

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج-

كلية الحقوق والعلوم السياسية



UNIVERSITE MOHAMED EL BACHIR EL IBRAHIMI
BORDJ BOU ARRERIDJ

مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر

تخصص: تهيئة وتعمير

الموسومة بعنوان

عقد حفظ الحق في التشريع الجزائري

إشراف:

الدكتور: ميهوب يزيد

من إعداد:

غربي السعيد

غربي أمينة

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة	الصفة
د: درارجة عبد الجليل	أستاذ محاضر - أ -	رئيسا
د: ميهوب يزيد	أستاذ محاضر - أ -	مشرفا
د: بلفروم محمد اليامين	أستاذ محاضر - ب -	ممتحنا

السنة الجامعية 2022/2021

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الإهداء

أحمد الله عز وجل على منه وعونه لإتمام هذه المذكرة

إلى سر سعادتني ونجاحي في الحياة أُمي وأبي من حق إليهما الإهداء، ومن نزلت بسببهما

هذه الآية الكريمة

" وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْنَاهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا "

الى كل العائلة الكريمة وأخص بالذكر الزوجة والأولاد ضياء الدين، أروى وساجدة

وإلى كل الأصدقاء والزملاء

أهدي لكم ثمرة هذا العمل المتواضع

غربي السعيد

الإهداء

أحمد الله عز وجل على منه وعونه لإتمام هذه المذكرة

إلى سر سعادتني ونجاحي في الحياة أُمي وأبي من حق إليهما الإهداء، ومن نزلت بسببهما هذه الآية

الكريمة

" وَقُلْ رَبِّ ارْحَمْنَاهُمَا كَمَا رَبَّيَانِي صَغِيرًا "

الى من يشد عضدي ويدعمني في كل وقت وحين أخواتي الرائعات خاصة أختي الصغيرة صاحبة

القلب الطيب

وإلى اخوتي سندي الدائم، الى بهجة الحياة أطفال العائلة واحدا واحدا

أهدي لكم ثمرة هذا العمل المتواضع

غربي أمينة



كلمة شكر

نتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير لأستاذنا الدكتور

" ميهوب يزيد "

وفاء منه على نصائحه وارشاداته لانجاز موضوع مذكرة التخرج هذه

لنيل شهادة الماستر

وإلى جميع الأساتذة الكرام على الجهد الذي بذلوه

وإلى كل من ساعدني من قريب أو بعيد على اتمام هذا العمل

كما نوجه الشكر إلى الطاقم الإداري والبيداغوجي قسم الحقوق

بجامعة محمد البشير الابراهيمي بـرج بوعريـريـج

مقدمة

يعد قطاع السكن من القطاعات الرئيسية والأكثر حساسية في الوقت الراهن ومن أهم المجالات التي تهتم بها الدول من خلال تشريعاتها القانونية، وهذا راجع إلى التطور الاقتصادي والاجتماعي الذي تشهده هذه الأخيرة.

والجزائر على غرار باقي الدول تعاني من مشكل الإسكان الذي أصبح يشكل أزمة نتيجة النمو الديمغرافي المتزايد الذي تعرفه باستمرار، وهو ما دفع بها إلى ضرورة إيجاد سبل أو استراتيجيات جديدة للدفع بقطاع السكن ودعمه، وكذا إرساء مبدأ " لكل مواطن الحق في الحصول على مسكن لائق يأويه "

تبعاً لذلك حاولت الدولة الجزائرية إيجاد حلول لهذه الأزمة من خلال انتهاج سياسات عديدة وبرامج متنوعة للقضاء عليها أو على الأقل التخفيف من حدتها، حيث كانت هذه الأخيرة تعد المتدخل الوحيد في قطاع السكن سابقاً من خلال احتكار مؤسساتها العمومية لنشاط الترقية العمومية، ولقد أدى عجزها عن تلبية حاجات هذا القطاع إلى ضرورة إيجاد آليات وأساليب جديدة بغية النهوض به.

من أبرز الآليات المنتهجة في هذا المجال إطلاق حرية الاستثمار وإشراك الدولة للقطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية للمساهمة في المشاريع السكنية وإحداث قفزة نوعية في هذا المجال، حيث صدر أول قانون للترقية العقارية للمساهمة في المشاريع السكنية وإحداث قفزة نوعية في هذا المجال، حيث صدر أول قانون للترقية العقارية 07/86 المؤرخ في: 1986/03/04 الذي فتح المجال للمبادرات الخاصة في نشاط الترقية العقارية.

لقد جاء هذا القانون بصيغ جديدة لبيع العقارات في طور الإنشاء، كصفتي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، غير أن المشرع لم يعطي لهذا العقد الإطار القانوني أو التنظيم القانوني السليم الذي يجعل منه عقداً فعالاً يساهم في إثراء نشاط الترقية العقارية، والحد من أزمة السكن، حيث اتسمت أحكامه بعدم الدقة والنقص والغموض سواء من حيث الشروط والالتزامات، أو الضمانات المقررة فيه.

وفي ظل التغييرات الجذرية التي عرفت الجزائر في النظام الاقتصادي خاصة بعد صدور دستور 1989، حيث تبنت هذه الأخيرة نظام اقتصاد السوق، وتبعاً لذلك أصبح ق 07/86 لا يتماشى مع التحولات الجديدة للدولة، فكان لا بد لها من البحث عن إطار قانوني جديد ينظم نشاط الترقية العقارية، وهو ما كان بصور م ت 03/93 المؤرخ في: 1993/03/01 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والذي ألغى بموجبه أحكام ق 07/86¹.

لقد كرس المرسوم التشريعي 03/93 نشاط الترقية العقارية الخاصة التي ساهمت بشكل فعال في الحد من أزمة السكن التي كانت ولا زالت تشكل تحدياً كبيراً يواجه الدولة، وتوسعي بجد للقضاء عليه، حيث أحدث هذا الأخير قفوة نوعية في نشاط الترقية العقارية من خلال إنجاز العديد من المشاريع السكنية، كما أضفى على المتعامل في الترقية أو المرقي العقاري صفة التاجر.

بالرجوع إلى مضمون هذا المرسوم نجد أنه لم يتضمن أي إشارة لعقد حفظ الحق، وإنما تضمن الأحكام الخاصة بعقد البيع على التصاميم، وعلى الرغم من الإيجابيات التي جاء بها فيما يخص نشاط الترقية العقارية إلا أنه حمل في طياته العديد من النقائص، ما أدى إلى إلغاء أحكامه بموجب ق 04/11 المؤرخ في: 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

حدد المشرع بموجب ق 04/11 جميع العمليات العقارية التي يمكن للمرقي العقاري مباشرتها سواء ما تعلق بالبناء أو الترميم أو التجديد أو إعادة التأهيل أو تدعيم المباني قصد بيعها أو تأجيرها كما نظم العلاقة بين المرقي العقاري والمقني، وأولى عناية كبيرة وأهمية بالغة لطرق البيع التي يمكن للمرقي العقاري اعتمادها خلافاً للتشريعات السابقة، حيث حددها في ثلاثة عقود رئيسية يمكن إجمالها فيما يلي:

عقد بيع عقار مبني - عقد حفظ الحق - عقد البيع على التصاميم.

¹ - ق 07/86 المؤرخ في: 1986/03/04 يتعلق بالترقية العقارية، ج ر، العدد 10، المؤرخة في: 1986/03/05.

يعد كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم صيغا تسمح للمرقي العقاري بالتمويل المسبق لمشاريعه من خلال قبض ودفعات وأقساط من المقني قصد تمويل عملية الإنجاز، وساهمت هذه الصيغ بشكل فعال في الحد من أزمة السكن على اعتبار أنها تتضمن طرقا مختلفة لأداء الثمن، ما يسمح للأفراد باختيار الصيغة المناسبة لهم وفقا لقدراتهم المالية.

أعاد المشرع من خلال ق 04/11 تنظيم عقد الحق بعدما ألغى المرسوم 03/93 التعامل بهذه الصيغة يلتزم المرقي العقاري بموجبه بحجز أو تخصيص عقد مقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق مقابل تسبيق مالي يودعه صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية والذي يعد هيئة ضمان، وعليه فعقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي يمهد لإبرام العقد النهائي والذي بموجبه تنتقل ملكية العقار المحفوظ.

بصدور المرسوم ت 431/13 المؤرخ في: 2013/12/18 حدد المشرع نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ضمن الملحق الثاني.

1- أهمية الدراسة:

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود الحديثة النشأة ومن العقود التمهيدية التي تمهد لإبرام العقد النهائي، وينطوي على أهمية بالغة من الناحية العملية سواء بالنسبة للمرقي العقاري أو صاحب حفظ الحق وتتجلى في:

تمكين المرقي العقاري من تقييم درجة نجاح مشروعه، من خلال عدد الأشخاص الذين أبرموا عقود حجز معه، ما يجعله يتقاضي الخوض في مشروع مآله الفشل.

يسمح عقد حفظ الحق للمرقي العقاري بتعبئة موارده المالية للمشروع المراد إنجازه سواء من خلال التسبيقات من قبل الملاك المستقبليين أو من خلال المساهمات المالية للبنوك على اعتبار أن هذا الأخير يعد ضمانا للحصول على تمويلات أو قروض من

الهيئات المصرفية.

يتيح هذا العقد تحضير العناصر الأساسية للعقد النهائي بنوع من التأييد وبصفة تقديرية قبل الالتزام النهائي.

يمكن عقد حفظ الحق لصاحبه حجز أو تخصيص ملك عقاري من طرف المرقي العقاري لفائدته مقابل تسبيق مالي، أما باقي الثمن فيم دفعة في شكل دفعات أو أقساط.

يسمح لصاحب حفظ الحق الرجوع عن عقد حفظ الحق واسترداد مبلغ الضمان في حال إخلال المرقي العقاري بالتزاماته.

2- أهداف الدراسة:

إن الهدف من دراستنا لموضوع عقد حفظ الحق هو تحديد الإطار المفاهيمي له بدقة من خلال بيان مفهومه وخصوصية بالإضافة إلى تحديد أطرافه والأركان اللازمة لانعقاده، وكذلك تحديد الآثار المترتبة في ذمة أطرافه والجزاءات المفروضة نتيجة الإخلال به.

3- أسباب اختيار الموضوع:

أسباب موضوعية:

إن سبب اختيارنا لهذا الموضوع يعود إلى الطبيعة الخاصة لهذا لعقد والتي تميزه عن بقية العقود المماثلة له والتي تقتضي منا توضيحه وإزالة الغموض حوله.

أسباب ذاتية:

كما أن دراستنا لهذا الموضوع لها أسباب ذاتية وهي رغبتنا في إزالة الفضول الذي تولد لدينا حول هذا العقد سواء من حيث إبرامه أو آثاره وتطبيقه في الواقع العملي.

4- الدراسات السابقة:

نظر لحدثة موضوع عقد حفظ الحق، ونقص النصوص التشريعية المتعلقة به إضافة إلى تأخر صور المراسيم المنظمة لهذا النوع من العقود التي يكون موضوعها عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء على الرغم من أهميتها من الناحية العملية إلا أن عدد البحوث الأكاديمية والباحثين فيها قليل ومن أهم الدراسات التي اعتمدنا عليها

1- أطروحة دكتوراه - بوسة إيمان - الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن.

2- مذكرة ماجستير - عقد حفظ الحق ، بن حمام نجية.

4- صعوبات الدراسة:

مما لا شك فيه أن موضوع عقد حفظ الحق هو نمط جديد أو مستحدث من أنماط الترقية العقارية مما يستوجب الدراسة والبحث فيه، غير أن هذه الحادثة أثرت سلبا عليه وجعلت الباحثين فيه قلة، وتبعاً لذلك فقد شكلت قلة المراجع المتخصصة أحد أهم الصعوبات والعقبات التي واجهتنا أثناء البحث في هذا الموضوع في بعض الأحيان إضافة إلى صعوبة الوصول إليها أحيانا أخرى.

5- المنهج المتبع:

اعتمدنا في دراستنا لعقد حفظ الحق بصفة رئيسية على المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية التي تناولها ق 04/11 و م ت 431/13 والنصوص التشريعية السابقة (ق 07/86 م ت 03/93) مع الإستعانة في أغلب الأحيان بالمنهج الوصفي.

6- إشكالية الدراسة:

كيف نظم المشرع الجزائري عقد حفظ الحق في ظل القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وشروط ابرامه؟

وتتفرع عنها الأسئلة التالية:

-فيما تتمثل آثار عقد حفظ الحق؟

-ما هي الجزاءات المترتبة عن الإخلال به؟

7- خطة الدراسة:

بغية الإمام الجيد بهذه الدراسة ارتأينا تقسيمها إلى: مقدمة، فصلين وخاتمة.

حيث تناولنا في الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد حفظ الحق وذلك بتقسيمه إلى مبحثين: خصصنا المبحث الأول: لماهية عقد حفظ الحق حيث تطرقنا في المطلب الأول: لمفهوم عقد حفظ الحق

المطلب الثاني: أطراف عقد حفظ الحق.

أما المبحث الثاني: فتناولنا فيه: أركان عقد حفظ الحق حيث تطرقنا في:

المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد حفظ الحق أما

المطلب الثاني: فتناولنا فيه: ركن الشكلية في عقد حفظ الحق.

أما بالنسبة للفصل الثاني فتطرقنا إلى: آثار عقد حفظ الحق حيث قسمناه إلى مبحثين:

المبحث الأول خصصناه لبيان التزامات طرفي عقد حفظ الحق وذلك من خلال بيان التزامات المرقي العقاري ضمن المطلب الأول.

أما المطلب الثاني فبيننا فيه: التزامات صاحب حفظ الحق.

أما المبحث الثاني فخصصناه لجزاءات الإخلال بالالتزامات المترتبة على عقد حفظ الحق حيث بينا في المطلب الأول: الجزاءات العامة

أما المطلب الثاني فبيننا فيه الجزاءات الخاصة.

الفصل الأول:

الإطار المفاهيمي لعقد حفظ الحق

1 - المبحث الأول: ماهية عقد حفظ الحق

- المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

- المطلب الثاني: أطراف عقد حفظ الحق

2- المبحث الثاني: إبرام عقد حفظ الحق

- المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد حفظ الحق

- المطلب الثاني: ركن الشكلية في عقد حفظ الحق

يشكل عقد حفظ الحق أحد أهم الآليات وأبرز التقنيات في مجال الترقية العقارية التي استحدثتها المشرع الجزائري للتدخل في السوق العقارية إلى جانب عقد البيع حيث أقره كصيغة أو نمط جديد في بيع العقار في طور الانجاز، وهو عقد حديث النشأة تم التطرق إليه أول مرة ضمن ق07/86 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والذي ألغيت أحكامه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بموجب ق 04/11، ولقد أعطى المشرع طابعا جديدا لعقد حفظ الحق من خلال ق 04\11، إلا أن التعامل بهذه الصيغة من العقود كان محدودا نظرا لعدم تداوله بكثرة من قبل المقننين¹ وهو ما دفع بنا إلى البحث في مفهوم عقد حفظ الحق من خلال التطرق إلى تعريفه وبيان خصائصه وتمييزه عن باقي العقود المشابهة له ضمن (المبحث الأول)، وعلى اعتبار أن عقد حفظ الحق كغيره من العقود يتطلب توافر أركانه لإبرامه وهو ما سنفصل فيه ببيان أطرافه وأركان إبرامه ضمن (المبحث الثاني).

المبحث الأول: ماهية عقد حفظ الحق

يعد عقد حفظ الحق من الصيغ المستحدثة لبيع العقار في طور الإنجاز، حيث اقتبسه المشرع الجزائري من المشرع الفرنسي الذي أورد تعريفه ضمن نص المادة L 261/15 من ق 03/67 المؤرخ في: 03.01.1967 المتضمن قانون البناء والسكن وأطلق عليه تسمية العقد التمهيدي "contrat préliminaire" أو تسمية عقد الحجز "contrat de réservation"²، ونظرا لخصوصية هذا العقد وغموض وعدم دقة بعض أحكامه، سنوضح مفهومه ضمن

(المطلب الأول) كما سنبين أطرافه ضمن (المطلب الثاني)

¹ - كنزة مخناش، الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بمنأوه، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة)، المجلد أ، العدد 50، ديسمبر 2018، ص420.

² - لخضاري محمد، نجية بوراس "عقد حفظ الحق، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي"، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس (الجزائر)، المجلد 11، العدد1، 30، 03، 2020، ص 220.

المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق:

نظم المشرع الجزائري عقد حفظ الحق ضمن القانون 07/86 الملغى بموجب المرسوم التشريعي 03/93، وكذا بموجب القانون 04/11 وخصه بأحكام وميزات خاصة نظرا لخصوصيته واختلافه عن بقية العقود الأخرى، فهو عبارة عن عقد تمهيدي أو ابتدائي يمهد لإبرام العقد النهائي الناقل للملكية يلتزم بمقتضاه المرقى العقاري بحجز عقار أو جزء مقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق (المشتري) مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.

وانطلاقا مما سبق سنحاول خلال هذا المطلب تحديد تعريف عقد حفظ الحق في (الفرع الأول) كما سنبين خصائصه في (الفرع الثاني) وسنتطرق أخيرا إلى بيان خصوصية هذا العقد عن بقية العقود المشابهة له ضمن (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تعريف عقد حفظ الحق:

يعتبر عقد حفظ الحق كصورة من صور بيع العقار في طور الانجاز إلى جانب عقد البيع على التصاميم، هاتين الصورتين تضمنهما ق 07/86 المتعلق بالترقية العقارية إلا أن هذا القانون ألغيت أحكامه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، غير أن أحكام هذا الأخير لم تتضمن عقد حفظ الحق، حيث فصل المشرع من خلاله في عقد البيع على التصاميم وبعد صدور القانون 04/11 المتضمن للقواعد التي تظم نشاط الترقية العقارية أعيد تنظيم عقد حفظ الحق وأعطى له طابعا جديدا ومختلفا عما كان عليه سابقا، وتبعا لذلك سنتناول تعريف عقد حفظ في إطار 07/86 (أولا) إضافة إلى تعريفه في إطار ق 04/11 (ثانيا)¹.

أولا: تعريف عقد حفظ الحق في إطار القانون 07/86 (الملغى)

¹ - بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، كلية الحقوق، (2016، 2017)، ص368.

نصت المادة 29 من القانون 07/86 المؤرخ في: 04.03.1986 المتعلقة بالترقية العقارية على عقد حفظ الحق بقولها: " يمكن للهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي إنجاز عمليات الترقية أن تقترح البيع، بناء على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، كما يمكن المكتب إنجاز إحدى عمليات الترقية، الذي يستوفي قانون جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح البيع بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير، والمستخلصة من دفتر الشروط"

كما نصت المادة:30 من نفس القانون على أنه:" يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل، تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية"¹

الملاحظ من خلال نصوص المواد السالفة الذكر أن المشرع لم يكون دقيقا في تسمية هذا العقد، ولم يستقر على تسمية محددة فتارة يطلق عليه مصطلح البيع بناء على مخططات أو تسمية عقد حفظ الحق "contrat de réservation" وأحيانا يصطلح عليه تسميت العقد التمهيدي *contra préliminaire*.

وعقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي سابق للعقد النهائي يحرر في شكل عرفي ويخضع لإجراء التسجيل طبقا لما ورد في أحكام المادة31 من ق 07/86، تتمثل أطرافه في المكتب (المركبي العقاري) والمرشح للملكية (طالب حفظ الحق) الذي يلتزم بموجب هذا العقد بدفع مبلغ الضمان أو التنسيق المالي الذي يقدر ب:20% من الكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو جزء منها يودع لدى الهيئة المخولة بذلك في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق، إلا أن هذه الأموال المودعة تكون غير قابلة للتنازل أو الحجز أو التصرف فيها.

¹ -نص المادة: 29،30 من القانون 07/86 المؤرخ في: 04، 03، 1986 المتعلقة بالترقية العقارية ، الجريدة الرسمية، العدد 10 سنة 1986.

والجدير بالذكر أن عقد حفظ الحق لم يتداول بكثرة من قبل المرقين العقاريين، نظرا لعدم قابلية التصرف في الأموال المودعة من طرف طالبي حفظ الحق مما يدفع بهم إلى تمويل برامجهم السكنية ذاتيا.

على الرغم من أن عقد حفظ الحق الذي تضمنه ق 07/86 كان السبيل الوحيد لبيع العقار في طور الإنجاز إلا أن المشرع لم يحدد طبيعته وشروطه و ضماناته بدقة، أو الهيئة المالية التي يودع لديها مبلغ الضمان وهذا الغموض الذي شابه هذا العقد حال دون تداوله والتعامل بهذه الصيغة من العقود.¹

ولقد ألغيت أحكام ق 07/86 بموجب المرسوم التشريعي 03/93، غير أن هذا الأخير لم يتضمن أي إشارة لعقد حفظ الحق، وإنما فصل في أحكام عقد البيع على التصاميم.

ثانيا: تعريف عقد حفظ الحق في إطار ق 04/11:

بعد صدور ق 04/11 المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية تدارك المشرع الوضع من خلال تناوله لعقد حفظ الحق محددًا كأحد تقنيات الترقية العقارية²، حيث ورد في تعريفه ضمن م 27 ق 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 على أنه: "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، مقابل تسبيق مالي يدفعه هذا الأخير، يودع مبلغ التنسيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون، يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم" كم أضافت المادة 31 من ذات القانون "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ،

¹ -بوستة إيمان، المرجع نفسه، ص369.

² -بن عامر محمد، "عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية العدد 2، 29.06.2017، ص6

ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به¹ تبين لنا مما سبق أن عقد حفظ الحق يعد عقدا ابتدائيا يلتزم بموجب المرقى العقاري بأن يحجز أو يخصص عقارا للمقتني وفي المقابل يلتزم هذا الأخير بدفع مبلغ مالي كضمان يسدده مسبقا، كم يعد هذا العقد كآلية استحدثها المشرع لتأطير وتنظيم العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني إلى غاية إبرام العقد النهائي.²

يعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى إعداد عقد البناء المحفوظة أو جزء منها وهو ما أكدته م 33 ق 04/11 بقولها: "يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناء أو لجزء منها إعداد عقد البناء أو جزء من البناء المحفوظة، امام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق"³

وبالرجوع إلى نص المادة 27 من خلال التعريف الوارد فيها لعقد حفظ الحق نجد أن المشرع اعتبر ان أهم التزام يقع على عاتق المرقى العقاري بموجب هذا العقد هو تسليم العقار المقرر بناؤه إلا أن هذا الالتزام لا يتماشى وطبيعة عقد حفظ الحق ذلك لانه التزم تمهيدي أو مبدئي بينما الالتزام بالتسليم برتبة العقد النهائي الناقل للملكية، وعليه فالمشرع لم يكن دقيقا نوعا ما في تعريفه، ولكن تدارك ذلك بصدور م ت 413/13 المؤرخ في: 2013/12/18 الذي 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 حيث أعطى له تعريفا دقيقا ضمن الملحق الثاني المتضمن نموذج عقد حفظ الحق، في بند موضوع العقد على النحو التالي: "يلتزم المرقى

¹ - نص المادة 27، 31 من القانون 04/11 المؤرخ في: 2011/02/17، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر، العدد 14 المؤرخ في : 2011/03/06.

² - كمال فتحي دريس، "خصوصية عقد حفظ الحق" في نشاط الترقية العقارية وفقا للتشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد 3، 28، 2019، ص 566.

³ - نص المادة 33 من ق 04/11.

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

مما سبق يتبين لنا بان عقد حفظ الحق هو عقد يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري بتخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لحساب صاحب حفظ الحق بالمقابل يلتزم هذا الاخير بدفع تسبيق مالي بغرض اقتناء العقار المقرر بناؤه عند إتمامه¹

الفرع الثاني: خصائص عقد حفظ الحق:

يمتاز عقد حفظ الحق بطبيعة خاصة تميزه عن باقي العقود يمكن إجمالها في أنه:

- عقد ملزم للجانبين (عقد تبادلي)
- عقد غير ناقل للملكية
- عقد شكلي
- عقد ذو طابع اقتصادي

أولاً: عقد حفظ الحق ملزم لجانبين:

يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التبادلية التي ترتب التزامات متبادلة على عاتق طرفيها طبقاً لنص المادة 55 من ق م، حيث يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق بتمكين صاحب حفظ الحق من الاستفادة من العقار محل حفظ الحق إلى غاية إبرام العقد النهائي أي عقد البيع النهائي للبناءية أو جزء منها وتبعاً لذلك فهذا الأخير ملزم بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، وفي طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، وفي مقابل ذلك يلتزم المستفيد أو صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق مالي (مبلغ الضمان) يودع في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في

¹ - بوسة إيمان، المرجع السابق، ص 371.

نشاط الترقية العقارية¹

ثانياً: عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية:

إن عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية على اعتبار أنه صور من صور العقود التمهيديّة السابقة للعقد النهائي، كما أنه يترتب التزامات شخصية على عاتق طرفيه، حيث يلتزم المرقي العقاري بموجبه بتخصيص العقار محل الحفظ المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق مقابل التزامه بدفع التسبيق المالي كضمان في حساب مفتوح باسمه، وعليه فهو لا يترتب التزاما بنقل ملكية العقار موضوع حفظ الحق الذي يتم عند التسديد الكلي لسعر العقار المحفوظ وهذا ما أكدّه المشرع من خلال نص المادة 31 ق 04/11: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقاً للتشريع المعمول به"

يلتزم المرقي العقاري بإعداد العقد النهائي بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى عند الاستلام المؤقت للبناءة أو الجزء منها²

الأصل أن القواعد العامة في انتقال الملكية تفرض أن تخضع العقود التي يكون مضمونها نقل الملكية أو الحقوق العينية العقارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان، ولا بد أن تكون موضوع إشهار لدى المحافظة العقارية طبقاً للمادة: 397 ق م المعدل والمتمم، إلا أن عقد حفظ الحق معفى من إجراء الشهر العقاري على الرغم من خضوعه للكتابة الرسمية حسب النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13 المتضمن تحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم وهذا ما يؤكد انه عقد غير ناقل

¹ - زيتوني زكرياء، "قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية، العدد2، 2015/12/31، ص10.

² - بن عامر محمد، المرجع السابق، ص13.

