوعة حيّز الإستغلال قبل 1 يناير 2004 والتي بعدها وبشكل شامل.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

السكنات الإيجارية المملوكة للدولة، والمطلب الثاني تضمن أهم التزامات المكتتب في إطار التنازل عن السكنات التابعة للدولة والمسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

المطلب الأول: شروط وكيفيات التنازل عن السكنات الإيجارية المملوكة للدولة

خصّ المشرع عملية التنازل عن السكنات الإيجارية المسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري ككل المعاملات العقارية، بشروط معينة يتعين على الراغب في اقتناء السكن احترامها وفق ما حدّده التشريع 03-269 المعدل والمتمم، بناءا عليها تمكّنه من تملك السكن ملكية خالصة، ولا يكون ذلك إلا حسب كيفيات حدّدها نفس التشريع، لهذا خصصنا المطلب لفرعين، الفرع الأول خصص لشروط التنازل عن أملاك الخاصة التابعة للدولة، أما الفرع الثاني خصصناه لكيفيات التنازل عن الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

الفرع الأول: شروط التنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري

أقرّ المشرع حقيقة وهي إمكانية التنازل عن السكنات الإيجارية للشاغلين الشرعيين كاستثناء، لكنه ربط العملية بشروط أهمها ما أحدثه بصدور قانون المالية لسنة 2002، معتبرا السكنات التابعة للقطاع العمومي الإيجاري ذات الطابع الاجتماعي الممولة بنفقات نهائية من ميزانية الدولة قابلة للتنازل، بشرط أن لا تكون السكنات المنجزة مخصصة لحاجات سير المصالح والهيئات العمومية للدولة والجماعات المحلية الإقليمية، المنصوص عليها في المادة 162 من قانون المالية لسنة 1992¹، وكذلك الحال بالنسبة للأملاك العقارية المصنفة أو في طور التصنيف ضمن التراث الثقافي²، إلا أنه زيادةً على هذه الأملاك التي صنفها المشرع ضمن الأملاك التي لا يجوز التنازل عنها فإن المرسوم التنفيذي 18-153 أضاف الأملاك العقارية التابعة للجماعات المحلية والأملاك العقارية المهذّدة بالانهيار³، إلى جانب شرط أساسي آخر تضمن بأنه يتم التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري، لفائدة شاغليها الشرعيين من الأشخاص الطبيعية أو المعنويين الخاضعين للقانون الجزائري على أساس قيمتها التجارية يتعين على المكتتب دفعها كاملة أو بالتقسيم نبيّنه لاحقا، ومعايير تحديد قيمتها التجارية تحدّد مسبقاً بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية إلى جانب الوزير المكلف بالسكن، تطبيقا لذلك صدر القرار يهدف

¹-م.209 من ق. رقم 01-21، المؤرخ في 22-12-2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، ج. ر. ع. 79، الصادرة في

2001-12-23، ص 3.

²-م.2. ف. 3 من م.ت. رقم 03-269.

³-م.3 من م.ت. رقم 18-153.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

لتحديد معايير ذلك فيتعين على الطرف المتنازل إتباعها¹، ما يجعلنا نحصل على سعر التنازل عن محل ذي استعمال سكني لجزء من العقار الجماعي عن طريق تطبيق سعر أساسي مصحح احتمالاً بمعامل القدم على مساحته المفيدة، وينتج السعر الأساسي بتطبيق معامل المنطقة ومعامل المنطقة الفرعية ومعامل الصنف على السعر المرجعي المتوسط المحدد بمبلغ 18.000 دج/م²، وتحديد المعامل يكون بناءً على مرجعيات محددة في القرار الوزاري المشترك، إذ يتم تصنيف البلديات في إحدى المناطق الست (6) وكل منطقة لها معامل متعلق بها كما يلي:

المنطقة الأولى: 2، المنطقة الثانية: 1,5، المنطقة الثالثة: 1,2

المنطقة الرابعة: 1، المنطقة الخامسة: 0,8، المنطقة السادسة: 0,5.

زيادة عن ذلك يتم تقسيم البلديات إلى خمس (5) مناطق فرعية، يكون تقسيمها تحت سلطة الوالي وبقرار منه بالتنسيق مع المصالح المؤهلة لاسيما المكلفة بالسكن والعمران وأملاك الدولة، بناءً عليها يتحدد معامل المناطق الفرعية كالاتي وتشمل المناطق:

المنطقة الفرعية الأولى (الحي الفخم): 1,2، المنطقة الفرعية الثانية (وسط المدينة): 1

المنطقة الفرعية الثالثة (الأحياء المحيطة بالمدينة): 1، المنطقة الفرعية الرابعة (الضاحية): 0,9

المنطقة الفرعية الخامسة (المنطقة المعزولة): 0,8².

يتم فضلاً عن ذلك تصنيف المحل موضوع التنازل من أجل أخذ مستوى مرتبته بعين الاعتبار، بتحديدتها ضمن الأصناف الأربعة المقررة وهي صنف فخامة عالية، وصنف فخامة حسنة، وصنف اقتصادي، والصنف الرابع جد اقتصادي، ولتحديد كل صنف من الأصناف الأربعة على حدة يتم الأخذ بالعناصر المحددة حسب المعايير المبينة في القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 يناير 2004 المذكور أعلاه. إلى جانب أنه يحدد ما يتوجب على الطرف المتنازل الاستناد عليه عند تقديره لسعر التنازل، محترماً المعايير وكذا معامل التثقيط ويشترط على المستفيد دفعه، فهو تقدير يحمي كلا أطراف العلاقة من الوقوع في

¹ -م 1 من قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 27 يناير 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، ج. ر.ع. 12، الصادرة في 29-2-2004، ص 10، وأيضاً م. 2. ف. 1 و 2 من م.ت. رقم 03-269 علماً أن المرسوم 18-153 جاء في نصه الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

² -م 2-6 من قرار وزاري مشترك المؤرخ في 27 يناير 2004، الذي يحدد معايير القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المغالطات الحسابية¹.

من خلال مجموع النقاط المحصل عليها من مجمل عناصر محل معين وعناصر العمارة التابع لها، يسمح بتصنيف السكن المتنازل عنه، كما تحدّد على إثرها المعاملات المتعلقة بكل صنف ضمن ما يلي:

الصنف الأول (فخامة عالية): إذا كان مجموع نقاطه أكثر من 200 نقطة، وبمعامل 1,5

الصنف الثاني (فخامة حسنة): إذا كان مجموع نقاطه من 161 إلى 200 نقطة وبمعامل 1,1

الصنف الثالث (اقتصادي): إذا كان مجموع نقاطه من 120 نقطة إلى 160 نقطة وبمعامل 0,9

الصنف الرابع (اقتصادي جدا): إذا كان مجموع نقاطه أقل من 120 نقطة وبمعامل 0,7².

يحسب التخفيض بسبب القدم المحدّد بـ 30% على أساس نسبة 0,5% لكل سنة مصححة بمعمل صيانة يتراوح بين 0,6 و 1,2 حسب حالة صيانة العقار، كما قد تطبّق زيادات على سعر التنازل عندما يتعلق الأمر بعقار ذي طابع فردي وتمثّل هذه الزيادات القيمة التجارية للقطعة الأرضية التابعة له، أما عندما يكون الملك ذا استعمال تجاري حرفي أو مهني تطبّق الزيادات بحسب موقع المحل وفقا للنسب الآتية:

30% بالنسبة للمحلات المتواجدة بالطوابق السفلية أو العلوية أو التي ليس لها مدخل مباشر على الطريق

العمومي، 50% لما تتوفر المحلات على مدخل مباشر على الطريق العمومي ومتواجدة بشوارع رئيسية،

100% لما تتوفر على مدخل مباشر على الطريق العمومي ومتواجدة بشوارع رئيسية³.

الفرع الثاني: كفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري

يتطلب التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والمسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري وفقا للمرسوم التنفيذي 03-269 المذكور، أن يتقدم المقيم الشرعي في السكنات الإيجارية العمومية بإيداع طلب شراء لدى لجنة الدائرة مرفقا بأهم الوثائق، تشمل السند الشرعي لشغل الملك العقاري بالإضافة لوثيقة تثبت دفع كل مستحقات الإيجار تصدرها المصلحة المسيرة، إلى جانب شهادة الميلاد ونسخة من بطاقة الهوية، لكن بعد أن شهد الأخير تعديل بموجب المرسوم التنفيذي 15-211 المعدل والمتمم، استبدل المشرع اصطلاح السند

¹م-7 و 8 من قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 27 يناير 2004، يحدّد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، إحالة للملحق رقم 6.

²م-9 و 10 من قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 27 يناير 2004، يحدّد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004.

³م-11-13 من قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 27 يناير 2004، يحدّد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الشرعي لشغل الملك باصطلاح أكثر دقة المتمثل في عقد إيجار الملك العقاري مع تعيين دقيق للوثيقة المرفقة، إلى جانب أصبحت الطلبات تودع مباشرة لدى لجنة ديوان الترقية¹، تتكفل اللجنة بالفصل فيها في أجل شهر من تاريخ إيداع الطلب المتكونة من المدير العام لديوان الترقية أو ممثله رئيساً، وممثل عن المدير الولائي لأملك الدولة، إلى جانب الممثل الولائي المكلف بالسكن والممثل عن مدير الصندوق الوطني للسكن، تبلغ فيه المقبل على الشراء برسالة موصى عليها مع العلم بالوصول بقرارها الخاص بالتنازل وثمان التنازل وبوثيقة الالتزام بالشراء تعدّ طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن، ويتعين على المقبل على الشراء تأكيد طلبه لدى اللجنة في أجل شهر من تاريخ استلام التبليغ²، وفي حال رفض الطلب توجه الطعون المحتملة في قرارات لجنة ديوان الترقية والتسيير العقاري، إلى لجنة الطعون التابعة للمديرية الولائية المكلفة بالسكن في أجل شهر ابتداء من تاريخ استلام التبليغ، التي تفصل فيها في أجل خمسة عشر (15) ابتداء من تاريخ الإخطار بالقبول أو بالرفض ويجب أن يكون قرارها بالرفض معللاً³، ليقوم بعدها الأشخاص المقبولة طلباتهم بالشراء بالتسديد وفق ما هو محدد في المرسوم، فتتجه الأطراف لإبرام عقد بين كل من المقبل على الشراء والمتنازل طبقاً للتشريع المعمول به، ويجب أن يوضح العقد على الخصوص ثمن التنازل ومدة الدفع بالنسبة للبيع بالتقسيط، وكذا حقوق الطرفين وواجباتهما طبقاً للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع⁴.

المطلب الثاني: التزامات المقتني في إطار التنازل عن السكنات الإيجارية المملوكة للدولة

يفرض عقد التنازل عن السكنات المملوكة للدولة والمسيرة من قبل ديوان الترقية كعقد قانوني، مجموعة من الالتزامات يتعين على المتنازل له احترامها والتقيّد بها، وإلا اعتبر مخالفاً بالتزاماته ومسؤولاً عن ما قد يترتب جراء ذلك، وهي تشمل من جهة جملة من الشروط والأعباء الواردة في العقد بناء على اتفاق الأطراف المتعاقدة، كما

¹ -م.11 من م.ت. رقم 03-269، م.16 مكرر من م. ت. رقم 15-211.

² -م.16 مكرر 1، م.16 مكرر 2 من م. ت. رقم 15-211، كما يمكن تسجيل ملاحظتين وهي أن لجنة الدائرة سابقا كانت تفصل في الطلبات في خلال 3 أشهر من إيداعها، ما يفيد أن المشرع قلّص من المدة بغرض تسهيل الإجراءات كذا تبسيطها لتحديد المراكز القانونية للأطراف في فترة وجيزة، كما نلاحظ أن في لجنة الدائرة نسجل غياب الصندوق الوطني للسكن الذي يعتبر حاضرا في لجنة ديوان الترقية، ذلك دون الحديث على ما تضمنه المرسوم التنفيذي 18-152 لعدم إمكانية العمل به لحد الساعة لعدم إصدار المراسيم توضح كيفية العمل به والقرارات الوزارية الخاصة بتحديد سعر التنازل.

هذا ما جاء في وثيقة الالتزام بالشراء المعدّ طبقاً للنموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف بالسكن إحالة للملحق رقم 4،

الواجب الاضطلاع عليها من قبل الموثق قبل تحريره للعقد كما هو مبين في الملحق رقم 5.

³ -م.16 مكرر 3، م.16 مكرر 4 من م. ت. رقم 15-211، م.13 من م. ت. رقم 03-269، م.م.

⁴ -م.14 من م.ت. رقم 03-269، إحالة للملحق رقم 5 المتضمن نموذج عقد البيع.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

قد تشمل من جهة أخرى احترام أحكام نظام الملكية المشتركة المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية، من هذا الباب قسمنا المطلب إلى فرعين، يتضمن الأول التزام باحترام الشروط والأعباء الواردة في العقد، أما الثاني خصص لالتزام باحترام أحكام نظام الملكية المشتركة المعمول به.

الفرع الأول: التزام المقتني باحترام الشروط والأعباء الواردة في العقد

يتعين على كل راغب في اقتناء السكنات التابعة للدولة وبناء على عقد التنازل المحرر بمعرفة أملاك الدولة والخاضع لقبول الطرف المتنازل له، الالتزام بما هو مقيّد في العقد المحرر وفقاً لأحكام التشريع المدني باعتباره الشريعة العامة، لهذا اعتمدنا على أهمها وهو التزام المقتني بدفع الثمن، ويتسلم العقار وأن يحوزه على الحالة التي هي عليها، وبعدم التصرف في السكن، إلى جانب التزامه باكتتاب عقد التأمين، ودفع تكاليف المبيع ومصاريف البيع.

أولاً/التزام المقتني بدفع الثمن:

يعدّ التزام بدفع الثمن مستمد من الشريعة العامة، وهو يقع على عاتق المقتني موضوعه استحقاق الثمن الذي يتعين دفعه للطرف المتنازل المتمثلة قانوناً في أملاك الدولة، وكلمة ثمن معناها كل ما يخرج المقتني من جيبه للحصول على التمتع بالمبيع، وتبعاً لذلك يدخل تحت وصفه المبلغ النقدي المشترط بصفة أساسية ليكون مقابلاً للشيء المبيع، إلى جانب نفقات دفع الثمن أو الوفاء، مثل نفقات إيداعه في حساب بنكي للبائع¹، بناء على ذلك يمكن لكل شاغل شرعي لأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني اقتناؤه عن طرق دفع الثمن الذي أقره المشرع أن يكون بإحدى الطريقتين، إما الدفع النقدي بكامل الثمن وفوراً أو بالتقسيط، ويستفيدون في كلتا الحالتين من احتساب مبلغ الإيجار المدفوع منذ تاريخ شغل السكن المعني²، ناهيك عن ذلك ففي حال اختيار صيغة الشراء بدفع كامل الثمن فوراً يستفيد المقتني من تخفيض قيمته 10 % من ثمن التنازل، أما في حال اختيار صيغة شراء بالتقسيط يستفيد من أجل أقصاه 20 سنة لدفع ثمن التنازل المقرر دفعه، لكنه يلتزم قبل ذلك بواجب تقديم دفع أولي بنسبة 5 % من ثمن التنازل يتضمن مبلغ الضمان يُدفع عند إبرام عقد البيع، والمبلغ المتبقي يخضع لتطبيق نسبة فائدة تحدّد ب 1% في السنة، ويمنح للمستفيد من صيغة الشراء بالتقسيط تخفيض في مبلغ التنازل قدر ب 7% عندما تكون المدة المتفق عليها أقل من ثلاث (3) سنوات أو تساويها، وبمقدار 5%

¹-م. 283 ق.م: "تكون نفقات الوفاء على المدين، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك".

²-م. 3 من م.ت. رقم 03-269، م.م.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

عندما تكون المدة المتفق عليها تزيد على ثلاث (3) سنوات وتقل عن خمس سنوات أو تساويها¹، وقد استثنى المشرع بناءً على المرسوم التنفيذي 03-269 المذكور بعض الراغبين في الاقتناء من الاستفادة من الأحكام التي تخص خصم مبالغ الإيجار المدفوعة والتخفيضات من سعر التنازل، وهم الشاغلون الشرعيون الراغبون في شراء مسكن الذين سبق لهم شراء ملك عقاري من الدولة أو استفادوا من إعانتها المالية في مجال السكن، لكنه تراجع عن ذلك بصدور التعديل بموجب المرسوم التنفيذي 13-153 الذي أقرّ أن يقصى نهائياً المترشحون الذي سبق لهم اكتساب ملك عقاري ذي نفس الاستعمال، من الاستفادة من التنازل عن الأملاك العقارية للدولة أو الذين استفادوا من إعانتها المالية الموجهة للسكن².

هذا ما يفيد أن المشرع خطى خطوات في عملية التنازل عن السكنات، بحيث سجلت نقلة نوعية في تطبيق المرسوم 03-269 بناءً على ما قام به من تعديلات، إذ الملاحظ من خلال المرسوم التنفيذي 03-269 أنه كان يسمح لكل شاغل شرعي الذي سبق له شراء أي ملك عقاري دون تخصيص نوع العقار بل جعله شاملاً، أو كل شاغل استفاد من إعانة مالية أن يتنازل له عن السكن دون أن يستفيد من التخفيضات أو يخصم له من السعر مبالغ الإيجار التي دُفعت، في حين أن التعديل خصص نوع العقار الذي سبق أن اكتسبه الشاغل وعلى إثره يمنع التنازل، فأقرّ إقصاء كل من سبق له اكتساب ملك عقاري من نفس الاستعمال أو من إعانة مالية الموجهة للسكن، بمفهوم المخالفة أن كل شاغل اكتسب عقار غير سكني أو إعانة مالية غير موجهة للسكن يمكن له الاستفادة من التنازل وأحكامه لاسيما التخفيض واحتساب مبالغ الإيجار.

إلى جانب تلك الخطوات استثنى الشاغلون الشرعيون لأحكام العقارية ذات الاستعمال التجاري المهني أو الحرفي من الأحكام الخاصة بالتخفيض من سعر التنازل وخصم مبالغ الإيجار، وكل من استفاد بموجب أحكام هذا المرسوم من الحصول على السكن الاجتماعي أو على أي شكل آخر من الإعانة التي تمنحها الدولة في هذا المجال³، بالإضافة لذلك خاض في مسألة التخفيض في سعر البيع الذي يستفيد منه المجاهدون وذوي حقوقهم بصدور المرسوم التنفيذي رقم 07-10 المذكور بنسبة 40%، إلى جانب أنه حدّد الحالات التي يقصى فيها المجاهدون وذوي حقوقهم من التخفيضات المنصوص عليها، وتعدّ ضمن نفس الحالات التي لا يستفيد فيها

¹ م.م. 4-6 من م.ت. رقم 03-269، م.م. في حين أن التعديل الأخير للمرسوم التنفيذي 18-153 الغير الساري المفعول قلّصت المواد 5-7 المدة من 20 سنة إلى 10 سنوات، أما فيما يخص نسب التخفيض بقيت بدون تغيير.

² م.م. 9 من م.ت. رقم 03-269، المعدلة بالمادة 2 من م.ت. رقم 13-153، في حين أن التعديل الأخير أضاف كل شاغل استفاد من إعانة مالية من الدولة قصد البناء أو الترميم أو شراء مسكن، إحالة للملحق رقم 3 المتعلق بالتصريح الشرفي.

³ م.م. 10 و 17 من م.ت. رقم 03-269، م.م. وهو ما اعتمده التعديل الأخير بموجب م.م. 11 و 23 من المرسوم 18-153.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

هؤلاء من التخفيض في سعر الإيجار كما وضح أعلاه¹، كما اعتبر المشرع بأن التنازل عن السكن الذي نُقل حق إيجاره وفقاً للمادة 2 الحالة 2-3 من المرسوم التنفيذي 16-310 المذكور وبناء على تعهد مسبق باقتائه، لا يمنح الحق في أي تخفيض من ثمن التنازل المحدد في المرسوم التنفيذي 03-269 المذكور².

عن وقت استحقاق سعر التنازل ومكانه، فإن المشرع بناء على المرسوم التنفيذي 03-269 المعدل والمتمم لم يحدده بشكل مفصل ما يحيلنا للقواعد العامة على أساس الطبيعة القانونية لعقد البيع وباعتباره ملزم لجانبين، التي تفيد مبدئياً يصبح الثمن مستحق الأداء بالتسليم وليس بفعل نقل الملكية وحده ذلك ما لم يوجد اتفاق أو عرف³، ما يفيد أن هذه القاعدة ليست من النظام العام يجوز مخالفتها في حالة وجود شرط في العقد أو عرف يقضي بخلاف ذلك، مع العلم أن التسليم الذي يتم في حالة التنازل عن السكنات العمومية الإيجارية هو في الغالب تسليم حكومي باعتباره حائزاً له، باستثناء حالات التنازل عن حق الإيجار ونقله التي تتم بالتزامن مع إجراءات التنازل عن السكن، للأشخاص الوارد ذكرهم في الحالة 2 و3 أعلاه من المرسوم التنفيذي 16-310 المذكور الذين لا يستفيدون من التخفيض في السعر والتسليم فيها يكون فعلياً باعتباره الحائز الجديد، وقد أشار المرسوم التنفيذي 03-269 المعدل والمتمم لنوعين من الدفع، الدفع الكلي للثمن والدفع بالتقسيم لثمن التنازل ممتد لأجل أقصاه 20 سنة، على أن يتم تقديم دفع أولي من الثمن يتضمن مبلغ الضمان يدفع عند إبرام العقد، أما المتبقي يخضع لتطبيق نسبة فائدة سنوية كما هو مقرر أعلاه حسب الرزنامة المتفق عليها.

يتبين من ذلك أن زمان الدفع يكون عند إبرام العقد إذا كانت صيغة الشراء هي الدفع الكلي، كما يمكن أن يترك تحديد زمان الوفاء لاتفاق الأطراف إذا كان الدفع بالأقساط فيما أن يكون مسبقاً يحدث عادة بدفع جزء من الثمن فور إبرام العقد والأقساط الباقية تبقى مؤجلة، ويسمى هذا التطبيق الوفاء عند الطلب أو الوفاء بالأقساط، فالقسط هو جزء من ثمن البيع مبرم بصفة تامة ونهائية ويتميز بذلك عن العربون الذي هو في القانون الفرنسي يفتح خياراً للتراجع، غير أنه عادة ما يصعب التمييز في التطبيق لأنه مؤسس على تفسير إرادة الطرفين، وإما أن يكون دفع السعر معجلاً كلياً عند إبرام العقد⁴.

إلى جانب ذلك قد منح المشرع إضافة إلى الأجل الاتفاقيّة آجال قانونية تمنح للمتنازل له في جميع المواد

¹م.3 و4 و6 من م. ت. رقم 07-10.

²م.5 ف.3 من م.ت. رقم 16-310.

³م.388 ق.م.ف.1: "يكون ثمن المبيع مستحقاً في الوقت الذي يقع فيه تسليم المبيع، ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك".

⁴لحسين بن شيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص504-505.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

طبقاً للمادة 281 فقرة 2 قانون مدني: "غير أنه يجوز للقضاة نظراً لمركز المدين، ومراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنحوا آجالاً ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه مدة سنة، وأن يوقفوا التنفيذ مع الإبقاء جميع الأمور على حالها".

يمكن للمقتني عند الدفع أن يمارس الحق في حبس الثمن طبقاً للقواعد العامة، كلما تعرض له الغير في حياته تعرضاً قانونياً مستنداً إلى حق سابق أو آل من البائع، أو أن يكون الشاغل مهتداً بنزع اليد، ما لم يوجد شرط في العقد يمنع ذلك¹، هذا بالإضافة إلى ما ورد طبقاً للقواعد العامة في حال لم يتم البائع بالوفاء بأي التزام حالاً نشأ في ذمته من عقد البيع، كما لو لم يتم بالإجراءات اللازمة لنقل الملكية أو لم يتم بتسليم المبيع فله حق حبس الثمن وفي المقابل ينقضي إذا زال خطر الاستحقاق أو انقطع التعرض الفعلي، كما ينقضي بصدور حكم نهائي لصالح المشتري بدفع التعرض الصادر من الغير².

وقد قرّر للبائع أيضاً حق حبس المبيع حالة إذا كان الشاغل الجديد لم يتسلمه بعد وإنما نقل له حق إيجاره بالتزامن مع التنازل، فيكون للبائع الحبس إذا كان البيع مقترناً بوجوب دفع الثمن فوراً وكأما كان حال الأداء، بالمقابل فإن منح مهلة الميسرة القضائية لتنفيذ المقتني التزامه لا يحرمه من حق الحبس كون المادة 281 فقرة 2 قانون مدني أعلاه جعلت جميع الأمور تبقى على حالها، ولأن التأجيل لم يكن صادراً عن اتفاق عقدي بل بواسطة سلطة القضاء، ومع هذا إلى جانب التمديد يستفيد من تقاضي فسخ البيع، وهذا الاستثناء عن عدم التنفيذ لا يتعلق إلا بتسليم المبيع وتوابعه مثل الوثائق الإدارية³.

إذا أردنا تحديد مكان الوفاء بثمن التنازل فالمرسوم التنفيذي 03-269 المعدل والمتمم لم يحدّد ذلك، لهذا اعتمدنا على القواعد العامة التي أقرت بأن يدفع ثمن البيع من مكان تسليم المبيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بغير ذلك، فإذا لم يكون ثمن المبيع مستحقاً وقت تسلمه وجب الوفاء في المكان الذي يوجد به موطن

¹م. 388 ف. 2 ق.م: "إذا تعرض أحد للمشتري مستنداً إلى حق سابق أو آل من البائع، أو إذا خيف على المبيع أن ينزع من يد المشتري، جاز له إن لم يمنعه شرط في العقد أن يمسك الثمن إلى أن ينقطع التعرض أو يزول الخطر، ومع ذلك يجوز للبائع أن يطالب باستيفاء الثمن إذا ظهر للمشتري عيب في الشيء المبيع".

²محمد صبري السعدي، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2008، ص 438-440، وحسين بن شيخ آت ملوياً، المرجع السابق، ص 501.

³م. 390 ق.م: "إذا كان تعجيل الثمن كله أو بعضه مستحق الدفع في الحال، جاز للبائع أن يمسك المبيع إلى أن يقبض الثمن المستحق ولو قدم له المشتري رهناً أو كفالة، هذا ما لم يمنحه البائع أجلاً بعد انعقاد البيع، يجوز كذلك أن يمسك المبيع ولو لم يحل الأجل المتفق عليه لدفع الثمن إذا سقط حق المشتري في الأجل طبقاً لمقتضيات المادة 211".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المقتني وقت استحقاقه الثمن¹، ما يجعلنا نميز بين أمرين أولهما إذا كان الثمن مستحق الدفع وقت التسليم، يكون مكان الوفاء هو الذي يتم فيه تسليم المبيع نظراً لارتباط الالتزامين ويُرى بأن هذا الحكم فيه خروج عن القواعد العامة التي نصت عليها المادة 282 فقرة 2، أما إذا كان إذا كان الثمن مستحق الدفع في غير وقت تسليم المبيع فنجد المشرع من خلال المادة 387 رجع إلى تطبيق القاعدة المنصوص عليها في المادة 282 فقرة 2 وهو المكان الذي يوجد فيه موطن المقتني وقت استحقاق الثمن عملاً بالقاعدة العامة "الدين مطلوب لا محمول"²، مع العلم أن القواعد المذكورة ليست من النظام العام، إذ يجوز الاتفاق على أن يكون الوفاء بالثمن ليس في مكان تسليم المبيع حتى في حالة استحقاق الثمن وقت تسليم المبيع.

رتّب المشرع جزاءات قانونية جزاء مخالفة التزام بالدفع المقرّر وفقاً للنصوص التشريعية المعمول بها، فعدم تسديد المستحقات الشهرية بعد شهر واحد من تاريخها المحدد يتم تطبيق زيادة بنسبة 5,0%، وفي حال عدم دفع المقتني ستة (6) مستحقات شهرية متتالية طبق وفقاً للتشريع عقوبة إلغاء البيع، وفي هذه الحالة تؤول المستحقات الشهرية المدفوعة إلى المصلحة المتنازلة³، فطبقاً للتشريع المعمول به يجوز بعد إعدار المدين أن تطالب المصلحة المتنازلة بتنفيذ العقد أو فسخه، كما يجوز للقاضي أن يرفض الحكم بالفسخ إذا كان الجزء الغير المدفوع قليل الأهمية بالنسبة للجزء المدفوع أو يمنح أجل لتنفيذ التزامه، وبالتالي يكون حقا على البائع إضافة إلى الفسخ أن يطلب التعويض عن الضرر اللاحق به⁴.

ثانياً/التزام المقتني بتسليم العقار المتنازل عنه وأن يحوزه على الحالة التي هي عليها:

في بيع السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العاري يمكن أن نجد نوعين من التسلم، التسلم الفعلي بالإضافة للتسلم الحكمي، لكونها في الغالب تتواجد بحيازته أين يتم فقط التسلم الحكمي، وفي أحياناً أخرى لا تكون كذلك مثلما يحدث في الحالة 2 و3 من المادة 2 للمرسوم التنفيذي 16-310 مما يستوجب التسلم الفعلي،

¹-م. 387 من ق.م.

²-محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص429، ف جاء في م. 282 ف. 2 ق.م: "أما في الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء في المكان الذي يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء، أو المكان الذي يوجد فيه مركز مؤسسته إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه المؤسسة".
³-م. 7 من م.ت. رقم 03-269، أما التعديل الأخير بموجب م. 8. للمرسوم التنفيذي رقم 18-153 شهد زيادة في النسبة قدرت ب1% لكن لم يعمل بها لأسباب المذكورة.

⁴-م. 119 من ق.م: "في العقود الملزمة للجانبين، إذا لم يوف أحد المتعاقدين بالتزامه جاز للمتعاقد الآخر بعد إعداره المدين أن يطالب بتنفيذ العقد أو فسخه، مع التعويض في الحالتين إذا اقتضى الحال ذلك.
ويجوز للقاضي أن يمنح المدين أجلاً حسب الظروف، كما يجوز له أن يرفض الفسخ إذا كان ما لم يوف به المدين قليل الأهمية بالنسبة إلى كامل الالتزامات".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

يكون عادةً حسب المشرع المدني في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع، وعلى المشتري أن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكاناً أو زماناً لتسلم المبيع وهو الحكم الواجب التطبيق أمام انعدام نص خاص¹، كما على المقتني بناءً على عقد التنازل عن الأملاك العقارية أن يلتزم بأن يحوز العقار على الحالة التي يوجد عليها، سواء تعلق الأمر بحالة العمران وما آل البناء عليه من تصدعات بمرور الزمن نتيجة لاستغلاله كونه في حيازته والنابع عن استعماله شخصياً له، أو تعلق الأمر بحالة نقصان المساحة الحقيقية للحصة المباعة في العقد وعدم مطابقتها بالمساحة المبنية، الذي لا يمكن بأي حال من الأحوال أن يشكل الفرق سبباً لفسخ البيع وإنما يمكن أن يكون سبباً لإنقاص من سعر التنازل وعليه للطرفين الحق خلال أجل يُتفق عليه في العقد المطالبة بإجراء تحديد للقطعة، على حساب الطرف الطالب بفوات الأجل يسقط حقه في المطالبة، مع تحمل حقوق الارتفاقات السلبية الظاهرة وتحت مسؤوليته دون الرجوع على الدولة في أية حالة والمطالبة بالضمان وهي عادة شروط تشترطها مديرية أملاك الدولة في العقد بناءً على اتفاق²، باستثناء حالة التعرض القانوني إذ يبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التحديد من الضمان بسبب التعرض القانوني، ويبطل كل اتفاق يتضمن الإعفاء أو التخفيف من ضمان العيوب إذا أخفاها المؤجر غشاً طبقاً لمقتضيات القانون المدني³، إلا أنّ المشرع في المرسوم التنفيذي 03-269 المعدل والمتمم لم يتعرض لجزاء مخالفة واجب الحيازة ويمكن الرجوع في ذلك للقواعد العامة، التي تقضي بالتنفيذ عيناً عن طريق تسليم المسكن المتنازل عنه إلى جانب حيازته كما هو أو الفسخ في حالة عدم تسلمه أصلاً، وفي حالات أخرى المطالبة أيضاً بالتعويض نتيجة للتأخير الموضحة أعلاه.

ثالثاً/التزام المقتني بعدم التصرف في السكن المتنازل عنه لفائدته:

منع التشريع 03-269 مقتني السكنات العمومية الإيجارية من إعادة بيع المسكن قبل الدفع الإجمالي لمبلغ التنازل في حالة اختيار صيغة الشراء بالتقسيط⁴، ومن جهة أخرى أقرّ طبقاً لأحكام قانون المالية 07-12 المعدل والمتمم بالقانون 18-18 لا يمكن للمقتني إعادة بيع المحل السكني المتنازل عنه لفائدته خلال مدة سنتين(2)، ابتداءً من تاريخ إعداد العقد باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة، المتعلقة بأصناف السكنات الممولة

¹-م.ق.م. 394 من ق.م.

²-تشرطها عادة مديرية أملاك العامة للدولة بناءً على اتفاقيين مديريةية الحفظ العقاري المكتتب الراغب في الاقتناء، ضمن وثيقة إجراء إشهار عقاري لعقد البيع حسب سجل العقود الإدارية الخاص للأملاك للعدد 1653 لسنة 2019.

³-م.ق.م. 490 ف.1 من ق.م.

⁴-م.ق.م. 8 من م.ت. رقم 03-269، وهو ما جاء في م. 9 من المرسوم التنفيذي 18-153.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

من طرف الدولة أو التي استفادت من دعم الدولة لاكتساب الملكية، منها السكنات العمومية الإجارية القابلة للتنازل التي قام المستفيدون بدفع كامل الثمن أو الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط، والسكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة، والسكنات التي استفادت من دعم الدولة إلى جانب سكنات صيغة البيع بالإيجار التي قام مالكوها بتسديد كامل ثمن التنازل طبقا للتنظيم، إلا أنه فيما يخص السكن الاجتماعي التساهمي والسكن الترقوي المدعم والسكن في إطار البيع بالإيجار فإنه يمكن أن يكون محل تنازل من طرف المقتني، شريطة إرجاع إلى الخزينة العمومية مبلغ الإعانة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم 302,050 الذي عنوانه الصندوق الوطني للسكن وذلك إذا تم التنازل قبل انقضاء المدّة المشار إليها، والتي يبدأ من تاريخ إعداد العقد لصالحه، وتسري أحكام هذه المادة أيضا على عمليات التنازل على السكنات المعنية التي تمت قبل تاريخ بداية سريان هذه المادة¹، أما عن جزاء مخالفة ذلك فإن المرسوم التنفيذي 03-269 المعدل والمتمم لم يشر لذلك.

رابعاً/التزام باكتتاب عقد التأمين بعد التنازل بالبيع:

يستلزم على الشاغل للسكنات العمومية عندما يصبح مالكا بناء على عقد التنازل، اكتتاب عقد التأمين يضمن الملك العقاري المكتسب ضد آثار الكوارث الطبيعية، طبقا لأحكام الأمر 03-12 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، أين يتعين على كل مالك لمالك عقاري مبني يقع في الجزائر، شخصا طبيعيا كان أو معنويا ما عدا الدولة أن يكتتب عقد تأمين على الأضرار يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية، مثل الزلزال أو الفيضانات أو العواصف أو أي كارثة أخرى²، تطلب في كل عملية تنازل على ملك عقاري أو إيجاره موضوع هذه الإلزامية وثيقة تثبت الوفاء بذلك مرفقة بالتصريحات الجبائية التي يقوم بها الأشخاص الخاضعون لهذه الإلزامية³، ويجب أن تسدّد تعويضات التأمين المستحقة بموجب الضمان في أجل لا يتعدى ثلاث أشهر من تحديد مبلغ الأضرار الملحققة عن طريق الخبرة، ولا يمكن لأي شخص طبيعي أو معنوي خاضع لأحكام الأمر 03-12 لم يمتثل للالتزامات المتضمنة فيه أن يستفيد من أي تعويض للأضرار جزاء كارثة طبيعية، ويعاقب على كل مخالفة لإلزامية التأمين عاينتها سلطة مؤهلة بغرامة تساوي مبلغ القسط أو

¹م-57 من ق. رقم 07-12، المؤرخ في 30-12-2007، المتضمن قانون مالية 2008، ج. ر.ع. 82، ص3، م.م. بالمادة 36 من القانون 18-18، المؤرخ في 27-12-2018، المتضمن قانون المالية 2019، ج.ر.ع. 79، الصادرة في 30-12-2019، ص3.

²م-1 و 2 من أ. رقم 03-12، المؤرخ في 26-8-2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، ج. ر.ع. 52، الصادرة في 27-8-2003، ص22.

³م-4 من أ. رقم 03-12.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الاشتراك الواجب دفعه مع زيادة قدرها 20%، يُحصّل ناتج هذه الغرامة كما هو الحال في مجال الضرائب المباشرة ويدفع لفائدة الخزينة العمومية¹.

خامسا/التزام بدفع تكاليف المبيع ومصاريف البيع:

لم تنص القوانين الخاصة على هذا النوع من الالتزامات، أما بالرجوع للقواعد العامة فالمقتني يلتزم بنوع آخر من المصروفات وهي تكاليف المبيع تتمثل في كل ما ينفقه على المبيع، من بينها مصاريف حفظ المبيع كذا صيانتها ومصروفات استغلاله، فإذا أنفق البائع هذه المصروفات وقع على المقتني الالتزام بردها إليه، مع العلم أن الأخير يلتزم بتحمل هذه التكاليف من وقت انعقاد البيع، كما له في المقابل انتفاع بإيراد الشيء المبيع، هذا ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضيان بخلاف ذلك²، ما يفيد أنه يمكن للمتعاقدين الاتفاق أن يغيرا هذا الحكم بإعفاء المقتني منها كلها أو بعضها، باعتبار أن هذا الحكم ليس من النظام العام يجوز الاتفاق على مخالفته³، لهذا من الناحية العملية لا وجود لاتفاق الطرفين على هذا النوع من التكاليف إذا تعلق الأمر بسكنات الإيجار العمومي المتنازل عنها، ومع هذا المشرع المدني حدّد جزاء عدم دفع التكاليف، المرتبط بعدم تطبيق المشتري المقتني نص المادة 389 من القانون المدني، التي تستوجب التفريق بين حالة إبرام العقد المقترن بتسليم المبيع ونقل الملكية التي لا تفرض أي جزاء لأن الضرر يعود على المقتني وحده، أما إذا كان إبرام العقد مقترن بتسليم المبيع لكنه غير مقترن بنقل الملكية، فإن البائع يلزمه بالتنفيذ عينا أو فسخ العقد مع التعويض، لما لحقه من ضرر وفاته من كسب طبقا للمادة 119 قانون مدني.

عن مشتملات مصاريف البيع فهي الأخرى لم تصغها القوانين الخاصة بعمليات التنازل بخلاف المشرع المدني الذي جعلها على عاتق المقتني، وتشمل نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلام العقاري ما لم تكن هناك نصوص قانونية تقضي بغير ذلك⁴، ولم يعتبر هذا الحكم من النظام العام لذلك أجاز الاتفاق على استبعاده كأن تكون المصاريف على عاتق البائع أو تكون مناصفة بين الطرفين وفي الغالب يحصل الاتفاق على اقتسام الرسم، تخضع لهذا الالتزام كل البيوع المنصبة على العقار سواء كانت رضائية أو بالمزاد العلني أو قضائية، كما يخضع لرسم التسجيل أيضا كل بيع لعقارات تابعة لأملاك الدولة، بحيث تخضع لرسم قدره 10% كل المزايدات البيوع وإعادة البيوع والتنازلات وإعادة التنازلات والسحوب الممارسة بعد انقضاء الأجل المتفق عليه

¹-م.12-14 من أ. رقم 03-12.

²-م.389 من ق.م.

³-محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص449.

⁴-م.393 من ق.م.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

بموجب عقود البيع مع حق استرداد المبيع لعدم الوفاء، وجميع العقود الأخرى المدنية منها والإدارية والقضائية الناقلة للملكية أو لحق الانتفاع لأموال عقارية لقاء عوض¹، فإذا أدى البائع النفقات الواجبة على المقتني كلها أو بعضها، وجب على المقتني أن يرجعها إليه وإلا جاز للبائع استصدار حكم بإلزامه بها، بل لا يوجد ما يمنع قانونا البائع حبس المبيع لغاية وفاء المشتري بها، أما عمليا لا نجد مثل هذه الممانعات سواء في البيوع العادية أو الترقية، خاصة وأن المشرع عفا من دفع رسم التسجيل كل العقود التي يبيع بمقتضاها ديوان الترقية والتسيير العقاري في الولاية شققا للمؤجرين، موجودة في عمارات جماعية ومبينة ضمن نطاق التوفير من أجل السكن².

الفرع الثاني: التزام باحترام أحكام نظام الملكية المشتركة

يجب أن يوضح عقد البيع إلى جانب الالتزامات السابقة حقوق الطرفين وواجباتهما، طبقا للنظام الداخلي للملكية المشتركة الملحق بعقد البيع، وأخص بالذكر واجبات والتزامات المستفيد من السكن الإيجاري العمومي المتنازل عنه من طرف الدولة، إلا أنه بصور القانون رقم 11-04 طرحت إشكالية واجهها مدراء أملاك الدولة، تتمحور حول أن القانون الأخير جاء بأحكام جديدة تنظم نشاط الترقية العقارية، ومن بين ما نصت عليه إلزام المرقى العقاري بانجاز وتخصيص أجزاء مشتركة، كما جاءت نصوص تنظيمية لهذا القانون بنموذج جديد لنظام الملكية المشتركة 14-99 المذكورين، غير أنه بصور هذا الجهاز القانوني لم يكن الأمر في غاية التحديد بخصوص القانون الواجب التطبيق في المشاريع الترقية العقارية المرخص لها قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 14-99، التي تطرقت إليها المديرية العامة لأملاك الوطنية ومديرية المحافظة العقارية ومسح الأراضي بموجب المذكرة العامة³، التي وضحت بأن المشاريع محل جداول وصفية للتقسيم مشهورة قبل 16-3-2014 تبقى خاضعة للشروط المنصوص عليها في الأحكام التشريعية قبل صدور قانون 11-04 ويُعَدُّ ذلك للإدارات، مع هذا بقيت المشاريع تواجه صعوبات في التطبيق على مستوى المحافظات العقارية بمناسبة طلب إشهار الجداول الوصفية للتقسيم، التي تم الإبلاغ بها من طرف بعض الولاية وهيئة التوثيق والصندوق الوطني للسكن وصندوق

¹-م.252 من أ. رقم 76-105.

²-م.257 ف.2 من نفس الأمر رقم 76-105، ويستفيد من هذا الإعفاء المتملكون لمسكن باعتهما هيئات عمومية للسكن تبعًا لطريقة التوفير من أجل السكن، شريطة تقديم شهادة يعدّها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط يثبت فيها وجود مبلغ ثمن السكن الذي ينوي التنازل عنه، وترفق نسخة من وثيقة بعقد البيع وتكون معفاة من الطابع والتسجيل.

كما نصت م. 258 ف.5: "تعفى من رسم نقل الملكية لقاء عوض حسب المعدل 10% العقود المتضمنة بيع شقق موجودة في عمارات جماعية ومبينة ضمن نطاق التوفير من أجل البناء من قبل مكتب الترقية والتسيير العقاري للولاية إلى المؤجرين".

³-حسب ما ورد في المذكرة العامة رقم 5612 المؤرخة في 28-5-2014 لولاية سكيكدة لسنة 2014.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الضمان والكفالة المتبادلة وكذا إحدى جمعيات المرقين، التي استلزمت انعقاد جلستي عمل على مستوى وزارة السكن والعمران والمدينة ترأستها الأخيرة بحضور ممثلي مختلف القطاعات المعنية منها مديرية أملاك الدولة، التي خلّصت:

أنه عملاً بمبدأ عدم رجعية القوانين يكون التكفل بالمشاريع الترقية المرخص لها قبل تاريخ 16-3-2014 تبقى خاضعة للجهاز القانوني القديم، وهو المرسوم التنفيذي 83-666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية المعدل والمتمم، مع العلم أن المرسوم التنفيذي 03-269 جاء ليطبق على السكنات التابعة لأملاك الدولة والموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، ويعدّ هذا التاريخ سابق عن صدور القانون 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المذكور، بناء على ذلك ارتأينا تقسيم الفرع إلى جزئيتين، الجزء الأول خصص للأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، كما خصص الجزء الثاني لكيفية تحصيل الأعباء.

أولاً/الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له:

تنقسم الأعباء التي تترتب على الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له دفعها إلى صنفين:

1-الالتزام بدفع أعباء الصنف الأول المتعلقة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة لأجزاء المشتركة:

يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أم لا، وتشمل خاصة الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لسير إدارة العمارة وأجر البواب والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف، إلى جانب دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفوق وبيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضبط الزائد وترميمه.

إلى جانب دفع كل ما يتعلق بشراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم، وأقفاسها وسطوحها، ناهيك عن مصاريف صيانة المصاعد، والقوة المحركة ونفقات صيانتها ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه، بالإضافة لنفقات إصلاح إنارة المداخل والمساح وجميع المجالات المشترك استعمالها ومبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير، بحيث توزع الأعباء إلى أقساط متساوية بين الشاغلين للمحلات يتم تسديدها لدى المتصرف حسب الكيفية التي تحددها الجمعية¹.

¹-م.46-48 من م.ت. رقم 83-666.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

2- الالتزام بدفع أعباء الصنف الثاني المرتبطة بإدارة العمارة وصيانتها وأمن الشركاء أو الشاغلين:

يتحمل الشركاء في الملك هذه الأعباء دون غيرهم وتشمل:

أ- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة عدا الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات، والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الخاص في كل شقة، وأنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفرغ الأقدار باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الخاص في كل شقة، وبوابات الدخول والأبهاء والسلالم وجميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها.

ب- الأشغال أو الترميمات التي تستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه بدقة.

ج- نفقات تبيض الواجهات، نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات العمارة، إلى جانب نفقات صيانة محلات وترتيب محلات مشمولة الأجزاء المشتركة العامة ما في ذلك نفقات الطلاء.

د- نفقات تنصيب وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة، بالإضافة لنفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في المباني الجماعية.

هـ- نفقات فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها، بالإضافة لدفع الضرائب والرسوم المحتملة ومبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار.

و- يتحمل مجموع الشركاء في الملك تعويضا يدفعه هؤلاء للشركاء الآخرين في الملك الذين لحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة سهمه أثناء تنفيذ الأشغال أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع، يوزع التعويض بالتناسب مع حقوق كل شريك في الأجزاء المشتركة¹.

ثانيا/ كيفية تحصيل الأعباء المقررة للشاغلين أو الشركاء في الملك المخلين بالتزاماتهم:

بيّن المشرع حسب المرسوم التنفيذي 83-666 وسيلتين لتمويل الأعباء المقررة دفعها من قبل الشركاء في الملك و/أو الشاغلين، ذلك إما بمساهمة الشركاء في الملك تبعا لنوع الأشغال في إطار ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية بداية كل سنة المالية في سبيل الأشغال الواجب القيام بها بناء على المخطط السنوي، عن طريق دفع مبلغ محسوب على أساس بيان تقديري لصندوق الأموال المتداولة كلما تعلق الأمر بصيانة ملك مشترك

¹-م. 51 و 59 من م.ت. رقم 83-666.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

برصيد يدفعه كل شريك في الملك يساوي 40% من مبلغ المساهمة، أو تتم بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث المصروف المزمع إنفاقه يدفع عقب اجتماع استثنائي تعقده الجمعية بدعوة من المتصرف¹.

بناء على ذلك يلجأ المتصرف إلى طرق التحصيل الإجباري في حالة عدم قيام أحد الشاغلين أو المالكين بدفع جزء من النفقات المترتبة عليه بموجب الصنف الأول من الأعباء، أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات التي يفرضها الصنف الثاني، كما يجب على المتصرف في حالة عدم دفع الأعباء من الصنف الأول وبعد إنذارين اثنين مصحوبين بإشعار بالاستلام موجّهين خلال الشهر الموالي للأجل لكن دون جدوى، أن يلتزم من رئيس المجلس الشعبي البلدي التي توجد به العمارة ضدّ الشاغل المخل بالتزامه إصدار أمر بالتنفيذ، ترفق به جميع الأوراق الثبوتية ولاسيما محضر قرار الجمعية الذي يحدّد توزيع الأعباء المرتبطة بهذا الصنف مع نسختان من الإنذارين، وينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب²، أما إذا كان تعلق الأمر بشريك في الملك لم يوفى بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ التوصيات التي صادقت عليها الجمعية العامة ولاسيما عدم دفعه قسط من الأعباء المترتبة عليه بموجب أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهناً قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته وإذا لم يتم بتسديد ديونه بعد ثلاثة أشهر يلجأ إلى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء، ويمكن للمتصرف فضلاً عن هذا الإجراء أن يلجأ إلى الحجز بأن يعمل على تطبيق حجز أموال المدين لدى الغير بحجز ما يقبضه المدين من مبالغ الكراء إذا أجزّ محله، ولا يعفى الشريك في الملك الغائب عن مسكنه من إلزامية دفع جميع الأعباء³.

في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر، يبقى الشريك السابق في الملك ملزماً بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً وواجبة الأداء في تاريخ انتقال الملكية سواء أكان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أو بالدفع النهائي، ويجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصته بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يمضي على تاريخ تسليمها شهر تثبت أنه غير مقتّد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك، ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام بمبادرة من المشتري، وللمتصرف أن يعترض في أجل قدره 15 يوماً ابتداءً من تاريخ الإعلان المذكور على دفع الأموال للحصول على المبالغ التي ما تزال

¹-م.52 و56 من م.ت. رقم 83-666.

²-م.56 و57 من م.ت. رقم 83-666.

³-م.58 من م.ت. رقم 83-666.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

مستحقة لم يدفعها المالك السابق¹.

بعد تحديدنا لالتزامات المستفيد من إيجار وبيع السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري وجزء تخلفها، يتعين التوجّه نحو تبيان التزامات المقترض اتجاه الهيئات المقرضة باعتبار القرض العقاري من الممارسات الضرورية لدعم عمليات البناء أو الشراء عموماً، والبناء الذاتي والريفي خصوصاً وما تقتضيه من إبرام عقود، ومن هذه الالتزامات تلك الناجمة عن تقديم الضمانات الشخصية أو العينية وأخرى متعلقة بالإسهامات الشخصية المسبقة، وغاية ذلك تحقيق الترقية من جهة والمساهمة في تنفيذ التزامات المستفيدين من السكنات بدفع الأقساط ودفع الثمن كاملاً تجاه المرقيين، وكذا تقيد المرقيين بالتزاماتهم بتسليم السكنات في الأجل في الكثير من الأحيان، في محاولة جادة لمعالجة ما أثاره قانون القرض من تساؤلات حول مساهمته في إحداث التوازن في احترام تنفيذ الالتزامات لكلا الأطراف.

¹م.م. 60 من م.ت. رقم 83-666.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الفصل الثاني: التزامات طالب التمويل الموجه لاقتناء السكنات المدعمة تجاه الهيئات الممولة

يحتاج قطاع السكن كغيره من القطاعات الاقتصادية والاجتماعية إلى المبالغ المالية التي تستخدم في تمويل كافة عمليات بناء السكنات والتي تتطلب طرق تمويل مختلفة عن باقي الاستثمارات الأخرى، هذا راجع للطبيعة الاقتصادية والاجتماعية للسكن إذ تجعل الترقية العقارية تتميز بطول مدة الإنجاز مما يتطلب تمويل طويل أو متوسط الأجل، تبدأ هذه العملية من تمويل الأرضية عن طريق وضع الدراسات التقنية الإنتاج والإنجاز ثم البيع أخيرا ، ويشترك فيها عدة أعوان اقتصاديين من المهندسين المعماريين إلى مكتب الدراسات التقنية، ثم المقاول والوكالات العقارية تحت إشراف المرقي العقاري، بالإضافة إلى هذا العرض الاجتماعي الذي يقوم به المرقيين العقاريين للبناء الترقوي الذي يحتاج للتمويل عن طريق القروض، هناك عرض يقوم به الأفراد لبناء منازلهم بصفة فردية بتمويل بنكي والوسيلة هي بناء السكنات الذاتية¹، وذلك ضمن الإستراتيجية المتبعة للتعجيل في القضاء على أزمة السكن بإشراكهم في بناء السكنات، كما قد تدخل السكنات الريفية وما تتطلبه من شروط الاستفادة ضمن البناء الذاتي، خاصةً تلك التي لا تنجز بمرافقة المرقيين²، ما يستدعي توفير إلى جانب

¹- عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص25، وتعتبر السكنات الذاتية إحدى أهم الوسائل أو الطرق الناجعة التي تساهم في تخفيف العبء على الدولة بالقضاء على أزمة السكن، فبعد عجز الدولة عن تلبية الطلبات الخاصة بالسكن واستيعاب السكان النازحين من الريف نتيجة الظروف الاقتصادية والاجتماعية، لجأ بعض أفراد المجتمع إلى هذا النوع من السكن أي بعض حصولهم على قطع أرضية صالحة للبناء في إطار عمليات توزيع القطع الأرضية، إلى بناء وإنجاز سكنات فردية دون اعتماد على سياسة الدولة وبرامجها التتموية، ويتم تمويل هذه السكنات من الحساب الخاص للأفراد أو اللجوء إلى القروض (البنوك)،

Patrice Lançon : le financement de l'habita social, revue Française de Finances publique, 2000, p 38.

²- بهدف تخفيف الضغط على المدن والقضاء على ظاهرة النزوح الريفي، تشجع الدولة عملية البناء في المناطق الريفية بمنح دعم مالي لا يرد على حساب الصندوق الوطني للسكن بموجب التعليمات الوزارية 06 المؤرخة في 31-7-2002، في إطار التنمية الريفية للشخص من أجل إنجاز أو شراء سكن جماعي في هذه المنطقة، وهو سكن يعتمد بالدرجة الأولى الفئات الاجتماعية المحدودة الدخل، سهام مسكر، دور نشاطات الترقية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، المرجع السابق، ص100، كما يضيف لطفي رمضان مدير موقع الكراء الإلكتروني، يندرج السكن الريفي ضمن سياسة التنمية الريفية، ويهدف لتنمية المناطق الريفية وتثبيت الساكنة المحلية ويشجع الأسر لإنجاز سكن لائق في محيطهم الريفي في إطار البناء الذاتي، وتتمثل مشاركة المستفيد في هذه الحالة في توفير قطعة أرض تكون ملكه ومشاركته في تنفيذ وإنجاز العمل، لقد عرفه المشرع بموجب م.2 من م.ت. رقم 10-235، المؤرخ في 5-10-2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، ج.ر.ع.58، الصادرة في 7-10-2010، ص17، م.م بالمرسوم 13-325، المؤرخ في 26-9-2010، ج.ر.ع.48، الصادرة في 29-9-2013، ص13، بأنه: "هو كل سكن ينجزه أشخاص مؤهلون للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي، ويجب أن ينجز السكن في فضاء ريفي في إطار البناء الذاتي".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المساعدات التي تمنح لأجل البناء الريفي تمويل بنكي إضافي يعرف بالقرض، تختلف شروط الاستفادة من القرض أمام ما تعرفه المؤسسات التمويلية من أصناف وأشكال عديدة للقروض باختلاف شكله وعلى اختلاف قوانين البنوك وأنظمتها الداخلية، كما تختلف حقوق والتزامات أطراف عقد الاقتراض بحسب اتفاقية القرض الموقعة ووفق قوانين كل بنك ونوع القرض فلا يمكن أن تكون موحدة¹.

Mis en forme : Police : (Par défaut)
Simplified Arabic, 14 pt, Police de script
complexe : Simplified Arabic, 14 pt

فبناء السكنات الذاتية والريفية على اختلاف أنواعها²، لا يؤدي لنشوء علاقة بين المستفيد والمقرين بموجب عقود الاستفادة، وإن تعلق الأمر ببناء سكن ريفي في شكل مجمع ينجزه متعهد بالترقية العقارية في إطار المساعدات الممنوحة للمستفيد لبناء السكن الريفي المجمع، إلا في إطار المساعدات التي يتم دفعها في شكل أقساط دورية حسب نسب تقدم الأشغال فالمستفيد يلتزم بتنفيذ أشغال البناء السكن الريفي اللازمة مقابل دفع هذه الأقساط وإلا سيتم توقيف الدفع والتي تحدّد ب20% عند استكمال الأساسات، و40% عند استكمال الأشغال الكبرى و40% عند استكمال جميع الأعمال، إلا أنه يمكن أن تنشأ التزامات بناء على علاقة المقترض لأجل بناء ذاتي أو ريفي وبين المقرض، إذ يُسمح للفرد الممنوح له المساعدة المالية من الدولة بالحصول على قرض بنسبة فائدة مدعومة من الدولة بمعدل 1%³، في محاولة لتحديد مدى مساهمة القروض العقارية (قانون القرض) في تخفيف أو زيادة العبء على المقترض في اقتناء السكن الذاتي أو تنفيذ التزاماته التعاقدية تجاه المقرين العقاريين في حال اقتناء السكنات الترقية، للتفصيل أكثر حول عملية الاقتراض قسمنا الفصل إلى مبحثين خصص المبحث الأول للالتزامات المرتبطة بالوفاء بمبلغ القرض للهيئات الممولة، وخصص المبحث الثاني للالتزامات الناجمة عن ضمانات الوفاء بمبلغ القرض.

¹ - فحسب لطفي رمضاني مدير موقع الكراء الإلكتروني كل شخص طبيعي منخرط في مختلف برامج التنمية الفلاحية أو يقيم أو يعمل في المناطق الريفية يمكن له ويحق أن يستفيد من دعم الدولة المقدر ب700,000 دج، وتخضع الاستفادة من السكنات الريفية لشروط أهمها: إثبات أن دخل الزوجين يكون ما بين 1 و6 مرات أضعاف الحد الأدنى للأجور، لم يستفد من قبل من التنازل عن مسكن مملوك للدولة أو من دعم الدولة للإسكان، ولا يملك أي مسكن للاستخدام السكني، لم يستفد من سكن عمومي إيجاري إلا في حالة الالتزام المسبق بإعادة هذا المسكن، لا يملك أرض للبناء ما عدا إذا كان القرض منه استيعاب البناء الريفي موضوع المساعدة، مأخوذ عن الموقع الإلكتروني: <http://www.Lkeria.com, Linfo@Lkeria.com, 2010-2011>.

² - م.4 المعدلة للمادة 2 من م.ت. رقم 10-235، يقصد بالسكن الجماعي أو الفردي في شكل مجمع،... ومن بينها أشارت إلى: **السكن الريفي**: وبدوره ينقسم إلى: **السكن الريفي في شكل مفرق**: سكن جديد ينجزه في وسط ريفي في إطار البناء الذاتي، أما **السكن الريفي في شكل المجمع**: سكن جديد ينجزه متعهد بالترقية معتمد في تجمعات ريفية يقل عدد سكانها 5.000 نسمة موجه للأشخاص المؤهلين للحصول على مساعدة الدولة بعنوان السكن الريفي.

³ - لطفي رمضاني، السكنات الريفية، الموقع الإلكتروني: <http://www.Lkeria.com, info@Lkeria.com, 2010-2011>.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المبحث الأول: الالتزامات المرتبطة بالوفاء بمبلغ القرض للهيئات الممولة

يلجأ طالب التمويل إلى مؤسسة مالية أو أي جهة تمويل لتتولى عملية إقرضه، ليقوم العميل بسداد قيمته على آجال يتفق عليها نظير عائد للجهة الممولة، كالقرض الشعبي الجزائري أو الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، لأجل عمليات الترقية العقارية بحيث ينشأ عن عملية الاقتراض التزامات بين أطرافها، إلا أن اهتمامنا وجهه للطرف المستفيد على اعتبار أن مساهمة القرض العقاري يوجهها تدعيماً للبناء الذاتي أو الريفي إذ لا تكفي الإعانات المالية المقدمة إليه أمام ارتفاع أسعار مواد البناء وتكاليفه، كما قد توجه لتسديد أقساط الاستفادة من السكن الترقوي، فتنفيذ التزاماته تجاه البنك يضمن احترام التزاماته تجاه المرقى، لذا حاولنا إثارة التزامات المستفيد لتحديد مدى إمكانية تخفيف أو زيادة العبء على المقرض لاقتنائه سكن لائق أو بتنفيذ التزاماته تجاه المرقين حال اقتنائه سكنات ترقوية من جهة وفي تخفيف عبء إنجاز المشاريع السكنية على الدولة من جهة أخرى، إذ كانت الدولة الأكثر احتكاراً لسوق العقار من حيث الإنتاج والإنجاز للمشاريع نتيجة للضغوطات التي مورست على المرقين الخواص، لهذا من الضروري تمكين الأفراد من إنجاز سكناتهم بمفردهم عن طريق تسهيل عملية الاقتراض شروطه وإجراءاته وعدم تعقيدها، فاتفق التمويل العقاري يعتبر من عقود استهلاك كما يعتبر أيضاً من عقود الإذعان، فينبغي على طالب التمويل التمسك بكل القواعد القانونية التي أقرها المشرع، لأجل ذلك قسمنا المبحث لثلاث مطالب، المطلب الأول تضمن التزام بدفع أقساط مبلغ التمويل، والمطلب الثاني تضمن الالتزام بدفع الفوائد، أما المطلب الثالث تضمن الالتزام بعدم التعديل بالإرادة المنفردة للشروط الخاصة في اتفاق التمويل العقاري، ومن خصوصية هذا الالتزام أنه مرتبط بكل طرفي العقد.

المطلب الأول: التزام بدفع أقساط مبلغ التمويل للهيئات الممولة

إن اتفاق التمويل يؤدي في النهاية إلى تحقيق الائتمان العقاري بما يحمله الاتفاق من أهداف لتحقيق التوازن بين حماية مصلحة طالب التمويل باعتباره الطرف الضعيف أمام قلة خبرته وبين ضمان حقوق البنك وعدم هدرها، فالواقع أن التزامات طالب التمويل تنطوي على حقوق الممول في ذات الوقت والعكس صحيح لذا أقر المشرع أوجه الحماية لطالب التمويل من خلال السماح له بالتمسك ببعض الحقوق أثناء سريان اتفاق التمويل¹، في المقابل سمح بتحديد جملة من الضمانات التي يمكن أن تعتمد عليها الهيئة الممولة ويلتزم طالب التمويل بتوفيرها بحسب خطورة القرض، تمكّن المستفيد من تنفيذ أحد أهم وأولى الالتزامات المترتبة على اتفاق التمويل وهو سداد مستحقات الممول، فالغالب أن مبلغ التمويل يشمل بالإضافة إلى المبلغ الذي حصل عليه المستفيد، التكاليف

¹ -الياقوت عرعار، المرجع السابق، ص135.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الإجمالية للتمويل منذ بداية التمويل وحتى تمام السداد كرسوم الدمغة ورسوم تحرير العقد وأتعاب خبراء تقييم العقار ورسوم تسجيل عقد شراء العقار، فالأصل أن يتحمل المقرض هذه المصروفات قياساً على مصروفات عقد بيع ما لم يوجد اتفاق يقضي بغير ذلك، أما مصروفات قيد الضمان الخاص بمبلغ التمويل تجديده وشطبه يعفى المستفيد منها.

الواضح أن كل أشكال الائتمان التي يمنحها البنك محفوفة بدرجة معينة من المخاطر¹، حتى ولو كان محاطاً بضمانات فهي تعتبر عنصر ملازم للقرض التي تهدد سيولة البنك²، وقبل أن نتناول عناصر الالتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل ارتأينا التنويه بشكل وجيز عن مخاطر الدفع، لما لها الأثر البالغ في تحقيق تنفيذ الالتزام بدفع الأقساط وفوائده، لهذا اتجهنا لتقسيم المطلب إلى فرعين، الفرع الأول خصص لمخاطر دفع أقساط مبلغ التمويل البنكي، والفرع الثاني خصص لمضمون الالتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل للهيئة الممولة.

الفرع الأول: مخاطر دفع أقساط مبلغ التمويل البنكي

لكل تمويل بنكي مخاطر التسديد تجعل عملية الاقتراض عقبة لتنفيذ المشاريع الترقية الخاصة أو العمومية، فهي تعرقل مجرى التنفيذ وتعود بالسلب على أفراد آخرين الذين لا يكون بإمكانهم الاستفادة من القروض، بسبب ضعف السيولة الناتجة عن التأخر أو العجز عن الدفع، والنتيجة عرقلة مساعي القضاء على أزمة السكن وما تخلفه من تداعيات، لذا من الضروري اتخاذ جملة من الأساليب الوقائية في محاولة لزيادة الأمان وهي عديدة.

1/ المخاطر التقنية:

تتعلق بعدم احترام المقاييس القانونية كالمدة، مبلغ التعويض وأجال التسديد، معدل الفائدة والسن لذا يجب تعيين قواعد وأنظمة حماية للزبائن.

2/ المخاطر الإدارية والمحاسبية:

هي مرتبطة بطريق العمل والدراسة وقبول الملفات، فالخطر الناجم عن ضعف التأهيل المهني لموظفي البنك يؤدي إلى الوقوع في خطأ منح القروض لمن لا تتوفر فيهم الشروط الذي يؤدي إلى خطر عدم التسديد،

¹-المخاطر عبارة عن انحراف على ما هو متوقع، كما هو معلوم أن البنك يتصرف بالأموال المودعة لديه من طرف الأشخاص الذين قد يطلبونها في أي وقت، والتي قد لا تكون متوفرة عند البنك بسبب تأخر في تسديد القروض ما قد يسيء لسمعة البنك.

²-La Bruslerier .H, « analyse financière et risque de crédit », Dunod , Paris , 2010 .

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

لهذا يجب أن يكون الموظف مؤهلاً وله الدراية بالمجال البنكي بالتالي ضرورة توفير كفاءات وأقسام مختلفة متعلقة (أقسام إعلام آلي، الأقسام القانونية، المراقبة والمحاسبة)¹.

3/مخاطر التسديد:

تتمثل في عدم قدرة الزبون على الوفاء بالتسديد لقلّة موارده أو إفلاسه، وهو مرتبط بعوامل خاصة داخلية وأخرى خارجية:

أولاً/المخاطر الخاصة الداخلية:

يمكن تصنيفها كما يلي:

أ-الخطر المالي: يقصد به تقييم قدرة الزبون المقترض على التسديد، وذلك من خلال معرفة وضعيته المالية، بتحليل وثائقه المالية والمحاسبية.

ب-الخطر الخاص بعملية القرض: يكون متعلق بطبيعة القرض من حيث المدة والغرض منه.

ج-الخطر الخاص بالقدرة الشرائية: هو مرتبط بقدرة والسلوك وكفاءة الزبون.

د-الخطر القانوني: هي مرتبطة أساساً بالحالة أو الوضعية القانونية للمقترض، والنشاط الذي يمارسه ونميز ثلاث أنواع:

النوع الأول: خطر متعلق بتحرير القروض

إن فتح قرض عقاري يستلزم صياغة اتفاقية قرض، وما يتطلبه تحرير العقد من دراسة لخصوصيته بدقة لتوضيح مسؤولية كل طرف في العقد (الزبون والبنك)، هذا إضافة على أن العقد يحمل كل المعلومات المتعلقة بعملية القرض هي (حالة تحقيق القرض، الرهن).

النوع الثاني: خطر متعلق بالرهن

يجب على البنك أن يكون مطمئناً من أن هذا الملك قابل للرهن وبأنه ليس مرهوناً من قبل، كما يجب أن يُمضى العقد من طرف موثق العقود الذي عليه مراجعة صحة وسلامة العملية.

النوع الثالث: خطر متعلق بقيمة الرهن

على البنك التأكد من أن العقار ليس له قيمة ثابتة، وحسب ما هو متعارف عليه اقتصادياً أن قيمة العقار يمكن أن تتغير بالزيادة أو النقصان وهي مرتبطة بالتأثير الاقتصادي، بالتالي خطر القرض هو مرتبط بالتقييم الحسن لقيمة الملك المرهون².

¹-Revue bancaire , ma lettre de la Cnep n°1 , 2011,

²-Michel Mathieu, l'exploitation bancaire et le risque de crédit, la revue banque éditeur, Paris, 1995, p 31.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

ثانيا/المخاطر الخارجية:

هي متعلقة بالمحيط الخارجي ونميز نوعين من المخاطر:

أ-الخطر العام:

هو من أصعب المخاطر لأنه يصعب تقديره أو تحديده بدقة من خلال دراسة ملف القرض، فهو مرتبط بالأوضاع الاقتصادية السياسية والاجتماعية إلى جانب الكوارث الطبيعية.

ب-الخطر المهني:

يتمثل في معرفة وضعية الزبون في قطاعه المهني والتنبؤ بالمتغيرات التي قد تطرأ، وهذا لأجل معرفة إمكانية التسديد¹.

4/خطر المردودية:

يأتي من الاختلاف بين قيمة الموارد وقيمة الاستخدامات، فهذا الخطر يجب أن يدار من طرف البنك طيلة حياة القرض، وللحصول على المردودية يجب تشجيع الفرد أكثر مثل تسريع وتسهيل إنجاز ملف القرض وكذا تطوير وتحسين العلاقة مع الزبائن.

5/خطر التحويل:

التحويل يتطلب على أي بنك إعادة تمويل استخداماتها من موارد ذات مدة قصيرة²، إن أية هيئة تحول سيولتها قصيرة المدة إلى قروض تواجهه في المستقبل عدم القدرة على الوفاء بالتزاماتها قصيرة المدى، خاصة إذا تعلق الأمر بقرض طويل المدى كالقروض العقارية، لذا فإن التحويل يمثل القلب النابض للسيولة في أي بنك من تم فإن مراقبة هذا الالتزام يكون عن طريق تسيير مخاطر السيولة وتسيير معدلات الفوائد.

6/خطر عدم السيولة:

تتمثل في التجميد وهي حالة عدم قدرة البنك على مواجهة المسحوبات المستمرة من قبل المودعين، خصوصاً أمام عدم القدرة أو العجز عن تنفيذ التزام بدفع أقساط التمويل وتحصيلها من طرف البنك، الناتج عن أسباب عدة من بينها المخاطر السابقة الذكر، التي يعتبر حدوثها النتيجة المنطقية للوصول إلى خطر عدم السيولة الذي يؤدي إلى تجميد السيولة، وإن خطر التجميد يعتبر من أهم المخاطر التي تهدد سيولة وسمعة البنك بالتالي مردوبيته.

