مستخرج من محضر المجلس العلمي للكلية

المنعقد بتاريخ: 06 مارس 2024

بناء على محضر اجتماع المجلس العلمي للكلية المنعقد بتاريخ: **06 مارس 2024** وفي محور جدول الأعمال **النقطة رقم 04**: المصادقة على تقارير الخبرة الإيجابية لتقييم مطبوعة بيداغوجية و اعتمادها.

للدكتور : بوعافية رضا،

تحت عنوان: "الترقية العقارية"، موجهة لطلبة السنة أولى ماستر تخصص تهيئة و تعمير

و المحكمة من طرف الخبراء الذين تم تعيينهم في المجلس العلمي للكلية المنعقد بتاريخ: **20 ديسمبر 2023** والآتية أسماؤهم:

الدكتورة: بريش ريمة	رتبة أستاذ محاضر أ	جامعة برج بوعريريج
الدكتور: صليحة بوجادي	رتبة أستاذ محاضر أ	جامعة برج بوعريريج
الدكتور: درارجة عبد الجليل	رتبة أستاذ محاضر أ	جامعة برج بوعريريج

تم اعتماد المطبوعة.

سلمت هذه الشهادة بطلب من المعني لاستعمالها في حدود ما يسمح به القانون

برج بوعريريج في: 06 مارس 2024

رئيس المجلس العلمي

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
رئيس المجلس العلمي للكلية
البروفيسور

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي



جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون العام

محاضرات في مقياس الترقية العقارية

ألقيت على طلبة السنة الأولى ماستر
تخصص: تهيئه و تعمير

من إعداد الدكتور:
بوعافية رضا

السنة الجامعية 2022-2023

جامعة محمد البشير الابراهيمي برج بوعريريج
كلية الحقوق والعلوم السياسية
المجلس العلمي للكلية

مقدمة:

تملك الدولة و الجماعات المحلية (الولايات و البلديات) بصفتهم أشخاص معنويون، أملاك عقارية و منقولة تكون ذمتهم المالية، تشكل هاته الأخيرة ما نسميه "بالأملاك الوطنية "، وما تعرف كذلك بالمفهوم الشائع الدومين، تشكل هاته العناصر الثلاثة مجتمعة ما نسميه بالأملاك الوطنية، تستعملها الدولة إما لتلبية لحاجياتها الخاصة أو تضعها تحت تصرف الجمهور، ولقد تطور مفهوم الأملاك الوطنية تماشيا مع الأوضاع السياسية التي مرت بها البلاد فكان يطلق عليها "أملاك البايلك" في العهد العثماني، ثم قام الاستعمار الفرنسي بضمها إلى أملاك الدولة الفرنسية والتي يعتمد نظامها على تقسيم الأملاك الوطنية إلى أملاك وطنية عمومية وأملاك وطنية خاصة.

بعد الاستقلال بقيت الأملاك الوطنية خاضعة للنظام القانوني الموروث عن الاستعمار إلى غاية سنة 1984 ،حيث تم تنظيم وتسيير وإدارة هذه الأملاك ، الذي أصبح يخضع لمجموعة القواعد والأحكام التي تشكل قانون الأملاك الوطنية، الذي يعد فرع من فروع القانون الإداري والذي يسميه بعض الكتاب بالقانون الإداري للأملاك .

مرت المنظومة القانونية لأملاك الدولة في الجزائر بمراحل تبعا للأنظمة السياسية والاقتصادية التي انتهجتها الدولة غداة الاستقلال ، عرفت خلالها الأملاك الوطنية ثلاث مراحل، بدأت المرحلة الأولى مباشرة بعد الاستقلال حيث عرفت هذه المرحلة بالمرحلة السابقة لمنظومة التشريعية الجزائرية بصفة عامة وقانون الأملاك الوطنية بصفة خاصة، تميزت بالغموض والخلط في المفاهيم، بسبب إبقاء المنظومة القانونية الفرنسية، الذي كان يقسم دومين الدولة إلى أملاك عمومية وأملاك خاصة، والشائع في الفقه خلال هذه الفترة أن الأملاك العمومية وحدها التي تحقق المنفعة العامة، أما الأملاك الخاصة فوظيفتها تحقيق عائد وربح يزود الدولة بالموارد المالية فقط .