ثالثا: عقد حفظ الحق عقد شكلي:

لم يشترط المشرع في عقد حفظ الحق في ظل القانون 07/86 (الملغى) شكلا معيناً حيث اكتفى بضرورة إفراغه في شكل عقد عرفي مع إخضاعه للتسجيل وهو ما ورد ضمن نص المادة: "خلافاً لأحكام المادة 12 من الأمر 91/70 المتضمن تنظيم مهنة الموثق وم 71 من القانون المدني، يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عرفي ويخضع لإجراءات التسجيل" كما أضافت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 38/86 المؤرخ في: 1996/03/04 الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية وكيفيةه ويضبط دفتر الشروط النموذجي والمناول النموذجي لعقد حفظ الحق على أنه: "تسمى وثيقة "عقد حفظ الحق" وهي لازمة في أي بيع عاجل، وتحرر في شكل عرفي، وتخضع لإجراء التسجيل"²

وبعد صدور القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية لم يحدد المشرع شكل عقد حفظ الحق سواء كان رسمياً أو عرفياً غير أنه نص على أنه يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم بموجب م 27 مئة، وبناء على ذلك تم تحديد نموده عن طريق المرسوم 413/13 المؤرخ في: 2013/12/18 حيث أوجب المشرع بموجبه ضرورة تحرير العقد من قبل الموثق وتسجيله لدى مصالح الطابع والتسجيل دون إشهاره بهدف حماية المقتني (صاحب حفظ الحق) من تلاعب المرقى العقاري.³

ولقد بينت المادة 30 من ق 04/11 البيانات اللازمة والواجب توافرها ضمن عقد حفظ الحق والمتعلقة بأصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري، عند الاقتضاء ومرجعيات

¹ - بوسة إيمان، المرجع السابق، ص 372.

² - بن عامر محمد، "عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية، ص 11

³ - جميلة جبار: "خصوصية الشكلية في عقود الترقية عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد 1، 2022/03/31، ص 28.

رخصة البناء، بالإضافة إلى بيانات أخرى دقيقة تضمنها نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي 431/13 تتعلق بموقع ووصف البناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق وكذا الأملاك المشتركة والسعر التقديري للبيع والآجال التقديرية للتسليم¹

رابعاً: عقد حفظ الحق عقد ذو طابع اقتصادي:

يمكن للمرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق الحصول على تمويل بنكي لتمويل مشاريعه عن طريق ترتيب رهن رسمي على الأرض محل حفظ الحق التي تكون ملكاً للمرقي العرفي لدى المؤسسة المقرضة وهذا نظراً للطابع الاقتصادي الذي يمتاز به عقد حفظ الحق وهو ما يتوجب ضرورة تحريره في الشكل الرسمي.²

الفرع الثالث: تمييز عقد حفظ الحق عن العقود المشابهة له:

يمتاز عقد حفظ الحق بخصوصية تميزه عن باقي العقود المشابهة له إلا أن هذا لا يمنع وجود عقود تشابه معه أو تختلف عنه، ولهذا كان لزاماً تحديد أوجه التشابه والاختلاف بينهم وهو ما سنبينه من خلال تمييز عقد حفظ الحق عن عقد البيع على التصاميم (أولاً) وعن الوعد بالبيع (ثانياً) وكذا تمييزه عن الوعد بالتفضيل (ثالثاً) وعن البيع بالتقسيط (رابعاً)

أولاً: تمييز عقد حفظ الحق عن عقد البيع على التصاميم:

يعد كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم من الصيغ المستحدثة في بيع العقار في طور البناء، ولقد تم تعريفهما من خلال نص المادتين 27 و28 من ق 04/11 على التوالي، ويجتمع كلاهما في بعض النقاط كما يختلفان عن بعضهما في

¹ - بين عامر محمد، المرجع نفسه، ص 12.

² - لالوش سميرة، "التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق وخصائصه في مجال البيوع العقارية، مجلة الاجتهاد القضائي، مخبر أثر الاجتهاد القضائي محل حركة التشريع، جامعة بسكرة، العدد 29، مارس 2022، ص 240.

نقاط أخرى.¹

يمكن أن نلخص أوجه التشابه بين كلا العقدين فيما يلي:

- 1- لا يمكن إبرام كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم إلا من طرف المرقي العقاري الذي يتمتع بصفة البائع في كل العقدين.
- 2- ينصب محل كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم على بيع عقار لم ينجز بعد أو في طور البناء، كما يبرم كل منهما في الشكل الرسمي وفقا للنموذج المحدد من قبل المشرع.²

أما بالنسبة لأوجه الاختلاف بينهما فيمكن إجمالها فيما يلي:

- 1- يختلف عقد حفظ الحق عن عقد البيع على التصاميم في كونه عقد ابتدائي غير ناقل للملكية حيث يتم تسديد ثمن العقار على دفعتين، الدفعة الأولى منه عبارة عن تسبيق مالي تقدر ب 20% المبلغ الاجمالي كضمان أما باقي الثمن يسدد عند ابرام العقد النهائي، أما عقد البيع على التصاميم فهو عقد نهائي ناقل للملكية، حيث أن انتقال الملكية فيه يكون تدريجيا تبعا لتقدم الأشغال وتسديد المكتتب لثمن الجزء المنجز من البناية بصفة دورية.³
- 2- تشترط الكتابة الرسمية في كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ويخضع كلاهما لإجراء التسجيل، إلا أن عقد حفظ الحق لا يخضع لإجراء الشهر على عكس عقد البيع على التصاميم يتم إخضاعه لإجراء الاشهار لدى المحافظة العقارية⁴

¹ -كمال فتحي دريس، المرجع السابق، ص 567.

² - لا لوش سميرة، المرجع السابق، ص 242.

³ - كمال فتحي دريس، المرجع نفسه، ص 567.

⁴ - لا لوش سميرة، المرجع نفسه، ص 243.

ثانيا: تمييز عقد حفظ الحق عن الوعد بالبيع:

نظم المشرع أحكام عقد الوعد بالبيع ضمن المادتين 71 و72 من ق م وهو عقد يلتزم بمقتضاه الواعد ببيع الشيء الموعود به متى ما أظهر الموعود له رغبته في شرائه خلال مدة معينة¹، ويمكن أن نحدد أوجه التشابه بين عقد حفظ الحق والوعد بالبيع على النحو التالي:

1- يعد كلا العقدين من العقود التمهيديّة، وتبعا لذلك لا تنتقل الملكية في كل العقدين إلى المشتري إلا بعد إبرام العقد النهائي فكلاهما يرتبان حقوقا شخصية فقط.

2- يلتزم الواعد بموجب عقد الوعد بالبيع بالوفاء بوعدده وذلك بعدم التصرف في العقار إلى حين إبداء الموعود له رغبته، كما يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق بعدم التصرف في البناية (محل حفظ الحق) عند تمام إنجازها إلا لصاحب حفظ الحق.

3- أما عن مضمون عقد حفظ الحق وعقد الوعد بالبيع، فلا بد أن يتضمن عقد حفظ الحق البيانات الأساسية للعقد كتعيين البناية أو جزء منها أو السعر التقديري للبيع والأجل التقديري للتسليم والبيانات الخاصة بنقل الملكية وإعداده عقد البيع النهائي، في مقابل ذلك يجب أن يتضمن عقد الوعد بالبيع جميع المسائل الجوهرية للعقد النهائي والمدة التي يتم إبرامه فيها²

1- بالرغم من التشابه بين عقد حفظ الحق والوعد بالبيع إلا أننا لمسنا اختلافات قائمة بينهما تميزهما عن بعضهما يمكن ايجازها فيما يلي:

أ- يجب أن يتم إبرام عقد حفظ الحق من طرف المرقى العقاري بينما لا يشترط أن يكون البائع في الوعد بالبيع ذو صفة معينة، ويلتزم صاحب حفظ بدفع تسبيق

¹ - لا لوش سميرة، المرجع السابق، ص240.

² - كمال فتحي دريس، المرجع نفسه، ص567.

مالي مقدر ب20% كضمان من المبلغ الاجمالي لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، في حين لا يلزم الموعد له بدفع تسبيق مالي للواعد عند ابرام عقد الوعد بالبيع.

ب- يكون الثمن في عقد الوعد بالبيع محددًا بدقة وفي حال تغييره يعد الواعد مخالًا بالتزامه، بينما في عقد حفظ يكون الثمن مقدرًا بصفة تقديرية وقابلًا للتغيير على اعتبار أن السوق العقارية في تغير مستمر مما قد يؤدي ذلك إلى ارتفاع أسعار المواد المستعملة في البناء، أو العناصر التجهيزية للبناء، وهو ما يؤدي الى تغيير في الثمن المتفق عليه ضمن عقد حفظ الحق.

4- يخضع عقد الوعد بالبيع لإجراء الشهر بالمحافظة العقارية، بينما لا يخضع عقد حفظ الحق بالمقابل لإجراء الشهر، بل يكفي إفراغه في الشكل الرسمي وفق النموذج الخاص به المحدد بموجب المرسوم التنفيذي 413/13 ضمن الملحق الثاني، وتسجيله ولا يتطلب شهره لدى المحافظة العقارية¹.

ثالثًا: تمييز عقد حفظ الحق عن الوعد بالتميز:

يعد الوعد بالتميز اتفاق مبدئي أو تمهيدي وصورة من صور الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد ألا وهو الواعد حيث يلتزم بمقتضاه هذا الأخير بأن يختار الموعد له دون غيره في حال ما قرر التعاقد، وتبعًا لذلك يلتزم الواعد بأن يعرض على الموعد له العقار أو الشيء المبيع خلال مدة معينة، وعليه فإن الواعد غير ملزم بالبيع وإنما هو ملزم بتفضيل الموعد له عن غيره في حال الرغبة في التعاقد.

يتفق الوعد بالتميز مع عقد حفظ الحق في الأوجه التالية:

1- يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق بعرض مشروعه للبيع عند انتهاء

¹ - بن حمام نجية، عقد حفظ الحق، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر-1- كلية الحقوق (2015،216)، ص19،18.

من إنجازه على صاحب حفظ الحق، كما يلتزم الواعد في الوعد بالتفصيل بعرض الشيء المبيع (الموعود به) على الموعود له فقط في حال ما أبد رغبته في التعاقد.

- 2- يتم تحديد الثمن في عقد حفظ الحق بصفة تقديرية، وقد يكون قابل للتغيير كما هو الحال في الوعد بالتفضيل فالثمن فيه غير محدد بصفة نهائية وإنما قابل للتحديد إذا ما قرر الواعد عرض العقار أو الشيء المبيع للبيع¹
- 3- يرتب كل من عقد حفظ الحق والوعد بالتفضيل حقا شخصيا فقط.

- يختلف عقد حفظ الحق عن الوعد بالتفضيل في الأوجه التالية:

1- يلتزم المقتني (صاحب حفظ الحق) عند إبرامه لعقد حفظ الحق بدفع تسبيق مالي في حين لا يقع هذا الالتزام على عاتق الموعود له عند إبرامه للوعد بالتفضيل ويودع مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

2- يتمتع المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق عن إبرام أي تصرف ناقل للملكية على العقار (المحفوظ) المقرر بناؤه إلا لصالح صاحب حفظ الحق بينما في الوعد بالتفضيل يمنع من التصرف في العقار أو الشيء محل الوعد بالتفضيل بالبيع غير أنه يمكنه التصرف فيه عن طريق الهبة أو الوصية لصالح الغير.

3- لا يمكن إبرام عقد حفظ الحق إلا من طرف المرقى العقاري بينما في الوعد بالتفضيل لا يشترط توفر صفة معينة في الواعد بالتفضيل، ويمكن لأي شخص يتمتع بالأهلية إبرامه، أي أهلية الأداء التي تخوله إبرام التصرفات القانونية طبقا للقواعد العامة.

- الواعد بالتفضيل غير ملزم بإبرام العقد النهائي وإنما يلتزم بإعطاء الأفضلية للمستفيد على الغير في حال رغبة في التعاقد، أما المرقى العقاري فهو ملزم بموجب عقد

¹ - بن حمام نجية، عقد حفظ الحق، ص22.

حفظ الحق بإبرام العقد النهائي¹

رابعاً: تمييز عقد حفظ الحق عن البيع بالتقسيط:

-نظم المشرع عقد البيع بالتقسيط ضمن أحكام المادة 363 من ق م، وتبعاً لذلك فإن البيع بالتقسيط يقوم على تقسيط الثمن على عدة فترات، غير أن تسليم الشيء المبيع للمشتري يكون من وقت انعقاد العقد ولا تنتقل ملكيته إلا بعد تمام استيفاء جميع الأقساط.

-يعتمد كل من عقد حفظ الحق وعقد البيع بالتقسيط على تقسيط الثمن.

-يختلف عقد حفظ الحق عن عقد البيع بالتقسيط من حيث الآثار المترتبة عن كلاهما، فلا تنتقل الملكية في البيع بالتقسيط إلا بعد تمام الأقساط المقررة أي أداء الثمن كاملاً على الرغم من الانتفاع بالشيء المبيع قبل السداد الكلي للثمن أما بالنسبة لعقد حفظ الحق فالآثار المترتبة عنه موقوفة إلى غاية إبرام العقد النهائي فهو يرتب التزامات شخصية على عاتق طرفيه مع إمكانية تعديله²

المطلب الثاني: أطراف عقد حفظ الحق:

- نظراً للخصوصية التي يمتاز بها عقد حفظ الحق وارتباطه الوثيق بمجال الترقية العقارية فهو يعد من أهم التقنيات فيه، إذ لا يمكن إبرامه خارج هذا الإطار، وعقد حفظ الحق حاله حال العقود الأخرى يتم إبرامه بين طرفين على اعتبار أنه عقد ملزم لجانبين.

- يتمتع الطرف الأول بصفة المرقى العقاري، حيث يعد طرف أساسياً في عملية الترقية العقارية، إذ أنه الطرف المبادر بمشاريع الترقية العقارية، أما الطرف الثاني فيعد المستفيد من عقد حفظ الحق، ولقد أعطى له المشرع وصف صاحب حفظ

¹ - كنزة مخناش، "الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بناؤه"، ص 421

² - لالوش سميرة، المرجع السابق، ص 244.

الحق¹، وعليه سنفصل في أطراف عقد حفظ الحق من خلال هذا المطلب حيث قسمناه إلى فرعين تناولنا المرقى العقاري ضمن (الفرع الأول) أما (الفرع الثاني) فخصصناه لصاحب حفظ الحق.

الفرع الأول: المرقى العقاري:

- اختلفت التسميات التي عرف بها المرقى العقاري باختلاف التشريعات والأنظمة التي حددت الإطار القانوني لمهنته، حيث أطلق عليه مصطلح " promoteur immobilier" في اللغة الفرنسية ومصطلح promoteur في اللغة الانجليزية، أما في اللغة العربية فهي بالبائع العقاري في تونس، والمنعش القاري في التشريع المغربي، أما في مصر فاطلق عليه مصطلح الممول او المنمي العقاري.
- أما في التشريع الوطني فعرف بعدة تسميات تباينت واختلفت حسب التشريعات المنظمة لنشاط الترقية العقارية، حيث أطلق عليه أول مرة تسمية المكتتب في إطار ق 07/86، وسمي بالمتعامل في الترقية العقارية في ظل م ت 03/93، وبعد صدور ق 04/11 أطلق عليه مسمى المرقى العقاري، ويعد هذا المسمى الأنسب له².

-ومن خلال ما سبق بيانه قسمنا هذا المطلب إلى ثلاث أقسام، خصصنا القسم الأول لتعريف المرقى العقاري ضمن (الفرع الأول) ثم أنواع المرقى العقاري ضمن (الفرع الثاني) أما القسم الأخير فقد بينا فيه شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري (الفرع الثالث).

¹ -أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام ق 04/11، مذكرة ماجيستير، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق، 2015، ص31.

² -نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بومرداس، كلية الحقوق، (2018/2017)، ص20.

أولاً: تعريف المرقى العقاري:

تعددت التعاريف التي أطلقت على المرقى العقاري، سواء من قبل الفقهاء، أو مختلف النصوص القانونية أو التنظيمية التي حددت الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري، وتبعاً لذلك سنتطرق إلى التعريف الفقهي للمرقى العقاري، ثم سنبين التعريف التشريعي له.

1-التعريف الفقهي:

- يعرف المرقى العقاري بأنه عون اقتصادي agent économique أي العون الاقتصادي الذي يقوم بإنجاز مبنى أو عدة مباني حتى يقوم بتمليكها لشخص أو عدة أشخاص يطلق عليهم تسمية الحائزين على الملكية حسب الفقيهين الأستاذين: "Philippe Malinvaud –filippezezstoz"
- وهناك فئة أخرى من الفقهاء عرفته بناء على أهم مراحل أو عمليات الترقية العقارية التي يقوم بها على اعتبار ان وظيفته الأساسية تتمثل في تنظيم عملية البناء على المستوى القانوني والإداري والمالي، إضافة إلى ذلك عرفته فئة أخرى على بأنه شركة الإنتاج أو الوكيل الاجتماعي.
- أما في الجزائر فيعرف ببناء على أهم نشاط يقوم به من خلال بناء مشاريع جديدة حيث عرفه الدكتور شعبان عياشي بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، ذات الاستعمال السكني أو الحرفي، أو التجاري، قصد بيعها أو تأجيرها، ويلتزم المرقى العقاري في سبيل القيام بمهمته، و يقوم بكل ما هو ضروري لإنجازها"
- والأصل ان عملية "بناء مشاريع جديدة" تعد من المهام الأساسية للمرقى العقاري إضافة إلى المهام الأخرى الموكلة له بموجب م 3 ق 104/11¹

¹ - خشغي راضية، مسؤولية المرقى في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتسوري، كلية الحقوق، (2016/2017)، ص11.

2-التعريف التشريعي:

لم يعرف القانون 07/86(الملغى) المرقى العقاري وإنما عرف نشاط الترقية العقارية على أنه: بناء او عبارة عن بناء عمارات تستعمل في السكن أساسا، كما تشتمل على محلات ذات طابع مهني أو تجاري، كما حدد الأشخاص المخول لهم قانون القيام بعمليات الترقية القارية، وسمي المرقى العقاري في ظل هذا لقانون بالمكاتب¹.

واستنادا الى المرسوم التشريعي 03/93 (الملغى) بموجب ق 04/11 فالمرقى العقاري عرف في إطار أحكامه هذا المرسوم بالمتعامل العقاري او المتعامل في الترقية العقارية حيث ورد تعريفه ضمن نص م 3 منه بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02 متعاملا في الترقية العقارية، ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجار باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك"²

ونلاحظ ان نص هذه المادة جاء غير دقيق، حيث اعتبر كل الأعمال السالفة الذكر ضمن م3 بمثابة نشاط عقاري، وعليه يعتبر القائم بهذه الأعمال متعاملا في الترقية العقارية، وتبعا لذلك يعد المقاول والمهندس المعماري ومختلف التقنيين متعاملون في الترقية العقارية على اعتبار أنهم يساهمون في عملية الإنجاز او التجديد، فالمشرع من خلال المرسوم ت 03/93 وسع قائمة الأشخاص اللذين يطلق عليهم وصف المرقى العقاري³

وبصدور ق04/11 سمي المرقى العقاري، وعرفته المادة 3 ف 14 منه بأنه

¹ -نوي عقيلة، المرجع السابق، ص26.

² - المادة 3 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في: 01/03/1993، المتلق بالنشاط العقاري الصادر عن رئيس المجلس الأعلى للدولة، ج ر، العدد14، الصادر بتاريخ: 09رمضان1413 هـ (الملغى).

³ - نوي عقيلة، المرجع نفسه، ص 29.

: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 التهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها¹

يتبين لنا من خلال هذا التعريف أن المشرع الجزائري ميز بين مهنة المرقي العقاري وبقية المهن المعمارية الأخرى، فلا يكفي في نظره أن يقوم المرقي العقاري بكل الأعمال الواردة ضمن م3ق16، بل لابد ان يكون مبادرا بالقيام بإحدى هذه الأعمال السالفة الذكر.

ثانيا أنواع المرقي العقاري:

حدد ق 07/86 (الملغى) الاشخاص والهيئات التي تمارس نشاط الترقية العقارية بموجب نص م 6 منه وتتمثل في:

- الجماعات المحلية.
 - المؤسسات والهيئات العمومية والمقاولات التي يخولها قانونها الأساسي.
 - الخواص القائمون بالبناء الذاتي.
 - الأشخاص الطبيعيين والمعنويين الخاضعين للقانون الأساسي²
- أما المرسوم التشريعي 03/93 (الملغى) فقد خول صلاحية ممارسة نشاط الترقية العقارية بموجب المادة 06 منه: لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية³
- بصدور ق 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت

¹ - خشغي راضية، مسؤولية المرقي العقاري في القانون الجزائري، ص11.

² - نص المادة 6 من ق 07/86 (الملغى)

³ -نص المادة 06 من المرسوم التشريعي 03/93 (الملغى)

م3ف14 على أن المرقي العقاري قد يكون شخصا طبيعيا أو معنويا، كما ان هذا الأخير قد يكون شخصا معنويا عاما أو شخصا معنويا خاصا، على عكس الشخص الطبيعي الذي لا يمكن أن يكون شخصا عاما¹ وتبعاً لذلك قسمنا هذا الفرع إلى قسمين: خصصنا القسم الاول منه للمرقي العقاري العام(01) أما القسم الثاني فقد خصصناه للمرقي العقاري الخاص (02)

أ- المرقي العقاري العام:

الأصل في نشاط الترقية العقارية انه كان يمارس من قبل المرقين العموميين قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93، حيث كان هذا النشاط حكرا على الهيئات العمومية في مقدمتها الجماعات المحلية إضافة إلى المؤسسات العمومية المؤهلة والمتمثلة في الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، ديوان الترقية والتسيير العقاري، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره²

1- الجماعات المحلية: (الجماعات الإقليمية)

تجدر الإشارة بداية أن التسمية الخاصة بالجماعات المحلية تغيرت إلى الجماعات الاقليمية (البلدية - الولاية) بموجب التعديل الدستوري ضمن المادة 16 من ق 01/16.

لقد لعبت الجماعات المحلية دورا هاما في مجال الترقية العقارية قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93، حيث كانت تتمتع بصلاحيات واسعة (داخل المحيط العمراني الموجود على أراضيها) بموجب الأمر 74-26 المؤرخ في: 16/12/1974

¹ -نص المادة 3من ق 04/11.

² - بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة ماجيستير، جامعة مستغانم، كلة الحقوق، (2017/2016)، ص 22.

المضمن قانون الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، غير ان دورها في ميدان الترقية العقارية تراجع بعد صدور المرسوم ت 03/93، وكذا في ظل ق 04/11 المحدد للقواعد لتي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي أضفى الطابع التجاري على نشاطات الترقية العقارية ما أدى إلى بروز مهنيين في هذا الميدان (الترقية العقارية) إلا أن هذا لا يمنع من قيامها ببعض عمليات الترقية العقارية حيث تقوم بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهمية دون السكنات الترقية، كما أنها تتلقى تدعيمات من طرف المجلس الشعبي الولائي بغرض تنفيذ مخططاتها السكنية وهذا الأمر له دورا هاما في مجال الترقية العقارية، بالإضافة إلى ذلك فهي تساهم في عملية البيع بالإيجار ومتابعة تسيير ملفات السكن الريفي المدعم من طرف الصندوق الوطني للسكن¹

2-الوكالات الولائية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين:

بعد صدور ق: 25/90 المتضمن قانون التوحيد العقاري، وإلغاء الأمر 26-74 المتضمن الاحتياطات العقارية لصالح البلدية، تحررت المعاملات العقارية من خلال إنشاء سوق عقارية تتوافق والنظام الجديد، وتبعاً لذلك ظهرت الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين التي أصبحت تتصرف في المحفظة العقارية لصالح البلدية فهي بذلك أضحت بمثابة وكيل قانوني للجماعات المحلية في عملية تسيير سنداتها الحضرية عملاً بنص المادة 73 من ق: 24/90، ولقد عدلت تسميتها بعد صدور المرسوم التنفيذي 405/90، المتضمن إحداث وكالات سياحية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين إلى الوكالة الوطنية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين، أما عن طبيعتها القانونية فتعد مؤسسة ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بشخصية معنوية مستقلة، كما أن مهامها لم تعد تقتصر على تسيير الجوانب المالية والتقنية المرتبطة بعمليات بيع وشراء العقارات أو الحقوق العقارية وتحرير العقود الناقلة لملكية هذه الحقوق بل تعدتها

¹ -سفيان ذبيح، "النظام القانوني للمركبي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية،

مخبر السيدة ولعولمة، جامعة يحيى فارس (لمدية، العدد1، 2020/01/15، ص 191.

إلى إنجاز السكنات الترقية حسب الصيغ المعروضة¹.

3-ديوان الترقية والتسيير العقاري (O.P.G.I)،

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية تمتاز بالطابع الصناعي والتجاري، وتتمتع بالاستقلال المالي والشخصية المعنوية تمارس نشاطها عبر كامل التراب الوطني وتخضع في تعاملاتها مع الغير لقواعد القانون التجاري من حيث القيد في السجل التجاري وحرية الإثبات وشهر الإفلاس².

ولقد اختلفت الطبيعة القانونية لها باختلاف القوانين التي تعاقبت علي تنظيمها حيث اعتبرها المشرع مؤسسات عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية واستقلال مالي تمارس نشاطها تحت وصاية الوالي في ظل الأمر 63-74 المؤرخ في: 10.06.1974، غير ان هذا الأخير ألغي بموجب الأمر 63-76 المؤرخ في: 23.10.1976، المتعلق بشروط إحداث وتنظيم مكاتب الترقية والتسيير العقاري للولاية الذي أقر بأن هذه الدواوين مؤسسات عمومية ذات طابع إداري تتمتع بالشخصية القانونية والاستغلال المالي.

- أما المرسوم 147/91 فقد اعتبرها مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري.

- تتولى دواوين الترقية والتسيير العقاري في إطار تجسيد السياسة الاجتماعية للدولة مهمة ترقية وتحسين الخدمة العمومية في مجال السكن، خاصة بالنسبة للفئات الاجتماعية المحرومة، ولقد مارست منذ نشأتها صلاحيتها الأساسية والمتعلقة خاصة بتسيير المحلات ذات الطابع السكني وإنجاز العقارات المخصصة للسكن

¹ - بن عيسى محمد، المرجع السابق، ص 22.