¹-Ane Marie, risque et contrôle du risque , Edition économique , France, 1999, p 17 ,

²-Gaudin , M. « Le crédit aux particuliers » , Sefi, 1999, P 148.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

7/ خطر عدم استطاعة الهيئة المقدمة للقروض الائتزام بتعهداتها:

فكل خطر قد ينجم عنه وقوع خطر أكبر وأعمق من حيث الخطورة، فخطر انعدام السيولة قد ينجر عنه عدم استطاعة الهيئة المقدمة للقروض الائتزام بتعهداتها السابقة في أي وقت، ويمكن حساب خطر السيولة بمعامل السيولة الذي يمثل القدرة أي بنك على تسديد طلبات القرض.

معامل السيولة = الموجودات (السيولة الموجودة) ÷ الطلبات (مستحقات الزبائن كالقروض... إلخ).

8/ خطر سعر الفائدة (تغير معدل الفائدة):

سعر الفائدة هو السعر الذي من خلاله يحصل البنك على ودائع، أو ذلك المعدل الذي على أساسه يمنح البنك القروض والذي يلتزم المقترض بدفعه للبنك (الفائدة)، ويحدث هذا الخطر عندما تكون تكلفة الموارد أكبر من عائد الاستخدامات وأيضاً عند الاحتفاظ بديون بمعدل فائدة ثابت، حيث يصعب التحكم في الخطر لصعوبة التنبؤ بتطور المعدلات في مدة طويلة (10-25 سنة)، حيث تتأثر أرباح البنك كما قد يتأثر المقترض عند تغير سعر معدلات الفائدة خصوصاً بالارتفاع حيث ترتفع نسب الدفع¹.

لهذا بعد تسيير خطر القرض وبعد أن يتم اتخاذ كافة الإجراءات والأساليب الوقائية بالنظر للمخاطر المذكورة أعلاه لزيادة الأمان، فإن البنك يتوفر على دراية كاملة بإمكانية المقترض على سداد قيمته وبأن يغطي التزاماته الخاصة بدفع الأقساط والفوائد بعد دراسته لكل الاحتمالات فهي تعتبر مقاييس لمنح القرض.

الفرع الثاني: مضمون الائتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل للهيئة الممولة

دفع أقساط مبلغ القرض يشكل التزام يقع على عاتق المقترض الراغب في اقتناء سكن عن طريق شراءه أو بناءه أو ترميمه، الذي تتحدد معه استمرار البنوك في تقديم التمويل من عدمه وسبل مجابهة عدم الدفع، لأجل ذلك خصص الفرع لدراسة مضمون الائتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل في عدة عناصر، الأول خصص للمدين والدائن في الائتزام بدفع الأقساط، والثاني خاص بمحل الائتزام بدفع الأقساط، أما الثالث فقد خصص لمكان الوفاء بالأقساط وزمانه، وتعلق الرابع بإثبات الوفاء أو الدفع.

أولاً/ المدين والدائن في الائتزام بدفع الأقساط للهيئة الممولة:

هي أطراف في عقد التمويل البنكي بناءاً عليها ينشأ عقد القرض الذي يرتب أساساً جملة من الائتزامات،

وهم:

¹-Ane Marie, opéro citato, p 24.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

1-المدین فی الالتزام بدفع الأقساط للهیئة الممولة:

المدین بدفع الأقساط هو المقترض أي طالب التمويل فهو الذي تعاقده مع الممول وترتب الالتزام فی ذمته، كما يجوز أن یقوم بالوفاء وکیل المدین وقد یوکل المدین مصرفاً للوفاء بالدين، فإذا حدث أن انتقل العقار محل التمويل إلى خلف المقترض فإنه یصبح مدین بدفع الأقساط، حالة ما إذا توفي المقترض وآل العقار إلى الخلف العام(الورثة)، فیصبح الورثة مدينون بالأقساط مكان مورثهم(المقترض)، أو أن یكون للخلف الخاص كما لو باع طالب التمويل العقار محل التمويل¹، وفقاً للضوابط المنصوص علیها فی القواعد القانونية لیصبح المشتري هو المدین بالأقساط، ويجوز أن یقوم الغير بالوفاء وفقاً للقواعد العامة المقررة فی وفاء الغير للمدين ویكون لهذا الغير حق الرجوع علی المدین².

2-الدائن فی التزام بالوفاء بدفع الأقساط للهیئة الممولة:

الدائن فی الالتزام بدفع الأقساط هو الممول وعادة ما یقبض القسط من المقترض، فالعبرة فی تحقق صفة الدائن هي بوقت الوفاء لا بوقت النشوء، إذ قد یتغير الدائن فی الفترة ما بین نشوء الدين واستيفاءه وهذا فی حالة تحويل الدائن حقه إلى الغير كأن یقوم الممول بتحويل حقوقه إلى جهة التوريق، كما قد یتم تعیین وسيط یقتصر دوره فی اعتباره وکیل عن الدائن فی قبض القسط وهو البنك، عندئذ یجب إثبات هذه الوكالة وفی أثناء الوكالة بالقبض یقوم الوکیل بتقديم مخالصة موقعة منه باسم الدائن، ویتسلم المدین للمخالصة یكون قد برأ ذمته بالوفاء إذ جاء فی المادة 267 من القانون المدني: "یكون الوفاء للدائن أو نائبه، ویعتبر ذا صفة فی استيفاء الدين من یقدم للمدين مخالصة صادرة من الدائن إلا إذا كان متفقاً أن الوفاء یكون للدائن شخصياً".

ثانياً/محل الالتزام بدفع الأقساط للهیئة الممولة:

محل الالتزام هو قيمة الأقساط المتفق علیها أو ما یسمى بمبلغ التمويل، وتحدید قيمة الأقساط لا یكون بطریقة جزافية وإنما تحدد بطریقة یراعی فیها استهلاك جزء من رأس المال علی آجال متفق علیها، كما یراعی ألا یجاوز قيمة القسط ربع الدخل بالنسبة للمقترض ذو الدخل المنخفض، أما بالنسبة للمقترض من غیر ذوي الدخل المنخفض یراعی ألا یزید قسط التمويل علی 40% من مجموع دخله.

فمحل التزام المقترض هو مبلغ من النقود، بدوره لا یلتزم إلا بقيمة الأقساط كما هو متفق علی قيمتها وعددها دون أن تتأثر بارتفاع قيمة النقود وانخفاضها وقت الوفاء، تطبیقاً للقاعدة المقررة فی المادة 95

¹ -محمد محمد أبو زید، اتفاق تمويل العقار كآلية جيدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، مصر، العدد 2، سنة 2005، ص 198.

² -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط فی شرح القانون المدني، ج3، دار إحياء التراث العربي، بیروت، لبنان، سنة 1970، ص 657.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

من قانون مدني جزائري: "إذا كان محل الالتزام نقودا، التزم المدين بقدر عددها المذكور في العقد، دون أن يكون لارتفاع قيمة هذه النقود أو انخفاضها وقت الوفاء أي أثر".

ثالثا/مكان الوفاء بالأقساط للهيئة الممولة وزمانه:

تتطلب عملية الالتزام بالوفاء احترام تطبيق قواعد القانون وفقا لما يلي:

1-مكان الوفاء بالأقساط للهيئة الممولة:

الأصل أن مكان دفع الأقساط في المكان الذي اتفق عليه الطرفان بمقتضى اتفاق التمويل وهذا ما تقتضي به القواعد العامة، وعليه إذا اتفق الطرفان على مكان معين للوفاء وجب الوفاء في هذا المكان، ولا يجوز للمقترض أن يوفي في مكان آخر كما لا يجوز للممول أن يطالب بالوفاء في المكان الغير المتفق عليه¹. فإن لم يوجد اتفاق فيكون دفع الأقساط في المكان الذي يوجد فيه موطن المقترض وقت الوفاء، باعتباره المدين تطبيقا لقاعدة الدين مطلوب لا محمول، ويفيد تعيين مكان الوفاء تحديد ما إذا كان المدين أو الدائن مقصرا، فإذا كان مكان الوفاء هو موطن المقترض فعلى الممول أن يسعى إلى هذا الموطن ليطالب بحقوقه، فإن لم يفعل لا يعتبر طالب التمويل مقصرا إذ يعد الدين في هذه الحالة مطلوبا وليس محمولا، وإذا كان مكان الوفاء هو موطن الممول فيبعد المدين مقصرا إذا حل موعد الاستحقاق ولم يوفى بالدين إلى الدائن، إذ يعد الدين في هذه الحالة محمولا لا مطلوبا.

2-زمان الوفاء بالأقساط للهيئة الممولة:

في العادة يحرص أطراف اتفاق التمويل على تحديد مواعيد استحقاق الأقساط، ويجب على المقترض أن يوفي بكل قسط بمجرد حلول أجله، فوفقا للقواعد العامة يجب أن يتم الوفاء بمجرد ترتيب الالتزام نهائيا في ذمة المدين ما لم يوجد نص أو اتفاق بغير ذلك، غير أنه يجوز للقضاء نظرا لمركز المدين ومراعاة للحالة الاقتصادية أن يمنحوا آجالا ملائمة للظروف دون أن تتجاوز هذه المدة سنة، وأن يوقفوا التنفيذ مع إبقاء جميع الأمور على حالها، في حال الاستعجال يكون منح الآجال من اختصاص قاضي الأمور المستعجلة².

كما يجوز للأطراف أن يحددا وقتا لاحقا للوفاء بالالتزام، ويجب على الممول ألا يطالب المقترض بتسديد الأقساط قبل موعد استحقاقها المحدد في اتفاق التمويل، ولما كان أجل هذه الأقساط مقررا لمصلحة أطراف اتفاق التمويل على اعتبار أن مبلغ القرض يتعلق بفائدة، فإنه تطبيقا للقواعد العامة لا يجوز النزول عن الأجل ودفع القسط قبل حلوله إلا باتفاق الطرفين، إلا أنه خروجا عن القواعد العامة وتطبيقا لقواعد وأعراف النشاطات

¹-م. 282 من ق.م.

²-م. 281 من ق.م.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المصرفية خاصة في ميدان القروض فإنه يجوز للمقترض تعجيل الوفاء بالأقساط كلها أو بعضها إذا أراد ذلك وكان قادرا عليه، كما قد ينتهي قرض الاستهلاك بانتهاء الأجل المتفق عليه¹.

رابعا/إثبات الوفاء أو الدفع للهيئات الممولة:

الوفاء الذي يحتاج للإثبات هو القسط الذي يدفعه المقترض في شكل مبلغ من النقود يتم تحديد قيمته وعدده مقدّما في اتفاق التمويل، فيقوم المقترض بتسليم مبلغ القسط للممول وفي العادة يتم التسليم لمن يفوضه الممول في قبض القسط مع تسليم المقترض مخالصة بالدفع تثبت بها أنه دفع الأقساط المستحقة والمترتبة عليه. فالوفاء تصرف قانوني لذا فإثباته يتم وفقا للقواعد العامة، وتطبيقا لهذه القواعد فإنه لما كان مقدار القسط يجاوز في العادة النصاب القانوني للإثبات بشهادة الشهود فيجب أن يكون الإثبات بالكتابة أو ما يقوم مقامها، فالوفاء ليس مجرد واقعة مادية بل هو تصرف قانوني، كما يجوز أن يكون الوفاء بتحويل الأقساط المستحقة إلى حساب الممول في أحد البنوك.

المطلب الثاني: الالتزام بدفع فوائد الأقساط للهيئات الممولة

مبلغ التمويل الذي يحصل عليه المستفيد من الممول وفقا لاتفاق التمويل هو قرض مقترن دائما بفائدة، والفائدة هي العوض الذي يلتزم المستفيد بدفعها إلى الممول مقابل الانتفاع بمبلغ التمويل الذي حصل عليه بمقتضى اتفاق التمويل العقاري.

الأصل أن الفوائد تستحق ابتداء من اليوم الذي يتسلم فيه المقترض مبلغ التمويل لا قبل ذلك، فإذا انقضت مدة عقد التمويل بتسليم مبلغ القرض فلا تجب دفع الفوائد، لأن الفوائد تكون مقابل الانتفاع بمبلغ التمويل فالمستفيد لا ينتفع بمبلغ التمويل إلا من وقت تسلمه إياه، أو من وقت دفع مبلغ التمويل إلى بائع العقار أو للمقاول الذي يقوم بعملية الترميم أو التحسين أو البناء، هذا ما لم يكون عدم تسليم المبلغ راجعا لخطأ المدين ما دام الدائن مستعدا للتسليم في أي وقت، وقد سمح المشرع الجزائري بممارسة القروض الاستهلاكية بفائدة²، وفي المقابل أقر بمنع الفوائد في القروض المبرمة بين الأفراد، فحسب المشرع المدني الوزير المكلف بالمالية هو من يتولى تحديد إلى جانب تنظيم أسعار ومعدلات الفوائد³، لكن بعد الإصلاحات التي عرفها القطاع المالي

¹-م.457.ق.م.

²-م.455.ق.م: "يجوز لمؤسسات القرض في حالة إيداع أموال لديها أن تمنح فائدة يحدّد قدرها بموجب قرار من الوزير المكلف بالمالية لتشجيع الادخار".

³-المادتين 455 و456 ق.م.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

والمصرفي أصبح البنك المركزي هو الذي يتولى هذه المهمة، وقد نص القانون 94-13 الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية على: "تحدد البنوك والمؤسسات المالية بكل حرية، معدلات الفائدة الدائنة والمدينة وكذا معدلات ومستوى العمولات المطبقة على العمليات المصرفية. غير أنه يمكن لبنك الجزائر أن يحدد هامشا أقصى يستوجب احترامه من قبل البنوك والمؤسسات المالية بالنسبة لعمليات القرض..."¹.

بالإضافة لذلك صدر المرسوم التنفيذي 95-308 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتض لتمويل البناء أو شراء السكن²، إذ يمنح البناء الذاتي وشراء السكن ذو الاستعمال العائلي الحق في تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تفرضها مؤسسات القرض لهذه الغاية، ويدفع التخفيض بطلب من مؤسسات القرض طبقا لأجال التسديد وبناء على تقديم الأدلة الثبوتية³.

على إثر مشروع قانون المالية لسنة 2008 شرعت المصالح في بحث آليات تطبيق الإجراء الذي حملة، فيما جاء أثره المالي ضمن أحكام مشروع قانون المالية لسنة 2009 والمتعلق باستفادة الموظفين بمختلف شرائحهم من قروض بنكية لشراء سكناتهم في مقابل نسبة فائدة لا تتجاوز 3% على القروض الممنوحة، وهذه القروض ستشمل تمويل عمليات شراء السكنات والبناء وأشغال التوسعة، ومن المحتمل أن يوسع الإجراء ويتعدى عمليات الشراء إلى تمويل عملية شراء الأراضي ولا يستبعد إشراك ديوان الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي في العملية.

أما بصدور المرسوم التنفيذي 10-87، فلقد تم تحديد معدلات التخفيض المطبقة على القروض التي تمنحها هذه الأخيرة لبناء سكن ريفي، بنسبة فائدة 1% في السنة يتحملها المستفيد عندما تكون مداخله أقل بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون أو تساويها، أما عندما تكون مداخله أكثر بست (6) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وأقل باثنتي عشر (12) مرة الأجر الوطني الأدنى المضمون يتحمل هذا المستفيد نسبة

¹ م. 4 من ق. رقم 94-13، المؤرخ في 2-9-1994، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، ج. ر. ع. 72، الصادرة بتاريخ 6-11-1994، ص 35.

² م. ت. رقم 95-308، المؤرخ في 7-10-1995، المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتض لتمويل البناء أو شراء السكن، ج. ر. ع. 59، الصادرة في 11-10-1995، ص 18.

³ -المادتان 3 و 6 من م. ت. رقم 95-308.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

فائدة قدرها 3% في السنة¹، وتكون نسبة الفائدة التي تتحملها الخزينة هي حاصل الفارق بين نسبة الفائدة التي تطبقها البنوك والمؤسسات المالية مع نسبة الفائدة التي يتحملها المستفيد، ذلك حسب نوع السكن وحصص المداخل المحددة في المادتين 1 و2 بالأخص المادة 2 منه المتعلقة بالبناء الريفي، إذ تقوم البنوك والمؤسسات المالية بالاتصال مع المديرية العامة للخزينة بضبط نسبة تفضيلية لتحديد نسب التخفيض في الفائدة حسب نوع كل سكن²، بحيث يتم تمويل كلفة التخفيض الذي تحتسبه البنوك والمؤسسات المالية التي تقتطعها الخزينة من حساب التخصيص الخاص رقم 132-302 الذي عنوانه "صندوق تخفيض نسب الفوائد على القروض الممنوحة للعائلات لاقتناء وبناء وتوسيع السكن وكذا المرقين العقاريين في إطار البرامج المدعمة من طرف الدولة". إن لالتزام طالب التمويل بالوفاء بمستحققات الممول، يقابله حق طالب التمويل في تعجيل الوفاء بمبلغ التمويل خلال مرحلة سريان اتفاق التمويل العقاري وأثناء تنفيذه، وقد نجد بالإضافة لهذه الالتزامات هناك التزام يقع على عاتق كلا من طرفي التمويل، هو الالتزام بعدم التعديل بالإرادة المنفردة للشروط الخاصة في اتفاق القرض التمويل العقاري أو القرض.

المطلب الثالث: الالتزام بعدم التعديل بالإرادة المنفردة للشروط الخاصة في اتفاق القرض

يقع هذا الالتزام على كلا طرفي العقد ولا يقتصر على المقترض فقط، وعدم التعديل للشروط بالإرادة المنفردة قد يتعلق بالشروط الأساسية كما يتعلق بمدة القرض وهذا ما نتعرف عليه من خلال تقسيم المطلب لفرعين، الفرع الأول تضمن التعديل في الشروط الأساسية، وتضمن الثاني التعديل في مدة القرض.

الفرع الأول: التعديل في الشروط الأساسية

وفقاً للقواعد العامة فإنه بإبرام العقد يلتزم أطرافه بما ورد فيه، فلا يجوز لأي طرف أن يغير في شروط العقد أو أن يتحلل من آثاره، إذ يُعتبر ذلك تعديلاً للعقد بالإرادة المنفردة وهذا غير جائز لأنه يتعارض مع المادة 106 من القانون المدني: "العقد شريعة المتعاقدين فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو للأسباب التي يقرّها القانون".

¹م-1 و 2 من م.ت. رقم 10-87، المؤرخ في 10-3-2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسب الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، ج. ر.ع. 17، الصادرة في 14-3-2010، ص 4.

²م-4 و 5 من م.ت. رقم 10-87.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

هذه القاعدة العامة تحظر التدخل الانفرادي في تعديل شروط اتفاق التمويل العقاري، لأن ذلك يمس عناصر الرضاء التي كانت أساس التزام المستفيد المقترض بالاتفاق، الأمر الذي يستوجب صدور رضاء جديد ليس من جانب المستفيد فقط بل ومن جانب المتكافلين أيضا.

فهل يكفي القبول الصادر عن المستفيد والكفيل بالتعديل الطارئ على شروط الاتفاق، أو ينبغي أن يكون القبول شاملا للاتفاق بالكامل بما فيها التعديلات التي أدخلت على شروطه؟

من المفيد أن يكون قبول طالب التمويل والكفيل شاملا لشروط الاتفاق كلها ما تم تعديله منها وما لم يطرأ عليه التغيير، حتى تتاح للشخص فرصة معرفة جميع حقوقه والتزاماته ومقارنتها بالشروط الأساسية الواردة بالنموذج الذي تعده الهيئة المانحة للتمويل، كما يجب أن تتاح له مهلة معقولة للتفكير بروية وتدبر في الإيجاب بعدما لحقه من تعديلات، فلا شك أن هذا الأمر يكفل توفير حماية أفضل وأكبر للمستفيد ضد ما يفرضه الممول من شروط لاحقة على الاتفاق الأصلي، كما يسمح للجهة الإدارية بممارسة رقابتها على الممارسات التعسفية التي قد تصدر عن المؤسسات المالية القائمة على التمويل العقاري¹.

فقد عرضت على محكمة النقض الفرنسية دعوى تتلخص وقائعها، أن أحد البنوك قد وافق في أوت 1983 على منح زوجين قرضا بمبلغ 470 ألف فرنك لتمويل شراء بناء، وعلى إثر تعرض الزوجين لصعوبات مالية فقد أعطيا موافقتهما للبنك في 15 مايو 1990 بإعادة جدولة دين القرض، الأمر الذي تم الاتفاق عليه في 10 يونيو 1990 ليصبح مبلغ القرض 531.603 فرنك، وعندما توقف الزوجان عن السداد بأمر البنك في اتخاذ إجراءات الحجز والبيع الجبري، غير أن الزوجان رفع دعوى ببطلان حكم الاتفاق الأخير لعدم صدور عرض مسبق من جانب البنك، مما يعد مخالفة لقاعدة أمرة متعلقة بالنظام العام، بالإضافة إلى المطالبة بسقوط حق البنك في الفوائد مع السماح بسداد رأس مال القرض حتى عام 2003، وبتلانات إجراءات الحجز الإداري ودفع تعويض مقداره 100 ألف فرنك، مستندة على أن أي تعديل في شروط القرض خاصة تلك المتعلقة بقيمة أو بمعدل الفائدة يستوجب أن يسبقه عرض جديد من جانب الممول، الأمر الذي يتحقق في هذه الدعوى بحيث زادت قيمة المبالغ المطلوب سدادها، كما رفضت الدفع الذي أبداه البنك بأن المستفيد قد قبل هذا التعديل إذ أنه لا يجوز التنازل عن حكم مقرر بقاعدة أمرة متصلة بالنظام العام².

¹- محمد محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لاتفاق التمويل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، مصر، ع 2، سنة 2005، ص 142-143.

²- محكمة نقض مدني فرنسي، الدائرة الأولى، بتاريخ 6 يناير 1998، دالوز، قضاء ص 495، مجلة القانون العقاري، ص 286.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الفرع الثاني: التعديل في مدة القرض

طرح هذا البند إشكالية مفادها هل يستلزم لحدوث أي تعديل على شروط القرض أو التمويل العقاري صدور عرض جديد من جانب الممول يخضع لقبول المستفيد والكفيل، أم أن هذا الحكم لا يطبق إذا تعلق التعديل بمدة القرض بل يقتصر فقط على الشروط الأساسية مثل قيمته ومعدل الفائدة التي ينتجها؟

القضاء الفرنسي يميل إلى عدم الحكم بالبطلان إذا اقتصر التعديل في شروط القرض على مدة السداد، مع بقاء مبلغ القرض ومعدل الفائدة ثابتا دون تعديل، إذ تعتبر محكمة النقض الفرنسية أن النصوص التي تستوجب صدور إيجاب جديد سابق على أي تعديل في شروط القرض لا تنطبق إذا ترتب على التعديل تغيير في مدة القرض، وكانت مدة السداد قد امتدت 6 أشهر مع بقاء مبلغ القرض ومعدل الفائدة والشروط الأخرى كما هي دون تعديل¹.

¹-ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص116-117.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المبحث الثاني: الالتزامات الناجمة عن ضمانات الوفاء بمبلغ القرض

تلجأ البنوك إلى طلب ضمانات كافية لمنح القروض، لأنها مرتبطة بدرجة كبيرة بالثقة اتجاه الزبون وبمدى متانة مركزه المالي واحترامه لتعهداته، وبقدرته على تقديم الضمان كتأمين للوفاء بتلك التعهدات التي تسمح للبنك باسترجاع المبلغ المقرض كما تؤمن له حقوقه، ويعتبر البعض الأساس لعملية الائتمان يجب أن يأخذ في اعتباره فكرة الخطر، فكل قرض محفوف بدرجة من المخاطر كالتأخير أو العجز الكامل عن السداد للقرض، أو ببعض الأقساط مما دفع الممولين باتخاذ كافة الاحتياطات لمواجهة تلك المخاطر عن طريق تقديم ضمانات للموافقة على اعتماد التمويل¹.

فالقرض أصبح أساس التنمية الاقتصادية سواء أن ارتبط بالمؤسسات أو الأشخاص الخواص، إذ هناك صيغة تردد في الساحة المصرفية مفادها: "ليس هناك تنمية بدون قرض وليس هناك قرض بدون ضمانات"²، لذا جعل القانون للدائن وهو البنك الممول ضمانات تضمن له تنفيذ الالتزام الدائن به، كما يضمن بموجبها للمدين وجود الثقة التي يستطيع بها الحصول على الدين الذي يحتاج إليه، فهنا صلة بين التأمينات (الضمانات) والائتمان فهي ليست الائتمان وإنما وسيلة تساعد على تحقيقه، وهي تصنف إلى صنفين ضمانات شخصية وضمانات عينية³، قد تناول الأمر 03-11 المتعلق بالنقد والقرض هذه الضمانات في المواد 120 إلى 124، إذ وضع تحت تصرف البنك الممول شريحة واسعة من التأمينات أو الضمانات الشخصية والعينية، ليختار من بينها ما يكفل ضمان حقوقه والحفاظ على مصالحه⁴، وفقا لوضع طالب التمويل وظروف عملية التمويل والممول بتقييمه ليسار طالب التمويل، فإذا اختار البنك إحدى الضمانات أو جمع بين أكثر من نوع وجب عليه تحمل مسؤوليته الشخصية، لأن المشرع لم يلزمه بنوع معين من التأمينات، وقد تناولت هذه الضمانات أحكام القانون المدني⁵، بذلك قسمنا المبحث لثلاث مطالب، المطلب الأول احتوى على الالتزامات المترتبة بالضمانات

¹-Farouk Bouyacoub , L'entreprise et le financement bancaire , Casbah éditions, Alger, 2000 , p 224-225.

²-ميشال قريمالدي، الملتقى الوطني الثاني حول "تعميق المعارف القانونية للموتق"، الغرفة الوطنية للموتقين، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2005، ص 22.

³-رمضان أبو السعود وهمام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1998، ص 16.

⁴-م 121 من أ.رقم 03-11، المؤرخ في 26-8-2003، المتعلق بالنقد والنقض، ج. ر.ع. 52، الصادرة في 27-8-2003، ص 3، نصت: "تستفيد المؤسسات المذكورة من امتياز على جميع الأملاك والديون والأرصدة المسجلة في الحساب، ضمانا لدفع كل مبلغ يترتب كأصل دين أو فوائد أو مصاريف كل الديون المستحقة للبنوك والمؤسسات المالية أو المخصصة لها كضمانة ولإيفاء السندات المبيعة لها أو المسلمة لها كرهن حيازي وكذا لضمان أي تعهد اتجاهها بكفالة أو تكفل أو تظهير أو ضمان".

⁵-Mansour Mansouri , Système et pratique bancaire en Algérie, édition et distributions Houma , Alger, 2005 , p 133-134.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الشخصية للوفاء بمبلغ القرض، واحتوى المطلب الثاني على الالتزامات المرتبطة بالضمانات العينية للوفاء بمبلغ القرض، أما المطلب الثالث خصص للالتزام المرتبط بتقديم الإسهامات الشخصية المسبقة.

المطلب الأول: الالتزامات المرتبطة بالضمانات الشخصية للوفاء بمبلغ القرض

الضمانات الشخصية هو تعهد يقوم به شخص آخر ليس طرفاً في اتفاقية القرض هو الكفيل التضامني، بموجبه يعد بالتسديد في حالة عدم قدرة المدين على الوفاء بالتزاماته عند تاريخ الاستحقاق¹، من أهم صورها الكفالة، الضمان الاحتياطي والتأمين، إلا أننا سنقتصر على الالتزامات الناجمة عن تقديم الكفيل بموجب عقد الكفالة، وتلك الناجمة عن تقديم التأمين، باعتبارهما ضمانان شخصيان للوفاء في اتفاق التمويل العقاري، أما الضمان الاحتياطي هو أمر متعلق بالأموال التجارية، لهذا خصصنا المطلب لفرعين الفرع الأول تناول الالتزامات الناجمة عن تقديم الكفيل بموجب عقد الكفالة كضمانة شخصية للوفاء، والفرع الثاني خصص للالتزامات الناجمة عن تقديم التأمين كضمانة شخصية للوفاء.

الفرع الأول: الالتزامات الناجمة عن تقديم الكفيل بموجب عقد الكفالة كضمانة للوفاء بمبلغ القرض

ففي حال اختيار البنك ضمانة الكفالة كآلية لمنح التمويل كتأمين للوفاء بمبلغ القرض، فعلى المستفيد من التمويل البنكي الالتزام بتقديم كفيل بموجب عقد كفالة كمرحلة تحضيرية لاتفاقية القرض، الغرض منه تنفيذ التزام المكفول في حالة العجز، وما يفيد أنه التزام المادة 646 قانون مدني: "إذا التزم المدين بتقديم كفيل..."، تعد الكفالة من أهم نظم التأمينات الشخصية التي تحقق المصلحة كل من الدائن والمدين، فالكفالة هي ما يودعه شخص من الأشخاص من مبلغ نقدي أو سندات أو أوراق مالية لضمان تنفيذ التزام معين، يقع على عاتقه أو لضمان تغطية ما قد ينشأ بفعله من مسؤولية في المستقبل²، وحسب المادة 644 قانون مدني: "الكفالة عقد يكفل بمقتضاه شخص تنفيذ التزام بأن يتعهد للدائن بأن يفي بهذا الالتزام إذا لم يفي به المدين نفسه"، فمقتضى الكفالة إذن هو التزام أو تعهد شخص معين يسمى الكفيل بتنفيذ التزامات المكفول وهو طالب التمويل اتجاه البنك الممول إذا لم يستطيع الوفاء عند حلول أجل الاستحقاق.

فالكفالة قد تكون بسيطة بحيث يتكفل ضامن واحد في القرض، ويسأل فيها الكفيل بعد تحقق عدم قابلية المدين الأصلي للوفاء، وقد تكون تضامنية فيلتزم بموجبها عدة متكافلين لضمان القرض وسداده بحلول الأجل، يكون فيها للبنك مطالبة أي من طالب التمويل ما يعرف بالمدين أو كفيله³، وهذا النوع من الكفالة هو الغالب في

¹- تريكي كارين، خطر القرض، ماجستير، جامعة قسنطينة، كلية العلوم الاقتصادية، سنة 2002، ص 88.

²- رمضان أبو السعود وهمام محمد محمود زهران، المرجع السابق، ص 28-29.

³- شاكر القزويني، محاضرات في اقتصاد البنوك، ط 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1992، ص 127-128.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المعاملات المصرفية إذ يشترط البنك الممول في عقد الكفالة أن يتنازل الكفيل عن حقوقه الخاصة بالدفع، حتى يتمكن البنك الممول من متابعة طالب التمويل أو الكفيل على أساس يسار وملاءة كل منهما.

لا يكفي الكفيل في عقد الكفالة بالالتزام بضمان أصل الدين فقط بل تشمل أيضا ملحقات الدين والمصروفات، فقد يحدد البنك الممول والكفيل بالالتزام المكفول مسبقا في عقد الكفالة حتى يتعرّف الكفيل بالتحديد على مبلغ الالتزام الذي سيكفله انفراديا أو تضامنيا مع المدين الأصلي، فإذا لم يحدّد عقد الكفالة مبلغ الدين المضمون فإن هذا المبلغ يتحدّد بحكم القانون وتكون في هذه الحالة كفالة مطلقة، فتتصب على الدين المكفول بمقداره أوصافه وملحقاته وغالبا ما يكون هذا الأمر نادر الحدوث في المجال المصرفي¹، إذن الكفيل في هذه الحالة يضمن للبنك الممول الدين الأصلي، الملحقات والمصروفات على النحو الآتي:

أ- ملحقات الدين:

هي التعويضات التي يلتزم بها المدين المقترض بسبب إخلاله بالتزاماته، وتشمل كذلك فوائد الدين المتفق عليها في عقد القرض أو التمويل المبرم بين البنك والمدين المقترض، وكذا فوائد التأخير الناتجة عن الحساب الجاري بسبب توقفه عن النشاط والعمولات والملحقات الأخرى².

ب- مصروفات المطالبة الأولى:

هي التي يدفعها الدائن أي البنك في مطالبة المدين المقترض بالوفاء، وتشمل تكاليف الإصدار ورسوم رفع الدعوى ومصروفاتها.

ج- ما يستجد من مصروفات:

تلك التي تقيّد بعد إخطار الكفيل بما اتخذته البنك الدائن من إجراءات ضد المدين المقترض قصد تغطية الدين (القرض)³.

فإن الغرض من تقديم الكفيل هو تأمين الدائن ضد مخاطر إعسار مدينه، بضم ذمة مالية إلى ذمة هذا الأخير، فلا يتم قبوله في هذا الغرض إلا إذا انعقد العقد صحيحا، ذلك بوجود توافر شروط عامة الواردة في

¹-م.653 من ق.م.

²-Luc Bernet-Rollande, op, cit, p 161-162.

³-Mansouri Mansour, op, cit, p 133-134.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

القواعد العامة التي تشمل الرضا المحل والسبب إلى جانب شروط خاصة معينة مطلوبة في الكفيل كما أوردها المشرع المدني¹.

باعتبار أن عقد الكفالة ضماننة شخصية، تختلف الالتزامات الناتجة عن إبرام عقد الكفالة باختلاف العلاقات التي تنتج عنها، الذي يشكل كضمانة للوفاء بمبلغ التمويل في حالة عجز المستفيد بالوفاء بالتزاماته، فيحل الكفيل باعتباره الضامن مقام المدين حسب صورة عقد الكفالة إذا كانت بسيطة أو تضامنية، أو حسب تعدد الكفلاء أو كفيل واحد ينفرد بكل الدين، من خلاله يمكن أن ترتب نوعان من العلاقات التي تحدّد في كل واحدة منها التزامات، الأولى في العلاقة بين الكفيل والدائن والثانية في العلاقة بين الكفيل والمدين.

أولا/الالتزام النابع عن العلاقة بين الكفيل والدائن:

يلتزم الكفيل بمقتضى عقد الكفالة أن يضمن تنفيذ التزام المدين (طالب التمويل) أو الوفاء به، يترتب عليه أن للدائن أن يطالب الكفيل بالوفاء بالالتزام المكفول، ونظرا لصفة التبعية التي يتصف بها عقد الكفالة فإنه يجب على الدائن أن يطالب أولا المدين قبل مطالبة الكفيل، كما يجب أن ينفذ على أموال مدينه الأصلي لاستيفاء حقه قبل أن ينفذ على أموال الكفيل وهذا ما يسمى بالدفع بالتجريد، فحق الكفيل قاصر على الدفع بالتجريد للمدين المكفول ولا يحق له أن يدفع بالتجريد لمدين آخر غير مكفول في حالة تعدد المدينين²، وإذا تعدد المتكافلين لدين واحد وفي عقد واحد مع عدم تضامنهم فإنه لا يكون للدائن أن يرجع على أي منهم إلا بقدر نصيبه في الدين وهذا ما يسمى بالدفع بالتقسيم.

يثبت هذا الحق عند تعدد المتكافلين ورجع الدائن على أحدهم فقط كان لهم التمسك بالدفع بالتقسيم، فالمشرع الجزائري جعل الأصل هو التقسيم والمدين هو الذي يتحمل حصة المعسر منهم، أما إذا كفل المدين متكافلين متعددون كل واحد بعقد كفالة مستقل فلا ينقسم الدين بينهم بل أن كل واحد يكون مسؤول عن الدين كله

¹م-646 من ق.م: "إذا التزم المدين بتقديم كفيل، يجب أن يقدم شخصا موسرا ومقيما بالجزائر، وله أن يقدم عوضا عن الكفيل تأمينا عينيا كافيا"، يفهم من النص الشروط الواجب توافرها في الكفيل، يجب أن يكون موسرا وقادرا على الوفاء بالالتزام الذي قام بضمانه، ويقع على المدين عبء إثبات يسار الكفيل بما لديه من أموال كافية للوفاء، ويستوي أن تكون هذه الأموال عقارات أو منقولات متى كانت كافية، كما يجب أن يكون مقيما في الجزائر حتى يستطيع أن يرجع الدائن على الكفيل بأسهل الطرق والمقصود هنا الإقامة العادية، ولا يشترط في الكفيل أن يكون جزائريا لأن نص المادة شمل عبارة شخص، زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، ط3، دار الأمل، الجزائر، سنة 2004، ص27-28، وأن تكون للكفيل أهلية إبرام العقد وهي أهلية خاصة، ومن المقرر أنه إذا اشترط الكفيل قبل التزامه تعويضا يدفعه الدائن أو المدين فإن أهلية التعاقد تكفي في هذه الحالة، ولا يشترط في الكفالة أهلية خاصة بالنسبة إلى الدائن أو إلى المدين فتجوز أهلية القاصر، محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1998، ص39.

²م-901 من ق.م، زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع السابق، ص58.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

إلا إذا كان قد احتفظ لنفسه بحق التقسيم، وفي هذه الحالة توجد عدة كفالات مستقلة عن بعضها لكن يجمعها وحدة الدين¹.

لا يعتبر الدفع بالتجريد وبالتقسيم من النظام العام فهو دفع مقرر لمصلحة الكفيل الشخصية، لذلك يجب على الكفيل إذا أراد الاستفادة من هذا الدفع أن يتمسك به ولا يجوز حينئذ للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، كما يعتبر التزام الكفيل في مواجهة الدائن أو البنك مرتبط بأهم التزامات المستفيد هو التزام بدفع الأقساط، فالكفيل يحمل سلاح دو حدين إذ يعتبر المدين الذي يحل محل المدين الأصلي حالة إخلاله بالتزامه فيصبح ملتزما بدفع الأقساط وفي الوقت نفسه يعدّ كضمان يستعمله البنك حالة عجز المستفيد من التمويل عن السداد، لحماية مصلحة الطرفين البنك من خطر انعدام السيولة أو التجميد، وكذا لتفادي الحجز على العقار موضوع التمويل العقاري الذي قد يتعرض له المدين من طرف البنك.

ثانيا/الالتزام النابع عن العلاقة بين الكفيل والمدين:

على اعتبار أن الالتزام بدفع الأقساط مرتبط أساسا بالمدين الأصلي وليس الكفيل، وأن الالتزام النابع عن العلاقة بين الكفيل والدائن هي ناشئة بموجب عقد الكفالة وليس التزام شخصي مباشر فهو حامٍ لالتزام المستفيد من القرض من التلاشي، لهذا فالمشرع حوّل له حق الرجوع على المكفول بما دفعه من أموال تحقيقا للمركز القانوني الذي أوجده واختاره المقترض لنفسه، وهو مركز المدين الأصلي بحيث إذا وفى عنه الكفيل فإن المدين الأصلي يلتزم برد المبالغ له طواعية، لأن التزام الكفيل نابع عن التزامه الأصلي بسداد الأقساط بذلك يكون المدين قد حققه ولو بعد فترة من الوقت، أو حسب قواعد يقررها القانون فيكون الرجوع إما:

1)الرجوع بالدعوى الشخصية(دعوى الكفالة):

يجب على الكفيل أن يخبر المدين قبل أن يقوم بالوفاء بالدين وإلا سقط حقه في الرجوع على المدين، فإذا كان المدين قد وفى الدين أو في وقت استحقاقه كانت له أسباب تقضي ببطلان الدين وانقضائه ولم يعارض المدين الوفاء، بقي للكفيل الحق في الرجوع عليه ولو كان المدين قد دفع الدين أو كانت لديه أسباب تقضي ببطلانه أو انقضائه².

أقرّ المشرع طبقا للقواعد العامة أيضا أنه يكون للكفيل الذي وفى الدين أن يرجع على المدين سواء كانت الكفالة قد عقدت بعلمه أو بغير علمه، ويكون للكفيل بالرجوع بأصل الدين والمصروفات غير أنه فيما يخص

¹-م.664 ف1 و2 من ق.م، وعن زاهية سي يوسف، نفس المرجع السابق، ص76..

²-م.670 ف1 و2 من ق.م.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المصرفوات لا يرجع الكفيل إلا بالذي دفعه من وقت إخبار المدين الأصلي بالإجراءات التي اتخذت ضده¹.

2) الرجوع بدعوى الحلول:

على اعتبار أن الكفيل الذي وفى أقساط الدين، ما هو إلا ضامن للوفاء بالالتزام الأصلي للمستفيد من القرض، بالتالي على المكفول أن يرجع المبالغ لأن الدفع مرتبط به شخصيا وبالتزامه أثناء توقيع اتفاقية القرض فليس مرتبط بالكفيل في الأصل، وإلا سيكون للكفيل استرجاع المبالغ باستعمال دعوى الحلول ذلك بأن يحل الكفيل محل الدائن في جميع ما له من حقوق قبل المدين².

فدعوى الحلول ما هي إلا تطبيق للقواعد العامة في الوفاء مع الحلول المنصوص عليه في المادة 261 من القانون المدني، فيكون للموفي أن يحل محل الدائن الذي استوفى حقه في الأحوال التالية:

أ- إذا كان الموفي ملزما بالدين مع المدين أو ملزما بوفائه عنه.

ب- إذا كان الموفي دائئا ووفى دائئا آخر مقدما عليه بما له من تأمين عيني ولو لم يكن للموفي أي تأمين.

ج- إذا كان الموفي اشترى عقارا ودفع ثمنه وفاء للدائنين، حُصص العقار لضمان حقوقهم.

د- إذا كان هناك نص خاص يقرر للموفي حق الحلول.

فيستطيع الكفيل أن يرجع على المدين بهذه الدعوى ويستوي أن تكون الكفالة حاصلة بعلم المدين أو بغير علمه حتى رغم معارضته، كما تستوي أن تكون الكفالة لمصلحة المدين أو الدائن، أو أن يكون الكفيل مأجورا أو غير مأجور متضامن أو غير متضامن، فعلاقة الكفيل والمدين الأصلي لا تتغير بالتضامن، فللكفيل دائما حق الرجوع بكل الدين طالما أنه أجنبي عن الدين الأصلي، فإذا تعدد المدينون بدين واحد وكانوا متضامنين فللكفيل الذي ضمنهم أن يرجع على أي منهما بجميع ما وفى من الدين³.

الفرع الثاني: الالتزامات الناجمة عن تقديم التأمين كضمانة للوفاء بمبلغ القرض

إنّ التأمين يشكل ضمان شخصي في التمويل العقاري فهو آلية منح وضمانة للوفاء، بحيث يُعطي للبنك الممول الحق في الاستفادة من التعويض عن الأضرار التي تلحقه جراء عدم التزام المدين بالدفع قبل الدائن سواء بسبب الإفلاس الكوارث إعساره أو وفاته.

¹م.672 ف.2 و 1 ق.م، وزاهية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع السابق، ص84.

²م.671 ق.م: "إذا وفى الكفيل الدين، كان له أن يحل محل الدائن في جميع ما له من حقوق تجاه المدين، ولكن إذا لم يوفى إلا بعض الدين، فلا يرجع بما وفاه إلا بعد أن يستوفي الدائن كل حقه من المدين".

³م.673 من ق.م، وزاهية سي يوسف، عقد الكفالة، المرجع السابق، ص92-93.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

المشروع الجزائري قام بتنظيم عقد التأمين في التقنين المدني بموجب المواد من 619 إلى 625، غير أن النصوص التي أوردها المشروع لم تتناول سوى الأحكام العامة دون الأحكام الجزئية التفصيلية التي ترك أمر تنظيمها للقوانين الخاصة¹، وبالفعل فقد تم تنظيم الأحكام الخاصة بعقد التأمين بصدور الأمر 95-07 الذي تم تعديله بالأمر 06-04²، وقد عرّف عقد التأمين بأنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي للمؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه، مبلغا من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق أو تحقق الخطر المبين بالعقد، وذلك مقابل القسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن³.

فالشخص دافع الأقساط هو المؤمن له، وموضوع التأمين هو المؤمن عليه، أما المتعهد بالتعويض عن الخطر هو المؤمن المتمثل في شركات التأمين تتحصل على أموال في شكل أقساط للتأمين، وتخرج منها في شكل تعويضات تدفع للمتعاقد المتضررين، ففي مجال التمويل العقاري فإننا نجد صنفان من التأمين يلتزم المقترض تأمينهما نتعرف عليهما من خلال جزئيتين، تتضمن الأولى التزام بالتأمين المتعلق بالقرض العقاري الممول كضمانة للوفاء، والثانية تتعلق بالتزام بالتأمين المتعلق بالمقترض.

أولا/التزام بالتأمين المتعلق بالقرض العقاري الممول كضمانة للوفاء:

طبقا لآلية منح القرض التي تعتبر في نفس الوقت كضمانة لتنفيذ التزامه بدفع مبلغ التمويل فإن المقترض يلتزم بهذا النوع من التأمين، نظرا لأن الدائنون وجدوا في التأمين في الوقت الحاضر طريقاً مباشراً للائتمان، إذ أصبح الدائن يطالب بتأمين الدين سواء بتأمين كفالة الوفاء، أو تأمين قرض وهذان التأمينان يدخلان في تأمين الأشياء⁴:

1) تأمين الكفالة:

هو عقد يضمن من خلاله المؤمن مقابل قسط تأمين المؤسسة المالية أو المصرفية بتعويض مستحقات هذه

¹م.م 620 من ق.م: "تنظم القوانين الخاصة عقد التأمين بالإضافة إلى الأحكام التي يتضمنها هذا القانون".

²أ. رقم 04-06، المؤرخ 20-2-2006، المتعلق بالتأمينات، ج. ر.ع. 15، الصادرة في 12-3-2006، ص 3، م.م للأمر

95-07، المؤرخ 25-1-1995.

³م.م 619 من ق.م، م.م 2 من أ.رقم 95-07، ومن الفقهاء الفرنسيين الذين عرفوا التأمين نجد الفقيه هيمارد Himard الذي عرفه: "عملية يحصل بمقتضاها أحد الطرفين وهو المؤمن له، في نظير مقابل يدفعه على تعهد بمبلغ يدفعه له أو للغير، إذا تحقق خطر معين للمتعاقد الآخر وهو المؤمن الذي يدخل في عهده مجموعا من هذه الأخطار يجري مقاصة فيما بينها طبقا لقوانين الإحصاء"، وعبد الرزاق السنهوري، عقود الغرر، عقد التأمين، ج 7، دار الإحياء التراث العربي، مصر، سنة 1970، ص 1090-1091.

⁴Boutellet Blocaille, droit du crédit, 2ème édition, Masson, Paris, France, 1995, p 176.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الأخيرة في حالة إفلاس المدين¹.

2) تأمين القرض:

ظهر مصطلح تأمين القرض في مدونة عمليات التأمين لأول مرة في الجزائر سنة 1995، دون أن يحاط بتعريف وأحكام خاصة تنظمه كالتأمينات الأخرى، إذ هناك بعض القرارات التي تمنح إتمادات لشركات التأمين لممارسة هذا النوع من التأمينات أو لشركات خاصة بتنظيم أشكال خاصة مثل تنظيم تأمين القرض عند التصدير²، فتأمين القرض تقوم به مؤسسة التأمين لحساب المستفيد من الاعتماد لتغطية خطر تعذر الوفاء بمبلغ القرض، على هذا الأساس فإن الوفاء وعدم الوفاء يمكن أن يكون موضوع تأمين تقوم به شركة التأمين والمستفيد من هذا التأمين، أين يكون بإمكان الدائن استيفاء حقه عند إعسار مدينه أو امتناعه عن الوفاء من شركة التأمين، فتأمين القرض هو ضمان شخصي يقوم به شخص معنوي هو شركة التأمين أو بنك متخصص³، فأساس تأمين القرض هو اتحاد المقترضين ومؤسسات أخرى مثل المصارف وشركات التأمين، الذين يتعرضون لمخاطر متشابهة بتأسيس شركات أو صناديق تأمين تبادلي يكون كل طرف فيها شريكا مؤمنا ومؤمنا له في آن واحد⁴.

يكتتب التأمين في الأصل لدى شركات التأمين، لكن من الناحية الواقعية نجد أن تأمين القرض العقاري في الجزائر يعطي للمقترض الخيار في الاكتتاب لدى شركة التأمين أو لدى صندوق الضمان الموجود بمؤسسة القرض، ففي التنظيم الهيكلي مثلا للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط نجد على مستواه صندوق ضمان خاص يعمل باتفاقيات مع شركات التأمين، إذ يكتتب لديها تأمين على المقترض وعلى القرض لفائدته ضمن اتفاقية تأمين جماعية⁵، فالتأمين على القروض يأتي كوسيلة فعالة لبعث الثقة لدى طرفي عملية الإقراض بحيث يسمح القانون للمدين الذي اكتسب وثيقة التأمين، أن يمنح حق الاستفادة من هذا التأمين إلى البنك وذلك عن طريق الحلول القانوني مكان المؤمن له، بالتزام تقدمه شركة التأمين للغير المستفيد من التأمين⁶، بهذا يكون التأمين حقق الحماية للالتزام المدين الأساسي المرتبط بسداد القرض.

¹ -م. 59 من أ. رقم 06-04، المتعلق بالتأمينات، وهذا النوع من التأمين لم يوجد في الأمر رقم 95-07.

² -تريكي كارين، "الاستعلام المصرفي والتسيير الوقائي لخطر القرض في المصرف الجزائري"، حوليات مخبر الدراسات والبحوث، المجلد 6، مطبعة القصبة، الجزائر، سنة 2005، ص 70.

³ -شاكر القزويني، المرجع السابق، ص 109.

⁴ -تريكي كارين، المرجع السابق، ص 70.

⁵ -لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 50.

⁶ -بشير بن جودي، ضمان القروض البنكية، ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، بن عكنون، الجزائر، سنة 2005، ص 130.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الملاحظ بعد ظهور المؤسسات المالية المتخصصة في الجزائر، برزت في ميدان منح التمويلات العقارية وضمانيها مؤسسات مالية منها شركة ضمان القروض العقارية، أهم وظائفها تمثلت في ضمان القروض الممنوحة للخواص أو للمرقيين العقاريين من طرف البنوك والمؤسسات المالية ضد مخاطر إفسار المقترضين¹.

ثانيا/التزام بالتأمين المتعلق بالمقترض:

هذا التأمين يعدّ من نوع خاص، فهو يقتصر حول التأمين لصالح الممول ضد مخاطر وفاة المقترض أو عجزه فقط والمتمثل في التأمين ضد مخاطر وفاة طالب التمويل أو عجزه، فيمكن للممول أن يشترط ويلزم على طالب التمويل التأمين لصالحه بقيمة حقوقه لدى إحدى الشركات، ضد مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه، لذلك يجب مراعاة ما يلي:

1- أن يرفق بعقد التأمين وثيقة تحدد المخاطر المضمونة وتحدد حالات استحقاق مبلغ التأمين، وبأن كل تعديل لاحق على التعريف بالمخاطر المضمونة أو بحالات استحقاق مبلغ التأمين لا يمكن الاحتجاج به على المقترض ما لم يقبله صراحة، وعندما يعلق منح الضمان اللازم على موافقة المؤمن له دون أن تصدر هذه الموافقة فإن اتفاق التمويل يعتبر مفسوخا بقوة القانون، ذلك بناءً على طلب المقترض دون تحمله أية مصروفات أو شروط جزائية، على أن يعلن رغبته في طلب الفسخ خلال شهر من تاريخ إبلاغه برفض الموافقة.

يتم عقد التأمين بموجب اتفاق بين طالب التمويل باعتباره طالب التأمين أو المؤمن عليه وشركة التأمين، فالممول باعتباره مؤمن له ينشأ له حق مباشر من عقد التأمين يخول له مطالبة شركة التأمين بدعوى مباشرة في حالة تحقق أحد المخاطر المؤمن ضدها، وعليه بناءً على عقد التأمين فإنه ينشأ على عاتق طالب التمويل:

التزام بأداء قسط التأمين للشركة وتقديم ما يفيد السداد إلى الممول، ضمنا للحفاظ على حقوقه لدى شركة التأمين إذا قضت الظروف اللجوء للمطالبة القضائية²، وفي المقابل تلتزم شركة التأمين بالمبادرة إلى سداد مبلغ التأمين للمؤمن له (الممول)، بناءً على شهادة وفاة المستفيد أو شهادة طبية بالعجز الكلي أو الجزئي، الصادرة من إحدى الجهات الطبية التي تحددها شركة التأمين بالاتفاق مع الهيئة، كما نشيد بأنه تختلف القواعد الخاصة بهذه الالتزامات من شركة تأمين لأخرى كما قد تتفق في بعضها.

2- يجب أن يتضمن عقد التأمين تحديدا دقيقا للمخاطر التي يضمنها المؤمن، وإذا كان المشرع قد ذكر مخاطر عدم الوفاء بسبب وفاة المستفيد أو عجزه الكلي أو الجزئي، إلا أن هذه المخاطر لم تأتي على سبيل

¹-Cnep News, numéro spécial, Mars, 2005, p 18.

²-ثروت عبد الحميد، المرجع السابق، ص127.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الحرص بل ذكرت على سبيل المثال، فيمكن الاتفاق على أن يغطي التأمين مخاطر عدم الوفاء بسبب فصل المقرض من عمله أو إعلان إعساره أو إفلاسه إذا كان تاجرا.

الملاحظ أنه لا يجوز التعديل اللاحق في المخاطر التي تؤدي إلى العجز عن الوفاء، أو بحالات استحقاق مبلغ التأمين إلا بموافقة المقرض الصريحة على ذلك، وتوافر نفس الشروط اللازمة لصحة عقد التأمين نفسه لأن هذا الأمر يتعلق بحالة من حالات سقوط الحق في مبلغ التأمين أو سقوط الضمان، وهو إجراء جد خطير بالنسبة للمقرض¹.

توصلنا إلى أن كل اتفاق التمويل العقاري مضمون بنوعين من التأمينات، تأمين يتعلق بالمال العقاري الممول بالقرض كالتأمين من أخطار الحريق الكوارث والأخطار اللاحقة، وتأمين يتعلق بالمقرض كالتأمين على الحياة العجز والوفاة.

المطلب الثاني: الالتزامات المرتبطة بالضمانات العينية للوفاء بمبلغ القرض

الضمانات العينية وهي تلك التأمينات التي تجعل للدائن الذي يتمتع بها حق التقدم وحق التتبع² على غيره من الدائنين، فعلى عكس الضمانات الشخصية تركز الضمانات الحقيقية أو العينية على موضوع الشيء المقدم الذي يتمثل فيما يقدمه المقرض من أصول مادية أو مالية للحصول على القرض أو التمويل، كالعقارات والمنقولات أو غيرها من السلع والمنتجات المادية، كما يمكن أن يكون موضوع الضمان أوراق مالية، بذلك تعتبر هذه الضمانات ضمانات حقيقية تعطي من طرف الزبون على سبيل الرهن للبنك وليس على سبيل التمليك، يمكن أن تباع في حالة عدم استرداد القرض من طرف البنك والذي يسمح لهذا الأخير بتقديم القرض بكل أمان، لهذا تناولنا الرهن الرسمي والحيازي كضمانات عينية في اتفاق التمويل العقاري بالنسبة لتمويل السكنات الذاتية والريفية بالأخص³، بتقسيم المطلب إلى فرعين، الفرع الأول خصص للالتزام الناجم عن تقديم الرهن الرسمي كضمانة للوفاء، والفرع الثاني الالتزام الناجم عن تقديم الرهن الحيازي كضمان للوفاء.

الفرع الأول: الالتزام الناجم عن تقديم الرهن الرسمي كضمانة للوفاء

بالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجد أن المشرع الجزائري تناول أحكام الرهن الرسمي بموجب المواد

¹ - ثروت عبد الحميد، نفس المرجع، ص 127-128.

² - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات العينية والشخصية، ج 10، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 1970، ص 262.

³ - الطاهر لطرش، تقنيات البنوك، ط 4، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005، ص 168.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

(882-936)¹، فعرف بموجب المادة 882 قانون المدني الرهن الرسمي أنه: "عقد يكسب به الدائن على عقار مخصص لوفاء دينه، حقا عينيا يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان".

يستخلص من التعريف أن الرهن الرسمي يطلق على العقد الذي يترتب للدائن حق عيني على عقار مخصص لوفاء دينه، كما يطلق أيضا على حق عيني الذي ترتب للدائن ضمانا لوفاء دينه، فعقد الرهن يتم بين الدائن المرتهن ومالك العقار المرهون سواء أكان المالك هو المدين أصلا أو كان كفيلا عينيا، وفي خضم تقديم طالب التمويل الرهن الرسمي كضمانة فإن ذلك يعني أنه يخضع لالتزامات عدة تتطوي عليه، في محاولة لمواجهة خطر الرهن بالتأكد على أنه غير مثقل بحقوق الامتياز، ومن جملتها:

1- الالتزام بنقل حق الرهن إلى الدائن المرتهن، فعقد الرهن يترتب التزام على المقترض بتسجيل الرهن حتى يقوم الحق العيني ويكون حجة على الكافة²، ويتم العقد بالمحافظة العقارية الواقع في دائرة اختصاصها العقار، بمجرد العقد ينشأ حق الرهن، أما القيد لا ينشأ حق الرهن وإنما يجعله نافذا في مواجهة الغير بنص المادة 904 قانون مدني³، بالتالي فإن للدائن المرتهن التنفيذ على العقار المرهون طبقا لنص المادة 902 قانون مدني⁴.

الملاحظ من هذه المادة أن المشرع لم يشترط القيد حتى يباشر المرتهن حقه في التنفيذ مما يعني أن حق الرهن نشأ بمجرد العقد، وإنما تظهر أهمية القيد بإعطاء الدائن المرتهن الحق في التتبع والأولوية في التنفيذ في مواجهة دائني المقترض الآخرين بخصوص فقط العقار المرهون، لكن بالرجوع إلى المادة 16 من الأمر 74-75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أقرت: "أن العقود الإرادية والاتفاقات التي ترمي

¹- استعمل المشرع الجزائري مصطلح الرهن الرسمي مثله مثل نظيره المصري الذي لا ينعقد إلا بورقة رسمية، على عكس من ذلك نجد المشرع اللبناني أطلق عليه مصطلح التأمين العقاري، ونرى أن هذا الاستعمال غير موفق لأن كلمة التأمين تطلق على كل أنواع التأمينات عينية كانت أم شخصية، أما عبارة الرهن التأميني المستعملة في التشريع العراقي هي أقوى في الدلالة على التأمينات العقارية، أما إذا تعلق الضمان بقروض أو تمويلات عقارية تمنحها البنوك والمؤسسات المالية فإننا نجد مصطلح القرض الرهنى وأن التمويل أو القرض يكون متعلقا بشراء العقارات، لأن الممول يفضل الحصول على تأمين عيني وهو رهن على عقار محل اتفاق التمويل ذاته، Mansour Mansouri, op.cit, p176 .

²- عبد القادر محمد شهاب ومحمد عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2008، ص 305.

³- م. 904 ق.م: "لا يكون الرهن نافذا في حق الغير إلا إذا قيد العقد أو الحكم، المثبت للرهن قبل أن يكسب هذا الغير حقا عينيا على العقار..".

⁴- م. 902 ف. 1 ق.م: "يمكن للدائن بعد التنبيه على المدين بالوفاء، أن ينفذ بحقه على العقار المرهون ويطلب بيعه في الأجل ووفقا للأوضاع المقررة في قانون الإجراءات المدنية".

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

إلى إنشاء أو نقل أو تصريح أو تعديل أو انقضاء حق عيني، لا يكون لها أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في مجموعة البطاقات العقارية".

طبقاً لذلك لا تكون السندات المتعلقة بالملكية العقارية نافذة ولا ترتب آثارها بين الأطراف بما فيها الرهن الرسمي باعتباره حق عيني تبعية إلا من تاريخ شهرها بالمحافظة العقارية، ذلك أن الشهر العقاري هو الوسيلة القانونية الوحيدة لإعلان التصرفات التي ترد على العقارات، وقد أوجبه المشرع لنفاذ هذه التصرفات نظراً لما يحققه من تدعيم لائتمان العقاري¹، هذا ما يخالف أحكام القانون المدني لاسيما المادة 904 التي تجعل وظيفة القيد إعلام الغير فقط، بينما المادة 16 من الأمر 74-74 المذكور تجعل وظيفته إنشاء الحق العيني وإعلام الغير هذا ما يطرح إشكالية، مصير عقود الرهن الرسمي الضامنة للقرض التي لم يتم قيدها، فهل يرتب ذلك عدم نشوء الحق العيني بين المتعاقدين فضلاً عن عدم سريانه قبل الغير؟

الواقع أن المشرع الجزائري كان عليه أن يتم تعديل المادة 904 من القانون المدني حتى تتماشى والمادة 16 من الأمر 74-75، ذلك أن منطق عدم حجية الرهن الرسمي بين ذوي الشأن معناه أن الحق لا ينشأ إلا بمقتضى القيد لا بمقتضى العقد، والخلاصة أن عقد الرهن يولد التزامات شخصية بين المتعاقدين قبل القيد ولا يولد حقوق، أما آثاره سواء بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير فلا تنتج إلا بعد إجراء القيد².

2- كما يجب عليه أن يلتزم بسلامة الرهن طبقاً للمادة 898 قانون مدني، وذلك بأن يلتزم بالامتناع عن أي تعرض مادي أو قانوني من شأنه الإنقاص من الضمان المقدم للدائن المرتهن، كأن يهدم العقار المرهون أو ينزع المغروسات ويقوم بفصل عقار بالتخصيص الملحق بالعقار، أو رهن العقار للمرة الثانية أو بيعه وتسجيله قبل تسجيل الرهن...، كما يلتزم بدفعه التعرض الصادر من الغير الذي من شأنه الإنقاص من الضمان، ويحق للدائن المرتهن أن يتخذ من الوسائل التحفظية ما يحول دون المساس بسلامة الرهن ثم يرجع بما أنفقته على الراهن³.

3- الالتزام بدفع نفقات عقد الرهن الرسمي، إلا إذا اتفق على غير ذلك طبقاً للمادتين 883 فقرة 2 و 906 قانون مدني بذلك يجب عليه دفع نفقات كتابة العقد الرسمي والضرائب المقررة ورسوم القيد والنفقات اللازمة،

¹- نيلى طلبية، الملكية العقارية الخاصة، وفقاً للأحكام التشريعية الجزائرية، دار هومة، سنة 2010، ص 82.

²- شوقي بناسي، أحكام عقد الرهن الرسمي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة بأحكام الفقه الإسلامي والقوانين الوضعية - الفرنسي والمصري، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص 195.

³- أنور طلبية، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2005، ص 45-46-47.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

لاستخراج الشهادة العقارية بما يفيد حصول التسجيل... وغير ذلك من النفقات التي تستلزم العقد¹.
نشير أيضا بأن التزام طالب القرض بتقديم الرهن الرسمي كضمان لا يعني تجريد الراهن من سلطاته على العقار المرهون أو من حيازته، بل يظل العقار المرهون مملوكا للراهن وفي حيازته، بالتالي يحق له القيام بما يخوله له حق الملكية من سلطات الاستعمال والاستغلال، حتى وقت تسجيل تنبيه نزع الملكية طبقا للمادة 895 قانون مدني والتصرف سواء مادي أو قانوني طبقا للمادة 894 قانون مدني، وكل ذلك مقيد بالقدر الكافي لضمان سلامة الرهن بشرط أن تكون التصرفات قد تمت بعد قيد الرهن الرسمي وحتى تسجيل تنبيه نزع الملكية فهنا لا يحق للدائن الاعتراض عليها ويحتج بها عليه²، وفي حال ووقف طالب التمويل موقف العاجز أو المعسر عن السداد لأي سبب كان، فبالإمكان البنك الممول اللجوء إلى هذا الضمان بممارسة جميع حقوقه وامتيازاته على العقار المخصص المرهون، عن طريق ممارسة إجراءات الحجز عليه وبيعه بالمزاد العلني، خاصة حالة انتهاء الآجال الممنوحة للمستفيد من القرض وعدم منحه آجال جديدة للسداد، فيعتبر الرهن المنفذ الوحيد من خطر القرض وخطر عدم الوفاء.

لهذا نرى من الضروري أن تسعى البنوك إلى جانب المطالبة بتقديم ضمانات الرهن الرسمي وما يفرضه من التزامات، أن تطالب بالموازاة مع ذلك تقديم ضمانات أو التزام بتأمين الرهن، انطلاقا من فكرة أن الخطر ملازم للقرض ولا يمكن إلغاؤه بصفة نهائية أو استبعاده بشكل مطلق حيث يعتبر منح أي قرض مشكلة للبنك أو المؤسسة المالية.

الفرع الثاني: الالتزام الناجم عن تقديم الرهن الحيازي كضمان للوفاء

بالرجوع لأحكام القانون المدني نجد المادة 948 منه عرفت الرهن الحيازي: "أنه عقد يلتزم به شخص ضمنا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم إلى الدائن أو إلى أجنبي يعينه المتعاقدان شيئا يرتب عليه الدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يستوفي الدين، وأن يتقدم على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد كان".

تبين من خلالها يمكن للبنوك والمؤسسات المالية أن تمنح القروض العقارية مقابل ضمان يتمثل في الرهن الحيازي، في هذا الصدد تضمن الأمر 03-11 المتعلق بالقرض والنقد، على ما يمكن أن يرد عليه الرهن

¹- عبد القادر محمد شهاب ومحمدين عبد القادر محمد، المرجع السابق، ص 298-299.

²- عبد القادر محمد شهاب ومحمدين عبد القادر محمد، نفس المرجع، ص 301-302.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الحيازي من محل تجاري ورهن السندات والبضائع والأموال المنقولة¹.

فمقتضى الرهن هو انتقال الحيازة إلى الدائن المرتهن (البنك أو المؤسسة المالية)، وهو أهم التزام يقدمه المدين المقترض بالتالي يجوز للبنك إذا لم يستوفي حقوقه أن يطلب من القاضي الترخيص له ببيع الأشياء المرهونة في المزاد العلني أو بسعر السوق، أو الأمر له بتمليكها للبنك وفاء للدين على أن يحسب بيعه بقيمته حسب تقدير الخبراء، بحيث تقضي المادة 124 من الأمر 03-11 بأنه: "يمكن للبنوك والمؤسسات المالية إذا لم يتم تسديد المبلغ المستحق عند حلول الأجل، وبغض النظر عن كل اعتراض وبعد مضي 15 يوما بعد إنذار مبلغ للمدين بواسطة عقد غير قضائي، الحصول عن طريق عريضة بسيطة موجهة إلى رئيس المحكمة على أمر بيع كل رهن مشكل لصالحها ومنحها بدون شكليات حاصل هذا البيع، تسديدا للرأسمال والفوائد وفوائد التأخير ومصاريف المبالغ المستحقة".

إلا أن هذا النوع من الرهن قليل الاستعمال مقارنة بالرهن الرسمي أمام هذا النوع من التمويل العقاري أو القرض الممنوح الخاص بتمويل السكنات الذاتية والريفية، على اعتبار أن الأشخاص المستفيدين قد يكونون من ذوي الدخل الضعيف الذين لا يملكون سندات أو أموال منقولة أو محل تجاري... إلخ، التي تستحق أن تكون كضمانة في شكل رهن حيازي، باستثناء بعض المستفيدين في إطار البناء الذاتي بموجب القرض الذين تكون ظروفهم المالية حسنة، لهذا فالبنوك تكون حريصة على اختيار نوع الضمان وقيمه.

للتبوية أن تحديد قيمة الضمان قد يرجع إلى الأعراف البنكية، فالبنوك بصفة عامة لها عادات وتقاليدها مكتسبة في شأن الضمانات، إذ أن تجاربها العديدة والمتكررة في هذا الميدان تجعلها تستند في تحديد قيمة الضمان المطلوب حسب طبيعة القرض والعملية الممولة بالقرض، إذ أن البنوك والمؤسسات المالية كثيرا ما تحرص على جعل قيمة الضمان مساوية على الأقل لمبلغ التمويل.

زيادة على ذلك أن الضمانات لا تلغي آثار خطر القرض بل تساهم في التقليل منه فقط، علما أنها تصبح ضرورية كلما ارتفع احتمال عجز المقترض عن الدفع، فالضمانات والتأمينات تحمي المصرف لأنها تلعب دورا نفسيا فهي بمثابة قيد قد يجبر المدين المقترض على احترام العقد الذي يربطه بالبنك، وتمكنه من استرجاع لو جزء من القرض عند تحقق الخطر، لكن إذا كانت للضمانات هذه الميزة فلا يجب الإفراط في طلبها أو استعمال توفر أحدها كمعيار وحيد لاتخاذ القرار، لأن قرار منح القرض يبنى على مجموعة من المعايير، أهمها النجاعة الاقتصادية والمالية للمشروع لأنه أفضل ضمان للمصرف، أما كثرة الضمانات المطلوبة قد تشكل مانع للتقدم

¹-م. 121 إلى 124 من أ. رقم 03-11.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

لطلب التمويل ما يتسبب في تراجع نشاط المصرف الممول وانخفاض أرباحه¹.

المطلب الثالث: الالتزام المرتبط بتقديم الإسهامات الشخصية المسبقة

يعد تقديم الإسهام الشخصي من بين الالتزامات التي تقع على عاتق طالب التمويل أثناء المرحلة التحضيرية، إذ يثبت المقترض حيازته لمبلغ معين قبل الإقدام على إبرام اتفاق التمويل العقاري والذي يجد مبرره في العوامل التالية:

أ- استبدال مجهود الادخار، حيث كان الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط لا يمنح القروض إلا للمدخرين فقط الذين أحرزوا على قدر معين من المال، لذا وجب عليهم تقديم إسهام شخصي مسبقاً عن الادخار².

ب- إن القروض الموجهة للتمويل العقاري تشكل مساعدة مالية غير مباشرة تقدمها الدولة لذوي الدخل المتوسط من أجل اقتناء ملكية العقارات والمساكن وليس تحمل مطلق ومباشر، منها تلك التي تقدمها للفئات المحرومة أو ذوي الدخل الضعيف، لذا يتعين على المواطن ذوي الدخل المتوسط تقديم مساهمة مسبقة في ثمن المسكن في حدود ما يسمح به دخله.

ج- إقامة نوع من التوازن بين مبلغ التمويل وقدرة طالب التمويل على الوفاء بالأقساط المستحقة شهرياً، لأنه كلما زادت قيمة الإسهام أو المساهمة الشخصية للمقترض انخفض مبلغ القرض وانخفضت معه قيمة الأقساط المستحقة شهرياً.

د- تقديم مبلغ الإسهام الشخصي يقلل من مخاطر تعرض الممول لخسارة، نتيجة عدم تسديد الأقساط المستحقة من طرف المقترض أو طالب التمويل، بالتالي يعد هذا الإسهام كضمانة لحقوق المقرض الممول وتختلف نسب الإسهام الشخصي³، إذ بلغت مبالغ القروض العقارية المقدمة من طرف بنك الجزائر الخارجي 80% من المبلغ الكلي لشراء أو بناء المسكن الذي تبلغ قيمته 500 مليون سنتيم مع مساهمة شخصية تقدر بـ 20% وتتراوح عموماً هذه النسبة ما بين 20% و 40%⁴.