بالفعل من خلال تبني خيار التحول نحو اقتصاد السوق و التخلي عن النظام الاشتراكي بمقتضى دستور 1989 ، لتشهد بذلك الدولة مرحلة جديدة في ظل هذا التوجه نظام اقتصاد السوق الذي يقوم على تشجيع المبادرات الخاصة و يحد من تدخل الدولة و احتكارها .

تماشيا مع هذه التطوارت استدعى الأمر مراجعة مختلف النصوص القانونية التي أقرها المشرع بما يواكب رهانات المرحلة الجديدة ، و لعل من بين أهم المجالات التي شملتها الإصلاحات سياسة التمويل العقاري ، نظرا لأهمية عنصر التمويل في بعث نشاط الترقية العقارية ، حيث تم إصدار القانون رقم 10/90 المتعلق بالنقد و القرض [1]،الذي جاء بقواعد و مبادئ تتماشى و سياسة اقتصاد السوق ، حيث تم إدخال تعديلات مهمة على هيكل الجهاز المصرفي ، لاسيما في مجال الخدمات المصرفية بما في ذلك خدمة القرض العقاري.

و تزامنا مع هذه الإصلاحات التي مست مجال تمويل النشاط العقاري ، تم إلغاء أحكام القانون رقم 86-07 الذي لم يعد يساير تطوارت المرحلة الانتقالية ،إذ تم إقرار نصوص قانونية جديدة تتولى تنظيم الترقية العقارية وفق رؤية جديدة ، تجسدت من خلال إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي كان بمثابة نقلة نوعية في مجال تعبئة الاستثمار الخاص في ميدان الترقية العقارية ، حيث اعتبره المشرع نشاطا تجاريا و فتح المجال أمام مشاركة كل من القطاع الخاص و القطاع العام على حد السواء.

1:القانون رقم 90-10 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد و القرض ، ج ر عدد مؤرخة في 1990/04/18الملغىبالأمر رقم 11/03 المؤرخ في 2003/08/26 ج ر عدد 52، مؤرخة في 2003/08/27.

و قد تزامنت هذه الإصلاحات التي أقرتها الدولة في جانب تمويل الترقية العقارية مع إعادة مراجعة الإطار التنظيمي لنشاط الترقية العقارية ، من خلال إصدار القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، و الذي جاء برؤية جديدة بغية مسايرة المستجدات و تدارك النقائص المسجلة سابقا في ذات المجال أين تناول تنظيم مهنة المرقي العقاري وعلاقته بالمقتني و كذا ضبط المفاهيم و العمليات التي تدخل ضمن نشاط الترقية العقارية ، و إعادة تنظيم التقنيات القانونية المرتبطة بعقد حفظ الحق و البيع على التصاميم...، حتى تسمح بخلق دينامكية في القطاع وهو الأمر الذي يدفع باتجاه الرفع من وتيرة إنجاز الصيغ السكنية بغرض توفير أكبر عرض ممكن بما يضمن الاستجابة و تحقيق نوع من التوازن بين سوق العرض والطلب .

وبالتالي فجهود الدولة و مساعيها نحو القضاء على مشكلة السكن اقتضى منها ضرورة الاهتمام بتنظيم نشاط الترقية العقارية و كذا تفعيل آليات تمويله باعتبارهما وجهان لعملة واحدة لا يستقيم أحدهما دون الأخر.

وعليه تم تقسيم الموضوع إلى عدة محاور كالآتي:

- المحور الأول: التطور التاريخي للترقية العقارية في الجزائر
- المحور الثاني: النظام القانوني للترقية العقارية في ظل القانون 11-04
- المحور الثالث: إلتزامات المرقي و المكتتب في الترقية العقارية
- المحور الرابع: العقود الواردة على الترقية العقارية
- المحور الخامس: تمويل الترقية العقارية

المحور الأول:
تطور الترقية العقارية في الجزائر

من خلال الإطلالة الموجزة التي حاولنا من خلالها دراسة التطور التاريخي لنشاط الترقية العقارية في الجزائر، تطرقنا إلى تطور الترقية العقارية في الجزائر من خلال مرحلتين أساسيتين، تتمثلان في مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 11-04 (أولا)، ومرحلة ما بعد صدوره (ثانيا)، ويعتبر هذا القانون فاصلا بين المرحلتين لأنه هو الساري المفعول حاليا، وهو الذي بدأ المرحلة الحالية وأن مرور الترقية العقارية بهذه المراحل ما هو إلا نتيجة للتغييرات التي طرأت على المنظومة السياسية والاقتصادية[1] .