² - عربي يازيد: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق، (2009)- ص30.

والموجهة للإيجار¹.

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

Entreprise Nationale de la Promotion immobilière

أنشأت هذه المؤسسة من طرف شركة مساهمات الدولة بدلا لمؤسسة ترقية السكن العائلي EPLF التي تم حلها، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية أما عن مهامها فتأخذ هذه الأخيرة طلبات السكن المتعلقة بالمواطنين ذوي الدخل المتوسط الذي يقل عن أو يساوي 80 ألف دينار، ولا تتوفر فيهم شروط الترشح للسكن الاجتماعي التساهمي².

وتتعدد اختصاصات هذه المؤسسة حيث تختص بـ:

- اقتناء أراضي الوعاء من أجل الشروع في أي عملية من شأنها المساهمة في تصميم وتمويل وإنجاز مجموعات عقارية: مثل: عقارات السكن الجماعي أو الفردي أو المحلات ذات الاستعمال المهني والتجاري.
- اقتناء أراضي الوعاء بغرض إنجاز برامج تخصيص مجهزة بالمنافع العامة وتخصيص قطع للبيع واقتنائها قصد إعادة تأهيلها وترميمها وإعادة هيكلتها على أن تكون مخصصة للبيع إضافة إلى تسيير مجموعات عقارية وتقديم الاستشارة والمساعدة في الميدان.
- تسيير الأملاك العقارية وذلك بصفة مباشرة أو غير مباشرة سواء لصالحها أو لصالح الغير³.

¹ - سفيان ذبيح: المرجع السابق، ص 193

² - مسكر سهام: التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة)، كلية الحقوق، (2015-2016)، ص 48

³ - أو محمد حياة، المرجع السابق، ص 41.

5-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره:

تم استخدام هذه الوكالة بموجب المرسوم 148/91 المؤرخ في: 12.05.1991 كمؤسسة وطنية ذات طابع صناعي وتجاري مكلفة بإنجاز عمليات السكن في إطار الترقية العقارية، تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، تخضع لقواعد القانون التجاري في علاقاتها مع الغير تمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

تتمثل مهامها أساسا في إنجاز عمليات الترقية العقارية من خلال إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بموجب م 02 من المرسوم 148/91 بالإضافة إلى:

- ترويج وتطوير السوق العقارية في الجزائر وترقيتها
- القضاء على السكن غير الصحي
- تجديد وترميم الأنسجة العمرانية القديمة وإعادة الهيكلة العمرانية
- إنشاء مدن جديدة
- إعادة أساليب مستحدثة في البناء من خلال برامج عملها وتطويرها.
- تطوير المعلومة ونشرها على نطاق واسع اتجاه المتدخلين في السوق العقارية (مقاولين، مواطنين، المؤسسات المالية، السلطات العمومية، مكاتب دراسات...الخ).¹

ب-المركبي العقاري الخاص:

بصدور الأمر 76-92 المؤرخ في: 23.10.1976 المتضمن تنظيم التعاون العقاري، ظهر المركبي العقاري الخاص إلى الوجود في صورة تعاونيات عقارية وهي عبارة عن شركات مدنية.

- أما في ظل ق 07/86 المتعلق بالترقية العقارية فالمركبي العقاري (المكاتب) قد

¹ - سفيان ذبيح: المرجع السابق، ص 194.

يكون شخص طبيعي أو معنوي خاص خاضع للقانون الخاص¹، إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص.

- وبالرجوع إلى المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فالمرقي إما شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية سواء كانت موجهة للبيع أو الإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة²، وهو ما بقي سائدا في ظل ق: 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بموجب م 14/3³، وعليه فالمرقي العقاري إما أن يكون شخص طبيعي أو شخص معنوي.

1-الشخص الطبيعي:

تخصص أعمال الأشخاص الطبيعية في إطار الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة، وتبعا لذلك منح المشرع للشخص الطبيعي اكتساب صفة المرقي العقاري بمقتضى م 14/3 من ق 04/11، وكذا بموجب م 2 من المرسوم التنفيذي 84/12 التي حددت شروطا معينة لابد من توافرها لاكتساب صفة المرقي العقاري وسنفضل فيها لاحقا.

2- الشخص المعنوي:

يعرف الشخص المعنوي بأنه مجموعة من الأشخاص أو الأموال تهدف إلى تحقيق غرض معين أو هدف معين، تتمتع بالشخصية المعنوية بمقتضى القانون بالقدر الذي تحتاجه أو اللازم لتحقيق الغرض الذي أنشأت من أجله، ويعد الشخص المعنوي شخص قائم بذاته ومستقل عن الأشخاص المقربين⁴.

¹ - سفيان ذبيح: المرجع السابق، ص 195.

² - عربي بايزيد، المرجع السابق، ص 36.

³ - بن عيسى محمد: المرجع السابق، ص 27

⁴ - بن عيسى محمد: المرجع السابق، ص 27.

وبصفة عامة تقسم الأشخاص المعنوية إلى نوعين من الشركات، شركات تجارية تهدف إلى تحقيق الربح وشركات مدنية (جمعيات) لا تهدف إلى تحقيق الربح ولا ينطبق عليها وصف المرقى العقاري على اعتبار أن هذا الأخير تاجرا كما أن نشاطات الترقية العقارية تعد أعمالا تجارية.

أما عن الشركة التجارية فهي عبارة عن عقد يلتزم بمقتضاه شخصان طبيعيان أو أكثر على المساهمة في نشاط مشترك بتقديم حصة عمل أو مال نقد بهدف اقتسام الأرباح الناتجة عنها أو بلوغ هدف اقتصادي ذي منفعة مشتركة إضافة إلى ذلك فتحمل الخسائر يكون بصفة مشتركة كذلك، وتعد الشركات التجارية من قبيل الأعمال التجارية طبقا للمادة: 03 من ق ت، ويمكن أن تكون في شكل شركات مساهمة، وعليه فإن المرقى العقاري الخاص (الشخص المعنوي) قد يكون في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (EURL)

أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL)

أو في شكل شركة مساهمة أو شركة توصية (SPA)

وتأخذ هذه الشركات شكل الشركات التجارية المنشأة بواسطة عقد توثيقي وهو ما أكدته المادة 324 مكرر 1 من ق م¹.

ثالثا: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري:

أحاط المشرع مهنة المرقى العقاري بجملة من الضوابط والشروط القانونية لا بد أن تتوفر في هذا الأخير حتى يباشر نشاط الترقية العقارية، حيث أوجبت المادة 4 من ق 04/11 ضرورة الحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين

¹ - سفيان ذبيح: المرجع السابق، ص 195.

العقاريين¹، لمبادرة المشاريع العقارية، وهذا في إطار إعادة الاعتبار لمهنة المرقي العقاري بعد التجاوزات التي سجلت أثناء ممارسة نشاط الترقية العقارية من قبل المرقين العقاريين الخواص، ولقد أضاف المرسوم التنفيذي 12-84 جملة من الشروط لا بد أن يستقيها المرقي العقاري الخاص حتى يتمكن من مباشرة أعمال الترقية العقارية سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ونظرا لذلك ارتأينا التطرق إلى شرط اكتساب صفة التاجر²، ثم كيفية الحصول على الاعتماد³، إضافة إلى شروط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁴، ونتناول هذه الشروط سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي، كما سنتناول شروط الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

أ- شرط اكتساب صفة التاجر:

على خلاف القانون 07/86 الذي أوكل مهمة إنجاز عمليات الترقية العقارية لكل من الجماعات المحلية المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية أو الخواص القائمون بالبناء الذاتي بالإضافة إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص، خول المرسوم التشريعي 03/93 ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية حيث اعتبر المتعاملين في الترقية العقارية لتلبية حاجاتها الخاصة أو حاجات المشاركين فيها، أما ق 04/11 فقد أبقى هذا الشرط المنصوص عليه في المرسوم السالف الذكر، حيث أوكل مهمة ممارسة النشاطات العقارية لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال

¹ - سعيداني لوناسي: جقيقة، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 04/11، مجلة الدراسات النقدية والعلوم القانونية، جامعة مولود معمري، العدد1، 2017/06/30، ص 2

² - سعيداني لوناسي جقيقة: نفس المرجع، ص 2،

³ - زيتوني زكرياء: التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة المدية، العدد2015/06/01، ص16

⁴ - سعيداني لوناسي جقيقة: المرجع السابق، ص 2،

التجارية: " يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة في المشاريع العقارية "1.

بالرجوع إلى النصوص القانونية المنظمة للسجل التجاري، نجد أن المرقى العقاري يكتسب الصفة التجارية أو تثبت له هذه الصفة بموجب عقد رسمي، محرر من طرف ضابط عمومي مؤهل قانونا لكل شخص طبيعي يتمتع بالحقوق المدنية والمعنوية، يصرح عن رغبته في امتهان أعمال تجارية باسمه ولحسابه الخاص، أو لحساب أو باسم شخص معنوي، شريطة ألا يكون لديه أي موانع أو تدابير تمنعه من ممارسة هذا النشاط أو كان فاقد الأهلية المدنية، وتجدر الإشارة أن هذا الشرط هو شرط أساسي كان موجود في القانون السابق لارتباطه بشرط الأهلية التجارية، غير أن القانون الجديد رفع السن القانونية للمرقى العقاري إلى 25 سنة على عكس القوانين السابقة، إلا أن كل القوانين تجمع على ضرورة القيد في السجل التجاري حتى يكتسب المرقى العقاري الأهلية اللازمة كممارسة هذه المهنة².

ب- الحصول على الاعتماد:

يعتبر الاعتماد بمثابة ترخيص أو إقرار من السلطات الإدارية على ممارسة مهنة المرقى العقاري أو ترخيص لدخول هذه المهنة، حتى يتمكن المرقى العقاري من الحصول على الاعتماد، لا بد أن يكون متمتعا بكافة حقوقه المدنية³، ولقد وضع المشرع من خلال نص المادة 22 ق 04/11 آلية قانونية تمنع استغلال هذا الاعتماد للاحتيال من طرف الأشخاص الآخرين، حيث أقر عدم إمكانية التنازل عن الاعتماد أو تحويله لشخص آخر،

¹ - سعيداني لوناسي جقيقة: المركز القانوني للمرقى العقاري في القانون الجزائري 04/11، مجلة الدراسات النقدية والعلوم القانونية، جامعة مولود معمري، العدد1، 2017.06.30، ص 2،

² - زيتوني زكرياء: التنظيم القانوني لمهنة المرقى العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، جامعة المدية، العدد01/06/2015، ص16

³ - لامية خلوفي: شروط اكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي، جامعة باتنة 1، العدد 1، 2022/01/08، ص 15

فكل تغيير في شكل أو تسمية وعنوان الشركة أو تغيير المسير يؤدي إلى بطلان الاعتماد بقوة القانون، كما أوجب ضرورة تجديد الاعتماد حسب الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليه في حال أي تغيير من التغييرات السالفة التي قد تطرأ على الشركة أو المسير¹.

ولقد حددت المادة: 06 من م ت 12-84 المؤرخ في: 20/02/2012 الشروط الواجب استيفاؤها لتقديم طلب الاعتماد من طرف المرقى العقاري سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

أ- شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص الطبيعي:

- يمكن للشخص الطبيعي تقديم طلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري بعد استيفائه الشروط المنصوص عليها ضمن المرسوم التنفيذي 12-84

- أن يكون عمره 25 سنة على الأقل
- الجنسية الجزائرية
- أن يقدم ضمانات حسن السيرة والسلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة كما نصت عليه م 20 من ق 04/11.
- أن يثبت موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية
- أن يثبت كفاءات مهنية ترتبط بالنشاط، ويقصد بهذا الشرط حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية، أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري، وفي حال توفر هذا الشرط فيه يتعين عليه الاستعانة بمسير بصفة دائمة وفعلية تتوفر فيه هذه الكفاءات.
- أن يتمتع بحقوقه المدنية

¹ - زيتوني زكرياء: نفس المرجع، ص 16

- أن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته¹.

ب- شروط منح الاعتماد بالنسبة للشخص المعنوي:

حتى يتمكن الشخص المعنوي من الحصول على الاعتماد لاكتساب صفة المرقى العقاري لا بد من ان تتوفر فيه جملة من الشروط، طبقا لما جاء في م ت 84-12 وهي كالتالي:

- أن يكون الشخص المعنوي خاضعا للقانون الجزائري
- إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية
- أن يتقدم المالك أو الملاك بضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة التي نصت عليها م 20 من ق 04/11
- كما يجب أن تتوفر في مسير الشركة الشروط المتعلقة بحسن السيرة والسلوك والكفاءات المهنية كما هي محددة بالنسبة للشخص الطبيعي².

كما أضافت المادة 7 من م ت 84-12 شرطا آخر والمتمثل في:

- وجوب أن تتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، كما تكون هذه الأخيرة مجهزة بوسائل الاتصال³.
- ويجب إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

¹ - م 6 من م ت 84/12 المؤرخ في : 2012/02/20، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، صادر عن الوزير الأول: ج ر، العدد 11 بتاريخ: 2012/02/26

² - أنظر المادة 6 من م ت 84-12

³ - أنظر المادة 7 من م ت 84-12

- أما بالنسبة لإيداع الطلب فيتم إيداعه من طرف الشخص الطبيعي أو الممثل الشرعي أو القانوني الأساسي للشخص المعنوي لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن، ويتم تسليم وصل استلام بعد إيداع الملف الكامل، ويتم إرفاق الطلب بمجموعة من الوثائق سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي والمتمثلة في:

✓ بالنسبة للشخص الطبيعي:

- مستخرج من شهادة الميلاد 12
- مستخرج من صحيفة السوابق العدلية رقم 3 لا يزيد تاريخ صدوره عن 3 أشهر
- الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية
- نسخة من عقد الملكية أو إيجار المحل
- شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب
- دفتر شروط متعلق بالتزامات المرقي العقاري ومسؤوليته المهنية المملوءة كما ينبغي

✓ بالنسبة للشخص المعنوي

- نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي
- نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة
- نسخة من المداورات التي تم خلالها تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير، مالم يكن هؤلاء مؤسسين قانونا
- دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقي العقاري ومسؤولياته المهنية المملوءة كما ينبغي.
- إثبات أن المدير العام أو المسير المؤسسين قانونا تتوفر فيهما الكفاءات المهنية المحددة بالنسبة للأشخاص الطبيعيين¹.

¹ - أنظر المادة 8 من م ت 12-84

يتم إرسال الطلب من طرف الوزير المكلف بالسكن أو ممثله إلى لجنة الإعتماد للدراسة وتتشكل اللجنة حسب نص م 14 من م ت 12-84 من:

- ممثل عن الوزير المكلف بالداخلية والجماعات المحلية
- ممثل عن الوزير المكلف بالمالية
- ممثل عن الوزير المكلف بالتجارة
- ممثل عن الوزير المكلف بالسكن
- المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية وتدعى هذه اللجنة في صلب النص ب: "اللجنة" وتتولى مصالح الوزارة المكلفة بالسكن مهام أمانة اللجنة¹.

وتقوم اللجنة بإرسال طلب لفتح تحقيق إداري تقوم به مصالح الأمن، ويتعين عليها إبداء رأيها خلال شهرين من تاريخ المراسلة، ثم تجتمع اللجنة وتقوم بمداولة بعد اجتماع ثلثي أعضائها على الأقل، وتتخذ هذه الأخيرة قراراتها بالأغلبية البسيطة، وفي حالة التساوي يرجح صوت الرئيس ويكون رأي اللجنة إما بالموافقة أو الرفض المعل².

ترسل محاضر المداولات الموقعة من الأعضاء إلى الوزير المكلف بالسكن في أجل 8 أيام وفي جميع الحالات يتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طلب الاعتماد في أجل 3 أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب³.

ويتم رفض الاعتماد في الحالات التالية:

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

¹ - أنظر م 14 م ت 12-84

² - أنظر م 10 م ت 12-84

³ - أنظر م 9 م ت 12-84

- إذا كان التحقيق سلبياً¹.

ويبلغ قرار الرفض إلى طالب الاعتماد بموجب رسالة موصى عليها مع وصل استلام، ويمكن لطالب الاعتماد الذي بلغ بالرفض تقديم طعن كتابي لدى الوزير المكلف بالسكن في أجل 30 يوم وذلك من خلال تقديم عناصر جديدة ومعلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه والحصول على دراسة مكتملة، ويفصل الوزير في الطعن في ظرف شهر واحد².

أما في حال ما أبدت اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوزير المكلف بالسكن الإيعتماد للطلب وفق النموذج المحدد بموجب قرار وفي هذه الحالة يتعين على صاحب طالب الإيعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية للقيد في السجل التجاري ويقدم إلى وزير السكن الوثائق التالية:

- وثائق الحالة المدنية للمالك أو الملاك أو المسير
- نسخة من مستخرج السجل التجاري
- نسخة من رقم التعريف الضريبي
- نسخة من وثيقة البنك محل الوفاء
- نسخة من سند شغل المحل المستعمل، وإلا تعرض لعقوبة السحب إما المؤقت أو النهائي للايعتماد³.

ج- شرط التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

أستحدث هذا الشرط من أجل تنظيم مهنة المرقى العقاري بحيث لا يكتسب صفة المرقى العقاري أي شخص حتى ولو توافرت فيه الشروط القانونية الأخرى وهذا طبقاً لما

¹ - أنظر م 11 م ت 84-12

² - أنظر م 12 م ت 84-12

³ - أنظر م 17 م ت 84-12

ورد في م 4 ق 04/11 بقولهما: " لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد وسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط والكيفيات المحددة في هذا القانون"

ولقد أسندت مهمة مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين إلى الوزير المكلف بالسكن والعمران ضمانًا لضبط عدد المرقين العقاريين في حال الإخلال بالنصوص القانونية

ويعد هذا الإجراء آخر إجراء لاكتساب صفة المرقى العقاري بعد الحصول على الاعتماد والقيّد في السجل التجاري، ويتم تسجيل المرقى العقاري في الجدول الوطني للمرقين العقاريين المفتوح لدى الوزير المكلف بالسكن¹.

د- الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية:

- أوجب المشرع بموجب نص المادة 55 منق 04/11 على المرقى العقاري الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وفقا لذلك صدر المرسوم ت 14-84 المؤرخ في: 2014/05/05 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقى العقاري المنصوص عليها ضمن النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية والذي بموجبه ألزم المرقى العقاري ضرورة الانتساب إلى هذا الصندوق خلال ستة (6) أشهر من تحصله على الاعتماد، وإلا تعرض لوقف الاعتماد الخاص به مؤقتًا، وفي حال عدم تسوية وضعيته لدى هذا الصندوق في أجل إضافي مقدر بثلاثة أشهر سحب منه الاعتماد بصفة نهائية.

- يلتزم المرقى العقاري بمجرد انتسابه لصندوق الضمان والكفالة والمتبادلة بدفع حقوق الانضمام دفعة واحدة إضافة إلى الاشتراكات السنوية، وفي حال عدم دفعها

¹ - فايذة جروني، نجاه بوساحة، المركز الثقافي للمرقى العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 1 ، 2021/05/30، ص 281.

يتعرض للسحب المؤقت للاعتماد وفي حال عدم تسوية هذه الوضعية خلال سنة (الأجل الاضافي) يتحول السحب المؤقت للاعتماد إلى سحب نهائي¹.

الفرع الثاني: صاحب حفظ الحق (المستفيد):

يشكل صاحب حفظ الطرف الثاني في عقد حفظ الحق حيث أطلق عليه المشرع الجزائري وصف صاحب حفظ الحق دلالة على المركز القانوني الحقيقي له، وعليه فإن صاحب حفظ الحق لا يترتب له أي حق عيني على العقار المحفوظ بموجب عقد حفظ الحق وإنما يكون له حق شخصي فقط عليه حيث يتم تخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لفائدته².

أما بالنسبة للأحكام الخاصة المطبقة عليه فلا يختص هذا الأخير بموجب عقد حفظ الحق بأحكام خاصة، وإنما يخضع لأحكام القواعد العامة فيما يخص الإرادة والأهلية، وبناء على ذلك لا بد أن تتوفر فيه الأهلية الكاملة تطبيقاً لأحكام م 40 من ق م والأهلية المقصودة هي أهلية الأداء والتمثلة في أهلية الشخص لإبداء التصرفات القانونية، والمقدرة سن الرشد فيها ب 19 سنة كاملة، كما يجب أن تكون إرادته سلمية وخالية من العيوب التي تشوب الإرادة³.

واستناداً إلى نموذج عقد حفظ الحق المحدد بموجب م ت 13-431 وتحديداً ضمن الملحق الثاني في بند تعريف هوية الأطراف، نجد أن المشرع الجزائري خص عقد حفظ الحق بالشخص الطبيعي دون الشخص المعنوي.

وأوجب ضرورة تحديد هويته بدقة ضمن عقد حفظ الحق من خلال ذكر بياناته الشخصية والتمثلة في:

¹ - لامية خلوفي: نفس المرجع، ص 16

² - بوسنة إيمان: الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، ص 375.

³ - بن حمام نجية: عقد حفظ الحق، ص 30.

● اسمه ولقبه

● تاريخ ميلاده ورقم شهادة ميلاده

● المعلومات الخاصة ببطاقة هويته

● عنوانه الشخصي¹

المبحث الثاني: إبرام عقد حفظ الحق:

إن إبرام عقد حفظ الحق كسائر العقود يتطلب توافر أركان معينة لإنعقاده وشروطا لصحته فأركان البيع ثلاثة وهي: التراضي - المحل - السبب، أما عن شروط صحته فتتمثل في: أهلية المتعاقدين وسلامة الرضا من العيوب التي تشوبها إضافة إلى ركن الشكلية الواجب توافرها في بيع الحقوق العينية (إنقال الملكية).

ويعتبر عقد حفظ الحق (بيع العقار في طور البناء) من البيوع المستقبلية الواردة على العقار، ولا ينعقد هذا الأخير إلا بتوافر أركانه (الموضوعية - الشكلية)، فالبنسبة لركني التراضي والسبب فيخضع كل منهما إلى القواعد العامة المنظمة في القانون المدني، أما عن ركني المحل (الشيء المبيع العقار والثمن) والشكلية (صفة الرسمية)، فيتمتع كل منهما بنوع من الخصوصية في عقد حفظ الحق²، وعليه سنوضح ضمن المطلب الأول الأركان الموضوعية لعقد حفظ الحق أما المطلب الثاني فسنخصصه لركن الشكلية المطلوبة في عقد حفظ الحق.

المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد حفظ الحق

إن قيام أي عقد يستوجب توافر أركانه الموضوعية حتى يثبت في مواجهة الغير،

¹ - الملحق الثاني من المرسوم التنفيذي رقم: 13-431، المؤرخ في: 2013/12/18، المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر، العدد66، 2013/12/25

² - أمينة لحول، مصطفى بوضياف، عقد بيع عقار في طور الانجاز، دراسة مقارنة بين التشريعات الجزائرية الفرنسية والمغربية، مجلد الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة يحي فارس، العدد 1، 2022/07/27، ص 1759.

وعقد حفظ الحق كسائر العقود المدنية الأخرى يتطلب أركاناً موضوعية لانعقاده على الرغم من بعض الخصوصية التي يتمتع بها¹.

وتقتضي دراسة الشروط الموضوعية التطرق إلى الرضا (الفرع الأول) والمحل (الفرع الثاني)، السبب (الفرع الثالث)

الفرع الأول: التراضي

يعتبر ركن الرضا أو التراضي أساس أي عقد، ويقصد به اتجاه الإرادة إلى إحداث أثر قانوني، وعليه لا بد من وجود إرادة لشخص محدد بذاته يتجه إلى إحداث أثر قانوني معين، وأن تأخذ هذه الإرادة مظهرها خارجياً حتى يعلم كل طرف إرادة الطرف الآخر، إضافة إلى خلوها من أي عيب قد يشوبها طبقاً للقواعد العامة.

ولا ينعقد العقد إلا إذا اقترن الإيجاب الصادر من أحد المتعاقدين بقبول يطابقه صادر عن المتعاقد الآخر طبقاً لنص م 59 ق م²

أولاً: تطابق الإيجاب والقبول:

استناداً إلى نص م 59 من ق م والتي نصت على: " يتم العقد بمجرد تبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية"، فإن التعبير عن إرادتي المتعاقدين أي (الإيجاب والقبول) لا بد أن يكون متطابقين حتى يتم العقد.

ويقصد بالإيجاب التعبير البات عن إرادة شخص ما يتجه به إلى شخص آخر يعرض عليه من خلال التعاقد على أسس وشروط معينة، وقد يسبق هذا الإيجاب دعوة للتعاقد فالنشر والاعلان أو البيان المتعلق بعروض وطلبات موجهة للجمهور لا يعد

¹ - بوسنة إيمان: المرجع السابق، ص 375.

² - بن حمام نجية: المرجع السابق، ص 26

ايجابا باتا وإنما يعتبر دعوة للتعاقد¹.

ويلتزم المرقي العقاري بضمان الاعلان عن مشروعة العقاري في الاماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا، وذلك قبل أي عرض للبيع"، من خلال نص م 41 ق 04/11.

يعرض المرقي العقاري مشروعه العقاري مسبقا ضمن الاماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا ويلتزم بالإعلان عن كل ما يخص مشروعه العقاري:

- تعيين العقار المقرر بناؤه
- تحديد الثمن التقديري للعقار، و صدور الايجاب لا يعني بأن الموجب يكون ملزما بالتعاقد إلا بعد اقترانه بقبول يطابقه²

أما القبول فهو التعبير الصادر عن الطرف الذي وجه له الايجاب عن رضاه بالتعاقد على أساس الشروط المعروضة عليه من الموجب، وبعد موافقته يتم تطابق الإيجاب مع القبول مطابقة تامة بين المتعاقدين.

وهناك عناصر يتم فيها تطابق الإيجاب والقبول وهي:

- أن يتفق المتعاقدين على طبيعة العقد الذي يقصدان إبرامه
- يجب أن يتفقا على الثمن
- يجب أن يتفقا على مدة العقد³.