بعد أن انتهينا من تفصيل وتحليل التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة، نتجه لتحليل التزامات المستفيد الناجمة عن اقتناؤه للسكنات الترقية كنتيجة فرضتها ضرورة الترقية العقارية المرتبطة أساساً بصيغة البيع على التصاميم أو البيع بالإيجار.

¹- تريكي كارين، المرجع السابق، ص 69-70-71.

²- لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 41.

³- عبد الوهاب بوكروج، المرجع السابق، ص 7.

⁴- لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 41-42.

الباب الأول: التزامات المقتني المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

أجرى المشرع الجزائري تعديلات عدة في منتصف الثمانينات في مجال العقار السكني، بإصدار عدة تشريعات وإحداث هيئات خاصة بالتمويل وإنجاز الترقية العقارية مع دعم الدور الموجه إليها، فظهرت عدة صيغ من بينها صيغة السكن الترقوي¹، تتنوع بين السكن الترقوي العادي² والسكن الترقوي العمومي³ والترقوي المدعم⁴، تشترك بأحقية كل شخص الاستفادة منها شرط أن لا يمتلك ملكية كاملة لعقار ذو استخدام سكني أو أرض موجهة للبناء، أو استفاد من سكن عمومي إيجاري أو سكن ريفي أو بصيغة البيع بالإيجار، أو من مساعدة الدولة في إطار شراء بناء أو تهيئة، تختلف كون السكن الترقوي المدعم يشترط فيه أن لا يتجاوز دخل الزوج والزوجة معا 6 أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون، بينما الترقوي العمومي يشترط أن يكون بين 6 و12 مرة الحد الأدنى المضمون، وأن لا يمتلك المستفيد ولا زوجه ملكية تامة لعقار ذا استعمال سكني باستثناء سكن ذو غرفة واحدة.

تحكم العلاقة التزامات خاصة بالمقتني أحد أهم طرف تقوم على إثره الإنجازات السكنية الترقية الضخمة، تتحدد وفق كفاءات التصرف فيها كتقنيات حديثة، لهذا قسمنا الباب لفصلين تضمن الأول التزامات المقتني في إطار إبرام عقد البيع بناء على التصاميم، والثاني خصص لالتزامات المقتني في إطار إبرام عقد البيع بالإيجار.

¹- يقصد به مجموعة السكنات الجماعية أو نصف الجماعية للبيع أو الإيجار، التي يشرف عليها المرقي الذي يلعب دور الوسيط الاقتصادي أو القانوني، تمنح له امتيازات بعضها في تخصيص مبالغ لشراء الأرضية تصل إلى 80% من قيمة المشروع، بهدف تطوير السكن الترقوي، موجهة للحيازة أو الملكية من طرف شخص أو مجموعة من الأشخاص، عيسى بوراوي، المرجع السابق، ص8.

²- هو السكن الذي ينجز من طرف مرقي عقاري بأمواله الخاصة بدون تحديد نوعية المستفيدين، ويمكن للمرقي الاستعانة بالقروض البنكية.

³- هي صيغة موجهة للمواطنين الغير المؤهلين لاقتناء سكن اجتماعي ولا الترقوي المدعم، الذين يتراوح دخلهم ما بين 6 و12 مرة الحد الأدنى للأجر، وبنوه بأنه سكن لا يستفيد من أي إعانة من قبل الصندوق الوطني للسكن، لكن يمكن للمرقي أن يستفيد بتخفيض من ثمن قطعة الأرض كما أن عملية اقتناءها لا تتم بالبيع على المخطط(التصاميم) طبقا للمادة 2 من قانون 11-04.

⁴- المدعم يكون اقتنائه في العادة عن طريق البيع على التصاميم، وهي صيغة استحدثت منذ 2010 لتعويض السكن الاجتماعي التساهمي المعروف تحت تسمية LSP، وهو سكن يتم بناءه من طرف المرقي في إطار مناقصة وفقا للمواصفات الفنية والشروط المالية المحددة سلفا من طرف الدولة، موجهة لذوي الدخل المتوسط الذين تتوفر فيهم شروط الحصول على المساعدة، يتم بناءه بالاعتماد على المساهمة الشخصية لصاحب الطلب وقرض بنكي بنسب فائدة مدعمة ومساعدة مباشرة من الصندوق الوطني تصب مباشرة لفائدة المرقي.

الفصل الأول: التزامات المقتني في إطار إبرام عقد البيع بناء على التصاميم

يعتبر عقد البيع بناء على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين نظرا لما ينشئه من التزامات متقابلة على الطرفين، لا تختلف كثيرا عن البيوع العادية خاصة بما يتعلق بالتزامات المشتري المقررة وفقا للقواعد العامة، فالاختلاف يكمن في طريقة تنفيذ تلك الالتزامات التي ترجع دائما لخصوصية عقد البيع بناء على التصاميم، لكون إبرامه يمرّ على مرحلتين ضمن إجراءات الأول خاص بإبرام عقد حفظ الحق كإجراء ابتدائي والثاني خاص بإبرام عقد البيع على التصاميم كإجراء نهائي، لذلك خصصنا المبحث الأول لالتزامات المکتتب الناتجة عن إبرام عقد حفظ التمهيدي، والمبحث الثاني خصص لالتزامات المکتتب الناتجة عن إبرام عقد البيع بناء على التصاميم النهائي.

المبحث الأول: التزامات المقتني الناتجة عن إبرام عقد حفظ الحق التمهيدي

نص المشرع في ظل قانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية على بيع العقار قبل الإنجاز وذلك في الفصل السادس بعنوان عقد حفظ الحق خاصة المادتين 29 و 30 منه، إلا أنه لم يحدد بدقة خصائص وشروط هذا العقد كذا التزامات أطرافه والضمانات الممنوحة للمستفيدين كما لم يكن دقيقا في تسمية العقد.

من خلال المادة 29 فقرة 1 من نفس الفصل ذكر المشرع اصطلاح عنوانه "البيع بناءً على مخططات" وفي فقرة 2 ذكر عبارة "البيع بناءً على تصاميم"، أما في فقرة 1 من المادة 30 من نفس الفصل ذكر مصطلح "البيع الآجل"¹، وعرف عقد حفظ الحق في ظل هذا القانون بأنه عبارة عن عقد تمهيدي²، يحرر في شكلٍ عرفي ويخضع لإجراءات التسجيل³، يتمثل أطرافه في المكتتب هو المتعامل العقاري آنذاك والمترشح للملكية يسمى أيضا "طالب حفظ الحق"، بحيث يلزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المبيع⁴، يودع الضمان باسم طالب حفظ الحق غير قابلة للتصرف فيها أو التنازل عليها أو الحجز لدى مؤسسة مالية مخولة، لهذا لم يكن هناك إقبال المتعامل العقاري على مثل هذه البيوع، إلا أن المشرع الجزائري رغم إحداثه لصناديق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المادة 31 لقانون المالية لسنة 1985 التي كانت تعرف بصناديق الضمان والكفالة المشتركة، غير أنها أنشئت بهدف ضمان أعضائها المنخرطين فيها لدى البنوك ليتمكنوا من الحصول على اعتمادات متنوعة، ولم تكن لها نفس الأهداف التي وضعها المشرع في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، أو في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية المذكورين.

أما بالنسبة للمرسوم التشريعي 93-03 لم تشر نصوصه لعقد حفظ الحق أين نُظم عقد البيع على التصاميم بأحكام خاصة، ثم جاء القانون 11-04 ليتضمن هذه الصيغة ويضع حدًا للفوضى التي كانت تميز المعاملات العقارية من قبل فحدّد طريقة بيع الأملاك العقارية بشكل يحفظ حقوق الطرفين، فتناوله القانون في

¹م.30 ف.1 من ق.رقم 07-86: "يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل تحرير عقد "حفظ الحق" الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية".

²يجب أن يذكر في العقد التمهيدي طبقا للمادة 30 من ق. رقم 07-86: "وصف العمارة المباعة ومشمولاتها، عدد الغرف والتوابع والنوافذ، المساحة السكنية، نوع البناء والسعر التقديري وكيفية مراجعته، شروط الدفع وكيفياته، آجال التسليم، عقوبات التأخير وضمانات التمويل ووسائله".

³م.31 من ق. رقم 07-86.

⁴م.34 من ق. رقم 07-86.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

عدة مواد من بينها المادة 27 التي أعطت تعريفا لعقد حفظ الحق، أما المادة 25 و 29 اشترطت أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري¹، ويعدّ هذا البيع قانونا بين المرقي والمقتني سواء كان عن طريق حفظ الحق أو عن طريق عقد البيع على التصاميم².

إلى جانب ذلك حدّد المشرع من خلال القانون التزامات كل طرف في العلاقة من خلال المادة 52 على أنه: "في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو لجزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه...".

على اعتبار أن عقد حفظ الحق من العقود الملزمة لجانبين، فالطبيعي أن يقابل التزام المرقي التزام صاحب حفظ الحق، باعتبارها التزامات تخص عقارات في طور الإنجاز وهي التزامات شخصية الإخلال بها يكون بمثابة المساس بحق شخصي، على هذا الأساس حدّدنا التزامات صاحب حفظ الحق بداية بتقسيم المبحث إلى مطلبين، الأول تضمن الالتزام بدفع التسبيق المالي، أما المطلب الثاني خصصناه للالتزام بتمام تسديد بقية ثمن العقار المنجز، وهي التزامات معترف بها من قبل كل التشريعات المقارنة رغم اختلاف الدراسات والمواقف الفقهية حول مدى إلزام صاحب الحق بشراء العقار المنجز أو العدول عن إرادته ورغبته في ذلك.

المطلب الأول: التزام المکتب بدفع التسبيق المالي لثمن العقار في طور الإنجاز

اعتمد المشرع الجزائري ضمن مجموعة من الالتزامات التزام خاص بدفع التسبيق المالي لثمن العقار وهي المبالغ المستحقة لأجل إنجاز المشروع أو إكماله، يقع هذا الأخير على عاتق صاحب حفظ الحق الذي تم الاتفاق عليه من خلال العقد التمهيدي كمرحلة أولية، في محاولة لتبيان أهمية التسبيق ومآله في حال التراجع عن الشراء، لتحديد ذلك قسمنا المطلب إلى فرعين، خصص الفرع الأول لكيفية دفع التسبيق المالي وأهميته، كما خصص الثاني لموقف المشرع الجزائري من حق الرجوع في الوعد بالشراء.

¹م-25 من ق.رقم 04-11: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو في طور البناء كما جاءت م 29 بأنه: "لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، إلا من طرف مرقي عقاري كما تنص عليه المواد 4 فقرة 2 و 18 و 19 و 20 و 21 من هذا القانون".

²م-30 من ق.رقم 04-11، يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق (أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات، تاريخ ورقم رخصة البناء)، كما يتعين بعدها على المرقي أن يعد عقد البيع بعد 3 أشهر على الأكثر من استلام البناية أو جزء منها أمام الموثق مقابل تسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

الفرع الأول: كيفية دفع التسبيق المالي وأهميته

يعتبر هذا الالتزام إجراءً واجباً على صاحب حفظ الحق بحيث يقوم بإيداع مبلغ التسبيق المالي لثمن العقار على مستوى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، يمكن اعتباره كـمبلغ ضمان تجاه المرقى العقاري يُقدّم من طرف صاحب الحق لشرائه عند نهاية إنجازهِ، بالتالي هناك ارتباط وثيق بين دفع المكتب للمبالغ المالية وبين مواصلة المرقى لالتزامه بإنجاز البناء يظهر من خلال تحديد الثمن، مع العلم أن التزام المرقى بإنجاز العقار إنما يتحقق في خلال فترة زمنية معينة قد تطول أو تقصر، لذا يتعين على المرقى أن يراعي في تحديد الثمن مجموع المتغيرات التي قد تلحق بأسعار العناصر المكونة لتكلفة الأشغال، حتى لا يفاجئ بعدم قدرته على مواصلة البناء بالسعر الذي ارتبط به قبل البدء في أية أشغال، فمسألة تحديد الثمن لها ارتباط بتحديد ميعاد دفع الأقساط على دفعات بنحو يرتبط بحسب تقدم الأشغال¹.

تطرقت لهذا الالتزام المادة 27 من قانون 04-11 التي قامت بتعريف عقد حفظ الحق في مقابل قيام المرقى العقاري باحترام التزاماته الأخرى المفروضة عليه²، بالإضافة لذلك قام المشرع بوضع نظام قانوني يؤطر من خلاله عمليات أو كفاءات دفع المقتني على غرار حفظ الحق على المبالغ المستحقة عليه وكذا التسبيقات المالية، بحيث أن المرقى الخاص على خلاف باقي المرقين لا يمكنه أن يطالب أو أن يقبل أي تسبيق نقدي أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية قبل توقيع عقد البيع بالتصاميم أو قبل تاريخ استحقاق الدين³.

طابق ذلك ما أضافه المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد لالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري المذكور، على ضرورة تعهد المرقى العقاري الخاص في إطار ممارسته لنشاطه بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع كلي أو جزئي أو تسبيق مالي بأي شكل من الأشكال، إذا كان غير مفروض أو ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز المقصود بعقد حفظ الحق⁴، هذا على غرار التشريع السابق أين كان المرقين يقبضون المبالغ المالية من المقتنين دون تقديم أو تحرير وثيقة

¹- عثمان بلال إبراهيم، تملك العقارات تحت الإنشاء، دكتورا، جامعة عين شمس، مصر، سنة 2001، ص 37 .

²-م. 27. ف. 1. ق. رقم 04-11: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجازه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، وفي ف 2 جاء فيها: "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".

³-م. 42. من ق. رقم 04-11.

⁴-م. 19. من م. ت. رقم 12-85.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

تثبت حجزهم لشققهم، هو ما تجاوزه المشرع من خلال القانون 04-11 إذ قام بفرض عقوبات على المرقبيين الذين تبث تورطهم في ذلك¹.

أشار القانون 04-11 المذكور، على صفة مبلغ التسبيق واعتبره التزام شخصي من طرف صاحب الحفظ يتم إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، باسمه الخاص وليس باسم المرقبي باعتبار أن الالتزام له علاقة بالعقار لا بانتقال ملكية العقار محل الحفظ، كما لا يجوز أن يتجاوز المبلغ نسبة 20% من سعر البناء وهي نفس النسبة المعلن عنها في نموذج المعتمد لعقد حفظ الحق المعتمدة في القانون 07-86².

الملاحظ أن المشرع أراد تكريس مبدأ سلطان الإرادة في تحديد مبلغ التسبيق المالي المتفق عليه بموجب عقد حفظ الحق، إلى جانب ذلك وضع حدًا للنسبة المئوية للتسبيق حفاظًا على حقوق صاحب حفظ الحق باعتباره الطرف الضعيف، في ذلك تأكيد بعدم تحويل الحق الشخصي المرتبط بالعقد إلى حق نقل ملكية العقار، الذي لا يتم بالفعل إلا بموجب عقد البيع المحرر بعد نهاية الإنجاز، كما أن اختيار المشرع المؤسسة الوحيدة المتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لاستقبال الأموال الخاصة بالتسبيقات لثمن العقار في طور الإنجاز، هو بمثابة ضمان لصالح صاحب الحق وفي الوقت نفسه يعدّ ضمن الأعمال المكلف بها الصندوق طبقًا للمواد 55 و56 من القانون 04-11، وقد اعتمد بعض الفقه على دراسة هذا النوع من العقود واعتباره عقداً تمهيدياً بحيث كل القواعد والشروط الخاصة به تأخذ طابعاً يخدم هذه الصفة³.

أمّا بالنسبة للقانون المقارن فقد نظم المشرع الفرنسي العقد الابتدائي، المعروف في التشريع الجزائري بعقد حفظ الحق ولم يعتبره المشرع الفرنسي اختياريًا، وفي حالة إبرامه يجب أن يتضمن إجباريًا مبلغ الضمان بحيث أن هذا المبلغ مرتبط بالمدة الخاصة بإبرام عقد البيع النهائي كما يلي:

5% من السعر التقديري للبيع إذا كانت مدة إبرام عقد البيع لا تتجاوز سنة واحدة.

2% من السعر التقديري للبيع إذا كانت المدة لا تتجاوز السنتين، وفي حالة تجاوز هذه المدة سنتين لا

يشترط أي مبلغ ضمان إلا إذا اتفق عليه الطرفان، يودع مبلغ التسبيق في حساب خاص باسم صاحب حفظ

¹ -أكدته م. 71 من ق. رقم 04-11 بأنه: "يتعرض كل مرقبي عقاري يطالب أو يقبل تسبيقًا أو إيداعًا أو اكتتابًا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200,000 إلى 2,000,000 دج".

² -م. 52 من ق. رقم 04-11: "في حالة عقد حفظ الحق لبنانية أو جزء من البنانية، يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقبي العقاري وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه لا يتجاوز 20 % من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين"،
إحالة للملحق رقم 8 نموذج عقد حفظ الحق وفق القانون 04-11.

³ -عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2007، ص 39 .

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الحق لدى المؤسسة البنكية أو الموثق¹.

بعض الفقهاء الفرنسيين يرون في التسبيق النقدي المودع في حساب المرقي بمثابة شرط جزائي لالتزام المقتني المحجوز له بالشراء، فإذا قام بالإخلال بالتزامه ضاعت عليه المبالغ المودعة أو جزء منها كنوع من العقوبة بمثابة تعويض عن عدم التنفيذ وكضمان لقيام المقتني بتنفيذ التزاماته العقدية²، فيما يرى البعض الآخر من الفقه أن المقتني يبقى حرا في اتخاذ قراره بالشراء أو العدول فليس هناك أي التزام على عاتقه، فيستطيع دائما تفضيل فقدان التسبيق المالي أو الوديعة على شراء العقار المنتق عليه، وحثتهم في أن مقابل حق الرجوع في الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد لا يعني التزام بالوعد بالشراء، وهذا ما سارت عليه غالبية الفقه الفرنسي³ بالقول أن المحجوز له المشتري يستطيع أن يعدل عن إبرام البيع النهائي مقابل فقد قيمة التسبيق النقدي أو الوديعة التي تم دفعها وقت إبرام العقد الابتدائي³.

الفرع الثاني: موقف المشرع الجزائري من حق الرجوع في الوعد بالشراء

الملاحظ أن المشرع من خلال القانون 04-11 تبني نفس الموقف الذي اتبعه الفقهاء الفرنسيين، من خلال نصه على إمكانية أن يعدل المقتني ويتراجع على التزامه بشراء العقار المقرر إنجازه من طرف المرقي الخاص، في هذه الحالة يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري، إما بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر أو بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع، كما يمكن أن يكون بطلب من المرقي في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته بعد إذارين يبلغان عن طريق المحضر القضائي، مدة كل واحد منهما شهر واحد لم يتم الرد عليهما⁴.

هذا الموقف الذي تبناه المشرع الجزائري ليس بالجديد أين كان المقتني وهو المكتتب في ظل القانون رقم 07-86 يلزم بصب مبلغ الضمان لدى المؤسسة المالية المخولة باسم صاحب حفظ الحق، فتكون غير قابلة للتنازل عنها أو التصرف فيها حتى من قبل المرقيين أو الحجز عليها، هذا ما كان يسمح لطالب حفظ الحق

¹-Selon l'article R 261-28 de la loi 67-03 du 03-01-1967 portant code de la construction et d'habitation , et l'article R261-29 qui détermine le lieu du dépôt de la garantie représenté par un établissement spécialement habilité à cet effet , ou chez un notaire .

²-محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري الكويتي والفرنسي، ط 1، جامعة عين شمس والكويت، كلية الحقوق، سنة 1989، ص 406.

³-محمد المرسي زهرة، المرجع السابق، ص 407.

⁴-م.ق. 32 من ق. رقم 04-11، إحالة للملحق رقم 8 نموذج عقد حفظ الحق وفق القانون 04-11.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

بالتراجع عن التزامه، فطبقاً لنفس القانون يرد مبلغ الضمان لصاحبه بمجرد الإشعار ودون أن يقطع منه أو تفرض عليه عقوبة، إذا زاد سعر البيع على السعر التقديري المزيد فيه عملاً بالقواعد الذي يحددها عقد حفظ الحق في مجال مراجعة الأسعار، أما في حالة إذا تخلّى المترشح للملكية خلال فترة إنجاز المشروع فإن المرقى يستفيد من خصم مبلغ مالي تقدر نسبته 25% من مبلغ الضمان¹.

حسب اعتقادنا لا بد من توضيح من جوازية المقتني التراجع أو الفسخ بأن يكون في نطاق ضيق ومحدود لا يسمح به للمقتنين إلا ضمن حالات اضطرارية معينة، كحالة إفلاسه فقدان أهليته بالحجر أو إيساره التي يفترض فيها تهاونه في تنفيذ التزامه بالشراء أو الدفع، لأن فتح المجال من شأنه تعطيل إنجاز المشاريع الترقية أمام جملة من الإجراءات التي ينبغي على المرقى إتباعها المتعلقة بالانقطاع من النسب أو المرتبطة بعمليات جمع الأقساط والتسبيقات المالية الجديدة بعد إيجاد مقتنين جدد من شأنها أن تطيل في عمل المرقين.

المطلب الثاني: التزام المقتني بتسديد بقية ثمن العقار المنفق عليه

اعتمد المشرع الجزائري إلى جانب الالتزام بدفع التسبيق المالي، التزام ثاني مرتبط بتسديد بقية ثمن العقار المنفق عليه ضمن العقد التمهيدي لتكملة إنجاز البناءات الذي يقع ضمن الوعد بالشراء، لهذا قسمنا المطلب إلى فرعين، تضمن الأول الأقساط الواجبة الدفع، وخصص الفرع الثاني لجزء عدم الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار.

الفرع الأول: الأقساط الواجبة الدفع

إضافة لاتفاق المرقى والمقتني المتعلق بتحديد ثمن معين للعقار فإنهما يتفقان إلى جانب ذلك على كيفية تسديد المبالغ والأجال التي تستحق فيها التي تكون ملزمة لصاحب حفظ الحق، هذا ما أكدت عليه المادة 53 من قانون 04-11 على أنه: "يتعين على المکتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الأجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع عقوبة على المبالغ المستحقة"، كما أن المرسوم التنفيذي 13-431 المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكور قام بتفصيل كيفية دفع المبالغ أثناء مرحلة البناء، ذلك بوجود تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز فعند التوقيع على العقد يتم تسديد عشرون بالمائة من سعر البيع المنفق عليه، عند الانتهاء من وضع الأساسات يتم تسديد خمسة عشرة 15%، وفي حال الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساحة والأسوار الخارجية والداخلية يتم تسديد خمسة وثلاثون بالمائة 35% وذلك من سعر البيع المنفق عليه، وبعد الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة والتهيئات

¹م-36 و37 من ق. رقم 86-07.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الخارجية يتم دفع خمسة وعشرون بالمائة 25% من سعر البيع، أما فيما يخص المبلغ المتبقي والمقدر بخمسة بالمائة 5% يتم دفعه عند إعداد محضر الحياة¹.

الفرع الثاني: جزاء عدم الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار

الملاحظ أن المشرع من خلال المرسوم 13-431 المذكور فرض على صاحب حفظ الحق ضرورة الالتزام بدفع المبالغ المالية المستحقة في آجالها المتفق عليها مع المرقي الخاص، وهدفه هو درء أي تأخر أو تعطل في إنجاز المشروع العقاري، لذلك إذا أخل المقتني المكتتب بهذا الالتزام فإنه يكون معرضاً إلى بعض العقوبات يوقعها المرقي الخاص على المبلغ المستحق دون أن يحدّد التشريع نسبتها مما يتعين على المشرع تدارك الأمر مع تحديد كيفية ذلك.

فإذا ترتب على عدم تسديد المقتني لدفعتين متتاليتين من المبالغ المستحقة في الموعد المتفق عليه، على المرقي الخاص فسخ العقد بحكم القانون بعد إذارين للمكتتب، مدة كل واحد خمسة عشر 15 يوماً يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما من طرف صاحب حفظ الحق²، لهذا يعتبر هذا العقد من مستلزمات إبرام عقد البيع بين المرقي وصاحب حفظ الحق، فإذا تخلف الأخير عن تسديد بقية المبلغ المستحق يبطل التزام المرقي العقاري بإبرام عقد البيع ونقل الملكية، مما ينتج عنه فسخ عقد حفظ الحق بطلب من المرقي مع اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع³.

الواضح من خلال ذلك أن صاحب حفظ الحق وإن بلغ مرحلة متقدمة في تنفيذ التزامه بدفع التسديدات التالية للتسبيق الأولي، فإن المشرع لم يجعل عملية شراء العقار على وجه ملزم، بل وفقاً لمبدأ سلطان الإرادة له الخيار بالحرية التامة في تحرير عقد نهائي وأخذ العقار المتفق عليه من عدمه، معتمداً أساساً على البعد الاقتصادي لمضمون المادة 32 السابقة الذكر، وهو نفسه ما اعتمده الفقه المقارن معتبراً مبلغ الضمان وسيلة ضغط لشراء العقار محل الحفظ، وإن الإخلال بهذا الالتزام يترتب عنه فقدان نسبة معتبرة من مبلغ التسبيق مع احتمال تعويضات أخرى طبقاً للقواعد العامة⁴.

¹-م.3 من م.ت. رقم 13-431، مهدي شعوة، المرجع السابق، ص180.

²-م.53 ف.2 ق.11-04، كما جاء في م.37 من ق.رقم11-04: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال".

³-م.32 ف.2 من ق.رقم 11-04.

⁴-آسيا دوة، المرجع السابق، ص10، وعبد المنعم موسى إبراهيم، المرجع السابق، ص392.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

كما يتضح أيضا أن كيفية حساب نسبة الاقتطاع المقدرة بـ 15% أثارت إشكال، إذا كان صاحب حفظ الحق تجاوز نسبة 20% من قيمة العقار في الدفع الذي قرر بموجب الاتفاق وفقا لأجال محددة، في حالة عجزه عن سداد المبالغ المستحقة ما أدى بالمرقي تقرير الفسخ لعدم التنفيذ.

فهل اقتطاع النسبة المقررة كعقوبة (15%) يكون فقط من نسبة التسبيق الأولي (20%)، أم من النسب

المقدرة جملة التي دفعها تباعا؟

هو ما غفل عنه المشرع في تحديده بدقة، أمّا وفقا لاعتقادنا ينبغي أن يتم حساب الاقتطاع مقدرا من

النسب التي تم دفعها جملة كعقوبة عن عدم جدية المكتتبين ولمنع التساهل في إبرام هذه التصرفات، ويستثنى من ذلك المكتتب الراغب في الاقتناء المعسر أو المفلس الحسن النية.

المبحث الثاني: التزامات المكتب الناتجة عن إبرام عقد البيع بناء على التصاميم النهائي

نص المشرع على عقد البيع بالتصاميم في المادة 29 من القانون 86-07 السابق ذكره التي تعرض لأحكامه العامة دون تحديد أو تبيان طريقة انعقاده، أما بصدور المرسوم التشريعي 93-03 السابق ذكره فقد نظم المشرع هذا النوع من البيوع في الفصل الثاني فلم يُعَرَّف عقد البيع بالتصاميم إلا بصدوره لكنه لم يعرّفه، الأمر نفسه في فرنسا الذي لم ينظمه بقانون خاص إلا في سنة 1967، أما في ظل القانون 11-04 حدّدت أحكام هذا البيع في العديد من المواد منها المادة 30 صرّحت فيها أن عقد البيع على التصاميم يجب أن يتضمن أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

إن المشرع الجزائري نص على ضرورة تحرير العقود التي تربط المرقى العقاري بالمكتتبين الراغبين في اقتناء السكنات في صيغة البيع على التصاميم، لما ترتبه من التزامات على الطرفين فمقابل كل حق يتمتع به طرف يرتب التزام على الطرف الآخر فيقع في مقابل التزامات المرقى التزامات على عاتق المقتنين، تطرقنا إليها من خلال تقسيم المبحث إلى أربع مطالب خصص الأول للالتزام المقتني بدفع المبالغ المالية أو ما يعرف بالثمن، تضمن المطلب الثاني التزام المقتني بتسلم العقار المبيع وهما التزامان لا يختلفان عن عقد البيع العادي، وخصص المطلب الثالث للالتزام المقتني بدفع التكاليف المفروضة كالتزام جديد في العقد نظرا لخصوصيته، أما المطلب الرابع خصص للضمانات الممنوحة للمقتني في عقد البيع على التصاميم.

المطلب الأول: التزام المقتني بدفع المبالغ المالية (الثمن)

الثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه الطرفان ويشترط في الثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير، وأن يكون جديا لا صوريا ولا تافها، لهذا خصصنا المطلب للشروط الواجبة توافرها في الثمن فإذا توافرت وجب على المقتني الوفاء به في الزمان والمكان المحددين في العقد¹، يعدّ التزام المقتني بدفع الثمن من أهم الالتزامات الرئيسية في عقد البيع عموما، واعتبر الثمن عنصر جوهرى في إبرام العقد لا ينعقد إلا بوجوده²، من خلال ذلك قسّم المطلب إلى فرعين، الفرع الأول خصص لضرورة أن يكون السعر مقدرا أو قابل للتقدير وأُسّس ذلك، أما الفرع الثاني تضمن ضرورة أن يكون السعر جدّي وحقيقي.

الفرع الأول: أن يكون السعر مقدرا أو قابل للتقدير وأُسّس ذلك

المشرع اشترط أن يكون الثمن مقدرا أو قابل للتقدير ويختلف الثمن في عقد البيع على التصاميم من حيث كيفية تحديده ومراجعته وقابليته لذلك، ومن حيث طريقة دفعه، لذلك خصص الفرع لثلاث جزئيات الأولى من حيث تحديده، والثانية من حيث كيفية المراجعة وقابليته لذلك، أما الثالثة ارتبطت من حيث طريقة الدفع.

أولا/اختلاف الثمن من حيث تحديده:

خلافًا لما هو عليه في البيع العادي، وخلافًا للمشرع الفرنسي في البيع المؤجل الذي يتم تحديده نهائيا، فإن الثمن في عقد البيع على التصاميم يتم تحديده أو تقديره من قبل الأطراف في العقد حسب تكلفة الإنجاز، وفي العادة البائع هو من يقدر هذه التكلفة على أساس أنه مجرد سعر تقدير يقابل للمراجعة وليس نهائيا³، يرجع سبب الاختلاف في أن القانون الفرنسي يفرض على الأطراف تحديد الثمن بدقة فيما يسمى بالبيع المؤجل،

¹- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، ط2، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، سنة 2003، ص370.

²- م. 351 من ق.م: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"، زهرة بن عبد القادر، الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، كلية الحقوق، سنة 2007، ص2.

³- بصدر نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 في البند المتعلق بالسعر التقديري عرف كما يلي: "إن السعر التقديري لبيع الملك موضوع عقد حفظ الحق يقدر ب: (بالأرقام وبالأحرف..دينار جزائري باحتساب جميع الرسوم .

هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديد للمرقي العقاري، مقابل تسليم البناءة أو جزء من البناءة التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا"، فسعر البيع يشتمل على جميع الرسوم بما فيها الرسم على القيمة المضافة (TVA)، أما عن مصاريف التوثيق والشهر المقدر بنسبة 1% من السعر المعلن في العقد فتبقى على عاتق المقتني، كما تجدر الإشارة أن مشاريع الترقية العقارية تحت عنوان البيع معفاة من رسم التسجيل لدى مفتشية الضرائب والمقدرة في البيوع العادية ب 2,5% من السعر.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

بحيث أن المتعاقدان في فرنسا يلجآن إلى إبرام عقود ابتدائية مما يسمح للبائع بالتعرف على وضعية السوق وتكاليف الإنجاز ويحدد على ضوءها الثمن بدقة عند إبرام عقد البيع النهائي، أما البيع في حالة الإنجاز المستقبلي فإن العقد يتضمن تحديد الثمن التقديري وكيفيات مراجعته وضبط حالات المراجعة الذي يكون بنسب محددة من طرف وزير البناء والسكن ولم يتركها للبائع¹.

اعتمد المشرع الجزائري في ذلك التحديد التقديري للسعر طبقا لنص المادة 10 فقرة 5 و6 من المرسوم التشريعي 93-03، التي تشترط تحت طائلة البطلان أن يتضمن العقد السعر التقديري وكيفيات المراجعة وشروط الدفع وكيفياته، يفهم من الشرط بأن الثمن غير نهائي بذلك يكون قابل للتقدير النهائي بعد تمام الأشغال.

الملاحظ أن المشرع لم يحدد الحالات الخاصة بالمراجعة ولا نسب الزيادة²، بل ترك مسألة تقديرها كما جرت العادة للبائع بصفته هو الأعم بالحالات والظروف التي تعترض مرحلة تشييد البناء، والتي تؤدي إلى زيادة الثمن الأمر الذي قد فتح مجال للمبالغة في زيادة الثمن دون السماح بالرجوع لرقابة القاضي التقديرية، وإن فتح المشرع المجال لمراجعة الثمن يرجع إلى عدة اعتبارات، من أهمها أن البائع يلتزم بتشييد العقار التي قد تتطلب وقت لإتمامها وخلالها قد يحدث تذبذب في أسعار المواد أو اليد العاملة أو غيرها من المعطيات التي يجعل الثمن المتفق عليه في البداية لا يتناسب مع التزامات الأطراف³.

أما المادة 37 من القانون 11-04 ذهبت على أنه يجب تحديد سعر البيع وأجال دفع الثمن إذ يعد من البيانات الإلزامية بقولها: "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم تحت طائلة البطلان تشكيلة سعر البيع وأجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال، كما يجب في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه تحديد كيفيات ذلك"،

¹ -فتححي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري والفرنسي، ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة، كلية الحقوق، سنة 1999-2000، ص94.

² -البيّن أن المشرع قصد من حالات المراجعة تطبيق نظرية الظروف الطارئة، التي تستوجب ثلاث شروط لتطبيقها:

(أ) أن يكون العقد المطلوب تعديله متراخي في التنفيذ، أي يتطلب مرور فترة زمنية بين انعقاده وتنفيذه حيث يمكن حدوث ظروف استثنائية عامة غير متوقعة خلال هذه المدة، (ب) أن يكون الحادث استثنائي عام غير متوقع مثل الكوارث الطبيعية أو إعلان حالة الحرب أو صدور قانون أدى إلى ارتفاع أو انخفاض الأسعار، (ج) أن يؤدي هذا الحادث الاستثنائي إلى جعل تنفيذ الالتزام مرهقا لأحد المتعاقدين، بحيث يهدده بخسارة فادحة لكن من دون أن تصل إلى درجة استحالة التنفيذ، لأنه في هذه الحالة يحكم القاضي بانقضاء الالتزام لا بتعديله، عليه نستخلص أنه وفقا للقواعد العامة يمكن تطبيق نظرية الظروف الطارئة على عقد البيع بناء على التصاميم، لكن الظاهر أنّ المستفيد الوحيد من تطبيق هذه النظرية هو البائع وليس المشتري.

³ -بوستة إيمان، المرجع السابق، ص104.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

وأضافت المادة 38 فقرة 2 من قانون 04-11 أنه: "يجب ذكر ما إذا كان السعر قابل للمراجعة أم لا، وفي حالة الإيجاب يجب ذكر كيفية المراجعة"¹.

عن أسس تقدير السعر في عقد البيع على التصاميم، نظرا لأن التزام بدفع الثمن هو التزام موجود عموما في كل عقود البيع والذي لا يختلف كثيرا عن البيع العادي، فقد أقرّ المشرع المدني إذا أبرم البيع ووقع الاتفاق على أن الثمن يكون طبقا لسعر السوق وعند الشك وجب الرجوع لسعر السوق الذي يقع فيه تسليم المبيع في الزمان والمكان، فإذا لم يكن في مكان السوق الذي يقع فيه التسليم وجب الرجوع إلى سعر السوق في المكان الذي يقضي العرف أن تكون أسعاره هي السارية²، فالثمن يكون هنا قابل للتقدير فقد يتفق الطرفان على تسمية السوق فعند الرجوع إلى السوق المسمى يعرف سعره مباشرة، أما إذا اتفق على تحديد الثمن بسعر السوق دون أن يسميه أو يحدده فإن الثمن الواجب تطبيقه هو سعر السوق في الزمان والمكان الذي يتم فيهما تسليم المبيع، يتضح من ذلك أنه ليس من الضروري أن يحدد المتعاقدان الثمن برقم محدد وقت التعاقد طالما أنه يمكن أن يحدّد من ظروف التعاقد³.

إذ تقضي القواعد العامة حول مكان وزمان دفع الثمن، بأنه في حال عدم تحديده في العقد يتعين على المشتري أن يدفعه في المكان والزمان الذي يتم فيه التسليم، بالتالي مسألة مكان الدفع لا تثير إشكالا بالنسبة للبيع على التصاميم بحيث تسري القواعد العامة، أما تاريخ استحقاق الثمن وكيفية دفعه تحمل نوع من الخصوصية نتعرف عليها لاحقا.

ثانيا/ اختلاف الثمن من حيث كيفية المراجعة وقابليته لذلك:

يكون الثمن في عقد البيع على التصاميم مبلغ أولي قابل للمراجعة خلافا للقواعد العامة، ويعتبر بيان مراجعة الثمن من البيانات الإلزامية فيه طبقا للمادة 10 من المرسوم التشريعي 93-03 التي تشترط تحت طائلة البطلان أن يتضمن العقد السعر التقديري وكيفية المراجعة إن اقتضى الأمر وشروط الدفع وكيفياته، بينما ما جرت عليه العادة لا تكون المراجعة باتفاق الأطراف وإنما البائع هو الذي يحدّد الحالات لأنها غير محصورة بحالات معينة، ولا تكون محددة النسب بحيث لا يتمكن البائع من تجاوز حدها الأقصى.

فيرى جانب من الفقه أنه في حالة غياب ضبط لكيفية المراجعة، لاسيما إذا طالت مدة الإنجاز مما قد يرهق المشتري في تنفيذ التزامه، فإنه من الضروري تدخل القاضي الذي له سلطة الموازنة بين التزامات كلى

¹-إحالة للملحق رقم 9 المتضمن نموذج عقد البيع بالتصاميم وفق القانون 04-11.

²-م. 356 ف. 2 من القانون المدني.

³-نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، البيع، الجزء الأول، المرجع السابق، ص 171.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الأطراف طبقا للقواعد العامة لاسيما أمام تعسف البائع في المراجعة¹، وتجدر الإشارة أن مراجعة الثمن يكون عادة بالزيادة لا بالنقصان².

الأمر لم يبقى على حاله وسرعان ما تدارك المشرع الفجوة الكبيرة التي تركت المقتني يتكبد الخسائر من جراء التعسف في المراجعة، من خلال إصدار قانون 04-11 وتحقيقا للحماية القانونية التي يوليها للأطراف المتعاقدة نظرا لاعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الزمنية فإن المشرع راعى جانب إمكانية تغير المعطيات خاصة تلك المتعلقة بسعر التكلفة وتطور مؤشرات الأسعار لبيد العاملة ومواد البناء، فأجاز للأطراف مراجعته حتى وإن كانت تصبّ الزيادة في الواقع لمصلحة البائع التي تتم وفقا لاتفاق الأطراف، ففرض عليهم عند مراجعة الثمن الاستناد إلى المادة 38 فقرة 3 من القانون 04-11 المذكور أعلاه: "يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة، وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد بالإضافة لبيد 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 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، وفي كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر".

يتضح من الفقرة أعلاه أن المشرع الجزائري كأصل عام منح الحرية للأطراف المتعاقدة في مراجعة الثمن، ذلك بالاعتماد على المؤشرات الرسمية لأسعار سواء تعلق بمواد البناء أو غيرها، لكنه استثناءا اشترط المشرع أن لا يتجاوز السعر المراجع عشرين بالمائة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، بذلك يكون قد تخطى المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي 93-03 المتمثل في عدم تحديده للنسبة القانونية المسموح بها، التي كانت تخضع في تقديرها لإرادة المرقى وحده دون مراقبة، ما أدى إلى عجز المكتتبين الراغبين في الاقتناء على إتمام الدفعات المستحقة من تم فسخ العقد لعدم التنفيذ، لكن كان عليه أن يشير صراحة إلى ضرورة اللجوء إلى خبير مختص في الأسعار ليقدر حجم المراجعة والزيادة المفروضة، التي كانت سببا للعديد من المنازعات القضائية خصوصا مع المرقيين حول طول فترة الانجاز التي تؤدي لا محالة للزيادات الغير المتوقعة نتيجة لتعاقب العديد من الظروف.

طرح في ذلك نزاع على الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بشأن مراجعة فاقت 10% بل وصلت 50% من السعر التقديري، بحيث كان حكم قاضي الدرجة الأولى برفض المراجعة التي تفوق النسبة المتفق عليها في العقد

¹-سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص108 إلى110.

²-الطيب زيروتي، المرجع السابق، ص62.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

التي كانت مقدرة بـ10%، رغم ما طرأ من ظروف جعلت من قيمة السعر الإجمالي تساوي نصف القيمة الحقيقية للسكن، على هذا الأساس كانت المطالبة برفع السعر إلى النصف وكان هذا الحكم محل المصادقة من المجلس، إلا أن قضاة المحكمة العليا قرروا نقض القرار قد جاء في مبدئه أن: "المستفاد من القرار المطعون فيه أن قضاة الموضوع لما قرروا نسبة 10% من السعر الإجمالي للسكن وفقا لعقد التخصيص تماشيا مع عدالة العقد وتوازنه، فإنهم تناسوا إمكانية تعديل الشروط المدرجة في العقد طبقا لأحكام المادة 107 فقرة 3 من قانون مدني إذا طرأت ظروف استثنائية ذات طابع عام وغير متوقع من شأنها أن تجعل التزامات الطاعنة مرهقة، فإنهم يكونوا قد أخطئوا في تطبيق المادة 107 من قانون مدني، مما يستوجب نقضه"¹.

بخلاف المشرع الفرنسي الذي لم يفتح الباب لهذه الإشكالية كونه اعتبر في حالة البيع المؤجل الثمن يحدد بصفة نهائية عند إبرام العقد النهائي بعد إتمام الإنجاز، أما البيع في حالة الإنجاز المستقبلي فإن العقد يتضمن تحديد المبلغ التقديري وكيفية مراجعته وضبط حالات المراجعة يكون بنسب محددة سلفا من طرف وزير البناء والسكن الفرنسي².

ثالثا/اختلاف الثمن من حيث طريقة الدفع:

لم يتناول القانون 86-07 أحكام مفصلة تشمل طريقة انعقاد عقد البيع على التصاميم لهذا اكتفينا بالتطرق للقانون 93-03 و 11-04، في هذا الإطار نرى بأن المشرع ترك للأطراف حرية الاتفاق في تحديد طريقة دفع الثمن، ولكن أحاطه بضوابط معينة بحيث اشترط المشرع بموجب المادة 5 من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-58 المذكور، ما يلي:

- (1) يمنع دفع الثمن الكلي مسبقا ودفعة واحدة،
 - (2) كما أنه لا بد من تضمين العقد بيانا يحدد طريقة الدفع (مبلغ من النقود أو الشيكات)،
 - (3) أن يتم دفع الثمن على دفعات مجزئة يتم تحديدها باتفاق الأطراف،
 - (4) أن يتم تسديد الدفعات على أجزاء تبعا لمراحل الإنجاز، وذلك بأن يقوم الأطراف بتقسيم الأشغال إلى مراحل مع تحديد الدفع المستحقة حسب كل مرحلة من مراحل الإنجاز.
- فحسب المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فإن المشتري يدفع أيضا تسبقا لتحديد نسبتها باتفاق

¹ -قرار رقم 191705، الصادر بتاريخ 24-10-1999، م.ق.م.ع، غ.م، ع. 2، سنة 1999، ص 94.

² -سهم مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 111.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الأطراف، تدفع عند التوقيع على العقد وهي ليست مرتبطة بمراحل تقدم الإنجاز¹، لذلك يمكن القول أن طريقة دفع الثمن في عقد البيع بناء على التصاميم تكون في شكل تسبيقات ودفعات مجزأة يحدد الأطراف نسبها وآجال الوفاء، لكن ابتداء من صدور القانون 02-97 المتضمن قانون المالية لسنة 1998، أصبحت خمس المبالغ الناتجة عن عقود البيع الناقلة للملكية العقارية أو لحقوق عينية عقارية تدفع بين يدي الموثق²، أما في عقد البيع بناء على التصاميم فيدفع المبلغ الأول والقسط الأخير فقط بين يدي الموثق³.

في حال إخلال المقتني بدفع الثمن فإن حسب نموذج عقد البيع بناء على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58-94 سواء بامتناعه عن تسديد الدفعات المجزأة أثناء عملية التشييد، أو امتناعه عن دفع القسط الأخير من الثمن بعد تمام الإنجاز، فإنه يجوز للبائع طلب فسخ العقد مع المطالبة بمبلغ التعويض المحدد في العقد بنسبة من الثمن القاعدي وإن لم يحدث له ضرر لأنه يعتبر بمثابة شرط جزائي في العقد، كما يمكن للبائع المطالبة في حال الفسخ بالتعويض عن الضرر المحتمل وفقا للقواعد العامة إلى جانب مبلغ التعويض المحدد في العقد، في حال الفسخ يقوم البائع برد المبالغ التي دفعها المقتني أي التسبيقات والدفعات خلال المدة المحددة في العقد⁴، إذا كان الفسخ اتفاقيا فإنه يجب أن يحزر لدى الموثق مع خضوعه لإجراءات الإشهار العقاري، وإذا كان عن طريق القضاء فإن الحكم يجب أن يكون موضوع إيداع لدى الموثق يخضع هو الآخر لإجراءات الإشهار العقاري⁵.

أما في فرنسا فإن دفع الثمن يختلف من حيث طريقته بين البيع المؤجل، والبيع في حالة الإنجاز المستقبلي ففي النوع الأول لا يستحق الثمن إلا بانتهاء الإنجاز، أما النوع الثاني فإن دفع الثمن يكون مجزأ

¹ -م. 10. ف. 7 من م. ش. رقم 03-93: "طبيعة الضمانات القانونية وضمان حسن الانتهاء والضمانات الأخرى التي يعطيها المتعامل في الترقية العقارية للمشتري مقابل تسبيقات وسلف ودفعات مجزأة المنصوص عليها في العقد، ودعم الالتزامات التعاقدية الأخرى".
² -م. 23. ف. 1 من ق. 02-97، المؤرخ في 31-12-97، المتضمن قانون المالية 1998، ج. ر. ع. 89، الصادر في 31-12-1997، ص. 3.

³ -سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص. 111.

⁴ -م. 13. ف. 1 و 2 و 3 من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58-94: "يكون الطرف المقصر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينا للطرف الآخر بتعويض يساوي.... من الثمن القاعدي المنصوص عليه أعلاه. يبقى زيادة على ذلك الطرف المقصر مطالبا بتعويض الضرر المحتمل الذي ألحق بمن تعاقد وإياه، ويحدد القاضي بطلب من الطرف المتضرر درجة الضرر ومبلغ التعويض بحسب المسؤولية المدنية المحتملة إزاء الغير.

ترد المبالغ التي دفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال... أشهر الموالية لتاريخ الفسخ سواء أكانت البناية محل بيع جديد أم لا".

⁵ -م. 13. ف. 5 من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 58-94.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

بحسب تقدم الأشغال وفقا لقانون البناء والسكن الفرنسي.

بظهور إصدار جديد للتشريع الذي وضع حيز التنفيذ والجاري به العمل، فإنه نص على طريقة الدفع بموجب المادة 38 من القانون 04-11: "يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم"، هذا ما ذهبت إليه المادة 28 من نفس القانون، يفهم من ذلك أن المقتني لا يلتزم بدفع الثمن دفعة واحدة سواء وقت إبرام العقد أو أثناء أو بعد الانتهاء من البناء، إنما يلتزم بالدفع في صورة أقساط دورية تدفع حسب تقدم الأشغال، فالالتزام المقتني هنا التزام دوري يستغرق تنفيذه فترة من الزمن تكون المواعيد والآجال فيها مرتبطة بتقدم الأشغال، فالمدة تلعب دور كبير في تحديد طبيعة هذا النوع من العقود¹.

فهنا المشرع أحسن بربط مواعيد تسديد المبالغ بمدى تقدم نسب تقدم مشروع أعمال البناء، تحقيقا لقاعدة التوازن في المعاملات وتجنبنا أن تكون الأقساط المستحقة لا تتناسب مع ما حُقِّق في الإنجاز من تقدم أو عدم البدء في أشغال البناء ما يضر بمصلحة المقتنين، لكنه أهمل جانب مهم يتعلق بتحديد الفترة القانونية المعقولة لإنجاز المشاريع، ويظهر الجانب السلبي حول احتمال الزيادة في أسعار مواد البناء وغلاء اليد العاملة والمعدات، وما تستدعيه من مراجعة في سعر البيع حسب المتغيرات والظروف الطارئة وهي نتائج تقع بالدرجة الأولى ضد مصلحة المقتنين وضد الحماية التي يسعى المشرع أن يكفلها لهم قانونا، كما قد تؤدي عدم تحديدها لعدم قدرة المرقيين على الوفاء بالتزاماتهم بالإنجاز والتسليم في الميعاد لظروف قاهرة، نتيجة لتهدم البناء الجزئي أو الكلي مع كل ما يخلفه من أثر كإفسخ وردّ الأقساط الذي يترتب عنه أحيانا إفلاس المرقيين العقاريين.

الملاحظ أنه من الناحية العملية لا توجد فقط حالة عدم تقييد فترة الإنجاز بل توجد إلى جانب ذلك ظاهرة تتمثل في عدم تسليم المباني للمكتنين الراغبين في الاقتناء بعد الانتهاء من تشييد البناءات إلا على المدى البعيد، بعد أن تتغير ملامح التشييد وتهترى المعالم فيها ما يتطلب ترميمها من جديد، الحالة التي أثارت العديد من المنازعات، فما ينبغي فعله في ظل الأوضاع السكنية المزرية رغم أنه التزام يقع على عاتق المرقى؟

لذلك نرى ضرورة السعي إلى تقنين الوضع بنصوص تشريعية خاصة وعدم الاعتماد على القواعد العامة، تتميز بالصرامة في تحديد مواعيد انتهاء من أشغال البناء في خلال مدة زمنية لا ينبغي تجاوزها من جهة وعدم تركها لاتفاق الأطراف، ومن جهة أخرى ضبط المواعيد الخاصة بتسليم السكنات بعقوبات ردية توقع حال عدم

¹م-28 ق.11-04: "عقد البيع على التصاميم لبنانية أو لجزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد سعر كلما تقدم الإنجاز".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الالتزام بها، وإلا تكون كل الآثار والنتائج التي يمكن حدوثها تُحمّل على عاتق المرقى وحده، هذا بالرغم أن المادة 33 من القانون 04-11 حدّتها كحد أقصى بـ 3 أشهر على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها¹، التي تُحمّل أيضا مَعْنِيْنٌ فقد يكون قَصْدُ المشرع هو استلام المقتني المؤقت الذي يقوم خلاله بالمعاينة ومدى مطابقة ذلك مع ما اتفق عليه، أو قَصَدَ به استلام المرقى المؤقت للبناءية من قبل المقاول، لهذا نرى من الضروري إحداث صياغة جديدة يوضح فيها بعبارة صريحة بأن المقصود بها هو استلام مؤقت للمرقى للبناءية أو جزء منها من طرف المقاول، هذا مع العلم أن القانون 04-11 أقر أن الاستلام المؤقت هو محضر يتم إعداده بين المرقى والمقاول بعد انتهاء الأشغال².

لهذا ندعو التدقيق في الصياغة لأهميتها في بداية حساب عقوبة التأخير، المتمثلة في فرض غرامات التأخير تُدفع للمكتب إضافةً للتعويضات عن الضرر المادي اللاحق به تُحسب فيه نفقات الإيجار إذا كان المستفيد مستأجرا إلى جانب مصاريف إصلاح السكن المسلم له نتيجة أنه في حالة مهترية تحسب وفقا للقواعد الخاصة، مع ضرورة رفع نسبة غرامة التأخير المحددة بـ 10% طبقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي 431-13 المذكور سابقا.

ناهيك عن ذلك فقد غفل المشرع في القانون 04-11 عن ذكر كيفية تسديد أقساط السعر وتحديد النسب حسب مراحل إنجاز البناء، ومنح الأطراف الحرية في ذلك ما يجعل المقتني تحت سلطة المرقى العقاري متداركا الأمر من خلال المرسوم التنفيذي رقم 431-13 الذي حدّدها بالكيفية التالية:

عند التوقيع على العقد عشرون بالمائة 20% من سعر البيع المتفق عليه.

عند الانتهاء من الأساسات خمسة عشرة بالمائة 15% من سعر البيع المتفق عليه.

عند الانتهاء من الأشغال الكبرى خمسة وثلاثون بالمائة 35% من سعر البيع المتفق عليه.

عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة خمسة وعشرون بالمائة 25% من سعر البيع المتفق عليه، ويجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة 5% من سعر البيع المتفق عليه³.

¹-لقد فرض ق.رقم 04-11 عقوبات جزائية في م.73: "يتعرض كل مرقى عقاري، يخالف الأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بأجال تحويل الملكية، غرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني 2,000,000 دج".

²-م.3. من ق.رقم 04-11.

³-م.3. من م.ت.رقم 31-431.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

أثارت مسألة تحديد النسب تساؤل حول جزاء إخلال المقتني بالتزاماته المعهودة له بموجب القانون لاسيما تسديد أقساط السعر وفقا لمراحل المحددة أعلاه ؟

تناول المشرع ذلك من خلال القانون 04-11 الذي أقرّ يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقى العقاري بحق توقيع العقوبة على المبلغ المستحق، كما يترتب على عدم تسديد دفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد إذار مدة كل واحد منهما خمسة عشر 15 يوما، يبلغان عن طريق محضر قضائي ولم يتم الرد عليهما¹، هذا إلى جانب العقوبات الجزائية المنصوص عليها في نفس القانون، بأن كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري، أنجز مخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين(2) إلى سنتين(2)، وغرامة مالية من مائتي ألف دج 200,000 إلى مليوني دينار 2,000,000 دج²، أما بموجب المادة 13 فقرة 5 من المرسوم التنفيذي 94-58 المذكور سابقا، يجب أن يحذر الفسخ إذا كان اتفاقيا عند الموثق، أما إذا تعلق بحكم محكمة فإنه يودع عند الموثق الذي بدوره يخضعه لإجراءات الشهر العقاري³.

الملاحظ أنه من خلال المادة 53 من القانون 04-11 لم تحدد ولم تقدر عقوبة التأخير عن دفع التسديدات بل ترك تقديرها للأطراف ما يتوجب على المشرع تدارك ذلك مع تحديد الكيفية لحسابها، بعكس عقوبة التأخير المقررة نظير التأخير في التسليم والإنجاز المحددة بموجب المرسوم التنفيذي 13-431 والمقدرة ب10% من سعر البيع المتفق عليه⁴.

الفرع الثاني: أن يكون السعر جدي وحقيقي

اشترط المشرع إلى جانب ما سبق ضرورة أن يكون الثمن جدي وأن يكون حقيقي، ولتفصيل ذلك قسم الفرع إلى جزئيتين.

أولا/ أن يكون السعر جدي:

لا بد أن يكون الثمن جديا أي الذي اتجهت إرادة الطرفين إلى إلزام المشتري به باعتباره مقابل حقيقيا

¹-م. 53 من ق. رقم 04-11.

²-م. 70 من ق. رقم 04-11.

³-إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 106.

⁴-م. 6 من م.ت. رقم 13-431: "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 معابنتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي. لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف، 10 % من سعر البيع المتفق عليه".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

للمبيع، ورغم أن الثمن في بيع العقار على التصاميم هو ثمن أولي تقديري، لا بد أن يكون هو فعلا الثمن المتفق عليه مع المتعامل العقاري كمقابل للعقار الذي سيتم تشييده¹.

فحسب تعريف المشرع لعقد البيع على التصاميم وفقا للمادة 28 من القانون 11-04 المنوه عنها أعلاه: "...هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض... من طرف المرقي لفائدة المكتتب... وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز".

يرمز المشرع إلى القول بسدد السعر كلما تقدم الإنجاز بأن الثمن جديا لا صوريا، فإذا ثبت أن البيع صوريا فإن البيع لا ينعقد صحيحا وإنما يكون في صورة هبة مستترة، فلا يمكن أن يكون البيع تافها بحيث يصل إلى عدم تناسبه مع قيمة العقار المبيع، فالسعر هنا يجب أن يكون جديا مقدر وإلا كان العقد باطلا، أو قابل للتقدير وجديا لأن لا يمكن تحديده بثمن نهائي وقت إبرام العقد وهذا مستحيلا في الصفقات الآجلة مثل عقد البيع على التصاميم لأنه عقد زمني محدد بمدة الإنجاز².

إن الاتفاق على الثمن بين المرقي والمقتني يقتضي تعيينه، أو على الأقل بيان الأسس التي تؤدي إلى تعيينه على وجه لا يثير النزاع في مقداره مستقبلا، على اعتبار أنه أولي تقديري قابل للمراجعة لأن المشرع لم يشترط تعيينه بصفة نهائية مراعي مصلحة الطرفين، فالبائع قد يفاجئ بعوامل خارجية تتدخل في تكلفة البناء بالتالي يصعب تحديده للثمن نهائيا كما قد يصادف عدم قدرة المرقي على مواصلة المشروع، وينبغي أن لا تتم المراجعة إلا باتفاق مع المستفيد ولا يمكن أن تكون مسألة التقدير الأولي الذي يقوم به المرقي تجعله في حلٍ من رفع قيم التقدير، وإلا أصبح ذلك إخلالا منه يستطيع معه المطالبة بالتعويض عن الضرر الذي أصابه.

ثانيا/ أن يكون السعر حقيقي:

من شروط صحة العقد بصفة عامة أن يكون الثمن حقيقي لا بخس ولا تافها، وإلا نكون أمام حالة انعدام الثمن أو حالة الغبن، لأنه متعلق ببيع عقار فمن غير الممكن أن يكون الثمن إلا حقيقيا، وفكرة الثمن الحقيقي تختلف من حيث أنها فكرة موضوعية مرتبطة بالوجود المادي للثمن، أما فكرة الثمن الجدي فهي تتعلق بقصد المتعاقدين.

¹ -لحسين بن شيخ آت ملويا، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية قانونية قضائية مقارنة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، ط4، سنة 2010، ص75.

² -عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، المجلد4، ط3، منشورات حلب الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة2000، ص386.

المطلب الثاني: التزام المقتني بتسليم العقار المبيع

في مقابل تنفيذ البائع لالتزامه بتسليم المبيع بوضعه تحت تصرف المقتني بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق ولو لم يستولي عليه استيلاء فعلي ومادي، فإن تنفيذ التزام المقتني يكون بالتسليم للعقار محل العقد بأن يضع مشتري العقار يده فعلا عليه، ويحوزه حيازة حقيقية¹، ويشمل مضمون الالتزام عدة عناصر تم تناولها من خلال ثلاث فروع، الفرع الأول خصّ مفهوم التسليم، والفرع الثاني تضمن زمان ومكان التسليم، وتضمن الفرع الثالث شروط تسليم العقار المبني في إطار البيع على التصاميم وجزاء مخالفة تسلمه، أما الفرع الرابع خصص لآثار التسليم في إطار عقد البيع على التصاميم.

الفرع الأول: مفهوم التسليم

المشرع الجزائري لم يعرف التسليم لا باعتباره التزام من التزامات المشتري ولا باعتباره من التزامات رب العمل في عقد المقاولة، لكنه أشار إلى التسليم باعتباره التزام من التزامات المشتري في عقد البيع تاركا الأمر للفقهاء، ويعتبر هذا الالتزام في عقد المقاولة نقطة بداية حساب مدة الضمان العشري الذي يضمن خلالها المهندس المعماري والمقاول تهدم العقار المبني، وبالرجوع للفقهاء لقد حاول البعض منهم تعريفه من بينهم الأستاذ رواست بأنه: "العمل الذي بواسطته يقرر رب العمل بأن تنفيذ العمل قد تم صحيحا"، كما عرفه الأستاذ مازو: "ذلك العمل الذي بواسطته أو عن طريقه يعطي رب العمل تصديقه للأعمال التي تم انجازها"².

أما المشرع الفرنسي فقد عرّفه في المادة 1792 فقرة 3 من القانون المدني: "ذلك العمل الذي عن طريقه يقرّر رب العمل أو المشتري في بيع العقار قبل الإنجاز، بقبوله الأعمال المنجزة سواء مع تحفظات أو بدونها". من خلال التعاريف يمكن الخروج بنتيجة هامة مفادها أن التسليم في عقد البيع على التصاميم كما هو الحال في عقد المقاولة يختلف عن التسليم في عقد البيع العادي كون يتضمن عنصرين، أحدهما مادي يتمثل في الاستيلاء بوضع اليد على البناية، ويتبعه العنصر الثاني هو إرادي يتمثل في التقبل الذي هو تصرف قانوني يتمثل في قبول صاحب المشروع للبناية وإقراره بعد فحصه كما هي دون تحفظات أو بتحفظات، ويمكن تعريف التسليم في بيع العقار على التصاميم: "ذلك العمل القانوني الذي بواسطته يستولي المشتري على العقار المبيع بوضع يده عليه، ثم يقبله أو يرفضه بقصد ترتيب آثار قانونية"³.

¹- زاهية سي يوسف، عقد البيع، ط3، دار الأمل، الجزائر، سنة 2000، ص 205.

²- فتحي ويس، المرجع السابق، ص 96.

³- جازية مجيدة حمادي، عقد مقاولة البناء في القانون الجزائري، ماجستير، جامعة أبو بكر بلقايد-تلمسان، سنة 2002-2003، ص 119، وفتحي ويس، المرجع السابق، ص 96.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

بالرغم أننا نحتج ونعارض على مصطلح الاستيلاء فكلمة الاستيلاء تخص شخص يأخذ ما ليس له فيه حق يكون عنوةً دون وجه حق، والمستحسن أننا نقول: "هو عمل مادي يسمح للمشتري الانتفاع به والتصرف فيه من خلال القيام بكل الأعمال القانونية والمادية التي يخولها له القانون".

هذا ما هو معمول به في عقد المساومة ويعد عنصر التقبل هو الأهم لأن كل الآثار تنتج عنه وليس على مجرد الاستيلاء المادي، فكلمة تقبل المشتري للعقار المنجز فيعقد المساومة، نجد لها صياغة أخرى في عقد البيع بناء على التصاميم وهي وجوب مطابقة العقار المنجز للتصاميم ولرخصة البناء (شهادة المطابقة)¹.

الفرع الثاني: زمان ومكان التسلم

لم ينص المرسوم التشريعي 93-03 ولا المرسوم التنفيذي 94-58 على زمان ومكان التسلم بخلاف القواعد العامة التي حدّدت أن زمان ومكان التسلم في العادة هو مرتبط بزمان التسليم حسب اتفاق الأطراف، في حال عدم الاتفاق نصّ المشرع على قاعدة مكملة وهي المادة 394 قانون المدني فقد تتطابق آجال التسليم مع آجال التسلم كما يجوز أن تتأخر إذا اتفق الأطراف على ذلك².

أما القانون 11-04 فلقد جاء بموجب المادة 31: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقاً للتشريع المعمول به"، كما نصت المادة 34 من نفس القانون: "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليه البناء.

يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية".

يفهم من ذلك أن عند الانتهاء من دفع كل الأقساط نهائياً يعد عقد البيع أمام الموثق وفي نفس الوقت يتم بمحضر لمعاينة الحياة الفعلية أي التسلم ويتم ذلك في وقت واحد ومكان واحد، أما عن مكان تسلم المبيع فهو نفسه مكان التسليم دون الحاجة للنص عليه في العقد وهو عادة يكون مكان تواجد العقار محل الإنجاز.

¹م. 39 من ق. رقم 11-04، "في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حياة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008، المذكورين أعلاه".

²م. 394 ق.م: "إذا لم يعين الاتفاق أو العرف مكان أو زمان لتسلم المبيع، وجب على المشتري أن يتسلمه في المكان الذي يوجد فيه المبيع وقت البيع وأن يتسلمه دون تأخير باستثناء الوقت الذي تتطلبه عملية التسلم".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الفرع الثالث: شروط تسلم العقار المبني في إطار البيع على التصاميم وجزاء مخالفة التسلم

إنّ التسلم هو عمل قانوني من طبيعة تعاقدية يحتاج إلى توافق إرادتين، بالتالي يشترط في صحته جميع ما يشترط في صحة الأعمال القانونية والعقود سواء من حيث أطرافها محلها أو سببها، كما يشترط توافر شروط أخرى باعتباره التزامًا من التزامات مقتني العقار في إطار البيع على التصاميم، نتيجة لذلك قرّر المشرع جزاء جزاء عدم تسلم المقتني للعقار، ما اقتضى بنا تقسيم الفرع إلى نقطتين، الأولى تتمحور حول شروط تسلم العقار المبني في إطار البيع على التصاميم، والثانية تمحورت حول جزاء مخالفة التسلم.

أولاً/شروط تسلم العقار المبني في إطار البيع على التصاميم:

من هذه الشروط منها ما هو موضوعي يتعلق بمحل التسلم(العقار المبيع)، ومنها ما هو شكلي متعلق بشكل التسلم.

1/الشروط الموضوعية:

يتضمن التسلم مجموعة من الشروط الجوهرية للحصول على رضا المستفيد، تتمثل في إنجاز العمل محل التعاقد ومطابقة العقار لما هو منصوص في العقد وللمواصفات المتفق عليها، من خلال المقاييس الوصفية والكمية ومن خلال التصاميم، وكذا مطابقة العقار لشروط الصحة والأمن والسكينة طبقاً لما هو منصوص عليه في القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير المذكور سابقاً، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05¹، فبدون تحقق الشرطين لا يمكن الحديث عن التسلم الذي يعتبر الوجه الثاني للتسليم، ولا يمكن للمتعاقد في الترقية العقارية أن يلزم المقتني بتسليم العقار لم ينتهي إنجازه أو لم تتم مطابقتها أو مخالف للمواصفات المتفق عليها في العقد، كما يتحقق قبول العمل أو الرضا بالوحدة السكنية إما صراحة وإما ضمناً، فيثبت القبول الصريح بمحضر يوقع عليه الطرفان ويقر فيه المالك بأنه تمت معاينتها وبأنها مطابقة للمواصفات حسب ما اتفق عليه، أما القبول الضمني فيستخلص من الوقائع تفرض بالضرورة موافقة مالك الوحدة بالسكن فيها دون تحفظ².

يمكن للمقتني أن يبدي تحفظات بخصوص إنجاز البناية حتى بعد حيازة العقار، إذ نصت المادة 26 فقرة 3 من القانون 11-04: "غير أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقي ولا من الضمان الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقي العقاري طيلة سنة واحدة".

¹ق.رقم 04-05، المؤرخ في 14-8-2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج. ر.ع.51، الصادرة 15-8-2004، ص4، إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص107.

²الأودن سمير عبد السميع، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، ط.1، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية الإسكندرية، سنة 2001، ص101-102.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

يتّضح من خلال المادة بالرغم من وجود شهادة المطابقة، يجوز للمشتري ندب خبير فني مختص على نفقته لمعاينتها وتقديم تقرير بما ينتهي إليه في هذا الصدد إذا كانت البناية غير مطابقة وموافقة للمواصفات، مع مراعاة أن تكون مخالفة الشروط التي تمّ التعاقد على أساسها تبُلغ من الجسامة بحيث تبرر لمشتري الوحدة السكنية عدم تسلمها وإلا كان متعسفا في استعمال حقه وهو ما ذهب إليه المشرع المصري كذلك.

2/الشروط الشكلية:

اعتمد الشرط الشكلي في ظل المرسوم التشريعي 93-03 على ضرورة إثبات التسلم بحضور محرر حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع بناء على التصاميم، ويعتبر هذا المحضر وثيقة يستكمل بها عقد البيع بناء على التصاميم ووسيلة لإثبات حيابة المشتري للعقار المبيع فقط.

حسب المادة 13 فقرة 1 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري: "يستكمل العقد المنصوص عليه في المادة 12 السابقة بحضور محرر حضوريا في نفس مكتب الموثق لإثبات حيابة الملكية من المشتري وتسليم البناية التي أنجزها المتعامل في الترقية العقارية وفقا للالتزامات التعاقدية، وعليه فإن عدم تحرير المحضر لا يؤدي إلى بطلان عقد البيع بناء على التصاميم¹، كما نص القانون 11-04 إلى جانب نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-58 بضرورة إفراغ عمليتي التسليم والتسلم في محضر، يحرّر بحضور كل من البائع والمشتري وفي نفس مكتب الموثق الذي عهد له تحرير عقد البيع على التصاميم من أجل معاينة الحيابة الفعلية من قبل المكتب، غير أن قصد المشرع ليس اشتراط شكلا معين للتسلم بل اعتبره شرط إثبات الحيابة وليس انعقاد البيع².

من خلال ذلك سجلنا بعض الملاحظات بالرجوع للمادة 34 فقرة 2 من القانون 11-04 منها:

أ- المشرع اعتبر التسلم من الناحية الشكلية جزء من عقد البيع ذاته وليس مستقل عنه، ويبدو ذلك واضحا من خلال استعماله لمصطلح يتم.

ب- نتيجة لاعتبار محضر التسليم والتسلم جزءا من العقد، فإنه يجب أن يحرر حضوريا أما نفس مكتب

¹- هذا المحضر هو الذي يتم فيه إثبات التسليم، أي أنه يتم إثبات التسليم والتسلم في نفس المحضر، فتحي ويس، المرجع السابق، ص 98-99.

²- م. 34 ف. 2 ق. 11-04: "يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بحضور يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيابة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري وفقا للالتزامات التعاقدية"، من خلال أيضاً نص المادة 4 من النموذج الملحق بالمرسوم 94-58.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الموثق الذي أبرم في مكتبه عقد البيع¹.

ج- رغم أن محضر التسليم والتسلم يتمتع بميزة الرسمية، إلا أن تحريره بهذه الطريقة ليس الهدف منه انعقاد البيع إنما هو وسيلة لإثبات حيازة المشتري للعقار وتسليم البائع له كما تقضي بذلك المادة صراحة².