الفرع الأول: مرحلة ما قبل صدور القانون رقم 11-04

شهدت هذه الفترة صدور العديد من النصوص القانونية، التي كانت تترجم التوجهات السياسية و الاقتصادية للجزائر، لذا رأينا أنه من الضروري عرض ما جاءت به في الفترة ما قبل صدور القانون 07/86 (أولا)ثم التطرق إلى التشريعات التي تولت تنظيم نشاط الترقية العقارية،أي في الفترة ما بعد صدور القانون 07/86 (ثانيا).

أولا: فترة ما قبل صدور القانون 86-07

1- إعتماد سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات.

لقد اعتمدت الدولة سياسة الاحتياطات العقارية بموجب الأمر رقم 26/74 المؤرخ في: 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات، "" والذي يعطي للبلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال السماح للبلديات بتأميم ملكيات

[1] حياة أومحمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائرعلى ضوء أحكام القانون رقم 11-04،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود،جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2015، ص 13.

كبيرة والتنازل لها عن كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأملاك العمومية، واحتكارها بيع أراضي البناء. أي أنه تم تجميد المعاملات العقارية للعقارات الحضرية غير المبنية، وكذلك السماح للبلدية ببيع أراضي غير مهيئة دون أي إلتزام بإنجاز أعما التهيئة.

كما تجدر الإشارة أن مجال السكن كان خلال هذه الفترة حكراً على المؤسسات العمومية المؤهلة و المتمثلة في دواوين الترقية و التسيير العقاري و مؤسسات ترقية السكن العائلي التي كانت تمارس نشاطها تحت إشراف الجماعات المحلية و مقاولات البناء العمومية.[1]

لكن الطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضفيه على هذه العملية نتيجة ربطه بهذه المؤسسات العمومية الوحيدة المؤهلة لعملية البناء،فضلا عن احتكار البلديات للمعاملات العقارية،كل هذه العوامل وأخرى أدت إلى فشل هذه السياسة، نتيجة تصاعد أزمة السكن.

2-إعتماد نظام التعاون العقاري

غير أن الأمر 76-92المتعلق بالتعاون العقار يحمل بعض ملامح التغيير على خارطة سياسة الإسكان في الجزائر، إذ كان يهدف إلى المساعدة من أجل تمكين كل رب عائلة من اكتساب مسكنه الشخصي ملكية كاملة،حيث نصت المادة 01 منه على: "

[1]: ليلى زروقي، عمر حمدي باشا،المنازعات العقارية،الطبعة العاشرة،دار هومة،الجزائر،2008، ص،267.

يؤسس النظام التعاوني الخاضع للأحكام التالية،وذلك لتجسيم الحق المفتوح لكل رب عائلة،لاكتساب مسكنه الشخصي، بكامل الملكية." [1].

وذلك عن طريق استحداث تعاونيات عقارية تحت رقابة المجلس الشعبي البلدي وبمساهمة رأسمال الخواص، و التي تستفيد بدورها من إعفاءات ضريبية و تخفيضات جبائية نوعية نظرا لكون هدفها الرئيسي ليس تحقيق أرباح.

كان الهدف من إصدار الأمر 76-92 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، هو مشاركة الرأسمال الخاص في البناء مما يؤدي إلى تخفيض مقدار لا بأس به من الجهد المالي العمومي في ميدان السكن[2]، غير أن الواقع أظهر أن نظام التعاونيات العقارية لم يستعمل إلا للحصول على الأراضي التي كانت البلديات تحتكر منحها.

3-صدور القانون 81-01 المؤرخ في:1981/02/08

أما في سنة 1981 فقد صدر القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة العمومية،[3] لكن ما يعاب على هذا القانون هو تركيزه على عمليات التنازل فقط دون تنظيم عمليات الانجاز

---

[1]:المادة 01 من الأمر 76-92 المؤرخ في:1976/10/23،المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر عدد 12، ص 220.

[2]: ناصر لباد،النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر،أطروحة دكتوراه دولة، قسم القانون العام،كلية الحقوق، جامعة عنابة ، 2005/2004،ص128.

[3]: القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/01/10، المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة، ج ر العدد 06.