¹ - م 59 من الأمر 58-75 المؤرخ في: 1975/09/26، المعدل والمتمم للقانون المدني، ج ر، العدد 78، المؤرخة في: 1975/09/30

² - أنظر م 41 ق 04/11

³ - عبد الرزاق أحمد، السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية- البيع والمقايضة، الجزء الرابع، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت (لبنان)، 2011، ص 43

أ- الاتفاق على طبيعة العقد:

يتعين على المتعاقدين الاتفاق على طبيعة العقد المبرم بينهما، ولا بد أن يتطابق الإيجاب والقبول على ذلك، وعليه يوجب على المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق الاتفاق على أن العقد المبرم بينهما هو عقد حفظ الحق، وهو عقد تمهيدي لا يرتب إلا حقوقاً شخصية فقط على الرغم من أنه ينصب على عقار فهو لا يرتب حقوقاً عينية، كما يخضع هذا الأخير للأحكام المتعلقة به والمنظمة بموجب ق 04/11 ومختلف النصوص التنظيمية.

ب-الاتفاق على محل العقد:

إن محل عقد حفظ الحق يتمثل في العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، وعليه لا بد أن يتطابق الإيجاب والقبول على محل العقد تطابقاً تاماً وذلك من خلال تحديد المواصفات الأساسية له مثل: الموقع، المساحة، مواصفات البناء¹.

ج-الاتفاق على الثمن:

يعد الثمن في عقد حفظ الحق من المسائل الجوهرية الواجب الاتفاق عليها وتحديدتها بحيث لا يتم العقد بدونها، وعليه لا بد من تحديد الثمن الإجمالي للعقار المقرر بناؤه والذي يخضع لدراسات تقنية ومالية من طرف المرقى العقاري، والتي بموجبها تم تحديد نسبة 20%، يتعين على صاحب حفظ الحق تسبيقها كضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ويكون هذا التسبيق نقداً، كما يتم الاتفاق على أن هذا الثمن (الثن الإجمالي) ليس نهائياً وإنما قابلاً للتغيير حسب حالة السوق العقارية².

¹ - بن حمام نجية: المرجع السابق، ص 32.

² - أنظر م 52 ق م 04/1 .

د-الاتفاق على المدة :

يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق تحديد للمدة اللازمة لتنفيذ مشروع البناء من طرف المرقي العقاري ، حيث يتم من خلالها تعيين تاريخ إبرام العقد النهائي أي عقد بيع البناية المنجزة، ويعد تحديد هذه المدة وسيلة لإجبار المرقي العقاري على تنفيذ التزاماته واحترام الآجال المحددة لإتمام البناية .

واستنادا للمرسوم التنفيذي 13-431 يتم التعبير عن الايجاب والقبول بشكل صريح وعن طريق الكتابة.

ثانيا : التزام المرقي العقاري بالإعلام :

يعتبر الالتزام بالإعلام من أهم الوسائل القانونية لحماية رضا المتعاقد والتي تهدف الى تحقيق استقرار المعاملات وضمان صحة العقود وتجنب اشكالات تنفيذها أو الناجمة عن تنفيذها وتبعاً لذلك كان لزاماً فرض التزام الاعلام على المرقي العقاري على اعتبار أن محل العقد عقار لم ينجز بعد أو في طور الانجاز، فهو يعد من جهة من بين الاحتياجات الأساسية لكل فرد او مقتني بالإضافة الى المبالغ الضخمة التي يتطلبها اقتناء هذا العقار، وهو ما يفتح المجال لبعض المرقين العقاريين للاحتيال على المقتنين بهدف تحقيق الربح ، من خلال عرض العقار بمبالغ ضخمة لا تتماشى والقيمة الحقيقية لها¹.

كما أن المرقي العقاري يعتبر مهنياً ولما بجميع النواحي التقنية والفنية في نشاط الترقية العقارية، وبالتالي فإن هذا التفاوت بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق من حيث المعرفة والقدرات التقنية في المجال العقاري يفرض على المرقي العقاري الالتزام بالإعلام وهو ما اكدته م 41 من ق 04/11 ومن خلال هذا الاعلان يضمن المشرع علم الجمهور بهذا العرض والتقدم الى المرقي العقاري لإبرام عقد حفظ الحق.

¹ - بن حمام نجية، المرجع نفسه، ص 33 .

ويتعين على المرقى العقاري في مقابل ذلك عدم اللجوء الى الاشهار الكاذب أو استغلال حسن نية أو ثقة المقتني والحرص على اعلام حقيقي حول مشروعه العقاري¹.

وهو ما اكدته المادة 25 من م ت 12-85 " يتعين على المرقى العقاري قبل أي عملية بيع او تسويق لكل أو لجزء من مشروعه ضمان اشهار صادق وواسع بمختلف وسائل الاعلام ، ولا سيما عن طريق الاعلان المرئي والواضح على مستوى مقره وفي موقع المشروع العقاري وفي الأماكن المخصصة للإشهار على مستوى إقليم بلدية الانشاء"²

يتبين لنا من خلال ما سبق أن المرقى العقاري ملزم بإعلام صاحب حفظ الحق بجميع المعلومات المتعلقة بالعقار أو الوحدة السكنية و التجارية المعروضة للبيع ، حتى يتسنى لهذا الاخير اتخاذ قرار بالتعاقد من عدمه من خلال درايته بكافة المعلومات الضرورية كموقع البناية ومواصفات البناية ذات الملكية المشتركة طبقا لنص م 61 ق 04/11 .

الفرع الثاني : المحل :

يعد بيع العقار في طور البناء من العقود المستقبلية الواردة على عقار غير منجز أو في طور الانجاز ، ويرتب هذا الاخير التزامات متبادلة على عاتق المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق على حد سواء ، حيث يلتزم المرقى بموجبه بحجز العقار المقرر انجازه الى غاية ابرام العقد النهائي (نقل الملكية) وفي مقابل ذلك يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع مبلغ التسبيق وباقي المبلغ في شكل دفعات الى غاية التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ وبالتالي ازدواجية المحل في عقد الحفظ فهو يمثل الشيء المبيع، الثمن ،

¹ - تركي وليد، "التزام المرقى العقاري بالاعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الانجاز" مجلة الدراسات القانونية، العدد 1، 09. 06. 2018 ، ص 43.

² - م 25 م ت 12-85 المؤرخ في: 20-02-2012 ، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر ، العدد 11 ، الصادرة بتاريخ : 26-02-2012 .

وتبعاً لذلك فمحل عقد حفظ الحق يتحدد بتحديد العقار المحفوظ والتسبيق النقدي.

أولاً : تعيين العقار المحفوظ :

يرد عقد حفظ الحق على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء ما يعني أن محله ممكن الوجود في المستقبل ويجب ان يكون معنيا او قابل للتعيين.

واستناداً لنص م 27 ق 04/11 فإن نموذج عقد حفظ الحق يحدد عن طريق التنظيم وهو ماتم بصدر م ت 13 - 431 الذي أقر ضرورة تحديد العقار محل عقد حفظ الحق ووصفه وصفا دقيقا لا يتنافى مع جهالة¹.

ويتم تعيينه من خلال تعيين أو تحديد ثلاث مسائل جوهرية وهي:

1/ تعيين القطعة الأرضية التي تمثل الوعاء العقاري للمشروع العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء من خلال ذكر مراجع أصل الملكية ورقم السند العقاري عند الاقتضاء، ومراجع رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات ورخصة البناء والكشف الوصفي للتقييم²

2/ تحديد موقع البناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ تحديدا دقيقا وذلك بتحديد الولاية والبلدية ومكان الحي ورقم العمارة والطابق ورقم جزء البناية ، ورقم الجزء الذي يشكل الملك العقاري من الكشف الوصفي للتقسيم.

3/ تعيين جميع العناصر المكونة للبناية او جزء من البناية المحفوظة بدقة من حيث العناصر الخاصة ، والمساحات، تحديد المساحة القابلة للسكن والمساحة الصافية خارج الأشغال، وكذا من حيث المواصفات التقنية والمساحية للبناية أو جزء من البناية المحفوظة، وذلك بتحديد مكونات السكن ومساحة كل منها (الغرف، قاعة الجلوس، الحمام ... والأسطح والشرفات....) إضافة الى ذلك يجب تحديد الاجزاء المشتركة من

¹ - أمينة كول ، مصطفى بوضياف، المرجع نفسه، ص1760.

² - م 30 من ق 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

حيث العناصر المكونة لها والوصف ، والمساحات المبنية وغير المبنية. والتجهيزات والمنشآت التي تتضمنها الملكية المشتركة والحصص البنية للأجزاء المشتركة¹

ثانيا: تقدير التسبيق النقدي (الثمن):

يعد الثمن الوجه الثاني في ركن المحل ، وهو عنصر جوهري يجب أن يتم الاتفاق عليه بين طرفي العقد وبالرجوع الى نص م 351 ق م "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي"² وتبعاً لذلك يشترط في الثمن أن يكون مبلغاً من النقود مجملاً أو مقسماً ، حقيقياً وليس بخساً، جدياً وغير صوري، كما يمكن الاتفاق على أن يكون شيئاً غير النقود³

واستناداً للقواعد العامة يجب تحديد مبلغ التسبيق في عقد حفظ الحق تحديداً نافياً للجهالة، حيث يتم تحديده باتفاق الطرفين أو بالأحرى يتم تحديد قيمته باتفاق طرفيه⁴، إلا أن المشرع قد حدد الحد الأقصى لقيمة هذا التسبيق والمقدرة بـ 20% من السعر التقديري للعقار المحفوظ بموجب نص م 52 ق 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وتبعاً لذلك فالتسبيق النقدي في عقد حفظ الحق يتحدد باتفاق الاطراف ويكون مقدراً بصفة نسبية أو تقديرية من السعر الاجمالي لبيع العقار عند اتمامه على ان لا يتجاوز 20% وعليه لا بد من تحديد السعر التقديري في عقد حفظ الحق، ولقد اعتبره المشرع سعر تقديري لا نهائي أي قابل للتغيير (السعر الاجمالي)⁵.

¹ - نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم ت 13-431 بند تعيين البناية .

² - أنظر م 351 ق م

³ - عبد الرزاق احمد المنصوري، المرجع السابق، ص 44.

⁴ - بوسنة ايمان، المرجع السابق ، ص 376 .

⁵ - بند السعر التقديري في نموذج عقد حفظ الحق ، ضمن الملحق بالمرسوم ت 13-431 .

الفرع الثالث: السبب

بالرجوع الى نص م 97 ق م التي نصت على : " إذا التزم المتعاقد لسبب غير مشروع أو لسبب مخالف للنظام العام والآداب العامة كان العقد باطلا " وعليه فان المشرع يشترط ان يكون هناك سبب مشروع للالتزام ،فعدم مشروعيته يؤدي الى بطلان العقد ، كما اعتبر ان السبب المذكور في العقد هو الدافع على التعاقد¹

ولقد ميز المشرع بين نظريتين لركن السبب على النحو التالي:

أولاً: النظرية التقليدية: مفادها ان السبب هو الغرض البعيد والمباشر الذي قصده الشخص من وراء التزامه

ثانياً: النظرية الحديثة: تأخذ بالسبب الدافع وهو الباعث الذي دفع الملتزم الى ان يرتب في ذمته هذا الالتزام².

وطبقا للمادة 98 ق م فقد نوهت هذه الاخيرة الى ان العقد قد يكون خاليا من ذكر السبب وتبعاً لذلك يفترض أن يكون للعقد سببا مشروعاً ، وتعد هذه قرينة بسيطة يمكن إثبات عكسها وعليه فالمشرع من خلال نص هذه المادة أخذ بفكرة ازدواجية السبب بحيث يكون للالتزام سببا يمكن اعتباره ركنا في العقد، وهو الباعث الدافع للتعاقد ، وبالتالي الأخذ بالنظرية الحديثة للسبب التي يؤدي فيها الغلط في السبب الى قابلية العقد للإبطال.

وبالرجوع الى عقد حفظ الحق وباعتباره من العقود التبادلية والملزمة لجانبيين وبذلك يكون سبب التزام المرقي العقاري هو الحصول على الثمن الاجمالي في حالة ابرامه العقد النهائي، بينما يكون سبب التزام صاحب حفظ الحق بدفع التسبيق النقدي أو مبلغ الضمان والالتزام بابرام العقد النهائي (الالتزام بالشراء) هو الحصول على العقار أو البناء المنجز

¹ - أنظر م 97 ق م .

² - بن حمام نجية ، المرجع السابق ، ص 39

أو في طور الانجاز¹.

المطلب الثاني: ركن الشكلية في عقد حفظ الحق:

إن المعاملات التجارية بين الأفراد كمبدأ عام يحكمها مبدأ الرضائية وهذا تأكيدا لما جاء ضمن م 59 ق م ، غير ان المشرع اوجب إلزامية ا فراغ التصرفات الواردة على العقار في الشكل الرسمي تشديدا منه على المعاملات التي تنصب على العقارات ، ولقد نص على الشكلية ضمن احكام م 324 ق م².

باستقراء نصوص ق 04/11 نجد ان المشرع لم يحدد الشكل الذي يجب أن يفرغ فيه عقد حفظ الحق بل اكتفى بالتطرق الى الشكلية اللازمة عند ابرام العقد النهائي ، وهو ما ورد ضمن م 31 من نفس القانون ، على الرغم من تحديده للبيانات الاساسية التي يجب ان يتضمنها العقد ضمن نص م 30 ق 04/11.

وقد احال نص المادة 3/27 ق 04/11 مهمة تحديد نموذج عقد حفظ الحق للتنظيم وهو ما تم بصدور المرسوم 13-431 الذي يحدد نمودجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم ، ولقد اتضح من خلاله إلزامية كتابته لدى الموثق ، وعليه فالمشرع اشترط الكتابة الرسمية في عقد حفظ الحق ، والتي تعد شرطا للانعقاد، فلا ينعقد صحيحا إلا اذا تم إفراغه في الشكل المحدد ضمن م ت 13-431 السالف الذكر³.

من خلال ما سبق بيانه ارتأينا التطرق الى الاجراءات الشكلية السابقة للانعقاد ضمن (الفرع الاول) وشكلية العقد (الفرع الثاني) ، ثم بيان الاجراءات الشكلية اللاحقة للانعقاد ضمن (الفرع الثالث)

¹ - أنظر م 98 من ق م

² - بن حمام نجية، المرجع نفسه ، ص39.

³ - بوسته ايمان ، المرجع السابق ، ص 377.

الفرع الأول: الاجراءات الشكلية السابقة لانعقاد العقد:

استنادا لنص المادة 30 ق 11 التي نصت على انه : " يجب ان يتضمن عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم المذكوران على التوالي في المادتين 27 و 28 أعلاه ، اصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء ، مرجعيات رخصة التجزئة شهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء"¹ ، لابد ان يرفق عقد حفظ الحق بمجموعة من الوثائق الادارية الواجب استخراجها من طرف المرقي العقاري، حماية لصاحب فحظ الحق ، وتتمثل هذه الوثائق حسب نموذج عقد حفظ الملحق بالمرسوم التنفيذي 13-431 في: عقد الملكية ، رخصة التجزئة ، رخصة البناء، شهادة قابلية الاستغلال (شهادة التهيئة والشبكات) والتي نبينها تواليا من خلال هذا الفرع .

أولا عقد الملكية:

اوجبت المادة 50 ق 29/90 المعدل والمتمم بموجب ق 05/04 ان يكون المرقي العقاري مالكا للوعاء العقاري المخصص للبناء - وذلك بموجب عقد رسمي مشهر لدى المحافظة العقارية.

وبالرجوع الى القواعد العامة وتحديدا م 324 مكرر 1 ق م التي تنص على :

" زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها الى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد"²

كما أضافت م 793 ق م " تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير إلا إذا رعت الاجراءات التي ينص عليها القانون

¹ - أنظر م 30 ق 04/11 .

² - م 50 ق 29/ 90 المؤرخ في : 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، ج ر ، العدد 52 ، 15 جمادى 1411 ، المعدل والمتمم بـ ق 05/04 .

وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار¹

تبين لنا من خلال نص المادتين السالفتين الذكر أوجب على محرري العقود القيام بإجراءات تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية قبل تسليمها لأصحابها ، فالعقد لا يحتج به امام الغير إذا لم تراعى فيه الاجراءات الشكلية وهو ما تضمنته م 15 من الامر 75-74 المؤرخ في : 12-11-1975 في متنها: " كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ اشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية"².

ويعتبر الدفتر العقاري السند الوحيد لإثبات الملكية العقارية بالنسبة للمناطق التي شملتها عمليات مسح الأراضي.

ولقد اوجب م 18 من ذات الامر تقديم الدفتر العقاري لمالك العقار بمناسبة الاجراء الاول، حيث تنسخ فيه جميع البيانات التي تتضمنها مجموعة البطاقات العقارية

كما ألزمت م 19 من الامر 74-75 ضرورة تسجيل الحقوق الموجودة على العقار وقت الاشهار وكذا على الدفتر العقاري الذي يشكل سند للملكية وحجيته في مواجهة الغير، وهو ما اكدته المحكمة العليا بموجب قرار الصادر عن الغرفة العقارية تحت رقم : 197920 المؤرخ في : 28-06-2000³.

ثانيا: رخصة التجزئة:

نظم المشرع الجزائري رخصة التجزئة بموجب ق 90-29 ضمن المادتين 57 و 58 إضافة إلى المرسوم ت 15-19 المتضمن كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها

¹ - أنظر المادتين 324 مكرر 1، 793 ق م

² - م 15 من الأمر 74-75 المؤرخ في : 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري ج ر ، العدد 1 ، المؤرخة في

³ - بن حمام نجية ، المرجع السابق ، 377.

ضمن المواد من 7 إلى 32.

تتشرط رخصة التجزئة لكل شخص مالك أو موكل يريد تقسيم لقطعة أرضية أو أكثر إلى قطعتين أو أكثر وهو ما بينته المادة: 57 ق 29/90 بقولها: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقييم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها"¹، وفي ذات السياق أضافت م 7 م ت 15-19: "تتشرط رخصة التجزئة لكل عملية تقسيم ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها إلى قطعتين أو عدة قطع إذا كان يجب استعمال إحدى القطع الأرضية الناتجة عن هذا التقسيم، أو عدة قطع أرضية لتشييد بناية"².

واستنادا إلى نص المادتين السالفتي الذكر:

• تعد رخصة التجزئة رخصة إدارية تجزء قطعة أرضية أو أكثر غير مبنية إلى عدة حصص بغرض إقامة بنايات عليها تصدر من السلطات الإدارية المختصة أو المخولة قانونا بإصدارها، وتعد أدوات الرقابة أو آلية من آليات الرقابة القبليّة على أشغال البناء والتعمير.

ولقد حدد المشرع الجزائري الأشخاص الذين يحق لهم طلب رخصة التجزئة وحصرها في المالك أو موكله وهو ما نصت عليه م 8 م ت 15-19 بقولهما:

" يجب أن يتقدم صاحب الملكية أو موكله بطلب رخصة التجزئة التي يرفق نموذجا بهذا المرسوم ويوقع عليه.

ويجب أن يدعم طلبه إما بنسخة من:

¹ - أنظر نص م 57 من ق 29/90، قانون التهيئة والتعمير.

² - نص م 7 من م ت 15-19، المؤرخ في: 2015/01/15، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، بتاريخ 2015/02/12، المعدل والمتمم ب م ت 20-342.

- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك
- نسخة من توكيل بالنسبة للموكل
- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو الموكل شخصا معنويا.

كما يرفق طلب رخصة التجزئة بمجموعة من الوثائق الإدارية والتقنية المتعلقة بالقطعة الأرضية محل التجزئة¹.

تسلم رخصة التجزئة من السلطات الإدارية المختصة بذلك والتي ورد بيانها ضمن م 15 من م ت 15-19 المعدلة ب م 20-342 وتتمثل هذه السلطات حسب هذا التعديل الأخير في:

- الوالي - الوالي المنتدب (المقاطعات الإدارية)
- رئيس المجلس الشعبي البلدي

وهذا التعديل الأخير سحب سلطة إصدارها من طرف الوزير المكلف بالتعمير.

أما بالنسبة لدراسة الطلب المقدم من طرف صاحب رخصة التجزئة فيتم من طرف:

- الشباك الوحيد للبلدية إذا كان ر م ش ب هو المختص بإصدارها.
- الشباك الوحيد للولاية المنتدبة إذا كان الوالي هو المختص بإصدارها
- الشباك الوحيد للولاية المنتدبة على مستوى المقاطعة الإدارية إذا كان الوالي المنتدب هو المختص بإصدارها².

تجدر الإشارة إلى أن قرار رفض منح رخصة التجزئة لا بد أن يكون معللا ويستند للأسباب المبينة في ق 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير، كما يكون قابل للطعن بنفس

¹ - أنظر المادة 8 م ت 15-19

² - م 15 م ت 20-342 المؤرخ في: 2020/11/22 المعدل والمتمم ل م ت 15-19، ج ر، العدد 71، الصادرة بتاريخ: 2020/12/02

أشكال الطعن في قرار رخصة البناء¹.

يجب شهر القرار المتضمن منح رخصة التجزئة بالمحافظة العقارية المختصة إقليمياً خلال شهر من تاريخ التبليغ بمنح هذه الرخصة.

ويعد قرار رخصة التجزئة لاغياً إذا:

لم يشرع صاحب الرخصة في أشغال التهيئة خلال 3 سنوات من تاريخ التبليغ بقرار المنح.

أو في حالة لم يتم الإنتهاء من الأشغال المقررة في الأجل المحدد في القرار طبقاً م 22 م ت 15-19².

ثالثاً: رخصة البناء : Permis de construire

جاء تنظيم أحكام رخصة البناء بموجب نص المادتين: 52 ق 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وم 41 من م ت 15-19، وتعد هذه الرخصة أداة من أدوات الرقابة القبلية على أشغال البناء والتعمير وأداة ضبط إداري تهدف إلى حفظ النظام العام العمراني والنظام العام البيئي.

تشتراط رخصة البناء حسب نص م 52 ق 29-90 المعدل والمتمم ب ق 05/04 في عملية تشييد البنايات الجديدة مهما كان استعمالها.

- تمديد البنايات الموجودة
- تغيير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة

¹ - أنظر م 30 م ت 15-19

² أنظر م 22 م ت 15-19

- إنجاز جدار صلب للتدعيم والتسييج¹

أما بموجب م 41 م ت 15-19 يشترط لكل عملية تشييد لبناية تتضمن أشغالها:

تغيير مشتملات الأرضية والمقاس والواجهة والاستعمال.

- أو الواجهة والهيكل الحامل للبناية²

- الشبكات المشتركة العابرة للملكية

يتبين لنا من خلال نص المادتين السالفتي الذكر أن المشرع لم يحدد مفهوم رخصة البناء وإنما حدد الأعمال المعنية برخصة البناء.

- يتعدد طالبو رخصة البناء على عكس رخصة التجزئة (المالك أو الموكل) ويتمثل هؤلاء في:

- المالك
- الموكل
- المستأجر لديه المرخص قانونا
- الهيئة أو المصلحة المخصصة لها قطعة الأرض أو البناية.

ويدعم طلب الرخصة ويرفق ب:

- نسخة من عقد الملكية بالنسبة للمالك
- شهادة حيازة بالنسبة للحيازة
- نسخة من عقد الوكالة (التوكيل) بالنسبة للموكل
- نسخة من العقد الإداري بالنسبة للهيئة أو المصلحة التي خصصت لها قطعة

¹ - أنظر م 41 م ت 15-19

² - أنظر م 41 م ت 15-19

الأرض أو البناية.

- نسخة من القانون الأساسي إذا كان المالك أو موكله شخص معنوي¹
- بالإضافة إلى الملف الإداري والتقني والعمراني ل م 43 م 15-19.
- ونلاحظ أن النطاق الشخصي لرخصة البناء جاء واسعا بالمقارنة مع النطاق الشخصي لرخصة التجزئة.
- يودع طلب رخصة البناء مرفقا بالملف الإداري والتقني والعمراني بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا في 3 نسخ بالنسبة للمشاريع الفردية و 8 نسخ بالنسبة لباقي المشاريع التي تحتاج رأي المصالح العمومية حسب ما نصت عليه م 45 من ذات المرسوم، وتقوم المصلحة المختصة على مستوى البلدية بإحالة الملف إلى الجهة المختصة بمنح الرخصة²، حيث ترسل إلى:
- الشباك الوحيد للبلدية إذا كان رئيس المجلس الشعبي البلدي هو المختص
- الشباك الوحيد للولاية أو الولاية المنتدبة إذا كان الوالي أو المنتدب أو الوزير هو المختص بإصدارها
- بعد دراسة الملف أي مرحلة التحقيق تأتي مرحلة الاستشارة من قبل الأشخاص العموميين أو المصالح، الجمعيات ولها اجل 8 أيام للرد³.
- يجب تبليغ القرار المتضمن رخصة البناء من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي إلى صاحب الطلب خلال 20 يوم الموالية لتاريخ إيداع الطلب م 51.
- يعد قرار منح رخصة البناء لا غيا إذا لم تستكمل الأشغال في أجل 3 سنوات وهو الأجل المحدد في القرار المتضمن رخصة البناء⁴

رابعا: شهادة قابلية الاستغلال:

1 - أنظر م 42 م ت 15-19

2 - أنظر م 45 م ت 15-19

3 - أنظر م 47 م ت 15-19

4 - أنظر م 57 م ت 15-19

يتعين على المرقى العقاري عند إبرامه لعقد حفظ الحق اسخراج شهادة التهيئة والشبكات أو بمصطلح أدق شهادة قابلية الاستغلال، وهي شهادة مستحدثة بموجب م ت 19-15 حيث نظمها في المواد من: 23 إلى 28 منه.

وهي عبارة عن شهادة يسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي لموقع وجود القطعة الأرضية يطلبها المستفيد من رخصة التجزئة، والتي تثبت مطابقة أشغال التهيئة حسب نص م 23 م ت 19-15¹

يرفق طلب شهادة قابلية الاستغلال بالوثائق المذكورة تحت نص م 24 م ت 15-19 والتمثلة في:

- تصاميم الأشغال
- محضر استلام (كيفية الانتهاء بالأشغال)².
- يرسل طلب شهادة قابلية الاستغلال والوثائق المرفقية إلى رئيس المجلس الشعبي لموقع وجود قطعة الأرض المجزأة في نسختين³.

أما عن دراسة الطلب المتعلق بشهادة قابلية الاستغلال فيتم على مستوى مصلحة التعمير على مستوى البلدية⁴.