ثانيا/جزء مخالفة التسلم:

إذا لم يقيم صاحب الوحدة السكنية بمعاينتها رغم وضعها تحت تصرفه، أو قام بمعاينتها ولكنه لم يبدي قبوله كان للبائع أن يدعوه إلى ذلك بإعذار رسمي، فإذا امتنع دون سبب مشروع اعتبر أن العمل قد سلم له فعلا يكون ذلك عن طريق حكم قضائي، والدافع لهذا الإجراء هو حتى لا يبقى البائع المرقى ما بين إمكانية قبول المقتني أو رفضه للمبنى المشيد دون سبب شرعي ومقبول، فإذا امتنع عن تسلم العقار من دون عذر مشروع بالرغم من إنذاره رسميا، يكون جزاءه باعتباره متسلما للعقار محلا لإنجاز، مع تحمل آثار التسلم ما لم يثبت أن عدم التسلم يرجع إلى عدم مطابقة العقار للمواصفات المتفق عليها³.

الفرع الرابع: آثار التسلم في إطار عقد البيع على التصاميم

التسلم في إطار عقد البيع بناء على التصاميم له آثار أربعة يتمثل الأول خصوصا في استحقاق الباقي من ثمن البيع، ويتمثل الثاني انتقال تبعة هلاك العقار للمقتني المكتتب، أما الثالث خاص ببداية سريان مدة الضمان المختلفة، والآخر الرابع تضمن انتقال حق التصرف والانتفاع بالعين المباعة للمقتني المكتتب.

أولا/استحقاق الباقي من ثمن البيع:

سبق القول أن الثمن في عقد البيع على التصاميم يدفع على دفعات مجزأة حسب تقدم أشغال البناء، على أن يستكمل الجزء المتبقي منه في آخر مرحلة من مراحل الإنجاز وهي مرحلة وضع المبيع تحت تصرف المقتني، بحيث إذا وقع التسلم صحيحا ومستوفيا لشروطه استحق المرقى العقاري الباقي من ثمن البيع الذي يؤديه مقتني العقار تنفيذا لاتفاق الجاري بينهما في العقد⁴، فهذا الأخير لا يعتبر مالكا إلا إذا وفى بكامل الأقساط المستحقة وتسلم العقار وفي حالة امتناعه عن الوفاء يستطيع البائع فسخ العقد وتزول ملكية المقتني بأثر رجعي.

¹-فتحي ويس، المرجع السابق، ص99.

²-إيمان بوستة، المرجع السابق، ص107.

³-الأودن سمير عبد السميع، المرجع السابق، ص102.

⁴-إيمان بوستة، المرجع السابق، ص107.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الأمر الذي يطرح تساؤل أي من الإجراءين يكون سابق، هل التسلم سابق عن دفع المتبقي من الأقساط أم العكس؟

نرى أن كلا من الإجراءين يتم في مجلس واحد سواء ما تعلق بدفع المبالغ المالية المتبقية أو التسلم، بمعية نفس الموثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم ومرتبطة ارتباطاً زمنياً وثيقاً بالنظر للمادة 31 و34 من قانون 04-11، لأن تحرير العقد مرتبط بالتسديد النهائي وبالتسديد يتم تحويل الملكية الذي يفترض التسلم لها، هذا بالرغم من أن المشرع أقر ضرورة توافر شروط بالأخص مطابقة المواصفات المتفق عليها في العقد والحصول على شهادة المطابقة بعد المعاينة، التي اعتبرها المشرع خطوة إيجابية ومهمة لتحقيق الحماية القانونية للمقتني المكتتب التي يفترض أن تتم كمرحلة أولية قبل دفع المبلغ المتبقي والتسلم الذي يكون بمعية الموثق.

ثانياً/انتقال تبعة هلاك العقار للمقتني:

يتحمل المقتني تبعة هلاك المبيع منذ لحظة تسلم العقار المنجز حسبما هو متفق عليه في العقد نظراً لانتقال السيطرة الفعلية على العقار للمقتني، يتحقق ذلك سواء تسلم العقار تسليماً فعلياً بالاستيلاء المادي عليه أو دون أن يتسلمه بشرط أن يكون البائع قد قام بإعداره بضرورة التسلم¹.

ثالثاً/بدأ سريان مدة الضمان المختلفة:

يخضع المرفق العقاري في عقد البيع على التصاميم لمجموعة من الالتزامات تجبره ببعض الضمانات التي يقدمها للمقتني، منها ما هو معروف في البيع بصفة عامة ومنه ما هو من الضمانات الخاصة المستحدثة عليه يخضع المرفق لمجموعة من الضمانات تختلف مدتها باختلاف نوع الضمان ذلك كما يلي:

أ- باعتباره بائعاً يخضع لمسؤولية خاصة عن العيوب الظاهرة.

ب- باعتباره مشيداً تقع عليه نفس مسؤولية المقاولين والمهندسين المعماريين وغيرهم من المتدخلين في عملية البناء فيلزم بالضمان العشري الذي يشمل العيوب الخفية والأضرار².

1/مدة سريان ضمان حسن الإنجاز وعناصر التجهيز:

مدة ضمان حسن الإنجاز هي سنة واحدة طبقاً للمادة 26 فقرة 3 من قانون 04-11، يبقى خلالها البائع ملزم اتجاه المقتني وهي نفس مدة ضمان عناصر التجهيز، بالرغم من أن المشرع لم يبين لحظة بداية هذه المدة إلا أنها تبدأ من تاريخ تحرير محضر التسلم لاعتبارات عديدة، ويكون التسلم في العادة مؤقتاً وبعد انتهاء مدة

¹-فتحي ويس، المرجع السابق، ص101.

²-إيمان بوسته، المرجع السابق، ص107.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الضمان يتحول إلى نهائي، مثالها أن البائع تسلم العقار من المقاول بتاريخ 1-1-2010 وقام بتسليمه للمشتري في 2-1-2011، فإذا كانت المدة المقررة للضمان تبدأ من تاريخ التسليم الواقع بين البائع والمقاول فإنها تكون قد انقضت حتى قبل أن يتسلم المقتني للعقار المبيع، بناء عليه لا يكون للمقتني بإمكانه مباشرة دعوى الضمان أثناء أو بعد تسلمه للعقار، ولا له الحق في المطالبة بإصلاحه إعمالاً بضمان حسن الإنجاز وعناصر التجهيز¹.

2/مدة سريان ضمان العيوب الظاهرة:

يعد أجل هذا الضمان سنة كاملة وهي المدة التي يجوز للمقتني من خلالها رفع دعوى ضمان العيوب الظاهرة ضد البائع مطالباً إياه بإصلاح العيوب².

3/مدة سريان الضمان العشري:

يخضع المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم لنفس المدة التي يخضع لها المقاول والمهندس المعماري عملاً بالمادة 46 من القانون 04-11 والمحددة بعشر سنوات³، تبدأ مدة حسابها من تاريخ انتهاء حساب مدة ضمان سنة واحدة أي من لحظة التسلم النهائي للأعمال، وهذا ما يؤخذ من المادة 26 فقرة 3 من نفس القانون، وهو ما جاء مطابقاً للقواعد العامة للقانون المدني، تحت طائلة فقدان الحق بالمطالبة بحقوق الضمان النابعة عن مسؤولية المرقى اتجاه المقتنين المكتتبين والتي يبدأ حسابها من يوم التسلم، حال الامتناع عن الاستلام دون مبرر شرعي⁴.

رابعاً/انتقال حق التصرف والانتفاع بالعين المباعة للمقتني:

بالتسليم يصبح للمقتني حق التمتع والتصرف بالعقار، فقبل دفع جميع الأقساط وتحرير محضر التسليم ليس للمقتني سوى ملكية الرقبة دون حق الانتفاع، وبمجرد دفع القسط الأخير وتحرير محضر التسليم وشهره يرفع القيد عن المقتني فيصبح مالكا ملكية باتة للبناءية (استغلال استعمال وتصرف)، يعتبر هذا الأثر مرتبط بالأثر السابق المتعلق باستحقاق الباقي من الثمن وتسديده نهائياً وعلى أساسها يتم تحويل الملكية، ويكون تحويل

¹-إيمان بوسته، نفس المرجع، ص 107.

²-م. 44 من ق. رقم 04-11، والتي أحالت بدورها إلى م. 26 ف. 3 من نفس القانون، فتحي ويس، المرجع السابق، ص 110.

³-م. 46 ق. رقم 04-11: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناءية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس".

⁴-م. 554 من ق.م.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الملكية تحويلًا تامًا وكاملًا طبقًا للمادة 26 من القانون 11-04¹، وهو نفس ما اعتمدته المادة 2 فقرة 1 من نموذج عقد البيع بناءً على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-58: "يخول التمتع بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثق".

إلا أن القانون 11-04 لم يتضمن نصوص صريحة جراء عدم نقل الملكية العقارية من قبل المرقى وأن السكوت لا يمنع من الرجوع للقواعد العامة، والمتعلقة خصوصًا بالتعويض عن عدم التنفيذ أو التأخر فيه أو التنفيذ العيني مع الحصول على حكم نهائي يقضي بنقل الملكية، إذ لا يتصور اللجوء إليه من الناحية العملية لأن عادةً ما يحترم المكتتب الراغب في الاقتناء التزاماته التي تسمح له بالحصول على السند الرسمي يثبت حقه في الملكية، وفي حال عدم نقلها لا يمكنه المطالبة سوى باسترجاع ما دفعه بناءً على وصولات التسديد إلى جانب التعويضات إذا أمكنه ذلك دون إجباره على التنفيذ عينًا، باعتباره غير محمي قانونًا إلا بقاعدة حسن النية في التعاقد التي لا تمنحه الحق في المطالبة بنقل الملكية، ولو أن المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري من خلال المادة 11 نصت على عدم جواز استغلال المرقى العقاري لحسن نية المقتنين بأي شكل من الأشكال مما قد يوجب التعويض المعنوي لكل مقتني متضرر².

الملاحظ أن تحرير محضر التسليم غير إلزامي فهو يثبت واقعة مادية تتمثل في حياة المقتني للعقار محل الإنجاز، عليه من المفروض ربط انتقال ملكية حق الانتفاع والتصرف بدفع القسط الأخير أمام الموثق وليس بتحرير المحضر، فبمجرد الوفاء بكامل الثمن يتحقق الشرط الواقف لانتقال الملكية ويسلم له الموثق شهادة المخالصة الواجب شؤها لرفع القيد على التصرف وهذا ما يحدث غالبًا³.

¹ -م. 26 ف. 1 ق. رقم 11-04: "عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة" والتحويل الكامل يعطي ويخول للمكتتب قانونًا طبقًا لحقوق الملكية بحرية التصرف التامة والاستغلال وكذا الاستعمال للعقار محل البيع، بمعنى تحويل الملكية يعني تحويل معها كل الحقوق الأخرى المرتبطة والمتصلة بها اتصال وثيق"، و م 31 منه: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ...".

² -حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة جديدة مزيدة بأحدث النصوص إلى غاية 2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، سنة 2015، ص 891.

³ -سهام مسكر، بيع العقار بناءً على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، المرجع السابق، ص 113-114.

المطلب الثالث: التزام المقتني بدفع التكاليف المفروضة في العقد

إلى جانب الالتزامات المفروضة على المكتتب في العقد هناك التزام آخر لا يقل أهمية عنهما يتعين على المشتري المستفيد احترامه، لتحديد ذلك قسمنا المطلب إلى فرعين، الأول يشمل الانضمام لجميع القواعد و الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة بدون تحفظ وفقا لنموذج عقد البيع على التصاميم إلى جانب دفع المساهمات، كما يشمل الفرع الثاني الالتزام بتحمل الارتفاقات، وخصص الفرع الثالث للإجراءات المتبعة في حال عدم دفع الأعباء والجزاء المترتب عن ذلك.

الفرع الأول: الالتزام بالانضمام إلى جميع قواعد وشروط الملكية المشتركة إلى جانب دفع المساهمات

إلى جانب الالتزامات السابقة تضمن هذا الفرع التزام لا يقل أهمية عنهما يشمل الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة بدون تحفظ وبمجرد القبول إلى جانب دفع المساهمات، بناء على ذلك قسمنا الفرع إلى نقطتان، الأولى خاصة بمضمون الالتزام والثانية خاصة بأنواع الأعباء المشتركة التي يلتزم بها الشركاء في الملك و/أو الشاغلين.

أولا/مضمون الالتزام بالانضمام للقواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة:

فرض المشرع الجزائري على المكتتب الراغب في الاقتناء في عقد البيع على التصاميم نظرا لخصوصيته، تنفيذ التكاليف المنصوص عليها فيه وفقا لقواعد الملكية المشتركة كالتزام تبعية للاستلام، فبخلاف النموذج السابق لعقد البيع على التصاميم 94-58 المذكور بما تعلق بتنفيذ الشروط والتكاليف المصنفة في المادة 7 منه ولاسيما بالانضمام إلى جميع القواعد الواردة في نظام الملكية المشتركة، كانت تتم إدارة الأجزاء المشتركة حسب إدارة المال الشائع عملا بالقواعد العامة وطبقا للمادة 719 قانون مدني على جميع الشركاء بإدارته وحفظه، ودفع الضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الملكية المشتركة، بحيث يكون لكل شريك في الملك حق التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته والأجزاء المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية، أو يلحق ضررا بما أعد له العقار ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك¹.

للإشارة أن هذا التقسيم في الملكية لم يدرج في القانون 11-04 كما لم يتناوله مثلما تناولته القواعد العامة

¹-إيمان بوسنة، المرجع السابق، ص 81.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

والتنظيم المعمول به¹، وبصدور القانون 04-11 ظهرت مستجدات تتعلق بضمان تسيير الأملاك المشتركة الذي أتى به المشرع لإعادة تنظيم العقارات المنجزة في إطار الترقية العقارية، الذي حدد مدة ضمان إدارة وتسيير الأملاك المشتركة بأجزائها المشتركة والخاصة من طرف المرقى العقاري بسنتين على الأكثر من تاريخ التسليم النهائي للبناء المنجزة²، وخلالها يتم تحويل التزام عملية التسيير والصيانة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم وعليه تكون نفقات التسيير والصيانة على عاتق المكتتبين، حسب المادة 50 من القانون 04-11: "يتعين على المكتتب 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 اتجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته"³.

كما أشار نموذج نظام الملكية إلى هذا النوع من الالتزام حتى عند البيع أو الإيجار، لكن الملاحظ أن الواقع العملي غالبا ما يتم الاعتماد على ضمان تسيير الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة من قبل البائع، لارتباطها بملكية العقار الخاص بكل مقتني وعدم إدراجه في عقود بيع العقار في طور الإنجاز إلا بصفة عابرة، دون التعرض إلى ضمان تسيير محتوياتها من طرف البائع لمدة سنتين، مع العلم أن أغلبية المكتتبين يجهلون هذه الحقوق في بيع العقار طور الإنجاز، لهذا لا بد من تفعيل هذا النص التنظيمي الذي ألغى النص القديم

¹ -تتمثل عادة صيانة الأجزاء المشتركة للمجمع العقاري، في إصلاح السلالم والمصاعد والإنارة المشتركة والتكفل بالمحيط العمراني والمساحات الخضراء كما تتمثل صيانة الأجزاء الخاصة للمجمع العقاري والتي يملكها كل مالك العقار مخصصة له دون غيره في إصلاح سقوف البيوت والمدخل الخاصة والأنايبب والقنوات الداخلية المخصصة للاستعمال داخل العقار، دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات...

² -يعتبر هذا الالتزام نقلة نوعية للتشريع العقاري لتحديد مسؤولية المرقى العقاري وتجسيدها ميدانيا، طالما أصبحت المجمعات العقارية في السنوات الأخيرة محل انتقاد من حيث التسيير أو الصيانة إن وجدت على الأجزاء المشتركة، وهو الموضوع الذي طرح في الماضي قبل صدور القانون الجديد المنظم لنشاط الترقية العقارية، بتقديم اقتراحات حول كيفيات تسيير الملكية وإعادة تنظيمها، فريدة محيي، ضرورة إعادة تنظيم تسيير الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، رقم 2، سنة 1999، ص 155 إلى 163.

³ -تجدر الإشارة نظرا للموارد المالية التي يخصصها المرقى من نفقته الخاصة لمدة سنتين من أجل تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة والخاصة التي تعتبر جزء إضافي من تكاليف إنجاز المجمع العقاري، ما ينتج عن هذا الوضع ارتفاع تكاليف الانجاز والنتيجة الحتمية ارتفاع سعر العقار، لهذا السبب أقر المشرع في م. 62 ف. 2 ق 04-11 خلال هذه المدة وقبل انتهائها أن يعمل على تحويل الإدارة والتسيير للمقتني، وقد جانب الصواب بذلك بالحماية التي خصها المشرع للمقتني من جهة وتجنبنا للزيادات الغير المعتبرة في سعر العقار نتيجة لزيادة في تكلفة الانجاز، ومن جهة أخرى تخفيف عبء التسيير والصيانة الملقاة على عاتقه، قد تأكد ذلك في سنة 2012 بموجب دفتر الشروط الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى، بحيث لم يحدد مدة ضمان الإدارة والتسيير المحددة في القانون 04-11 والمقدرة بسنتين.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

والعمل به، من خلال عقود البيع الواردة على العقارات فيطور الإنجاز إلى جانب إدراج ضمان إدارة وتسيير الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة¹.

قد تأثر المشرع الجزائري بالفرنسي من خلال إصداره للمرسومين 13-431 الذي يتعلق بنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق والمرسوم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية المذكورين أعلاه، لاسيما بتقدير مدة الضمان المقدر والمحددة بسنتين ابتداء من بيع الجزء الأخير من البناية، والملاحظ هو تأكيد دور المرقى العقاري في تنظيم الملكية المشتركة وتسييرها بشكل أدق وشامل لكل الأجزاء مثل ما هو موجود في القانون المقارن وهذا قبل تحويل التسيير للمقتني².

كما أن القضاء الفرنسي عكس القضاء الجزائري، عالج عدة قضايا تخص الانتفاع بالأجزاء الخاصة للملكية المشتركة وتحديد مسؤولية التسيير والصيانة خلال السنتين، وتحمل المرقى العقاري لتكاليف الصيانة دون مالك العقار، وذلك راجع لتجاهل هذا النوع من الحقوق في المعاملات العقارية في الجزائر، فلا تطرح مثل هذه القضايا على القضاء الجزائري إلا نادرا، لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي 14-99 عالج الموضوع أكثر دقة مقارنة بالتشريع السابق لسنة 83-666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية المذكور والمعدل بالمرسوم 94-59.

فمسألة الضمان أثارت عدة إشكالات، حالة ما إذا أخذنا بمبدأ احترام ضمان إدارة وتسيير الأملاك المشتركة من طرف المرقى المقررة لمدة سنتين عملا بالقانون 11-04 والمرسوم التنفيذي 14-99، فعلى من يقع على عاتقه الالتزام المالي الخاص بالتسيير وعلى من تقع المسؤوليات الناجمة عنه؟ وكيف يكون الأمر بعد انتهاء مدة الضمان؟

مادام أن تسيير الأملاك المشتركة من قبل المرقى يكون ضمن سنتين الضمان المقرر قانونا حسب المرسوم التنفيذي 14-99 واستنادا على القانون 11-04³، فإنه تبعاً لذلك يترتب على المرقى التزامات مالية لتسيير وصيانة كل مكونات الأجزاء المشتركة والخاصة للمجمع العقاري مع العلم أن المشرع لم يوضح الكيفية

¹- يتم إدراج على سبيل المثال بعض مكونات الأجزاء الخاصة في عقود البيع على التصاميم، كتحديد محل كمرآب في الطابق الأرضي من البناية خاص بكل ملك عقار، مع العلم بوجود مكونات أخرى عديدة منصوص عليها تنظيمياً، والتي يتم تجاهلها من قبل المتعاقدين ومكاتب الموثقين، عكس ما هو موجود في فرنسا حيث يتم التعرض لكل مكونات الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة خاصة موضوع الضمان Garanties biennales، الذي حضي بعدة دراسات نظراً لأهميته في الحفاظ على حقوق ملاك العقارات في طور الإنجاز، نسيمة موسى، المرجع السابق، ص 184.

²- نسيمة موسى، نفس المرجع، ص 184.

³- م. 5 من م. ت. رقم 14-99، م. 62 ف. 1 من ق. رقم 11-04.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

التي يتم بها ذلك وتركها للتنظيم¹، وقد أدرج هذا الالتزام أيضا في نموذج عقد البيع على التصاميم وفي النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة فيكون تنفيذ هذا الالتزام مرتبط بمدة سنتين المقررة له بالإدارة.

إلى جانب تحمل المرقى العقاري أثناء ذلك للمسؤولية المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه عملا بالقانون 04-11 وبالنموذج عقد البيع على التصاميم ضمن بند الضمانات (التأمين العشري)²، ويتحمل إلى جانب ذلك المسؤولية الجنائية حتى في حالة حدوث الأضرار تمس بالمقتنين أو الغير، أما بعد انتقال إدارة التسيير إلى الهيئات المنبثقة عن المقتنين تصبح هذه الأخيرة هي المسؤولة حسب القواعد والشروط المحددة³، فحسب النموذج الخاص بعقد البيع على التصاميم ضمن بند الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع ضمن الصياغة التالية: يجب أن يوضح القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة الملكية المشتركة للهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفهم⁴، ما يفيد من خلال هذه الفقرة أن الإدارة تُحوّل للمقتني، فتنتقل تبعا لذلك مصاريف التسيير إلى المقتنين عملا بما ورد في القانون 04-11⁵، فقبول البيع يكون المقتني قد انضم دون أي تحفظ إلى مجمل القواعد والشروط التي تنظم البيع والملكية المشتركة المتعلقة به والمنصوص عليها بموجب القانون 04-11، ومن جملة هذه الالتزامات (التسيير الإداري والمالي) حسب ما هو وارد في النموذج عقد البيع على التصاميم في بند (تصريح

¹ م-61 ف.1 ق. رقم 04-11: "يتعين على كل مرقى إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به"، ما يفهم بأن المرقى له التزامات مالية خاصة به، كما جاء في ف.4: "تحدد كفاءات تطبيق هذه المادة عن طريق التنظيم".

² يلتزم البائع لفائدة المكتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري، ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين في انجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف للمشاركة بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير، إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه، إحالة للملحق رقم 9، والمادة 49 من ق. 11-04.

³ م-51 ق. رقم 04-11: "يتعين على المكتب لاقتناء أرضية للبناء في مفهوم هذا القانون احترام بنود دفتر الشروط المسير للتجزئة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه"، و م.61 ف.2 ق. رقم 04-11: "ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما".

⁴ - إحالة للملحق رقم 9، فتحديد مهمة تسيير الأجزاء المشتركة يتم في دفتر شروط المرقى العقاري الذي يلتزم بتحويلها إلى هيئات الملكية المشتركة، أما بالنسبة للأجزاء الخاصة فيحول تسييرها تلقائيا إلى ملاك العقارات فهي جزء منه، ومن الطبيعي أن يقوم مالكوها بتسييرها وصيانتها فرديا.

⁵ م-62 ف.2 ق. رقم 04-11: "ويعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكور أعلاه على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

المكاتب)، ويلتزم بذلك البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة إجباريا للمقتني وبتحديد مجموع البيانات القانونية التقنية والمالية المتعلقة به ضمن نموذج محدد سلفا وفقا للتنظيم خلال توقيع العقد¹.

يتعرض كل مرقي لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة، المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من القانون 04-11 قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، لغرامة مالية من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2000,000 دج².

ثانيا/أنواع الأعباء المشتركة التي يلتزم بها الشركاء في الملك و/أو الشاغلين:

تتفرع الأعباء المشتركة التي يلتزم بها الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له حسب المرسوم التنفيذي رقم 99-14 لنوعين:

1/ تكاليف من النوع الأول:

تتعلق هذه التكاليف بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها، يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين الفعليين وغير الفعليين، وتتنوع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين التي يتعين دفعها للمتصرف وذلك وفقا للكيفيات التي تقررها الجمعية العامة، وتشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي:

أ-الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية، وأجر البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك.

ب-دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة، كذلك فائض الماء الذي يأتي من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو مشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه.

ج-شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها.

د-مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.

¹م-38. ف. 6 من ق. رقم 04-11، كما يهدف نظام الملكية المشتركة للبيانات الجماعية...إلى تحديد وفقا للمواد 60 و61 و62 من القانون 04-11 والمذكور أعلاه قواعد تسيير وإدارة البيئات الجماعية، قصد توضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية. وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك طبقا للتشريع والتنظيم المعمول به، ورد في نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 99-14، عن حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 846.

²م-72. من ق. رقم 04-11.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

هـ- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.

و- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير .

ز- جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة، ويجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية¹.

2/ تكاليف من النوع الثاني:

تتعلق بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها، وتتعلق بأمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها، ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحدهم ويتم توزيع التكاليف على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم، يشمل هذا الصنف على الأعباء التالية:

أ- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات (والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء)، باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل.

ب- إلى جانب أبواب المواسير وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفرغ القاذورات، باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل وبوابات الدخول والأبهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساح وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها،

ب- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات.

ج- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ والأشغال وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة،

د- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.

هـ- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء،

و- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة،

¹- مدرج في الجزء الثالث من نموذج نظام الملكية المشتركة من م.ت رقم 14-99، تحت بند الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، الباب الأول منه الذي يتضمن أعباء الصنف الأول والصنف الثاني، عن حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، مزيدة بأحدث النصوص إلى غاية 2014، المرجع السابق، ص 867-868.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

ز- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية، باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية،

ح- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها،

ط- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري،

ي- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.

ك- المصاعد: وتضم نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها، إضافة إلى استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره، ويتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري، كما تمول الأعباء من خلال:

1- ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية.

2- في حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع إنفاقه، ذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف، ويطلب بدفع المبالغ المحدد أعلاه في الآجال التي تقررها الجمعية العامة¹.

الى جانب هذين النوعين من التكاليف أشار المرسوم التنفيذي 14-99 إلى كيفية تحصيل الأعباء من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة، بحيث أشار إلى العمل وفق مخطط سنوي للصيانة والاستعانة بالأرصدة المالية الموجودة في صندوق الحصص المقدمة من طرف ملاك العقارات أو حصص شاغليها، إذ يُموّن في مطلع كل سنة ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة التي يجب أن يقدمها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية².

يجب على المتصرف أن يقبض ويودع الرصيد في الصندوق خلال الآجال التي تحددها الجمعية، وله أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الجبرية للأعباء، كما له أن يقوم بفتح حساب جاري أو بنكي لتأمين الرصيد وفي نفس الوقت لتبرير نفقات التسيير وعملية المراقبة.

¹- مدرج في الجزء الثالث من نموذج نظام الملكية المشتركة من م.ت 14-99، تحت بند الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، الباب الأول (أعباء الصنف الأول والثاني)، عن حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 868-869.

²- حسب عنوان البند "دفع الأعباء" المنصوص عليه في نموذج نظام الملكية المشتركة من م.ت رقم 14-99.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الفرع الثاني: التزام المقتني بتحمل الارتفاقات

عرّف المشرع المدني الارتفاق بموجب المادة 867 من القانون المدني: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

لقد نص على ذلك أيضا المرسوم التنفيذي 94-58 المتعلق بنموذج البيع على التصاميم بموجب المادة 7 فقرة 3: "تحمل ارتفاقات الخصوم التمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة، ما عدا في حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع، ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقرها القانون".

بناء على ذلك في حالة وجود حقوق ارتفاق يخضع المقتني فيما يتعلق بهذا الحق للقواعد العامة، لاسيما احترام القيود التي يفرضها هذا الحق والتي تحدّ من حق مالك العقار في البناء، كأن يمنع من تجاوز حدّ معين في الارتفاق بالبناء أو في مساحة رقعته، فإن هذه القيود تكون حقوق ارتفاق على هذا العقار لفائدة العقارات المجاورة هذا ما لم يكن هناك اتفاق يخالف ذلك، وكل مخالفة لهذه القيود قد تجعل محلاً للمطالبة بإصلاحها عينا، إلا أنه يجوز الاقتصار على الحكم بالتعويض إذا اقتضى رأي المحكمة اختيار هذه الطريقة للتعويض¹، إلى جانب ذلك قيام المقتني بالأعمال الضرورية في استعمال هذا الحق والمحافظة عليه وإقامة المنشآت اللازمة لهذا الحق على نفقته².

في حال عدم استعمال حق الارتفاق لمدة 10 سنوات فإنه ينتهي، كما ينتهي بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثين سنة إذا كان الارتفاق مقرر لمصلحة مال موروث تابع لعائلة ويسقط بالتقادم ويجوز تبعا لذلك وبالطريقة ذاتها أن يعدّل الكيفية التي يُستعمل بها، وإذا ملك العقار المرتفق شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالارتفاق يقطع بالتقادم لمصلحة الباقيين، ويعدّ وقف التقادم لمصلحة أحد الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة الباقيين³، وينتهي بهلاك العقار المرتفق أو باجتماعه بالعقار المرتفق به في يد مالك واحد، أو إذا تغير وضع الأشياء بحيث تصبح في حالة لا يمكن فيها استعمال الحق كما يعود إذا عادت الأشياء إلى وضعها⁴.

¹-م.870 ف. 1 و2 ق.م.

²-م.872 إلى 876 ق.م.

³-م.879 ق.م.

⁴-م.878 و م.880 ق.م.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

قد أعطى المرسوم التنفيذي 94-58 للمشتري حق التنازل عن حق الارتفاق تحت مسؤوليته دون الرجوع على البائع¹، بخلاف القانون 11-04 والمراسيم التنفيذية اللاحقة له (13-431 و 14-99) والنماذج الملحقة بهذه المراسيم، لم تعالج مسألة التنازل عن حق الارتفاق وإنما تم تناوله فقط في نموذج نظام الملكية المشتركة في الباب الثاني على النحو التالي:

يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة، وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها، ويجب عليهم عند الحاجة السماح بمرور المعمارين المقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة، كما يجب أن يرتبوا مكاناً بارزاً بأنفسهم أو بمبادرة من شاغلي المحلات وعلى نفقتهم، لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضرورياً (الزراحي، اللوحات الفنية، الأثاث، وغير ذلك من الأشياء مختومة كانت أو غير مختومة)².

على أساس ذلك تقرر بموجب نظام الملكية المشتركة أنه يمكن لكل شريك في الملك و/أو كل شاغل أن يستعمل بحرية الأجزاء المشتركة قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يمكن أي شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء مهما كانت، كما لا يجوز إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.

الملاحظ أن المرسوم التنفيذي 94-58 المتعلق بنموذج البيع على التصاميم بخلاف التشريع الجديد حدّد التكاليف المفروضة في حال البناية الفردية، تتمثل في تحمل ارتفاقات الخصوم والتمتع بارتفاقات الأصول كما استثنى من التكاليف المفروضة تلك الناجمة عن الانضمام لنظام الملكية المشتركة وهو الأمر البديهي، يضاف إليها الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في دفتر تجزئة الأرض لأجل البناء دون تحفظ وبمجرد القبول³.

¹ - م. 7. ف. 3 من م. ت. رقم 94-58.

² - الباب الثاني من نموذج نظام الملكية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99، عن حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص 856.

³ - م. 7. ف. 1 م. ت. رقم 94-58.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

والملاحظ أيضا أن هذا التقسيم في التكاليف المعدّ وفقا لشكل البناية جماعية كانت أو فردية لم يدرج في النموذج الجديد لعقد البيع بناء على التصاميم، واكتفى المشرع بالنص على عبء التكاليف بصفة عامة في المادة 50 من قانون 11-04 المذكورة.

في اعتقادنا يرجع الأمر في أن جل المشاريع التي تنجز في إطار نشاط الترقية العقارية هي عبارة عن بنايات جماعية ضمن تجمعات عقارية، كما يرجع أن اقتناء السكنات الفردية من طرف مقتني لا توازي قدرته المالية أمام ارتفاع تكلفة بناءها، فيكون الإقبال عليها ليس بالقدر الذي يوازي الطلب في البنائات الجماعية، مع هذا على المشرع أن يكون أكثر حرس بعدم ترك الفراغات دون أن يخوض التشريع في جل الاحتمالات.

الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة في حال عدم دفع الأعباء والجزاء المترتب عن ذلك

في حال عدم دفع أجزاء الأعباء يجب على المتصرف بعد إنذارين مصحوبين بإشعار باستلام، ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد ولكن بدون جدوى، بأن يلتزم ضد الشاغل المخل بالتزاماته إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين، ذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليميا التي تتبعها البناية، كما ينفذ الأمر بالتنفيذ طبقا للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب.

فإذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يفى بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، خاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهنا قانونيا على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته، إذا لم يقيم الشريك بتسديد ديونه خلال 3 أشهر سيعمّد إلى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء، يمكن للمتصرف زيادة على هذا أن يلجأ إلى الحجز بأن يعمل على تطبيق حجز ما يقتضيه هذا الأخير على مبالغ الإيجار إذا أجر محله، ولا يعفي غياب شريك في الملك أو بقاء شقته غير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الأعباء¹.

الطبيعي أن مالك العقار يتحمل نفقات الصيانة والتسيير لما يملك شخصيا وهي الشقة، أما بالنسبة للأجزاء المشتركة فعادة يثور النزاع بين مالكي العقارات حول تحمل نفقات التسيير، إذا نظرنا إلى موقف المشرع الجزائري حول التزام مالكي العقارات بنفقات تسيير وصيانة الأجزاء المشتركة فإننا نجد أنه لم يحدد نسبة التكفل من طرف مالكي العقارات، بل ترك الأمر إلى الاتفاق الجماعي لمجموعة المكتتبين أو الملاك المقتنين، وهنا تثار عادة مشاكل بين هؤلاء الملاك حول نسبة التكفل بنفقات الصيانة والتسيير، مع العلم أن الجميع مطالب

¹-الباب الأول تحت بند "دفع الأعباء"، المنصوص عليه في نموذج نظام الملكية المشتركة من المرسوم رقم 14-99.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

بالتزامات اتجاه جمعية المسيرين مهما كان حجم الانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة، وأن امتناع أحد الملاك عن استعمال أحدها لا يعفيه من المساهمة في نفقاته كما قد تكون نسبة انتفاع أحد الملاك بأحد الأجزاء المشتركة أكبر أو أقل من نسبة الجزء الخاص به، فمثلا الانتفاع بالمصعد من جانب ملاك الشقق بالأدوار السفلى يختلف عن الانتفاع بالنسبة لملاك الأدوار العليا، على هذا الأساس يجب إعادة النظر في هذه المسألة كونها تشكل لب موضوع الحفاظ على الأجزاء المشتركة بالتالي المحافظة على المحيط العمراني ككل¹.

الملاحظ أن عبء التكاليف المنصوص عليها في القانون 04-11 جاءت بصفة عامة، أما بالنسبة لمسؤولية المقتني فقد نص عليها في النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة بأن كل شريك في الملك مسئول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله، أو التي تكون بفعل شخص أو حيوان هو مسئول عنه قانونا، وكل شريك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسئولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين، ويلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة².

إن الحفاظ على الأملاك الخاصة والمشاركة للعقارات المبنية يمثل جوهر المسؤولية الملقاة على عاتق مالكي العقارات، بعد مرور مدة التسيير الاستثنائي من طرف المرقى العقاري، والهدف من ذلك هو محاولة القضاء على الوضعية الكارثية التي آلت إليها البناءات رغم حداثتها زيادة عن تلك المنجزة سابقا، وعلى هذا الأساس فإن المشرع يسعى دائما إلى وضع تشريعات لتسيير وإدارة تلك الأملاك بشكل منتظم ومنسجم مع السياسة المنتهجة من طرف الدولة، كما ينتج عن إخلال ملاك العقارات عن التزاماتهم وواجباتهم نحو المحيط العمراني مسؤولية خاصة³.

¹-نسيمة موسى، المرجع السابق، ص230.

²-الباب الثاني ضمن بنذ حقوق وواجبات المشتركين في الملكية، الواردة في نموذج نظام الملكية المشتركة في المرسوم التنفيذي رقم 99-14.

³-م.50 ق.رقم 04-11: "يتعين على المكتتب 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 محض إرادته".

المطلب الرابع: الضمانات الممنوحة للمقتني المستفيد من عقد البيع على التصاميم

واجه المقتني في المجال العقاري مشاكل دائمة بسبب سيطرة المرقين العقاريين على سوق العقار، وقدرتهم على فرض شروط تعسفية أخلت بالتوازن في العلاقة العقدية، بتمادي بعض المرقين بالتواطؤ الاحتيال والنصب، مما تطلب تدخل الدولة لضبط العلاقة بما يتفق ونزاهة الممارسات التجارية، فصدرت عدة تشريعات أهمها: 03-93 و 58-94 وصولاً للقانون 04-11، الذي اعتبر المنقذ لمعالجة مشكل السكن تحقيقاً للاستقرار الاقتصادي السياسي والاجتماعي، بما يضمن العدالة والتوازن في العلاقة العقدية خصوصاً المقتني باعتباره الطرف الضعيف في صفقة البيع على التصاميم، والذي يعد أحد الأشكال القانونية الحديثة للترقية العقارية بالجزائر.

نجد المشرع كما فرض التزامات فإنه أعطى ضمانات قانونية ووضع مصلحة المقتنين ضمن الاهتمامات الأساسية في تنظيم أحكام العقد يظهر من خلال ترتيبها ضمن مسائل النظام العام¹، وأورد جل أحكامه بصيغة الأمر بكل ما تعلق بتحديد التزامات المرقى المشار إليها في الفصل التمهيدي، وما تعلق بالمسائل الجوهرية الواجب توافرها بما يضمن نزاهة الممارسات التجارية في مجال الترقية العقارية، وتعدّ وسائل حماية المقتني تعكس في الواقع الضمانات التي كرسها المشرع للمكتب المرتبطة بتسليم البناية في الوقت المحدد، باعتبار هذه البيوع تمتاز بالمجازفة وهي شراء عقار على التصاميم فقط، مما يجعل العقد قائم دون وجود المحل الذي يعد الركن الأساسي لقيام العقد صحيحاً في القواعد العامة، لهذا نجد المشرع تدارك العيب عن طريق تدعيمه بضمانات خاصة إلى جانب الضمانات العامة المعروفة في القواعد العامة.

في ظل المرسوم التشريعي 03-93 اكتفى بالنص عليها دون تفصيل، بالرغم من أنها تعتبر ضمانات جديدة بالنسبة للقانون الجزائري بحيث قسمت الضمانات الخاصة إلى قسمين، ضمانات خاصة اتفافية التي يقدم الأطراف عليها بموجب العقد المحرر بمعية الموثق، وتكون أغلبية الضمانات الاتفافية في شكل رهون وشروط جزائية تضمن الوفاء بالالتزامات التعاقدية بشرط لا تتعارض مع قصد المشرع في حماية المشتري²، وتخضع هذه الضمانات للقواعد العامة لتنفيذ العقود ولا تتميز بأية خصوصية بالإضافة إلى ضمانات مستحدثة وضعها المشرع في المرسوم وأملها على إرادة الأطراف، تمثلت بشكل أخص في الضمان العشري وحسن الانجاز

¹ -ربيعه صبايحي، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم، على ضوء أحكام القانون 04-11، الملتقى الوطني في الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والأفاق، 27-28 فيفري، سنة 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، ص 74.

² -فتحي ويس، المرجع السابق، ص 104.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

ضمانة حسن سير عناصر التجهيز¹، واعتبرت نفس الضمانات التي اعتمدها القانون 04-11 إلى جانب ضمانات الأخرى بعضها تكلم عنها المرسوم التشريعي 93-03 بشكل غير مفصل وأخرى مأخوذة عن القانون الجديد، بحيث شهدت نقلة نوعية وتطور في أحكامها بتطور القوانين، لأجل ذلك قسمنا المطلب إلى ثلاث فروع، الفرع الأول خصص لضمانات المقتني قبل الانجاز، شمل الفرع الثاني ضمانات المقتني أثناء الإنجاز، أما الفرع الثالث خصصناه لضمانات المقتني أثناء التسليم بعد التسليم.

الفرع الأول: ضمانات المقتني قبل الانجاز

تشمل الضمانات الممنوحة للمقتني قبل الإنجاز عدة مسائل أهمها، توافر القدرات الفنية والمالية للمرقي وانتسابه لصندوق الضمان، إلى جانب ضمانات تتعلق بنقل الملكية.

أولا/توافر القدرات الفنية والمالية للمرقي وانتسابه لصندوق الضمان:

من الضمانات التي وفرها المشرع للمقتني تلك المعول عليها بموجب المادة 12 من القانون 04-11، إذ اشترط على المبادرين في المشاريع العقارية أن يكونوا من المحترفين الذين يملكون المهارات والقدرات المالية الكافية تماشيا مع ما جاء في المرسوم التشريعي 93-03، فمن جهة يعتبر في تحققها ضمانة للمقتني بإنجاز السكنات في مستوى المهارات الفنية العالية تتماشى وطلبات السوق العقارية، ما يجعل الإقبال عليها كبير لأن إنجازها يتم في الآجال المتفق عليها دون تأخير بسبب الوفرة المالية المطلوبة لأنه يمنع على المرقي في البيع على التصاميم اللجوء إلى الاقتراض من البنوك من أجل تخصيصها للبناء، ومن جهة أخرى إن السيطرة الفنية كذا المالية التي يتمتع بها المرقي تجعل من المقتني طرف ضعيف لاختلال المراكز القانونية بين الطرفين فنيا واقتصاديا، فأضحى زيادة حماية المقتني مطلبا جوهريا لهذا المشرع ولزيادة الحماية كفل له ما يلي:

أ/واجب الإعلام للمقتني بالأسعار والتعريفات وشروط البيع، بحكم توافره على المعلومات غير متوفرة لدى المقتني، لهذا رعى المشرع ذلك بتوفيره الشروط التقنية والفنية المطلوبة بتدخل مكاتب الدراسات لضمان إعلام كافي وكامل حول المشروع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا قبل أي عرض للبيع، فالإعلام له أهميته تتجلى في:

1. تعزيز قدرة المقتني في العلم بما يقبل عليه من اقتناء سكن يكلفه أموال، توفيرها يتطلب الدعم

من الدولة أو القرض من المؤسسات المالية.

2. يعزز قدرة المقتني على اختيار البناية وفق الغرض النهائي المقصود.

¹م.10 من م.ت. رقم 93-03.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

3. يزيل خطر التفاوت بين المرقي والمقتني، في مستوى الخبرة والدراسات التقنية التي يصعب على المقتني العادي كشفها.

4. يوفر الحماية لرضا المقتني، لهذا نجد المشرع لزيادة الحماية وتفعيلها من الناحية العملية تدخل لتحديد طبيعة المعلومات التي تقدم للمقتني دون أن يترك ذلك للسلطة التقديرية للمرقي، ويشمل الإعلام المعلومات التالية:

1- يتضمن إعلام المقتني بأصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ومرجعيات رخصة التجزئة، شهادة التهيئة والشبكات وتاريخ ورقم رخصة البناء استنادا للمادة 30 من القانون 11-04¹، فرخصة البناء تعتبر أكبر ضمانات على ملكية البائع للوعاء العقاري وهي أيضا حماية للمقتني من احتمال قيام البائع ببيع عقار غير مرخص ببنائه أصلا مما يعرضه للهدم²، وحال مخالفة ذلك توقع عقوبة بغرامة مالية من 200,000 دج إلى 2,000,000 دج، كما أقر المشرع بالسهر على صحة المعلومات والبيانات التي يدلي بها المرقي فكل مخالفة لذلك تقرر عقوبة الحبس من شهر لخمس سنوات وغرامة مالية من 200,000 إلى 2,000,000 وفقا لذات القانون³.

2- وجوب تحديد الالتزامات المهنية للمرقي ضمن دفاتر الشروط حتى تكون معلومة لدى المقتني.

3- طبقا للمادة 61 من القانون 11-04 يتم إعداد نظام الملكية المشتركة من قبل المرقي وكل البيانات القانونية التقنية والمالية الخاصة به، وكذا الأعباء التي يلتزم بها المقتنون مع تبليغها لهذا الأخير قبل تسليم البناية فكل مخالفة لمقتضى المادة يعرض المرقي للعقوبة المقررة في المادة 72 منه.

ب/ كفل له الاستفادة من سكن يكون ثمنه معقول يسدد على دفعات، بحيث لا يبدأ سريان الدفع إلا بعد التوقيع على العقد أو بحلول أجل استحقاق الدين كما اتفق عليه.

ج/ كفل له التأكد من أن ما يدفعه مضمون لأن عقد البيع على التصاميم ينصب المحل فيه على بناية يتحقق إنجازها في المستقبل، لكن القانون 11-04 حصّن هذه المجازفة بضمانات لا يحظى بها مشتري العقار بموجب عقد بيع عادي، بموجب المادة 55 منه التي توجب على كل المرقيين العقاريين المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين بالانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بهذا المشرع أقر ضمانات أخرى هي:

¹-ريبعة صبايجي، المرجع السابق، ص74-75.

²-سامية بلجراف، المرجع السابق، ص574.

³-م.76 و75 من ق.رقم 11-04.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

انتساب المرقين للصندوق يستفاد من ذلك حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري للأسباب المحددة في المادة 64 من القانون 04-11، فيجل قانونا صندوق الضمان محل المقتنين ويكون له حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات من قبل مرقى عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي في حدود الأموال المدفوعة له، كما يستفاد منها أيضا حالة الحكم بالإفلاس إذ جعل القانون حقوق المقتنين تتمتع بالامتياز يتم تحصيلها بتدخل الصندوق الذي يحل محلهم ويستفيد بامتياز الصف الأول في حدود ما دفعوه المقتنين للمرقى موضوع التصفية العقارية¹.

فحق الامتياز للمكتب في حالة إفلاس المتعامل العقاري يعدّ من أهم الضمانات التي خصها المشرع لمقتني العقار وفقا للبيع على التصاميم على سائر البيوع العادية، إذ يعاقب القانون بالحبس والغرامة لكل مرقى امتنع ولم يتم بالانتساب لصندوق الضمان، لهذا لا بد من تفعيل دور الصندوق من أجل ضمان ما للمقتني من أقساط، لأنه يعد من أكبر الضمانات التي ترفع من قيمة المركز القانوني له ليواجه بها المرقى العقاري، ومن أجل وضع حد لتوقيع التعهدات وصكوك حفظ الحق الوهمية من قبل المرقين العقاريين الذين يأملون في جمع الأموال عن طريق النصب.

ثانيا/ضمانات تتعلق بنقل الملكية(ملكية الرقبة):

إن التصرفات الواردة على العقار لا يكون لها أي أثر سواء فيما بين المتعاقدين أو في مواجهة الغير، إلا بعد إتمام إجراءات الرسمية الخاصة بالتسجيل والشهر العقاري، هذا ما أقرّه المشرع في المادة 25 من القانون 04-11: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية مقرر بنائها أو في طور البناء، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا للأحكام هذا القانون"².

يستند في ذلك أيضا إلى المادة 34 فقرة 1 من القانون 04-11: "يتم إعداد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء"³.

¹ -م.5 ف.1 ق. رقم 04-11: "في حالة الإفلاس والتصفية القضائية لمرقى عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان عن طريق الحلول محل المقتنين بامتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية و/أو المفلس"، وريبعة صبايجي، المرجع السابق، ص75-76.

² -سامية بلجراف، المرجع السابق، ص573.

³ -زاهية حورية سي يوسف، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، المرجع السابق، ص33.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

فنظرا لخصوصية هذا البيع إذ لا يوجد منه في الواقع سوى التصاميم والقطعة الأرضية التي ينجز عليها البناء، هذه الخصوصية فرضت أن يكون انتقال الملكية ذات طابع خاص بحيث تنتقل ملكية القطعة الأرضية بمجرد شهر العقد وقبل الإنجاز، لأن الأصل أن الملكية تمنح لصاحبها حق التمتع والتصرف وفقا للقواعد العامة ووفق ما نص عليه القانون 90-25 المتضمن قانون التوجيه العقاري، ففي عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية إلا أنه لا يمكنه الانتفاع ولا حيازة البناية محل العقد¹، لأن الملكية التي تُنقل هي ملكية الرقبة تكون قبل إتمام إنجاز البناء أما إذا تم الإنجاز فتكون له ملكية الانتفاع بصريح المادة 34 فقرة 2 من القانون 11-04 الذي يشترط فيه أن يكون بمحضر عند نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحيازة الفعلية.

يفهم من المادة أن المشرع جعل انتقال الملكية في عقد البيع على التصاميم يتم في مرحلتين، مرحلة انتقال ملكية الرقبة فقط ومرحلة التسليم مع الحيازة المادية²، فانتقال ملكية المبيع بمجرد الإشهار بالرغم من عدم وجوده وقت التعاقد يعتبر ضمانا قانونية تحمي المشتري وتشجعه إلى اللجوء إلى تقنية البيع على التصاميم، على خلاف الشريعة العامة والخاص يقيد العام.

الفرع الثاني: ضمانات المقتني أثناء الإنجاز

منح المشرع للمقتنين ضمانات أخرى حفاظا على حقوقهم وتتضمن ضمانات أثناء الإنجاز تشمل العناصر التالية:

1- ضمانات تتعلق بمراجعة الثمن، فالمشرع في ظل القانون 11-04 بخلاف المرسوم التشريعي 93-03 نظرا لاعتبار عقد البيع على التصاميم من العقود الزمنية والمعطيات فيها تكون قابلة للتغيير، أجاز للأطراف مراجعة الثمن بناء على اتفاق والذي كان خلال التشريع القديم يتم من طرف البائع باعتباره الأعراف، وقام بتحديد نسبة المراجعة بعدها الأقصى على أن لا تتجاوز 20% كما أنه حدّد حالات التي يجوز فيها المراجعة بموجب المادة 38 منه.

2- ضمانات تتعلق بكيفية الدفع، انطلاقا من قاعدة التوازن في المعاملات فإن مشرع وضع ضمانات مهمة تصب في صالح المقتني مفادها أن الثمن لا يدفع دفعة واحدة، سواء وقت إبرام العقد أو بعد انتهاء البناء إنما

¹م. 674 ق.م: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة" وأيضا للمادة 27 من قانون التوجيه العقاري: "الملكية العقارية هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال أملاك وفق طبيعتها وغرضها"، وسامية بلجراف، المرجع السابق، ص 575.

²زاهية حورية سي يوسف، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضمائنه، المرجع السابق، ص 34.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

في صورة أقساط حسب تقدم الأشغال تحقيقاً للتناسب، ما ذهب إليه التشريع 93-03 وهو ما اجتمع عليه القانون 11-04.

الفرع الثالث: ضمانات المقتني أثناء التسليم وبعد التسليم

تشمل هذه الضمانات مسائل عدّة قسمت إلى ثلاث عناصر من بينها، ضمانات شهادة المطابقة، وشهادة الضمان العشري، إلى جانب ضمانات حسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز.

أولاً/ضمانة شهادة المطابقة:

إن منح شهادة المطابقة للمقتني يكون عند التسليم التي تفيد أن البناية أنجزت مطابقة للمواصفات عملاً بالمادة 39 من القانون 11-04، وتعدّ ضرورية لإعداد واستخراج سند الملكية غير أنها لا تعفي من المسؤولية العشرية ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها المرقى طيلة سنة واحدة استناداً للمادة 26 من نفس القانون، التي قد تستغل في المطالبة بالتنفيذ العيني أو التعويض لأن الأشغال لم تُنجز مطابقة للمواصفات المتفق عليها، والتي مُنحت على أساسها شهادة المطابقة التي تخفي الوصف الحقيقي للعقار المشتري.

في الغالب تعني المطابقة الإدارية لمدى احترام القواعد والأصول التقنية والفنية في عملية البناء والتعمير، دون النظر لمدى مطابقة المبنى المنجز مع شروط العقد، فشهادة المطابقة تشكل حماية للمقتني الجاهل بأصول البناء والمعمار من التحايل والمخالفة للتصاميم وقواعد البناء من طرف المتعامل في الترقية العقارية، من هنا فإن تسليم شهادة المطابقة لا يعد سوى قرينة على أن البائع نفذ التزامه بالبناء تُنقض بمجرد معاينة المقتني بوجود اختلال بين صفات المبنى المتعاقد عليه وبين المبنى المنجز¹.

ثانياً/شهادة الضمان العشري:

اشتراط الفقه والقضاء لإمكانية الرجوع لأحكام الضمان العشري أن يكون مرتبطاً بعقد المقاولة مع رب العمل، بالتالي إذا كان العقد الذي يربط الطرفين عقداً آخر غير عقد المقاولة فلا يجوز الرجوع بمقتضى أحكام المسؤولية العشرية، ولا بد أن يربط عقد المقاولة مباشرة بين رب العمل والمقاول ولا يمكن إلزام المقاول الفرعي بهذا الضمان، من خلال ذلك اعتبر أول الملتزمين بالضمان هم المقاول والمهندس المعماري فأقر المشرع المدني مسؤوليتهم طبقاً للقواعد العامة².

¹ -زهية حورية سي يوسف، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضمائنه، المرجع السابق، ص576.

² -م. 554 من ق.م.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

ألزم أوندك الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات مكاتب المراقبة الفنية والتقنية والاستشاريين بأحكام الضمان العشري متى كان يربطهم عقد معاولة مع رب العمل¹، كما ألزم بهذا الضمان في ظل القانون 07-86 المكتتب هو المتعامل العقاري أو المرقي حالياً²، بخلاف هذا القانون لم يُعد الأمر بخصوص انضمام المتعامل العقاري للضمان العشري في ظل المرسوم التشريعي 03-93 في غاية الوضوح إذ في الأصل هو من الالتزامات التي يرتبها عقد المعاولة في ذمة المقاول إلى جانب المهندس المعماري إعمالاً بالمادة 554 فقرة 1 و2 قانون مدني بالإضافة لما تضمنته المادة 8 فقرة 2 و3 من المرسوم التشريعي 03-93: "وقبل أي تسليم بناية إلى المشتري يتعين على المتعامل في الترقية العقارية أن يطلب من المهندسين المعماريين والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني لاسيما المادة 554 وطبقاً للقانون المتعلق بالتأمينات لاسيما مواده من 94 إلى 99.

تبلغ نسخة التأمين المذكورة في الفقرة السابقة إلى المشتريين يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل".

أما المادة 8 فقرة 2 من نموذج عقد البيع على التصاميم الملحق بالمرسوم التنفيذي 94-58 تبين:

"التأمين العشري: يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته عن طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين، للمشاركة في إنجاز البناية ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه"³.

لوحظ أنه أمام مسؤولية ضخمة لم تكن النصوص واضحة بشأنها، مما سمح ببعض التجاوزات عن طريق التهرب من المسؤولية والنتيجة هي بقاء المشتري من دون ضمانات، باعتبار أن المادتين اتصفتا بالغموض وعدم الدقة كما أن مضمونها حمل معاني:

1- بالرجوع للمادة 8 من المرسوم 03-93 يمكن أن يفهم أن المتعامل في الترقية العقارية لا يتحمل أحكام المسؤولية العشرية، إلا إذا لم يؤمن المهندسون المعماريون والمقاولون المكلفون بإنجاز المباني عن مسؤوليتهم العشرية⁴، إذ أن دوره حسب نص المادتين هو مراقبة الضمان يظهر ذلك في المادة 8 من نفس

¹-م. 178 من أ. رقم 07-95.

²-م. 41 من ق. رقم 07-86: "يتحمل المكتتب بإحدى عمليات الترقية العقارية طوال عشرة (10) سنوات، ابتداء من تاريخ تسليم شهادة المطابقة، العيوب الخفية التي يتحملها أيضا المهندسون المعماريون أو المقاولون الأشخاص الآخرون الذين يربطهم بصاحب الأشغال عقد إيجار العمل، وذلك عملاً بالمواد 140 الفقرة الأولى و554 و564 من القانون المدني".

³-المشرع أطلق مصطلح العمال القطعيين دون أن يحدد المفهوم أو المقصود بهم.

⁴-شعبان عياشي، أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 95.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

المرسوم التي لم تؤكد صراحة على مدى التزام المتعامل بهذا الضمان، بل نصت على التزام ثاني هو يتعين توجيه الطلب للمهندسين والمقاولين وفي حالة إخلاله يتحمل المسؤولية المدنية، ما أثار تساؤل حول قصد المشرع من تحميل المرقى المسؤولية فهل كان قصده هو تحميله المسؤولية العشرية أم المدنية (التعويض)؟

2- بالرجوع للمادة 8 من نموذج عقد البيع على التصاميم يمكن أن يفهم معنيين، فالمعنى الأول يؤكد ما جاء في نص المادة الأولى بالتالي المهندسين والمقاولين هم الملتزمون بالضمان، والمعنى الثاني أن المرقى العقاري مسئول بالتضامن معهم إلا إذا حدث السبب الأجنبي فلا يمكن أن ينسب إليه، لكن ماذا لو أخل المتعامل في الترقية العقارية بضرورة التزام المقاولين والمهندسين المعماريين باكتتاب تأمين على المسؤولية العشرية، وحدث تهمد للبناء نتيجة خطأ أثبت المتعامل في الترقية العقارية أنه لا يمكن أن ينسب إليه فما مصير الضمان العشري؟

يعتبر هذا أحد ثغرات النصين السابقين فنتيجة لغموضهما يمكن للمتعاملين في الترقية العقارية إيجاد أكثر من ثغرة للتملص من المسؤولية، مع هذا لا نعتقد أن المشرع ذهب إلى إعفاء المتعامل في الترقية العقارية من أحكام المسؤولية العشرية، بل كان المقصود هو تحميله المسؤولية العشرية بالتضامن مع المهندسين المعماريين كذا المقاولين، ليحرص بدوره على اكتتاب تأمين مسؤوليتهم العشرية حتى لا ينفرد بها وحده، والقول بغير ذلك يؤدي لزعزعة أهم الضمانات التي يتمتع بها المقتني في عقد البيع بناء على التصاميم لهذا كان على المشرع إيجاد صياغة واضحة وأكثر دقة.

ظهر المرسوم التنفيذي 12-85 الذي أحدث الفرق وألغى الغموض فيما يتعلق إلزامية المرقى بالضمان العشري، بدوره أقر أن يتحمل المرقى العقاري خلال مدة 10 سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل، في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض¹، إلى جانب ذلك تم توسيع من نطاق الأشخاص المسؤولين عن الضمان العشري، فلم يعد حصراً على المهندسين والمقاولين العقاريين من خلال المادة 46 من القانون 11-04: "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".

¹م.ف. 30. 1 م.ت. رقم 12-85، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

هذا ما ذهب إليه المشرع الفرنسي في المواد 1792 و2270 من القانون المدني والمشرع المصري وما استقر عليه الفقه والقضاء الفرنسيين، الذين اتجهوا نحو توسيع من نطاق الأشخاص الملزمين بالضمان، إذ يشتمل بالإضافة للمقاول المهندس وكل متدخل أو مشارك من خلال عقد في المشاريع العقارية كمكاتب الدراسات الهندسية والرسامين كمهندس الديكور أو الطبوغرافيين، إلى جانب إقرار المسؤولية المدنية للمرقي عن الضمان العشري في التشريع الجديد في حالة عدم مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات المطلوبة من خلال القانون 11-04¹.

لقد أحسن المشرع في تفريق مدة الضمان التي تعتبر مدة سقوط الحق في المطالبة، عن مدة دعوى الضمان التي تعتبر مدة تقادم لزيادة الضمان الممنوح للمقتني، وتظهر أهميته في حال اكتشاف العيب في آخر يوم من مدة الضمان فيكون له الحق في رفع دعوى الضمان، خلال ثلاث سنوات اللاحقة من اكتشاف العيب أو حصول التهدم وتقبل وقف التقادم بالطرق المعروفة²، لهذا حرصًا من المشرع على حماية المقتني جعل أحكام الضمان من النظام العام لا يجوز الاتفاق على الإعفاء منها أو الإنقاص فيها أو إقصاء عنصر التضامن بين المتدخلين في عملية البناء وفق ما يقتضيه القانون 11-04 المطابق لمضمون القواعد العامة³.

ثالثًا/ضمانة حسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز:

تعتبر ضمانات حديثة النشأة غير موجودة في البيوع العادية استحدثها المشرع في عقد البيع على التصاميم، تقضي بضمان العيوب الظاهرة خلافا للقواعد العامة التي تضمن العيوب الخفية وما يعزز قيمة هاتان الضمانان هي صيغة الإلزام القانوني الذي وردت فيه وخروجها عن نطاق البنود التعاقدية.

فضمانة حسن الإنجاز بالنسبة للتشريع الجزائري هي وليدة التزام المتعامل العقاري بتحقيق نتيجة، أما في فرنسا لقد كان هذا الضمان ساري المفعول قبل أن يتبناه المشرع الفرنسي بموجب اللائحة الفرنسية

(normes afnor) بحيث لم تكن له صفة الالتزام القانوني بل كان يتوقف على إرادة الأطراف، وبعد تقنينه من قبل المشرع الفرنسي أصبح التزام قانوني يلقي على عاتق المقاول المعني بإصلاح الخلل في العقار المشيد، أما في الجزائر فكان هناك ضمانا مماثلا لضمان حسن الانجاز فمن الناحية العملية كان مستعملا في عقود

¹-م.49 ف.1 و2 من ق.رقم 11-04: "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 المتولون على البناية".

²-فتحي ويس، المرجع السابق، ص125.

³-م.45 من ق.رقم 11-04 المطابق لمضمون م556 ق.م.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

مقاولات المباني، إذ يتم الاتفاق بين رب العمل والمقاول على اقتطاع نسبة 5% من ثمن المشروع على سبيل الضمان، وتبقى المبالغ المخصصة كضمان في يد رب العمل مدة سنة كاملة من تاريخ التسليم، تم تقنين هذا العرف المهني فيما بعد لأول مرة في سنة 1991¹.

بصدور المرسوم التشريعي 93-03 أكد المشرع عليه من خلال المادة 10 فقرة 6 والمادة 14، فنص على مدة الضمان المحددة بسنة لكنه لم يتطرق إلى تبيان لحظة بداية هذه المدة²، حينها اتجه الفقه إلى تحديدها بناء على تقريب النصوص من بعضها البعض على أنها تبدأ من لحظة التسليم بين البائع والمشتري أي الحياة خاصة المادة 14 من المرسوم 93-03، كما أهمل الأخير تبيان مدة دعوى الضمان واكتفى بمدة الضمان فقط، هو ما أهمله المشرع الفرنسي فجعل الفقه الفرنسي يعتقد بأن مدة الضمان ودعوى الضمان هي نفس المدة، نتيجة لذلك يصبح الضمان غير مجدي في حال اكتشاف الخلل في اليوم الأخير من المدة فتضيع الحقوق³.

جاء الحل بصدور المرسوم التنفيذي 94-58 لزيادة في الحماية والضمان وأقرّ على إمكانية الاتفاق بين الأطراف لكنه لم يحدد ما يجب أن يتفق عليه الأطراف، بهذا فسح المجال للاتفاق على كل ما لم يرد بشأنه نص منها آجال إصلاح العيوب وآجال إخطار المشتري للبائع عن العيوب المكتشفة التي يترتب عن إهمالها سقوط الحق في الإصلاح، وكذا تحديد العيوب التي تدخل في نطاق الضمان⁴.

أصبح هذا الضمان بصدور القانون 11-04 على عاتق المرقى العقاري وحده لضمان إنهاء الكامل لأشغال الإنجاز دون غيره من المشاركين في عمليات البناء تسهياً لحق المطالبة به من قبل المقتنين⁵، وفي غياب الالتزام القانوني للمقاول بضمان الإنهاء الكامل للإنجاز، للمرقى أن يستعمل حقه في اقتطاع نسبة من ثمن المشروع على سبيل الضمان عن طريق إدراج بند في العقد الذي يربطه بالمقاول (عقد المقاول)، أو أن يستعمل حقه في الرجوع لاحقاً على المسئول بدعوى التعويض وفقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية، كما يصوغ تحريك دعوى الضمان خلال سنة يبدأ سريانها من تاريخ حياة البناية المرتبطة بتسليم شهادة المطابقة، وإن

¹-نسيمة بوجنان، المرجع السابق، ص123.

²-م14 من م. ش. رقم 93-03: "...ليس لحياة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من المسؤولية المدنية المستحقة ولا من ضمان حسن الانجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة".

³-فتحي ويس، المرجع السابق، ص134-138.

⁴-م4 من م. ت. رقم 94-58، نسيمة بوجنان، المرجع السابق، ص125.

⁵-م26 ف. 3 ق. رقم 11-04، فمصطلح الإنهاء الكامل للأشغال الإنجاز يشمل حسن الإنجاز كما يشمل أيضاً حسن سير عناصر الإنجاز، والمقصود به هو رفع التحفظات التي تم إبدائها من قبل المستفيد على إثر الاستلام المؤقت للأشغال وإصلاح العيوب الملاحظة قبل الاستلام النهائي للمشروع العقاري.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

تحديد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح العيوب الخاصة بالبناء بموجب العقد يتم إعمالا بما جاء في المادة 26 من القانون 04-11، وتبدأ سريان مدة الإصلاح المتفق عليها من تاريخ الإخطار فإذا لم يبادر المرقي بما تم الاتفاق عليه للمقتني حق اللجوء للقضاء¹.

أحسن المشرع في ترك آجال الإصلاح لاتفاق الأطراف لأنه يختلف بحسب ما يتطلبه كل عيب من وقت لإصلاحه، كما أن المشرع في القانون 04-11 أخذ بالمعنى الواسع في العيب بخلاف التشريع القديم ليشمل عيوب في البناء إلى جانب عيوب في المواد المستخدمة فيه، لكن ينبغي على المشرع من أخذ أحكام الضمان أكثر تفصيلا ودقة لاسيما التحديد الدقيق للعيوب على سبيل الحصر، ولا ينبغي ترك المسائل لإرادة الأطراف فيما تعلق بمدة دعوى الضمان الخاص بحسن الانجاز التي يتعين أن لا تكون هي نفس مدة الضمان.

أما ضمانه حسن سير عناصر التجهيز، المشرع الجزائري اكتفى بالإشارة إليه في ظل المرسوم التشريعي 03-93 ولم يتناول منه إلا اسمه إذ امتاز بالغموض²، في حين أن المشرع الفرنسي كان سباقا في وضع هذه الضمانات، كونه استبدل معيار التفرقة بين الأعمال الصغيرة والكبيرة بمعيار الوظيفة التي يؤديها كل عنصر من عناصر العمل المشيد، فإذا كان العنصر يدخل ضمن العناصر التكوينية التي تؤدي الوظيفة التشييدية فإنها تخضع للضمان العشري، أما إذا كان يندرج ضمن عناصر التجهيز فإنها تخضع لضمان حسن سير عناصر التجهيز³، فكان من الضروري علينا الرجوع لأحكام القانون الفرنسي لتوضيح معالم هذا الضمان، بحيث اعتبره غالبية الفقه في فرنسا أنه ضمان موضوعي، ما يقودنا بأن دعوى الضمان ترفع إلى البائع دون الحاجة للبحث عن المسئول الحقيقي عن عدم كفاءة عناصر التجهيز دون حرمان البائع بالرجوع على المسئول الحقيقي بدعوى المسؤولية العقدية أو التصيرية (دعوى ضمان العيوب الخفية وفقا للقواعد العامة)، بالتالي لا المقاول ولا صانع هذه العناصر ولا المهندس ألزمهما المشرع بهذا الضمان، إضافة لذلك فإن هذا الضمان لا يغطي العقار بأكمله لا العيوب ولا الأضرار برمتها، إنما يقتصر على عناصر التجهيز في البناية شريطة أن تكون قابلة للفك أو الفصل عن البناية دون تلف، أو هي تلك العناصر لا تشكل جسما واحدا مع البناية أو إحدى أجزائها حسب الفقه الفرنسي.

¹ -م. 26 و 39 و 44 من ق. رقم 04-11، وعن ربيعة صبايحي، المرجع السابق، ص 79 .

² -م. 15 من م. ش. رقم 03-93: "يحدد العقد المذكور في المادتين 9 و 10 أعلاه، الأجل الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة و/أو حسن سير عناصر تجهيز البناية".

³ -سهام مسكر، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 98.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

يستفاد من هذا الشرط في القانون الجزائري المتعلق بالتأمينات بحسب مفهوم المخالفة للمادة 181 من الأمر 95-07: بأن "يغطي الضمان العشري أيضا الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية ما عندما تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والهياكل والإحاطة والتغطية.."، هذا يفيد إذا كانت عناصر التجهيز تشكل جسما واحدا مع أحد أجزاء البناية تكون خاضعة للضمان العشري، أما إذا كانت منفصلة مثل الأبواب والشبابيك والعدادات وتجهيزات الإنارة والتكيفات فإنها تخضع لضمان حسن سير عناصر التجهيز¹، فقد أطلق عليه المشرع الفرنسي اسم بعنوان ضمان جودة التشغيل المنصوص عليه بموجب المادة 1792 فقرة 3 قانون مدني: "إن عناصر التجهيز الأخرى في البناء تكون محلاً لضمان حسن أدائها لوظائفها لمدة سنتين كحد أدنى ابتداء من تاريخ استلام البناء"².

في حين نصت المادة 2270 قانون مدني فرنسي عن انقضاء هذا الضمان بانقضاء مدة السنتين أو المدة المتفق عليها³.

عن تحديد مدة الضمان فالمشرع الجزائري في ظل التشريع 93-03 وقف أمام فراغ قانوني مكتفياً بالنص عليه دون توضيح لمدته، أين اتجه البعض إلى القول بأن قصد المشرع اتجه إلى توحيد مدة ضمان حسن الانجاز مع مدة ضمان سير عناصر التجهيز كونهما جاء في مادة واحدة وهو الرأي الراجح بحيث تكون مدة الضمان سنة واحدة ابتداء من يوم التسليم، بينما آجال إصلاح الأضرار فتكون باتفاق الأطراف قياسا على ضمان حسن الانجاز رجوعا للمادة 15 من المرسوم التشريعي 93-03 المذكورة أعلاه، وآخرون يقولون بأنه تركها لإرادة الأطراف⁴، أما في ظل التشريع 11-04 فقد أشار لهذا الضمان طبقا للمادة 44 التي أحالتنا إلى المادة 26 فيما يخص أجل الضمان⁵.

¹-نسيمة بوجنان، المرجع السابق، ص 127-128.