غير أن احتكار الدولة ملكية المشروعات الموجهة للسكن،تم في الوقت الذي لم تكن فيه الدولة تملك الوسائل التقنية والتنظيمية التي تسمح لها بأداء المهام الضخمة للإشراف على المشاريع، وهو ما خلف صعوبات أثناء الانجاز بسبب التحضير غير الناضج للملفات و عدم التلاؤم بين البرامج المسجلة و قدرات التمويل العمومي[1]

كل هذه العوامل و أخرى ساهمت في فشل السياسة المتبعة خلال الفترة التي سبقت صدور القانون رقم86-07 ، نتيجة تفاقم أزمة السكن، فباستثناء الطابع التعاوني الذي مكن المواطنين من بناء مساكن ذات ملكية كاملة،فإنه يمكننا القول بأن الترقية العقارية في تلك الفترة ظلت مخصصة للأجهزة العمومية التي أنشأت لهذا الغرض وهي دواوين الترقية و التسيير العقاري OPGI و مؤسسات ترقية السكن العائلي EPLF فهدف الدولة في ذلك الوقت هو تلبية الطلب المتزايد على السكن.

و كخلاصة لما سبق فإن تولي الدولة مهمة الوصاية على كل الوظائف جعل قطاع السكن يتسم بتوجهات ثقيلة خلال هذه الفترة، فتهميش المبادرة الخاصة في ذلك الوقت حرم قطاع السكن من فوائد كثيرة، وبالتالي يمكن اعتبار أن السبب الرئيسي في فشل السياسة التي اعتمدتها الجزائر في هذه الفترة هو الطابع العمومي الذي كان يتسم به النشاط في ميدان السكن.[2]

ثانيا: فترة ما بعد صدور القانون 86-07

[1]: إيمان بوستة،الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري،مرجع سابق ص 28.

[2]:إيمان بوستة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، نفس المرجع ، ص 30.

شهدت هذه الفترة صدور القانون 86-07،المتضمن الترقية العقارية والذي ألغي بالمرسوم التشريعي رقم 93-03 المتضمن تنظيم النشاط العقاري لذا سنتناول أسباب و ظروف صدورهما ، مضمونهما و أسباب فشلهما.

1-صدور القانون 86-07 المؤرخ في:1986/03/04

يعتبر القانون رقم 86-07 أول قانون نظم الترقية العقارية في الجزائر، وحاول ضبط مجالها من خلال السماح للقطاع الخاص بالولوج إليه، حيث نصت المادة 4/6 منه على ما يلي: " تتولى إنجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم :الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه " .

لقد حاولت الدولة بموجب هذا القانون تدارك الأخطاء السابقة وتحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية، واعتبر هذا القانون قفزة نوعية حيث فتح المجال أمام المبادرة الخاصة تماشيا مع سلسلة من الإصلاحات الاقتصادية.[1]

اقتصرت عمليات الترقية العقارية في ظل هذا القانون على بناء محلات ذات الطابع السكني على حساب المحلات ذات الطابع المهني و التجاري،وذلك تماشيا مع سياسة النهوض بقطاع السكن كما أن هذا القانون أعطى الأولوية في الترقية العقارية للبناء من أجل البيع،إذ فسح المجال لكل جزائري لكي يصبح مالكا لمسكنه وهذا على حساب الإيجار الذي لا يكون إلا كاستثناء لقاعدة وجوب بيع كل ما تم تشييده.[2]

---

[1] :حياة أومحمد ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكاما لقانون رقم11 -04،مرجع سابق ،ص 15.

[2] :سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ،سنة 2002، ص 125.

كما اعتبر هذا القانون الترقية العقارية أعمالا مدنية، مما أدى إلى إقصاء التجار طبيعيون كانوا أو معنويون من ميدان الترقية العقارية رغم أنه ومنطقيا التجار هم الأقدر على تجميع رؤوس الأموال والقيام بالاستثمارات الضخمة.

وعليه فقد كان من نتائج تطبيق هذا القانون القضاء على محترفي الترقية العقارية لفائدة الهيئات العمومية ومؤسساتها.[1]

كما لوحظ أن تمويل الترقية العقارية وفقا للقانون رقم 86-07 أدى إلى عرقلة المكتتبين في عمليات الترقية العقارية خاصة الخواص وذلك من خلال ما يلي:

- المساهمة الشخصية للمكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية ثقيلة، حيث تقدر بـ 50%من قيمة المشروع، وفي المقابل يمنع المكتتب من استعمال المساهمات الشخصية للمستفيدين(المبالغ المدفوعة من قبل المشترين)، ولا يمكنه الانتفاع من القروض التي تمنحها المؤسسات المالية المختصة، إلا بعد أن يستعمل الأموال المطابقة لما قدمه، وهي الخمسين بالمائة من قيمة المشروع. الشيء الذي أدى إلى عرقلة نشاط المكتتبين ودفعهم إلى خرق القانون.