يتم تسليم شهادة قابلية الاستغلال في أجل لا يتعدى 30 يوم من تاريخ المعاينة الميدانية بموجب قرار حسب النموذج المرفق بهذا المرسوم.

واستنادا لأحكام م 31 من ذات المرسوم يمكن لصاحب طلب شهادة قابلية

¹ - أنظر م 23 م ت 19-15

² - أنظر م 24 م ت 19-15

³ - أنظر م 25 م ت 19-15

⁴ - أنظر م 27 م ت 19-15

الاستغلال الذي لم يرضه الرد الذي بلغ به أو في حال سكوت الإدارة، إيداع طعن لدى الولاية، وفي حالة عدم تلقيه ردا يودع طعنا ثانيا لدى الوزارة المكلفة بالعمران، وفي حالة عدم الرد مجددا خول له القانون إمكانية اللجوء إلى القضاء¹

الفرع الثاني: شكلية العقد

يجب أن يفرغ عقد حفظ الحق في شكل رسمي استنادا إلى نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم ت 13-431، وحتى تتحقق الرسمية المطلوبة فيه قانونا لا بد من تحريره من قبل ضابط عمومي خاص (موثق)، كما يجب مراعاة مجموعة من البيانات المطلوبة في عقد حفظ الحق، وهوما سنفصل فيه من خلال دراستنا ببيان صفة الرسمية (أولا) ثم تحديد البيانات الأساسية لعقد حفظ الحق (ثانيا).

أولا: الرسمية

لم يتطرق المشرع إلى صفة الرسمية في حفظ الحق من خلال ق 04/11 من م 27 من ذات القانون التي حددت موضوع عقد حفظ الحق، غير أنه بعد صدور م ت 13-431 المؤرخ في: 2013/12/18 أوجب ضرورة إفراغه في الشكل الرسمي ضمن الملحق بالمرسوم السالف الذكر الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وتبعاً لذلك ألزم المشرع الجزائري المتعاملين بعقد حفظ الحق إفراغه في شكل رسمي، وهو ما يتطلب تحريره من قبل موثق باعتباره ضابط عمومي إضفاء للصفة الرسمية عليه²، فالعقد الرسمي يحرر من قبل ضابط عمومي مختص أو موثق وهو ما نصت عليه م 324 ق م " العقد الرسمي هو الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقاً للأشكال

¹ - أنظر م 31 م ت 15-19

² - جبار جميلة: خصوصية الشكلية في عقود الترقية، ص 30

القانونية وفي حدود سلطته واختصاصاته"¹.

إضافة إلى تحرير عقد حفظ الحق في الشكل الرسمي المطلوب لا بد أن يتضمن مجموعة من البيانات حددها م ت 13-431 ضمن الملحق الثاني الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق.

ثانيا: البيانات الأساسية لعقد حفظ الحق

يتعين على الموثق العمومي المكلف بتحرير عقد حفظ الحق إحترام الإجراءات الشكلية وما تقتضيه القوانين المنظمة له، حتى لا يفقد الطابع الرسمي له ويكون معرضا للبطان ويجب أن يتضمن البيانات الواردة في م ت 13-431²، والمتمثلة في:

- البيانات المتعلقة بأطراف عقد حفظ الحق:
- إضافة إلى تحديد هوية المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق لا بد من توفر البيانات المتعلقة بكل طرف على حدا.

أ- بالنسبة للمرقى العقاري:

- رقم الاعتماد
- رقم وتاريخ التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
- رقم الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

ب- بالنسبة لصاحب حفظ الحق:

- يجب أن يفتح حساب خاص باسمه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

¹ - أنظر 324، ق م

² - نموذج عقد حفظ الحق، الملحق الثاني، بند هوية الأطراف

- ايداع مبلغ التسبيق والمقدر بـ 20% من الكلفة الإجمالية للبناءية.
- تحرير التسبيق أمام الموثق
- أن يتضمن عقد حفظ الحق رقم حساب المودع فيه مبلغ (التسبيق)¹.

ج-بالنسبة لتعيين العقار (البناءية):

- يتم تعيين البناءية موضوع عقد حفظ الحق تعيينا دقيقا وذلك ب:
 - تحديد موقعها والعناصر المكونة لها بصفة خصوصية من حيث:
 - المواصفات التقنية والمساحية للبناءية أو جزء منها مثال: عدد الغرف ومساحتها...الخ
 - إذا كانت ملكية مشتركة لا بد من تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها والوصف والمساحات.
 - التحضيرات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة
 - الملحقات المبنية وغير المبنية
- كما يجب أن يتضمن العقد الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع المتضمن الملك المباع وهي:
- التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك العقاري خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناءية المعنية.

د-السعر التقديري للبيع:

يجب أن يحدد السعر التقديري للعقار موضوع عقد حفظ الحق، وهو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بدفعه عند إبرامه للعقد النهائي الناقل لملكية البناءية المحفوظة، وعلى اعتبار أن صاحب حفظ الحق يقوم بدفع تسبيق مالي يقدر بـ 20% من المبلغ

¹ - كمال فتحي دريس: المرجع السابق، ص 568

الإجمالي يودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، فإن المبلغ الإجمالي المستحق دفعه عن طريق صاحب حفظ الحق يقدر بـ 80% من الكلفة الاجمالية للبناء محل الحفظ، غير أن هذه النسبة والمقدرة بـ 80% هي نسبة تقديرية وقابلة للتغيير¹.

هـ - الأجل التقديري للتسليم:

نص المشرع الجزائري في نموذج عقد حفظ الحق على الأجل التقديري للتسليم في بند الأجل التقديري للتسليم فمن الملحق الثاني المتضمن نموذج عقد حفظ الحق إلا أن هذا الأجل في حقيقة الأمر يعتبر الأجل التقديري للإتمام الكامل للبناء المحفوظة².

الفرع الثالث: الإجراءات الشكلية اللاحقة لانعقاد العقد: بصدور م ت 13-431 الذي حدد نموذج عقد حفظ الحق ضمن الملحق الثاني، أخضع عقد حفظ الحق لإجراء التسجيل دون الشهر الذي أوجبه المشرع عند إبرام العقد النهائي، وتسليم البناء لصاحب حفظ الحق.

وسنتطرق إلى مفهوم التسجيل (أولاً) ثم مدى خضوع عقد حفظ الحق لإجراء الشهر (ثانياً)

أولاً: مفهوم التسجيل

التسجيل هو إجراء قانوني يفرضه القانون على كل التصرفات القانونية الرسمية لا سيما الواردة على عقارات أو حقوق عينية عقارية واستثناء قد يفرض على العقود والاتفاقات الرسمية، وتفرض بموجب هذا الأخير ضريبة تسمى رسم التسجيل، وهو مبلغ مالي محدد بموجب قوانين المالية يدفع لصالح الخزينة العمومية

¹ - بن حمام نجية: عقد حفظ الحق، ص 49

² - نموذج عقد حفظ الحق، الملحق الثاني، بند الأجل التقديري للتسليم

ويمكن تعريف التسجيل بأنه:

إجراء ضريبي يتمثل في إدراج بعض الإجراءات والتصريحات والتصرفات في سجلات رسمية، شريطة دفع حقوق أو رسوم مالية محددة قانونا لفائدة الإدارة المكلفة بهذه المهمة¹.

وطبقا لنص م 75 من الأمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل فإن الهيئة التي تتولى القيام بإجراء التسجيل وقبض رسومه هي مفتشية التسجيل والطابع وهي هيئة عمومية تابعة لمديرية الضرائب الولائية الخاضعة هي الأخرى لوصاية وزارة المالية².

يتخذ التسجيل في التشريع الجزائري طابعا إجباريا، مع مراعاة بعض الإعفاءات القانونية في بعض التصرفات، والإعفاء يكون إعفاء من الرسوم وليس إعفاء من إجراء التسجيل في حد ذاته.

ثانيا-مدى خضوع عقد حفظ الحق لإجراء الشهر

إن عقد حفظ الحق يرمي إلى حجز أو تخصيص المرقى العقاري (المستفيد) أو صاحب حفظ الحق العقار المقرر بناؤه أو الذي يكون في طور البناء، مقابل تسبيق مالي يدفعه صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بغرض اقتناء العقار المقرر بناؤه عند تمام إنجازه وتبعا لذلك هو عقد تمهيدي لا ينقل ملكية البناء على اعتبار أنه غير خاضع لإجراء الشهر إلا عند تحرير عقد البيع النهائي، ودفع باقي المبلغ المستحق من الثمن الإجمالي المتفق عليه، وبناء على ذلك يحق لصاحب حفظ الحق التراجع أو العدول عن العقد، مع بقاء المرقى العقاري مالكا للعقار المحجوز إلا غاية تحرير عقد البيع النهائي.

¹ - مقني بن عمار: القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة ابن خلدون، العدد 1، 2015/06/01، ص 2.

² - المادة 75 من الأمر 76-105 المؤرخ في 09/12/1976 المتضمن قانون التسجيل، ج ر العدد 81، المؤرخة في: 1977/12/18، ص 1220

إن دور الشكلية في عقد حفظ الحق يقتصر على رسمية العقد فقط أي الرسمية دون الشهر، فمن المرجح أن الرسمية في عقد حفظ الحق مقررة حماية لحقوق صاحب حفظ الحق في حالة تراحم طالبي حفظ الحق او المحجوز لهم العقار على ذات العقار، وفي هذه الحالة يعتد بالعقد الأسبق من حيث التاريخ، ما لم يبرم العقد النهائي، وتبعاً لذلك يكون من حق المتعاقد الاخير الرجوع على المرقي العقاري ومطالبته بالتعويض في حال حجز البناية لأكثر من مقتني (صاحب حفظ الحق)¹.

¹ - حبار جميلة: خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية، عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق، ص

ملخص الفصل الأول

مع صدور ق 04/11 أعاد المشرع الجزائري تنظيم عقد حفظ الحق بطريقة مغايرة عما كان عنه سابقا، حيث أعطى له طابعا جديدا وجعله كأحد تقنيات الترقية العقارية غير أنه لم يحدد مفهوم عقد حفظ الحق وإنما بين التزامات كل طرف فيه بموجب نص م 27 منه، والتي تبين لنا من خلالها أبرز خصائصه من حيث أنه عقد ملزم لجانبه وغير ناقل للملكية، إضافة إلى تمتعه بخصوصية تميزه عن باقي العقود المشابهة له كعقد البيع على التصاميم والتي تجعل منه عقدا ذو طبيعة خاصة سواء من حيث أطرافه فلا يمكن إبرامه إلا من طرف المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق أو من حيث أركانه، فأركانه الموضوعية تعد تطبيقا للقواعد العامة وهي التراضي - المحل - السبب، أما ركن الشكلية فيه فيخضع لبعض الخصوصية على اعتبار أنه يخضع لإجراء التسجيل دون الشهر.

كما يتضمن عقد حفظ الحق مجموعة من البيانات الإلزامية التي أوجبها المشرع ضمن عقد حفظ الحق ب م ت 13-431 ضمن الملحق الثاني، والذي بدوره أضفى الطابع الرسمي على عقد حفظ الحق

الفصل الثاني:

آثار عقد حفظ الحق

1 - المبحث الأول: التزامات طرفي عقد حفظ الحق

- المطلب الأول: التزامات المرقى العقاري

- المطلب الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق

2- المبحث الثاني: جزاء الاخلاء بالالتزامات

- المطلب الأول: الجزاءات العامة

- المطلب الثاني: الجزاءات الخافية

من أجل تقوية الحماية القانونية بين المتعاقدين (المركبي وصاحب حفظ الحق) في عمليات البيع يترتب عن ذلك حقوق والتزامات تقع علي عاتق كلا الطرفين كالتزام المركبي العقاري بتخصيص العقار المقرر إنجازَه لصاحب حفظ الحق بمقابل أن يدفع لهذا الأخير المبلغ، وهذا بهدف استكمال الجهود المبذولة من طرف الدولة ولا يتحقق ذلك إلا بسن نصوص قانونية تنظم المسؤولية المدنية الناجمة عن إخلال أطراف العقد.

وعليه سنتناول التزامات طرفي عقد حفظ الحق في المبحث الأول ، جزء الاخلال بالالتزامات في المبحث الثاني.

المبحث الأول: التزامات طرفي عقد حفظ الحق

بمجرد التعاقد يترتب على ذلك التزامات قانونية بين المركبي العقاري وصاحب حفظ الحق، فهو عقد تبادلي بين المتعامل في الترقية العقارية والمستفيد من عملية البيع. فعقد حفظ الحق ينتج مسؤولية بين طرفين كمسؤولية المركبي العقاري بمواصلة البناء و انهاءه في آجاله وكذلك الالتزام ببيع البناية وتصميمها في الآجال المحددة، بالإضافة إلى الالتزام المهم وهو نقل ملكية العقار للمشتري ، وهو أيضا ملزم بما يلتزم به صاحب حفظ الحق فنجد مسؤوليته تتمثل بدفع الثمن وهو الالتزام الأساسي الذي يقع علي عاتقه كذلك وبتسليم المبيع يحوز حيازة حقيقية¹.

وعليه سنتطرق الي التزامات المركبي العقاري(المطلب الأول) ، ثم التزامات صاحب حفظ الحق (المطلب الثاني).

¹ - بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمركبي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016/2017، ص 115.

المطلب الاول: التزامات المرقى العقاري:

يلتزم المرقى العقاري طبقا لعقد حفظ الحق، بتحرير عقد البيع النهائي(الفرع الأول)، ثم الالتزام بالتسليم (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي:

خلافا للبيوع الواردة علي المنقولات والتي تنتقل الملكية فيها من البائع إلى المشتري بمجرد انعقاد العقد , يشترط في بيع العقار توافر شرط هام إلى جانب الرسمية يتمثل في إتباع إجراءات الشهر العقاري , وعملا م (793)¹, من القانون المدني الجزائري.

كما يعتبر المرقى العقاري الشخص الوحيد الذي خول له القانون إمكانية إبرام عقد حفظ الحق².

وقد اشترط ق رقم 11-04 السالف الذكر من خلال م 33 التزام المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت لبناية أو جزء منها , بإعداد عقد بيع البنائة أو جزء من البنائة المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكمي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق وهو الالتزام المدرج في نموذج عقد حفظ الحق المعتمد بموجب م ت رقم 13-431³.

¹ - المادة 793 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المؤرخ في 26/09/1975 ، ج. ر ، ع 78 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05 / 10 ، المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، الذي يتضمن القانون المدني ، المعدل و المتمم جريدة رسمية ، عدد 44 ، الصادر في 26 يونيو 2005.

² - طبقا للمادة 29 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج. ر، ع 44.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ 18/12/2013، المتضمن نموذج عقد حفظ الحق، ج. ر، ع 66 ، المؤرخة في 25/12/2013.

وهنا يتحتم علينا تقديم ملاحظتين، الأولى أن المشرع استعمل مصطلح بناية عوضا عن عقار، والثانية استعمل مصطلح الاستلام المؤقت لجزء أو كل البناية وهو نفس المصطلح المستعمل في نموذج العقد المعتمد، فعدم توحيد المصطلحات في ق رقم 11-04 السالف الذكر وكذا التنظيم يؤدي إلى خلافات حول سوء تكييف محل ، لان العقار يعتبر جزء من البناية وليس العكس، وعلى هذا الأساس يستوجب توحيد مصطلح " عقار " بالنسبة لكل المعاملات العقارية خاصة تلك المتعلقة بالعقار في طور الإنجاز .

أما بالنسبة للتسليم المؤقت، فهذا يدل على أن المرقى العقاري يلتزم بتسليم العقار المنجز مباشرة بعد الانتهاء من بنائه، على أن يحزر البيع خلال مدة ثلاثة أشهر (03) من تاريخ التسليم المؤقت للعقار المنجز ، ويكون ذلك أمام موثق مقابل تسديد بقية ثمن البيع من طرف صاحب حفظ الحق .

كما تجدر الإشارة إلى المدة الخاصة بتحرير العقد والمقدرة بثلاثة أشهر (03) من تاريخ الاستلام المؤقت حددت في التشريع سنة 2011 بعد أن كانت محددة بمدة شهر واحد في التشريع سنة 1986 ، أما بالنسبة للتشريع الفرنسي فقط ربط هذه المدة بالعقد الابتدائي، بحيث يتم الاتفاق عليها من مختلف الأطراف وهو ما اعتمده في نموذج عقد حفظ الحق في م ت رقم 13-431 السالف الذكر الذي ترك المجال إلى اتفاق الأطراف المتعاقدة¹.

لقد كرس م ت رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المبنية للمرقى العقاري هذا الالتزام أي إبرام العقد النهائي، إذ تنص م 2/28 منه على " يتعهد المرقى العقاري بعرض مشروعه

¹ - نسيمة موسى ، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، أطروحة دكتوراه في العلوم، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2015/2016.

للبيع في ظل الاحترام الصارم للأحكام المتعلقة بكيفيات البيع كما تم النص عليها في الفصل الثالث من ق رقم 11 - 04¹.

الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم

يعتبر التزام المرقي العقاري بتسليم العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق هو نتيجة الطبيعية للالتزام بنقل الملكية العقارية ، فتتص م 167 من ق.م.ج²، أن " الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم "

فرغم أن في عقد حفظ الحق العقار محل حفظ الحق، غير موجود وقت ابرام عقد حفظ الحق انما المرقي العقاري ملزم بإيجاده من خلال التزامه بإتمام الانجاز و يعد التزاما بتحقيق نتيجة ، و نصت م 30 من ق رقم 86 - 07 المتعلق بالترقية العقارية على أن يتضمن عقد حفظ الحق تحت طائلة البطلان حال التسليم وعقوبات التأخير كما نصت م 27 من ق رقم 04 - 11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور انهاءه ، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير"³.

¹ - المادة 2/28 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات ومسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، المؤرخ في 20/02/2012 ج ر ، المؤرخة في 11.ع ، 26/02/2012.

² - المادة 167 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المصدر السابق.

³ - حميداتو خديجة،منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شياذة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق، جامعة ورقلة،2013/2012.

المطلب الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق (المكتب)

يقابل التزام المرقي العقاري بتخصيص العقار المقرر إنجازه لصاحب حفظ الحق، التزام هذا الأخير بإيداع المبلغ نقدي كضمان لعزمه على اقتناء الملك المحفوظ أو كخطوه لتحقيق العقد النهائي، ويعتبر هذا التسبيق سبب في قيام المرقي العقاري بتنفيذ التزاماته.

حيث خصصنا لهذا المطلب الالتزام بإيداع مبلغ الضمان في الفرع الأول، ثم الالتزام بالشراء في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الالتزام بإيداع مبلغ الضمان

يشكل الثمن محل التزام المشتري في عقد البيع كونه ركن التعاقد الرئيسي مع الشيء المبيع، وبذلك يكون حلقة الاتصال بين كل من يعرض سلعة أو خدمة وكل من يطلب هذه السلعة أو الخدمة، فهذا الالتزام يعد أحد الالتزامات الرئيسية في عقد البيع عموماً، ولكن عقد حفظ الحق يختلف عن عقد البيع العادي، من حيث كيفية تحديده وطريقة دفعه وقابليته للمراجعة¹.

تنص م 52 من ق رقم 04-11 على أنه " في حالة حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقاً لأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين 20% من السعر التقديري للعقار كما اتفق عليه بين الطرفين."

وبالرجوع إلى نص م 19 من م ت رقم 85-12 التي تنص على " يتعهد المرقي العقاري في إطار نشاطاته بعدم الاستلام من المقتنين أي دفع اودفع جزئي أو /تسبيق

¹ . محمد عبد الله أبو هزيم، أحكام الثمن في عقد البيع وفق أحكام التشريع، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006، ص 33.

بأي شكل من الأشكال، إذا كان غير مفروض وغير ناتج عن إعداد تام لعقد البيع أو البيع على التصاميم أو الحجز...

وبالرجوع إلى نموذج عقد حفظ الحق المحدد في م ت رقم 13-431 السالف الذكر فإن عقد حفظ الحق عقد رسمي يجب أن يحرره موثق وأن يتم تعريف بهوية الأطراف، أي المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، وأن يتم ذكر موضوع العقد، حيث يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق تخصيص لصاحب حفظ الحق، الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء، وذلك بغرض اقتنائه عند إتمامه، مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان الكفالة المتبادلة¹.

كما لا بد من تقدير السعر التقديري لبيع ملك موضوع عقد حفظ الحق، وهذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري مقابل تسليم البناية أو جزء من البناية التي تم بناؤها، ويلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق ويتم ذكر قيمته، على أن لا تتجاوز 20 % حسب الأمر بالدفع المعد من طرف المرقي العقاري والذي يودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية، والذي يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداعه في حدود 20% من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق، حيث يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هيئة ضمان لكل من المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، فبالنسبة لصاحب حفظ الحق فأيداعه لمبلغ الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هذا يشكل ائتمان، وهو يربط المرقي العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي، ويشكل ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق

¹ - بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، د.ط، دار الهدى للمنشر والتوزيع، الجزائر، 2011.

للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء وأن تراجع بصفة منفردة يفقده نسبة من مبلغ الضمان¹.

وبالمقارنة مع القانون الفرنسي فطبقا لنص م 28/261 من قانون البناء والسكن رقم 76 - 03 فإن نسبة الضمان التي على المحجوز لو أن يدفعها تختلف باختلاف المدة اللازمة للإبرام العقد النهائي , غير أن القضاء الفرنسي استقر على أن هذا الالتزام هو ما يميز العقد الابتدائي بحيث مبلغ الضمان محدد بموجب ق رقم 03-67 المؤرخ في 03/01/1967 المتضمن قانون السكن لاسيما م 25/261 منه والذي ربط إبرام عقد البيع النهائي بالتالي:

_ يلتزم المحجوز بإيداع 05% من السعر التقديري إذا كانت مدة إبرام عقد البيع لا تتجاوز سنة واحدة.

_ 02% إذا كانت المدة لا تتجاوز السنتين.

و إذا كانت المدة تتجاوز سنتين فلا تشترط أي مبلغ ضمان ويودع الضمان لدى صندوق ضمان لحساب خاص باسم صاحب حفظ الحق لدى البنك أو الموثق وبهذا يعني أن التسبيق يبقى في ملكية صاحب حفظ الحق ولا ينتقل إلى حساب المرقي العقاري ولا يمكنه الاستفادة منه في تمويل مشروعه، ويتم تحرير التسبيق لفائدة المرقي العقاري بمجرد التوقيع المشترك لعقد البيع النهائي أمام الموثق²

الفرع الثاني: الالتزام بالشراء

أما بالنسبة للالتزام صاحب حفظ الحق بتسديد السعر الكلي للبيع نرى هنا أن

¹ - آسيا دوة، مداخلة بعنوان " عقد حفظ الحق "المنتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر " الواقع والآفاق "، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28 / 02 / 2012.

² - المادة 2/27 من القانون 11-04، المصدر السابق.

المشروع ربط عملية كتابة العقد النهائي أمام موثق بضمان وفاء صاحب حفظ الحق بالمبلغ المتبقي لسعر العقار، فإذا امتنع صاحب حفظ الحق عن تسديد باقي الثمن فإن المرقى العقاري يتوقف عن إجراءات إعداد العقد الرسمي الذي يترتب عنه انتقال الملكية، و هو ما نصت عليه م 31 من ق رقم 04-11 السالف الذكر، فإبرام العقد النهائي يتوقف على السداد الكمي لسعر البيع أي عدم التسديد يعني حرمان صاحب حفظ الحق من العقد الرسمي الناقل للملكية باعتبار أن عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية بل العقد النهائي هو الناقل وهو ما أكدته القواعد العامة في القانون المدني الجزائري¹.

وبالتالي يعتبر هذا الالتزام من مستلزمات إبرام عقد البيع بين المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق، فإذا تخلف هذا الأخير عن تسديد بقية المبلغ المستحق فيبطل التزام المرقى العقاري بإبرام عقد البيع، وبالتالي عدم انتقال الملكية مما ينتج كذلك فسخ عقد حفظ الحق بطلب من المرقى العقاري مع اقتطاع نسبة 15 % من مبلغ التسبيق المدفوع طبقا للفقرة الثانية من م 32 من ق رقم 04-11 السالف الذكر².

ومن خلال ذلك نطرح التساؤل حول مدى إلزامية صاحب حفظ الحق من شراء العقار أم لا؟.

يكون الجواب على أساس الاعتماد على البعد الاقتصادي المضمون في نص م 32 سابقة الذكر، حيث إذا كان للمرقى العقاري الحق في فسخ عقد حفظ الحق في حالة إخلال صاحب حفظ الحق بالتزاماته ولاسيما المتعلقة بتسديد بقية ثمن العقار المتفق عليه، فبالمقابل لا يمكن اعتبار التزام صاحب حفظ الحق بشراء العقار أمرا واجبا، بل اختياريا لانه في حالة رفضه يتم اقتطاع نسبة 15 % من المبلغ المودع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

¹ - المادة 200 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المصدر السابق.

² - المادة 32 من القانون رقم 04-11، المصدر السابق.

نفس الموقف اتخذته الفقه المقارن على أساس اعتبار التزام صاحب حفظ الحق اختياريًا وليس إجباريًا، خاصة أن الالتزامات التي يولدها عقد حفظ الحق هي التزامات شخصية، ويعتبر مبلغ الضمان وسيلة ضغط على صاحب حفظ الحق لشراء العقار محل الحفظ، والاخلال بهذا الالتزام يترتب عنه فقدان نسبة معتبرة من مبلغ التسبيق مع احتمال تعويضات أخرى طبقاً للقواعد العامة¹.

المبحث الثاني: جزاء الاخلال بالالتزامات:

بما أن العقد ملزم لجانبين فيرتب التزامات متقابلة بين الطرفين وفي حالة إخلال أحد الطرفين لالتزاماته تترتب عليه جزاءات، فإذا أخل البائع بأحد الالتزامات مثلاً عدم إتمام الإنجاز في الأجل المحدد أو عدم مطابقته للمواصفات المطلوبة يعرضه إلى جزاءات.

حيث سنتطرق في المطلب الأول الي الجزاءات العامة، ثم في المطلب الثاني الجزاءات الخاصة.

المطلب الأول: الجزاءات العامة:

ان إخلال المرقى العقاري بالتزاماته يعرضه لجزاءات تتمثل في التنفيذ العيني (الفرع الأول) ، أو الفسخ (الفرع الثاني).