²-زاهية حورية سي يوسف، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، مجلة الحقوق والحريات، العدد التجريبي، عن الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول: وضعية العقار في الجزائر، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 35.

³-إن تحديد مدة هذا الضمان بهذه الطريقة في القانون الفرنسي تعني أمرين: ترك المجال للأطراف للاتفاق على مدة أقصى، وعدم جواز إنقاص مدة الضمان عن السنتين.

⁴-نسيمة بوجنان، المرجع السابق، ص 130.

⁵-زاهية حورية سي يوسف، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضماناته، المرجع السابق، ص 35.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الملاحظ أن المشرع من خلال هذه المادة قد اعتمد وحافظ على نفس مدة الضمان التي أقرها التشريع 93-03، إلى جانب ذلك قام بتوحيدها على كلا الضمانين، كما يظهر كذلك بأن المشرع قاس مدة الضمان هذه على مدة الضمان العادية التي غالبا ما تظهر العيوب فيها خلال سنة واحدة.

اعتبر التشريع 11-04 خطى خطوة فعالة في مجال التشريع العقاري، خاصة أنه نظم مهنة المرقي العقاري كما حدد له عقوبات إدارية وجزائية وأحاط المقتني بمجموعة من الضمانات، ليجعل من العقد وسيلة لتفعيل الاستثمار في مجال البناء باعتبار أنه يعاني عجزا كبيرا على مستوى الوطن، فكان هذا التشريع وسيلة لسد الثغرات التي انطوت عليها النصوص القديمة واستغل وجودها المرقيين للفرار خارج الوطن دون أية مسؤولية، إذ جاء بالالتزامات التي تقع على عاتق المرقيين ووضع عقوبات في حال الإخلال بها ويعد هذا أهم ضمان للمقتني، إلا أننا لاحظنا نقائص عدة في الميدان إذ كثيرا ما تتواطأ اللجان التقنية مع المرقيين العقاريين حتى وإن كان المشرع حريصا على اكتتاب المرقيين لدى صندوق الضمان، إلا أنه لم يحدّد النسب الواجب اكتتابها ما ينقص من الضمان خاصة إذا كانت النسب المدفوعة لا تغطي الضمان وعاجزة على تسديد الدفعات التي قدّمها المقتنون وغير قادرة على إتمام الأشغال من جهة، ومن جهة أخرى أن نسب المساهمين في صندوق الضمان قليلة رغم العقوبة الصارمة المنصوص عليها في قانون 11-04 وهذا ما ينقص من الضمان للمشتري¹، أضف لذلك أن المشرع لم يرتب أي جزاء جنائي في حال الإخلال بالضمان العشري وضمن حسن الإنجاز، لذا على المشرع التدخل لسد الثغرات التي تسود القانون.

بعد أن خصّصنا الفصل الأول للالتزامات المكتتب في إطار عقد البيع بالتصاميم وتحديد جزاء تخلفها مرفقا بجملة من الضمانات الممنوحة للمكتتب المستفيد، ظهر جليا أن المشرع لم يكتفي بتقنية البيع على التصاميم كآلية وحيدة للتصرف في العقار، بل أحدث أيضا تقنية البيع بالإيجار كوسيلة أخرى لاقتناء المقتني للسكن التي تفرض عليه هي الأخرى جملة من الالتزامات.

حاولنا من خلال الفصل الثاني تحديد أهم التزامات المقتني في عقد البيع بالإيجار على اعتباره صيغة مركبة يترتب عنها التزامات ناشئة عن عقد الإيجار، وأخرى ناشئة عن عقد البيع مع تحديد جزاءات تخلفها.

¹م-74 من ق. رقم 11-04: يعاقب كل مرقي عقاري مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من هذا القانون بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2,000,000 دج.

الفصل الثاني: التزامات المقتني في إطار إبرام عقد البيع بالإيجار

إن البيع بالإيجار الذي أحدثته المشرع الجزائري هو طريق من طرق اكتساب الملكية العقارية تسمح بالحصول على مسكن أو محل للاستعمال المهني أو التجاري بعد إقرار شراؤه، فيصبح مالكا له بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد إيجار بيع مكتوب¹.

يتطلب جملة من الشروط للاستفادة منها الواردة في المادة 6 للمرسوم التنفيذي 01-105:

"يتاح البيع بالإيجار لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن تملك عقارا ذا استعمال سكني، ملكية كاملة ولم يستفد مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه ولا يتجاوز مستوى مداخله خمس (5) مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون، ولا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص"².

هذا بالإضافة إلى شرط أضافته المادة 9 من المرسوم التنفيذي 01-105 المتعلق بفرض الحد الأقصى

من السن بسبعين سنة، ما يجعل من صيغة البيع بالإيجار تحقق أكبر قدر من المنفعة بتوسيع أكثر لشرحية

¹- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، طبعة 7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011، ص 143.

²- المتمثلة: أ/ أن لا يكون مالك لعقار ذا استعمال سكني: نظرا للطابع الاجتماعي لهذا العقد لا يكفي أن يكون الشخص غير مالك لعقار ذا استعمال سكني وإنما يشترط أنه لم يسبق له تملكه، هذا ما قد يكون إجحافا في حقه خاصة إذا كان السبب الذي جعله يبيع العقار هي الظروف الصعبة، فربما لم يكن قصد المشرع من العبارة-أو لم يسبق له تملك عقار ذا استعمال سكني- هو تملك العقار من نفس الصيغة، فلم يشترط طريقة محددة لتملكه سواء هبة بيع إرث، أو في إطار تنازل الدولة عن السكنات.

ب/ عدم الحصول على مساعدة مالية من الدولة: ففي إطار مساهمة الدولة في التخفيف من حدة الأزمة تقوم الدولة بمساعدة الأفراد إما في شكل تقديم مساعدة مالية لشراء سكن أو لبنائه بتخصيص ميزانية من الدولة تمنح من طرف البلديات، ومن طرف هيئات المنشأة خصيصا لهذا الغرض منها الصندوق الوطني للسكن، وأحيانا تأخذ شكل قروض مصغرة متوسطة أو طويلة المدى والتي كانت تتكفل بها خاصة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط.

ج/- الدخل المتوسط للشخص: بغض النظر عن نشاط الشخص سواء أ كان موظفا أو تاجرا أو حرفيا، فبالنسبة للموظف يتم إثبات الدخل عن طريق كشف الراتب الشهري، أما الآخرين يتم الإثبات عن طريق تقديم وثائق محاسبية، ويلاحظ أن المشرع حدد الدخل الأقصى للفرد وأغفل ذكر الحد الأدنى في حين أن الوكالة حددت ذلك في دليل طالب السكن من 15,000 دج إلى 75,000 دج بناء على المرسوم الرئاسي 09-416 المؤرخ في 16-12-2009، المتضمن تحديد الأجر الوطني الأدنى المضمون، ج. ر.ع. 74، الصادرة بتاريخ 20-12-2009، ص 3، طاوس زنوش، المرجع السابق، ص 43-47.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

المستفيدين من حيث السن¹، إلا أن المشرع لم يحدد السن الأقصى للمترشح المستفيد من هذه الصيغة واكتفى بتحديد السن الأقصى لتسديد كامل ثمن البيع، لكنه بناء على مضمون المادة 10 للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 جاء: "يمكن كل مستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل حلول موعد استحقاقها.

يجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة أن يعدل رزمة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها".

يفهم منه بأنه عند إبرام العقد لا يشترط السن ما دام المستأجر المستفيد يقوم بتسديد ثمن بيع المسكن قبل أن يتجاوز سن السبعين، مُعتبرًا ذلك استثناء عن المادة 8 لنفس المرسوم التي منحت المستفيد إمكانية تسديد ثمن المسكن على مدى 25 سنة كأصل عام والتي كانت قبل تعديلها تحدد ب 20 سنة².

بالمقارنة مع المرسوم التنفيذي 97-35 المتعلق بتحديد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار، المطبق على السكنات التابعة لديوان الترقية التسيير العقاري، اشترط شرط واحد أساسي هو أن يكون الشخص المترشح حائز على عقد إيجار نموذجي بحيث تسوى وضعية الحائزين على عقد إيجار النموذجي، ويتم اختياره للاستفادة من البيع بالإيجار عندما يقبل المستأجر شروط العقد فيقوم المالك المؤجر بإلغاء عقد الإيجار الذي يربطهما ويحرر عقد البيع بالإيجار³.

كون أنّ عقد البيع بالإيجار يعد من العقود الملزمة لجانبين فإنه ينشئ التزامات متبادلة بين الطرفين، فمتى نشأ العقد صحيحا فإنه يترتب آثار سواء بالنسبة للمؤجر البائع التي تعد أغلب التزاماته تستند إلى القواعد العامة، أو بالنسبة للمستأجر المشتري وهو ما تم إدراجه كونه يعد من العقود المركبة، ما أثار جدل فقهي حول طبيعة القواعد القانونية التي تحكم العلاقة التعاقدية، بحيث رأى جانب من الفقه أن العلاقة تبدو كعقد إيجار الأمر الذي يجعل أحكام عقد الإيجار هي المطبقة، في حين رأى جانب الآخر أن العلاقة تحكمها أحكام عقد

¹م.9 من م.ت. رقم 01-105، نصت عدم تجاوز الحد الأقصى في السن: يقدر الحد الأقصى بخمسة وستين سنة المعدلة بالمادة 3 للمرسوم 04-340، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار: "يجب على المستفيد أن يسدد وقبل أن يتجاوز عمره سبعين سنة، مبلغ آخر قسط من ثمن البيع المسكن كما هو منصوص عليه في المادة 8 أعلاه"، ونبيل صقر، المرجع السابق، ص74. إضافة لشرط ورد في المادة 14 لنفس المرسوم: "يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار" يعد تحصيل حاصل للشرط 1.

²طواس زنوش، المرجع السابق، ص49-50.

³م.6-8 و 11. ف.2 من م.ت. رقم 97-35.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

البيع خاصة إذا اعتبرنا أن البيع بالإيجار يعد بمثابة إيجار مقترن بوعده بالبيع أو بالشراء، وآخرون رأوا أن قواعد الإيجار هي المطبقة قبل انتقال الملكية للمستفيد أما بعدها فيتم تطبيق قواعد البيع وهذا هو المعمول به في الجزائر، على هذا الأساس تم تقسيم الفصل إلى مبحثين، المبحث الأول تضمن التزامات المقتني الناتجة عن الاستفادة من الأجزاء الخاصة، أما المبحث الثاني حُصص للالتزامات المقتني الناتجة عن الاستفادة من الملكية المشتركة.

المبحث الأول: التزامات المقتني الناتجة عن الاستفادة من الأجزاء الخاصة

نظرا لأن عقد البيع بالإيجار ذو طبيعة خاصة، لهذا قبل التطرق إلى موضوع التزامات المقتني المستفيد من صيغة البيع بالإيجار عن الأجزاء الخاصة لا بد من تحديد طبيعة القواعد القانونية الواجبة التطبيق، لأنه بالرجوع للبند المتعلق بالوثائق التي تحكم العقد في ملحق القرار المؤرخ في 4 ماي 2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار نص المشرع على أن البيع بالإيجار يخضع للمرسوم التنفيذي 01-105، بالتالي في حال عدم تناول نصوصه الخاصة لأحكام بعض الالتزامات يتم اللجوء للقواعد العامة في القانون المدني مباشرة سواء تعلق الأمر بأخذ أحكام التزامات المستفيد من الصيغة المتعلقة بالإيجار أو بالبيع، بالإضافة إلى ما يراه الطرفان من قواعد مكملة يرضيانها لحكم العلاقة، لأجل هذا قسمنا المبحث إلى مطلبين، خصص الأول للالتزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن عقد الإيجار، وخصص المطلب الثاني للالتزامات المقتني الناشئة عن عقد البيع.

المطلب الأول: التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن عقد الإيجار

لقد نص المشرع الجزائري من خلال المادة 17 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار 2004، أنه: "يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية، كل فيما يخصه بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك"¹.
بناء عليه تم استخلاص بعض الالتزامات التي يتعين على المستفيد احترامها والتقيد بها، فشمّل المطلب ثلاث فروع، الأول تضمن التزام المستأجر المستفيد بدفع الأقساط، والفرع الثاني شمل التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن حسب ما أعد له وعدم إحداث تغييرات، أما الفرع الثالث تناول التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن وإصلاحه.

الفرع الأول: التزام المستأجر المستفيد بدفع الأقساط

لقد سبق أن قلنا بأن القسط يعتبر محلاً في عقد البيع بالإيجار وهو ثمن المبيع، غير أن الحديث عنه سيكون من زاوية كونه التزام يقع على عاتق المستفيد للوفاء به إلى المتعهد بالترقية العقارية، للتفصيل في هذا الالتزام وجب التطرق لعدة عناصر، شمل العنصر الأول مفهوم الالتزام بالوفاء بالقسط وطبيعته القانونية، والثاني

¹ -شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، ماجستير، القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، جامعة وهران، كلية الحقوق، سنة 2011-2012، ص 71.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

تعلق بزمان ومكان الوفاء بالقسط، وخصص العنصر الثالث لإثبات المستأجر المستفيد دفع الأقساط، أما الرابع فخصص لجزاء إخلال المستفيد بدفع القسط وجزاء عدم دفع ثلاثة أقساط متتالية.

أولا/ مفهوم الالتزام بالوفاء بالقسط وطبيعته القانونية:

يتطلب تحديد التزام المستأجر المستفيد بدفع الأقساط التعرف على مفهومه إلى جانب تحديد طبيعته القانونية:

1/ مفهوم الالتزام بالوفاء بالقسط:

يعني ذلك أن يلتزم المستفيد بدفع الأقساط الثابتة والمحددة في عقد البيع بالإيجار، ضمن المواعيد المحددة في العقد وخلال الفترة المتفق عليها والتي لا يمكن أن تتجاوز بأي حال مدة (25) خمسة وعشرين سنة من يوم إبرام العقد¹.

إذ لا تقتصر هذه الأقساط على كونها أجرة للانتفاع بالسكن بل تعتبر أيضا جزءا من ثمنه²، التي تنتقل إليه ملكيته في نهاية المدة المتفق عليها وبعد سداد القسط الأخير منها، هذا ما يميز عقد البيع بالإيجار عن الإيجار العادي الذي تمثل الأجرة فيه مقابل الانتفاع بالعين المؤجرة فقط، ويتميز عن البيع بالتقسيط الذي يعد القسط فيه مجرد ثمن الشيء محل التعاقد فحسب³، غير أن المستفيد لا يلتزم بدفع الأقساط المتعلقة بباقي الثمن فقط إنما يتحمل أيضا المصاريف التابعة لذلك، هو ما جاء في المادة 5 من المرسوم التنفيذي 01-105: "يحدد ثمن السكن المخصص للبيع بالإيجار على أساس الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذلك مصاريف التسيير التقني والإداري التي تحتسب على المدة التي تسبق نقل الملكية"، وهو ما ذهبت إليه أيضا المادة 7 فقرة 3 من المرسوم 01-105 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 04-137 بأنه يتعين عليه أيضا أن يثبت مستوى من المداخل تسمح له بتسديد الأقساط الشهرية الثابتة في آجالها، محسوبة على أساس المبلغ المتبقي من ثمن السكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد، وبعد أن يقوم طالب شراء السكن بتسديد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن السكن غير أن تسديدها يمكن أن يتم طبقا لنفس المادة فقرة 1 و2 حسب الكيفية التالية:

¹ - م.ت. رقم 04-340 المعدلة للمادة 8 من م.ت. رقم 01-105، ونبييل صقر، المرجع السابق، ص 74.

² - المواد (7، 8، 9، 11، 19) من م.ت. رقم 01-105، فجد المشرع استعمال مصطلح الثمن وليس بدل الإيجار أو الأجرة وهم نفس المصطلح المستعمل في النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار.

³ - حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2007، ص 207.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء.

5% من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن.

5% من ثمن المسكن أثناء السنة الأولى من شغل المسكن.

5% من ثمن المسكن أثناء السنة الثانية من شغل المسكن¹.

يقوم المستفيد بناء على ما تم الاتفاق عليه في العقد بدفع الأقساط المتبقية، غير أن الإشكال الذي أثير قبل صدور التعديل الجديد للمرسوم التنفيذي 04-137 المذكور، هي حالة استلام المفاتيح دون وجود عقد البيع بالإيجار طبقاً للاستثناء المشار إليه في الهامش، الذي يُمكن المستفيد خلال السنتين باستغلال المحل السكني دون التزامات تربط الطرفين فيدفع المستفيد المبالغ الأولية المتبقية زائد الأقساط الشهرية فقط، والذي تم تداركه على إثره.

إن هذه الحالة قد تخلق إشكالات عديدة حول كيفية معاملة المستفيد بحيث يمكن للمتعهد التنصل من التزاماته خصوصاً إذا اعتبرته حائزاً، غير أنها زالت على خلفية المادة 11 من المرسوم التنفيذي 04-137 المعدل والمتمم للمرسوم 01-105: "يترتب على تسديد المستفيد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه هذا المسكن طبقاً لأحكام المادة 7 أعلاه، والتزامه بشروط تسديد ثمن المسكن كما هي محددة في رزنامة الأقساط المنصوص عليها في المادة 8 إعداد الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية عقداً للبيع بالإيجار" ويذكر ذلك في العقد. ما يُعاب على هذا النص أنه لم يوضح الإجراءات والضوابط لتحديد الأشخاص المستفيدين من هذه الحالة، ولا حدود وكالة عدل في قبولهم أو رفضهم؟

¹ -نبيل صقر، المرجع السابق، ص73، فحسب م.7 ف.1 من المرسوم 01-105 المعدلة بالمادة 2 للمرسوم 04-137 كأصل عام للاستفادة من السكن لا بد من تسديد دفعة أولية تقدر 25%، لقد نص على هذه الدفعة نموذج طلب الاستفادة لقد حدد أدنى حد للمساهمة الأولية ب25% من ثمن البيع منها 10% واجبة الدفع عند تأكيد الطلب، وأيضاً طبقاً للمادة 10 من القرار المؤرخ في 23 جويلية 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، على أن عقد البيع بالإيجار يبرم بعد دفع القسط الأخير من مبلغ المساهمة، فلا يمكنه الاستفادة من المسكن دون دفع المساهمة الأولية المقدر ب 25% من الثمن، على اعتبار أن تسليم المفاتيح مرتبط بإبرام عقد البيع بالإيجار بعدها تبدأ مرحلة دفع الأقساط الشهرية. **نص على حالة استثنائية** تمكن الاستفادة من المسكن -أي تسلمه المفاتيح- قبل إبرامه لعقد البيع بالإيجار، من خلال م.2 ف.4 من القرار الوزاري الصادر في 14 ماي 2002 الذي عدل القرار أعلاه: "وتدفع 15% من ثمن المسكن المتبقية من 25% المستحقة كمساهمة أولية بصفة استثنائية وبطلب من المشتري كما يأتي: 05% عند تسليم المفاتيح، و05% خلال السنة الموالية لتاريخ تسليم المفاتيح، و05% خلال السنة الموالية لتاريخ دفع آخر قسط من مبلغ المساهمة الأولية."، وهو ما جاء في م.7 ف.2 من المرسوم 01-105 المعدلة بموجب المرسوم 04-137.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

إن الأقساط التي يتم دفعها تكون نقودا وبالعملة الوطنية، تدفع شهريا لمدة تحدد بناء على اتفاق الأطراف¹، على أن يراعى في تحديد مدة دفع هذه الأقساط بأن لا تفوق مدتها 25 سنة طبقا للمرسوم التنفيذي 04-340²، في حين حددت قبل تعديل المرسوم 01-105 ب 20 سنة كأقصى مدى³، ويتم تسديد المؤجل وفق أقساط تبين المبلغ الواجب دفعه شهريا موزعة على المدة المتفق عليها بموجب المرسوم 04-340⁴، فبعد خصم المبلغ المالي من الدفعة الأولى يتم تقدير المبلغ المتبقي من الثمن في ذمة المستأجر المستفيد⁵، ويقسم المبلغ إلى أقساط شهرية وفق رزنامة التي تلحق بالعقد والمحددة سلفا، فإن كانت المادة 2 من المرسوم 04-340 جعلت الأقساط تدفع شهريا فإن المادة 5 من القانون الفرنسي 84-595⁶ اكتفت بالنص على ضرورة تحديد مبلغ الأقساط و مدتها وكيفية مراجعتها وترك أمر تحديد دوريتها لاتفاق الطرفين في العقد، فاستحقاق هذه الأقساط يرجع لإرادة الطرفين المبنية لاسيما على الاعتبارات المالية لكل منهما⁷.

2/ الطبيعة القانونية للأقساط:

أثيرت مسألة دفع الأقساط تساؤل فيما إذا كان المشرع الجزائري اعتبر الطبيعة القانونية للأقساط التي يدفعه المستفيد تمثل بدل الإيجار أو جزء من ثمن المبيع.

انطلاقا من المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105 أنه في حالة وفاء المستأجر المستفيد بكامل الثمن ينشأ عنه التزام المؤجر بنقل الملكية، بذلك تعتبر الأقساط التي تدفع شهريا تغطي المبلغ المتبقي من الثمن بعد دفع الدفعة الأولى منه مما يجعلها جزءا من الثمن، أما في حالة امتناع المستأجر عن الوفاء أو عن دفع 3 أقساط متتالية يفسخ العقد حسب المادة 12 فقرة 2 لنفس المرسوم المعدل والمتمم بالمرسوم 03-35 السالف

¹م.5 من النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار: "يحدد أجل دفع المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفع الأولي الشخصي ب...سنة(سنوات)، تحدد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهريا من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها" والتي تقابلها المادة 4 من النموذج الأول الملغى.

²م.2 ف.1 من م.ت. رقم 04-340: "يجب أن يسدد المستفيد مبلغ ثمن السكن في كل الحالات، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة".

³م.4 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001.

⁴م.2 ف.2 من م.ت. رقم 04-340، ونبيب صقر، المرجع السابق، ص74.

⁵م.4 من النموذج الثاني، تقابلها المادة 3 من النموذج الأول الملغى أنظر في ذلك الملحق رقم 9.

⁶-Loi comparative, Loi Française n° 84/595, définissant la location accession à la propriété immobilière, j o . n 13.

⁷- Pierre Walet et Alain Durance, Location –accession (collection pratique de l’immobilier), Masson éditeur 1988, p 26.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

ذكرهما أكد عليه النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار وتصبح ذا طبيعة أخرى تبينها يتم لاحقاً¹، وأن الأقساط التي تدفع دورياً لا يمكن مراجعتها باعتبار أن الثمن أصلاً محدد بصفة نهائية في العقد.

في ذات الوقت اعتبر المشرع أن تلك الأقساط وإن كانت مرتفعة مقارنة مع القيمة الإيجارية لهذا المسكن إلا أنها تمثل الأجرة التي تشمل مبلغ الإيجار الرئيسي زائد تكاليف الصيانة، إذ يلتزم المستأجر المستفيد بدفع الأقساط المحددة في العقد مصحوباً بإيداع ضمانات، تتمثل في مبلغ مالي لتغطية جزء من الإيجار في حالة عدم دفعه في الأجل المستحق أو تلك التي تتطلبها الصيانة العادية للعين المؤجرة، من تم يمكن اعتبار أن الدفعة الأولية المقدرة بـ 25% هي ضمان لاستيفاء الأقساط الدورية ومصاريف الصيانة، بذلك لا تسترجع الأقساط المدفوعة أثناء مدة الإيجار التي تعتبر أجرة عن انتقاعه بالمسكن، وله استرجاع ما تبقى من الدفعة الأولى فقط بعد خصم الأقساط الغير المسددة ونفقات إصلاح التلف حسب النموذج الثاني لعقد الإيجار²، وانطلاقاً من هذا يكون المشرع قد اعتبر الأقساط التي تدفع كل شهر هي عبارة عن أجرة وليس جزء من الثمن، لأنه لو اعتبرها كذلك لاستمرّ العقد وكان من حق المؤجر البائع تكملة الثمن³.

هناك من الفقه من أضاف على الأقساط الذي يدفعها المقتني المستفيد وصفين في آن واحد الأجرة وجزء من الثمن⁴، بدورنا نميل مع هذا الرأي وربما هذا هو قصد المشرع الجزائري مما سبق بيانه، على أساس أنه في البيع بالإيجار يتفق الطرفان على أن يقوم هذا الأخير بدفع الأجرة لمدة معينة، على أن يتحوّل الإيجار بيعاً بعد أن يوفي ببدلات الإيجار كلها خلال المدة المتفق عليها وعندئذ تعتبر الأجرة التي دفعها بمثابة ثمن مدفوع على أقساط، أما في حالة عدم الالتزام بذلك فيتم الفسخ مع اعتبار ما تم دفعه أجرة مقابل الانتفاع.

باعتبار ذلك فإن القسط الذي يلتزم بتسديده يفوق بكثير القيمة الإيجارية، إذ جزء منه للإيجار وجزء آخر يوجه لاكتساب الملكية فما مصير الجزء الموجه للتملك بعد فسخ العقد لعدم دفع الأقساط، هل يسترجعه المستأجر المستفيد أم يبقى عليه المؤجر وفي حالة ذلك على أي أساس يتم؟

هذا ما لم يُجب عليه المشرع الجزائري واقتصر بالحديث عن مصير الدفعة الأولية وكيفية الخصم منها نتيجة لعدم تسديد الأقساط، بالتالي يمكن الرجوع في ذلك للقواعد العامة إذا لم يتم الاتفاق بشأنها التي أجازت

¹ -م.9.ف.1 من النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار: "يترتب على عدم تسديد 3 أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوماً فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده"، والتي تقابلها المادة 10 من النموذج الأول الملغى.

² -م.9.ف.3 من النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار.

³ -طاوس زانوش، المرجع السابقة، ص166-167.

⁴ -أنور طلبة، الوسيط في القانون المدني، ج2، العقود المسماة، عقد الإيجار، الإسكندرية، سنة1993، ص162.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

للطرفين الاتفاق أن يستتقي البائع جزءا من القسط على أساس التعويض¹، معتبرة إياه شرط جزائي نتيجة الضرر، يلجأ إليه في حالة استحالة المدين تنفيذ التزامه عينا ما لم يثبت أن استحالة التنفيذ راجع لسبب لا يد له فيه، ويكون الحكم كذلك في حالة عدم التنفيذ الناشئ من تأخر المدين في تنفيذ التزامه²، بخلاف المشرع الفرنسي في إطار عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية، اعتبر بأنه عندما لا تُنقل ملكية المسكن إلى المقتني فإن البائع لا يحتفظ إلا بأجزاء القسط الممثلة لبدل الانتفاع، وعند الاقتضاء يبقي لديه مبالغ من أجزاء الثمن لتغطية الصيانة أو تسديد الأقساط المستحقة والغير المدفوعة له، دون ذلك يلتزم بإرجاع أجزاء الأقساط الممثلة لجزء من ثمن البيع³.

ينبغي على المشرع إيجاد حل جذري بموجب تقنين خاص، لأجل أن يكون المقتني على علم بكل شروط العقد مع الجزاءات المترتبة عن عدم احترام بنوده، لخلق نوع من الالتزام بحيث لا يفقد المستفيد ما تم دفعه من جهة، إلى جانب مساعدة المتعامل على جمع أقساطه في الوقت المحدد لترقية الاستثمار العقاري في بلادنا وتحقيق النمو والانتعاش الاقتصادي من جهة أخرى.

ثانيا/زمان ومكان الوفاء بالقسط:

وفقا لنموذج عقد البيع بالإيجار المؤرخ في 4-5-2004 تسدد الأقساط في آجالها المحددة في رقم حساب يفتحه المتعهد لدى أحد البنوك⁴، كما أقرّ نفس النموذج بموجب المادة 7: "يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الأيام الخمسة عشرة أولى من الشهر، حسب الرزنامة المتفق عليها، وكل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى دفع غرامة 2% على كل شهر من التأخر"، وهو ما لم يتم التشريع 01-105 ولا النموذج الأول الملغى بتحديد هذه الدقة إنما ترك تحديده للأطراف المتعاقدة⁵.

¹-م. 363 من ق.م.

²-م. 184 و 176 من ق.م.

³-م. 10 ف. 1 من ق. رقم 84-595.

⁴-م. 8 منه، إذ فيما يخص مسألة تحصيل الأقساط الشهرية في الفترة السابقة قبل التعديل 2004 وضعت وكالة عدل في بادئ الأمر القائم بإدارة الأملاك العقارية يقوم بذلك، إلا أنها عدلت عن ذلك في سنة 2004 إذ أصبح المستفيد قبل تسليم المفاتيح إليه توظيف دخله في أحد البنوك المعتمدة من قبل الوكالة ليمتد الاقتطاع المباشر للأقساط، بحيث يمضي تعهدا أمام الموثق بالسماح بالاقتطاع المباشر للأقساط، عن حمزة خليل، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ماجستير، القانون العقاري والزراعي، جامعة سعد دحلب، بلدية، كلية الحقوق، سنة 2004، ص 144.

⁵-م. 6 من النموذج الأول الملغى المؤرخ 23-7-2001: "يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون حاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزنامة الدفع المتفق عليها".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

أضاف المشرع حتى وإن كان مقرراً قانوناً دفع الأقساط شهرياً وبصفة منتظمة، فإنه يجوز للمقتني المستفيد من الصيغة وفقاً لمقتضيات نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 أن يعجل في تسديد عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد المتبقي قبل موعد استحقاقها، على أن يقوم المتعهد بتعديل رزمة استحقاق الأقساط التي سبق تحديدها حسب ما تم دفعه¹، وهو ما جاء به المرسوم 01-105 والنموذج عقد البيع بالإيجار الأول²، يعد هو استثناء آخر على الدفع بالقسط الشهري المقرر قانوناً وقبل تجاوز المستفيد سن السبعين³، بذلك يكون المشرع راعي عدم حرمان كبار السن من الاستفادة فأجاز لهم ذلك شريطة أن يكون آخر قسط قبل أن يتجاوز سن السبعين، على هذا الأساس لا يجوز له المطالبة بتمديد مدة دفع الأقساط طبقاً لما اتفق عليه على أساس أن القانون أعطاه الحق في خلال مدة 25 سنة بالخصوص إذا تزامن عمره 65 سنة، هذا يعني أن الأجل المتبقي للدفع هو 5 سنوات كأقصى تقدير، غير أنه يمكن عدم أخذ بعين الاعتبار الحد الأقصى للسن حالة التزام المقتني المستفيد من صيغة البيع بالإيجار عند تسديد الدفعة الأولى بالتسديد المسبق للسعر بكامله⁴.

أما عن مكان الوفاء بالقسط، بالرجوع إلى عقد البيع بالإيجار نجد أن المرسوم التنفيذي 01-105 والقرار المؤرخ في 23-7-2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، لم يحدد مكان الوفاء بالقسط الشهري المتفق عليه غير أن القرار المؤرخ في 4-5-2004 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ألغى القرار المذكور أعلاه متداركاً هذا الإغفال بموجب المادة 8 من القرار أعلاه: "يجب تسديد الأقساط الشهرية في الآجال المحددة، في الحساب رقم... المفتوح لدى (تحديد البنك)، وكالة... (العنوان)"⁵.

يستفاد من هذه المادة أن الوفاء بالأقساط الشهرية المترتبة في ذمة المستفيد تصب في الحساب البنكي للمتعهد بالترقية العقارية، والذي يتولى فتحه لدى الوكالات التابعة للبنك المتفق عليها بناء على العقد وبالتالي مكان الوفاء يتحدد بناء على مكان البنك.

ثالثاً/إثبات المستأجر المستفيد دفع الأقساط:

نص المشرع الجزائري على مسألة إثبات دفع الأقساط من قبل المستأجر المستفيد في المادة 3 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني لسنة 2004 أنه: "تثبت هذه التسديدات والمبالغ المبينة أعلاه قانوناً بوجود

¹-م. 6 من النموذج المتضمن عقد البيع بالإيجار، المؤرخ في 4-5-2004.

²-م. 10 من م.ت. رقم 01-105، م. 7 من نموذج عقد البيع بالإيجار الأول لسنة 2001.

³-م. 8. م.م. بالمادة 2، والمادة 9 م.م. بالمادة 3 من م.ت. رقم 04-340.

⁴-م. 3 من م.ت. رقم 14-288 م.م. بالمادة 9 من م.ت. رقم 01-105.

⁵-شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 141.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

وصول بنكية مصادق عليها، يسلمها المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته".

يتبين من المادة أن عبء الإثبات يقع على عاتق المستفيد بواسطة الوصول البنكية المصادق عليها، إلا أن التساؤل الذي يثار هل دفع المستفيد لقسط من الأقساط يعد قرينة على الوفاء بالأقساط السابقة عليه؟ بالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي 105-01 وكذلك نموذج عقد البيع بالإيجار، يتبين أن المشرع لم يعالج المسألة وعليه نرى أنه يتعين اللجوء في هذه الحالة للقواعد العامة، التي تقضي بأن تسديد المستأجر لقسط من بدل الإيجار قرينة على تسديده الأقساط السابقة، على أساس أن المؤجر لا يقبل الوفاء بقسط متأخر دون أن يكون قد استوفى الأقساط السابقة عملا بالمادة 499 قانون مدني حتى يقوم الدليل على عكسه¹، ولا يوجد ما يمنع تطبيق هذه القرينة على عقد البيع بالإيجار رغم وجودها ضمن أحكام عقد الإيجار أو كونه ذو طبيعة خاصة، لكن هذه المادة أضافت عبارة "حتى يقوم الدليل على عكس ذلك" الذي يوافق ويحمي الطابع الخاص لعقد البيع بالإيجار، مما يجعل القرينة القانونية السابقة تقبل إثبات العكس فينتقل عبء الإثبات إلى المؤجر البائع ويكون بجميع طرق الإثبات بما في ذلك البينة والقرائن².

كنتيجة لذلك أثرت إشكالية تقادم الأقساط باعتبارها دورية فهل يجوز تطبيق عليها أحكام تقادم الحقوق الدورية المتجددة المنصوص عليها في المادة 309 فقرة 1 قانون مدني؟

نظرا لغياب حكم خاص بهذا الشأن في النصوص القانونية المنظمة لعقد البيع بالإيجار، يقتضي بنا الرجوع للقواعد العامة لاسيما المادة 309 قانون مدني، التي تقضي بسقوط الحق في استيفائها بعد مرور مدة 5 سنوات إلا بالنسبة للحائز سيء النية فإنها لا تسقط، كما قد تثار أيضا مسألة تقادم الأقساط بانقضاء الالتزام بموجب المادة 308 وذلك بمرور مدة 15 عاما، لكن لا يمكن تطبيق هاتان المادتان نظرا لما قد تثيره من تناقض لأنه بالرغم من تحقق مدة تقادم الحق أو الالتزام، فإنه إعمالا بما جاء في الأحكام الخاصة المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105-01 المعدلة يتم توقيع غرامة التأخير بمجرد التأخر عن دفع قسط واحد، أو بمجرد التأخر عن دفع ثلاث أقساط يتم فسخ العقد دون انتظار لمدة تقادم سقوط الحق أو الالتزام، بالتالي لا تنقل الملكية إذا لم يثبت وفاءه بالمبالغ المستحقة عليه، ولا مجال أيضا لتطبيق أحكام التقادم المنصوص عليها المرتبطة بالالتزام بدفع الأقساط الشهرية.

¹-شيخ محمد زكريا، نفس المرجع، ص141.

²-طاوس زانوش، المرجع السابق، ص172.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

رابعا/جزء إخلال المستأجر المستفيد بدفع القسط وجزء عدم دفع ثلاثة أقساط متتالية:

جزء إخلال المستفيد بالتزاماته هي في ذات الوقت عبارة عن ضمانات أحاطها المشرع الجزائري بالبائع المؤجر التي تكفل له الحصول على ما يستحقه من الأقساط الغير المدفوعة، فإذا لم يتم المستفيد بتنفيذ التزاماته المترتبة في ذمته يكون للمتعهد بالترقية أن يطبق الشرط الجزائي المتفق عليه في العقد، فإذا لم يوفي بثلاث أقساط شهرية مجمعة للمتعهد أن يطلب الفسخ على حساب المستفيد على النحو التالي:

1/الشرط الجزائي:

بناء على المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03-35 المعدلة لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي 01-

105: "يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري، بعد إعفاء شهر من حلوله، تطبيق زيادة 2% من مبلغ القسط الشهري".

يستفاد منها أنه متى تأخر المقتني عن دفع القسط الشهري مدة توافق شهرا أو تزيد عنه، كان للمتعهد بالترقية العقارية أن يوقع الشرط الجزائي ذلك بتطبيق زيادة تقدر 2%، وعلة ترتيب الجزاء هو تحميل المقتني المستفيد على الوفاء بالتزامه بتسديد القسط الشهري في الأجل المتفق عليها في عقد البيع بالإيجار، وزيادة في الضمان فقد أحسن المشرع بهذا التصعيد، وهو ما جاء في النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار لسنة 2004، التي يقابلها النموذج الأول الملغى لسنة 2001¹، ولكن الفقهاء اختلفت حول الطبيعة القانونية لهذا الشرط الجزائي فاعتبره البعض تابع لأصل العقد والبعض الآخر مستقل عنه²، كما اعتبره آخرون تعويضا على أساس أن الدائن يستعمله كمقابل لعدم تنفيذ المدين لالتزامه وبالرغم من إجماع أنصار على هذا الرأي إلا أنهم اختلفوا حول طبيعة هذا التعويض على النحو التالي:

¹- فحسب ما جاء في م. 12 قبل التعديل كانت ترتب زيادة 5% من مبلغ القسط الشهري عن عدم تسديد المستفيد ثلاثة أقساط شهرية متتالية وليس عن عدم تسديد قسط واحد كما هو عليه الحال بعد التعديل بموجب م. 6 من م. ت. رقم 03-35، والتي تقابلها المادة 10 من النموذج الأول الملغى لسنة 2001، وم. 7 من النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار لسنة 2004.

²- لقد أثار البعض إشكالية أن الشرط الجزائي تابع للأصل، بالتالي أن الفسخ العقد معناه زوال الشرط الجزائي ويزول معها حق المتعامل العقاري في الاحتفاظ بالأقساط المدفوعة، عن خليل حمزة، المرجع السابق، ص 160، إلا أن هذا الرأي منتقد إذ الراجح أن الشرط الجزائي يبقى أثره بعد الفسخ وهذا ما أخذ به المشرع الجزائري من خلال م. 363 ف2، وزكية غناي، الأجل المقترن بعقد البيع في القانون المدني الجزائري، ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، سنة 2002، ص 85.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

أ- الشرط الجزائي تعويض جزافي:

اعتبر أصحاب هذا الرأي أنه عبارة عن تعويض جزافي، وعليه لا يجوز تعديل هذا المبلغ المنفق عليه بالزيادة أو النقصان إلا استثناءاً ولهذا الرأي مبرره:

(1) المبرر قانوني: إذا كان باستطاعة الدائن إثبات خطأ المدين وإثبات الضرر، إلا أنه من الصعوبة إثبات الربح الذي فاته الذي يحتاج لتدخل القاضي لإثبات هذا العنصر، كما يرون أن المبلغ الجزافي يقي الدائن من إثبات الضرر¹.

(2) المبرر فلسفي: الشرط الجزائي مبني على إرادة الطرفين التي تعتبر الأساس المتين للعقد، كما أن الأخذ بالطابع الجزائي للتعويض يتماشى مع متطلبات العدالة والقانون، على أساس أن المدين يعلم مسبقاً النتائج المترتبة عن إخلاله بالتزامه التعاقدية، ومن جهة أخرى يتخلص الدائن من مشكل إثبات الضرر، انتقد هذا الرأي على أساس أن العمل به يؤدي إلى أن يصبح الدائنين الأقوياء يستعملونه بصفة تحكمية وتعسفية.

ب- الشرط الجزائي تقدير مسبق للتعويض:

أصحاب هذا الرأي يرون أنه تقدير مسبق للتعويض لذلك يجوز للقاضي تعديله بالزيادة أو النقصان ليتناسب مع الضرر، انتقد هذا الرأي من النواحي التالية:

يرى الأستاذ فلاشا بولوس أن تدخل القاضي هو بمثابة تقهقر للعقد، على أساس أن التدخل معناه عدم احترام المدينين لما اتفق عليه، على هذا الأساس وجب اتخاذ موقف سلبي من تدخل القاضي، كما يرى البعض أن تدخل القاضي هو بمثابة إهدار لأهميته².

ج- الشرط الجزائي عقوبة:

يرى بعض الفقهاء أنه بمثابة عقوبة يفرضها الدائن على المدين وهذا ما عبر عليه الأستاذ لومبيار بقوله: " الشرط الجزائي كعقوبة لجريمة مدنية يحق للمتعاقدين الضمان والأمن " كما حدد بلانيول الوظيفة العقابية للشرط الجزائي على أن المقصود هو التهديد والضغط الذي يحدثه المبلغ المرتفع ويدفعه لتنفيذ التزامه عينا، وعلى هذا الأساس يرى البعض من أصحاب هذه النظرية أن الشرط الجزائي عقوبة خاصة فأسمائها البعض العقوبة التعويضية الخاصة، فيما أسماها البعض الآخر بالعقوبة الخاصة الاتفاقية ولنظرية العقوبة بصفة عامة مبرران هما:

¹- عبد الله النجاري، الشرط الجزائي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، ماجستير في العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، كلية الحقوق، سنة 1983، ص75، و خليل حمزة، المرجع السابق، ص161.

²- عبد الله النجاري، نفس المرجع، ص80.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

1) المبرر الفلسفي: هذا المبرر يعتمد أساسا على مبدأ سلطان الإرادة وعلى هذا لا يجوز للقاضي أن يتدخل في العقد لتعديل الشرط الجزائي.

2) المبرر التاريخي: يرى البعض أن العقوبة الخاصة في القانون المعاصر تتميز بنفس الذاتية التي كانت موجودة في القانون الروماني، وهي أن العقوبة الخاصة غير مرتبطة بمقدار الضرر وإنما مرتبطة بمقدار الخطأ، انتقد هذا الرأي على أساس أنه لا يمكن اعتبار الشرط الجزائي عقوبة خاصة لعدم توافر فيه خصائصها ويتضح ذلك جليا من خلال:

أ- يؤخذ الخطأ في الاعتبار في مجال العقوبة الخاصة، وعلى أساسه يقدر مبلغ العقوبة بينما لا يرتبط الشرط الجزائي بالخطأ إذ وظيفة الخطأ في مجال الشرط الجزائي تقتصر على تحديد مسؤولية المدين وتحميله إياها.

ب- الأثر التهديدي الذي يتولد عند المدين ليس مرده المبلغ المرتفع للشرط الجزائي، بل مرده علم المدين بوجود جزاء يدفعه متى أخل بالالتزام الأصلي.

ج- هدف العقوبة الخاصة هو عقاب المدين، بينما هدف الشرط الجزائي هو إصلاح الضرر المترتب عن عدم التنفيذ أو التأخير في ذلك، بناء على هذه الانتقادات ظهر رأي آخر نادى به بعض الفقهاء القائلين بنظرية الشرط الجزائي عقوبة، هذا الرأي هو أن الشرط الجزائي وسيلة ضغط من الدائن على المدين لتنفيذ التزاماته، فليس كل شرط جزائي وسيلة ضغط بل يجب توافر شرطين فيه، بأن يكون المبلغ المنتق عليه مبالغا فيه، وعدم وجود رقابة قضائية فعالة¹.

د/ الشرط الجزائي ذو طبيعة مركبة:

يرى جانب من الفقه أن الشرط الجزائي ذو طبيعة مركبة فهو في نفس الوقت تعويضا وعقوبة، بحيث يرى الفقيه أجنبي أن استبعاد الطابع التعويضي للشرط الجزائي أو استبعاد طابعه العقابي هو موقف متطرف، كما أنه يرى أن جمع الموقفين قد يعطي الحل الصحيح من الناحية النظرية، انتقدت هذه النظرية بالأخص من الأستاذ بيرانو فاشيو الذي يرى أنه لا يمكن بأي حال أن يجمع الشرط الجزائي بين خاصيتي العقوبة والتعويض، فإما أن يكون تعويضا وإما أن يكون ذو طبيعة عقابية².

¹- عبد الله النجاري، المرجع السابق، ص 80-81-82.

²- عبد الله النجاري، نفس المرجع، ص 89.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

ه/موقف المشرع الجزائري من الشرط الجزائري:

من خلال النصوص القانونية الخاصة بالشرط الجزائري يتبين أن المشرع الجزائري أخذ بالطابع التعويضي، فاشتراط وقوع الضرر لاستحقاق الشرط وفقا لما قضت به المادة 184 من القانون مدني، كما قرر تطبيق أحكام التعويض مقابل الشرط الجزائري من خلال المادة 183 من القانون مدني.

فإنه يمكننا القول أن احتفاظ وكالة عدل بالأقساط المقدمة مسبقا من المستفيد هي بمثابة تعويض عما لحقها من ضرر، والتعويض يشمل ما لحق الدائن البائع من خسارة وما فاتته من كسب، على اعتبار أن الخسارة التي يمكن تصورها من جراء فسخ عقد البيع بالإيجار هي ما يكون قد أصاب المسكن من تلف وضرر، فإن نفقات هذه الإصلاحات تخصم من الدفعة الأولى التي دفعها المستفيد، إذن الأقساط الشهرية التي تحتفظ بها وكالة عدل هي مقابل ما فاتها من كسب¹.

2/فسخ عقد البيع بالإيجار عن طريق الشرط القانوني الصريح الفاسخ:

إعمال هذا الشرط جاء وفق المادة 12 فقرة 2 للمرسوم التنفيذي 01-105 المعدلة بموجب المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03-35: "وفي حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط (3) شهرية مجمعة، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه"، وكانت قبل تعديلها ترتب الفسخ في حالة التأخر عن الدفع 6 أقساط شهرية². نتيجة لذلك جاء في المادة 12 فقرة 3 المعدلة بموجب المرسوم 03-35 أنه: "يباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها"، إعمال بها جاء طبقا للمادة 9 ف1-2 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني: "يترتب على عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية بعد تبليغ إعدارين مدة كل منهما 15 يوما، فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده. يمكن أن يباشر المتعهد بالترقية العقارية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها".

يستفاد منها أن عقد البيع بالإيجار يفسخ بقوة القانون متى تأخر المستفيد عن الوفاء بثلاثة أقساط شهرية، شريطة أن يسبق ذلك توجيه إعدارين إلى المستفيد مدة كل واحد منهما 15 يوما، ومتى كان ذلك للقاضي أن يحكم بالفسخ وفق الشرط الصريح القانوني المنصوص عليه في المادة أعلاه الذي يحد من سلطته التقديرية مع

¹-م. 182. ق.م.

²-تقابل م. 12. ف. 2 قبل التعديل م. 10. ف. 2 من النموذج الأول الملغى التي ترتب عن ذلك الفسخ على حساب المستفيد، وفي هذه الحالة يجبر المستأجر المستفيد بإعادة المسكن للمتعهد بالترقية.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

إمكانية طرد المستفيد من المسكن محل التعاقد¹، وللفسخ آثار قانونية متمثلة في إنهاء آثاره فقط بالنسبة للمستقبل أما بالنسبة للماضي فإن آثاره تظل قائمة لا يمسه الفسخ، وباعتبار أن عنصر الزمن يعتبر هام في هذه العقود فإن إعادة الحال على ما كان عليه غير ممكن فلا يطبق إلا في الحصة الأولية التي تم دفعها، ولقد حددت مختلف النصوص القانونية التنظيمية الخاصة التي ركزت على الآثار المترتبة على فسخ العقد على حساب المستفيد فقط أما الخاصة بالمؤجر فيتم الرجوع للقواعد العامة.

بناءً عليه تضمنت المادة 9 فقرة 3 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني: "يقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد، بعد احتساب الأقساط الشهرية الغير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء"، تقابلها المادة 18 للمرسوم التنفيذي رقم 105-01: "في حالة اتخاذ قرار بالطرد تقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية برد الدفعة الأولى، بعد خصم الأقساط التي لم يسدها شاغل المسكن كذلك مبلغ نفقات إصلاح الإلتلاف التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالسكن".

الملاحظ من نص المادة الأخير أن المشرع لم يستعمل مصطلح الاسترجاع إنما الطرد والذي من الطبيعي يرافقه الاسترجاع، وتقابلها أيضا المادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2001 الملغى الذي أتى بنفس المضمون، ما يستخلص من تلك المواد أن الآثار يمكن أن تلخص في:

استرداد المسكن محل العقد، وإرجاع الدفعة الأولية للمقتني المستفيد من الصيغة بعد الخصم المشار إليه في المواد السالفة الذكر، إلى جانب هناك أثر آخر لم يرد ذكره صراحة في مختلف النصوص القانونية المنظمة لعملية البيع بالإيجار بصفة مباشرة إنما يستشف من خلال المواد 17 و18 المذكورين أعلاه وهو: احتفاظ المتعهد بالترقية بالأقساط المدفوعة من المقتني في صيغة البيع بالإيجار في حالة الفسخ، كما أنه يمكن استنتاج ذلك طبقا للقواعد العامة على أساس الشرط الجزائي المذكور في المادة 363 قانون مدني، بالرغم من أن المشرع يطلق على القسط مصطلح الثمن وليس الأجرة.

¹ - على خلاف ذلك فقد جاء في ق.م.ع، رقم 662993، المؤرخ في 21-4-2011، غ م، والذي يقضي برفض الطعن المقدم من طرف الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، على أساس أن القرار محل الطعن والقاضي بعدم الاختصاص النوعي كان صائبا، لأن الفصل في طلب الطرد المؤسس على الإخلال بالالتزامات التعاقدية المحددة في عقد البيع بالإيجار، يستوجب مناقشة شروط العقد ومن تم فيه المساس بأصل الحق وهو ما يخرج عن اختصاص القضاء الاستعجالي.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الفرع الثاني: التزام المستأجر المستفيد باستعمال السكن حسب ما أعد له وعدم إحداث تغييرات فيه

يقع على عاتق المستأجر جملة من الالتزامات تتعلق بالسكن طوال مدة الانتفاع به تتلخص في نقطتين،

يلتزم من جهة باستعمال السكن فيما أعد له كأول نقطة، من جهة أخرى يلتزم بعدم إحداث تغييرات فيه.

أولاً/التزام المستأجر المستفيد باستعمال السكن حسب ما أعد له وعدم تركه:

يتم تناوله مضمونه على النحو الآتي:

1/مضمون التزام المستأجر المستفيد باستعمال السكن حسب ما أعد له وعدم تركه:

إن الالتزام باستعمال السكن يعد التزام أصلي، إلا أنه مقترن بالالتزام بتسلمه الذي يعد التزام ثانوي، لأنه

لا يمكن بأي حال من الأحوال التوصل لاستعماله قبل أن يتسلمه فعليا وفي هذا يتم تطبيق أحكام القانون

المدني، وبعد الانتهاء من سداد الأقساط تنقل إليه الملكية ويكون التسليم هنا حكما فقط.

الملاحظ أن المشرع بادئ الأمر تطرق لهذا الالتزام بطريقة غير مباشرة من خلال المادة 13 من القرار

المؤرخ في 23 يوليو 2001، الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات

ذلك المذكور بأنه: "يمكن أن يترتب عن عدم شغل مسكن لمدة تفوق ثلاثة (3) أشهر بعد تسليم المفاتيح مراجعة

قرار البيع بالإيجار واتخاذ التدابير الرامية لفسخ العقد"، فالمسألة تقديرية حسب الظروف والعوامل التي أدت

بالمستفيد إلى عدم شغله المسكن لمدة تفوق ثلاثة أشهر¹.

من خلال التشريعات القانونية المتوالية المنظمة لعقد البيع بالإيجار كان الأمر أكثر دقة، بحيث أقرت

المادة 2 المرسوم التنفيذي 01-105: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على السكن..."، ونصت من

خلالها المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني: "يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه

موضوع هذا العقد بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".

يتبين لنا من خلال المادتين أن المشرع حدّد الغرض الذي يجب أن تستعمل فيه العين المؤجرة، فنص

صراحة على أن عقد البيع بالإيجار المنظم بموجب المرسوم التنفيذي 01-105، يقتصر على استعمال العين

للسكن لا غير، على خلاف عقد الإيجار المدني أين ترك المشرع للأطراف حرية الاتفاق على استعمال العين

المؤجرة سواء للغرض السكني أو لأي غرض آخر، فالغرض المحدد في عقد البيع بالإيجار يتمثل في السكن

وإلا اعتبر مخالفاً بالتزاماته، ونصت أيضاً المادة 6 فقرة 1 من المرسوم 01-105 أنه: يتاح البيع بالإيجار لكل

شخص لا يملك أو لم يسبق أن تملك عقارا ذا استعمال سكني ملكية كاملة..."¹.

¹-خليل حمزة، المرجع السابق، ص 145.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

بخلاف المشرع الفرنسي المادة 2 من القانون 84-585 المتضمن قانون الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية السابق ذكره¹، يتضح أن محل هذا العقد هو محل استعمال سكني أو ذا استعمال مهني سكني، كما يشترط تحديد الغرض من استعمال المسكن في عقد الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية²، من تم وجب على المستفيد أن يستعمل العين محل التعاقد حسب ما اتفق عليه أي بغرض السكن ووفق ما أعد له، بل لا يتوقف الأمر عند هذا الحد بل يلتزم باستعمال محل التعاقد وعدم تركه على نحو يضره، وهو ما يجد تطبيقه في المادة 491 قانون مدني وحسب مقتضيات المادة 13 من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار السابق ذكره.

عليه فالمستأجر ملزم باستعماله في خلال 3 أشهر على الأكثر من يوم تسلمه، ولا يجوز هجره دون مبرر لأن في تركه يعتبر مهملا له ومن شأن ذلك أن يتسبب في تلفه، هذا حرصا من المشرع على المحافظة على المسكن وصيانته وهو الغرض من استعمال المسكن، لذلك فمن لا يشغله خلال هذه المدة تاركا إياه إلى من يتكفل به من صيانته ونظافته فإنه يكون قد نفذ التزامه³، لكن المشرع في المواد السالفة الذكر لم يشر إلى هذه الحالة لذا يجب على المستأجر المستفيد أن يشغله بنفسه في خلال هذه المدة، وربما غرض المشرع هو تحقيق الغرض من صيغة البيع التي أنشأها للتخفيف من حدة أزمة السكن إذ في حالة عدم تنفيذ التزامه يمنح لشخص آخر بعد الفسخ.

الملاحظ من خلال ذلك مجرد ترك المسكن بدون استعمال لمدة تفوق 3 أشهر لا يترتب مسؤولية على المستفيد إلا إذا لحق ضررا للمتعهد من جراء هذا الترك، وهذا ما تؤكدته عبارة "يمكن" الوارد في المادة 13 أعلاه.

2/جزاء مخالفة المستأجر المستفيد هذا الالتزام:

ترتبا على ذلك إذا أخل المستفيد بالتزاماته المذكورة فإنه يجوز للمتعهد بالترقية العقارية أن يطالبه بتنفيذ التزامه تنفيذا عينيا، ذلك بأن يكف عن استعمال السكن في غير ما أعد له، أو أن يعود لاستعماله بعد هجره، كما يجوز له طلب فسخ العقد وترجع في هذه الحالة السلطة التقديرية للقاضي إزاء طلب الفسخ، فمتى ثبت أن طلب الفسخ جاء نتيجة الضرر اللاحق بالمتعهد العقاري من جراء ترك استعماله دون صيانة قضى بالفسخ، أما

¹-L'article 2 de la loi 84/595 (Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux contrats de location accession portant sur des immeubles à usage d'habitation ou à usage professionnel et d'habitation)

²-Pierre Walet et Alain Durance, location accession, l'ouvrage op.cit ,page 30.

³-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد 1، ط3، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000، ص 520.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

في حالة رأى أن الضرر اللاحق لا يستدعي الفسخ ويجوز إزالة المخالفة لا يقضي به، وهذا ما يجد تطبيقه في القواعد العامة¹.

ثانيا/التزام المستأجر المستفيد بعدم إحداث تغييرات في المسكن:

يتم تناوله مضمونه على النحو الآتي:

1/مضمون التزام المستأجر المستفيد بعدم إحداث تغييرات في المسكن:

نصت على الالتزام المادة 14 من نموذج عقد البيع بالإيجار المتضمن في القرار المؤرخ في 4-5-2004: "يمنع منعا باتا كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبابيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرفات"، تقابلها المادة 6 فقرة 2 من القرار الملغى المؤرخ في 23 يوليو 2001، المتضمن النموذج الأول المذكور: "كما أنه يتمتع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد"².

يتضح من خلالها أن المنع باتا فليس هناك إمكانية لإحداث هذه التغييرات، ولا مجال لطلب الإنذار من المؤجر البائع كما هو الحال في القانون المدني بصريح النص، فلم تتناول النصوص القانونية الخاصة بالبيع بالإيجار ذلك مباشرة لكنه يستشف من خلال المادة 17 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني المذكور أعلاه³، فالتعديل يكون ممكنا إذا اتفق عليه الأطراف ضمن بنود العقد بإذن مسبق بموجب العقد المبرم بينهما، والمراد بالتغيير هو التغيير المادي لا مجرد تغيير في استعمال المسكن في غير ما أعد له.

من صور التغيير المادي فتح نوافذ جديدة، أو تغيير في ترتيب غرف المنزل بتقسيم الغرفة إلى غرفتين بجدار لا بمجرد حاجز خشبي، أو ضم غرفة إلى غرفة عن طريق هدم الحائط، أما إذا كان التغيير الذي يحدثه غير مادي، فإنه حر في تغيير ترتيب غرف المنزل من حيث النظام الذي يرى إتباعه فيجعل للنوم غرفة كانت من قبل للأكل، فإذا أحدث أي تغيير مادي في محل العقد يكون المستفيد مخلا بالتزامه⁴.

العبرة التي أرادها المشرع أنه يمكن إزالة هذه الأعمال بسهولة متى تم فسخ العقد، وعليه إرجاع المسكن إلى الحالة التي كانت عليها من قبل تكون بطريقة سهلة وبسيطة، لكن هل بمفهوم المخالفة للمادة 14 السالفة الذكر إذا كان التغيير في الشكل الداخلي يعتبر جائزا؟

¹-م. 119 من ق.م.

²-حميد فرحات، المرجع السابق، ص144.

³-يتعهد المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية، كل فيما يخصه بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المتصلة بذلك، وهو نفس ما تضمنه النموذج الأول الملغى في المادة 19.

⁴-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المرجع السابق، ص524.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

لا يمكن أن يكون ذلك قصد المشرع، لهذا يتم الرجوع للقواعد العامة بتطبيق المادة 492 قانون مدني حالة عدم وجود نص خاص في إطار النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار، تجسدت بأنه إذا أراد المستأجر إحداث تغييرات في المسكن مهما كانت فلا بد من الحصول على إذن مكتوب¹.

كاستثناء لما ذكرته المادتين أعلاه وطبقا للمادة 493 قانون مدني خص المشرع بالذكر نوعا من التغييرات فاستثاها من المنع، وذلك نظرا لأهميتها فأجاز للمستأجر أن يضع في العين المؤجرة الأجهزة اللازمة من أنابيب أجهزة للغاز والكهرباء وما إلى ذلك من الأجهزة المستحدثة النافعة التي أصبحت ضرورية في المساكن الحديثة، فلا يجوز للمؤجر أن يعارض إدخالها بل يجب أن يساعد في ذلك إذا كان لازما²، فرأى المشرع أن استخدام تلك الأجهزة أصبح شائعا مما يصعب معه القول بأن المتعهد بالترقية قد أراد منع المستأجر من وضعها، بل ونرى أن الشرط الذي يمنع المستأجر من وضعها للانتفاع بالحديث بالعين المؤجرة هو شرط باطل³، أما جواز إدخالها هو مقيد بشروط:

أ- أن لا يكون من شأن وضعها يهدد سلامة المسكن، كأن يكون البناء قديما يخشى عليه من إدخال أنابيب المياه فيه، وهنا يقع عبء الإثبات على المؤجر البائع.

ب- أن يراعي المستأجر المستفيد في إدخالها القدر الواجب لذلك من أعمال وتغييرات تستوجبها مقتضيات الفنية، ويقع على المؤجر البائع عبء إثبات أن هذا الأخير تجاوز الأصول الفنية.

ج- أن يقوم المستأجر المستفيد برد النفقات التي صرفها المؤجر إذا اقتضى الأمر تدخله، كتلك التي يصرفها في تقوية الجدران أو في ترميم السطح، هذا ما لم يكن المستأجر المستفيد قد قام بهذه الأعمال بنفسه وعلى نفقته⁴، إذ في إطار عقد البيع بالإيجار هو الملزم بجميع الإصلاحات البسيطة منها والضرورية، سواء كانت هذه التغييرات والأجهزة تدخل في باب التحسينات أي الترميمات التأجيرية أو في باب الترميمات الضرورية، يلزم بها ويتحمل نفقاتها⁵، أما إذا ثبت أن في وضعها يشكل إضرارا بالمسكن امتنع على المستأجر

¹م-492 من ق.م، التي لا تشترط أن يكون الإذن مكتوبا، وحتى الإذن قد لا يكون ضروريا إذا كان لا يلحق ضررا بالمؤجر.

²م-493 من ق.م التي تضمنت شروط تقييد إدخال هذه الأجهزة للسكن.

³رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ص305.

⁴عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد1، ط3، المرجع السابق، ص529-530.

⁵أكدت عليه المادتين 13 من النموذج الثاني، والمادة 18 من النموذج الأول الملغى.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

القيام بإدخالها، كون أن التغيير يحدث ضرراً من عدمه هي مسألة موضوعية يترك تقديرها لقاضي الموضوع، ويقع على عاتق المستأجر المستفيد عبء إثبات انتفاء الضرر¹.

2/ جزاء مخالفة المستأجر المستفيد لهذا الالتزام:

عملاً بما قضت به المحكمة العليا في قرارها، إذا خالف المستفيد التزامه بعدم إجراء تغيير في المسكن، فإنه يجوز للمتعهد بالترقية العقارية أن يطلب التنفيذ العيني بإزالة التغيير الذي أجراه المستفيد وإعادة المسكن إلى ما كان عليه²، على خلاف ذلك يجوز وفقاً للقواعد العامة طلب فسخ عقد البيع بالإيجار وللقاضي السلطة التقديرية إزاء هذا الطلب على أن للمتعهد إمكانية طلب التعويض في كلتا الحالتين إن اقتضى الأمر³، أما بالرجوع للنصوص الخاصة فإن المادة 9 و14 و17 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني لسنة 2004 المذكور، تلزم المتعهد المستأجر المستفيد بإعادة المسكن إلى الحالة التي كان عليها وبالتعويض وله طلب الفسخ، كما أنه يجوز للمتعهد أن يحصل على إذن من القضاء بإزالة التغييرات على نفقة المستأجر المستفيد مع الحكم عليه بغرامة تهديدية عن كل فترة تأخير⁴.

الفرع الثالث: التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن وإصلاحه وعدم التعامل به

يلتزم المستأجر المستفيد بالإضافة لما ذكر، بالمحافظة على المسكن وبأن يبذل في ذلك من العناية ما يبذله الرجل العادي، وليتحقق هذا الالتزام على المستفيد أن يقوم بالإضافة إلى بذل عناية الرجل العادي بجميع الإصلاحات الداخلية التي يتطلبها المسكن، بهذا قسمنا الفرع إلى ثلاث عناصر، الأول خصص للالتزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن، والثاني خصص للالتزام المستأجر المستفيد بالقيام بالإصلاحات الداخلية للمسكن، أما الثالث شمل التزام المستأجر المستفيد بعدم التعامل بمحل عقد البيع بالإيجار.

أولاً/الالتزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن:

تناول مضمون التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن كما يلي:

¹- رمضان أبو السعود، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة، ص 303.

²- ق.م.ع، رقم 22117، المؤرخ في 19 ماي 1982، م.ق.م.ع، غ.م، ع.1، سنة 1989، ص 29، (والذي يقضي بنقض القرار القاضي بطرد المستأجر من العين المؤجرة، لإحداثه تغييرات أضرت بحقوق المؤجر على أساس أنه المقرر قانوناً لا يترتب على التغييرات الذي يحدثها المستأجر في العين المؤجرة ودون موافقة المؤجر فسخ العقد، بل يتعين على المستأجر إعادة العين المؤجرة إلى الحالة التي كانت عليها قبل إجراء هذا التغيير مع حق المؤجر بالتعويض إن اقتضى الأمر ذلك).

³- م.119 من ق.م.

⁴- أنور طلبه، عقد الإيجار، رمضان وأولاده للطباعة الأزرايطه، الإسكندرية، سنة 1999، ص 328.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

1/ مضمون التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن:

يلتزم المستأجر بالمحافظة على المسكن وعلى إثر ذلك يلتزم بإخطار المتعهد بالترقية العقارية بكل أمر يستدعي تدخله، وطالما أن النصوص التشريعية بالبيع بالإيجار لم تتضمن قواعد خاصة لهذا يتعين إعمال أحكام الإيجار طبقاً للقواعد العامة، يجد تطبيقه في المادة 495 قانون مدني التي تجد مصدرها في المادة 172 قانون مدني، وأن المحافظة تكون إذا بذل في تنفيذه ما يبده الرجل العادي وليس تحقيق نتيجة¹.

فإذا كان المشرع لم ينص صراحة في عقد البيع بالإيجار على هذا الالتزام إلا أن طبيعة العقد أثناء مدة الإيجار تبعاً للمادة 2 من المرسوم التنفيذي 01-105 تلزم المستأجر المستفيد بأحكام المادة 495 قانون المدني. من صور المحافظة على المسكن محل عقد البيع بالإيجار استعماله من طرف المستأجر المستفيد والعناية به بالنظافة والصيانة والتهوية والتدفئة أضف إلى التزامه بإخطار المؤجر البائع بكل أمر يستوجب تدخله، يجد تطبيقه في المادة 497 قانون مدني، وإن كان في إطار هذا العقد المستأجر المستفيد هو الذي يقع عليه الالتزام بالصيانة بجميع أشكالها دون طلب تدخل المؤجر، وهذا جائز لأن أحكام هذا الالتزام ليست من النظام العام، كما أن التزام بالمحافظة لا يخص فقط المسكن إنما يتعداه ليصل ملحقاته.

بالرجوع لأحكام المادة 172 قانون مدني يتضح لنا باعتبار أن التزام المستفيد ببذل عناية الرجل العادي ليس من النظام العام، بالتالي يجوز الاتفاق على التشديد فيه أو تخفيفه أو الإعفاء منه أو من جزء منه، فنجد أن المؤجر البائع شدد في هذا الالتزام ونرى تطبيقه بالرجوع لأحكام المادة 18 من النموذج الأول الملغى بحيث أن المستأجر المستفيد يقوم بجميع الإصلاحات دون التماس تدخل المتعهد بالترقية، وهو ما وافق أيضا المادة 13 من النموذج الثاني التي نصت أن المستأجر المستفيد يقوم بجميع الإصلاحات الداخلية على نفقته ولم يكتفي بعناية الرجل العادي، كما لم يحدد القانون ميعادا للإخطار إنما ذكر وجوب مبادرة المستأجر إليه، لما استعمل عبارة فورا التي تعيد في أقرب وقت ممكن طبقاً للقواعد العامة، فإن لم يتم بالإخطار في الوقت المناسب تحمل المسؤولية ويخضع الأمر في ذلك للسلطة التقديرية للقاضي، إلا إذا أثبت أن المؤجر لم يتضرر من جراء عدم الإخطار²، كما لم يحدد شكلا معين للإخطار ويقع على المستأجر المستفيد عبء إثبات أن الإخطار قد تم³، ولا تقف مسؤولية المستأجر المستفيد في المحافظة على المسكن عند هذا الحد إنما تمتد لتشمل الأفعال

¹- للتفصيل أكثر يمكن الرجوع للقواعد العامة.

²- للتفصيل أكثر الرجوع لأحكام القواعد العامة في عقد الإيجار طبقاً للقانون المدني.

³- طاوس زانوش، المرجع السابق، ص 157.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

التي تصدر عن الغير إذا سمح المستأجر المستفيد للغير استعمال المسكن أو مكنته صلته به من الإضرار بالمسكن، فيسأل حينئذٍ عن كل تقصير يحدث من زوجه وأولاده الذين يقيمون معه ضيوفه وأصدقائه وخدمه¹.

2/جزء الإخلال بهذا الالتزام:

إذا ثبتت مسؤوليته عن تقصيره في المحافظة على المسكن ورعايته، ولم يستطع المستفيد إثبات أنه بذل عناية الشخص المعتاد أثناء مدة الإيجار ولا إثبات أن الهلاك أو التلف كان واقعا ليس بسبب عدم بذله للعناية المطلوبة إنما بسبب أجنبي، يعتبر قد أحل بأحد التزاماته التعاقدية التي تعهد بتنفيذها في العقد بموجب المادة 17 من النموذج الثاني، ففي هذه الحالة يجوز للمتعهد بالترقية أن يطلب من القضاء فسخ العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد ويتمسك بأحكام المادة 9 من نفس النموذج².

كما يترتب على الفسخ تحمل المستأجر المستفيد للتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن، وتكاليف القضاء ونفقات إصلاح الإلتلاف التي تلحق بالمسكن، والتي تسدد من مبلغ الحصة الأولى أي من قيمة 25% من ثمن المسكن التي يدفعها المستفيد قبل بداية الانتفاع بالمسكن عملا بالمادة 9 للنموذج الثاني.

فإذا كان المشرع نص على الفسخ فإنه حسب رأينا رتب للمتعهد الحق في طلبه دون حاجة لطلب التنفيذ العيني، طالما وجد فيه حلا مناسباً في استرداد المسكن المحتفظ بملكته للمتعهد عند إخلال المستأجر المستفيد بالتزامه، مع الاحتفاظ بأقساط الأجرة واقتصاص التكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء من مبلغ الحصة الأولى، التي تلعب دور الكفالة في عقد البيع بالإيجار وتعتبر في حد ذاتها شكلاً من أشكال التنفيذ العيني الذي يقوم به المتعهد على نفقة المستأجر المستفيد من المبالغ المدفوعة.