- نسب الفوائد على القروض الممنوحة مرتفعة، وهذا ما أدى إلى ارتفاع قيمة السكن.

- المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية لا وجود له بعد نهاية عملية الترقية العقارية (أي المشروع)، ومع ذلك يفرض عليه القانون ضمانا لمدة ثلاثة (03) سنوات، وهو ما يوقع المكتتب في مشكلة قانونية، وهي أنه ملزم بالضمان رغم أنه لا وجود له في فترة ذلك الضمان وهذا تناقض في النصوص القانونية.

[1]:حياة أومحمد ، المرجع السابق، ص 16.

نتيجة للسلبيات التي ظهرت بمناسبة تطبيق القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية، و النتائج الهزيلة المسجلة في قطاع السكن، وأصبح من الضروري وضع أحكام قانونية تستجيب للتوجهات الجديدة للجزائر وتنسجم مع النصوص التي جاءت تكريسا لها.

2- صدور المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في:01 /03/ 1993

إن المشاكل التي صادفت قانون 86-07 وكذلك التحولات الجذرية التي عرفتها الجزائر بعد صدور دستور 1989 ، أصبحا يحتمان إيجاد إطار قانوني جديد للترقية العقارية الخاصة ، نظرا لما سببه هذا القانون من تضييق النشاط على المرقين العقاريين الخواص، و الذي أعطى نتائج ضعيفة سجلت في القطاع العقاري،حيث تم تغيير العديد من القوانين ومنها صدور القانون رقم 90-25 المتضمن التوجيه العقاري[1]و الذي أعطت وجها جديد فيما يخص تنظيم الحافظة العقارية للبلدية،وفي نفس الوقت تماشيا مع هذا القانون تم إلغاء أحكام الأمر 74 -26 المتضمن تكوين احتياطات العقارية لصالح البلديات،من أجل فتح المجال أمام المعاملات التجارية العقارية التي كانت تحتكرها البلديات، مما انعكس سلبا على الترقية العقارية في إطار القانون 86-07 كما أن صدور القانون 90 - 10المتعلق بالنقد والقرض[2]وفتح المجال للبنوك بالنسبة للقروض العقارية جعل نصوص قانون 86 -07 لا تتماشى و هذا التنظيم الجديد فيمجا لتمويل الترقية العقارية.

---

[1] : القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 ، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49.

[2] :القانون رقم 90 -10 المؤرخ في 1990/04/14، يتعلق بالنقد والقرض ج ر العدد 16.

ومن أجل كل هذا صدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/03 والمتضمن تنظيم النشاط العقاري [1]الذي جاء من أجل إيجاد بعض الحلول لمعالجة الوضعية الموروثة عن تطبيق القوانين القديمة.

فبعد صدور هذا المرسوم التشريعي، أخذت الترقية العقارية مسارا جديدا في تنظيمها، سواء من حيث مجالها، أو من حيث الطابع القانوني الذي تخضع له، حيث أن مفهومها لم يعد مقتصرا فقط على بناء المباني الجديدة، وإنما أصبحت تشمل كذلك الترميم والتجديد، كما لم تعد منحصرة فقط في تشييد المحلات السكنية فقط وبيعها، وإنما أصبحت تشمل البيع والإيجار، وإنجاز المحلات المعدة لغير السكن أي المحلات ذات الطابع التجاري والحرفي والصناعي،[2] وأصبح مجال الترقية العقارية يقوم على المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص.

لقد ألغى هذا المرسوم ألغى دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية وهو ما حرر مبادرة المقاول، كما نظم تقنيات بيع خاصة، كالبيع على التصاميم، والبيع بالإيجار، وأصبح الطابع التجاري هو الغالب على عمليات الترقية العقارية ."غير أنه إذا كان هذا المرسوم قد حاول تشجيع الاستثمار في مجال الترقية العقارية، إلا أن ما يعاب عليه، أنه لم يميز بين الترقية العقارية، والنشاط العقاري الذي يشمل الترقية العقارية والاستثمار العقاري وكل العمليات المرتبطة بالبناء والتعمير التي هي جزء منه. [3].