الفرع الأول: التنفيذ العيني:

يعني هذا الجزاء مطالبة المرقى العقاري بتنفيذ ما أخل به من التزام وبعبارة أخرى الوفاء بالالتزام عينياً، وهو الأصل لأنه الأصل للمتضرر لذا يلجأ له القاضي متى كان

¹ - نسيمه موسى، المرجع السابق، ص 112.

ممكنا، ويشترط لفرضه على المرقى العقارى أن يكون ممكنا، وأن يطلب المقتنى تنفيذه، وأخيرا ألا يكون في هذا التنفيذ إرهاقا للمرقى العقارى¹.

يختلف التنفيذ العيني حسب الالتزام الملقى على عاتق المرقى العقارى:

إذا أخل المرقى العقارى بالتزاماته في الإنجاز فإن التنفيذ العيني يكون بإصدار حكم يقضى بإجبار المرقى العقارى باستكمال البناء وتخصيصه لصاحب حفظ الحق بغرض بيعه فور إنهائه، حيث تنص م 174 من القانون المدني على أن " إذا كان تنفيذ الالتزام عينا غير ممكنا أو غير ملائم إلا إذا قام به المدين بنفسه جاز للدائن أن يحصل علي حكم بالالتزام المدين بهذا التنفيذ وبدفع غرامة إجبارية إن امتنع عن ذلك"².

و إذا رأى القاضي أن مقدار الغرامة ليس كافيا لإكراه المدين الممتنع عن التنفيذ وبالتالي أن لجوء صاحب حفظ الحق للقضاء للحصول على اعتماد يقضى بتنفيذ المرقى العقارى بالتزامه يكون ذلك بعد اعدار المرقى العقارى بالتنفيذ العيني وذلك عملا بنص م 164 من ق م³.

الفرع الثاني : الفسخ

الأصل في العقد تنفيذه طبقا لقاعدة القوة الملزمة للعقد , لكن قد لا ينفذ أحد المتعاقدين الالتزامات الملقاة على عاتقه , فيكون للطرف الآخر طلب الفسخ، وعليه فالفسخ هو " انحلال الرابطة العقدية بأثر رجعي وهو جزاء لعدم قيام المدين بتنفيذ التزامه العقدي، يفترض الفسخ وجود عقد ملزم لجانبين يتخلف فيه أحد المتعاقدين عن الوفاء

¹ - محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية ، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 146.

² - المادة 174 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المصدر السابق.

³ - المادة 164 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المصدر نفسه.

بالتزامه فيطالب الآخر بفسخه"¹.

يعد الفسخ من أخطر الجزاءات التي يمكن أن توقع علي المرقي العقاري، حيث أن القاضي لا يحكم به بمجرد طلبه و إنما له سلطة تقديرية في ذلك، ويشترط لقيام الفسخ حسب نص م 32 من ق رقم 11- 04 السالف الذكر².

ويكون الفسخ إما قضائيا أو اتفاقيا:

أولا: الفسخ الاتفاقي:

هو أن يتفق طرفي العقد علي اعتبار هذا الأخير مفسوخا إذا ما أخل أحدهما بالالتزامات الملقاة على عاتقه دون اللجوء للقضاء وهذا ما جاء في نص م 120 من القانون المدني الجزائري بنصها على " يجوز الاتفاق على أن يعتبر العقد مفسوخا بحكم القانون عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه بمجرد تحقيق الشروط المتفق عليها ودون حاجة إلى حكم قضائي وهذا الشرط يعني من الإعذار الذي يحدد حسب العرف عند عدم تحديده من طرف المتعاقدين"

ثانيا: الفسخ القضائي: هذه الحالة تكون عندما لا يضمن المتعاقدان العقد شرطا فاسخا هنا يتم اللجوء للقضاء ويكون للقاضي السلطة التقديرية في القضاء به ,عكس الفسخ الاتفاقي الذي يحكم فيه القاضي بارادة الطرفين، كما يجوز لطالب الفسخ العدول عن طلبه والمطالبة بالتنفيذ العيني لاعتباره أنه الأصل³.

المطلب الثاني:الجزاءات الخاصة

¹ - بلحاج العربي ، النظرية العامة لالتزام في القانون المدني ، ط 6، ج 1 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، د.ت. ن ، ص ص 15.

² . المادة 32 من القانون رقم 11-04، المصدر السابق.

³ - بلحاج العربي، المرجع نفسه ، ص766

تم تنظيم مهنة المرقى العقاري وفقا لتنظيمات وقوانين خاصة يمتثل لها أثناء قيامه بنشاط الترقية العقارية، ومن هذا المنطلق تتجلى لنا المسؤولية المهنية للمرقى العقاري عند اخلاله بالتزاماته في اطار عقد حفظ الحق مجسدة في العقوبات الادارية والعقوبات الجزائية وكذا في حالة رجوع صاحب حفظ الحق عن ابرام العقد .

الفرع الأول: العقوبات الإدارية

نظم المشرع مهنة المرقى العقاري بموجب ق رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث أصبحت ممارستها تخضع للحصول المسبق على الاعتماد، كما حدد في م 64 من نفس القانون، العقوبات الإدارية التي قد يتعرض لها المرقى العقاري، في حالة إخلاله بالتزاماته المهنية، والتي تتمثل في سحب الاعتماد، وقد ميز المشرع بين ثلاثة أنواع لسحب الاعتماد، السحب المؤقت، السحب النهائي، وكذلك السحب التلقائي، نتناولها فيما يلي:

أولاً: عقوبة السحب المؤقت للاعتماد:

حدد المشرع في م 64 من ق 11-04 السالف الذكر، الحالات التي يتعرض فيها المرقى العقاري لعقوبة السحب المؤقت للاعتماد، وذلك لمدة لا تتجاوز ستة (6) أشهر، وتجدر الإشارة في هذا الصدد، أن المشرع قد استعمل في النص الفرنسي لهذه المادة، مصطلح الوقف المؤقت للاعتماد، وهذا المصطلح يتماشى أكثر مع طبيعة العقوبة، كونها محددة بمدة معينة، ويكون سحب الاعتماد مؤقتا في الحالات الآتية:

أ-تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين:

اعتمد المشرع لتطبيق عقوبة السحب المؤقت للاعتماد في هذه الحالة، على معيار تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين، كالتأخر في التسليم، أو عدم تسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني عند ابرام عقد البيع على التصاميم¹ ، أو عدم تنفيذ المرقى العقاري لالتزامه بإبرام العقد النهائي، المترتب عن عقد حفظ الحق²

¹ المادة 64 من قانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

² المادة 33 من نفس القانون .

ب-عدم احترام المرقي العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة :

طبقا لنص المادة 47 من ق 04-11، فإنه يجب على المرقي العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الاثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والاحترام الصارم لها، وفي هذا الصدد يجب عليه:

- الوفاء في كل الحالات بالتزاماته .
 - عدم قبول أي دفع و/أو تسبيق لا يكون مكون للديون المنتظمة، ففي اطار عقد البيع على التصاميم، لا يمكن للمرقي العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق أو استحقاق الدين¹، حيث يتم دفع الثمن في هذا العقد على شكل أقساط بالموازاة مع تقدم أشغال الانجاز² ، كما لايمكن للمرقي العقاري في اطار عقد حفظ الحق، أن يقبل دفع مبلغ التسبيق قبل ابرام العقد³ .
 - عدم اللجوء الى الاشهار الكاذب أو الاستغلال، بأي شكل من الأشكال حسن نية أو ثقة المقتني، والسهر على اعلام حقيقي وكامل لشركائه.
 - السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات، قصد تعزيز علاقته التجارية مع المقتنين المستقبليين⁴ .
- ج- تقصير المرقي العقاري في التزاماته المحددة بموجب أحكام ق 04-11 ونصوصه التطبيقية:**

¹ المادة 1/42 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

² المادة 28 من نفس القانون

³ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات ولمسؤوليات المهنة للمرقي العقاري، ج ر العدد 11، المؤرخة في 26 فبراير سنة 2012 .

⁴ مجلة الدراسات القانونية(صنف ج) - (Jornal OF LEGAL STUDIES CLASE C) مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة - جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر) رقم الايداع القانوني: 3039 - 2015 العدد 02 في جوان 2021 ، ص 582.

والالتزامات المقصودة في هذه الحالة، هي الالتزامات التي فرضها المشرع بموجب ق 11-04، في اطار تنظيم ممارسة مهنة المرقي العقاري، حيث لا تكون للشخص صفة المرقي العقاري، ولا يمكنه ممارسة نشاط الترقية العقارية الا بعد الحصول على الاعتماد، والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين¹، ومن أجل ذلك يتعين على صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، وموافاة الوالي بمجموعة من الوثائق، وذلك للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ويترتب قانونا على عدم مراعاة هذه الشكليات، تطبيق عقوبة السحب المؤقت للاعتماد على المرقي العقاري².

كما يجب على المرقي العقاري الانتساب الى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية³ بالإضافة الى دفع الاشتراكات المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان⁴، وطبقا لأحكام م ت رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو سنة 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الاجبارية من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية⁵، يجب على المرقي العقاري الانتساب الى صندوق الضمان

¹ المادة 4 والمادة 23 من نفس القانون .

² المادة 23 من المرسوم التنفيذي 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2019 ج ر العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر سنة 2019 .

³ المادة 55 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

⁴ المادة 59 من نفس القانون

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو سنة 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الاجبارية من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج ر العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014 .

خلال أجل أقصاه ستة (6) أشهر ابتداء من تاريخ حصوله على الاعتماد، وفي حالة إخلاله بتنفيذ هذا الالتزام تطبق عليه عقوبة الوقف المؤقت للاعتماد¹ حيث يتعين على المرقى العقاري بعنوان الانتساب إلى صندوق الضمان التوقيع على النظام الداخلي للصندوق، ودفع الاشتراكات المنصوص عليها في هذا النظام، وهي حق الانضمام الذي يدفع مرة واحدة عند الانتساب، واشتراكات سنوية تدفع خلال الفصل الأول من السنة المالية المعنية²، ويترتب على عدم دفع المرقى العقاري للإشتراكات السنوية المستحقة للصندوق، الوقف المؤقت للاعتماد، وذلك بعد توجيه اذارين له كل 15 يوم ولم يتم الرد عليهما³.

ثانيا: عقوبة السحب النهائي للاعتماد:

رتب المشرع عقوبة السحب النهائي للاعتماد، إما بسبب عدم تنفيذ المرقى العقاري لالتزاماته، رغم تعرضه لعقوبة الوقف المؤقت للاعتماد، فيتحول في هذه الحالة إلى سحب نهائي، وإما بالنظر إلى خطورة المخالفات المرتكبة، وطبقا لنص م 64 من ق 11-04 يكون سحب الاعتماد نهائيا في الحالات الآتية:

أ- عدم استفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد:

من أجل الحصول على الاعتماد، لممارسة مهنة المرقى العقاري يجب أن تتوفر لطالب الاعتماد مجموعة من الشروط، نص عليها المشرع بصفة عامة في ق 11-04، ثم حددها بموجب م ت 12-84، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

غير أنه بعد الحصول على الاعتماد، قد يقع المرقى العقاري إذا كان شخصا طبيعيا، والمالك أو المالك إذا كان المرقى العقاري شخصا معنويا، تحت طائلة أحد موانع

¹ المادة 1/4 من نفس المرسوم

² - المادة 5 من نفس المرسوم

³ - المادة 8 / فقرة 1 من نفس المرسوم

ممارسة المهنة، التي نصت عليها م 20 من ق 11-04¹، (لا يمكن أن يكون مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

- التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية
 - السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتقليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات
 - النصب وإصدار شيك بدون رصيد
 - رشوة موظفين عموميين
 - شهادة الزور واليمين الكاذبة الغش الضريبي
 - الجنح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية
- كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبين تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلاء بنزاهة المهن المشكلة في نقابات)
- غير أن المشرع قد استثنى حالة تعرض المرقى العقاري لعقوبات بسبب الغش الضريبي، من نطاق تطبيق عقوبة السحب النهائي للاعتماد، حيث يخضع المرقى العقاري في هذه الحالة لعقوبة السحب التلقائي.
- ب- في حالة تجاهل المرقى العقاري عن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه:

رتب المشرع على تقصير المرقى العقاري في التزاماته المحددة بموجب ق 11-04 ونصوصه التطبيقية، عقوبة السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز 6 أشهر، كما سبق الذكر، حيث تعتبر كمدة الوقف المؤقت للاعتماد، كأجل يمنح للمرقى العقاري من أجل تنفيذ التزاماته، وفي حالة عدم تنفيذها رغم منحه أجلا إضافيا، يعتبر قد تجاهل وعن قصد تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتقه، فتطبق عليه في هذه الحالة عقوبة السحب النهائي للاعتماد.

¹ المادة 20 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

ففي حالة الوقف المؤقت للاعتماد بسبب عدم انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يمنح أجلا إضافيا مدته 03 أشهر لتنفيذ التزامه، وفي حالة عدم تسوية المرقى العقاري لوضعيته لدى صندوق الضمان خلال هذه المدة يتحول الوقف المؤقت للاعتماد إلى سحب نهائي¹.

ونفس الحكم نص عليه المشرع في حالة الوقف المؤقت للاعتماد، بسبب عدم دفع المرقى العقاري للاشتراكات السنوية المستحقة لصندوق الضمان حيث يمنح أجلا إضافيا خلال مدته 03 أشهر كذلك، وفي حالة عدم تسوية المرقى لوضعيته أمام الصندوق خلال هذه المدة، يتحول الوقف المؤقت للاعتماد إلى سحب نهائي²، لكن بما أن الالتزام بدفع الاشتراكات السنوية يتم تنفيذه بشكل دوري خلال الفصل الأول من كل سنة مالية³ فإن إخلال المرقى العقاري بتنفيذ هذا الالتزام بشكل متكرر، قد يؤدي إلى السحب النهائي للاعتماد مباشرة.

ج-: إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد:

حيث يجب على المرقى العقاري، قبل إنهاء نشاطه إخطار السلطة المختصة التي سلمته الاعتماد، وهي الوزير المكلف بالسكن سابقا والوالي حاليا، وذلك من أجل التأكد من اتمام المرقى العقاري لمشاريعه، وتنفيذ كل الالتزامات المترتبة عليه، تجاه المقتنين في عقد البيع على التصاميم.

د-إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة والمقتنين وشركائه:

¹ - المادة 2/4 من نفس المرسوم التنفيذي 14-182

² - المادة 2/8 من نفس المرسوم

³ - المادة 7 من نفس المرسوم

من خلال مقارنة هذه الحالة بحالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين السالفة الذكر، والتي يترتب عليها الوقف المؤقت للاعتماد، نستنتج أن المشرع قد قصد في هذه الحالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الكلي لالتزاماته، تجاه الدولة والمقتنين وشركائه، والمقصود بشركاء المرقى العقاري هم: المتدخلين في نشاط الترقية العقارية من مهندسين معماريين ومقاولين وغيرهم من المتدخلين¹.

وللتمييز بين الحالتين استعمل المشرع في هذه الحالة مصطلح " الاتفاق "، وعليه فإن السحب النهائي للاعتماد يترتب على إخلاء المرقى العقاري بالالتزامات المحددة بموجب الاتفاق، سواء علاقته بالمقتنين في عقد البيع على التصاميم كعدم احترام آجال التسليم أو في علاقته بالمتدخلين في عملية إنجاز المشروع العقاري (المقاول والمهندس المعماري) والتي مصدرها عقد المقاول، أو في علاقته مع الدولة والتي مصدرها دفاتر الشروط، التي يلتزم المرقى العقاري باحترامها.

حيث نص المشرع في بند (فسخ العقد) من دفتر الشروط الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المودعة من طرف الدولة²، على ما يلي: (إذا لم يحترم المشتري المرقى العقاري بنود دفتر الشروط هذا، وبعد توجيه إعدارين له برسالة موصى بها مع اشعار بالاستلام من طرف المدير الولائي المكلف بالسكن دون جدوي، يقوم مدير أملاك الدولة المختص إقليمياً برفع دعوى قضائية، بطلب من مدير الولاية المكلف بالسكن، تهدف إلى إسقاط الحقوق العينية العقارية عن المرقى العقاري المخل بالتزاماته وحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محلها، طبقاً لأحكام م ت 14-181)

¹ - بوسنة ايمان، مرجع سابق، 91.

² - الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأمالك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر، العدد، المؤرخة في 14/09/2011، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/04/2018، ج ر، العدد 85، المؤرخة في 03/10/2018.

كما نص في المادة 14 من م ت 15-281 المؤرخ في 26/10/2015، الذي يحدد شروط وكيفيات منح الامتياز القابل للتحويل إلى تنازل على الأراضي التابعة للأمالك الخاصة للدولة والموجهة لانجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع التجاري¹، على: (عندما يعلن إخلال المرقي صاحب الحقوق العينية الناتجة عن امتياز السكنات والمحلات التي ينجزها التي اختار البيع على التصاميم بالتزاماته، يمكن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، أن يحل محله طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما، قصد مواصلة اتمام المشروع)

ثالثا: عقوبة السحب التلقائي للاعتماد:

السحب التلقائي للاعتماد هو كذلك سحب نهائي، ويرجع بسبب تمييز المشرع بين النوعين، إلا أن السحب التلقائي للاعتماد يكون بقوة القانون، فمجرد تحقق السبب، أي دون حاجة للقيام بإجراءات سحب الاعتماد التي نتناولها لاحقا، ويرجع ذلك إما لطبيعة الاعتماد في حد ذاته، أو طبيعة المخالفة، وطبقا ن م 64 من ق 11-04 يكون سحب الاعتماد تلقائيا في الحالات التالية:

أ- وفاة المرقي العقاري أو إذا كان موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته:

ويرجع سبب السحب التلقائي في هذه الحالة إلى طبيعة الاعتماد، فطبقا لنص م 13 من م ت 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، يكون موضوع ايجار أي كان شكله، غير أنه لا يمكن أن نعتبر في هذه الحالة سحب الاعتماد كعقوبة، وذلك لانتفاء الخطأ في جانب المرقي العقاري²

¹ - مجلة الدراسات القانونية(صنف ج) - (Jornal OF LEGAL STUDIES CLASE C) مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة - جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر) رقم الايداع القانوني: 3039 - 2015 العدد 02 في جوان 2021 ، ص 586.

² - مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراء، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2016، ص 422

ب- إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي:

الغش الضريبي هو مخالفة نصوص القانون الجبائي باستعمال طرق تدليسية من أجل التخلص من الضريبة سواء بشكل جزئي أو كلي¹، وللغش الضريبي آثاره السلبية على الاقتصاد حيث يؤدي إلى نقص المنافسة بسبب وجود المؤسسات المتهربة من دفع الضرائب في مركز أحسن من تلك الملتزمة بدفعها كما يؤدي التهرب من دفع الضرائب إلى نقص إيرادات الخزينة العمومية مما يحد من قدرة الدولة على إنجاز المشاريع التنموية².

وقد استثنى المشرع هذه الحالة من نطاق تطبيق عقوبة السحب النهائي، كما هو الحال لباقي المخالفات المحددة في م 20 من ق 04-11 كما سبق الذكر، ويرجع السبب في ذلك أن الغش الضريبي له علاقة مباشرة بممارسة مهنة المرقى العقاري، أما باقي المخالفات فقد لا تكون لها علاقة مباشرة.

ج- إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية:

وهذه الحالة خاصة بالمرقى العقاري كشخص معنوي (الشركات التجارية) حيث يكون هذا الأخير موضوع تصفية قضائية، وفي حالة انحلال الشركة لأي سبب من الأسباب³، حيث نصت م 22 من ق 04-11 على: (لا يمكن للمرقى العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله، ويؤدي كل تغيير في الشكل وعنوان الشركة خلال نشاطه وكذا تغيير المسير إلى بطلان الاعتماد بحكم القانون، ويفرض ضرورة تجديدها حسب نفس الأشكال والشروط المطلوبة للحصول عليها).

¹ - عيسى سماعين: ظاهرة الغش الضريبي في القانون الجبائي الجزائري، التشخيص والعلاج، مجلة اقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 15، العدد 2، 2019، جامعة الشلف، الجزائر، ص 577

² - طاهر شاوش فاطمة: الغش الضريبي، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد4، جامعة الجلفة، الجزائر 2019، ص 284

³ - المادة 766 من الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري

الفرع الثاني: العقوبات الجزائية:

تتمثل الجزاءات الخاصة في العقوبات الجزائية في:

أولاً: جريمة الشروع في الأشغال دون ترخيص إداري مسبق وعدم إفراغ عقد بيع على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق في النموذج الذي يحدده التنظيم

طبقاً للمادة 69 يعاقب المرقى العقاري بغرامة مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج

طبقاً للمادة 70 يعاقب المرقى العقاري بالحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج

ثانياً: جريمة المطالبة أو قبول التسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل التوقيع على عقدي البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق وجريمة عدم تبليغ المقتني لنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية

طبقاً للمادة 71 يعاقب المرقى العقاري بالحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة مالية تقدر من مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج

طبقاً للمادة 72 يعاقب المرقى العقاري بغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج.

ثالثاً: جريمة عدم احترام آجال تحويل الملكية وجريمة عدم اكتتاب تأمين في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

طبقاً للمادة 74 يعاقب المرقى العقاري بالحبس من شهرين (02) إلى سنتين (02) وغرامة مالية تقدر من مائتي ألف دينار (200.000) دج إلى مليوني دينار (2.000.000) دج

الفرع الثالث: حق رجوع صاحب حفظ الحق عن إبرام العقد:

لاحظنا من خلال المادة 32 من المرسوم السابق أن المشرع سوى بين مفهوم الفسخ وحق الرجوع في التعاقد *droit de rétractation*، في حين أن مفهوم كل مصطلح هو نقيض وعكس الآخر، حيث يقع الفسخ لإخلال أحد المتعاقدين عن تنفيذ ما عليه من التزامات، أما حق الرجوع فهو عبارة عن ضمان هام لحماية الطرف الضعيف أي المشتري فيما يتعلق بتأنيبه وتمهله لدى إبرام العقد¹، كي يتجنب النتائج التي قد تنجز عن تسرعه في التعاقد من بينها أن يجد نفسه مضطرا للاستمرار في عقد لا يحقق مصالحه².

وذلك بإعطائه إمكانية الرجوع في العقد بعد انعقاده من دون تبرير الأسباب التي جعلته يتخذ هذا القرار، وذلك في فترة محددة إما قانونا أو اتفاقا ويقع باطلا كل شرط يقضي بحرمان المتعاقد من ممارسته³.

وتطبيقا لهذا الحق منح المشرع الفرنسي للمحجوز له في العقد التمهيدي مهلة 7 أيام للتراجع عن إبرام العقد إلا أنه يجب التمييز بين حالتين:

- الأولى إذا ما كان العقد التمهيدي المراد إبرامه في شكل عرفي تعتبر هذه المهلة مهلة للتراجع محددة بـ 7 أيام ابتداء من اليوم الموالي لاستلام وصل الإشعار التي تثبت تسلم المحجوز له نسخة من العقد المبرم (المادة 1-271 من قانون البناء والسكن)، وفي حالة ما قرر التراجع عن إبرام العقد في هذه الفترة فإنه يسترد مبلغ الضمان المدفوع من دون إقتطاع أي مبلغ.
- أما الثانية فهي إذا تقرر إبرام العقد التمهيدي في شكل رسمي فتعد مهلة السبعة أيام مهلة

¹ - عمر محمد عبد الباقي، نفس المرجع، ص 793

² - زعيبي عمار، الحق في العدول عن التعاقد ودوره في حماية المستهلك (دراسة مقارنة)، مجلة المفكر، ع 9، ص 122، ص 124.

³ - عمر محمد عبد الباقي، نفس المرجع، ص 770

للتفكير تحسب من اليوم الموالي لتسليم المحجوز له مشروع العقد من طرف الحاجز، ولا يجوز خلال هذه الفترة إبرام العقد الرسمي أو إيداع مبلغ الضمان (المادة 2-271) من نفس القانون، أي إلى حين انقضائها وعدم رجوع المحجوز عن إبرام العقد¹، وعليه تمنح مهلة الرجوع عن العقد بعد انعقاده أما مهلة التفكير فتكون في التعاقد

• أما بالنسبة للمشرع الجزائري فإذا تمعن في المادة 32 من نفس المرسوم بقولها أنه يمكن لصاحب حفظ الحق أن يطلب فسخ العقد في أي وقت خلال إنجاز المشروع ويفقد بذلك نسبة 15% من مبلغ التسبيق، فإننا نعتقد من الوهلة الأولى أن المشرع منح صاحب حفظ الحق خيار الرجوع عن العقد محددًا مهلته بالأخذ بعين الاعتبار عدم اكتمال المشروع أي أن العقار لا يزال قيد الانجاز، إلا أنه إذا كان الأمر كذلك فلماذا يقتطع المرقى العقاري 15% من مبلغ التسبيق في حين أن حق الرجوع جاء حماية لرضا المشتري باعتباره الطرف الضعيف ويرتب انحلال العقد وآثاره بالنسبة لهذا الأخير، وبالتالي يسترد المشتري ما دفعه ولا يجوز إلزامه بدفع ثمن تعويضي جراء استعماله لهذا الحق طالما أنه لم يتجاوز المدة المحددة للرجوع²، وعليه نتساءل أين هي الحماية المقررة لصاحب حفظ الحق في هذه الحالة خاصة أنها من وضع المشرع؟ بالإضافة إلى أن هذا الطرح يقودنا إلى أنه في حالة تراجع صاحب حفظ الحق عن إبرام العقد عند الانتهاء من تنفيذ المشروع فإنه يفقد كامل المبلغ وهي نتيجة حتمية، إلا أنه بالمقارنة مع المشرع الفرنسي فإن نسبة الخسارة أقل بكثير حيث يفقد المحجوز له نسبة 5% كحد أقصى في حالة تراجعه عن إبرام العقد النهائي.