ثانياً/التزام المستأجر المستفيد بالقيام بالإصلاحات الداخلية للمسكن:

تناول مضمون الالتزام كالاتي:

1/مضمون التزام المستأجر المستفيد بالقيام بالإصلاحات الداخلية للمسكن:

جاءت المادة 13 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني لسنة 2004 المذكور، بأنه يتعهد المستأجر المستفيد بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه، يتضح خلالها أن البيع بالإيجار يتضمن شرطاً مفاده تحميل المستأجر المستفيد بكل نفقات الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه، وأن

¹-سمير عبد السيد تناغو، عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، ط سنة 1997-1998، ص 237.

²-يقابل م. 9 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المؤرخ في 4 مايو 2004، م. 16 من القرار الملغى المؤرخ في 23 يوليو 2001 التي قضت: "يفسخ هذا العقد على حساب المستأجر المستفيد في حالة عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليه في هذا العقد....".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

استعمال المشرع لعبارة جميع الإصلاحات يفيد كل الإصلاحات سواء كانت بسيطة تأجيرية أو إصلاحات ضرورية¹.

في حين المادة 18 الفقرة الأخيرة من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2001 المذكور أقرت شرطا هو أن يتم ذلك دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقاري، ويعتبر هذا الشرط تأكيدا على ما سبق قوله حول تكييف هذا العقد على أنه عقد إذعان، لأنه موضوع إرادة منفردة وغير قابل للمناقشة فيه نظرا لما يمتاز به الطرف القوي في العقد من سلطة احتكار لهذه الضرورة الأساسية المتمثلة في السكن.

ألزم المتعهد بالترقية العقارية والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط المستأجر المستفيد بتوقيع تعهد المحرر في وثيقة تعدّها وزارة السكن والعمران المصادق عليه أمام مصالح البلدية، ليضمن التزامه بأعباء صيانة المسكن إلى جانب أجزائه المشتركة المرتبطة به وجميع الأعباء الناجمة عن عقد الإيجار²، يتضمن هذا التعهد ستة شروط نذكر منها:

أ- قبول تسديد مصاريف الصيانة المتعلقة بالأماكن المشتركة بالعمارات المتواجد فيها السكن الممنوح.

ب- أتعهد بوضع مداخل الشهرية في حساب جاري الذي سأفتحه على مستوى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بنك، من أجل سحب كل مبلغ مستحق خاص بالإيجار أو الأعباء الناجمة من الإيجار أو الملكية المشتركة، هذه الشروط غير قابلة للمناقشة فيها، هي بمثابة شروط إذعان تمّ فرضها من أجل إلزام المستأجر المستفيد بأعباء صيانة المسكن وأجزائه المشتركة المرتبطة به، واستبعاد تدخل المتعهد بالترقية العقارية والصندوق الوطني للادخار والتوفير من تحمل الأعباء التي في الأصل ينبغي أن يتحملها باعتبارهما المالكين للسكنات أثناء مدة الإيجار، بالأخص الترميمات الكبيرة الضرورية وفق المادة 479 قانون مدني.

فالمشرع في عقد البيع بالإيجار خالف القاعدة العامة الواردة التي تقضي بتعهد المؤجر بصيانة العين وتحمله أعباء ترميماتها الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر، كما خالف أيضا القاعدة التي تقضي بأن يلتزم المستأجر بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري بها العمل ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك³، فقد أورد المشرع في المادة 18 و19 من المرسوم التنفيذي 76-147 المذكور التي جاءت تطبيق لنفس المضمون

¹ - الإصلاحات التأجيرية سبق شرحها، أما الإصلاحات الضرورية هي تلك الترميمات التي ترمي إلى حفظ العين من الهلاك، كإصلاح حائط أو تدعيم وتقوية الأساسات وترميم الطوابق السفلية، عندما تغمرها المياه وترميم الأسقف المهتدة بالسقوط فهذه الترميمات عاجلة لازمة وضرورية للانتفاع بالعين والحفاظ عليها.

² - لقد أدخل المشرع تعديل على المرسوم التنفيذي 01-105، حيث فتح مجال للصندوق الوطني للتوفير والبنوك لتمويل هذه العملية المتمثلة في الأصل بإنجاز السكنات وبيعها عن طريق الإيجار، بعدما كانت تنجز بأموال عمومية فقط.

³ - م.479 و494 ق.م، تقابلها م.582 ق.م.م، و م.1754 ق.م.ف.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

الوارد أعلاه وهي تحديد أعمال الصيانة التي تكون ضرورية وتقع على المؤجر والترميمات التأجيرية التي يلتزم بها المستأجر ولقد جاء هذا التحديد على سبيل المثال لا على سبيل الحصر، إذ بموجب المادة 18 أقر أن تكون أعمال الصيانة التي تقع على عاتق المصلحة المؤجرة على سبيل البيان كالتالي:

أ- إصلاح أو ترميم السقوف والسطوح.

ب- ترميم الجدران الحاملة وهياكل بنايات وكذلك الواجهات.

ج- إصلاح أو تبديل أعمال النجارة الخارجية.

د- إصلاح المصاعد.

هـ- إصلاح السلالم وكافة الأجزاء المشتركة من العمارة.

و- تجصيص الواجهات وتبييضها.

ز- تجديد دهانات كافة الأجزاء المشتركة وكذلك النجارة الخارجية.

ح- كافة الترميمات التي تقع على عاتقها عن طريق التشريع والتنظيم.

كما جاء في مضمون المادة 19 للمرسوم التنفيذي 76-147، على أنه يلتزم المستأجر بتنفيذ كافة

الترميمات التأجيرية أو صيانة داخل الأمكنة التي يشغلها خاصة:

أ- ترميم أو تبديل الأجهزة الصحية المكسورة أو المعطوبة.

ب- إصلاح رشح المياه داخل الأمكنة المؤجرة.

ج- تركيب أو إصلاح الأجهزة الكهربائية الموجودة.

د- إصلاح أو تبديل الأقفال والمقابض والمفصلات والمزالج.

هـ- إجراء الدهانات الداخلية.

و- تبديل البلاطة والقيشاني الخزف داخل الأمكنة.

ز- كافة الترميمات التي تقع على عاتقه بمقتضى الأحكام التشريعية أو التنظيمية¹.

المشروع الفرنسي عكس المشروع الجزائري كان واضحا وصريحا بشأن تحديد الطرف الذي يتحمل نفقات

إصلاح المسكن محل العقد، بحيث قضى في قانون الإيجار المؤدي إلى الملكية العقارية من خلال مفهوم المادة

¹-يوسف بن رقية، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجاري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 2000، ص 178 و 179 .

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

29 منه¹، إنه منذ بداية انتفاع المستفيد بالسكن يتحمل هذا الأخير أعباء صيانة وإصلاح المسكن، وبالمقابل يبقى البائع ملزماً بالإصلاحات المتعلقة بالعناصر اللازمة لاستقرار وصلابة المبنى العمارة والعناصر الأخرى التي تشكل هيكل البناية والعناصر التي تضمن السقف وعدم عبور المياه عبر السقف.

فالمشرع الفرنسي ألزم المستفيد منذ بداية انتفاعه بالسكن بتحمل نفقات صيانته وإصلاحه، ما عدا الترميمات الضرورية الكبرى المتعلقة بصلاية ومتانة المسكن التي تبقى على عاتق البائع، وأكثر من ذلك ألزم البائع في حالة ما إذا فاقت التحسينات التي يجريها المستفيد داخل المسكن قيمة 10% من ثمنه بضرورة مساهمته في تمويلها إلى جانب المستفيد، حسب ما ورد في المادة 30 قانون 84-595 الفرنسي المذكور²، بل الأكثر من ذلك فإن المشرع الفرنسي إذا كان طبقاً للمادة 1754 من قواعد القانون المدني جعل الترميمات التأجيرية على عاتق المستأجر فإنه في المادة 1755 لذات القانون وضعت استثناء على الأصل إذ أن المستأجر لا يلتزم بهذه الترميمات إذا كانت نشأت عن القدم أو القوة القاهرة³، أما في التشريع الجزائري أو المصري لم نجد مثل هذا الاستثناء مما يتعين بنا الرجوع للقواعد العامة التي أقرت أسباب الإعفاء من المسؤولية منها القوة القاهرة أو عيب في العين المؤجرة، فالمشرع الجزائري في عقد البيع بالإيجار حمل المستأجر المستفيد أعباء وتكاليف الإصلاحات التي يقوم بها داخل المسكن وكذلك أعباء الأجزاء المشتركة عندما أخضع المستأجر المستفيد إلى قواعد الملكية المشتركة بالنسبة لهذه الأجزاء كما سنراه لاحقاً.

2- جزاء عدم احترام هذا الالتزام:

تطبيقاً لقواعد عقد البيع بالإيجار يكون جزاء المستأجر المخل بأحد التزاماته التعاقدية التي تعهد بتنفيذها في العقد، بأنه يجوز للمتعهد بالترقية أن يطلب من القضاء فسخ العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد ويتمسك بأحكام المادة 9 فقرة 3 من النموذج الثاني⁴.

¹-L'article 29 de la loi n°84/595 définissant la location-accession à la propriété immobilière du 12 juillet 1984:

(dès la date d'entrée en jouissance l'entretien et la réparations de l'immeuble incombent à l'accédant. toute fois, le vendeur conserve la charge des réparations relatives aux éléments porteurs à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ainsi qu'a tous autres éléments qui leur sont intègres ou forment corps avec eux et aux éléments qui assurent le clos , le couvert et l'étanchéité à l'exclusion de leurs parties mobiles) .

²-L'article 30 :(le vendeur qui ,avant la date de levée de l'option 'est contraint de réaliser ou participer au paiement de travaux d'amélioration d'un montant supérieur 10 pour 100 du prix de l'immeuble.....).

³-L'article 1755 de code civil français (Aucune des réparations réputées locatives n'est à la charge des locataires, quand elles(2) ne sont occasionnées que par vétusté ou force majeure).

⁴-م.17 من النموذج الثاني، التي تقابلها م.19 من النموذج الأول الملغى المشار إليهما.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

تقابل المادة 9 المادة 16 من القرار الملغى المؤرخ في 23 يوليو 2001 التي قضت: "يفسخ هذا العقد على حساب المستأجر المستفيد في حالة عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليه في هذا العقد...". إلى جانب ما يلحق بالمستأجر المستفيد من آثار كنتيجة يرتبها الفسخ وهي الطرد، بالإضافة لخصم مبالغ الإصلاحات التي تخلف عن القيام بها الأخير من الدفعة الأولية والاحتفاظ بالأقساط الشهرية التي تعتبر بمثابة تعويض، والنتيجة الحتمية هي استرجاع المسكن إذا كانت الأضرار كبيرة وللقاضي السلطة التقديرية في قبول طلب الفسخ من عدمه¹.

ثالثاً/التزام المستأجر المستفيد بعدم التعامل بمحل عقد البيع بالإيجار:

تناول مضمون التزام المستأجر المستفيد بعدم التعامل بمحل عقد البيع بالإيجار كما يلي:

1- مضمون التزام المستأجر المستفيد بعدم التعامل بمحل عقد البيع بالإيجار:

نصت على هذا المنع المادة 21 من المرسوم 01-105: "لا يمكن للمستفيد من البيع بالإيجار أن يتنازل عن مسكنه قبل نقل الملكية بصفة شرعية لفائدته".

الملاحظ أن عبارة "التنازل عن المسكن" جاءت غامضة فهل كان المقصود بها التصرف الناقل لملكية السكن، أم أي تصرف قانوني آخر كالعارية أو الإيجار؟

في عقد البيع بالإيجار المؤجر البائع يحتفظ بملكية المسكن طوال مدة هذا العقد، في حين أن المستأجر المستفيد لا يكون له في هذه الفترة سوى الانتفاع بالمسكن فليس بإمكانه نقل ملكيته للغير طالما لم يملكه بعد، لأنه بذلك يكون قد باع ملك الغير الذي لا يمكنه أن يسري في حق المالك الحقيقي ولا يمكنه تسجيله أو شهره²، لكي نكون أمام بيع ملك الغير لا بد من توافر شروط:

أ- أن يكون التصرف الذي بين المشتري والغير بيعاً لا تعهداً عن الغير ولا وعداً بالبيع، وأن المبيع موجوداً ومعيناً بالذات وقت إبرام البيع.

ب- أن لا يكون البيع القائم بين المشتري والغير موقوفاً أو مؤجلاً، وإلا فإن ملكية المبيع لا تنتقل إليه إلا بحلول الأجل، لذلك لا يشترط أن يكون البائع مالكا له إلا بحلول الأجل المتفق عليه، فإذا حل الأجل ولم يصبح مالكا له فهنا يجوز طلب إبطال البيع على أساس أن البائع باع ما لا يملك، وعليه لا يمكن أن تنتقل الملكية

¹-م. 18 من م.ت. رقم 01-105.

²-م. 397 ق.م.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

للمشتري الثاني إذا توافرت هذه الشروط¹، طبقاً للمبدأ المعروف فاقد الشيء لا يعطيه، إذ لا يمكن لغير المالك أن يشهر بيعه لهذا لا يمكن للمستأجر المستفيد أن يتصرف فيه تصرفاً ناقلاً للملكية².

مما سبق بيانه لا يمكن للمشرع الجزائري من خلال عبارة "التنازل عن المسكن.." أنه يكون قد قصد بها التنازل عن المسكن عن طريق التصرف الناقل للملكية، إذ في إطار أحكام القانون المدني والأمر 74-75 السابق الذكر والمراسيم المطبقة له لم يُعد بإمكان تصور وقوع بيع ملك الغير الواقع على عقار، وما يؤكد كذلك فكرة استبعاد بيع ملك الغير من عبارة "التنازل عن المسكن"، هذا ما قضى به النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار لسنة 2004 المذكور بأنه يمنع على المستأجر المستفيد منعا باتاً أن يؤجر مسكنه بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري³.

الملاحظ أن المشرع قد منع المستأجر من إيجار السكن، ولم يترك المجال للحصول على الموافقة من المؤجر البائع كما هو طبقاً للقواعد العامة، وهذا يرجع إلى طبيعة وهدف صيغة البيع بالإيجار التي جاء بها المشرع خصيصاً لتمكين ذوي الدخل المتوسط من اكتساب مسكن، أما إذا قام بتأجيله فذلك يفيد أنه خالف الحاجة، وإن كان هذا المنع فيه إضرار بالمستأجر المستفيد حسن النية الذي يضطر لظروف ما مغادرة الوطن للعمل أو لدواعي طبية، ولأن في تأجيله الحفاظ على المسكن وفي ذات الوقت يستمر المؤجر البائع في أخذ الأقساط الشهرية، بذلك نرى من الضروري أن يستثني المشرع حالات معينة من هذا المنع البات على سبيل الحصر، لتحقيق الفائدة على مستوى كل الأبعاد خاصة حالة إذا كانت مصلحة المستفيد تتعلق بالدراسة خارج الوطن، مادام أنه يوفي بالتزاماته سواء بدفع الأقساط أو الصيانة أو المحافظة عليها، ومن الضروري إعادة النظر في مضمون المادة وإن كان من الناحية العملية نجد العديد من المستفيدين يؤجرون سكناتهم.

أما في ظل النموذج الأول الملغى لسنة 2001 بموجب المادة 9 تضمن منع شامل لمدة (10) سنوات، فيسري المنع حتى في حالة إذا سدد المستأجر مستحقته مسبقاً، كما سبق وأن بينا إمكانية تعجيل دفع المبلغ المتبقي في ذمته بالرغم أن المادة 19 من المرسوم 01-105 أقرت إذا أكمل تسديد جميع المبالغ التي تمثل ثمن المسكن محل هذا العقد فإن ملكية هذا المسكن تنتقل إليه بعد تسديد ثمنه بالكامل، بذلك يصبح مالكا له ملكية تامة متمتعاً بحقي التمتع والتصرف طبقاً للقواعد العامة ما خلق نوع من التباين.

¹-طاوس زانوش، المرجع السابق، ص 158.

²-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي ترد على الملكية، البيع والمقايضة، ص 268.

³-م. 15 من النموذج الثاني لعقد البيع بالإيجار، تقابلها م. 9 من النموذج الأول الملغى: "يمنع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، مدة عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ إعداد هذا العقد."

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

لهذا نجد أن المشرع استدرك التناقض الموجود بإلغائه للنموذج الأول واعتماده على النموذج الثاني لسنة 2004، إذ اكتفى الأخير بمنع المستأجر المستفيد فقط من الإيجار أو ممارسة أي نشاط حر أو تجاري في المسكن محل هذا العقد ولم يشر لمدة المنع ويعدّ هذا منطقي، إذ منع من ذلك خلال فترة العقد امتدت أو قصرت أما بعد تسديد الكلي للثمن وإخضاع العقد النهائي لإجراءات التسجيل والشهر، يتأكد لنا ذلك بمفهوم المخالفة للمادة 21 من المرسوم 01-105 المنوه عليها أعلاه، وهو ما كانت تدعو له صراحة المادة 12 من النموذج الأول الملغى بنصها: "بعد استكمال عملية نقل ملكية المسكن طبقاً للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، يتمتع المستأجر المستفيد بكامل حقوق الملكية"¹.

2- جزء الإخلال بهذا الالتزام:

في حال إخلال المستفيد بهذا الالتزام يجوز طلب فسخ العقد مع التعويض إذا ألحق ضرراً من جراء التعامل والتصرف فيه كأن أصبح المسكن بعد تأجيله متلفاً للقاضي السلطة التقديرية في ذلك.

المطلب الثاني: التزامات المقتني الناشئة عن عقد البيع

سبق الإشارة أن عقد البيع بالإيجار يعد من العقود المركبة فهو مزيج بين عقدين البيع والإيجار، عليه فالمستفيد تقع عليه التزامات، الأولى ناشئة عن الإيجار أثناء مدة الإيجار التي تسبق نقل الملكية إليه، أما الثانية ناشئة عن البيع وأدرجناها في ثلاث فروع، خصص الفرع الأول لالتزام المقتني بدفع الثمن (تكملة)، والفرع الثاني ضمناه بالتزام المقتني بدفع نفقات البيع وتكاليف البيع، أما الفرع الثالث خصص لالتزامات المقتني الناشئة عن الملكية المشتركة.

الفرع الأول: التزام المقتني المستفيد من عقد البيع بالإيجار بدفع الثمن وتكملة

إن الالتزام الأساسي الذي يقع على عاتق المستفيد من عقد البيع بالإيجار هو دفع الثمن كاملاً، ولقد أشرنا أن الأقساط الدورية التي يلتزم بدفعها المستأجر المستفيد تشكل جزءاً من ثمن بيع المسكن، إذ يقع عليه في ذات الوقت التزام بدفع الأقساط الدورية شهرياً والثاني بتكملة الثمن تدريجياً إلى غاية انتهاء مدة عقد البيع بالإيجار، الذي يقابله التزام المتعهد بالترقية العقارية بنقل ملكية المسكن وفقاً لمقتضيات المادة 19 من المرسوم التنفيذي 01-105: "تنقل ملكية المسكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله"، فارتأينا دراسة الالتزام من خلال أربع عناصر، تشمل مفهوم الالتزام بدفع الثمن وتكملة، طريقة تحديد الثمن، كما تشمل كيفية تنفيذ الالتزام بدفع الثمن وجزء مخالفة الالتزام.

¹ -طاوس زانوش، المرجع السابق، ص 160.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

أولاً/ مفهوم الالتزام بدفع الثمن أو تكملته:

يشكل الثمن أحد العناصر الجوهرية والأساسية في عقد البيع بالإيجار بدونه لا ينشأ العقد إلا إذا تم الاتفاق عليه في العقد، من تم يلتزم المستفيد بدفع الثمن وفقاً للطريقة والشروط المتفق عليها فيه¹.

ثانياً/ طريقة تحديد الثمن:

في الحقيقة إن ثمن المسكن يحدد على أساس الكلفة النهائية بما تقتضيه نفقات شراء الأرض كذلك مصاريف التسيير التقني والإداري، كما سبق بيانه في باب الالتزام بدفع الأقساط طبقاً للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 السابق ذكرها، بالإضافة تلك العناصر نجد أنه تؤخذ بعين الاعتبار عناصر أخرى منها أتعاب المقاول وأجور العمال وشراء مواد البناء وغيرها، وهي العناصر التي يتم إعدادها من قبل المعهد الوطني للإحصاء والدراسات الاقتصادية.

يمكن القول أن المشرع جعل ثمن المسكن يتشكل من قيمة الدفعة الأولى التي تمثل 25% من ثمن المسكن ومجموع الأقساط التي تغطي باقي الثمن أي 75%، وإن كان برنامج سنة 2001 ساهمت الدولة في إنجازه فلم تكن على المستفيد دفع نسبة من الفوائد، فإن برنامج سنة 2002 وما بعده تكفل بإنجازه وتمويله الصندوق فكان على المستفيد دفع نسبة 1% أو 2% كفائدة، والباقي من الفوائد تتحمله الدولة ما بين 5,5 أو 6% وإلا كان دفعها على عاتق المستفيد، إذ نجد أن تسديد الثمن نظراً للطبيعة القانونية للعقد يخضع لاتفاق الطرفين الذين جعلوه مؤجلاً للدفع ومقسطاً².

أما عن زمان ومكان تسديد الثمن فهو نفس زمان ومكان تسديد الأقساط السابق شرحها، أما في حالة وفاته يكون للورثة واجب تكملة السداد من أجل نقل الملكية لهم، والأمر نفسه فيما يتعلق بطريقة دفعه للثمن المتمثلة في مرحلتين الأولى خاصة بالدفعة الأولية وقد بينا طريقة الدفع، والثانية خاصة بالأقساط الدورية وأجال دفعها ومدتها وسبق بيانها نوجزها على النحو التالي.

ثالثاً/ كيفية تنفيذ الالتزام بدفع الثمن:

جاء في المادة 7 فقرة 1 من المرسوم التنفيذي 01-105 المعدلة بالمادة 2 للمرسوم التنفيذي 04-137: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن".

¹ - محمد زكريا شيخ، المرجع السابق، ص 152.

² - طاوس زانوش، المرجع السابق، ص 174.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

كما نصت المادة 2 من القرار المؤرخ في 14 ماي 2002 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المحدد لشروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك: "يجب أن يسدد المستفيد ثمن المسكن في كل الحالات بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى فترة لا تتجاوز 25 سنة"، التي تقابلها المادة 8 من المرسوم 01-105 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم 04-340¹.

رابعاً/جزء مخالفة هذا الالتزام:

سيتم إحالة ذلك إلى الجزء الخاص بجزء عدم دفع الأقساط الدورية الواردة أعلاه، ونكتفي بالتذكير بأهم النصوص منها المادة 6 من المرسوم التنفيذي 03-35 المعدلة لأحكام المادة 12 من المرسوم التنفيذي 01-105، إلى جانب المادة 9 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني.

الفرع الثاني: التزام المقتني المستفيد من عقد البيع بالإيجار بدفع نفقات وتكاليف البيع

نظراً لغياب نص خاص في النصوص المنظمة لعقد البيع بالإيجار بشأن مصاريف وتكاليف هذا العقد كذا مصاريف نقل الملكية يتعين بنا الرجوع للقواعد العامة في عقد البيع، إذ أن نفقات الوفاء تكون على عاتق المدين بالالتزام ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضي بغير ذلك²، وفي إطار عقد البيع نجد أن المشرع المدني حمل المشتري بمصاريف التسجيل والطابع رسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها³، كما أنه جعل تكاليف المبيع على عاتق المشتري من يوم انعقاد البيع ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضيان بخلاف ذلك⁴، تتمثل هذه المصاريف في نفقات كتابة العقد وأتعاب الموثق ورسوم التسجيل والشهر العقاري وجميع نفقات صيانة المبيع، أما المادة 479 فقرة 4 في إطار عقد الإيجار نصت: "يتحمل المؤجر الرسوم والضرائب وغيرها من التكاليف المثقلة للعين المؤجرة".

من خلال ما سبق فإننا إذا أخذنا بحكم المادة 283 من القانون المدني، فإن مصاريف وتكاليف عقد البيع بالإيجار ونقل الملكية تقع على عاتق المدين بإعداد العقد ونقل الملكية وهو المؤجر البائع، لكن نظراً للطبيعة الخاصة للعقد فإن المصاريف التي تنشأ عن تحرير عقد البيع بالإيجار يتحملها المؤجر البائع طبقاً للمادة 479 فقرة 4، أما تلك التي تنشأ عن انتقال الملكية فيتحملها المستأجر المستفيد طبقاً للمادة 389 قانون مدني ما لم يوجد اتفاق أو عرف يقضي بخلاف ذلك، وبالنتيجة عند الرجوع للنموذجين الخاصين بعقد البيع بالإيجار لم نجد

¹-محمد زكريا شيخ، المرجع السابق، ص152.

²-م. 283 ق.م.

³-م. 393 ق.م.

⁴-م. 389 من ق.م.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

ما يدلّ على من يتحمل مصاريف إعداد أو نقل الملكية¹، أي لا وجود لأي اتفاق حول ما إذا كان يتحملها البائع وحده أو مناصفة مع المشتري أو بنسب مختلفة، ومتى لم يوجد اتفاق يتعين الرجوع بعدها إلى العرف كما هو الحال في السمسرة إذ جرى العرف على أن البائع والمشتري يتحمل ويشترك في نفقات البيع مناصفة.

¹ -طاوس زانوش، المرجع السابق، ص 176-177.

المبحث الثاني: التزامات المقتني الناشئة عن الاستفادة من الملكية المشتركة

جاء هذا الالتزام بموجب المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105: "يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".
فهل يعني أن المشرع يعتبر المستأجر المستفيد مالكا شريكا لهذه الأجزاء، وهل تشترط صفة المالك في الانضمام إلى نظام الملكية المشتركة؟

يظهر من خلال المادة أعلاه والمادة 13 الملغاة من القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار بدورها أقرت: "يحدد المتعهد بالترقية العقارية الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع هذا العقد، وذلك لتمكين المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه، تذكر قيمة هذه الحصة النسبية للملكية المشتركة فيعقد البيع بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد"¹.

إن المشرع اعتبر المستأجر المستفيد مالكا شريكا يتمتع بكامل حقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع عقد البيع بالإيجار، وفي اعتقادنا يعد تناقضا بالنظر لطبيعة عقد البيع بالإيجار لأن المستأجر المستفيد لا يكون مالكا إلا بعد تسديد كامل ثمن حسب المادة 19 من المرسوم 01-105، واستنادا على المادة 16 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني بدورها أقرت: "يكتسي هذا العقد طابعا موقفا ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد"، وهو ما اعتمدته المادة 15 من نفس النموذج التي تمنع المستأجر المستفيد من التصرف في المسكن، بهذا السياق هل يمكن للمستأجر المستفيد تملك الأجزاء المشتركة للمسكن دون أجزائه الخاصة؟

هذا الإشكال وآخر نجيب عنه لاحقا، وإن البحث في التزامات المقتني الناشئة عن الملكية المشتركة يقتضي تقسيم المبحث إلى ثلاث مطالب، تضمن المطلب الأول تحديد مفهوم الملكية المشتركة، والمطلب الثاني خصص لدراسة العلاقة بين المستأجر المستفيد والمؤجر البائع باعتباره المالك في إطار قواعد الملكية المشتركة، أما المطلب الثالث تضمن التزامات المقتني المستفيد من عقد البيع بالإيجار على الأجزاء المشتركة في إطار الملكية المشتركة.

¹ -حذف المشرع م. 13 من القرار السابق المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المؤرخ في 23 يوليو 2001، بموجب القرار المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1425 الموافق 4 مايو 2004، ويقابل هذا النص م. 743 ق.م التي تقضي بتقسيم الملكية المشتركة إلى حصص تسري على عقد البيع بالإيجار 2004 بناء على نموذج العقد المحدد في القرار المؤرخ 4 مايو 2004.

المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة

قد أطلق بعض الفقه على نظام الملكية المشتركة اسم نظام الملكيات المفترزة والشيوخ الإجباري، وهذا تمييزاً له عن نظام ملكية السفل وملكية العلو الذي يختلف كلية عن نظام الملكية المشتركة المستمد من الفقه الإسلامي، يقسم فيه البناء إلى طبقات تكون كل طبقة منها مملوكة بأكملها ملكية مفترزة، فيملك صاحب السفل الأرض التي يقوم عليها البناء بأكمله، بينما يكون لصاحب العلو حق القرار على السفل ويطلق عليه حق التعلية في ملك الطبقة التي تعلوه ملكية خالصة أرضيتها وجدرانها وسقفها.

المشرع الجزائري على خلاف المشرع المصري لم يأخذ سوى بتنظيم أحكام الملكية المشتركة، ولم ينظم ملكية الطبقات ملكية السفل والعلو كما فعل المشرع المصري، الذي أخذ بملكية الشقق هي الأصل وملكية الطبقات في صورة السفل والعلو نظاماً استثنائياً يجب لتطبيقه الاتفاق عليه في سند الملكية¹.

في الجزائر كان التشريع الفرنسي إبان الاستعمار هو الساري المفعول والأمر كذلك بعد الاستقلال لغاية صدور القانون المدني سنة 1975، تطبيقاً للتشريع القاضي باستمرار العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية، وقد نظم المشرع أحكام الملكية المشتركة في المواد 743 وما يليها من التقنين المدني متبنياً نفس النظام الذي أخذ به المشرع الفرنسي، ومستبعداً نظام ملكية الطبقات المعروفة في الفقه الإسلامي، لعل ذلك راجع لعدم ملائمة هذا النظام لفن العمارة الحديثة، وعدم استجابته للحاجة التشريعية المستجدة وتتمايماً لهذه النصوص التشريعية صدرت نصوص تنظيمية من بينها المرسوم التنفيذي 83-666، و المرسوم التنفيذي 94-59 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 83-666²، وآخرها المرسوم التنفيذي 14-99 المذكور سابقاً، ولا يخلو الأمر عند التطرق لمفهومها إلى تحديد أجزاء الملكية المشتركة بهذا قسمنا المطلب إلى فرعين، شمل الفرع الأول تحديد مفهوم الملكية المشتركة، وشمل الفرع الثاني تحديد أجزاء الملكية المشتركة.

الفرع الأول: تحديد مفهوم الملكية المشتركة

التشريع الجزائري من بين التشريعات التي تطرقت لموضوع الملكية المشتركة من خلال عدة قوانين أهمها القانون المدني، فلم يمنع المشرع من تعريفها، "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها المبنى أو

¹- محمود جمال الدين زكي، الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1978، ص 212-213.

²- م.ت. رقم 94-59، المؤرخ في 7-3-1994، م.م للمرسوم التنفيذي 83-666، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البناءات الجماعية، ج. ر.ع. 13، الصادرة في 9-3-1994، ص 17.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

مجموعة العقارات المبنية، التي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة¹.

يتضح من خلالها بأنها هي ملكية عقار مبني للاشتراك تكون ملكيته مقسمة بين عدة أشخاص وفقا لحصص، ويكون لكل شخص حصة يملك جزءها الخاص ملكية مفرزة والجزء المشترك ملكية شائعة، كما حدّدت طبيعة العقار الذي يدخل حيز التطبيق في نظام الملكية المشتركة وهي العقارات المبنية دون العقارات الغير المبنية أو التي لم يكتمل بناؤها بعد، وحتى العقارات المبنية يشترط أن تكون ملكيتها مقسمة إلى عدة حصص مملوكة لعدة أشخاص مختلفين وهذا ما يستلزم تعدد الملاك، فلو كان البناء لمالك واحد لا نكون بصدد ملكية مشتركة².

بالرجوع للمادة 743 قانون مدني نجدها تشترط صفة المالك في الشريك في الملكية المشتركة في عبارة "...والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص.."، فالتعدد يفيد المالكين ملكية الحصص، أما إذا أمعنا النظر في نصوص المرسوم 14-99 السالف الذكر ونصوص القانون المدني المنظمة لأحكام الملكية المشتركة، يتضح بأن المشرع يستعمل عبارة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، هو نفسه ما جاء في المرسوم 83-666 السابق ذكره المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 94-59 المذكور.

يستفاد من ذلك أنه يجوز أن يكون إحدى الشركاء غير مالك بل شاغل للملك، وفي هذه الحالة لا يتمتع بنفس حقوق المالك الشريك في الإدارة والتسيير وفي تحمل تبعة تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة وفي المشاركة في جمعية الملاك المشتركين، ويتمثل هذا التمييز بين المالك والشاغل في أن الشاغل لا يتحمل تكاليف الصيانة من النوع الثاني المتعلقة بالترميمات الكبرى للعقار التي يتحملها الشريك في الملك أي المالك الشريك، طبقا للشريعة العامة وإعمالا بالمرسوم 83-666 المعمول به سابقا وهو نفس ما جاء في المرسوم 14-99 المتعلق بنموذج نظام الملكية العقارية المطبق في الترقية العقارية³، الذي أعطى لكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول، وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها كذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثلا قانونيا، وهو تقريبا ما جاء به المرسوم 83-

¹ م. 743 ق.م.

² زانوش طاوس، المرجع السابق، ص 178.

³ م. 750 ف. 2 من ق.م. والمادة 49 من م.ت. رقم 83-666 الذي جرى به العمل سابقا وهو نفس ما جاء به المرسوم 14-99 المتعلق بنموذج نظام الملكية العقارية المطبق في الترقية العقارية م 7 منه: "تُلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لاسيما تلك التي يتضمنها المرسوم التنفيذي 83-666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12-11-1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

666 بحيث أعطاه المشاركة في كل أعمال الجمعية، ولكن له الحق في الإدلاء بصوت تقريره عند مناقشة جمعية الشركاء في الملك لما يلي:

1-التكاليف من الصنف الأول حسب المادة 750 فقرة 1 قانون مدني والمادة 47 من نفس المرسوم،

2-عند مناقشة أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية،

3-عند غياب الشريك في الملك أو من يمثله حسب المادة 764 قانون مدني،

يتضح لنا مما سبق أن المستأجر أو الشاغل يمكن أن يخضع لأحكام الملكية المشتركة ولكن خضوعه لها

ليس كمالك شريك وإنما بحسب ما يتمتع به من حقوق انتفاع¹.

بخلاف النموذج الثاني من عقد البيع بالإيجار لقد اكتفى بما جاء في ديباجته تحت عنوان "تعيين الملك"

بشأن تحديد الحصة النسبية من الأجزاء المشتركة طبقا للجدول الوصفي للتجزئة المتضمن في نظام الملكية

المشتركة، فانطلاقا من ذلك فإن المستأجر المستفيد يتمتع بكامل حقوق الملكية على الأجزاء المشتركة المرتبطة

بالمسكن موضوع هذا العقد، دون أن تحدد صفته إذا كان يأخذ صفة المالك الشريك أو المستفيد فقط من الحقوق

التي يتمتع بها المالك الشريك، لاسيما إذا رجعنا لطبيعة العقد فلا يفترض أن يأخذ وصف المالك الشريك على

الأجزاء المشتركة قبل أن يكون مالك للأجزاء الخاصة، كونه لا يتمتع بحق الملكية التامة المطلقة وللأجزاء

المشتركة إنما يكون مالكا لحق الانتفاع واستعمالها دون التصرف فيها لأجل أن يتحمل تكاليف صيانتها، ما

نصت عليه المادة 10 من النموذج الثاني لعقد الإيجار: "يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية

المشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة".

ربما ما جاء في النموذج الثاني تحت عنوان تصريح المستأجر المستفيد أنه: "يصرح...علاوة على ذلك

انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة الملحقه بهذا العقد"، قد أزال الغموض والتناقض الذي

طرحته المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105 إلى جانب المادة 13 للنموذج الأول لعقد الإيجار السابق

ذكرهما²، بالنظر للمادة 19 من المرسوم 01-105 والمادة 15 و16 من النموذج الثاني لعقد الإيجار السابق

ذكرهم، رغم أنه ليس مالك شريك حسب المفهوم القانوني له في الأجزاء المشتركة إنما هو منتفع من حقوق

المالك الشريك أي شاغل فقط، مع هذا على المشرع وضع نصوص صريحة دقيقة ومباشرة، حول المسائل

¹-حميد فرحات، المرجع السابق، ص177-178.

²-زانوش طاوس، المرجع السابق، ص185-186.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

المثارة سواء في النصوص التشريعية أو التنظيمية المتعلقة بالبيع بالإيجار، ولا يترك المجال لتضارب المفاهيم وتناقض في الأمور التي تتطلب أن يكون الحل المباشر هو الفیصل.

الفرع الثاني: تحديد أجزاء الملكية المشتركة

تعتبر الحصة الوحدة الأساسية التي تنقسم على أساسها ملكية العقار المبني وهي تجسد في صورة ملكية مشتركة¹، تشكل ازدواجية بين الملكية الخاصة والملكية الجماعية، باشتراكها على أجزاء مفرزة يمتلكها المالك الشريك ملكية خاصة وعلى أجزاء مشتركة تكون ملكيتها شائعة بين مجموع الشركاء، يتحدد فيها نصيب كل واحد منهم في حدود جزئه الخاص².

بالنظر إلى أن العقار المبني للاشتراك يحوي أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، التي تختلف بحسب طبيعتها كذا الغرض المهيأة له لذا وجب إيجاد أساس يتم من خلاله التفريق بينهما، عمد المشرع لاعتماد معيار "تخصيص الاستعمال"، الذي يحدد بموجبه أن الأجزاء الخاصة معدة للاستعمال المنفرد لكل مالك شريك طبقاً للمرسوم التنفيذي 83-666 وطبقاً للقواعد العامة³، وأن الأجزاء المشتركة معدة للاستعمال الجماعي بين جميع المالك الشركاء أو لمجموعة منهم طبقاً لنفس المرسوم وطبقاً للمادة 745 فقرة 1 قانون مدني⁴.

الملاحظ أن هنالك اختلاف في الصياغة بين النصوص التنظيمية والنصوص التشريعية، ففي القانون المدني سواء تعلق الأمر بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة المشرع لم يورد عبارة المخصصة على عكس النصوص التنظيمية التي أشارت إليها بوضوح.

يتم هذا التخصيص غالباً ضمن السند المنشأ للملكية المشتركة المعد من طرف الشركاء في العقار، غير أنه بالنسبة لعقد البيع بالإيجار فإن المؤجر البائع هو الذي يحدد الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة

¹- استخدم المشرع في التقنين المدني مصطلح الحصة والقسمة التي يقابلها في ق.ف مصطلح (Lot) الوارد في قانون المتعلق بالملكية المشتركة.

²- حميد فرحات، المرجع السابق، ص 178.

³- م. 2 من م. ت. رقم 83-666: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له"، تقابلها م 744 ف 1 ق.م. تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية والملوكة بالتقسيم لكل واحد من المالك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص"

⁴- م. 5 ف 1 م. ت. رقم 83-666: "الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشياح جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم"، وتقابلها م. 745 ف 1 ق.م. تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية، التي يملكها على الشيوخ كافة الملاكين المشتركين، بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو الأكبر عدد منهم".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

بالمسكن، وتذكر هذه الحصة في العقد طبقاً للجدول الوصفي للتجزئة عند تعيين الملك وهذا ما تضمنته ديباجة النموذج الثاني من العقد، يودع هذا النظام لدى الموثق مرفقاً بالعقد الرسمي المثبت لملكية الأرض الأساس ورخصة البناء والتصاميم الملحقة بشهادة المطابقة، غير أنه في حالة سكوته أو إغفاله عن تحديد جزء من الأجزاء أو وقوع اختلاف بين الشركاء في تأويل نظام الملكية المشتركة، يتعين على القاضي الرجوع إلى المعيار المعتمد في تحديد صفة جزء من أجزائه.

المشرع بموجب المادة 13 من المرسوم 01-105 السابق ذكرها لم يتضمن تعداداً للأجزاء الخاصة ولا المشتركة، وإنما أخضع المستفيدين من صيغة البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، لذلك نرجع في هذا الشأن لما تضمنه القانون المدني وكذا المراسيم التنفيذية المنظمة لنظام الملكية المشتركة، فنظراً للأهمية التي يكتسبها تحديد أجزائها بنوعيتها لاسيما تجسيد نظام الملكية المشتركة ومعرفة حدود حقه والتزاماته المفروضة عليه قانوناً، فإن المشرع لم يكتفي بتعريفها وضبط معيار التمييز بينهما، بل خص مواد من القانون المدني وأخرى من المرسوم رقم 83-666 لتعدادها وتعيينها على النحو المبين وخصوصاً التعداد المتعلق بالمرسوم 14-99 الذي يتضمن نموذج خاص بنظام الملكية المشتركة تقريباً جاء بنفس المضمون.

أولاً/الأجزاء الخاصة:

إن جميع الأجزاء التي رصدت للاستعمال الشخصي والخاص للمالك الشريك، تعتبر أجزاء خاصة وورد تعدادها من طرف المشرع على سبيل المثال، إذ ترك المجال مفتوحاً أمام إرادة الشركاء في تفصيل ذلك مع تحديده قدر الإمكان في نظام الملكية المشتركة، جرى ذلك وفق القواعد العامة وحسب المرسوم التنفيذي 83-666¹، أما حسب المرسوم 14-99 هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له، وتتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل المشمولة في هيكل البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة ومن بين هذا الأجزاء الخاصة نجد:

أ-البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة.

ب-سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقلوبات النائثة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.

¹م.ق.م، م.3 للمرسوم التنفيذي رقم 83-666.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

ج- الحواجز الداخلية وأبوابها.

د- أبواب المساح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها المشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.

هـ- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.

و- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.

ز- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.

ح- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.

ط- تجهيزات المطابخ وأحواضها.

ي- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن داخل المحل الخاص.

ك- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.

ل- كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.

م- بشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير.

ثانيا/الأجزاء المشتركة:

إن الأجزاء المشتركة هي أجزاء العقار المبني للاشتراك المعدة للاستعمال الجماعي لكل الملاك الشركاء، بمعنى آخر هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك كلن حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها، سبق تعدادها في المرسوم رقم 83-666 الوارد ذكرها أيضاً في القانون المدني¹، أما في ظل المرسوم التنفيذي 14-99 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية جرى تعدادها ومثالها ينقسم حسب الحالة إلى 3 أصناف:

1/الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

هي مخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

¹م-5 إلى 8 من م.ت.رقم 83-666، وم.745 ق.م، وإذا كانت م.745 قانون مدني ذكرت الأجزاء المشتركة في ف.2 بصفة عامة دون أي تصنيف، فإن المرسوم السالف الذكر في المواد من 5 إلى 8 صنفها إلى ثلاث أصناف: الصنف الأول الوارد في م.6 منه يشمل الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك، والصنف الثاني الوارد في م.7 منه يشمل الأجزاء المخصصة لاستعمال الشركاء في الملك الذين يشغلون بناية واحدة، والثالث الوارد في م.8 منه يقتصر على المصاعد وآلاتها وأقفاسها الموجودة في العمارات.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

أ- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة.

ب- الباحات وطرق المرور.

ج- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.

د- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في كثير منها، وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات، والأقبية التي تشكل مفرغات صحية¹.

2/ الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:

أ- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة، أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد)، والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

ب- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح، ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء، باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغالق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

ج- المحلات والمساحات، والارتفاقات المشتركة، والأبواب والأبهاء، وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الأسفاح كذا محلات، أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة، ومساحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

د- جميع مساحات الأسفاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

هـ- المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق والسرديب، ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ.

¹-حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص852، والملاحظ هو أن هذا التقسيم أو التصنيف هو نفسه الوارد ذكره في المرسوم 83-666 المعدل والمتمم فالمرجع لم يأتي بتخصيص جديد.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

و-القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير، وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار كذا السرادب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.

ز-قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، كذا مصارف المراحيض والمجاري، ومأخذ الهواء والقنوات كذا الأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)، وسرايب هذه القنوات المبنية.

ح-التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية، والتي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.

ط-جميع الأجهزة والمكائن وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة في الأجزاء المشتركة، مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة، وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري الخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تمّ عدها ليست على سبيل الحصر.

3/الأجزاء من الصنف الثالث:

تتضمن حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات¹، هذه الأجزاء وأخرى تعتبر مشتركة بين جميع الملاك الشركاء أو المستأجرين المستفيدين في عقد البيع بالإيجار، فلا يمكن لأحدهم أن يمنع الآخر من الانتفاع بها أو يستعملها بشكل يضر جميع الشركاء، أما الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة تتمثل حسب المادة 745 فقرة 3 قانون مدني فيما يلي:

1-حق تلبية العمارة المعدة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة،

2-الحق في بناء عمارات بالأفنية، والبساتين التي تكون أجزاء مشتركة.

حسب ديباجة النموذج الثاني من العقد فإن للمتعهد بالترقية سلطة تحديد الحصة النسبية من الملكية المشتركة، ليتمكن المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المعينة في الملك المذكور قيمتها، الذي يتعين عليه حسب المادة 14 من النموذج الأول الملغى احترام قواعدها ابتداء من تاريخ

¹-حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، المرجع السابق، ص852-853.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

التوقيع على العقد، ذلك ما لم نجده في نصوص النموذج الثاني بالرغم ذلك فإن المادة 20 منه تبين أن التزامه يسري ابتداء من توقيع الطرفين على العقد.

ثالثاً/وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة:

إن الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك بوصفها حالة ملموسة، فلا بد أن تكون لها أدوات تتيح للملاك الشركاء أن يعرفوا حدود حصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها دون عوائق أو مشاكل، وتتجلى هذه الوسائل فيما يلي:

أ-الجدول الوصفي للتقسيم:

هو وثيقة تقنية يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبني للاشتراك تعييناً دقيقاً لا يتناقض وأصل الملكية.

ب-تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة:

تبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء الخاصة بتبعية مطلقة، فمن الضروري أن تتم معرفة نصيب كل مالك شريك فيها، هذا التحديد يكتسي أهمية تتجلى في:

1-ارتباط تحديد نصيب كل مالك بما قد يستحق من مقابل لجزء من الأجزاء في حالة البيع للمنفعة العامة، أو الاعتداء عليه من طرف الغير¹.

2-تحديد نصيب المالك الشريك في النفقات المستحقة عن صيانة وتسيير الأجزاء المشتركة حسب المادة 52 فقرة 1 من المرسوم 83-666 المذكور.

3-تقدير رأي المالك عند حساب الأغلبية المطلوبة لاتخاذ القرارات، لأن حسابها سواء تعلق الأمر بالأغلبية البسيطة أو أغلبية ثلثي الأعضاء على عدد الأصوات الملاك الشركاء تتناسب مع ما يعادل الحصص التي يملكها كل شريك²، وقد جاء في المرسوم 14-99 بأنه يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها، وهنا تتجلى أهمية تقسيم الحصص بالتالي تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم، كما للأعضاء حق أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليمياً في أجل أقصاه شهرين ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.

¹-م.746 من ق.م، والمادة 51 من م.ت.رقم 83-666.

²-م.26 من م.ت. رقم 83-666.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

المطلب الثاني: علاقة المستأجر المستفيد بالمؤجر البائع في إطار قواعد الملكية المشتركة

إن تسيير العقار أو مجموع العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة يستلزم تشكيل جماعة الشركاء، التي تتشكل من الشركاء في الملك أو الشاغلين¹، من صلاحياتها الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة، لكن في إطار البيع بالإيجار أو كالت هذه الصلاحيات للمؤجر البائع باعتباره مالك للعقار المبني للاشتراك أثناء سريان مدة العقد، ويمكن أن يعين من أجل هذا الغرض قائم بإدارة الأملاك حسب المادة 12 من النموذج الثاني²، ما يفيد لا ضرورة لتشكيل الجمعية العامة ويعتبر هذا غير ممكن في إطار القواعد الملكية المشتركة التي تتطلب وضع نظام لها إلى جانب إنشاء هيئات تتولى تطبيق هذا النظام، من خلال هذا تبرز علاقة المستأجر المستفيد بالمؤجر البائع بحيث يجب عليه احترام ما يرد في هذا النظام لصالح المؤجر، إلى جانب الانتساب إلى هذه الهيئات التي هي مشكلة أصلاً من الشاغلين أو الشركاء في الملك، بهذا تم تقسيم المطلب إلى فرعين، مضمون الفرع الأول خاص باحترام نظام الملكية المشتركة، أما الفرع الثاني مضمونه ضرورة الانتساب لهيئات الملكية المشتركة.

الفرع الأول: احترام نظام الملكية المشتركة

هو اتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للاشتراك، يتم تأسيسه إما من قبل المشيدين للعقار أو من قبل الجمعية العامة وذلك بالأغلبية، وإما من قبل المالك الوحيد للعمارة الراغب في تقسيمها وبيعها لتكوين ملكية مشتركة، أما فيما يخص عقد البيع بالإيجار فإنه يُعدّ هذا النظام من قبله ذلك على اعتبار أن المؤجر البائع هو المالك ومسير للسكنات.

علماً أن هذا النظام ملزم لكل من أقره ووافق عليه ولكل الأشخاص المقيمين بشكل دائم في العقار المبني للاشتراك وحتى للغير، وهناك من اعتبره ذو طبيعة عقدية وهناك آخرون اعتبروه ذو طبيعة تنظيمية، ومهما تكن فهو يحتوي على البيانات العملية والتنظيمية ومن الجائز أن تطرأ عليه إضافات أو التغييرات أو التقيصات من طرف الجمعية العامة للملاك الشركاء، إلا أن هذه التعديلات لا يمكن أن تمس كل بنوده فالمسائل الوحيدة التي يمكن تمسها تخص استعمال وإدارة الأجزاء المشتركة وكذلك شروط الانتفاع بها، غير أن مسألة التعديل قد لا تقف عند هذا الحد إذ يمكن للقضاء عند الاقتضاء اعتبار بعض الشروط الواردة في النظام وكأنها لم تكن.

¹ -م.15 من م.ت. رقم 83-666.

² -تقابلها م.15 من النموذج الأول الملغى، قضت: "يتولى تسيير أو إدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد قائم بإدارة الملاك يعين لهذا الغرض".

الفرع الثاني: ضرورة الانتساب لهيئات الملكية المشتركة

إن إدارة الملكية المشتركة وتسييرها تتطلب أجهزة دائمة تقوم بوضع القواعد بهدف الاعتناء بمختلف شؤون العقار المعني، لذلك عني القانون بوضع الأجهزة المخولة لذلك مع تحديد سلطاتها وتتمثل في جهازين اثنين الجمعية العامة للملاك الشركاء وتتمثل في المتصرف¹، على أساسهما تضمن الفرع جزئيتين.

أولا/الجمعية العامة للملاك الشركاء:

هي هيئة تتشكل من مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له داخل العقار المبني، تتمتع بشخصية معنوية مدنية بمجرد اعتمادها وبذمة مالية مستقلة، أضف إلى تمتعها بأهلية التقاضي يكون الغرض منها إدارة العقار والحفاظ عليه²، تتشكل بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل وتستمر ما دامت تنتمي لعدة شركاء وتنتهي إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد.

طبقا للمشرع المدني وللمرسوم 83-666 يجوز لشاغلي الحصص إن لم يكونوا من الملاك المشتركين حضور الجمعية العامة من غير وكالات قانونية، غير أن حضورهم يقتصر على المشاركة في المداولات وإعطاء الأصوات التقريرية فقط³، بخلاف المرسوم 14-99 الذي اعتبر حضور الجمعية كما يكون للملاك الشركاء فإنه يحق للشاغلين كذلك حضور الاجتماعات، بل الأكثر من ذلك فإن استدعاء الجمعية العامة يكون من المتصرف عادة كما يجب عليه استدعائها كلما طلب ذلك الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.

ثانيا/المتصرف:

المتصرف وفقا للمادة 34 فقرة 4 من المرسوم 83-666 المعدل والمتمم هو شخص يقوم بإدارة مصالح العقار أيضا بتصريف شؤونه عن طريق وكالة ممنوحة له تمكنه من ذلك، ويجوز أن يكون المتصرف من بين أحد الملاك أو من غيرهم، وهذا ما نص عليه نموذج نظام الملكية المتضمن في المرسوم 14-99 المذكور، وعليه فإن المتصرف هو عون مفوض بصفته نائب جماعة الملاك الشركاء أو الشاغلين لعقار في تسيير أموره بما يجعله يأخذ صفة الوكيل وبالتالي يخضع لمختلف أحكام الوكالة⁴.

¹- بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص70.

²-م.756 مكرر 2 ق.م، ونص على ذلك أيضا المرسوم التنفيذي الذي يتضمن نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية 14-99.

³-م.764 مكرر ق.م، م.26 من المرسوم التنفيذي 83-666 م.م.

⁴-م.37 من م.ت. رقم 83-666 م.م، ونص عليه أيضا في النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة 14-99.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

حتى يعمل المتصرف بصفة رسمية فإنه يجب الحصول على أغلبية ثلثي أصوات الأشخاص الحاضرين في الجلسة أو الممثلين التي تعقدها الجمعية العامة، من أجل مناقشة أمر التعيين الرسمي للمتصرف وإذا أخفقت الجمعية العامة في ذلك فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا يقوم بتعيين المتصرف، ويكون له بعد تعيينه مباشرة مهامه لمدة سنتين قابلة للتجديد كما يمكن عزله وإيقافه بنفس شروط تعيينه¹، بالمقابل فإن المرسوم 14-99 أشار بأنه يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط، لاسيما شروط الأغلبية المطلوبة لتعيينه بقرار من الجمعية العامة، وفي حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلّى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل على تعويضه بآخر، يقوم المجلس الشعبي البلدي التي توجد بها البناية تلقائيا بتعيين متصرف بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك.

يلزم المتصرف ببذل عناية الرجل العادي أثناء قيامه بمهامه وفق المادة 576 قانون مدني، مقابل أجر لا يقل عن 5% من قيمة كراء محلات العقار المبني لو كانت هذه الأخيرة مؤجرة طبقا للمادة 35 من مرسوم التنفيذي 83-666، أما في ظل المرسوم التنفيذي 14-99 اعتبره تعويض وليس أجر بقوله "يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين، ويجب أن يكون هذا التعويض يساوي على الأقل نسبة 5% من القيمة الإيجارية للمحلات المشكّلة للبناية أو مجموعة البنائيات"²، وللمتصرف أدوار مهمة يتم تحديدها في الآتي:

1- دور المتصرف:

يتولى المتصرف بصفته وكيلًا مهمة تطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة، وكلما يصدر عن الجمعية العامة من قرارات³، وبصفة عامة فإن المتصرف يقوم بإدارة العقار والحفاظ عليه وصيانته وضمان الهدوء فيه، كما أنه يقوم بجميع ما يستلزم الأجزاء المشتركة من صيانة وأمن ونظافة، وله من أجل ذلك أن يوظف البوابين والخدم ويحدد لهم مهامهم، ويحرص على الهدوء في البناية وبصفة عامة تطبيق أحكام هذا النظام كذا العمل على احترام بنوده وتطبيق العقوبات، وفضلا على ذلك يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة لاسيما الأشغال

¹- بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 86.

²- الباب الثالث الخاص بتعيين وعزل المتصرف الوارد في المرسوم التنفيذي 14-99.

³- م.ق.م. 764، والمادة 38 من م.ت. رقم 83-666 م.م. وآخرها ما ورد في م.ت. 14-99 المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المعمول به في مجال الترقية العقارية.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

التي تقررها الجمعية، ويعدّ التنظيم الداخلي ويعلقه بعد مصادقة الجمعية عليه وله أن يدير الأجزاء المشتركة من البناء ويسهر على نظافة البناء وأمنها كما يمسك مجموع أرشيف الجمعية.

بالإضافة لذلك للمتصرف دور مالي يتمثل في إدارة كافة حسابات الجمعية العامة، وله أن يقوم بتحصيل كافة المبالغ المستحقة والديون على كل واحد من جماعة الملاك الشركاء في العقار أو الشاغلين له ويمكنه أن يجبر كل واحد منهم على ذلك عن طرق التحصيل الجبري، كما يمكن له في حالة بيع قسم من الأقسام أن يقوم بتحصيل الأموال وأن يعترض على عملية البيع خلال 8 أيام.

2-التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة:

يكون هذا التسيير في حالة عدم تنصيب أجهزة إدارة الملكية المشتركة الذي سبق وأن نص عليها لمشرع الجزائري في المرسوم التشريعي 93-03، بحيث أراد المشرع من خلال ذلك تشجيع المبادرات الرامية إلى تنفيذ نظام الملكية المشتركة، من أجل تحسين سير إدارة العمارات والأحياء السكنية نتيجة الفوضى التي شاهدها البناءات الجماعية وتجمعات المساكن¹.

هذا ما وجد تطبيقه في المرسوم التنفيذي 94-59 المعدل والمتمم للمرسوم 83-666، إذ نص في المادة 2 على إضافة فصل ثالث عنوانه أحكام خاصة يقع تحت الباب الثالث من المرسوم التنفيذي 83-666 المعدل والمتمم، الذي جاء فيه أنه يمكن لأحد الشركاء على الأقل أن يبادر بإدارة الملكية المشتركة، بعد أن يصدر رئيس محكمة المكان الذي يوجد به موقع البناء أمر على ذيل عريضة مقدمة من طرف المالك المشترك المعني بالأمر، وعلى هذا الأخير إعلام المصالح المعنية في البلدية بذلك التي يتبعها موقع البناء، كما عليه إعلام باقي الملاك الشركاء عن طريق تعليق نسخة مصدقة طبقاً للأصل من الأمر على ذيل العريضة في بهو مدخل البناء المعنية.

فيخول الشريك المعني نفس صلاحيات وسلطات أجهزة إدارة الملكية المشتركة إلى حين تنصيب هذه الأخيرة، فيحال تنصيبها يُعذر المكلف بإدارة الملكية المشتركة الجديد المعين قانوناً، الشريك المسير تسييراً استثنائياً بواسطة رسالة مضمّنة بإنهاء تسييره، وفي هذه الحالة عليه تصفية هذا التسيير خلال الشهر الذي يعقب تنصيب أجهزة إدارة الملكية المشتركة، وترسل نسخة من هذا الإعذار إلى كتابة الضبط لدى المحكمة التي

¹-زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، سنة 2002، ص 273، وعن حمزة خليل، المرجع السابق، ص 151.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

أصدرت الأمر على ذيل عريضة¹.

من الناحية العملية يصطدم القائم بإدارة التسيير المباني العقارية المشتركة صعوبات جمة لاسيما الحصول على القوة العمومية لتنفيذ أحكام القضاء، كما أنه ليست له سلطة على المستفيدين لدرجة تجعله يتفادى اللجوء إلى الهيئات القضائية من أجل رد التجاوزات والاختلال العقدي لتنفيذ الالتزامات، والأهم من ذلك مستوى القائمين بتسيير الأملاك العقارية الذي ينبغي أن يُعطى لهم تكوين يؤهلهم القيام بالمهام المنوط بهم، إلى جانب ضرورة تحويل الإتحاد الوطني للقائمين على تسيير الأملاك العقارية إلى سلك أو تنظيم ليتماشى مع المهام الكبرى الموكلة إليه، في انتظار إيجاد إطار تنظيمي وقانوني يخولهم الحصول على القوة العمومية لتنفيذ الأحكام القضائية.

المطلب الثالث: التزامات المقتني المستفيد من عقد البيع بالإيجار اتجاه الأجزاء المشتركة

إن المتعهد بالترقية العقارية بتحديدده للحصة النسبية من الأجزاء المشتركة المرتبطة بمسكن كل مستأجر مستفيد أراد بذلك تمكينه بالتمتع الكامل بحقوق الملكية، بأن أعطى كل شريك في الملك أو الشاغل أن ينتفع بالأجزاء المشتركة، لكن في المقابل يتعين عليه أن يقيّد ويحترم الالتزامات التي تفرضها عليه قواعد الملكية المشتركة، لتحديد جملة الالتزامات قسمنا المطلب إلى ثلاث فروع، الفرع الأول خصص للالتزامات المقتني اتجاه المتعهد، كما خصص الفرع الثاني للالتزامات المقتني اتجاه الجمعية العامة، والثالث خصص للالتزامات المقتني اتجاه باقي الملاك الشركاء.

الفرع الأول: التزامات المقتني اتجاه المتعهد

حدّد المشرع جملة من الالتزامات تقع على عاتق المقتني المستفيد من عقد البيع بالإيجار اتجاه المتعهد، تجتمع حول استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وبعد إحداث تغييرات فيها، وكذا التزام المقتني بعدم التصرف في الأجزاء المشتركة.

أولا/التزام المقتني باستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وعدم إحداث تغييرات فيها:

يقع على عاتق المستفيد جملة من الالتزامات سواء في فترة الانتفاع أو بعد انتقال الملكية إليه ذلك كما

يلي:

¹- هذا ما لم يدرج في إطار المرسوم التنفيذي 14-99، ولا في نظام خاص بالبيع بالإيجار.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

1-التزام المقتني باستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له:

جاء في المادة 13 من المرسوم التنفيذي 01-105: "يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما".
هو ما أقرته المادة 748 قانون مدني: "يحدّد نظام الملكة المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها".

فضلا عن ذلك جاءت المادة 12 من المرسوم التنفيذي 83-666 بذات الصياغ: "يمكن كل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له، دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص أي شريك في الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف، ولا يترك بها أي شيء لمدة ما"، هو ما اعتمده المشرع بالرجوع للمرسوم التنفيذي 14-99 جاء في بند(الحقوق والواجبات المشتركين في الملكية-استعمال الأجزاء المشتركة) أنه يمكن لكل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يمكن لكل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء مهما كانت.

يستفاد من هذه المواد مجتمعة أنه يتعين على المستفيد أن يستعمل الأجزاء المشتركة بكل حرية وفقا لطبيعتها وللغرض التي خصصت له كما لو كانت مملوكة له ملكية خالصة وذلك بشرطين:
أن لا يترتب على ذلك تعديل في الغرض التي خصصت له، وأن لا يؤدي بالإضرار بحقوق باقي الشركاء مثالها أن يستعمل مدخل العمارة للدخول ومصعد العمارة والسلالم للصعود¹، هذا وإن التزام المستفيد لا يتوقف على استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وإنما لا يجوز له طلب قسمتها كونها تخضع للشيوخ الإجباري ومعدة لخدمة الأجزاء الخاصة، فالغرض التي أعدت له الأجزاء المشتركة تقتضي أن تكون على الشيوخ².

2-التزام المقتني بعدم إحداث تغييرات في الأجزاء المشتركة:

أقرت المادة 13 من المرسوم 83-666: "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء..إلا بموافقة الشركاء الآخرين".

¹ -محمد زكريا شيخ، المرجع السابق، ص160-161.

² -م.747 ق.م: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الجزء الخاصة".

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

نص أيضا نفس المرسوم بموجب المادة 30 فقرة 2 و3: "تصادق بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن على ما يأتي...تشديد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص، إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض من حق إعلاء بناية موجودة، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب...".

هو نفس ما جاء به مضمون المرسوم التنفيذي 14-99 أنه لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين¹.

يستفاد من المواد السابقة أنه لا يجوز للمستفيد مستأجرا كان أن يقوم بذلك إلا بعد تملكه للعقار، أما مالك العقار له أن يقوم بأي تعديل أو تغيير بموافقة الشركاء الآخرين، سواء تعلق الأمر بتعليق العمارة المعدة للاستعمال المشترك، أو بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة، عليه إذا أخل المستفيد بهذا الالتزام كان لباقي الشركاء مطالبته بتعويضهم عن الأضرار اللاحقة بهم جراء نقص من قيمة عقاراتهم أو منعهم من الانتفاع بها منعاً بليغاً ولو مؤقتاً².

ثانيا/التزام المستفيد بعدم التصرف في الأجزاء المشتركة:

نص على الالتزام المادة 747 من قانون مدني: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة".

هذا ما أقرته أيضا النصوص الخاصة في المادة 9 فقرة 2 من المرسوم 83-666 أنه: "من ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني لا يمكن لأي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد"، إلى جانب ما جاء في المرسوم 14-99 يمكن لكل شريك في الملك و/أو كل شاغل أن يستعمل بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، هذه العبارة تعيد أنها غير قابلة للتصرف بها بالبيع وإنما الانتفاع فقط³.

يتضح من خلال هذا أنه لا يجوز للمستفيد في عقد البيع بالإيجار سواء كان مستأجرا أو مالكا، أن يبرم أي عمل من أعمال التصرف في حصته من الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، سواء بالبيع أو

¹-م.ت.رقم 14-99 المتعلق بنموذج نظام الملكية المشتركة في بند(الحقوق والواجبات المشتركين في الملكية-استعمال الأجزاء المشتركة).

²-م.756 مكرر من ق.م.

³-م.ت.رقم 14-99 المتعلق بنموذج نظام الملكية المشتركة في بند(الحقوق والواجبات المشتركين في الملكية-استعمال الأجزاء المشتركة).

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

بالهبة أو بأي تصرف آخر ناقل للملكية¹، لأنها تعتبر من الملحقات الضرورية للأجزاء الخاصة كما تعتبر ضمن إطار الشيوخ الإجباري، الأمر الذي يناقض الغرض التي خصصت لأجله فهي معدة لخدمة الأجزاء الخاصة فلا يتصور وجودها مستقلة عنها، لأن الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة ليست ملكا للمستأجر المستفيد أثناء مدة الإيجار، فتملكه لها مرتبط بدفع كامل الثمن لهذا لا يثبت له حق التصرف فيها بالبيع.

فالمشرع لم ينص على حالة تأجير أو عدم التأجير الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، غير أنه بالرجوع للمادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني نجده أقر: "يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد، بصفة كلية أو جزئية، أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري".

نرى في هذا أنه لا يمكن أن تُؤجر الأجزاء المشتركة بمعزل عن الخاصة، قياسا على عدم إمكانية تأجير السكن محل التعاقد من قبل هذا الأخير، من تم فلا يجوز للمستفيد أن يقوم بتأجير المصعد أو الفناء المشترك أو بيعهما بمعزل عن المسكن وهذا هو الأصل، إلا أن هذا لا يحول دون إمكانية اتفائه وباقي الملاك على تأجير الأجزاء المشتركة متى كان هذا الاتفاق لا يتنافى وتشريعات أخرى، شريطة أن تودع الأموال المتحصل عليها في صندوق خاص لاستعمالها في صيانتها، مثال ذلك أن تقوم جمعية الملاك المشتركين بتأجير سطح العمارة لتكوين هوائيات خاصة بالهواتف أو تركيب لوحة إخبارية على واجهة العمارة².

الفرع الثاني: التزامات المقتني اتجاه الجمعية العامة

هي في الأصل التزامات اتجاه المتعهد أو المرقى العقاري التي يحولها بدوره للقائم بإدارة وتسيير العقارات الجماعية، وقبل ذلك تكون كل الالتزامات المتعلقة بدفع الأقساط ونفقات الصيانة وإدارة الملكية المشتركة تدفع في الحساب الشخصي للمتعهد أو المرقى بأحد البنوك خلال الفترة المتفق عليها طبقا للكيفيات المنصوص عليه في المادة 7 و 8 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني عملا بالمادة 11 منه، بحيث إن التعامل الدائم مع وضعية الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك هو الذي فرض إنشاء هيئة جماعية مهمتها التكفل بجميع شؤون العقار، إذ تحدد واجبات كل عضو اتجاهها بما يضمن الحفاظ على حقوقه، وبما أن تسييرها يستلزم رصد نفقات ومصاريف تتحملها جمعية الملاك الشركاء، تتولى توزيعها فيما بين جميع الشركاء في الملك والشاغلين

¹ - ق. م. ع، رقم 488219، المؤرخ في 12-11-2008، م. م. ع، غ. م. ع. عدد خاص (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، ج. 3، سنة 2010، ص 103 (الذي يقضي برفض الطعن على أساس أن قضاة المجلس طبقوا المادة 747 قانون مدني تطبيقا صحيحا حين رفضوا تقسيم الساحة المشتركة، ذلك أن الأجزاء المشتركة لا تكون موضوع قسمة بمعزل عن الأجزاء الخاصة).

² - عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، الجزائر، سنة 2006، ص 47.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

له وفقا للشكليات المقررة قانونا، عن طريق المتصرف باعتباره وكيلًا عنهم في مقابل انتفاعهم، لذا فإنه يتعين على كل مالك شريك أو شاغل أن يساهم في تكاليف حفظها وصيانتها وإدارتها.

أقرّ المشرع في ذات المعنى بموجب المادة 10 من نموذج عقد البيع بالإيجار الثاني: "يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة، أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة".

فالمشرع المدني لم يتوانى عن تقسيم التكاليف طبقا للشريعة العامة ذلك كما يلي: "تتقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين:

1- التكاليف من النوع الأول وهي تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها، يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أو لا، وتتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين، الذين يجب أن يوفى بها لدى المتصرف وذلك وفقا للكيفية التي حددتها الجمعية العامة.

2- التكاليف من النوع الثاني وتتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها، فيتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف، ويتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة¹.

يستفاد من هذه المواد أن المشرع ألزم المستفيد سواء كان مستأجرا أو مالكا، بتحمل جميع تكاليف صيانة كذا تسيير الأجزاء المشتركة، كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة وألزمه بنوعين من التكاليف، الملاحظ أن تحديد المشرع لهذه التكاليف لم يأتي على سبيل الحصر، دليل ذلك هو عبارة "تشمل ما يلي" الأمر الذي يمكّن من توسيع دائرة هذه التكاليف، شريطة أن يكون موضوعها متعلق بجميع المساهمات المالية لتسيير الأجزاء المشتركة وجميع الترميمات الصغيرة المحدثة بها، وتوالى ذكرها في المرسوم التنفيذي 14-99 التي تضمنت تقريبا نفس ما جاء بناءً على المادة 47 و49 من المرسوم التنفيذي 83-666.

فضلاً على ذلك قام المشرع بتوزيع الأعباء الخاصة بالصنف الأول بين كل الشاغلين للمحلات فعليين وغير فعليين، وفق أوضاع متساوية يلتزمون بتسديدها للمتصرف وفقا للكيفيات المحددة والتي تقررها الجمعية العامة، ما يستفاد من خلالها إذا تعلق الأمر بالتكاليف من الصنف الثاني فإن المستفيد في عقد البيع بالإيجار لا يكون ملزما بدفعها في الفترة التي تسبق نقل الملكية إليه، على اعتبار أنه شاغلا للمسكن خلال هذه الفترة بالتالي لا يلتزم بدفعها إلا بعد نقل الملكية إليه ويصبح شريكا في الملك، هذا إلى جانب أن هذه التكاليف يتم

¹م.750 ق.م.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

توزيعها على أساس حصة كل شريك في الملكية المشتركة، والمتعلقة بكل قسم على عكس ما هو عليه الحال في التكاليف من الصنف الأول.