---

[1]:المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/03 ، يتضمن تنظيم النشاط العقاري، ج ر العدد 14.

[2]: ليلى زروقي، عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 267.

[3] : سيد أحمد لكرون ،تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص،جامعة الجزائر 1 ، 2014، ص 12.

لكن هذا المرسوم أصبح لا يتماشى مع المعطيات الاقتصادية الحديثة، ولم يوفر كانت مرجوة منه، من خلال وضع ضمانات لفائدة المقتني على عاتق إخلاله بالتزاماته، وهو ما دفع بالمشرع إلى مراجعة الإطار التشريعي للترقية العقارية قصد تدعيمه وتحسينه، وذلك من خلال صدور القانون رقم 11-04 الذي ألغي المرسوم التشريعي رقم 93-03 ماعدا المادة 27 منه.[1]

الفرع الثاني: مرحلة ما بعد صدور القانون رقم 11-04

إن إعادة الاعتبار لمهنة المرقي العقاري أمر ضروري يسمح بتشجيع المهنيين الحقيقيين وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة وفي نفس الوقت ضمان نوعية بناء تستجيب للمعايير الفنية إذ أن هذه المهنة كانت لفترة طويلة غير خاضعة لقاعدة قانونية واضحة تنظمها وأخيرا شعر المشرع إلى الحاجة في تنظيمها فهو الذي يبادر ويراقب هذه العمليات من خلال المراقبة القبلية.[2]

من أجل هذا قام المشرع بإصدار القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 [3]و الذي جاء من أجل تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية والبحث عن تدعيمها وتحسينها، وكذلك من أجل إعطاء قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين الأطراف المتدخلة في هذه العملية.

ولهذا أعطت الدولة في أطار المشاريع المسطرة تدعيمات مالية للمرقين العقارين، خاصة منهم الخواص وكذلك للأفراد الراغبين في اقتناء سكن وأسست امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

---

[1]: حياة أومحمد ، المرجع السابق، ص18.

[2]: سيد أحمد لكرون ، مرجع سابق، ص 14.

[3]: القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،ج ر العدد 14.

لقد نظم القانون رقم 11-04 بشكل مفصل في سبعة (07) فصول وهو يسعى إلى الرقي بالترقية العقارية والوصول بها إلى أحسن المستويات، وذلك عن طريق محاولة تفادي النقائص التي ظهرت خلال فترة سريان المرسوم التشريعي رقم 93-03.

يهدف القانون رقم 11-04 في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بالترقية العقارية.

- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها،

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

- تأسيس إمتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.[1]

إن الملاحظة الأولى التي يمكن تسجيلها على القانون رقم11-04،هو عودته للاهتمام بالترقية العقارية بشكل أكثر تفصيلا عكس ما كان عليه المرسوم التشريعي 93-03 حيث كان يدرس هذا المرسوم التشريعي النشاط العقاري عامة ، بينما القانون الجديد جاء ليحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وبذلك تم تصحيح المصطلح والمضمون معنا وقد قام هذا القانون بإلغاء جميع الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، وكذلك إلغاء أحكام الأمر رقم 76-92 والمتعلق بتنظيم التعاونيات العقارية ،بينما أبقى على المادة 27 من المرسوم التشريعي 93-03 والمتعلقة بالأملاك العقارية التي صنفت في خانة الأملاك الشاغرة وبيعت في إطار

[1]: المادة 02 من القانون 11-04، مرجع سايق.

القانون رقم 81-01 المتضمن التنازل عن أملاك الدولة والتي لا ترجع إلى أصحابها [1].

جاء هذا القانون بمفاهيم أدق للعمليات المتعلقة بالترقية العقارية، كالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم بالإضافة إلى التجديد العمراني وإعادة الهيكلة و التدعيم والتي كانت في السابق يكتنفها الغموض من حيث اعتبارها من بين نشاطات الترقية العقارية أم لا.

حدد القانون رقم 11-04 القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فصحح المصطلح والمضمون معا، كما أنه استحدث هذا القانون عدة نقاط قانونية، ووسع من دائرة نشاط الترقية العقارية.