¹ – D.Sizaire , Constr.Urb, V.I, à. C; régime générale, garanties au titrz des vise de construction. Vices apparents, fasc.82-30, EDJ-CI , 1998, P4

² – زعبي عمار، المرجع السابق، ص 123

ملخص الفصل الثاني

على اعتبار أن عقد حفظ الحق يعد من العقود التبادلية الملزمة لجانبين، فهو يرتب التزامات متقابلة في ذمة طرفيه، حيث يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتحرير عقد البيع النهائي، بعد تسديد بقية ثمن العقار من قبل صاحب حفظ الحق، وكذا تسليم العقار موضوع عقد حفظ الحق بعد تمام إنجازه

أما بالنسبة للالتزامات صاحب حفظ الحق التي يترتبها عقد حفظ الحق في ذمته فتتمثل في: دفع التسبيق المالي أو مبلغ الضمان بعد إبرامه عقد حفظ الحق، إضافة إلى التزامه بشراء العقار المحفوظ بعد تمام إنجازه، يترتب إخلال أحد طرفي عقد حفظ الحق بالتزاماته جزاءات قد تكون عامة كالفسخ أو التنفيذ العيني، قد تكون خاصة في شكل عقوبات تأديبية أو جزائية، والملاحظ أن المشرع لم يضمن التوازن العقدي في تنظيمه لآثار عقد حفظ الحق بين طرفيه، خصوصا فيما يتعلق بجزاء إخلال صاحب حفظ الحق بالتزامه مقارنة بالجزاء المفروض على المرقي العقاري.

كما خول المشرع لصاحب حفظ الحق إمكانية الرجوع في العقد بعد انعقاده دون تبرير أسباب ذلك في مدة محددة قانونا أو اتفاقا.

خاتمة

من خلال دراستنا لموضوع عقد حفظ الحق يظهر لنا جليا بأن عقد حفظ الحق يعد من عقود الترقية العقارية استمده المشرع الجزائري من المشرع الفرنسي الذي يعتبر من البيوع التي تكون تحت الإنشاء، غير أن المشرع الجزائري أعاد تنظيمه بموجب ق04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بهدف تطوير نشاط الترقية العقارية، ولقد سبق وأن نظمته بموجب ق07/86 وألغى التعامل به بموجب المرسوم ت03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

يعتبر عقد حفظ الحق عقد يلتزم المرقى العقاري من خلاله بحجز أو تخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق مقابل تسبيق مالي يلتزم بدفعه هذا الأخير.

وتتجلى أهمية عقد حفظ الحق في أنه أصبح من الصيغ التي يلجأ إليها المرقون العقاريون كثيرا، عند استعمال القروض العقارية لتمويل مشاريعهم، خاصة بعد منعهم من استعمال هذه القروض عند إبرامهم لعقد البيع على التصاميم على عكس عقد حفظ الحق الذي ينتج لهم الاستفادة من هذه القروض.

كم يتميز هذا العقد بطبيعة خاصة أو بالأحرى بخصوصية تميزه عن العقود المماثلة له حيث يعتبر من العقود التبادلية أو الملزمة لجانبيين والتي ترتب التزامات متبادلة في ذمة طرفيه، فالمرقى العقاري ملزم بحفظ العقار محل العقد لفائدة صاحب حفظ الحق وكذا تحرير عقد البيع النهائي خلال 3 أشهر من تاريخ الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها محل حفظ الحق، ويلتزم صاحب حفظ الحق في مقابل ذلك بإيداع مبلغ الضمان لدى الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في حساب مفتوح باسمه لدى هذا الصندوق.

كما يعد غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق ويرتب التزامات شخصية بين طرفيه، أما العقد الناقل للملكية فهو العقد النهائي الذي يتم بعد الاستلام المؤقت للعقار في شكل رسمي.

إضافة إلى ذلك يعد عقد حفظ الحق عقد مكتوب حيث كان يتم في شكل عرفي ووفق منوال نموذجي ويسجل بمفتشيه التسجيل والطابع حتى يكتسب تاريخ ثابت في إطار ق 07/86 (الملغى)، غير أنه بصدور ق 04/11 اشترط المشرع الكتابة كركن لانعقاد عقد حفظ الحق وذلك لحماية المتعاملين بهذه الصيغة، كما حدد نموذج عقد حفظ الحق بموجب م ت 431/13 ضمن الملحق الثاني.

-يمنح عقد حفظ الحق لصاحبه الأفضلية في الترشح لاكتساب الملكية العقارية المحفوظة، كما يمنحه الوقت الكافي للبحث عن سبيل التوفير للسيولة المالية لاقتناء العقار محل حفظ الحق، إضافة إلى التأكد من مدى مطابقة المواصفات الخاصة بالعقار عند إبرام عقد البيع النهائي مع تلك المواصفات المتفق عليها عند إبرام عقد حفظ الحق.

-من خلال دراستنا لهذا العقد توصلنا للنتائج التالية:

أولا النتائج:

- 1- أن عقد حفظ الحق هو عقد ابتدائي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بأن يخصص أو يحجز عقارا لصاحب حفظ الحق مقابل مبلغ مالي يدفعه مسبقا هذا الأخير.
- 2- أنه عقد مكتوب ولا بد أن يفرغ هذا العقد في الشكل الرسمي لكونه متعلق بملكية عقار .
- 3- أن عقد حفظ الحق يرتب التزامات شخصية على عاتق طرفيه على اعتبار أنه غير ناقل للملكية .
- 4- أن المشرع الجزائري اعتبر التسليم كأهم التزام للمرقي العقاري عند إبرامه لعقد حفظ الحق، في حين أن هذا الالتزام لا يرد الا في العقد النهائي الناقل للملكية بعد تمام دفع الثمن الكامل للعقار المحفوظ .
- 5- أن المشرع الزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق مالي عند إبرامه لعقد حفظ الحق، كما أوجب ضرورة ايداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .

6- نظرا لخصوصية عقد حفظ الحق نص المشرع على بيانات الزامية لا بد أن يتضمنها هذا الأخير والتي تتمثل أساسا في :

- تعيين العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء
- السعر التقديري للبيع .
- أجل التسليم .

والهدف من ذلك هو التحديد الدقيق لمحل العقد والتزامات طرفيه.

7- استحدث المشرع الجزائري صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كهيئة للضمان والسهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاككتاب، غير أن دوره في عقد حفظ الحق يقتصر على ايداع مبلغ الضمان حيث يعد مجرد مكان للوديعة (مبلغ الضمان).

8- ترك المشرع الحرية لأطراف عقد حفظ الحق في تحديد التسبيق المالي الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بدفعه شريطة الا يتجاوز نسبة 20% من السعر التقديري للبيع، غير أنه لم ينص على قابلية هذا الأخير للمراجعة .

وفقا للنتائج السالفة الذكر نقدم التوصيات التالية:

ثانيا التوصيات:

1- اعادة النظر في نص م 27 ق 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وذلك باستعمال مصطلح تخصيص عقار أو حجز عقار عوض مصطلح التسليم الذي يؤدي المعنى الصحيح والأثر الحقيقي لعقد حفظ الحق .

2- لابد من النص صراحة على قابلية السعر التقديري للبيع للمراجعة وتحديد أسباب هذه المراجعة وكذا الحد الاقصى لها .

3- ضرورة تحديد دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بدقة في عقد حفظ الحق، لإعطاء أكثر فعالية لهذا الصندوق كما هو الحال في عقد البيع

على التصاميم الذي يتسم دوره فيه بالفعالية .

4- تحديد المعايير المعتمدة في تقدير الثمن التقديري للعقار المحفوظ وكذا ثمن البيع وضرورة ضبطها بشكل يضمن حقوق صاحب حفظ الحق في مواجهة المرقى العقاري.

5- تفعيل دور الجهات الوصية على نشاط الترقية العقارية وذلك من خلال مراقبة المشاريع العقارية التي يبادر بها المرقين العقاريين، والحرص على احترام الآجال المقررة لإنجازها والتأكد من مطابقتها للمواصفات التقنية المطلوبة في مجال البناء.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

* باللغة العربية:

أولا/ النصوص التشريعية و التنظيمية:

أ/ النصوص التشريعية:

01- المرسوم التشريعي رقم 03/93، المؤرخ في: 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري الصادر عن

رئيس المجلس الأعلى للدولة، ج ر، العدد14، الصادر بتاريخ: 09رمضان1413 هـ (الملغى)

ب/ النصوص التنظيمية:

01- الأمر 71-85 مكرر المؤرخ في 29 ديسمبر 1971 يتضمن إحداث هيئة المراقبة التقنية للبناء

وتحديد قانونها الأساسي (ج ر) العدد 04 الصادرة في 14 يناير 1972.

02- الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني ، المؤرخ في 1975/09/26، ج. ر، ع 78، المعدل

والمتمم بالقانون رقم 05 / 10، المؤرخ في 20 يونيو 2005، الذي يتضمن القانون المدني،

المعدل والمتمم جريدة رسمية، عدد 44، الصادر في 26 يونيو 2005

03- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 يتضمن القانون المدني (ج ر) العدد 78

الصادرة في 30 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون 07-05 المؤرخ في 13 مايو 2007

(ج ر) العدد 31 الصادرة في 13 مايو 2007.

04- الأمر 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل، ج ر العدد 81، المؤرخة

في: 1977/12/18.

05- الأمر رقم 75-59 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون التجاري

06- الأمر 75-74 المؤرخ في: 12-11-1975 المتضمن اعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل

العقاري ج ر، العدد 92 ، المؤرخة في 1975/11/18

07- القانون 86/07 المؤرخ في: 04، 03، 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد

10 سنة 1986

08- القانون 90 / 29 المؤرخ في: 01-12-1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر، العدد 52، 15

جمادى 1411، المعدل والمتمم ب ق 05/04

09- القانون 11/04 المؤرخ في: 17/02/2011، المتعلق بالقواعد التي تنضم نشاط الترقية العقارية، ج

ر، العدد14 المؤرخ في: 2011/03/06

- 10- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد التزامات ومسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، المؤرخ في 20/02/2012 ج ر، المؤرخة في 11. ع ، 26/02/2012
- 11- المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في : 20/02/2012، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، صادر عن الوزير الأول: ج ر، العدد 11 بتاريخ: 2012/02/26
- 12- المرسوم التنفيذي 12- 85 المؤرخ في: 20-02-2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر، العدد 11، الصادرة بتاريخ: 26-02-2012
- 13- المرسوم التنفيذي رقم: 13-431، المؤرخ في: 18/12/2013، المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر، العدد 66، 2013/12/25
- 14- المرسوم التنفيذي رقم 13-431، المؤرخ 18/12/2013، المتضمن نموذج عقد حفظ الحق، ج ر، ع 66 ، المؤرخة في 2013/12/25
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو سنة 2014 الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ج ر العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو سنة 2014
- 16- المرسوم التنفيذي 15-19، المؤرخ في: 15/01/2015، المتعلق بكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، ج ر، العدد 07، بتاريخ 12/02/2015، المعدل والمتمم بـ م ت 20-342
- 17- المرسوم التنفيذي 12-84 المؤرخ في 20 فبراير 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 8 سبتمبر سنة 2019 ج ر العدد 55، المؤرخة في 15 سبتمبر سنة 2019
- 18- المرسوم التنفيذي 20-342 المؤرخ في: 22/11/2020 المعدل والكتم لـ م ت 15-19، ج ر، العدد 71، الصادرة بتاريخ: 02/12/2020
- 19- بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 14 ماي سنة 2011 الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، ج ر، العدد، المؤرخة في 14/09/2011، المعدل والمتمم بموجب القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 25/04/2018، ج ر، العدد 85، المؤرخة في 03/10/2018

ثالثا/ قائمة الكتب:

- 01- عبد الرزاق أحمد، السنهاوري: الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، العقود التي تقع على الملكية- البيع والمقايضة، الجزء الرابع، الطبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت (لبنان)، 2011
 - 02- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني، ط 6، ج 1، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د.ت.ن
 - 03- محمد عبد الله أبو هزيم، أحكام الثمن في عقد البيع وفق أحكام التشريع، ط1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2006
- رابعا/ الأطروحات و المذكرات الجامعية:
- 01- بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري، مذكرة ماجستير، جامعة مستغانم، كلية الحقوق، (2017/2016)
 - 02- مسكر سهام: التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة)، كلية الحقوق،(2016-2015)،
 - 03- نسيمة موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، أطروحة دكتوراه في العلوم، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1. 2015/2016.
 - 04- حميدات و خديجة، منازعات الدفتر العقاري، مذكرة لنيل شهادة ماستر أكاديمي، كلية الحقوق، جامعة ورقلة، 2013/2012
 - 05- عربي يازيد: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير، جامعة باتنة، كلية الحقوق، (2010-2009)
 - 06- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بسكرة، كلية الحقوق، (2017، 2016)،
 - 07- بن حمام نجية، عقد حفظ الحق، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر-1- كلية الحقوق (2015، 216)،
 - 08- أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام ق 04/11، مذكرة ماجستير، جامعة تيزيوزو ، كلية الحقوق، 2015
 - 09- نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة بومرداس، كلية الحقوق،(2018/2017)،
 - 10- خشغي راضية، مسؤولية المرقي في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، جامعة الإخوة منتسوري، كلية الحقوق، (2017/2016)

خامسا/ الدوريات:

- 11- أمينة لحول، مصطفى بوضياف، عقد بيع عقار في طور الانجاز، دراسة مقارنة بين التشريعات الجزائرية الفرنسية والمغربية، مجلد الحقوق والعلوم الإنسانية، جامعة يحي فارس، العدد1، 2022/07/27، <https://www.ASJP-cerist.dz>، 20/05/2022.
- 12- آسيا دوة، مداخلة بعنوان " عقد حفظ الحق "المنتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر " الواقع والآفاق"، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28/02/2012
- 13- بن عامر محمد، "عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية العدد 2، 2017.06.29، <https://w.w.w.asjpcerist.dz>، بتاريخ: 13.04.2022.
- 14- تركي وليد، "التزام المرقي العقاري بالاعلام كآلية لحماية مشتري العقار في طور الانجاز" مجلة الدراسات القانونية، العدد 1، 09.06.2018، <https://www.ASJP-cerist.dz> 21.05.2022
- 15- جميلة جبار: "خصوصية الشكلية في عقود الترقية عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، العدد1، 2022/03/31، <http://w.w.w.asjp.cerist.dz>: 15/04/2022، على الساعة: 23:00
- 16- زعبي عمار، الحق في العدول عن التعاقد ودوره في حماية المستهلك (دراسة مقارنة)، مجلة المفكر، ع 9،
- 17- زيتوني زكرياء، "قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"، مجلة الدراسات القانونية، العدد2، 2015/12/31، <https://w.w.w.asjp.cerist.dz> بتاريخ: 2022/04/13.
- 18- سعيداني لوناسي: جقيقة، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري 04/11، مجلة الدراسات النقدية والعلوم القانونية، جامعة مولود معمري، العدد1، 2017/06/30،
- 19- سفيان ذبيح، "نظام لقانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري"، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية، مخبر السيدة ولعولمة، جامعة يحي فارس (لمدية، العدد1، 2020/01/15، <https://w.w.w.asjp.cerist.dz>: تاريخ الإطلاع: 2022/05/15.
- 20- طاهر شاوش فاطمة: الغش الضريبي، مجلة دراسات وأبحاث، المجلد 11، العدد4، جامعة الجلفة، الجزائر 2019،
- 21- عيسى سماعيلين: ظاهرة الغش الضريبي في القانون الجبائي الجزائري، التشخيص والعلاج، مجلة إقتصاديات شمال إفريقيا، المجلد 15، العدد 2، 2019، جامعة الشلف، الجزائر،
- 22- فايزة جروني، نجاة بوساحة، المركز الثقافي للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، العدد 1، 2021/05/30، <https://www.ASJP-cerist.dz>، 19/05/2022.

- 23- كمال فتحي دريس، "خصوصية عقد حفظ الحق" في نشاط الترقية العقارية وفقا للتشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية والسياسية، العدد3، 28، 2019،
- 24- كنزة مخناش "الطبعة" القانونية لعقد حفظ الحق في بيع العقار المقرر بمناؤه"، مجلة العلوم الانسانية، جامعة الإخوة منتوري (قسنطينة)، المجلد أ، العدد 50، ديسمبر 2018، ص420، - تاريخ الإطلاع 06.04.2022.
- 25- لالوش سميرة، "التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق وخصوصيته في مجال البيوع العقارية، مجلة الاجتهاد القضائي ، مخبر أثر الاجتهاد القضائي محل حركة التشريع، جامعة بسكرة، العدد 29، مارس 2022، <https://w.w.w.asjp.cerist.dz>، 16/04/2022.
- 26- لامية خلوفي: شروط اكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي، جامعة باتنة 1، العدد 1، 2022/01/08، <https://www.ASJP-cerist.dz>، 19/05/2022.
- 27- لخضاري محمد، نجية بوراس "عقد حفظ الحق، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي"، مجلة الحوار المتوسطي، جامعة سيدي بلعباس (الجزائر)، المجلد 11، العدد1، 31، 03، 220، <https://w.w.w.asjp.cerist.dz> تاريخ الإطلاع: 2022/04/11.
- 28- مجلة الدراسات القانونية(صنف ج) - (Jornal OF LEGAL STUDIES CLASE C) مجلة علمية دولية سداسية محكمة صادرة عن مخبر السيادة والعولمة - جامعة يحي فارس بالمدينة (الجزائر) رقم الايداع القانوني: 3039 - 2015 العدد 02 في جوان 2021
- 29- مقني بن عمار: القواعد المتعلقة بتسجيل التصرفات العقارية في ضوء القانون الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، جامعة ابن خلدون، العدد1، <https://www.ASJP-cerist.dz> 23/05/2022.

* باللغة الفرنسية:

1- D.Sizaire , Constr.Urb, V.I, à. C; régime générale, garanties au titrz des vise de construction. Vices apparents, fasc.82-30, EDJ-CI , 1998

الملاحق

قائمة المختصرات

- 1- المرسوم التنفيذي: م ت
- 2- القانون المدني: ق م
- 3- القانون: ق
- 4- المادة: م
- 5- الجريدة الرسمية: ج ر
- 6- الصفحة: ص

الملاحق

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دائرة :
بلدية :

قرار يتضمن رخصة البناء

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي المنتدب / أو الوالي / :
..... / أو الوزير المكلف بالعمران،

نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :

من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :

السكن (ة) ب :

بخصوص أشغال :

بمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى

وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود

التعمير،

وبمقتضى رأي الشباك الوحيد لـ بتاريخ

يقرّر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلّم رخصة البناء لإنجاز :

المادة 2 : يخضع تسليم رخصة البناء للتحفظات الآتية :

المادة 3 : مدة صلاحية رخصة البناء ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :

المادة 4 : تعد رخصة البناء ملغاة إذا لم يتم الانتهاء من أشغال البناء في الآجال المحددة أعلاه.

المادة 5 : تلصق نسخة من هذا القرار بمقر المجلس الشعبي البلدي لمدة سنة واحدة (1) وشهر واحد (1). ويمكن الاطلاع

على الوثائق البيانية لملف الطلب من طرف كل شخص معني.

المادة 6 : يعد تقديم طلب جديد قصد الحصول على رخصة البناء لكل مباشرة أشغال أو استئنافها إجباريا بعد انقضاء مدة

الصلاحية المحددة أعلاه. وينتج عن هذا الطلب تسليم رخصة البناء التي يتم إعدادها دون دراسة جديدة شرط ألا تتطور أحكام

التهيئة والتعمير ومواصفاتها باتجاه مخالف لهذا التجديد، وأن تكون الأشغال المنجزة مطابقة لرخصة البناء المسلمة الأولى.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير للبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم أصحاب الطلب والمالكون والمقاولون والمهندسون المعماريون وأصحاب المشاريع بإنجاز الأشغال على

مسؤوليتهم وبتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : يجب أن تبلغ نسخة من هذا القرار إلى مصالح الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية / أو المقاطعة الإدارية.

رئيس المجلس الشعبي البلدي /

الوالي المنتدب /

الوالي /

الوزير المكلف بالعمران

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دائرة :
بلدية :

قرار يتضمن رخصة التجزئة

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015

الذي يحدد كفايات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم :

إن رئيس المجلس الشعبي البلدي / أو الوالي المنتدب / أو الوالي / :
نظرا للطلب الذي تم ايداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
الساكن (ة) بـ :
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رأي الشباك الوحيد بتاريخ.....

يقرر ما يأتي :

المادة الأولى : تسلم رخصة التجزئة طبقا للمخططات المصادق عليها المرفقة بهذا القرار ويخضع ذلك للتحفظات التالية :

المادة 2 : تتمثل الحصص الناتجة عن رخصة التجزئة ومساحتها في :

المادة 3 : إن مدة صلاحية رخصة التجزئة، ابتداء من تاريخ تبليغها، هي :

المادة 4 : تعد رخصة التجزئة ملغاة في الحالات الآتية :

- إذا لم يتم الشروع في أشغال التهيئة خلال مدة ثلاث (3) سنوات، ابتداء من تاريخ تبليغ القرار،
- إذا لم يتم الانتهاء من أشغال التهيئة المقررة في الأجل المحدد في القرار على أساس تقرير معدّ من طرف مكتب الدراسات الذي يحدد أجال إنجاز الأشغال، وبعد تقييم وتقدير السلطة المكلفة بتسليم رخصة التجزئة.
إلا أنه في حالة ما إذا تم الترخيص بإنجاز الأشغال في مراحل، فإن الأجال المحددة والمقررة لإنجازها في الفقرة أعلاه، تطبق على أشغال مختلف المراحل.

المادة 5 : في حالة ما إذا أصبحت رخصة التجزئة ملغاة، لا يمكن متابعة العملية إلا فيما يخص المراحل التي تم الانتهاء من أشغال التهيئة فيها.

المادة 6 : عند إتمام أشغال التهيئة، يطلب المستفيد من رخصة التجزئة من رئيس المجلس الشعبي البلدي لمكان التجزئة، تسليم شهادة التهيئة تثبت مطابقة الأشغال وإتمامها.

المادة 7 : يجب أن تبلغ تواريخ بداية الأشغال ونهايتها إلى مصالح التعمير الخاصة بالبلدية بجميع الطرق.

المادة 8 : يقوم أصحاب الطلب بإنجاز الأشغال على مسؤوليتهم وتحمل كل الأخطار.

المادة 9 : يسلم هذا القرار دون المساس بحقوق الغير.

المادة 10 : ينشر هذا القرار بالمحافظة العقارية وفقا للتشريع المعمول به.

رئيس المجلس الشعبي البلدي/

الوالي المنتدب/

الوالي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

ولاية :
المقاطعة الإدارية :
دائرة :
بلدية :

قرار يتضمن شهادة قابلية الاستغلال

(المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 4 ربيع الثاني عام 1436 الموافق 25 يناير سنة 2015
الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير وتسليمها، المعدل والمتمم)

رقم :

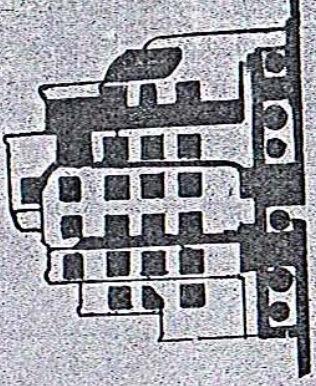
إنّ رئيس المجلس الشعبي البلدي لـ :
نظرا للطلب الذي تم إيداعه بتاريخ :
من طرف (السيدة، الأنسة، السيد) :
السكان (ة) بـ :
بخصوص أشغال :
بمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى
وبمقتضى القرار رقم المؤرخ في والمتضمن إنشاء الشباك الوحيد المكلف بتحضير عقود التعمير،
وبمقتضى رخصة التجزئة المسلمة تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر استلام الأشغال الذي تم إعداده من طرف تحت رقم بتاريخ
وبمقتضى محضر الجرد رقم بتاريخ

يقرر ما يأتي :

مادة وحيدة : تسلّم شهادة قابلية الاستغلال التي تثبت مطابقة الأشغال المنجزة للمخططات المصادق عليها الآتية :

رئيس المجلس الشعبي البلدي

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية



E مؤسسة الترقية للسكن للعائلي
P
L لولاية برج بو عرييريج
F

رقم 1984 / 76

عقد حفظ الحق لشراء
مسكن جديد

صاحب العقد

المرجع:

قرار وزاري مشترك رقم 197 و ت ت ب
المؤرخ في 1987.04.11



بين الموقعين اسفله

مؤسسة القرية للسكن المائلي لولاية برج بوعريريج

يمثلها السيد

مديرة رام

الذي مقره في متمسح عمارة رقم 28 شقة 244 حي 270 مسكن ولاية ببيع.