الفرع الثالث: التزامات المقتني تجاه باقي الملاك الشركاء

إن إساءة المالك الشريك في فهم المغزى من تمتعه بعدد من الحقوق في الملكية المشتركة داخل العقار المبني للاشتراك، قد تؤدي به إلى الإضرار بحقوق الملاك الشركاء الآخرين وذلك بتماديه باستخدام حقوقه سواء أكان هذا عن حسن نية أم لا، إذ في الوقت الذي للمستأجر المستفيد الحق في الانتفاع والاستعمال للأجزاء المشتركة المرتبطة بالمسكن، ينبغي أن لا يمس بحقوق باقي الشركاء الآخرين في الملكية وأن لا يلحق ضرراً في ما أعد له العقار¹، فالالتزامات الجوار التي تربط بين الملاك الشركاء في العقار تفرض على المستأجر المستفيد عدة التزامات باعتباره شاغلاً للمسكن الموجود في العقار المبني للاشتراك حدت في عنصرين، تشمل التزام المستفيد أن لا يغلو في استعمال حقه، كما تشمل التزام المستفيد أن لا يتعسف في استعمال حقه.

أولاً/التزام المقتني أن لا يغلو في استعمال حقه:

يكون تحقيق هذا الالتزام بتجنب المبالغة التي تؤدي إلى إلحاق أضرار جسيمة بجاره، رغم أنه يباشر حقه دون أي خطأ ولا تعسف في استعماله ولو تم ذلك وفق ما تسمح به القوانين والأنظمة²، هذا الالتزام يتطلب الامتناع عن إتيان أي عمل من شأنه الإضرار بالغير، ومن مظاهر التصرفات التي فيها غلو في استعمال الحق، استخدام الشرفات كأماكن لنشر الثياب أو إلصاق لافتات ذات طابع إشهاري على أبواب الحصص، كما يجب النظر إلى طبيعة الضرر الحاصل وتقدير حجمه من خلال القضاء، فإذا كان مألوفاً استمر الحال عليه أما إذا كان غير مألوف كمزاولة مهنة أو نشاط حرفي، فإما يسمح له القضاء بذلك وفق شروط وقيود كوضع عوازل للصوت أو تحديد أوقات معينة يتم فيه هذا النشاط وهو ما نستبعده، وإما أن يتم إيقافه من مزاولة المهنة لأن هذا يتنافى مع ما أعد له العقار.

ثانياً/التزام المقتني أن لا يتعسف في استعمال حقه:

فإذا كان ما يقوم به المستفيد من شأنه أن يلحق ضرراً بهم بحكم الجوار سواء في الجزء الخاص أو في الأجزاء المشتركة، وكان هذا الضرر غير مألوف يحق لهم المطالبة بإزالة هذا الضرر ذلك إما بطلب من المستأجر المستفيد الآخر أو من قبل المؤجر البائع المالك للسكنات أثناء مدة عقد البيع بالإيجار، وعلى القاضي

¹-م. 749 ق.م.

²-بلفاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 59.

الباب الثاني: التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية

مراعاة العرف وطبيعة العقار وموقعه بالنسبة للجيران والغرض المخصص له¹، كما يحق لهم المطالبة بالتعويض عن الضرر الناجم عن الأشغال التي يقوم بها المالك الشريك، إضافة لذلك يمكن المطالبة بإلزامه باحترام ما ورد في نظام الملكية المشتركة والكف عن اضطرابات الاستعمال والانتفاع المتسبب فيها²، فطبقاً للمادة 17 من النموذج عقد البيع بالإيجار الثاني الطرفان يتعهدان بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة طبقاً لبنود العقد والنصوص القانونية المنظمة له ومنها هذه الالتزامات، والإخلال بها يتطلب فسخ العقد طبقاً للقواعد العامة ولنموذج العقد.

يمكن القول أن أي تصرف صادر من الملاك الشركاء أو الشاغلين يكون فيه احترام لبنود نظام الملكية المشتركة بجزئياتها، يعود بالدرجة الأولى بالنفع عليهم ومن جهة أخرى يعمل على تحقيق التوازن في الهندسة العمرانية للمحيط، ما يعطي طابع أو منظر جمالي للعمارة بصفة خاصة والمحيط البيئي بصفة عامة.

من خلال ما تم مناقشته من نصوص قانونية توّضحت العديد من التزامات المفروضة على المقتني الناشئة عن الاستفادة من الأجزاء الخاصة أو المشتركة للسكنات بموجب عقد البيع بالإيجار، إلى جانب ما تم تحديده من التزامات المقتني في باقي الصيغ، ما أمكننا من استخلاص بعض النتائج والخروج بأهم التوصيات إلى جانب المقترحات كخاتمة للموضوع.

¹م.691 ق.م.

²م.756 مكرر ق.م، م.10 من م.ت. رقم 83-666.

الخاتمة:

من خلال دراستنا للموضوع اتضح لنا جلياً مدى اهتمام المشرع وحرصه على سن نصوص قانونية تتلاءم مع التحولات الجذرية التي عرفتها الجزائر، أثناء الانتقال من نظام الاقتصاد الموجه واحتكار الدولة لجميع النشاطات الاقتصادية بما فيها قطاع السكن إلى نظام الاقتصاد الحر، الأمر الذي اقتضى التزود بقوانين تساهل التطور وتسمح بتجسيده، وفق سياسة شرعت في تطبيقها ضمن مخطط دعم الإنعاش الاقتصادي والاجتماعي. تبين على إثرها الأهمية التي تعطيها للإسكان في ظل منظومة قانونية خص بها ميدان الترقية العقارية، سواء من حيث الأحكام العامة أو الخاصة بداية من القانون 86-07 وصولاً إلى القانون 11-04 وغيرها من القوانين والمراسيم التنظيمية المتلاحقة التي عالجت الصيغ على اختلافها، في محاولة جادة من المشرع لإحداث التغيير الحقيقي والفرق وخلق الثقة في العلاقة، خصوصاً بعد إعطاء مفهوم جديد للترقية العقارية فاعتبره نشاط تجاري وعمل على فتح المجال أمام المتعاملين الخواص للمبادرة بالإنجاز وتمويل المشاريع التي شملت العديد من الأصناف الاجتماعية والترقوية.

بالرغم من ذلك شهدت عملية تمويل المشاريع التنموية عراقيل خاصة في سنوات التسعينات، إذ يتطلب للاستفادة منه نظام مالي متطور يعتمد على مساهمة فعالة للبنوك التجارية العمومية والخاصة، التي توفر لديها إمكانيات مجابهة مخاطر القرض أمام الحذر الشديد والمفرط المرتبط بقيود الاستفادة من القروض البنكية، التي تشكل في الغالب الحاجز الأساسي لاستكمال المشروع لأسباب متعلقة إما بوضع طالبي التمويل نتيجة لغياب التأمين أو الضمان الكافي والوضع القانوني للعقار، أو متعلقة باختلالات أخرى يعاني منها سوق التمويل كغياب التأهيل الفعلي والبيروقراطية، إلى جانب غياب النصوص التشريعية والتنظيمية لعملية التمويل بشكل عملي وتحديد آثاره.

من جانب آخر أظهرت المنظومة القانونية بعض التحولات من خلال تكريس القدر الكبير للاهتمام بالمقتني بناء على مسؤوليات أقرها المشرع للمرقي الناتجة عن التزاماته تجاه المكتتبين، والأكثر من ذلك كرس حقوق المرقيين في المقابل وحدد التزامات المقتني تجاه المرقيين العقاريين العموميين أو الخواص المستفيدين من مختلف الصيغ الاجتماعية أو الترقوية، بل وخصها بقواعد وإجراءات وحددها وفقاً لنماذج محررة مسبقاً لتحقيق الحماية والأهداف المرجوة.

الظاهر أن المشرع أثناء تنظيمه لنشاط الترقية العقارية أراد توحيد النصوص الخاصة بالنشاط الترقوي وضبطها لتحقيق الاستقرار في التعاملات العقارية، إلى جانب مسايرة التطورات المتعلقة بالمجال الاقتصادي

الخاتمة

بالموازاة مع المتطلبات الاجتماعية واختلاف القدرة المالية لكل مواطن في اقتناء مسكن، خاصةً بعد صدور القانون 04-11 الذي تضمن نوعين من البيوع، بيع العقارات المنجزة وبيع العقارات في طور الإنجاز.

بموجبه أراد المشرع اعتبار المرقى الشخص الوحيد الذي له الحق في تمثيل المهنة الترقية في مجال البناء من أجل البيع أو الإيجار، مثلما حضي بالأهمية الكبرى خلال مختلف القوانين السابقة المنظمة لنشاط الترقية العقارية، والتأكيد على الدور الإيجابي التي تقوم به الفئة في مرافقة الدولة في عمليات البناء والمشاركة في السياسة السكنية المبرمجة، بعدما كانت في المراحل الأولى حكرًا على الجماعات المحلية الممثلة في البلدية الولائية، والهيئات العمومية كديوان الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي وغيرها، لهذا وضع المشرع جل اهتمامه بالقواعد التي تنظم المهنة وتنظم علاقاته مع المتعاملين لاسيما المستفيدين من السكنات في طور الإنجاز والتي قسمها إلى نوعين من العقود عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، إذ شملت كلاهما على التزامات يخضع لها المكتتبون عبر مراحل وحسب تطور الأشغال سواء قبل الإنجاز أو بعد الإنجاز، إلا أن المشرع لم يخصص عقد حفظ الحق بالضمانات الحقيقية قبل فترة الإنجاز لعدم تعلقه بانتقال ملكية العقار في مرحلة الإنجاز، بخلاف عقد البيع على التصاميم تنتقل الملكية تدريجيا خلال فترة إنجازه وبهذا خصها بضمانات قبل الإنجاز وأثناء الإنجاز وأخرى أثناء التسليم وبعده.

إلى جانبه أوجد المشرع صيغة أخرى للمتعاملين بالعقار التي يستفيد منها المكتتبون من ذوي الطبقة المتوسطة هي صيغة البيع بالإيجار، الذي تدرج المشرع في تنظيم قواعده ووضع نماذجه فجاء به لأول مرة بموجب المرسوم التنفيذي 35-97 الذي تضمن شروط وقواعد أخف من التي جاء بها المرسوم 01-105، هو الآخر لم يحدد الآثار القانونية الناشئة عن العلاقة والذي عدل وتم بموجب عدة مراسيم، فاعتبره المشرع من العقود المركبة وذو طبيعة خاصة الذي يتطلب إجراءات سابقة عن إبرامه تبتدئ بإيجار بعد قبول طلب الاستفادة مع توافر جميع الشروط، لينتهي بالبيع عند دفعه كامل الثمن المقدر بسعر التكلفة، وهناك من اعتبره عقد إذعان يحدد نموذج مسبقا ويتعين على المستفيد التوقيع دون مناقشة بنوده ما يجعل قبوله مضطرا أمام احتياجه الملح للسكن، فمن جهة يجعل حقوق المرقين محفوظة ومضبوطة لا يمكن للمستفيد التملص منها ومن جهة أخرى تجعل الطرف المستفيد أكثر اختناقا من أزمة السكن نفسها بالقواعد التي تُفرض عليه.

بالرغم من الجهود والإصلاحات التي خاضها المشرع في المجال العقاري وترقية نشاطه، عبر جميع المراحل التي شهدتها البلاد في الفترة ما بعد الاستقلال إلى وقتنا هذا، لم يتمكن من إحداث تغيير حقيقي من خلال النتائج المتوصل إليها:

الخاتمة

-عجز الفئة المستفيدة من السكنات الاجتماعية الإيجارية على تنفيذ التزامها والتعثر في دفع بدل الإيجار، الأمر الذي أثار إشكال حول مدى مراعاة البلدية للشروط المتعلقة بسقف المداخيل، الذي يشير وجود ظاهرة سوء التسيير في توزيع السكنات للأشخاص، أو ظاهرة التمييز بين المواطنين عن طريق تمكين الأقارب وأصحاب النفوذ من الاستفادة رغم ضعف المداخيل وانعدامها في أحياناً كثيرة، ما يُحدث دوماً فوضى في التوزيع كما يزيد في تأزم الوضع الاجتماعي من جهة، ويجعل التسيير المالي لديوان الترقية والتسيير العقاري عاجز من جهة أخرى.

-أصدر المشرع مراسيم تنفيذية وتنظيمية التي تجيز عمليات التنازل الواقعة على وجه الاستثناء، وقام بخصرها فقط على السكنات الإيجارية العمومية الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، في انتظار صدور مراسيم تنظيمية للتنازل عن السكنات الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004 والموضوعة بعده، المرتبطة بالمرسوم التنفيذي رقم 18-153 المتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري.

-اختلال نمط التمويل في السوق الجزائرية، وتعود مسؤولية استمرار هذه الوضعية إلى مختلف المتعاملين البنوك والدولة لأن دور الأخيرة في التمويل ضروري، خاصة أمام ضرورة الإصلاحات في مجال التمويل العقاري والقرض للأفراد التي خلقت تراكم للنصوص التنظيمية وشكلت غموض في الإجراءات وتطويلها.

-اعتماد عملية الاقتراض على موارد الدولة أمام غياب سوق مالية تتميز بالمنافسة، مما يجعل البنوك العمومية تمنح القروض السكنية للأسر بأسعار فائدة مرتفعة، التي تجعل المستفيد من القرض العقاري يتعثر في الدفع وأحياناً أخرى يصبح معسراً أمام أزمة ديون القرض الخائفة والفوائد المتركمة، باستثناء الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ودوره الفعال في تمويل السكن خاصة بعد تحوله إلى بنك عقار في الجزائر، الذي حوّل كسب الزبائن من خلال القروض التي يمنحها بمعدلات فائدة تتناسب مع إدارات المواطنين.

-تعقيد إجراءات وشروط الاستفادة من القروض العقارية، يجعل المستفيد يتضرر من ضياع الوقت والمال جزاء المصاريف التي تتطلبها الإجراءات نتيجة عدم التنسيق بين الهيئات المالية.

-التأخر في إصدار النصوص القانونية المنظمة لعملية الاقتراض وغياب بعضها الآخر، فكثيراً ما تحيل بعض النصوص القانونية لدراسة أي مسألة تطرح إلى التنظيم الذي قد يكون مفقوداً.

-فشل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية في تحقيق الأهداف المرجوة منه لأسباب عديدة أهمها، يتعلق بالنظام الاقتصادي، إلى جانب اهتمام معظم نصوصه من الناحية العملية بالإنجاز من أجل البيع دون

الخاتمة

التجديد فلم يصدر نصوص تطبيقية تتعلق بالإيجار والخدمات، بالتالي تعلق أحكامه بالالتزامات المرتبطة بالبيع مع إحداث فراغ كبير لمعالجة أحكام الإيجار.

-افتقار تشريع 93-03 إلى التعريف الدقيق ما دفعنا القول بأن المشرع لم يؤفق في تعريف الترقية العقارية، كما لم يُعد نشاط الترقية مرتبطا بإنجاز المباني الجديدة فقط بل انصب على تجديد الأملاك المبنية، وإن كان يسلط الضوء من الناحية العملية على الإنجاز كأساس مع تهميش التجديد ويجد مبرره في أن الإنجاز هو أساس نشاط الترقية العقارية، كما أصبح يشمل البيع والإيجار على حد سواء بالرغم من أن الإنجاز من أجل الإيجار لم يحظى بأهمية كبيرة وضمانات أوسع تحفظ حقوق المتعاملين وتُشجعهم على خوض المجال، ما أبقى الأمر على حاله من حيث نقص في أحكام الإيجار، وبالرغم من ذلك عمل هذا التشريع على تجاوز القيود التي كانت تعرقل النشاط الإيجاري من خلال إلغاء المواد والنصوص القانونية التي كانت تسمح للمستأجر بحق البقاء.

-أغفل المشرع في ظل التشريع 93-03 عن تنظيم الإنجاز أو التجديد من أجل تلبية حاجات خاصة أو حاجات المشاركين ما أباقها غامضة، وتطرق إليها فقط عند تعريف المشرع للترقية العقارية ما أضحت دون أحكام تضبطها.

-نص المشرع الجزائري على مهنة المتعامل في الترقية العقارية ضمن نصوص التشريع 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري إلا أنه لم يتم بتنظيمها ضمن القانون الأساسي الخاص بها، رغم أن هذه المهنة تعتبر من أهم ركائز نشاط الترقية العقارية، ولا تكفي مجرد إشارة بنصوص غامضة دون تحديد واضح لحقوق وواجبات المتعاملين في الترقية العقارية ومجالات وكيفية تدخلهم، ومختلف الضمانات التي يتمتعون بها عن طريق وضع آليات حقيقية تنظم علاقة المرقين مع المكتتبين، من أجل حماية أطراف العلاقة وضبطها تحقيقا للثقة في التعامل.

-الظاهر عند قراءة المواد المتعلقة بالمتعامل في الترقية العقارية في ظل التشريع 93-03، أن المشرع ركز على الشخص الذي يملك السيولة الكافية للقيام بالنشاط واعتباره مرقيا، ولم يوجه تركيزه على اتخاذ المتعامل شكل شركة تجارية.

-استحدث المشرع تقنية عقد البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 93-03 وحدد نموذج عقد البيع بناء على التصاميم ضمن المرسوم التنفيذي 94-58 من باب تشجيع المبادرات الشخصية للمرقين الخواص، وأحاط العقد بالعديد من الضمانات القانونية الخاصة تختلف عن الضمانات المعروفة في القواعد

الخاتمة

العامة غير أنه لم يفصل فيها مما جعلها غامضة، إلى جانب أنه لم يوضح بدقة الالتزامات الملقاة على عاتق الطرفين خلافا للقواعد العامة التي تنظم الالتزامات بشكل مفصل ودقيق، مما جعل بعض المسائل التي يختصها عقد البيع بناء على التصاميم غامضة وذلك راجع لحدائثة التقنية القانونية وخصوصيتها، منها ما تعلق بمراجعة الثمن عندما تُركت له حرية تحديد نسب المراجعة دون ضبطها بنسب محدّدة وضمن حالات معيّنة لا يمكن تجاوزها ما فتح المجال لتعسف البائع، كما لم يترك أمر تحديدها لتقدير القاضي حسب الظروف.

-عمل المشرع على البحث عن الحلول والبدائل الجديدة التي تواكب سياسة الدولة المنتهجة، لمعالجة النقائص والغموض التي تعترى النصوص القانونية والتشريعية ضمن نهج الإصلاحات تأتي ذلك بإصدار قانون جديد 04-11، التي تنوعت فيه النشاطات بعدما كانت محصورة على البناء والتجديد إلى جانب تحديد التزامات المكتتبين اتجاه المرقين وتحديد مسؤولياتهم، كما عمل من خلال القانون والمراسيم المنظمة له على إلزام جميع المرقين العقاريين بضرورة احترام ومراعاة جميع المخططات العمرانية، وضرورة الحصول على الرخص والشهادات اللازمة قبل مباشرة أية عملية تدخل في إطار الترقية العقارية، مع الأخذ في اعتبار أثناء إنجازها الانسجام العمراني والطابع الجمالي للمجموعات العقارية الأصلية عند تصميم البناءات التي تكون موضوع مشروع عقاري، وفي حالة عدم احترام الضوابط القانونية المنظمة للمجال العمراني المثبتة في المحاضر يعدها الأعدان المؤهلون فإنه يتعرض للعقوبات المحددة قانونا.

-أوجد المشرع آلية تعاقد جديدة لم ينص عليها في تشريع 03-93 المتمثلة في تحرير عقد تمهيدي الذي ينتهي بإبرام عقد نهائي وهو عقد بيع بناء على التصاميم، الأخير الذي يتفرع عنه مجموعة من الالتزامات الهامة التي تقع على الطرفين لاسيما المستفيد، تجعل المشروع العقاري يعرف استمرارا في الإنجاز خاصة إذا ما استمرّ المستفيد في تسديد سعر البيع التقديري القابل للمراجعة بنسبة لا تفوق 20% كحد أقصى وفي حالات معيّنة، فما جاء به القانون 04-11 وكذا المراسيم المنظمة له جعلت المرقى يعرف منحى إيجابيا خصوصا على صعيد تأطير علاقة المرقين بالمكتتبين.

-رغم الإصلاحات ما زلنا نلاحظ ونشاهد العديد من اختلالات في التوازن داخل النظام التعميري نتيجة عدم مراعاة القواعد الأساسية في مجال البناء والتعمير من طرف العديد من الأشخاص القائمين عليه بما فيهم المرقين العقاريين الخواص، ما يحدث خلافا في العلاقة بين المرقى والمكتتب سواء أثناء التسليم أو بعده.

-تم تسجيل بعض القصور في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك باعتباره تقنية مستحدثة، فيما تعلق بضرورة تحديد التزامات أطراف العقد بشكل واضح ووضع أسس ومعايير واضحة للاستفادة من السكن المنجز في إطار البيع

الخاتمة

بالإيجار، إلى جانب كثرة التعديلات التي طرأت على النصوص القانونية التي تنظم العقد عبر فترات متقاربة دون إحداث تغيير وتعديل حقيقي في العلاقة، مما يجعل الأمور تختلط على المعنيين بتلك النصوص وحتى على الباحثين في المجال.

-الملاحظ في عقد البيع بالإيجار هو تغليب مصلحة الطرف على الآخر، الذي يرافق التأخر في إنجاز المشاريع والتسليم، يقابلها في الغالب حرص المستفيدين على تنفيذ التزاماتهم لأن التأخير ينافي مصالحهم، أضف أن المشرع أفرط في خاصية الإذعان إذ هناك إجحاف في حق المستأجر الذي لم يشارك في إعداد النموذج خاصة عند تقرير الفسخ، فمن جهة لم يستطيع تقاديه بالتنفيذ العيني ومن جهة أخرى نتيجةً لتحميله جميع التكاليف والأعباء، فأصبح من الصعب عليه تحصيل قيمة القسط ناهيك عن غرامات التأخير التي تفرض عليه، والملاحظ أيضا بالرغم أن المستفيد يعتبر الطرف الضعيف في العقد إلا أن المشرع أثقل كاهله بأعباء الإيجار والبيع إلى جانب أعباء الملكية المشتركة المفروضة عليه، في حين المطلوب هو إحداث التوازن.

-بالإمكان القول أن المشرع الجزائري من خلال التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية لم يستطيع التخلص من بعض العيوب التي اعترت النصوص القانونية كالغموض والنقص مع الاختصار المخل أحيانا.

بالنتيجة كونا بعض الملاحظات والمقترحات نفضلها على النحو الآتي:

-رفع الشرط الخاص بالمداخل بصفة استثنائية عن الفئات معدومة الدخل على سبيل الحصر الراغبة بالاستفادة من السكنات الإيجارية العمومية، بخلق نظام قانوني يضبط شروط خاصة بالفئة كالمعاقين العجزة الأرامل تسمح لهم بالاستفادة دون خرق للقواعد، فيُعقَو من دفع الأجرة تجنباً لانتشار البنائيات الفوضوية والقصديرية المشوّهة للعمران، يسمح لنا هذا النظام من جهة التفريق بين الفئة ضعيفة الدخل التي تتوافر على شرط المداخل وإلزامها بالدفع وفقا للقانون وفي حال مخالفة الأمر يوقع عليها الجزاء بالفسخ والطردها من السكن، من جهة أخرى يسمح لنا بعدم حرمان الفئات المعدومة من اقتناء السكن باعتباره حق مكفول دستوريا، ما ندعو للتصدي بالقانون للفئات المستغلة التي تسعى للانتفاع بتأجيرها من جديد أو بيع المفتاح.

-إيجاد هيئة أو لجنة مستقلة تعمل على مراقبة حسن تسيير البلديات لعملية قبول طلبات الاستفادة من السكنات العمومية الإيجارية دون تمييز، ومراقبة عملية توزيعها بشكل لا يتنافى والشروط القانونية المحددة للاستفادة لتجنب خرق الأطراف لالتزاماته.

-ندعو لمراعاة بعض الحالات الإيجارية عند اللجوء لتطبيق الفسخ لعدم دفع بدل الإيجار، كحالة المستفيد الحسن النية التي تستثنى منه وإحداث أسلوب جديد للتحصيل المالي للأجرة خاص به واستبعاد سيء النية من

الخاتمة

ذلك، مع إعادة النظر في مبالغ الإيجار بما يتلاءم والظروف المعيشية الصعبة بالنسبة للفئة التي تتوافر فيها شروط الدخل.

-ندعو إلى ضرورة فتح مجال تخصيص استعمال محل الإيجار العمومي وعدم حصره على الإسكان أو بإمكانية الجمع بين الاستعمال السكني والمهني سواء باتفاق سابق أو لاحق، لما له من أهمية في تأمين ذلك للمستفيد، كما ندعو ضرورة تأطير موافقة المؤجر بإجراء التحسينات بشكل لا يدعو للتعسف بتحديد حالات على نطاق أوسع لا يمكن للمؤجر الرفض ما دام لا يتعارض مع مصلحته.

-ضرورة مراقبة إنجاز وبناء السكنات الريفية الفردية أو الجماعية بعد تقديم الدعم للقضاء على التحايل في استخدام مبلغ الدعم بتحويله لأغراض أخرى غير الترقية العقارية.

-ضرورة إصدار في أقرب الآجال النصوص التنظيمية المرتبطة بالمرسوم التنفيذي 18-153 المتعلق بشروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأملاك المسيرة من طرف ديوان الترقية والتسيير العقاري، باعتباره أهم وأول مرسوم ينظم كل عمليات التنازل دون استثناء الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004 وبعده.

-لأجل إحداث تغيير حقيقي وجذري في عملية اقتراض الأفراد وتسهيلها من أجل البناء أو الشراء أو التجديد وإعادة ترميم كل العمليات الخاصة بالترقية العقارية، ينبغي وضع مجموعة نصوص تشريعية وتنظيمية تسيير عليها البنوك، لضبط العلاقة بين المقترض والمؤسسات البنكية وبين هذه الأخيرة والهيئات المالية كمؤسسة إعادة التمويل الرهنوي وشركة ضمان القرض العقاري وغيرها، من أجل خلق الائتمان وتسهيل منح القرض والقضاء على بيروقراطية التسيير التي مازالت تتخبط فيها بلادنا.

-البحث عن استكمال الموارد من خلال تنويع مصادر التمويل على الخصوص وتكون سوق الرهن العقاري الضامن الوحيد للتمويل البنكي، مع ضرورة وضع إستراتيجية خاصة بتمويل السكنات تكون شاملة وطويلة المدى تتعلق بعرض ومنح القروض السكنية وترقية الخدمات البنكية.

-ينبغي توجيه تدخل الدولة نحو عمليات تكوين الادخار وجمعه وتحويله إلى قروض طويلة الأمد، لتتكيف مع المجال العقاري وتشكل دعما للأسر التي تفتح أمامها سبلا لحصول على مسكن في السوق العقارية، وكل ذلك يكون في إطار قانوني مضبوط وبحث.

-ضرورة تسهيل منح القروض العقارية للمرقين العقاريين الخواص من طرف المؤسسات المالية بهدف تسريع وتيرة تمويل المشاريع السكنية، التي ترجع بالإيجاب على المكتتبين لتسلم ملكية السكنات في الآجال

الخاتمة

المحدد بالمقابل يلتزم المكتتبون بتنفيذ التزاماتهم التعاقدية، ما يستدعي توحيد وتبسيط الإجراءات مع تدعيم القطاع بتأطير بشري يتميز بالكفاءة من حيث الإنجاز والتسيير والرقابة.

- القيام بتنظيم أكثر لعلاقة المرقين العقاريين بالأشخاص الراغبين في الحصول على السكنات في إطار صيغة بيع العقار بناء على التصاميم، بإعادة النظر في طبيعة عقد حفظ الحق والنص صراحة على إلزام المرقى بإبرام العقد التمهيدي مع فرض عقوبات في حالة عدم قيامه بتحرير هذا النوع من العقود، ما يُبقي أطراف العلاقة تسيير بشكل منظم ومحمي قانونا.

- تدعيم الرقابة المباشرة للدولة وتوسيع نطاقها في كل ما يتعلق بتسيير السكنات المنجزة والمحافظة عليها لحين تسليمها، دون أن يتجاوز ذلك الحد المعقول لأن أي تأخير في التسليم يترتب تبعات، بداية من تزايد نفقات التسيير والمحافظة على السكنات أمام غياب تام للمرقين التي تجعل بعض المستفيدين يتحفظ عند التسلم فيمتنع عن تنفيذ التزاماته، والبعض الآخر يتسلمها اضطرارا وما ينتج عنه من نزاعات تمس باستقرار العلاقة.

- الإسراع في إصدار المراسيم التنظيمية المتبقية الخاصة بالقانون 11-04 المتعلقة بالترقية العقارية، حيث أن المشرع الجزائري قام بإصدار ستة مراسيم تنظيمية فقط التي تحدد كفاءات تطبيقه.

- تستوجب الضرورة تحديد صفة المرقى العقاري وطبيعة نشاط الترقية العقارية بوضوح لتفادي اللبس في حالة وقوع النزاع، ذلك أن الواقع العملي وتفسير المادة 19 من نفس القانون يضيء الصفة التجارية على المرقى العقاري وبالتالي نشاط الترقية العقارية، إلا أنه بالنظر لاختصاص القاضي العقاري للنظر في النزاعات المتعلقة بالترقية العقارية يوحي بالطابع المدني لنشاطها.

- ضرورة توحيد مصطلح العقار في جميع المعاملات العقارية وإلغاء مصطلح البناء، لما يترتب من أثر حول التزامات المتعاملين والمستفيدين ما يؤدي إلى خلافات حول سوء تكييف محل الالتزام، مما يؤثر على جدية الأعمال المخصصة لأنماط بيع العقار طور الإنجاز خاصة عقد حفظ الحق وهو ما نجده في المادة 27 و33 من قانون 11-04.

- لا بدّ من تحديد المفاهيم التي تؤدي لتحديد الالتزامات بالشكل اللازم وعدم الاعتماد على الاستنتاجات، حفاظاً على الثقة في المعاملات بين المرقين والمستفيدين، إلى جانب الأخذ بمبدأ تعدد الحلول والمقترحات والابتعاد عن الحصر والتضييق على الأفراد المستفيدين لاسيما المتعلقة بالإجراءات التي تخدم وتكرس تنفيذ التزامات المستفيد، فتبنى العلاقة على أسس قوية تُحدث ثورة اجتماعية فعلية ويتحقق معها الاكتفاء في السكن.

- تخفيض نسبة التسبيق المالي المدفوع المقدر سلفاً بـ 20% حتى يتناسب مع دخل جميع الفئات، إلى جانب تخفيض نسبة مراجعة سعر الثمن الذي أقره المشرع بأن لا يتجاوز 20%، أو الدعوة أن يقوم المرقى

الخاتمة

بالتقدير النهائي المسبق دون حاجة لمراجعة الثمن باعتباره له الدراية والخبرة الميدانية التي تمكنه من تقدير تكلفة السكن إلا في حالة الظروف الطارئة التي تستدعي إعادة المراجعة بما يتوافق مع الطرف، أو أن تكون المراجعة تحت الرقابة القضائية لتفادي الخلافات والمنازعات بين المکتتب والمرقي بحيث لا تشكل إرهاقا للمکتتب في تنفيذ التزاماته.

- الحد من خاصية الإذعان الذي يمتاز بها عقد البيع بالإيجار عن طريق إشراك المستفيد وسماع له بالمساهمة في إعداد النموذج مع ما يتناسب وأصحاب ذوي الدخل المتوسط التي تعدّ الشريحة الأكثر في المجتمع، ما يساعده على تقبل ما جاء في بنود واحترام التزاماته وتفادي بعض الاختراقات في المستقبل الناجمة عن التهرب من المسؤوليات.

- الدعوة إلى التخفيف من قيمة الأعباء والتكاليف المفروضة في عقد البيع بالإيجار، التي تسهل على المستفيد دفع الأقساط الدورية في زمانها وبيسر، ذلك يتحقق بإجراء دراسات واقعية وعلمية يضبط من خلالها قيمة القسط الذي تراعى فيه الظروف الاجتماعية والاقتصادية وتحدد إمكانيات المستفيدين، في محاولة لتفادي الفسخ وآثاره وإحداث التوازن بين مصلحة الطرفين في العقد التي قد تتأثر بشكل أو بآخر بالفسخ، وهنا تظهر أهمية إشراكه في إعداد النموذج.

- ضرورة تنظيم أحكام عقد البيع بالإيجار وآثاره باعتباره ذو طبيعة خاصة بموجب قانون مستقل بذاته، لأن أغلب قواعده استندت على أحكام الإيجار والبيع الواردة في القانون المدني، ولا أدعو إلى ضرورة إدراجه ضمن العقود الخاصة التي ينظمها القانون المدني كما دعا البعض.

اتضح لنا من خلال ما سبق أن المشرع الجزائري رغم الكم الهائل من النصوص التي أصدرها في مجال الترقية العقارية على اختلاف صيغها، إلا أنها غير منسجمة ومتكاملة وأحيانا متداخلة ومتعارضة فيما بينها، مما يجعل الدارس المتعمق في الموضوع يستخلص بأن النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر مفكك وغير منسجم، ما يستدعي الدعوة إلى سن قانون موحد ينظمها وهو قانون نشاط الترقية العقارية يتولى تنظيم كل صيغة على حدا وفي ذات الوقت شامل وجامع لها، وفقاً لرؤية واعية بمختلف جوانبها وبمختلف أدوار المتدخلين فيها بدءاً من الأفراد المستفيدين والمتعاملين في الترقية العقارية إلى الدولة والهيئات المالي. مع ذلك لا يمكن إنكار الخطوات الإيجابية التي خطتها الترقية العقارية خلال مدة قصيرة، حققت من خلالها بعض النتائج الإيجابية وينتظر أن تحقق كل الأهداف المسطرة على المدى المتوسط والبعيد، بالنظر إلى الجهود المبذولة في هذا المجال وللأهمية التي تتمتع بها الترقية العقارية.

أولا/المؤلفات باللغة العربية:

أ-المؤلفات العامة:

- 1) إبراهيم منصور إسحاق، نظرية القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 8، ديوان المطبوعات الجزائرية، الجزائر، سنة 2005.
- 2) أحمد شرف الدين، عقد الإيجار في القانون المدني وقوانين الإيجار الأماكن المبنية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، القاهرة، سنة 2006.
- 3) إبراهيم منير، المرفق المحلي، دراسة مقارنة، دار الفكر العربي، سنة 1977.
- 4) أبو السعود رمضان، العقود المسماة، عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، منشأة المعارف الإسكندرية، مصر، سنة 1996.
- 5) أبو السعود رمضان، العقود المسماة-عقد الإيجار-، بدون طبعة، الفتح للطباعة والنشر، الإسكندرية، مصر، 2001.
- 6) أبو السعود رمضان وهمام محمد محمود زهران، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1998.
- 7) أبو السعود رمضان، شرح العقود المسماة في عقدي البيع والمقايضة، الطبعة 2، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، سنة 2003.
- 8) أحمد صلاح عطية، محاسبة الاستثمار والتمويل في البنوك التجارية، الدار الجامعية، مصر، سنة 2006.
- 9) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، العقود التي ترد على الملكية، الجزء 4، المجلد 1، دار إحياء التراث العربي بيروت، لبنان، بدون سنة نشر.
- 10) السنهوري عبد الرزاق، الوجيز في شرح القانون المدني، نظرية الالتزام بوجه عام، دار النهضة العربية للنشر، القاهرة، سنة 1966.
- 11) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السادس، المجلد واحد، الإيجار والعارية، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1998.
- 12) السنهوري عبد الرزاق، عقود الغرر، عقد التأمين، الجزء السابع، دار إحياء التراث العربي، مصر، سنة 1970.
- 13) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثالث، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، سنة 1970.

- 14) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، التأمينات العينية والشخصية، الجزء العاشر، دار إحياء التراث العربي، لبنان، سنة 1970.
- 15) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود الواردة على الانتفاع بالشيء، الإيجار والعارية، المجلد 1، الطبعة 3، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، سنة 2000.
- 16) السنهوري عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية، البيع والمقايضة، المجلد 4، الطبعة 3، منشورات حلب الحقوقية، بيروت لبنان، سنة 2000.
- 17) السيد محمد السيد عمران، عقد البيع في القانون الكويتي، الطبعة 1، مؤسسة دار الكتب للطباعة والنشر والتوزيع، الكويت، سنة 1995.
- 18) السعدي محمد صبري، الواضح في شرح القانون المدني، عقد البيع والمقايضة، دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2008.
- 19) السعدي محمد صبري، شرح القانون المدني الجزائري، النظرية العامة للالتزامات، الجزء الأول، الطبعة الأولى، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، سنة 2000.
- 20) القزويني شاكر، محاضرات في اقتصاد البنوك، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 1992.
- 21) بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية، في التشريع الجزائري، الطبعة 7، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2011.
- 22) بن رقية يوسف، أهم النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالإيجار المدني والتجار، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة سنة 2000 .
- 23) بلطاس عبد القادر، الاقتصاد المالي والمصرفي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001.
- 24) بن شيخ آث ملويا لحسين، المنتقى في عقد البيع، دراسة فقهية قانونية وقضائية مقارنة، نصوص للمطالعة وأعمال تطبيقية الطبعة 2 و 4، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، لسنة 2006-2010.
- 25) باشا عمر حمدي، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2002.
- 26) باشا عمر حمدي، دراسات قانونية مختلفة، عقد الإيجار، نظرات حول عدم استقرار المحكمة العليا بخصوص بعض القضايا، الطبعة 4، دار هومة، الجزائر، سنة 2002.

- 27) بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، الطبعة 3، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2004.
- 28) ديب عبد السلام، قانون الإجراءات الإدارية والمدنية، طبعة 2، موفم للنشر، سنة 2011.
- 29) ديب عبد السلام، عقد الإيجار المدني، دراسة نظرية وتطبيقية من خلال الفقه واجتهاد المحكمة العليا، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
- 30) هلال شعوة، الوجيز في شرح عقد الإيجار وفق أحدث النصوص المعدلة، طبعة 1، جسور للنشر والتوزيع، الجزائر، سنة 2010.
- 31) زاهية سي يوسف، عقد البيع، الطبعة الثالثة، دار الأمل، الجزائر، سنة 2000.
- 32) زاهية سي يوسف، عقد الكفالة، الطبعة الثالثة، دار الأمل، الجزائر، سنة 2004.
- 33) حنا بدوي، عقاري، اجتهادات ونصوص، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 1998.
- 34) طلبة أنور، شرح قانون التمويل العقاري، المكتب الجامعي الحديث، مصر، سنة 2005.
- 35) طلبة أنور، الوسيط في القانون المدني، الجزء الثاني، العقود المسماة، عقد الإيجار، الإسكندرية، سنة 1993.
- 36) طلبة أنور، عقد الإيجار، رمضان وأولاده للطباعة الأزرايطة الإسكندرية، سنة 1999.
- 37) لطرش الطاهر، تقنيات البنوك، الطبعة الرابعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2005.
- 38) محمد حسين منصور، أحكام الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2006.
- 39) مرقص سليمان، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة، عقد الإيجار، دار المعارف الإسكندرية، سنة 2000.
- 40) مرقص سليمان، الوافي في شرح القانون المدني، في العقود المسماة، الطبعة 4، الجزء الثاني، دار الكتاب الحديث، الإسكندرية، مصر، سنة 1985.
- 41) منير إبراهيم هندي، إدارة البنوك التجارية، طبعة 3، المكتب العربي الحديث، مصر، سنة 2006.
- 42) محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985.
- 43) محمد حسن قاسم، القانون المدني، العقود المسماة، البيع التأمين الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- 44) محمد حسن قاسم، العقود المسماة، البيع -التأمين- الضمان- الإيجار، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان ، سنة 2001.

قائمة المراجع

- 45) محمد كامل مرسي باشا، شرح القانون المدني، التأمينات الشخصية والعينية، دار المطبوعات الجامعية، مصر، سنة 1998.
- 46) محمود جمال الدين زكي، الحقوق العينية الأصلية، مطبعة جامعة القاهرة، سنة 1978 .
- 47) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، عقد البيع، الطبعة الثانية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2004.
- 48) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة،، البيع، الجزء الأول، بيروت، الطبعة 1، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، سنة 1997.
- 49) نبيل إبراهيم سعد، العقود المسماة، الإيجار، منشأة المعارف، الإسكندرية، سنة 2003.
- 50) ناصيف الياس، موسوعة العقود المدنية والتجارية، عقد البيع 1، الجزء 8، دار الرائد للنشر والتوزيع، لبنان، سنة 1995.
- 51) سعداوي سليم، حماية المستهلك، الجزائر نموذجاً، دار الخلدونية، الجزائر، سنة 2009 .
- 52) عبد السيد تناغوسمير، عقد البيع، الفنية للطباعة والنشر، الإسكندرية، سنة 1995 .
- 53) عبد السيد تناغوسمير، عقد الإيجار، منشأة المعارف بالإسكندرية، طبعة سنة 1997-1998.
- 54) عبد الرزاق حسين ياسين، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري مقال البناء، شروطها، ونطاق تطبيقها، والضمانات المستحدثة بينها، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسيوط، دار المعارف، سنة 1987 .
- 55) عبد القادر محمد شهاب ومحمد عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2008.
- 56) عبد المنعم موسى إبراهيم، حماية المستهلك، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، سنة 2007.
- 57) عصام أنور سليم، الوجيز في عقد الإيجار، الأحكام العامة في الإيجار، الجزء الأول، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، سنة 2000.
- 58) فؤاد حجري، قانون الصفقات العمومية، القوانين الخاصة بالاقتصاد، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2006.
- 59) فيلاي علي، الالتزامات (النظرية العامة للعقد)، موفم للنشر، الجزائر، سنة 2001.
- 60) قدي عبد المجيد، تطوير صيغ التمويل القصير الأجل للبنوك الإسلامية مع دراسة تطبيقية حول مجموعة من البنوك الإسلامية، الطبعة 1، المطبعة العمومية، عنابة، الجزائر، سنة 2002.

- 61) قدارة خليل أحمد حسن، الوجيز في شرح القانون المدني الجزائري، عقد البيع، الجزء 4، الطبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية بن عكنون، الجزائر، سنة 2005.
- 62) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 2، دار هومة، سنة 2008.
- 63) خلفوني مجيد، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الديوان الوطني للأشغال التربوية، طبعة 1، سنة 2003.
- ب- المؤلفات المتخصصة:
- 1) الأودن سمير عبد السميع، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة 1، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية الإسكندرية، سنة 2001.
- 2) باشا عمر حمدي، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة جديدة مزيدة بأحدث النصوص إلى غاية 2014، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، بوزريعة، الجزائر، سنة 2015.
- 3) بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
- 4) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، سنة 2003.
- 5) حمدي أحمد سعد أحمد، البيع الإيجاري، دراسة قانونية مقارنة بأحكام الإيجار المنتهي بالتمليك في الفقه الإسلامي، دار الكتب القانونية، مصر، سنة 2007.
- 6) محمد المرسي زهرة، بيع المباني تحت الإنشاء، دراسة مقارنة في القانون المصري الكويتي والفرنسي، طبعة 1، جامعة عين شمس والكويت، كلية الحقوق، سنة 1989.
- 7) نبيل صقر، سلسلة نصوص تنظيمية وتشريعية، النشاط العقاري، البناء والسكن والتعمير، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، سنة 2014.
- 8) سي يوسف زاهية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، دار الأمل، سنة 2014.
- 9) سرور محمد شكري، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دراسة مقارنة، مصر، دار الفكر العربي، سنة 1978.
- 10) علي الهادي لعبيدي، العقود المسماة، البيع والإيجار وقانون المالكين والمستأجرين وفقا لآخر التعديلات مع التطبيقات القضائية لمحكمة التمييز، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 2006.
- 11) قدرى عبد الفتاح الشهاوي، موسوعة التمويل العقاري، توزيع منشأة المعارف، مصر، سنة 2004.
- 12) شامة سماعيلين، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، الجزائر، دار هومة، سنة 2003.

13) ثروت عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، دراسة في أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة، دار الجامعة الجديدة، إسكندرية، مصر، سنة 2007.

ثانيا: الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- رسائل الدكتوراه:

- 1) حامق ذهبية، الالتزام بالإعلام في العقود، دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، سنة 2008-2009.
- 2) لباد ناصر، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، دكتوراه، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، سنة 2004-2005.
- 3) مهدي شعوة، تطور المركز القانوني للمركب العقاري الخاص في التشريع الجزائري، دكتوراه في القانون الخاص، قانون عقاري، فرع قانون التهيئة والتعمير، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، سنة 2014-2015.
- 4) موسى نسيم، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، دكتوراه في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2015.
- 5) عياشي شعبان، عقد البيع عقار بناء على التصاميم، دراسة بين القانون الجزائري والفرنسي، دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2011-2012.
- 6) عثمان بلال إبراهيم، تملك العقارات تحت الإنشاء، دكتوراه، جامعة عين شمس، مصر، سنة 2001.

ب- مذكرات الماجستير:

- 1) النجاري عبد الله، الشرط الجزائي في القانون المدني الجزائري، دراسة مقارنة، ماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 1983.
- 2) باي يزيد عربي، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، ماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، سنة 2009-2010.
- 3) بوراوي عيسى، دور البنوك والمؤسسات المالية في تمويل قطاع السكن بالجزائر، دراسة حالة مؤسسة إعادة التمويل الرهنى SRH، ماجستير، جامعة العقيد الحاج لخضر، كلية العلوم الاقتصادية والتجارية وعلوم التسيير، قسم الاقتصاد، باتنة، سنة 2013-2014.
- 4) بشير بن جودي، ضمان القروض البنكية، مذكرة ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2005.

قائمة المراجع

- 5) دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، ماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2006.
- 6) ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، دراسة تحليلية ومقارنة بين التشريعين الفرنسي والجزائري، رسالة ماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، سنة 1999-2000.
- 7) زنوش طاوس، البيع بالإيجار الوارد على المحلات السكنية، ماجستير، القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2010-2011.
- 8) زروقي خديجة، التزامات المستأجر في إيجار العقارات والمنقولات، ماجستير في قانون العمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران، سنة 2012-2013 .
- 9) طالي لطيفة، القرض العقاري، ماجستير، فرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002.
- 10) لامية كتو، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون 04-11، ماجستير، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، سنة 2013.
- 11) مها بن تريعة، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، ماجستير، فرع قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، سنة 2013-2014.
- 12) مسكر سهام، بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، ماجستير، تخصص قانون عقاري زراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، سنة 2005-2006.
- 13) نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، ماجستير، قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، سنة 2008-2009.
- 14) نبيل شلبي، التزامات المهني اتجاه المستهلك، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، سنة 2008-2009.
- 15) نصيرة تواتي، نظام المتعامل في الترقية العقارية، المتعامل الخاص، ماجستير، تخصص قانون المؤسسات، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2001-2002.
- 16) عرعار الياقوت، التمويل العقاري، ماجستير في الحقوق، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة بن يوسف بن خدة، الجزائر، سنة 2008-2009.
- 17) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية، ماجستير، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.

- 18) فتيحة موهوبي، الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاوم البناء، ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2007.
- 19) فرحات حميد، النظام القانوني لعقد بيع السكنات بالإيجار طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أفريل 2001، ماجستير، فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن يوسف بن خدة، سنة 2006-2007.
- 20) ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على الضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ماجستير، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة 2015.
- 21) رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2003-2004.
- 22) ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، ماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، سنة 2006.
- 23) شيخ محمد زكرياء، البيع في الإيجار في القانون الجزائري، ماجستير، القانون الخاص، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق، جامعة وهران، سنة 2011-2012.
- 24) تريكي كارين، خطر القرض، رسالة ماجستير، كلية العلوم الاقتصادية، جامعة قسنطينة، سنة 2002.
- 25) خليل حمزة، النظام القانوني للمساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، ماجستير، القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، بليدة، سنة 2004.
- 26) غناي زكية، الأجل المقترن بعقد البيع في القانون المدني الجزائري، ماجستير في العقود والمسؤولية، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، سنة 2002.
- ثالثا: المقالات العلمية:
- 1) بوكروح عبد الوهاب، البنوك تنطلق في منح القروض العقارية، مجلة مال وأعمال، تصدر عن الخلدونية للاتصال والبحوث والدراسات، الجزائر، سبتمبر 2006.
- 2) بودالي محمد، الائتمان الاستهلاكي في الجزائر، مجلة العلوم القانونية والإدارية، العدد 2، مكتبة الرشاد للطباعة والنشر والتوزيع، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، سنة 2005.

- (3) بن زنين النوري، السكن بالجزائر عامل للتنمية ومؤشر للسلم الاجتماعي، جمعية العربي بن مهدي رقم 33/خ/88 تلمسان، 29 أوت 2008.
- (4) بن عبد القادر زهرة، الضمانات الممنوحة للمشتري في عقد البيع على التصاميم، مجلة كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، سنة 2007.
- (5) زيروتي طيب، حماية مشتري العقار في البيع بناء على التصاميم طبقا للمرسوم التشريعي 93-03، مجلة العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة بن عكنون، الجزائر، العدد 02، سنة 2001.
- (6) حمليل نورة، عقد البيع بالإيجار، مجلة الباحث، غرداية، العدد 5، سنة 2007.
- (7) طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 4، سنة 2011.
- (8) محمد أبو زيد، اتفاق تمويل العقار كآلية جيدة لتنشيط سوق العقارات المبنية، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، مصر، العدد 2، سنة 2005.
- (9) محمد أبو زيد، حقوق والتزامات المستثمر إزاء الممول وفقا لاتفاق التمويل العقاري، مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، جامعة عين شمس، مصر، العدد 2، سنة 2005.
- (10) عياشي شعبان، أشخاص الضمان العشري في القانون الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، العدد 2، سنة 2000.
- (11) عمروش فوزية، عقد البيع على التصاميم وفقا للقانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1- بن يوسف بن خدة-، المجلد 57، العدد 5، سنة 2020.
- (12) محمي فريدة، ضرورة إعادة تنظيم تسيير الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 37، العدد 2، سنة 1999.
- (13) سي يوسف زاهية حورية، إنشاء عقد البيع على التصاميم وضمائنه، مجلة الحقوق والحريات، العدد التجريبي، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة.
- (14) تريكي كارين، الاستعلام المصرفي والتسيير الوقائي لخطر القرض في المصرف الجزائري، حوليات مخبر الدراسات والبحوث، المجلد 6، القصبة، الجزائر، سنة 2005.

رابعاً/أعمال الملتقيات العلمية:

- 1) بن مشري عبد الحليم وعلواش فريد، التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، يومي 26 و 27 فيفري 2012.
- 2) بلجراف سامية، ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم، الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، المنعقد يومي 17-18 فيفري 2013.
- 3) دوة آسيا، عقد حفظ الحق، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يوم 27-28 فيفري سنة 2012.
- 4) دغيش أحمد، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المنظم يومي 27-28 فيفري 2012.
- 5) محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1985.
- 6) مترف رشيد، القرض العقاري كأداة لاكتساب الملكية ووسيلة لتطوير سوق السندات الرهنية، المؤتمر التاسع عشر لموثقي إفريقيا، القرض الرهني، الجزائر، من 17 إلى 19-11-2007.
- 7) ناصر سليمان، مبادئ التمويل في عمليات البنوك الإسلامية، الملتقى الدولي حول أخلاق الإسلام واقتصاد السوق، المجلس الإسلامي الأعلى، الجزائر، يوم 29-3-2006.
- 8) سهام مسكر، دور نشاطات الترقية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012 .
- 9) صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار على التصاميم، على ضوء أحكام القانون 04-11، الملتقى الوطني في الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، كلية الحقوق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة والعلوم السياسية 27-28 فيفري، سنة 2012.

10) قاشي علال، التزامات المرقى العقاري وجزء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، المؤتمر الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر، الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، المنظم يومي 27-28 فيفري، سنة 2012.

11) قريمالدي ميشال، الملتقى الوطني الثاني حول تعميق المعارف القانونية للموثق، الغرفة الوطنية للموثقين، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، سنة 2005.

خامسا/ أعمال الندوات الوطنية:

1) مداخلة عن ممثل وزارة السكن بالندوة الوطنية للقضاء العقاري، الخاصة بالترقية العقارية، المنظمة من طرف الديوان الوطني للأشغال التربوية، المنعقدة يومي 15 و16 ديسمبر 1993 بزرالدة.

سادسا/التقارير:

1) تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع إستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر سنة 1995.

2) التقرير السنوي لمجلس المحاسبة سنة 1996-1997، الجريدة الرسمية، العدد 12، سنة 1999.

سادبعا/ النصوص القانونية:

أ- الدساتير:

1- دستور 2020، المؤرخ في 30 ديسمبر 2020، الجريدة الرسمية، العدد 82، ص 4.

ب- القوانين

1) القانون رقم 64-227، المؤرخ في 10 أوت 1964، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة في 25 أوت 1964، ص 388.

2) القانون رقم 81-02، المؤرخ في 14 فيفري 1981، يتضمن تعديل وتميم الأمر 69-38 المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية العدد 7، الصادرة في 17 فيفري 1981، ص 146.

3) القانون رقم 81-09، المؤرخ في 4 جويلية 1981، المتضمن قانون البلدية، الجريدة الرسمية العدد 2، الصادرة في 7 جويلية 1981، ص 917.

4) القانون رقم 81-01، المؤرخ في 7 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية العدد 6، الصادرة في 10 فيفري 1981، ص 121.

قائمة المراجع

- (5) القانون رقم 83-16، المؤرخ في 2 جويلية 1983، المتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، الجريدة الرسمية العدد 28، الصادرة في 5 جويلية 1983، ص 1830.
- (6) القانون رقم 86-07، المؤرخ في 04 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986، ص 350.
- (7) القانون رقم 86-03، المؤرخ في 4 فيفري 1986، المعدل والمتمم للقانون رقم 81-01، المؤرخ في 7 فيفري 1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابع للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة، الجريدة الرسمية العدد 5، الصادرة في 5 فيفري 1986، ص 85.
- (8) القانون رقم 88-01، المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية، الجريدة الرسمية العدد 2، الصادرة في 13 جانفي 88، ص 30.
- (9) القانون رقم 90-29، المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 2 ديسمبر 1990، ص 1652.
- (10) القانون رقم 90-25، المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتعلق بالتوجيه العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة في 18 نوفمبر 1990، ص 1560.
- (11) القانون رقم 94-13، المؤرخ في 2 جوان 1994، الذي يحدد القواعد العامة المتعلقة بشروط البنوك المطبقة على العمليات المصرفية، الجريدة الرسمية العدد 72، الصادرة في 6 نوفمبر 1994، ص 35.
- (12) القانون رقم 97-02، المؤرخ في 31 ديسمبر 1997، المتضمن قانون المالية 1998، الجريدة الرسمية العدد 89، الصادر في 31 ديسمبر 1997، ص 3.
- (13) القانون رقم 2000-06، المؤرخ في 23 ديسمبر 2000، المتضمن قانون المالية لسنة 2001، الجريدة الرسمية العدد 80، الصادرة في 24 ديسمبر 2000، ص 3.
- (14) القانون رقم 01-21، المؤرخ في 22 ديسمبر 2002، المتضمن قانون المالية لسنة 2002، الجريدة الرسمية العدد 79، الصادرة في 23 ديسمبر 2001، ص 3.
- (15) القانون رقم 04-21، المؤرخ في 29 ديسمبر 2004، المتضمن قانون المالية لسنة 2005، الجريدة الرسمية العدد 85، الصادرة في 30 ديسمبر 2004، ص 3.
- (16) القانون رقم 04-05، المؤرخ في 14-8-2004، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 51، الصادرة في 15-8-2004، ص 4.

قائمة المراجع

- 17) القانون رقم 06-02، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتضمن تنظيم مهنة الموثق، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 8 مارس 2006، ص 15.
- 18) القانون رقم 06-05، المؤرخ في 20 فيفري 2006، المتعلق بتوريق القروض الرهنية، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 12 مارس 2006، ص 13.
- 19) القانون رقم 07-12، المؤرخ في 30 ديسمبر 2007، المتضمن القانون المالية لسنة 2008، الصادرة في 31 ديسمبر 2007، الجريدة الرسمية العدد 82، ص 3.
- 20) القانون رقم 09-03، المؤرخ في 25 فيفري 2009، يتعلق بحماية المستهلك وقمع الغش، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 8 مارس 2009، ص 12.
- 21) القانون رقم 09-08، المؤرخ في 25 فبراير 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية العدد 21، سنة 2008، ص 3.
- 22) القانون رقم 11-11، المؤرخ في 18 يوليو 2011، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011، الجريدة الرسمية العدد 40، الصادرة في 20 يوليو 2011، ص 4.
- 23) القانون رقم 11-04، المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، المؤرخ في 17 فيفري 2011، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 06 مارس 2011، ص 4.
- 24) القانون رقم 18-18، المؤرخ في 27 ديسمبر 2018 المتضمن قانون المالية 2019، الجريدة الرسمية العدد 79، الصادرة في 30 ديسمبر 2018، ص 3.

ج-الأوامر:

- 1) الأمر رقم 66-47، المؤرخ في 21 فبراير 1966، المتضمن إنشاء الشركة الوطنية لأشغال المنشآت الأساسية والبناء، الجريدة الرسمية العدد 16، الصادرة في 25 فيفري 1966، ص 198.
- 2) الأمر رقم 66-366، المؤرخ في 29 ديسمبر 1966، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 110، الصادرة في 30 ديسمبر 1966، ص 1787.
- 3) الأمر رقم 69-38، المؤرخ في 23 ماي 1969، يتضمن ميثاق وقانون الولاية، الجريدة الرسمية العدد 44، الصادرة في 23 ماي 1969، ص 510.
- 4) الأمر رقم 74-63، المؤرخ في 10 جوان 1974، المتضمن إحداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 49، الصادرة في 18 جوان 1974، ص 674.

قائمة المراجع

- (5) الأمر رقم 74-26، المؤرخ في 20 فيفري 1974، المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، الجريدة الرسمية العدد 19، الصادرة في 5 مارس 1974، ص 291.
- (6) الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية العدد 78، الصادرة في 30 ديسمبر 1975، ص 990، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05، المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية العدد 31، الصادرة في 13 ماي 2007، ص 3.
- (7) الأمر رقم 75-59، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 101، الصادرة في 19 ديسمبر 1975، ص 1306.
- (8) الأمر رقم 75-74، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية العدد 92، الصادرة في 18 نوفمبر 1975، ص 1206.
- (9) الأمر رقم 76-93، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تحديد شروط إحداث وتنظيم سير مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة في 9 فيفري 1977، ص 229.
- (10) الأمر رقم 76-92، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة في 9 فيفري 1977، ص 220.
- (11) الأمر رقم 76-94، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن نظام الإيجار المطبق على المحلات المخصصة للسكن والمبينة من قبل مكاتب الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة في 9 فيفري 1977، ص 232.
- (12) الأمر رقم 76-105، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية العدد 81، الصادرة في 18 ديسمبر 1977، ص 1212.
- (13) الأمر رقم 95-07، المؤرخ في 25 جانفي 1995، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد 13، الصادرة في 8 مارس 1995، ص 3.
- (14) الأمر رقم 03-11، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالنقد والنقض، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003، ص 3.
- (15) الأمر رقم 03-12، المؤرخ في 26 أوت 2003، يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 27 أوت 2003، ص 22.
- (16) الأمر رقم 06-04، المؤرخ في 20-2-2006، المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية العدد 15، الصادرة في 12-3-2006، ص 3.

قائمة المراجع

17) المرسوم الرئاسي رقم 09-416، المؤرخ في 16 ديسمبر 2009، المتضمن تحديد الأجر الوطني الأدنى المضمون، الجريدة الرسمية العدد 75، الصادرة في 20 ديسمبر 2009، ص 3.

د-المراسيم التشريعية:

1) المرسوم التشريعي رقم 92-04، المؤرخ في 11 أكتوبر 1992، المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 1992، الجريدة الرسمية العدد 73، الصادرة في 11 أكتوبر 1992، ص 1872.

2) المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 01 مارس 1993، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 3 مارس 1993، ص 4.

هـ-المراسيم التنفيذية:

1) المرسوم التنفيذي رقم 73-82، المؤرخ في 5 جوان 1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادرة في 12 جوان 1973، ص 966.

2) المرسوم التنفيذي رقم 76-144، المؤرخ في 23 أكتوبر 1973، المتضمن حل المكاتب العمومية للسكن المعتد للكراء، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة في 9 فيفري 1977، ص 233.

3) المرسوم التنفيذي رقم 76-147، المؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر لمحل معد للسكن تابع لمكاتب الديوان والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة في 9 فيفري 1977، ص 251.

4) المرسوم رقم 82-190، المؤرخ في 29 ماي 1982، المتضمن تحديد صلاحيات البلدية والولاية واختصاصتهما في قطاعي الإسكان والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 22، الصادرة في 1 جوان 1982، ص 1112.

5) المرسوم رقم 82-74، المؤرخ في 20 فبراير 1982، يتضمن حل الشركة الوطنية لأشغال لمنشآت الأساسية والبناء وتحويل ما يتبعها من ممتلكات وأعمال وهياكل ووسائل ومستخدمين، الجريدة الرسمية العدد 8، الصادرة في 23 فبراير 1982، ص 411.

6) المرسوم رقم 82-502، المؤرخ في 25 ديسمبر 1982، يعدل ويتم الأمر رقم 76-93 المؤرخ في 23 10-1976، المتضمن تحديد شروط إنشاء مكاتب الرقبة والتسيير العقاري في الولايات، الجريدة الرسمية العدد 55، الصادرة في 25 ديسمبر 1983، ص 3554.

قائمة المراجع

- (7) المرسوم رقم 83-201، المؤرخ في 19 مارس 1983، المحدد لشروط إنشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة في 22 مارس 1983، ص 805.
- (8) المرسوم التنفيذي رقم 83-741، المؤرخ في 24-12-1983، المتعلق بتنظيم الاستثمار الاقتصادي الخاص في مجال التنمية الاقتصادية، ج. ر. ع. 53، الصادرة في 25-12-1983، ص 3320.
- (9) المرسوم التنفيذي رقم 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية العدد 47، الصادرة بتاريخ 15 نوفمبر 1983، ص 2876.
- (10) المرسوم رقم 84-177، المؤرخ في 21 جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي وتحويل أعماله وأملاكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريد الرسمية العدد 30، الصادرة في 24 جويلية 1984، ص 1170.
- (11) المرسوم رقم 85-270، المؤرخ في 5 نوفمبر 1985، المتضمن تغيير تنظيم دواوين الترقية وتسييرها في الولاية وعملها، الجريدة الرسمية العدد 46، الصادرة في 6 نوفمبر 1985، ص 1686.
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 89-98، المؤرخ في 20 جويلية 1989، المتضمن تحديد القواعد التي تضبط الإيجار المطبق على المساكن والمحلات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة للدولة، الجريدة الرسمية العدد 26، الصادرة في 28 جويلية 1989، ص 691.
- (13) المرسوم رقم 86-38، المؤرخ في 4 مارس 1986، المحدد لشروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفياته ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول النموذجي لعقد حفظ الحق، الجريد الرسمية العدد 10، الصادرة 5 مارس 1986، ص 357.
- (14) المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 12 مايو 1991، المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة في 29 مايو 1991، ص 878.
- (15) المرسوم التنفيذي رقم 91-147، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن تغيير الطبعة القانونية للقوانين الأساسية لديوان الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفية تنظيمها وعملها، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة في 29 ماي 1991، ص 883، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-08، المؤرخ في 2 جانفي 1993، الجريدة الرسمية العدد 2، الصادرة في 6 جانفي 1993، ص 15.
- (16) المرسوم التنفيذي رقم 91-148، المؤرخ في 12 ماي 1991، المتضمن إحداث وكالة وطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة في 29 ماي 1991، ص 888.

قائمة المراجع

- 17) المرسوم التنفيذي رقم 91-454، المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 60، الصادرة في 24 نوفمبر 1991، ص 2312.
- 18) المرسوم التنفيذي رقم 91-434، المؤرخ في 9 نوفمبر 1991، المتضمن تنظيم الصفقات العمومية، الجريدة الرسمية العدد 57، الصادرة في 13 نوفمبر 1991، ص 2211.
- 19) المرسوم التنفيذي رقم 94-69، المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03، المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة في 30 مارس 1994، ص 8.
- 20) المرسوم التنفيذي رقم 94-58، المؤرخ في 7 مارس 1994، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 13، الصادرة في 9 مارس 1994، ص 11.
- 21) المرسوم التنفيذي 94-59، المؤرخ في 7 مارس 1994، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 83-666، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، الجريدة الرسمية العدد 13، الصادرة في 9 مارس 1994، ص 17.
- 22) المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المؤرخ في 4 أكتوبر 1994، المحدد لقواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 66، الصادرة في 16 أكتوبر 1994، ص 5.
- 23) المرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 9 ديسمبر 1995، المتعلق بالزامية التأمين في مجال البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، الجريدة الرسمية العدد 76، الصادرة في 10 ديسمبر 1995، ص 12.
- 24) المرسوم التنفيذي رقم 95-308 المؤرخ في 7-10-1995، المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتض لتمويل البناء أو شراء السكن، الجريدة الرسمية العدد 59، الصادرة في 11 أكتوبر 1995، ص 18.
- 25) المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14-1-1997، الذي يحدد شروط وكميّات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والمسلم بعد شهر أكتوبر 1992، الجريدة الرسمية العدد 4، الصادرة في 15-1-1997، ص 8.
- 26) المرسوم التنفيذي رقم 96-35، المؤرخ في 15 جانفي 1996 المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكنات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد 4، الصادرة في 17 جانفي 1996، ص 16.

- (27) المرسوم التنفيذي رقم 96-210، المؤرخ في 5 جوان 1996، المتضمن تحيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكنات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد 35، الصادرة في 9 جوان 1996، ص 10.
- (28) المرسوم التنفيذي رقم 97-60، المؤرخ في 9 مارس 1997، المتضمن تعيين نسب الإيجار التي تطبق على المحلات ذات الاستعمال الرئيسي في السكنات التي تملكها الدولة والجماعات المحلية والمؤسسات والهيئات التابعة لها، الجريدة الرسمية العدد 13، الصادرة في 12 مارس 1996، ص 25.
- (29) المرسوم التنفيذي رقم 97-506، المؤرخ في 29 ديسمبر 1997، المتضمن تحديد القواعد المنظمة للإيجار المطبق على المساكن التابعة للأمالك الإيجارية لدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة للاستغلال ابتداء من 1 يناير 1998، الجريدة الرسمية العدد 88، الصادرة في 30 ديسمبر 1997، ص 26.
- (30) المرسوم التنفيذي رقم 98-43، المؤرخ في 1 فيفري 1998، المتضمن تحديد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية العدد 5، الصادرة في 4 فيفري 1998، ص 16.
- (31) المرسوم التنفيذي رقم 01-105، المؤرخ في 23 أبريل 2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 25، الصادرة في 29 أبريل 2001، ص 18، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 03-35، المؤرخ في 13 جانفي 2003، تحت تسمية المحدد للشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 04، الصادرة في 22 جانفي 2003، ص 6.
- (32) المرسوم رقم 01-105 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 04-137، المؤرخ في 21 أبريل 2004، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 27، الصادرة في 28 أبريل 2004، ص 36.
- (33) المرسوم التنفيذي رقم 03-269، المؤرخ في 7 أوت 2003، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن الأملك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 13 أوت 2003، ص 18.
- (34) المرسوم التنفيذي رقم 04-340، المؤرخ في 2 نوفمبر 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 المحدد للشروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 69، الصادرة في 3 نوفمبر 2004، ص 7، المعدل والمتمم بالمرسوم

- 12-432، المؤرخ في 25 ديسمبر 2012، الجريدة الرسمية العدد 71، الصادرة في 26 ديسمبر 2012، ص 10.
- 35) المرسوم التنفيذي رقم 04-334 المؤرخ في 24 أكتوبر 2004، المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 98-42، المؤرخ في 1 فيفري 1998 الذي يحدد شروط الحصول على المساكن العمومية الإيجارية ذات الطابع الاجتماعي وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 5، الصادرة في 24 أكتوبر 1998، ص 16.
- 36) المرسوم التنفيذي رقم 07-10، المؤرخ في 11 يناير 2007، الذي يحدد شروط وكيفيات تطبيق التخفيض في سعر الإيجار وسعر بيع السكنات العمومية لفائدة المجاهدين وذوي الحقوق، الجريدة الرسمية العدد 4، الصادرة في 14 جانفي 2007، ص 15.
- 37) المرسوم التنفيذي رقم 08-142، المؤرخ في 11 ماي 2008، الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري، الجريدة الرسمية العدد 24، الصادرة في 11 ماي 2008، ص 17.
- 38) المرسوم رقم 10-235، المؤرخ في 5 أكتوبر 2010، يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، الجريدة الرسمية العدد 58، المؤرخة في 7 أكتوبر 2010، ص 39، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 13-325، المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 29 سبتمبر 2013، ص 13.
- 39) المرسوم التنفيذي رقم 10-87، المؤرخ في 10 مارس 2010، الذي يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض نسبة الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي من قبل المستفيدين، الجريدة الرسمية العدد 17، الصادرة في 14 مارس 2010، ص 4.
- 40) المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20 فيفري 2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية العدد 11، الصادرة في 26 فيفري 2012، ص 10.
- 41) المرسوم التنفيذي رقم 13-325، المؤرخ في 26 سبتمبر 2013، المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 5 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كيفيات منح هذه المساعدة، الجريدة الرسمية العدد 48، الصادرة في 29 سبتمبر 2013، ص 13.