نظم مهنة المرقي العقاري، وحدد مفهومه، والشروط التي يجب أن تتوفر فيه، وميز بينه وبين المقاول، وفي سبيل تنظيم أكثر لمهنة المرقي العقاري وإعطائها طابعا احترافيا تقنيا وفنيا، كما أنشأ "**المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري**" ضمانا للسير الحسن للمهنة الجديدة.

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

[1]: تنص المادة 1/27 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري على: " العقود الإدارية لمنح الأملاك الشاغرة سابقا أو تأجيرها أو بيعها، المحررة طبقا للتشريع الذي كان يطبق عليها، لا تبطل بسبب إلغاء العقود والقرارات التي كانت أصل تصنيف هذه الأملاك كأملاك شاغرة " .

قام بضبط التزامات المرقي العقاري، و تشديد مسؤوليته في حال إخلاله بأحد التزاماته و خصص لذلك فصلا كاملا تحت عنوان العقوبات، يحتوي على 16 مادة تضمنت عقوبات إدارية و جزائية،و بين كيفية معاينة المخالفات، بحيث تصل المخالفات إلى السحب النهائي لاعتماده كمرقي عقاري.[1]

أعطى الأولوية لبناء المحلات السكنية والمهنية المخصصة للبيع أو الإيجار، وبصفة استثنائية المحلات المخصصة للاستعمال الحرفي أو التجاري وحذف المحلات ذات الطابع الصناعي التي كان منصوص عليها في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03،وحدد أهداف نشاط الترقية العقارية سواء البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة، كما وسع المشرع من خلال القانون رقم 11-04 من دائرة نشاط الترقية العقارية فلم يعد منحصرا في البناء والتجديد بل تعداها إلى الترميم والتدعيم، و إعادة الهيكلة والتأهيل.

نص القانون رقم 11-04 على أحكام جديدة تتعلق بالبيع على التصاميم كما عاد إلى تنظيم عقد "حفظ الحق"، الذي كان منظما بموجب القانون رقم 86-07 سالف الذكر، وعليه يتضح أن المشرع الجزائري قد حاول من خلال القانون رقم 11-04 خلق نوع من التوازن في العلاقة القائمة بين أطراف عقد الترقية العقارية، .فشدد من مسؤوليات المرقي العقاري قصد توفير الحماية الكافية للطرف الآخر المستفيد من خدمات المرقي العقاري.[2]

[1] :إيمان بوستة، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 42.

[2]: سيد أحمد لكرون ، مرجع سابق، ص 14.

المحور الثاني:

الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

يحتل قطاع السكن مكانة هامة ضمن إستراتيجية التنمية الاقتصادية للدولة الجزائرية على غرار بقية الدول، حيث يعتبر أحد انشغالاتها الأساسية على اعتبار أنه من أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية، وباعتباره أيضا حقا دستوريا يضمن كرامة المواطن إعمالا لمبدأ "لا كرامة للمواطن بدون سكن لائق"، ولذلك تولي الدولة الجزائرية أهمية خاصة له من أجل أن تمكن كل مواطن من سكن لائق .

ومن أجل تلبية الطلب المتزايد على السكن، جندت الدولة الجزائرية كل الوسائل البشرية والمادية المتاحة، ولكن رغم هذه الجهود إلا أنها لم تتمكن من إشباع حاجيات المواطنين من السكن، نتيجة عدم وجود سياسة واضحة ومحكمة يمكن إتباعها في هذا المجال، ومن أجل الحد من هذه الأزمة، بات من الضروري النهوض بهذا القطاع عن طريق إيجاد سياسة كفيلة بتخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر، وسعيا من المشرع إلى ذلك، لجأ إلى الترقية العقارية كحل أمثل وأحاطها بإطار تشريعي وتنظيمي، كما استحدث المشرع الجزائري تقنيات للترقية العقارية تساعد على تطور هذا النشاط بغية الحد أو على الأقل التخفيف من أزمة السكن، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق إلى ماهية الترقية العقارية (المبحث الأول)، مفهوم المرقي العقارية (المبحث الثاني)

المبحث الأول :ماهية الترقية العقارية

وجدت الدولة الجزائرية نفسها عاجزة عن تلبية حاجيات المواطنين المتزايدة للسكن، ومن أجل تغطية هذه الحاجيات والتقليل من العجز، تدخلت بكافة الطرق والوسائل من أجل القضاء على أزمة السكن، وذلك من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع السكن، وهو ما تجسد من خلال الترقية العقارية كآلية جديدة، والتي أصبحت ذات مدلول واسع وذلك تنسيقا مع السياسة المتبعة في الميدان العقاري الحديث.