المسمى فمايلي المكتب

من جهة

السيدة الانسة السيد

ابنة ابن

المولودة في 1925-02-19

المسمى - المسملة) نمايلي صاحب (ة) حفظ الحق

من جهة اخرى

تم اقرار ماياتمي و الاتفاق عليه

محرراً 2026

مديرة الضرائب لولاية برج بوعريريج

مقتضية الضرائب طارق بن زياد

سجل في: 22 NOV 1994

الرسم المسددة: نلها نلها نلها

الوكيل مفضلة الضرائب

المصداق جمال ع

الفصل الاول شروط عامة

المادة الاولى

تم ابرام هذا العقد طبقا للاحكام النشرية والتنظيمية المنصوص عليها في المواد 32 و37 و39 الى 49 من القانون رقم 07.86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية المقاربية والمواد 35 و36 و38 و39 من المرسوم رقم 186 المؤرخ في 04 مارس 1986 الذي يحدد شروط وطا لاكتتاب باحدى عمليات الترقية المقاربية وكيفية وضبط دفتر الشروط وتنموذجي والنموذجي لعقد حفظ الحق

المادة الثانية تنص المواد المذكورة ادناه

(أ) المادة 30

من القانون رقم 07.86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية المقاربية يجب ان يسبق كل تنازل في اطار البيع الاجل تحد يد عقد حفظ الحق

ويجب ان يذكر في هذا العقد التمهيدي تحت طائلة البطلان ما ياتي وصف الممارسة البيئية مشتملا تها و وصف الجزع المبيع منها ومشمولاته عدد الغرف الرئيسية وتعداد غرف الخدمة والتوايع والمنافذ

المساحة السكنية في الممارسة والمساحة التي تمثل الجزع المبيع منها ان اقتضى الامر وتحدد مكان هذا الجزع

نوع البناء

السعر التقديري-وكيفية مراجعته

شروط الدفع وكيفية

اجال التسليم

عقوبات التأخير

ضمانات التمويل ووسائله

لا يتدرج بعجدة البطلان الا المترشح للملكية

(ب) المادة 32

من القانون رقم 07.86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية المقاربية تمنع الشر وطا الجزائية والشر وطا التي تقيد المشؤولية وببطلان امرها ما عدا الشر وطا المنصوص عليها في دفتر الشر وطا الذي تخضع به عملية الترقية العقارية. تطبيقا لهذا القانون

(ج) المادة 33

من القانون رقم 07.86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية المقاربية لا يجوز لاي شخص ان يترشح لاستلاك اكثر من سكن واحد في عملية الترقية المقاربية الواحدة

(د) المادة 34

من القانون رقم 07.86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية المقاربية يلزم المترشح للملكية بايداع ضمان يساوي مبلغ 20٪ من الكلفة التقديرية للعمار قالمبيعة ولجزؤها المبيع

(هـ) المادة 35

من القانون رقم 07.86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية المقاربية تكون الاموال المودعة غير قابلة للتنازل وغير قابلة للحجز. وغير قابلة للتصرف فيها ضمن الحد المنصوص عليه في المادة 34 السابقة وتنتج هذه الاموال فوائد طبقا للتشريع المعمول به

(و) المادة 36

من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية
يرد مبلغ الضمان المودع لصاحبه بمجرد دال الإشعار ودون ان يقتطع منه او تنقض عليه عقوبة اذ ارسد البيع على سعر
البيع التقديرى الذى يرفقه. عملا بالقواعد التى يحدد ها عقود حفظ الحق فى مجال من اجعة الاسعار وفى حدود نسبة 10٪
المعددة فى المرسوم رقم 86 و 40 المؤرخ فى 04 مارس سنة 1986 و تتضمن تطبيق المادة 36 من القانون 86 و 07 المؤرخ فى
04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية

(ز) المادة 37

من القانون رقم 86-07 المؤرخ فى 04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية

(ح) المادة 39

من القانون رقم 86-07 المؤرخ فى 04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية
يتحمل المكتب باحدى عمليات الترقية العقارية الميون الظاهرة التى تشتمل عليها العمارة ويمكن ان تبرر اذنته منها
قبل انقضاء اجل ثلاثة اشهر على تسلم المشرح للملكية هذه العمارة.
ولاداعى لفسخ العقد او تخفيض الثمن اذا التزم المكتب نفسه بل صلاح الميب خلال اجل معقولة

(ط) المادة 40

من القانون رقم 86-07 المؤرخ فى 04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية
يلزم المكتب باحدى عمليات الترقية العقارية بضمان المبنى مدة ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ تسلم الاشغال او
من تاريخ اكتشاف الميب فى المبنى المذكور ولاداعى لفسخ العقد او تخفيض السعر اذا التزم المكتب نفسه
باصلاح الميب فى اجل معقولة لا يمكن ان تتجاوز ثلاثة اشهر

(ي) المادة 41

من القانون رقم 86-07 المؤرخ فى 04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية
يتحمل المكتب باحدى عمليات الترقية العقارية طوال عشر سنوات ابتداء من تاريخ تسليم شهادة
المطابقة الميوب الشقفة التى يعملها ايضا المهندس المعماريون والمقاولون ولاشخاص الاخرين الذين يربطهم
بصاحب الاشغال عقد ايجار العمل وذلك عملا بالمواد 40 الفقرة الاولى و 54 و 56 من القانون المدنى

(ك) المادة 42

من القانون رقم 86-07 المؤرخ فى 04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية
يتشبه على المكتب بانجاز احدى عمليات الترقية العقارية بان ينهى الاشغال انها عمطا بقاء وتمين عليه خاصة ان يسمى
لجميع الاموال اللازمة لتمام المبنى يمكن النظام القانونى للاكتتاب وشكله .

(ل) المادة 43

من القانون رقم 86-07 المؤرخ فى 04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية.
يجب على المكتب باحدى عمليات الترقية العقارية ان ينقل حدود الملكية بمجرد ما تتوفر شروط طاقالية السكن
ما عدا ما يتعلق بتوفير حاجاته الشخصية والمالية الى السكن .

وتشمل العاجات العائلية فى حاجات الأسرة البسيطة وتضبط هذه العاجات وتحصر فى حد اذنى يبنى العملية فى طبيعتها
الخاصة بالترقية العقارية المدة للبيع وكذلك القابض المعبدة بالطرق التنظيمية ويمثل سند ملكية المشرح لها العقد
الائتماني الوحيد لشغل الأماكن لشغل نظامية فى كل عملية تكون غايتها الترخيد

(م) المادة 44

من القانون رقم 86-07 المؤرخ فى 04 مارس سنة 1986 و يتعلق بالترقية العقارية
يجب على المكتب ان يقوم ببيع التمارات واجراء الممارات التى لم يتم بيعها وذلك فى مدة لا تتجاوز ستة اشهر
على الاكثر بعد اتمام الاشغال المشبقتا تاونا واذا انقضت هذه الاجل لا يمكن لادارة المختصة ان تعلن سحب المكتب لبيع
11-01-1986



ن) المادة 45

من القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية كل شخص يطلب بآية صفة كانت من الترشح للملكية أن يدفع له مبلغا ماليا ويقبله سنة خارقة بذلك أحكام هذا القانون بما يقب بالحبس من شهرين إلى سنتين و2 بغرامة مالية من ألفي دينار 2000 إلى عشرة آلاف دينار 10000 بحد أو باحدى هاتين العقوبتين فقط

س) المادة 46

من القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية يعاقب المكتتب بأحدى عمليات الترقية المقررة التي يعتمد استعمال القرص الذي تمنحه إياه المؤسسة المخولة استعمال يخالف هدف العملية بالسجن من 10 سنوات إلى 20 سنة وبغرامة مالية لا تقل عن المبلغ المالي المستطس

ع) المادة 47

من القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وبغرامة مالية من ألف دينار 2000 بحد إلى عشرة آلاف دينار 10000 بحد كل مكتتب بأحدى عمليات الترقية المقررة التي يطلب أن يقبل في عقد من عقود حفظ الحق دفع مبلغ مالي أو أيداعه قبل توقيع البيع النهائي أو قبل التاريخ الذي يستحق فيه الدين

ف) المادة 48

من القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية يعاقب بالحبس من شهر إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من ألف دينار 1000 بحد إلى مائة ألف دينار 100000 بحد كل شخص يعتمد في إطار عملية ترقية عقارية أو يمنا سبها تضمن بيانات غير صحيحة أو ناقصة في الوثائق أو القرارات أو العقود والاتناقيات التي تدرتت عليها وتسلط العقوبة نفسها على المكتتب الذي يظل المترشح للملكية بمعلومات ناقصة أو غير كافية وذلك دون المساس بتطبيق المادة 37 من قانون العقوبات

ص) المادة 49

من القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية العقارية يعاقب بالحبس من شهرين إلى 3 سنوات وبغرامة مالية من خمسة آلاف دينار 5000 بحد إلى عشرة آلاف دينار 10000 بحد كل مكتتب بعملية ترقية عقارية يهمل في عقد حفظ الحق ذكر أحد الشرط والو ارفه في المادة 30 من هذا القانون

ا) المادة 35

من المرسوم رقم 38-86 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والذي يحدد شروط وطا لاكتتاب بأحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية ته ويضبط فتر الشر وطال النموذجي والمنوال النموذجي لمقد حفظ الحق تسمى وثيقة حفظ الحق عقد حفظ الحق هي لازمة في اى اجل وتعدد في شكل عرفي تخضع لاجراء التسجيل

ب) المادة 36

من المرسوم رقم 38-86 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والذي يحدد فتر وطا لاكتتاب بأحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية ته ويضبط فتر الشر وطال النموذجي والمنوال النموذجي لمقد حفظ الحق . يحدد عقد حفظ الحق زيادة على الصيغة الاصلية المخصصة للتسجيل في عدة نسخ أصلية يساوى عددها عدد المعنيين ويشتمل على شر وطعامه وشر وطعامه .

ج) المادة 40

من المرسوم رقم 38-86 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والذي يحدد شروط وطا لاكتتاب بأحدى عمليات الترقية العقارية وكيفية ته ويضبط فتر الشر وطال النموذجي والمنوال النموذجي لمقد حفظ الحق . يخضع للاكتتاب بعقد حفظ الحق لتمكين طالب حفظ الحق من قراءة الملف التقني الكامل المرطب بالترجمة والاطلاع عليه مقدما .

المادة 7 وجه الم شروع

يوجه الم شروع الو صوف فيما يلي للبيع

المادة 8 شكل المسكن ونوعه

يلتزم المكتتب مع مر اعاة الاحكام المنصوص عليها في المادة 17 بتسليم المسكن موضوع حفظ الحق على الشكل والنوع المنصوص عليها في التصاميم والكشوف الو صفية للمبنى

المادة 9 مرساة حق الفضية صاحب حفظ الحق

يبلغ مشغور عقد البيع برسالة مسجلة مع طلب اشعار بالاستلام ويجب ان يتم هذا التبليغ في اجل لا يتجاوز الاجل المنصوص عليه لانجاز الملك المتعاقد عليه وقبل شهر على الاقل توقيع عقد البيع

لصاحب حفظ الحق مهلة شهر واحد ابتداء من يوم تسلمه المبلغ لكي يتخذ قراره و يجب عليه اطلاع المكتتب بقدر

المادة 10 البيع

اذ تحقق البيع فان عقدته تبرم تحت طائلة البطالان حسب الشر وطوال اشكال المنصوص عليها في الامر رقم 70-91 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 والمتضمن تنظيم التوثيق ولا سيما اذ كان 26 و 27 منه اللتان تنصان

المادة 26 زيادة على العقود التي يامر القانون باخضاعها الى شكل رسمي فان العقود التي تتضمن نقل العقارات وحقوق عقارية ومحللات تجارية او صناعية او كل عنصر من عناصرها او التغلبي عن اسهم من شركة او جز عمها وعقود

ايجارية راعية او تجارية او عقود تسيير المحلات التجارية او المؤسسات الصناعية يجب طائلة البطالان ان تجرر هذه العقود في شكل رسمي مع دفتر الشمن الى الوثق

المادة 26 يبين الموقنون في العقود الناقلة لملكية عقارية او المعلنه عنها طهية المقارات وحالتها ومضدونها وحدها واسماء المالكين السابقين و صفة التدويلات المتتالية وتاريخها عند الامكان

المادة 7 باب القرض المفتوح لصاحب حفظ الحق

اذ لم يكن لصاحب حفظ الحق اموال خاصة تكفي لتغطية سمر البيع كاملا فانه يلجوا الى القرض لدى المؤسسة المالية المدخولة حسب شر وطال قرض الممول بها

المادة 8 سعر البيع وكيفية دفعه

يتم البيع بالسمر المعد في المادة 10 ويمكن مراعاة هذه السمر حسب الشر وطال المعد في المادة 3 اعلاه يجب ان يتم الدفع نقدا في تاريخ نقل ملكية الملك المبيع اذ اكان البيع بالتقسيط فان اجز اعبا في السمر المطلوب

دفعه يجب ان توزع حسب جدول زمني في عقد البيع

المادة 9 ارجعة السعر

اذ اتم مراعاة السمر فان هذا السمر يعد طبقا لمؤشرات الاجور ومواد الاشغال العمومية والبناء التي يوافق عليها وزير التجارة وذلك في حدود نسبة 10٪ كما يتبين من المادة 3 من المرسوم رقم 86-40 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والمتضمن تطبيق المادة 36 من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية المقاربية

لا يمكن ان تتجاوز فترة مراعاة السمر اجال الانجاز المنصوص عليها في المادة 28 اذ اناه

تكون مراعاة السمر التي تحصل ضمن الفترة المذكورة اعلاه بصوراة مجزاة حسب الاطار المحدد طبقا لاحكام المرسوم رقم 86-40 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986

تكون المراعاة على اساس المؤشرات المصادق عليها للفترة المينة والمطبقة على الاشغال المنجزة خلال تلك الفترة

المادة 10 تسليم الاملاك ونقل الملكية

يسند على المكتتب صاحب حفظ الحق قصد تسليم المتلكات في اليوم التاريخ المحدد وين وضع تحت تصرفه انتهاء مطابقة للاشغال التي تمتها المصالح المدخولة

وبعد الحضر الحضرى الذي يهيم حالة الاماكن والذي يعنى استلام صاحب حفظ الحق ملكه تسلم الفاتح



وإذا كان الدافع مقتسطاً في إطار البيع بالتقسيط فإن نقل الملكية يتم عند أداء عقد البيع ويستفيد البائع بضمان مبلغ السمر الباقي من امتياز بائع عمارة المنزوح حسب الشرط والتي تعدّها المادة 999 من القانون المدني ولتى تنص المادة 999 بما يستحق لبائع العقار من الشمن ملحقاً به يكون له امتياز على العقار السبيع ويجب ان يقيد الامتياز واو كان البيع مسجلاً وتكون مرتبته من تاريخ البيع اذا وقع التنفيذ في ظرف شهرين من تاريخ البيع

فأنا نقضى هذا الاجل اصبح الامتياز هخار سميا

الفصل الثاني

شروط خاصة

المادة 1: حفظ الحق

يخمس المكتب لما حب حفظ الحق الذي يقبل حسب الشرط والمصوص عليها في الفصل السادس من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس سنة 1986 والمتعلق بالترقية المقاربية الممارات او جزء الممارات الاتى بياناها

مسكن 1
بمساحة سكنية قدرها 65 شقة 561 حسي 680 مسكن وولاية هرج يوميريه
متر مربع (293.93)

يتلف من 2 ف. 4 ((غرفة الاستقبال (2م19م4) - غرفة (01) (2م11م6) - غرفة (02) (2م11م3)) - غرفة (03) (2م11م4)) مطبخ (2م11م01) - حمام

(2م03م09) - دورة المياه (2م01م50) - مخرج ومرتبنة (2م00م14) -
الاجزاء الخاصة بالآلية 3 - شرفة (2م01م59) -

الاجزاء المشتركة الآتية 4

س

ج

المادة 2: مشروع المبنى

يعد المسكن بوضع هذا العقد احفظ الحق جز ما

من 5 مسكن جماعي من هرجام 680 مسكن ولاية هرج يوميريه

ولاية هرج يوميريه

دائرة هرج يوميريه

بلدية هرج يوميريه

وهو جز عن المجموع المقاربي كما هو محدد فيما يلي

المادة 3: وضع عام للمبنى

تقع المماراة ومجموعة الممارات المزمع بناؤها

في ارض تقع في مسج قطاع ولاية هرج يوميريه

مساحتها الكلية (2م55م75)

المسوحة

المؤرخ في

تشتمل على 6

يضع المكتب الملف التقني تحت تصرف صاحب حفظ الحق
كان موضوع رخصة بناء رقم
سلمت بتاريخ
من قبل



المادة 14 مؤرق السكن وحدوده
يقع السكن موضوع هذا العقد لحفظ الحق
في شارع
القفس 65 الطابق الثاني
يحمل السكن رقم 561
ويحد به 8
المادة 15

المبنى رقم 65
الباب رقم 561

تقوم العمارة تجهيزات الاجزاء المشتركة الاتية و

المادة 16 الاطلاع على الوثائق التقنية

يمكن مخططات موقع المباني وكتبتها وبستها وخاليلها وكذلك البيان الوصفي لها التي يضمها الكتب
تحت تصرف صاحب حفظ الحق ان يطلع عليها زيادة على ذلك لدى
الاستاذ
الموثق

المادة 17 حالة السكن عند تسليمه

يسلم السكن موضوع هذا العقد IO
في حالة النتهى من جميع اسفاله وتوفر كل الضر وطا السكنية فيه دون الخدمات الاتية بيانهها II.

المادة 18 اجال التسليم

تقرر نهاء العمارة واستلامها الما يبق بموجب هذا العقد الخاص بالسكن المخصص في شهر ديسمبر
من السنة 1994م الا لاسباب قاهرة معترف بها حسب الاجراء المنصوص عليه في المادة 107 الفقرة

من القانون المدني
يقرر تب على تاخرات التسليم غير المدروسة بمفهوم احكام الفقرة الاولى اعلاء عقوبات تساوي I2

I يبين ما اذا كان السكن فرديا او جماعيا

2 تبين المساحة حسب كل عنصر من عناصر السكن

3 يبين عند الاقتضاء وصف الاجزاء الخاصة الاخرى

4 حصص الاجزاء المشتركة التي تخصص عند الانتهاء من الكشف الوصفي للقسم

5 يبين ما اذا كان السكن عمارة او مجموعة عمارات بيوت صغيرة مجموعة بيوت صغيرة

6 يبين عدد المساكن والبيوت الصغيرة وكذلك الحال التي تستعمل الامور اخرى غير السكن طبقا لدفتر الشروط

7 اذا كان المقصود هو عمارة يملا الخط الصغير الاول واذا كان المقصود هو بيت صغير يملا الخط الصغير الثاني

8 تعيين حصص الارض المجزأة او المسالك الحدودية

9 يثبت حسب الحالة بيت اليب سطح جماعي قيو مصعد كهربائي تدفئة مفرغ وغير ذلك

10 يشطب على ما حاجة اليه

11 يتقيد في هذه الحالة بالتعليمة الوزارية رقم 1/6/187 المؤرخة في 7 يناير سنة 1987

12 تبين وتثبت النسبة المطبقة التي لا يمكن مها تكن الاحوال ان تتجاوز اجزاء التي جزء 2000 من السعر

العقد يرضى عن كل يوم تاخير طبقا للمادة 86 من المرسوم رقم 3986 المؤرخ في 4 مارس سنة 1986

13 يذكر اسم المؤسسة المالمة، عند انفا

المادة 19 السعر التقديري

يتعهد المكتتب بأن يبيع الملك موضوع هذا المقدم لصاحب حفظ الحق الذي يقبله مقابل السعر التقديري الذي مبلغه

// 25.953.76 ج // مائة وخمسة وعشرون ألف و تسعمائة و سبع

- هذا السعر ثابت ولا يقبل المراجعة و ثلاثة و خمسون دينارا و ستة و سبعون سنتيما.

- يراجع طبقا لاحكام المادة 9

المادة 20 ايداع الضمان

يودع صاحب حفظ الحق ضمنا لهذا التخصيص بمبلغ قدره

125.190.75 ج // مائة و خمسة و عشرون ألف ومائة و تسعون دينارا و خمسة و سبعون سنتيما.

يمثل نسبة 20٪ من سعر البيع التقديري ويودع في حساب خاص يفتح باسمه لدى "صوت إ" وكالة برج بومعربو

يجب على صاحب حفظ الحق ان يقدم للمكتتب ما يثبت هذا الايداع الذي يخضع للمواد من 34 الى 37 من القانون

رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 986 و المتعلق بالترقية المقاربية المنقرلة نصوها حريا

المادة 21 الشكل

يعد هذا المقدم طبقا للمادة 3I من القانون رقم 86-07 المؤرخ في 4 مارس سنة 986 و المتعلق بالترقية المقاربية في شكل

عري خاص ويخضع لاجراء التسجيل

المادة 22 نفقات ملحقمة

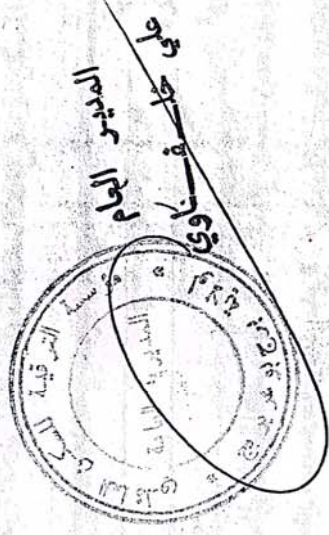
تكون الحقوق الثابتة المنصوص عليها في قانون التسجيل في مادتيه 209 و 200 على عاتق صاحب حفظ الحق

حرر بـ : بومعربو بروج في 20 نونبر 1994

في اربعسة (04) نونبر

صاحب حفظ الحق

المكتتب



بفارقة الترخيف الوظيفية
رقم 601 ك 383 هـ 3
بتاريخ 08-11-1994
لجنة بومعربو

- قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات، المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 83-19 المؤرخ في 18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة 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.

الملحق الثاني

نموذج مقد حفظ الحق

تعريف هوية أطراف العقد

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

1) المرقي العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية الشركة).....

باختصار
الواقع مقره بـ (العنوان)

الحائز على اعتماد رقم.....مؤرخ في.....

المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم.....بتاريخ.....

المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم.....
ممثّل من طرف.....

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

و :

(2) صاحب حفظ الحق

.....اللقب

.....الاسم

.....شهادة ميلاد رقم

.....بطاقة التعريف رقم

.....السكن بـ.....

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

واتفقا على الأحكام المذكورة أدناه.

موضوع العقد

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

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

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

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

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

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

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

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

- الكشف الوصفي للتقسيم الذي ينبغي نشره.

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

السعر التقديري للبيع :

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

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

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

الأجل التقديري للتسليم

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

نقل الملكية وإمداد عقد البيع

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

شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

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

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

التميين :

الموقع :

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

- ولاية :

- بلدية :

- المكان، الحي

- رقم العمارة

- الطابق :

- رقم جزء البنية :

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

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

العناصر المكونة بصفة خصوصية :

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

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....

- المساحة القابلة للسكن أو المفيدة

- المواصفات التقنية والمساحية للبنية أو جزء
من البنية :

* الغرفة 1 :م² قابلة
للسكن

* الغرفة 2 :م² قابلة للسكن

* قاعة الجلوس :م² قابلة للسكن

* الحمام :م² قابلة للسكن

* المرحاضم² قابلة للسكن

* الأروقة والبهوم² قابلة للسكن

* الأسطح والشرفات.....م² قابلة للسكن.

في الملكية المشتركة :

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة
لها والوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

.....

التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية

المشتركة

.....

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة

الموضوع.....	أ
التشكرات.....	ب
الإهداء.....	ج
المقدمة.....	01

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لعقد حفظ الحق

المبحث الأول: ماهية عقد حفظ الحق.....	08
المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق.....	09
الفرع الأول: تعريف عقد حفظ الحق.....	09
الفرع الثاني: خصائص عقد حفظ الحق.....	13
الفرع الثالث: تمييز عقد حفظ عن العقود المشابهة له.....	16
المطلب الثاني: أطراف عقد حفظ الحق.....	21
الفرع الأول: المرقي العقاري.....	22
الفرع الثاني: صاحب حفظ الحق.....	41
المبحث الثاني: إبرام عقد حفظ الحق.....	42
المطلب الأول: الأركان الموضوعية لعقد حفظ الحق.....	42
الفرع الأول: التراضي.....	43
الفرع الثاني: المحل.....	47

- 50.....الفرع الثالث: السبب
- 51.....المطلب الثاني: ركن الشكلية في عقد حفظ الحق
- 52.....الفرع الأول: الاجراءات الشكلية السابقة لانعقاد العقد
- 60.....الفرع الثاني: شكلية العقد
- 63.....الفرع الثالث: الاجراءات الشكلية اللاحقة لانعقاد العقد

الفصل الثاني: الفصل الثاني: آثار عقد حفظ الحق

- 68.....المبحث الأول: التزامات طرفي عقد حفظ الحق
- 69.....المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري
- 69.....الفرع الأول: الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي
- 71.....الفرع الثاني: الالتزام بالتسليم
- 72.....المطلب الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق (المكتب)
- 72.....الفرع الأول: الالتزام بإيداع مبلغ الضمان
- 74.....الفرع الثاني: الالتزام بالشراء
- 76.....المبحث الثاني: جزاء الاخلاء بالالتزامات
- 76.....المطلب الأول: الجزاءات العامة
- 76.....الفرع الأول: التنفيذ العيني
- 77.....الفرع الثاني: الفسخ
- 78.....المطلب الثاني: الجزاءات الخاصة

79.....	الفرع الأول: العقوبات الإدارية.....
88.....	الفرع الثاني: العقوبات الجزائية.....
89.....	الفرع الثالث: حق رجوع صاحب حفظ الحق عن إبرام العقد.....
93.....	خاتمة.....
98.....	قائمة المصادر والمراجع.....
	قائمة المختصرات
	الملاحق.
104.....	فهرس المحتويات.....

ملخص المذكرة باللغة العربية

في اطار مواجهة أزمة السكن التي عرفتھا الجزائر ولا زالت تعاني منها في الوقت الراهن، كان لابد للمشرع الجزائري من تنويع تقنيات وعقود الترقية العقارية التي تسمح بالتدخل في السوق العقارية حيث أقر أنماط جديدة للبيع الى جانب عقد البيع .

يعد عقد حفظ الحق من أهم التقنيات التي استحدثها المشرع في نشاط الترقية العقارية بموجب ق 04/11 واحد أبرز الآليات المعول عليها لبعث وتفعيل السوق العقارية.

وعقد حفظ الحق هو عقد من عقود الترقية العقارية الموجهة لبيع الأملاك العقارية قبل انجازها حيث يتم ابرامه بين المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق، ويخضع للشكلية ويرتب التزامات متبادلة بين طرفيه.

يمنح هذا العقد لصاحب حفظ الحق الأفضلية في اقتناء العقار المنجز في اطار عقد حفظ الحق، غير ان ملكيته لا تنتقل الا اذا ابرم عقد البيع النهائي.

الكلمات المفتاحية: عقد حفظ الحق - المرقي العقاري - صاحب حفظ الحق .

Résumé

Dans le contexte de faire face à la crise du logement que l'Algérie a connue et dont elle souffre encore à l'heure actuelle, le législateur algérien a dû diversifier les techniques et les contrats de promotion immobilière permettant d'intervenir sur le marché immobilier, puisqu'il a approuvé de nouveaux schémas de vente en plus du contrat de vente.

Le contrat de préservation des droits est l'une des techniques les plus importantes que le législateur a développées dans l'activité de promotion immobilière conformément à la loi 04/11, et l'un des mécanismes les plus fiables pour relancer et activer le marché immobilier.

Le contrat de conservation du droit est un contrat de promotion immobilière destiné à la vente d'un bien immobilier avant son achèvement.

Ce contrat donne au dépositaire de droit la préférence pour l'acquisition du bien immobilier réalisé dans le cadre du contrat de garde-droit, mais sa propriété ne se transfère qu'à la conclusion du contrat de vente définitive.

Mots-clés : contrat de maintien du droit - promoteur immobilier - ayant droit.