- 42) المرسوم التنفيذي رقم 13-431، مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية العدد 66، الصادرة في 25 ديسمبر 2013، ص 11.
- 43) المرسوم التنفيذي رقم 13-153، المؤرخ في 15 أبريل 2013، الذي يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة المستلمة أو الموضوعة حيّز الإستغلال قبل 1 يناير 2004، الجريدة الرسمية العدد 22، الصادرة في 25 أبريل 2013، ص 27.
- 44) المرسوم التنفيذي رقم 14-181، المؤرخ في 5 يونيو 2014، يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 37، الصادرة في 19 جوان 2014، ص 8.
- 45) المرسوم التنفيذي رقم 14-288، المؤرخ في 15 أكتوبر 2014 المتمم للمرسوم 01-105، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 61، الصادرة في 16 أكتوبر 2014، ص 13.
- 46) المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المؤرخ في 4 مارس 2014، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة في 16 مارس 2014، ص 16.
- 47) المرسوم التنفيذي رقم 15-211، المؤرخ في 11-8-2015، الذي يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة المستلمة أو الموضوعة حيّز الإستغلال قبل 1 يناير 2004، الجريدة الرسمية ع 44، الصادرة في 19 أوت 2015، ص 6.
- 48) المرسوم التنفيذي رقم 16-310، المؤرخ في 30 نوفمبر 2016، الذي يحدد شروط نقل حق الإيجار المتعلق بالسكن العمومي الإيجاري الذي تسييره دواوين الترقية والتسيير العقاري وكيفياته، الجريدة الرسمية العدد 70، الصادرة في 8 ديسمبر 2016، ص 20.
- 49) المرسوم التنفيذي رقم 18-153، المؤرخ في 4-6-2018، يحدّد شروط وكيفيات التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة والأمالك المسيرة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري، الجريدة الرسمية العدد 33، الصادرة في 6 جوان 2018، ص 3.

ز-القرارات الوزارية:

- 1) القرار الوزاري المؤرخ في 27 أبريل 1998، يحدد شروط وكيفيات نقل حق الإيجار لفائدة المقيمين دون سند قانوني في السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقاري، الصادر في سنة 1998.
- 2) القرار الوزاري المشترك الصادر في 15 نوفمبر 2000، الجريدة الرسمية، العدد 16، الصادرة 21 مارس 2001، المعدل والمتمم بالقرار الوزاري المشترك الصادر في 9 أبريل 2002، الجريدة الرسمية العدد 32، الصادرة 8 ماي 2002، الذي يحدد كيفيات تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 94-308، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 13-9-2008.
- 3) القرار الوزاري المؤرخ في 23 جويلية 2001، المتضمن النموذج الأول في عقد البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 16 سبتمبر 2001، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 4 ماي 2004، الجريدة الرسمية، العدد 43، الصادرة في 4 جويلية 2004.
- 4) القرار المؤرخ في 23 يوليو 2001، يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 52، الصادرة في 16 سبتمبر 2001، المعدل والمتمم بالقرار المؤرخ في 14 ماي 2002، الجريدة الرسمية العدد 41، الصادرة في 12 جوان سنة 2002.
- 5) قرار وزاري مشترك، المؤرخ في 27 يناير 2004، يحدد معايير تحديد القيمة التجارية في إطار التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري والموضوعة حيز الاستغلال قبل 1 يناير 2004، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة في 29 فيفري 2004، ص 10.

ح-المقررات:

- 1) المقرر رقم 01-97، المؤرخ في 6 أبريل 1997، المتضمن اعتماد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بصفة بنكا، الجريدة الرسمية العدد 33، الصادرة في 25 ماي 1997، ص 30.

سابعاً/ قرارات المحكمة العليا:

- 1) قرار رقم 22117، المؤرخ في 19-5-1982، المجلة القضائية للمحكمة العليا، الغرفة المدنية، العدد الأول، سنة 1989، ص 29.
- 2) قرار رقم 54853 المؤرخ في 4-12-1984، مجلة القضائية للمحكمة العليا، السنة 1991، العدد 2، ص 131.

قائمة المراجع

- 3) قرار رقم 153-47، المؤرخ في 15-2-1988، المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 3، سنة 1992، ص 43.
- 4) قرار رقم 603-75، المؤرخ في 20-1-1992، المجلة القضائية للمحكمة العليا العدد 3، سنة 1993، ص 128.
- 5) قرار رقم 101918، المؤرخ في 26-10-1993، (غير منشور).
- 6) قرار رقم 116189، المؤرخ في 24-1-1995، إيجار السكنات والمحلات المهنية، المجلة القضائية للمحكمة العليا، الجزء الأول، عدد خاص، سنة 1997، ص 97.
- 7) قرار رقم 191705، المؤرخ في 24-10-1999، المجلة القضائية للمحكمة العليا، الغرفة المدنية، العدد 2، سنة 1999، ص 94.
- 8) قرار رقم 115489، المؤرخ في 12-1-2000، مجلة المحكمة العليا، سنة 1999.
- 9) قرار رقم 213605، المؤرخ في 10-4-2001، مجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 2، سنة 2001.
- 10) قرار رقم 372339، المؤرخ في 20-6-2007، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، عدد 02، سنة 2007.
- 11) قرار رقم 436937، المؤرخ في 19-11-2008، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، العدد 2، سنة 2008، ص 193.
- 12) قرار رقم 488219، المؤرخ في 12-11-2008، مجلة المحكمة العليا، الغرفة المدنية، الجزء الثالث، عدد خاص (الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية)، سنة 2010، ص 103.
- 13) قرار رقم 664290، المؤرخ في 14-7-2011، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، العدد 2، سنة 2011، ص 368.
- 14) قرار رقم 662993، المؤرخ في 21-4-2011، المحكمة العليا، الغرفة المدنية، غير منشور.

ثامنا/قرارات مجلس الدولة:

- 1) قرار مجلس الدولة رقم 172897، الصادر بتاريخ 17-1-2000، قضية زعتات. ز ضد مديرية الضرائب لولاية قسنطينة (قرار غير منشور).
- 2) قرار مجلس الدولة رقم 192394، الصادر بتاريخ 18-9-2000، قضية مديرية الضرائب لسيدى بلعباس ضد بن تركية.م (قرار غير منشور).

تاسعا/مواقع الإلكترونية:

- 1) الببلاوي حازم، الأزمة المالية العالمية الحالية، www-ild-alraid.com.
 - 2) البنك الخارجي الجزائري، القرض العقاري www.bea.dz.com.
 - 3) لطفي رمضاني، السكنات الريفية: 2010-2011، info@Lkeria.com, http://www Lkeria.com.
- عاشرا/المؤلفات باللغة الأجنبية:

1/Les ouvrage spécieux

- 1) Ane Marie, Risque et contrôle du Risque, édition économique, France, 1999.
- 2) Boutellet Blocaille, Droit du Crédit, 2 ème édition, masson, Paris, France.
- 3) Farouk Bouyacoub , L'entreprise et le Financement Bancaire, Casbah éditions, Alger, 2000.
- 4) Gaudin.M , « Le crédit aux Particuliers», SEFI, 1999.
- 5) Luc Barnet Rolland, Principes et Technique Bancaire, 24 ème édition, Dunod, Paris, France, 2006.
- 6) Malinvaux et Jestaz, Le droit de la Promotion Immobilière, 5ème édition, Dalloz, Paris, 1991 .
- 7) Mathieu, Michel. « L'exploitant Bancaire et le Risque du crédit », la revue Banque Editeur, Parie 1995.
- 8) Mansour Mansouri ,Système et pratique Bancaire en Algérie, édition et Distributions Houma, Alger, 2005.
- 9) Pascal Puig, Contrats spéciaux, Hyper cours, cours, document, exercice, 2ème édition, Dalloz , Paris,1999.
- 10) Saint-Alary(R), le droit de la construction, 2ème édition, P U F, Paris, 1972.
- 11) Pierre walet et Alain Durance , Location–accésion (collection pratique de l'immobilier), Masson éditeur, 1988.

2/Colloque nationale

- 1) Journées internationales d'études sur les tendances et instruments de la construction moderne, 26-27Octobre 1993, organisées par Publiteche, Alger .

3/Rapport

- 1) Rapport sur la situation de la Promotion immobilière-Ministère de l'habitat, 1999.

4/ Articles

- 1) Cnep News, numéro spécial, Les Banques et le Financement L'immobilier, Mars2004.
- 2) Cnep News, numéro spécial, Mars 2005
- 3) Cnep News, n :26 Juillet 2006.
- 4) Cnep News, n :28 Janvier 2007.
- 5) Patrice Lançon: Le financement de L'habitat social, revue Française de finances publique, 2000.
- 6) La Bruslerier, H.«Analyse financière et Risque de crédit », Dunod, Paris 2010.
- 7) Revue Bancaire, Ma lettre de la Cnep n:1, 2011 .
- 8) Ministère de l'habitat et de l'urbanisme, CNL, guide de l'aide pour L'accession à la Propriété:AAP.

5/Loi

- 1) Loi 67-03 du 03-01-1967 portants code de la Construction et D'habitation CCH.
- 2) Code civil Français, Dalloz, édition de 1973.
- 3) Loi comparative, Loi Français n :84/595, du 12/07/1984, définissant la location accession à la propriété immobilière, journal officielle n :13.

الموضوع	الصفحة
المقدمة.....	1
الفصل التمهيدي: الإطار العام التنظيمي لنشاط الترقية العقارية.....	9
المبحث الأول: ماهية نشاط الترقية العقارية.....	10
المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية.....	10
الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية وتحديد طبيعته القانونية.....	10
أولاً: تعريف نشاط الترقية العقارية.....	10
ثانياً: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية.....	15
الفرع الثاني: موضوع نشاط الترقية العقارية وأنواعها.....	17
أولاً: موضوع نشاط الترقية العقارية.....	17
ثانياً: أنواع نشاط الترقية العقارية.....	18
المطلب الثاني: المتعاملين في مجال نشاط الترقية العقارية.....	18
الفرع الأول: المتعاملين العموميين في مجال نشاط الترقية العقارية.....	20
أولاً: الجماعات المحلية.....	21
ثانياً: الهيئات والمؤسسات العمومية الأخرى.....	24
الفرع الثاني: المتعاملين الخواص في مجال نشاط الترقية العقارية.....	31
أولاً: مهنة المرقي العقاري من خلال قانون 86-07.....	32
ثانياً: مهنة المرقي العقاري الخاص من خلال المرسوم التشريعي 93-03.....	33
ثالثاً: مهنة المرقي العقاري الخاص في ظل القانون 11-04.....	35
المطلب الثالث: صيغ التمويل العقاري للمقتنين الأفراد.....	36
الفرع الأول: القرض العقاري كصيغة للتمويل المباشر الخاص بالمقتنين الأفراد.....	38
أولاً: تعريف القروض العقارية وخصائصها.....	39
ثانياً: أنواع القروض العقارية.....	39
ثالثاً: هيئات الاقتراض المباشرة الخاصة بالمقتنين للقروض العقارية كصيغة للتمويل.....	44
الفرع الثاني: المساعدات كصيغة للتمويل للمقتنين الأفراد.....	46
أولاً: الصندوق الوطني للسكن.....	46
ثانياً: الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.....	49
المبحث الثاني: تحديد التزامات المرقي العقاري تجاه المقتني وفق التقنيات الحديثة للبيع.....	51
المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري تجاه المقتني وفق إجراءات البيع على التصاميم.....	51

- الفرع الأول: مرحلة إبرام المرقى العقارى عقد حفظ الحق التمهيدي.....51
- أولاً: مفهوم عقد حفظ الحق.....51
- ثانياً: الالتزامات المترتبة على المرقى العقارى في عقد حفظ الحق.....56
- الفرع الثانى: مرحلة إبرام المرقى العقارى عقد البيع على التصاميم النهائى.....57
- أولاً: مفهوم عقد البيع على التصاميم.....57
- ثانياً: الالتزامات المترتبة على المرقى العقارى في عقد البيع على التصاميم.....60
- المطلب الثانى: التزامات المرقى العقارى تجاه مقتنى العقار في إطار البيع بالإيجار.....70
- الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بالإيجار وإجراءات إبرامه.....70
- أولاً: مفهوم عقد البيع بالإيجار.....70
- ثانياً: إجراءات إبرام عقد البيع بالإيجار.....75
- الفرع الثانى: الالتزامات المترتبة على المرقى في إطار البيع بالإيجار.....79
- أولاً: التزامات البائع المؤجر الناشئة عن عقد الإيجار.....79
- ثانياً: التزامات البائع المؤجر الناشئة عن عقد البيع.....83
- الباب الأول: التزامات المقتنى المترتبة عن الاستفادة من السكنات المدعمة.....86
- الفصل الأول: الالتزامات الناجمة عن إيجار وبيع السكنات العمومية.....87
- المبحث الأول: الالتزامات الناجمة عن الإيجار العمومى التابع لديوان الترقية والتسيير العقارى.....88
- المطلب الأول: مفهوم عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقارى.....89
- الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقارى.....90
- الفرع الثانى: خصائص عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقارى وطبيعته القانونية.....90
- أولاً: خصائص عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقارى.....91
- ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد إيجار السكنات التابعة لديوان الترقية والتسيير العقارى.....93
- المطلب الثانى: التزامات المستأجر في عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقارى.....94
- الفرع الأول: التزام المستأجر بدفع بدل الإيجار.....95
- أولاً: ميعاد الدفع لبدل الإيجار ومكانه.....95
- ثانياً: طريقة الدفع وإثباته.....98
- ثالثاً: ضمانات الوفاء بدفع بدل الإيجار.....99
- رابعاً: تحديد مبلغ الإيجار ومراجعتة.....101
- خامساً: جزاء عدم دفع مبالغ الإيجار.....105
- الفرع الثانى: الالتزام باستعمال السكن حسب ما اتفق عليه والمحافظة عليه.....106

- أولاً: التزام باستعمال العين المؤجرة فيما أعدت له وحسب الاتفاق.....106
- ثانياً: التزام المستأجر بالمحافظة على العين المؤجرة..... 111
- ثالثاً: جزاء مخالفة المستأجر للالتزامات.....118
- الفرع الثالث: التزام المستأجر برد العين المؤجرة وملحقاتها.....122
- أولاً: المراحل الأساسية التي مرّ بها عقد الإيجار التابع لديوان الترقية والتسيير العقاري.....122
- ثانياً: جزاء الإخلال بالالتزام 131
- المبحث الثاني: التنازل بالبيع عن السكنات الإيجارية التابعة لأملاك الدولة.....137
- المطلب الأول: شروط وكيفيات التنازل عن السكنات الإيجارية المملوكة للدولة.....138
- الفرع الأول: شروط التنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري.....138
- الفرع الثاني: كيفيات التنازل عن الأملاك التابعة للدولة والمسيرة من قبل ديوان الترقية والتسيير العقاري....140
- المطلب الثاني: التزامات المقتني في إطار التنازل عن السكنات الإيجارية المملوكة للدولة.....141
- الفرع الأول: التزام المقتني باحترام الشروط والأعباء الواردة في العقد.....142
- أولاً: التزام المقتني بدفع الثمن.....142
- ثانياً: التزام المقتني بتسلم العقار الممتازل عنه وأن يحوزه على الحالة التي هي عليها.....146
- ثالثاً: التزام المقتني بعدم التصرف في السكن الممتازل عنه لفائدته.....147
- رابعاً: التزام باكتتاب عقد التأمين بعد التنازل بالبيع.....148
- خامساً: التزام بدفع تكاليف المبيع ومصاريف البيع.....149
- الفرع الثاني: التزام باحترام أحكام نظام الملكية المشتركة.....150
- أولاً: الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.....151
- ثانياً: كيفية تحصيل الأعباء المقررة للشاغلين أو الشركاء في الملك المخّلين بالتزاماتهم.....152
- الفصل الثاني: التزامات طالب التمويل الموجّه لاقتناء سكنات الدعم اتجاه الهيئات الممولة.....155
- المبحث الأول: الالتزامات المرتبطة بالوفاء بمبلغ القرض للهيئات الممولة.....157
- المطلب الأول: التزام بدفع أقساط مبلغ التمويل للهيئات الممولة.....158
- الفرع الأول: مخاطر دفع أقساط مبلغ التمويل البنكي.....158
- أولاً: المخاطر الخاصة الداخلية.....159
- ثانياً: المخاطر الخارجية.....160
- الفرع الثاني: مضمون الالتزام بدفع أقساط مبلغ التمويل للهيئة الممولة.....161
- أولاً: المدين والدائن في الالتزام بدفع الأقساط للهيئة الممولة.....161
- ثانياً: محل الالتزام بدفع الأقساط للهيئة الممولة.....162

- 163.....ثالثا:مكان الوفاء بالأقساط للهيئة الممولة وزمانه.
- 164.....رابعا: إثبات الوفاء أو الدفع للهيئات الممولة.
- 164.....المطلب الثاني:الالتزام بدفع فوائد الأقساط للهيئات الممولة.
- 166.....المطلب الثالث:الالتزام بعدم التعديل بالإرادة المنفردة للشروط الخاصة في اتفاق القرض.
- 166.....الفرع الأول:التعديل في الشروط الأساسية.
- 168.....الفرع الثاني:التعديل في مدة القرض.
- 169.....المبحث الثاني:الالتزامات الناجمة عن ضمانات الوفاء بمبلغ القرض.
- 170.....المطلب الأول:الالتزامات المرتبطة بالضمانات الشخصية للوفاء بمبلغ القرض.
- 170.....الفرع الأول:الالتزامات الناجمة عن تقديم الكفيل بموجب عقد الكفالة كضمانة للوفاء بمبلغ القرض.
- 172.....أولا: الالتزام النابع عن العلاقة بين الكفيل والدائن.
- 173.....ثانيا: الالتزام النابع عن العلاقة بين الكفيل والمدين.
- 174.....الفرع الثاني:الالتزامات الناجمة عن تقديم التأمين كضمانة للوفاء بمبلغ القرض.
- 175.....أولا:التزام بالتأمين المتعلق بالقرض العقاري الممول كضمانة للوفاء.
- 177.....ثانيا:التزام بالتأمين المتعلق بالمقترض.
- 178.....المطلب الثاني:الالتزامات المرتبطة بالضمانات العينية للوفاء بمبلغ القرض.
- 178.....الفرع الأول:الالتزام الناجم عن تقديم الرهن الرسمي كضمانة للوفاء.
- 181.....الفرع الثاني:الالتزام الناجم عن تقديم الرهن الحيازي كضمان للوفاء.
- 183.....المطلب الثالث:الالتزام المرتبط بتقديم الإسهامات الشخصية المسبقة.
- 184.....الباب الثاني:التزامات المقتني الناجمة عن اقتناء السكنات الترقية.
- 185.....الفصل الأول:التزامات المقتني في إطار إبرام عقد البيع بناء على التصاميم.
- 186.....المبحث الأول:التزامات المقتني الناتجة عن إبرام عقد حفظ الحق التمهيدي.
- 187.....المطلب الأول: التزام المقتني بدفع التسبيق المالي لثمن العقار في طور الإنجاز.
- 188.....الفرع الأول:كيفية دفع التسبيق المالي وأهميته.
- 190.....الفرع الثاني:موقف المشرع الجزائري من حق الرجوع في الوعد بالبراء.
- 191.....المطلب الثاني:التزام المقتني بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه.
- 191.....الفرع الأول:الأقساط الواجبة الدفع.
- 192.....الفرع الثاني:جزاء عدم الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار.
- 194.....المبحث الثاني: التزامات المقتني الناتجة عن إبرام العقد البيع بناء على التصاميم النهائي.
- 195.....المطلب الأول:التزام المقتني بدفع المبالغ المالية(الثمن).

- 195..... الفرع الأول: أن يكون السعر مقدرا أو قابل للتقدير وأسس ذلك
- 195..... أولا: اختلاف الثمن من حيث تحديده
- 197..... ثانيا: اختلاف الثمن من حيث كيفية المراجعة وقابليته لذلك
- 199..... ثالثا: اختلاف الثمن من حيث طريقة الدفع
- 203..... الفرع الثاني: أن يكون السعر جدي وحقيقي
- 203..... أولا: أن يكون السعر جدي
- 204..... ثانيا: أن يكون السعر حقيقي
- 205..... المطلب الثاني: التزام المقتني بتسلم العقار المبيع
- 205..... الفرع الأول: مفهوم التسلم
- 206..... الفرع الثاني: زمان ومكان التسلم
- 207..... الفرع الثالث: شروط تسلم العقار المبني في إطار البيع على التصاميم وجزاء مخالفة التسلم
- 207..... أولا: شروط تسلم العقار المبني في إطار البيع على التصاميم
- 209..... ثانيا: جزاء مخالفة التسلم
- 209..... الفرع الرابع: آثار التسلم في إطار عقد البيع على التصاميم
- 209..... أولا: استحقاق الباقي من ثمن البيع
- 210..... ثانيا: انتقال تبعة هلاك العقار للمقتني المكتتب
- 210..... ثالثا: بدأ سريان مدة الضمان المختلفة
- 211..... رابعا: انتقال حق التصرف والانتفاع بالعين المباعة للمقتني
- 213..... المطلب الثالث: التزام المقتني بدفع التكاليف المفروضة في العقد
- 213..... الفرع الأول: الالتزام بالانضمام إلى جميع قواعد وشروط الملكية المشتركة إلى جانب دفع المساهمات
- 213..... أولا: مضمون الالتزام بالانضمام للقواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة
- 217..... ثانيا: أنواع الأعباء المشتركة التي يلتزم بها الشركاء في الملك و/أو الشاغلين
- 220..... الفرع الثاني: التزام المقتني بتحمل الارتفاقات
- 222..... الفرع الثالث: الإجراءات المتبعة في حال عدم دفع الأعباء والجزاء المترتب عن ذلك
- 224..... المطلب الرابع: الضمانات الممنوحة للمقتني المستفيد من عقد البيع على التصاميم
- 225..... الفرع الأول: ضمانات المقتني قبل الانجاز
- 225..... أولا: توافر القدرات الفنية والمالية للمرقي وانتسابه لصندوق الضمان
- 227..... ثانيا: ضمانات تتعلق بنقل الملكية (ملكية الرقبة)
- 228..... الفرع الثاني: ضمانات المقتني أثناء الإنجاز

- 229..... الفرع الثالث: ضمانات المقتني أثناء التسليم وبعد التسليم.
- 229..... أولا:ضمانة شهادة المطابقة.
- 229..... ثانيا:شهادة الضمان العشري.
- 232 ثالثا: ضمانة حسن الإنجاز وحسن سير عناصر التجهيز.
- 237..... الفصل الثاني: التزامات المقتني في إطار إبرام عقد البيع بالإيجار.
- 240..... المبحث الأول:التزامات المقتني الناتجة عن الاستفادة من الأجزاء الخاصة.
- 240..... المطلب الأول:التزامات المستأجر المستفيد الناشئة عن عقد الإيجار.
- 240..... الفرع الأول:التزام المستأجر المستفيد بدفع الأقساط.
- 241 أولا: مفهوم الالتزام بالوفاء بالقسط وطبيعته القانونية.
- 245..... ثانيا: زمان ومكان الوفاء بالقسط.
- 246..... ثالثا:إثبات المستأجر المستفيد دفع الأقساط.
- 248..... رابعا:جزاء إخلال المقتني بدفع القسط وجزاء عدم دفع ثلاثة أقساط متتالية.
- 253..... الفرع الثاني:التزام المستأجر المستفيد باستعمال السكن حسب ما أعد له وعدم إحداث تغييرات فيه.
- 253..... أولا:التزام المستأجر المستفيد باستعمال المسكن حسب ما أعد له وعدم تركه.
- 255..... ثانيا:التزام المستأجر المستفيد بعدم إحداث تغييرات في المسكن.
- 257..... الفرع الثالث:التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن وإصلاحه وعدم التعامل به.
- 257..... أولا:التزام المستأجر المستفيد بالمحافظة على المسكن.
- 259..... ثانيا:التزام المستأجر المستفيد بالقيام بالإصلاحات الداخلية للمسكن.
- 263..... ثالثا: التزام المستأجر المستفيد بعدم التعامل بمحل عقد البيع بالإيجار.
- 265..... المطلب الثاني:التزامات المقتني المستفيد الناشئة عن عقد البيع.
- 265..... الفرع الأول:التزام المقتني المستفيد من عقد البيع بالإيجار بدفع الثمن وتكاملته.
- 266..... أولا:مفهوم الالتزام بدفع الثمن أو تكاملته.
- 266..... ثانيا:طريقة تحديد الثمن.
- 266..... ثالثا: كيفية تنفيذ الالتزام بدفع الثمن.
- 267..... رابعا: جزاء مخالفة المقتني هذا الالتزام.
- 267..... الفرع الثاني:التزام المقتني المستفيد من عقد البيع بالإيجار بدفع نفقات وتكاليف البيع.
- 269..... المبحث الثاني:التزامات المقتني الناشئة عن الملكية المشتركة بموجب عقد البيع بالإيجار.
- 270..... المطلب الأول:مفهوم الملكية المشتركة.
- 270..... الفرع الأول:تحديد مفهوم الملكية المشتركة.

273.....	الفرع الثاني: تحديد أجزاء الملكية المشتركة.
274.....	أولاً: الأجزاء الخاصة.
275.....	ثانياً: الأجزاء المشتركة.
278.....	ثالثاً: وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة.
279.....	المطلب الثاني: علاقة المستأجر المستفيد بالمؤجر البائع في إطار قواعد الملكية المشتركة.
280.....	الفرع الأول: احترام نظام الملكية المشتركة.
280	الفرع الثاني: ضرورة الانتساب لهيئات الملكية المشتركة.
	أولاً: الجمعية العامة للملاك
	الشركاء
280.....	ثانياً: المتصرف.
283.....	المطلب الثالث: التزامات المقتني المستفيد من عقد البيع بالإيجار اتجاه الأجزاء المشتركة.
283.....	الفرع الأول: التزامات المقتني اتجاه المتعهد.
283.....	أولاً: التزام المقتني باستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وعدم إحداث تغييرات فيها.
285.....	ثانياً: التزام المقتني بعدم التصرف في الأجزاء المشتركة.
	الفرع الثاني: التزامات المقتني اتجاه الجمعية
	العامة.
288.....	الفرع الثالث: التزامات المقتني اتجاه باقي الملاك الشركاء.
288.....	أولاً: التزام المقتني أن لا يخلو في استعمال حقه.
288.....	ثانياً: التزام المقتني أن لا يتعسف في استعمال حقه.
290.....	الخاتمة.
299.....	قائمة الملاحق.
333.....	قائمة المراجع.
357.....	الفهرس.

الملاحق

أولاً/ نماذج عقود الإيجار لديوان الترقية والتسيير العقاري

الملحق رقم 1: عقد الإيجار النموذجي المصادق عليه بموجب المرسوم رقم: 69-94.

الملحق رقم 2: عقد إيجار نموذجي المطبق وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 08-142.

ثانياً/ النماذج للتنازل وبيع السكنات التابعة لأمالك الدولة والمسيرة من ديوان الترقية والتسيير العقاري

الملحق رقم 3: نموذج التصريح الشرفي بعدم اكتساب ملك عقاري أو أية إعانة من الدولة.

الملحق رقم 4: نموذج التزام بالشراء.

الملحق رقم 5: نموذج عقد البيع.

الملحق رقم 6: جدول لتحديد معايير القيمة التجارية وتصنيف المحل المراد التنازل عنه فضلاً عن سعر التنازل.

ثالثاً/ نماذج عقد البيع بناء على التصاميم في مجال الترقية العقارية

الملحق رقم 7: نموذج عقد البيع بناء على التصاميم طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم: 58-94.

الملحق رقم 8: نموذج عقد حفظ الحق طبقاً للقانون رقم: 11-04 المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم: 13-431.

الملحق رقم 9: نموذج عقد البيع على التصاميم طبقاً للقانون رقم: 11-04 المحدد بالمرسوم التنفيذي رقم: 13-

431.

رابعاً/ نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2001

الملحق رقم 10: نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في: 23-7-2001.

أولاً/ نماذج عقود الإيجار لديوان الترقية والتسيير العقاري

الملحق رقم 1:

عقد الإيجار نموذجي المصادق عليه بموجب المرسوم 94 - 69

بين (الهوية الصحيحة للمالك) المسمى فيما يأتي المؤجر و.....
(هوية المكري) المسمى فيما يأتي المستأجر .

المادة 1: يؤجر المؤجر للمستأجر، حسب الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، الملك المسمى:
(..... تعيين الملك المؤجر ووصفه وتركيبه وموقعه وملاحقه إن اقتضى الأمر) والكل مطابق
لحالة الأماكن المعاينة حضوريا والواردة في الملحق المرفق بهذا العقد.

المادة 2: مدة العقد

اتفق على التأجير المقصود بهذا العقد مدة وتبتدئ هذه المدة من تاريخ.....
(ويمكن تجديد هذه المدة وفقا للشروط والكيفيات التي تتفق عليها الأطراف)

المادة 3: ثمن الإيجار

اتفق على هذا التأجير بمقابل إيجار ثمنه (بالحروف والأرقام)
ويستحق ثمن الإيجار (النص على دورية الدفع) من المستأجر مقابل وصل مخالصة
يسلمه له المؤجر .

(تعيين شروط مراجعة ثمن الإيجار وكيفيات ذلك إن اقتضى الأمر)

المادة 4: الأعباء

اتفق الطرفان، دون المساس بأعباء الصيانة والترميم التي يتحملها كل من الطرفين طبقا لأحكام القانون المدني
في هذا الميدان، على ما يأتي:

1/ يتحمل المستأجر..... (تعيين بدقة العناصر المعنية)

2/ يتحمل شروط المؤجر (تبيين بدقة العناصر المعنية).

المادة 5: الضمانات

يدفع المستأجر مبلغا قدره دج عند التوقيع مقابل وصل مخالصة يحمل إشارة « إيداع
الكفالة » يسلمه له المؤجر وذلك ضمانا لحسن استعمال الملك المؤجر طبقا لوثيقة حالة الأماكن المحررة وقت
الشروع في الحياة.

ويرد مبلغ هذه الكفالة للمستأجر المغادر بناء على حالة الأماكن المعاينة حضوريا وبعد خصم المصاريف المقدرة
للترميم والإصلاح المحتملين.

التزامات الطرفين المتعاقدين

المادة 6: التزامات المستأجر

يلتزم المستأجر بما يلي:

- شغل الأماكن طبقاً للغرض المتفق عليه،
- دفع ثمن الإيجار في الموعد المتفق عليه ودفع مبالغ الأعباء الواقعة على عاتقه،
- عدم تحويل المحلات والتجهيزات المؤجرة دون موافقة المؤجر كتابياً،
- السماح بتنفيذ أشغال تحسين الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في الأماكن المؤجرة العقارية نفسها وكذلك الأشغال اللازمة لإبقاء المحلات والأجهزة المؤجرة على حالتها،
- التكفل بالصيانة العادية للأماكن المؤجرة والتجهيزات والتركيبات التي ينتفع بها،
- إخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد طبقاً لأحكام المادة 22 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 وذلك دون إعدار ولا إخطار سابق من المؤجر،
- جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.

المادة 7: التزامات المؤجر

يجب على المؤجر أن يقوم بما يأتي:

- تسليم المستأجر الملك المؤجر وملحقاته المحتملة في حالة صالحة للسكن والتجهيزات والتركيبات في حالة صالحة للاستعمال،
 - صيانة المحلات بإبقائها في حالة صالحة للاستعمال المنصوص عليه في العقد والقيام بجميع الترميمات التي يتحملها صراحة المستأجر.
 - الامتناع عن المساس بحقوق المستأجر في التمتع بالأماكن المؤجرة تمتعاً ارتياحياً،
 - جميع الالتزامات الأخرى التي يتفق الطرفان عليها.
- المادة 8:** يلتزم المستأجر احترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة.

ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصاة التي عن كل صنف من أصناف الأعباء.

انفصام العلاقات بين المؤجر والمستأجر

المادة 9: يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي:

- عدم دفع شهر من الإيجار،
- عدم دفع الأعباء الواجبة على المستأجر،
- عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد،
- أسباب فسخ أخرى يحتمل أن يتفق الطرفان عليها.

المادة 10: الفسخ الذي يبادر به المستأجر.

يمكن المستأجر أن يفسخ العقد بسبب ما يأتي:

-تغيير مكان الإقامة،

-أي سبب آخر شخصي وعائلي.

ويلتزم في هذه الحالة أن يخطر المؤجر في أجل شهر واحد قبل موعد الفسخ.

وعلى المستأجر أن يشعر المؤجر بنيته في الفسخ برسالة موصى عليها مع إشعار بالاستلام.

المادة 11: عملاً بأحكام المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993

والمعلق بالنشاط العقاري، يخضع هذا العقد للتسجيل لدى المصالح المؤهلة.

حرر بـ في.....

توقيع المؤجر توقيع المستأجر.

الملحق رقم 2:

عقد إيجار نموذجي المطبق وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 08-142

بين الهيئة المؤجرة التي تتصرف لحساب الدولة ممثلة من طرف لقب واسم ووظيفة الشخص المؤهل للتعاقد لصالح الهيئة المؤجرة المدعو (المؤجر)، من جهة،
والسيد/السيدة/الآنسة:.....
المولود(ة) بتاريخ:.....
المقيم(ة) ب:.....
المدعو المستأجر، من جهة أخرى، يتفقان على ما يأتي:
المادة الأولى: موضوع العقد:

يؤجر المؤجر وفق الشروط المعينة في المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وطبقا للأحكام المبنية في هذا العقد للمستأجر الذي يقبل المحل المخصص للسكن المبين في المادة 3 أدناه مقابل دفع قيمة الإيجار ولأعباء الإيجارية المتعلقة به.
المادة 2: مدة العقد:

يبرم هذا العقد لمدة ثلاث(3) سنوات قابلة للتجديد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ إمضائه.
المادة 3: مكونات السكن المؤجر:

الملك المؤجر سكن مساحته.....م2 يتكون من.....غرف ومطبخ وحمام كائن ب.....عمارة
رقم.....بلدية.....دائرة.....ولاية.....
المادة 4: تخصيص السكن المؤجر:

يستعمل السكن موضوع هذا العقد للإسكان فقط، وعليه لا يمكن للمستأجر ممارسة أي تجارة فيه ولا يخصصه لأي نشاط آخر.
كل استعمال غير سكني مثبت قانونا يؤدي إلى فسخ عقد الإيجار مع تظلم المستأجر.
المادة 5: تسليم السكن:

يلتزم المؤجر بتسليم السكن المؤجر وملحقاته إن وجدت في حالة حسنة للإسكان والمعدات والتجهيزات المرتبطة بها في حالة اشتغال حسنة إلى المستأجر.
المادة 6: الإصلاحات:

يتعهد المؤجر بالقيام على عاتقه بجميع الإصلاحات الضرورية، باستثناء الإصلاحات التي تقع على عاتق

المستأجر، وفي حالة عدم احترام هذا الالتزام يلزم المؤجر بدفع تعويض لإصلاح الضرر الذي يكون قد أصاب المستأجر، نتيجة عدم قيام بالأشغال المفروضة عليه والتي تؤدي إلى عرقلة الانتفاع بالسكن المؤجر.

المادة 7: الصيانة:

يلتزم المؤجر بالتكفل بصيانة الأجزاء المشتركة للعمارة مقابل دفع الأعباء الإيجارية من طرف المستأجر.

المادة 8: استغلال السكن:

يتعهد المؤجر بعدم التعرض لحقوق المستأجر في الانتفاع بالأماكن المؤجرة.

المادة 9: مبلغ الضمان:

على المستأجر قبل استغلال السكن المؤجر له أن يدفع مبلغ الضمان الذي يحدد مبلغه الوزير المكلف بالسكن، ويكون مقابل تسليم وصل.

يرد هذا الضمان إلى المستأجر عند إخلاء الأماكن بعد خصم مصاريف التصليلات إن كانت ومبلغ الإيجار و الأعباء الإيجارية المتعلقة به التي لم يدفعها.

المادة 10: قيمة الإيجار:

يمنح هذا الإيجار مقابل مبلغ إيجار.....(بالأحرف والأرقام)، منه.....دج كإيجار رئيسي و.....دج تمثل الأعباء الإيجارية.

مع احتمال بعد تطبيق التخفيض في مبلغ الإيجار الرئيسي الممنوح للمجاهدين وذوي الحقوق يصبح مبلغ الإيجار.....دج.

يحسب شهريا المبلغ الإجمالي للمستحقات الإيجارية المتكونة من قيمة الإيجار الرئيسي، الأعباء والرسوم القانونية طبقا للوصل النموذجي المصادق عليه بقرار من الوزير المكلف بالسكن.

يستوجب دفع مبلغ الإيجار في اليوم الخامس من الشهر الموالي كآخر أجل.

تضاف إلى المبالغ غير المدفوعة بعد شهرين من تاريخ استحقاقها نسبة 5% على كل شهر تأخير.

عندما لا يدفع المستأجر مبالغ إيجار مدة ستة(6) أشهر متتالية وبعد ثلاثة (3) إجازات بقيت بدون جدوى ، يحتفظ المؤجر بحق فسخ عقد الإيجار دون المساس بالمتابعات القضائية التي ترفع ضده من أجل تحصيل المبالغ غير المدفوعة وطرده.

يكون الدفع إما نقدا لدى المؤجر أو بصك لحساب هذا الأخير.

المادة 11: قواعد مراجعة مبلغ الإيجار:

يكون مبلغ الإيجار قابل للمراجعة كل سنة في حالة التعديل الكلي أو الجزئي للمعايير التي اعتمدت كقاعدة لحساب مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية المتصلة بها.

وتكون الأحكام الجديدة واجبة التطبيق على هذا العقد ويبدأ سريانها ابتداء من تاريخ صدور مقرر التعديل.

تبلغ كل مراجعة لمبلغ الإيجار للمستأجر بواسطة رسالة مضمنة مع وصل استلام، ولا يترتب على هذه المراجعة أي تغيير شكلي لعقد الإيجار.

المادة 12: الإيجار من الباطن:

يلتزم المستأجر بشغل المسكن موضوع هذا العقد بصفة شخصية ومستمرة، وبعدم إيجاره من الباطن كليا أو جزئيا أو ترك شغله من طرف الغير ولو بصفة مؤقتة.

المادة 13: المسؤولية:

على المستأجر لكي لا يتحمل المسؤولية في حالة حادث، إبلاغ الهيئة المؤجرة كتابيا ودون أجل عن كل حادث يستدعي التصليحات التي تقع على نفقة الهيئة المؤجرة.

المادة 14: تجديد عقد الإيجار:

يمكن تجديد عقد الإيجار بصفة ضمنية حسب الشروط نفسها التي ينص عليها المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق ل 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

المادة 15: فسخ عقد الإيجار:

في حالة عدم خضوع المستأجر لإحدى التزاماته كما هي مبينة في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادى الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري وفي دفتر الشروط المرفق بالملحق الثاني لنفس المرسوم، يمكن فسخ العقد بقوة القانون مع تظلم المستأجر، غير أنه يمكن للمستأجر أن يطلب الفسخ المسبق للعقد في كلتا الحالتين يسترجع السكن ويعاد منحه من جديد وفق أحكام المرسوم التنفيذي المذكور أعلاه.

حرر ب..... في.....

إمضاء المستأجر إمضاء وختم الهيئة المؤجرة
(قرئ وصادق عليه) .

ثانيا/النماذج للتنازل وبيع السكنات التابعة لأملاك الدولة المسيرة من ديوان الترقية والتسيير العقاري

الملحق رقم 3:

نموذج التصريح الشرفي بعم اكتساب ملك عقاري

ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية وزارة السكن والعمران والمدينة

دائرة التسيير وصيانة الممتلكات

مصلحة التنازل عن أملاك الدولة

تصريح شرفي

أنا الممضي(ة) أسفله (اللقب).....(الإسم):.....

المولود(ة) في:.....ب:.....ولاية:.....

المترشح(ة) لاكتساب المحل، ذو الاستعمال(1):

.....

تابع ل:.....

الكائن ب(2):.....

بعد الاضطلاع على الأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بشروط وكيفيات الاكتساب

أصرح شرفيا أنني لم أكتسب ملك عقاري في إطار: القانون رقم: 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 ملغى،

المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية للقطاع العمومي.

-الصندوق الوطني للسكن.

-أو سكن اجتماعي.

-تساهمي.

-أو سكن ريفي.

-أو سكن في إطار البيع بالإيجار.

-أو إعانة من الدولة في إطار شراء أو بناء سكن أو تهيئة مسكن ريفي.

-كما أصرح لم أستفد بما تم ذكره سابقا على مستوى التراب الوطني، علاوة على ذلك أصرح عن صدق وصحة

المعلومات وأشهد أنني اضطلعت على أحكام المواد:

216-22-221-228-229 من قانون العقوبات والتي تنص مضمونها بعقوبة الحبس والغرامة المالية في

حالة التزوير أو إدلاء بتصريحات كاذبة.

حرر في:.....

توقيع مصادق عليه

البصمة

الملحق رقم 4:
نموذج التزام بالشراء

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة السكن والعمران والمدينة

ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية
دائرة التسيير وصيانة الممتلكات
مصلحة التنازل عن أملاك الدولة

التزام بالشراء

أنا الممضي: السيدة(ة):.....
المولود(ة) في:.....ولاية.....
السكن في:.....
المتصرف (2) باسم.....
الكائن مقره ب:.....ولاية سكيكدة
مترشح لاكتساب المجل ذو الاستعمال: سكني، تجاري، حرفي، مهني(1) الكائن:.....
والذي أشغله منذ(3):.....
أصرح بهذا التعهد أنني اكتب لشروط البيع المبلغة لي عن طريق المقررة رقم.....
المؤرخة في:.....
الصادرة عن ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية سكيكدة وعليه أتعهد باكتساب المحل المرغوب فيه وتسديد
مبلغ التنازل عنه:.....
-نقدا.
-عن طريق دفعات.
-ممتدة على فترة:.....سنة(4)
بالإضافة إلى هذا أتعهد ب:
-تنفيذ بنود دفتر الشروط الملحق بعقد البيع

-احترام نظام الملكية المشتركة

-عدم القيام بأي معاملة تخص المحل المعني قبل إتمام التسديد الكلي لمبلغ التنازل عنه.

-من جهة أخرى أصرح بشرفي بكوني في وضعية مطابقة للأحكام التشريعية والتنظيمية المتعلقة بشروط

وكيفيات الاكتساب وخصوصا المادة 2 و7 من المرسوم التنفيذي رقم 05-211 المؤرخ في 11-08-2015

المحدد لشروط وكيفيات التنازل عن أملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري المستلمة أو

الموضوعة حيز الاستغلال قبل الفاتح جانفي 2004 .

(1) شطب على الخانات الغير ملائمة للإمضاء، المصادق عليه

(2) حدّد عنوان الشخص المعنوي المترشح للاكتساب

(3) تاريخ إمضاء عقد الإيجار

(4) حدّد المدة بالأرقام والحروف

حرّر في:.....

الملحق رقم 5:
نموذج عقد بيع

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
إدارة أملاك الدولة

إتاوة في:
حجم: رقم:
إيداع:
رقم:

عقد بيع

(المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للدولة ولدواوين الترقية والتسيير العقاري الموضوعة حيز الإستغلال قبل أول يناير 2004)
رقم:..... من سجل العقود الإدارية لسنة.....

العدد..... من السجل الخاص للأملاك

في يوم ألفين و.....
-بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 03-269 المؤرخ في 07 أوت 2003،
-بمقتضى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 27 جانفي 2004 ،
-بمقتضى القرار الوزاري المؤرخ في 20 جانفي 1992 المتضمن منح تفويض لمديري أملاك الدولة في الولاية لإعداد العقود التي تهم الممتلكات العقارية التابعة للأملاك الخاصة للدولة،
-بمقتضى مقرر لجنة دائرة، المؤرخ في، تحت رقم.....،
وبعد الإضطلاع على:

-التزام بشراء المكتتب يوم..... من طرف المشتري المسمى أسفله،
-التصريح الشرفي بعدم اكتساب ملك عقاري في إطار القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 الملغى،
المؤرخ في..... والمصادق عليه بتاريخ..... من طرف مصالح البلدية.....،
-الشهادة المسلمة بتاريخ..... من طرف الصندوق الوطني للسكن تصرح عم استفاة المشتري بمساعدة مالية من الدولة،

تعيين الأطراف

-مدير أملاك الدولة لولاية.....:السيد......البائع من ناحية

السيد(ة).....ابن.....و.....المولود(ة)ب.....في.....
الحامل(ة):

-بطاقة التعريف الوطنية رقم.....المؤرخة بتاريخ.....(بالنسبة للأشخاص المعنويين).
المشتري من ناحية أخرى

أصل الملكية

إن العقار المباع بمقتضى هذا العقد والمعين أسفله(تدوين ما جاء به في النقطة 2.3 من المذكرة رقم....المؤرخة في.....).

التعيين

المحلذات الاستعمال.....(1)الموجود بولاية.....بلدية.....شارع.....رقم.....
المشتمل على(وصف مدقق للمحل مع ذكر محتوياته وخصوصياته ومساحات كل البنائيات وكذا القطعة الأرضية ومع تبيان حدود الملك).

في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار جماعي أو فردي ذو عدة شاغلين، يستلزم عدم تدوين مساحة الأرضية التي تؤسس الحصة العائدة للمشتري بل يتعين تدوين فقط النسبة من ملكية القطع المشتركة المشتركة.

بيان وصفي للتقسيم

(في حالة ما إذا تعلق الأمر بعقار جماعي)

عقد مشهر بالمحافظة العقارية ل.....يوم.....حجم.....رقم.....
الأعباء والشروط

ذكر الأعباء والشروط التقليدية وفي حالة ما إذا تعلق بعقار جماعي، ذكر كذلك حقوق والتزامات كل من البائع والمشتري طبقا للقانون الداخلي للملكية المشتركة والواجب إرفاق نسخة منه طي العقد كما يجب تدوين الشرط الآتي: "يستلزم على المترشح لاكتساب، عندما يصبح مالك، اكتتاب عقد تأمين يضمن الملك العقاري المكتسب ضد آثار الكوارث الطبيعية طبقا لأحكام الأمر رقم 03-12 المؤرخة في 26 أوت 2003".

السعر

-تم تحديد القيمة التجارية للعقار موضوع هذا البيع ب.....دينار جزائري(.....دج).
-تم تحديد سعر التنازل لهذا الملك العقاري ب.....دينار جزائري(.....دج)وتخفيض بنسبة 10%، 7%، 5% (2) .

-قام المشتري بتسديد سعر التنازل فورا أي مبلغ.....دينار جزائري(.....دج)وفق الوصل المسلم له من.....يوم.....تحت رقم.....وهذا مخالصة عنه.

-إختار المشتري الدفع بالتقسيط على فترة تقدر ب.....سنة وقام بتسديد دفع أولي بمقدار.....دينار جزائري(.....دج).

-يجب على المشتري أن يسدّد المبلغ الباقي في شكل دفعات شهرية حسب جدول الاستهلاك المسلم له والذي ينتهي أجل آخر دفعة شهرية يوم.....

تصريح

حرر هذا العقد من أصل واحد وفي نسختين سلمت إحداهما للمحافظة العقارية والأخرى للمشتري بعد الاضطلاع والتوقيع عليها بحضور مدير أملاك الدولة.

مشطوبة على أنها ملغاة:

السطور الكاملة:

البياض:

كلمات:

الأرقام:

مدير أملاك الدولة

المشتري

مكتب:

مسجل في:

الحقوق المحصلة:

حسب التوصيل رقم:

مفتش التسجيل

أنا الموقع أسفله.....

مدير أملاك الدولة لولاية.....

أشهد أن هذه النسخة صورة مراجعة ومطابقة للأصل المعدّة للحصول على تأشيرة وأشهد أيضا أن هوية الأطراف المذكورة في هذه الوثيقة كما هي مبينة تحت الأسماء قد تمّ إثباتها لديّ.

حرّرب.....يوم.....

مدير أملاك الدولة لولاية،

الملحق رقم 6: جدول لتحديد معايير القيمة التجارية وتصنيف المحل المراد التنازل عنه، فضلا عن سعر التنازل.

مواد البناء

التنقيط	الطبيعة والخصائص	النوعية
80	حجارة، تلبيط بالرخام، نجارة بالخشب الجيد، شباك حديدي متقن	نوعية حسنة
60	أجور أحمر، تلبيط بأرائك الغرانيت ذي نوعية جيدة، نجارة بالخشب الأحمر ذي نوعية جيدة	نوعية متوسطة
40	أجور أحمر، قوالب الإسمنت، بلاط بالگرانيت العادي، نجارة بالخشب الأحمر	نوعية عادية
20	قوالب الإسمنت، بلاط بالإسمنت، نجارة عادية	نوعية منخفضة

الطابع المعماري

التنقيط	الخصائص
40	شكل معماري متقن وزخارف مزينة بالنسبة للعقارات الفردية، وجود حائط بالإسمنت يحمل سياجاً ذا شكل خارجي حسن
30	طابع معماري خارجي وزخارف مقبولة
20	طابع معماري بسيط ذو شكل عادي
10	طابع معماري رديء

تركيب غرف الاستقبال (قاعة الجلوس)

التنقيط	مساحة الغرف
40	غرفة ذات مساحة تساوي 30م ² أو تفوقها
30	غرفة ذات مساحة تساوي 20م ² أو تفوقها وتقل عن 30 م ²
20	غرفة ذات مساحة تساوي 15م ² أو تفوقها وتقل عن 20م ²
10	غرفة ذات مساحة تقل عن 15م ²

غرف (حجر)

التنقيط	المساحة المتوسطة للغرف
40	غرف ذات مساحة متوسطة تفوق 15م ²
30	غرف ذات مساحة متوسطة تساوي 10م ² أو تفوقها وتقل عن 15م ²
20	غرفة ذات مساحة متوسطة تقل عن 10 م ²

المطبخ

التنقيط	مساحة المطبخ
20	مطبخ ذو مساحة تساوي 15م2 أو تفوقها
15	مطبخ ذو مساحة تساوي 10م2 أو تفوقها وتقل عن 15م2
10	مطبخ ذو مساحة تقل عن 10م2

مساحة المرور

التنقيط	العرض
5	رواق عرضه 1,50م أو يفوقه
3	رواق عرضه يساوي 1م أو يفوقه ويقل عن 1,5م
2	رواق عرضه يقل عن 1م

درج مشترك (سلم)

التنقيط	العرض
20	عرض يفوق 1,50م
10	عرض يساوي 1م أو يفوقه ويقل عن 1,50م
5	عرض يقل عن 1م

ارتفاع تحت السقف

التنقيط	الارتفاع
15	ارتفاع تحت السقف يساوي 3م أو يفوقها
10	ارتفاع تحت السقف يساوي 2,90م أو يفوقها ويقل عن 3م
5	ارتفاع تحت السقف يقل عن 2,90م

ثالثا/ نماذج عقد البيع بناء على التصاميم في مجال الترقية العقارية

الملحق رقم 7 :

نموذج عقد البيع بناء على التصاميم طبقا للمرسوم التنفيذي رقم : 94-58

السنة.....

اليوم.....

حضر أمام الأستاذ.....الموثق في.....

1-التعريف الدقيق لهوية متعامل الترقية المسمى أدناه "البائع" من جهة أولى.

2- التعريف الدقيق لهوية المشتري المسمى أدناه "المشتري" من جهة ثانية،

3- والهيئة المقرضة (عند الاقتضاء) من جهة ثالثة

وهذه الأطراف التي طلبت من الموثق الموقع أسفله أن يستلم مضمون الاتفاقيات الحاصلة بينهما في شكل عقد رسمي وعرضت قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا المضمون، ما يأتي:

تصريح البائع:

باشر البائع في بناء تجمع عقاري مخصص للبيع في إطار التنظيم المعمول به في هذا الميدان، وأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993.

وصف التجمع العقاري:

القوام.....تحديد الموقع.....

مساحة القطعة الأرضية الأساسية.....

كل ذلك يطبق الملف التقني للترقية والتنفيذ الذي أودع لدى الموثق الموقع أسفله والذي بمقتضاه تتم مواصلة الأشغال وإنهاؤها على أساسه.

النصوص السارية على العقد

يخضع هذا البيع بناء على التصاميم لأحكام القانون المدني في مجال بيع العقارات، التي تتممها أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والبنود المتضمنة في هذا العقد والوثائق المرجعية المبينة أدناه .

الوثائق المرجعية: (حالة البناية الجماعية)

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتية ذكرها، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الموقع أسفله في تاريخ.....

-عقد الملكية الذي يثبت ملكية القطعة الأرضية الأساسية،

-رخصة البناء والتصاميم الملحقة،

-مشروع نظام للتقسيم ينبغي نشره،

-استكمال ذلك بأية وثيقة مرجعية أخرى، إن اقتضى الأمر .

الوثائق المرجعية: (حالة البناء الفردية)

تستند الأطراف في اتساع التزاماتها وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتية ذكرها، التي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الموقع أسفله في تاريخ.....

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية القطعة الأرضية الأساسية،

- رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء ووثائقها،

- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.

تصريح المشتري: (حالة البناء الجماعية)

يصرح المشتري أنه اطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر والذي تكون العمارة المقصودة في هذا العقد جزءا منه، وكذلك التصاميم والمقاطع والكشوف التقديرية الوصفية للبناء وتجهيزاتها المقصودة في هذا العقد.

يعلن المشتري صراحة قبول هذا البيع وينضم حينئذ دون أي تحفظ إلى جميع القواعد والشروط السارية على الملكية المشتركة.

وبعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله، تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرتها الأطراف.

يصرح البائع الحاضر باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع العمارة للمشتري مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

وهذا المشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية، يقبل البناء المعنية، حسب ما يأتي:

تصريح المشتري (حالة البناء الفردية)

يصرح المشتري صراحة أنه اضطلع على ملف إنجاز التجمع العقاري السالف الذكر والذي تكون العمارة المقصودة في هذا العقد جزءا منه وكذلك التصاميم والمقاطع والكشوف التقديرية للبناء الوصفية وتجهيزاتها المقصودة في هذا العقد.

يعلن المشتري صراحة قبوله البيع وينضم حينئذ، دون أي تحفظ إلى جميع القواعد الواردة في دفتر الشروط تجزئة الأرض لأجل البناء.

وبعد عرض ذلك باشر الموثق الموقع أسفله تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرتها الأطراف.

يصرح البائع الحاضر باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناء للمشتري مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

وهذا المشتري الحاضر باعتباره الجهة الثانية، يقبل البناء المعينة حسب ما يأتي:

المادة الأولى: التعيين (حالة البناء الجماعية):

1- بصفة خصوصية:

وصف البناء بدقة أو جزء البناء المبيعة.....

ويشتمل هذا الملك ثانويا على التجهيزات الخاصة الآتية:

2- ملكية مشتركة:

جميع الأجزاء المشتركة المرتبطة قانونا بالبنية المبيعة، التي تمثل من حصص الملكية المشتركة. وهكذا تشكل البنية المبيعة الجزء رقم..... من الكشف الوصفي للتقسيم الذي نشر لدى المحافظة العقارية في بالمجلد.....رقم.....مؤرخ في.....

المادة الأولى: التعيين (حالة البنية الفردية)

1- وصف دقيق للدار الفردية المبيعة:

ويشتمل هذا الملك قانونا على التجهيزات الخاصة الآتية.....
2- مجموع القطعة الأرضية التي بنيت عليها الدار الفردية ، مساحتهاوتشكل الجزء رقم.....من تجزئة الأرض لأجل البناء التي ألحقت بتصاميمها بعقد إيداع القرار المتضمن رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء الذي اتخذته..... بتاريخ..... ذلك وسجله يوم.....ونشر لدى المحافظة العقارية في..... بالمجلد.....رقم.....المؤرخ في.....

المادة الثانية: الملكية- التمتع:

1-2- نقل الملكية: عملا بالمادتين 9 و12 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، يكون المشتري مالكا للبنية المبيعة الآن، بناء على التصاميم، ابتداء من تاريخ التوقيع. ويخول التمتع بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أمام الموثق.

2-2- انتهاء الأشغال:

يلتزم البائع مواصلة البناء وإنهاءه في الأجل المقررة في هذا العقد. ويتجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة، المنصوص عليها في التشريع المعمول به التي يلتزم البائع إيداعها لدى مكتب التوثيق، بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمير المؤهلة.

المادة الثالثة: آجال التسليم وعقوبات التأخير:

يلتزم البائع تسليم الملك المبيع في أجل.....أشهر ويعني ذلك خلال.....الفصل الثلاثي.....199.....

وفي حال عدم التسليم في الأجل المبين أعلاه ، وبعد إمهال مدتهأشهر يترتب على كل تأخير أن يدفع البائع للمشتري مبالغ عقابية من التأخير تحسب بنسبة% من الثمن التقديري للبيع، عن كل تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات.....% من السعر القاعدي.

المادة 4: الاستلام والتسليم: تعين حياة المشتري وتسليم المتعامل في الترقية العقارية في محضر يحرر

حضوريا حسب الكيفيات الآتية:(باتفاق الأطراف).....يبين، زيادة على ذلك، أجل تدارك العيوب الظاهرة إن اقتضى الأمر.

المادة 5: تابع للمادة 3.

المادة 5: الثمن وكيفية الدفع:

يحدد الثمن البيع وكيفية دفعه مع ربط قيام المشتري بالدفع المجزأة تبعا لمراحل تقدم الأشغال

المادة 6: كيفية مراجعة الثمن:

النص إن اقتضى الأمر على كيفية مراجعة الثمن.

ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة% من الثمن التقديري القاعدي.

المادة 7: التكاليف والشروط (حالة البناية الجماعية)

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال ولاسيما تلك التكاليف والشروط

الواردة في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالبيع بناء على

التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتنفيذها،

-إلى جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ وبمجرد القبول،

-تحمل ارتفاعات الخصوم والتمتع بارتفاعات الأصول إذا كانت موجودة ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها

والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تحويل أي

كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقرها القانون.

يصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاع في الأملاك المباعة الآن، وأنه لم يخول شخصا في

شأنها أي ارتفاع ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاع آخر غير ما هو ناجم عن قواعد التمتع بالبنايات في

المكية المشتركة.

-دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق

المشتري، وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع.

-وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية.

المادة 8: التكاليف والشروط(حالة البناية الفردية)

يقع هذا البيع حسب الشروط العادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال ولا سيما تلك التكاليف والشروط

في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالبيع على التصاميم وعلى

الشروط التي يلتزم المشتري بتنفيذها.

-الانضمام إلى جميع القواعد والشروط الواردة في دفتر شروط تجزئة الأرض لأجل البناء، دون تحفظ وبمجرد

القبول،

-تحمل ارتفاعات الخصوم والتمتع بارتفاعات الأصول إذا كانت موجودة ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها

والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يمكنه هذا البند من تحويل أي

كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقرها القانون.

ويصرح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاق في الأملاك المبيعة الآن، وأنه لم يخول شخصيا في شأنها أي ارتفاق ولم يسمح بالحصول على أي ارتفاق آخر غير ما هو ناجم عن القواعد التي تخضع لها تجزئة الأرض لأجل البناء.

-دفع كل العلاوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي تقع على عاتق المشتري وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع.

-وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك توابعها القانونية والعادية.
شروط خاصة:

يبقى هذا البيع خاضعا للشروط الخاصة المبينة أدناه:

المادة 9: الضمانات :

1-التأمين:يبيرر المتعامل في الترقية العقارية تأمينه وفقا للتنظيم المعمول به، وإثباتا لذلك يلحق شهادة التأمين بهذا العقد.

2-التأمين العشري: يتكفل المتعامل في الترقية العقارية بمراقبة الضمان ومتابعته في طريق التأمين العشري لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

3-امتيازات البائع،

4-الرهن القانوني أو الرهن المتفق عليه،

5- حلول الهيئة المقرضة محل المشتري (إن اقتضى الأمر)،

6-ضمان دفع الرصيد الباقي،

يحتفظ البائع، في ضمان دفه مبلغ الرصيد بحق اللجوء إلى الفسخ الذي ينتهي في تاريخ الدفع الفعلي خلال الأجال الموالية خلال الأجال الموالية لتصريح المخالصة التي يجب إعدادها أمام الموثق الموقع أسفله.

المادة 10: الإشهار العقاري:

تتشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أسفله في المحافظة العقارية في

المادة 11: الوثائق:

.....يعترف السيد.....أنه تسلم من.....نسخة من عقد الإيداع ومجموعة من التصاميم المرتبطة بها المرسومة بمبادرة من البائع من تحمل المشتري مصاريفها.

المادة 12: الموطن:

اختارت الأطراف موطنها في عناوينها المتتابعة، المذكور أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد وتوابعه.

المادة 13: التصريح:

يصرح البائع بصفته هذه:

الملحق رقم 8:

نموذج عقد حفظ الحق وفق القانون 11-04

تعريف هوية أطراف العقد

في السنة
وفي
أمام الأستاذ، موثق بـ

حضر:

1) المرقى العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية الشركة).....

باختصار

الواقع مقره ب(العنوان).....

الحائز على اعتماد رقم مؤرخ في

المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم.....

بتاريخ.....

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم

بتاريخ.....

الممثل من طرف

والمتصرف بصفة.....

له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس،

والذي يدعى في صلب النص "المرقى العقاري" من جهة، و:

2) صاحب حفظ الحق

اللقب الاسم

شهادة ميلاد رقم.....

بطاقة التعريف رقم

الساكن ب.....

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

وانتقا على الأحكام المذكورة أدناه.

موضوع العقد

يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا، بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعين أعلاه، الملك العقاري

المقرر بناؤه أو في طور البناء، الذي وصفه أدناه، بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف

صاحب حفظ الحق في الحساب رقممفتوح 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:

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

-رخصة التجزئة رقم.....:فيوالتصاميم الملحقة، المسلمة من طرف.....

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

-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.

التعيين:

الموقع:

تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق:

- ولاية:.....

- بلدية:.....

- المكان، الحي.....

- رقم العمارة.....

- الطابق.....

-رقم جزء البناية.....

هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ الجزء رقم..... من الكشف الوصفي للتقسيم، الذي ينشر لدى المحافظة العقارية ل.....

العناصر المكونة بصفة خصوصية:

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

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....

- المساحة القابلة للسكن أو المفيدة.....

- المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية:

*الغرفة 1: م 2 قابلة للسكن

- *الغرفة 2: م 2 قابلة للسكن
 - *قاعة الجلوس: م 2 قابلة للسكن
 - *الحمام: م 2 قابلة للسكن
 - *المرحاض: م 2 قابلة للسكن
 - *الأروقة والبهو: م 2 قابلة للسكن
 - *الأسطح والشرفات: م 2 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

..... -

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 ب: (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 إتمامها موضوع عقد حفظ الحق هذا، وفقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما.

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

الأجل التقديري للتسليم

تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين 31 و33 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 وإعداد 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،
-بطلب من المرقي العقاري، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وبعد توجيئه 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 المعنية 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.

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق الممضي أسفله

في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

وقد وقع عليه الأطراف والشهود والموثق بعد قراءته وتفسيره.

حرر بـ في
.....

الموثق

المرقي العقاري

صاحب حفظ الحق

الملحق رقم 9: نموذج عقد البيع على التصاميم وفق القانون 11-04

السنة واليوم

أمام الأستاذ، موثق بـ

حضر،

1) المرقي 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:.....

الذي يدعى في صلب النص "البائع"، من جهة، و

2) المقتني (شخص طبيعي أو شخص معنوي) التعريف الدقيق للمقتني، طبقاً 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

الواقع مقره بـ: الساكن بـ

الذي يدعى في صلب النص "المكاتب"، 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.

يصرح كذلك بأن:

- تُعتبر البناية (أو جزء من البناية)، 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 المكتب:

يصرح المكتب أنه:

- قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، والذي تكون البناية، موضوع هذه العقود جزءا منه، وكذا التصاميم والمقاطع والكشف الوصفي للبناية 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 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

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

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

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 البنائيات وإتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم.

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

- عقدملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري، بتاريخ الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية ل بتاريخ حجم الفهرس

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

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

طرف

- الوصف الدقيق للبناية أو لجزء من البناية التي تم بيعها.

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

- 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، التنفيذ، 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:

وهكذا يشكل الملك المباع حصة رقم من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم نشره لدى

المحافظة العقارية لـ بتاريخ:

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

العناصر المكون للأجزاء الخاصة: (وصف دقيق للبناءية أو لجزء من البناءية 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 قانونا للبناءية التي تمثل الحصة النسبية للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر دينار جزائري، باحتساب كل الرسوم (..... دينار جزائري / باحتساب كل الرسوم).

سعر البيع وكيفيات 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)

كيفيات الدفع

يتم تحديد كيفيات الدفع بربط تحرير الدفعات المجرأة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب، وذلك طبقا 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 طبقا للقانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 ونصوصه التطبيقية.

أجل التسليم

إن أجل تسليم البناءة أو جزء من البناءة للمقتني يبدأ سريانه، ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع على التصاميم.

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

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

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، و يوقع البائع على محضر المعاينة ويسلمه للمقتني للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

يتم تحديد مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم وكذا كفيات دفعها طبقا للتنظيم المعمول به.

كفيات الحياة

تجدر الإشارة إلى أن حياة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الإنجاز الذي تم إثباته قانونا بشهادة المطابقة المسلمة، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

تتم الحياة بموجب محضر يحرر حضوريا بنفس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم. في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد، يمكن المقتني معاينة عدم الحياة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتنظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

تجدر 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 الكفيات 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 و 61 و 62 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 المكتتب، بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في إنجاز

البنائية، 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 (..) يوماً، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتب. إن هذا الضمان صالح لمدة سنة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، وكل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

الإشهار العقاري

تتشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية ل.....

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 و 108 من قانون المالية لسنة 1996، 114- و 133 معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981، 134 و 257 معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994 من قانون التسجيل،

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

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

-قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 19-83 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائيات، 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.

رابعاً/ نموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2001

الملحق رقم 10:

نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 23-7-2001

في سنةويوم.....

حضر أمام الأستاذ.....موثق ب.....

من جهة:

1-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص " المتعهد بالترقية " ممثلة من طرف مديرها العام.

السيد(ة):.....

المولود(ة) بتاريخ:.....في.....

من جهة أخرى:

2-والسيد(ة) (الآنسة):.....

المولود(ة) بتاريخ:.....في.....

المسمى(ة): في صلب النص " المستأجر المستفيد "

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن ممول بأموال عمومية في شكل عقد رسمي، وقبل تحرير العقد استعراض طرفا العقد المبينان أعلاه ما يأتي:

-الانضمام إلى العقد:

تصريح التعهد لترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

-تصريح المستأجر المستفيد:

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح، علاوة على ذلك، انضمامه الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية العقارية عند تسليم المفاتيح .

وبعد ذلك شرع الموثق الموقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان المعنيان العلم بها:

-يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود ولأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، والمذكور أعلاه والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

-يستند الطرفان في مدى التزاماتها وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أدناه التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ.....

* عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس.

* رخصة البناء والتصاميم الملحقة.

* مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها وللقواعد المطبقة في هذا المجال.

* نسخة مصادق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية.

* وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب).

استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

-وصل المسكن موضوع البيع بالإيجار:

*الموقع: (العنوان بدقة).....

*المشتملات (النوع، مكانته في العمارة، الطابق).

*المساحة المسكونة (حسب عدد الغرف وباقي المساحات).

*المساحة المستخدمة (الشرف، غرف المهملات.....).

-شروط التعاقد المتفق عليها:

يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتباره الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

-شروط البيع بالإيجار:

المادة الأولى: يحرر ثمن بيع المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، بالأرقام وبالحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي (المبادئ المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 المؤرخ 23 أبريل سنة 2001 المذكور أعلاه).

يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد ب.....دج (بالأرقام وبالحروف).

هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير.

المادة 2: يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف وبالأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانونا لهذا الغرض.

طبقاً لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يمثل:...../ثمنمنبيع المسكن.

يثبت قانونا الدفع والمبلغ المبينان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ:.....الذي يقوم بتسجيله في محاسبته.

المادة 3:

يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفعة الأولى الشخصية ب.....دج (بالحروف وبالأرقام).

المادة 4:

يحدد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية ب.....سنة (سنوات) تحدّد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد، المبلغ المستحق شهريا من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها.

وفي كل الأحوال، لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدة تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقبل أن يبلغ سن المستأجر المستفيد خمسا وستون (65) سنة كاملة.

المادة 5:

يتسم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

المادة 6:

يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزنامة الدفع المتفق عليها.

كما أنه يتمتع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.

المادة 7:

طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل 2001 والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك، أن يسدد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعين على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفوف المسددة مسبقاً.

المادة 8: رزنامة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لغرض تمديد مدة الدفع المتفق عليها أصلاً.

المادة 9:

يتمتع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا، مدة عشر (10) سنوات ابتداء من تاريخ إعداد هذا العقد.

يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد مستحقاته مسبقاً، كما هو منصوص عليه في المادة 7 أعلاه.

المادة 10: يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق غرامة تأخير تقدر ب 5% من مبلغ القسط الشهري غير المسدد.

يترتب عن عدم دفع ستة (6) أقساط شهرية متتالية، فسخ هذا العقد على حساب المستفيد، في هذه الحالة يجبر المستأجر المستفيد بإعادة المسكن موضوع هذا العقد للمتعهد بالترقية العقارية.

المادة 11: تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعد ما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله.

تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقاً للتشريع المعمول به.

المادة 12: بعد استكمال عملية نقل ملكية المسكن طبقاً للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال، يتمتع المستأجر المستفيد بكامل حقوق الملكية.

المادة 13: يحدد المتعهد بالترقية العقارية الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع هذا العقد وذلك لتمكين المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه.

تذكر قيمة هذه الحصة النسبية للملكية المشتركة في عقد البيع بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد.

المادة 14: دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في المادة 16 أدناه، يتعين على المستأجر المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

وبهذا الصدد يعلن عن انضمامه إلى إدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها مسكنه والمشاركة فيها وفقاً للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة.

المادة 15: يتولى تسيير وإدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد قائم بإدارة الأملاك يعين لهذا الغرض.

المادة 16: يفسخ هذا العقد، على حساب المستأجر المستفيد في حالة عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليه في هذا العقد و/أو تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه، و/أو الالتزامات المذكورة في التصريح الشرفي الموقع من طرف المستأجر المستفيد.

المادة 17: يترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار، على حساب المستأجر المستفيد، طرد هذا الأخير من المسكن وتقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية بعد الاسترداد المسكن بإعادة دفع المبلغ الأول الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد أن يكون قد خصم في المنبع الأقساط الشهرية التي لم تسدد ونفقات إصلاح الإتلاف التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن ومبلغ نفقات التسيير التقني والإداري بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المحتملة.

المادة 18: يلتزم المستأجر خلال كل الفترة التي تغطي آجال الدفع بالتقسيط بدفع نفقات كل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه، دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية.

المادة 19: يلتزم المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذه الحالة.

المادة 20: حرر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ.....من طرف موثق الموقع.

أطلع عليه بالموافقة

أطلع عليه بالموافقة

عن المتعهد بالترقية العقارية المستأجر المستفيد

المدير العام.....السيد(ة) (الآنسة).....