المطلب الأول مفهوم الترقية العقارية

مرت الترقية العقارية في الجزائر بعدة مراحل قانونية حتى تبلورت كنظام قانوني مستقل بذاته، انطلاقا من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وصولا إلى القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، وهو الساري المفعول حاليا، وقد جاء هذا القانون بمفهوم جديد للترقية العقارية، وللتفصيل أكثر في هذا الموضوع نظرا لأهميته، فإننا سنتناول تعريف الترقية العقارية (الفرع الأول)، ثم نتطرق إلى دراسة المراحل القانونية التي مرت بها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

رغم أن العرف السائد هو أن المشرع الجزائري يتفادى الخوض في التعريفات وينيط ذلك للفقه، إلا أنه على خلاف ذلك، فقد تعرض إلى تعريف الترقية العقارية، وفيما يلي سنتناول التعريف الفقهي للترقية العقارية (أولا)، ثم سنتطرق إلى التعريف القانوني لها (ثانيا)

أولا: التعريف الفقهي للترقية العقارية

عرف الفقيهان الفرنسيانPhilippe JESTAZو Philippe MALINVAUDالترقية العقارية أنها: « نشاط يتعلق بإنجاز عمليات البناء من طرف المحترفين، وفق نماذج و تقنيات متخصصة لتوجه إلى متلقي الملكية »[1].

ثانيا:التعريف القانوني للترقية العقارية

تطرق المشرع الجزائري إلى تعريف الترقية العقارية من خلال القوانين المتعاقبة المنظمة لها، وسنتناول هذه التعريفات تباعا محاولين إبراز نقاط الاختلاف بينها.

1- تعريف الترقية العقارية حسب القانون رقم 86-07

نصت المادة 02 من القانون رقم86-07 سالف الذكر على ما يلي « تستهدف الترقية العقارية تطوير الأملاك العقارية الوطنية. وتتمثل الترقية العقارية التي تكيف حسب الحاجات الاجتماعية في مجال السكن في بناء عمارات أو مجموعات تستعمل للسكن أساسا، تشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو مهيأة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد

ويمكن أن تخصص العمارات أو مجموعات العمارات المبينة في هذا الإطار لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع، أو للإيجار، وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون » .

[1]: Philippe JESTAZ, Philippe MALINVAUD, Droit de la promotion immobilière, 6 éme édition, Dalloz, Paris, 1995, p23.

يتضح أن صدور هذا النص في ظل النظام الاشتراكي الذي يعني بالملكية الجماعية آنذاك، هو الذي جعله محل انتقاد بشدة، لأنه من جهة استبعد المتعاملين الخواص من نشاط الترقية العقارية وقصره على المتعاملين العموميين فقط، كما أنه يتضح من جهة أخرى عجز ميزانية الدولة عن تمويل المشاريع العقارية المطروحة، وهو ما أثر سلبا على الإنتاج العقاري، لذلك فإنه لم يحقق الهدف المرجو منه وهو بناء المساكن لحل أزمة السكن، كما أنه لم يأخذ بعين الاعتبار الجانب الربحي والاقتصادي لنشاط الترقية العقارية، ورغم أنه نص على عمليات البيع والإيجار، إلا أنه لم تلحق به نصوص تنظيمية تحدد كيفيات تطبيقها من الناحية العملية[1].

2- تعريف الترقية العقارية حسب المرسوم التشريعي رقم 93-03

نصت المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 سالف الذكر على ما يلي : " يشتمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة، يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محال ذات الاستعمال السكني أو محال مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري ".

يلاحظ من خلال هذا النص أن عمليات النشاط العقاري أصبحت تشمل كذلك العمليات الحرفية والصناعية والتجارية، وهو ما يظهر منه تحول سياسة الدولة من النظام الاشتراكي إلى نظام اقتصاد السوق[2] .

---

[1]: حسينة ريمان ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11 -04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015 ،ص 19.

[2] : حسينة ريمان ، المرجع نفسه ، ص20.

يتضح أن هذا النص قد أخلط بين مفهومين مختلفين، حيث نجد أن النص العربي تحدث عن النشاط العقاري وليس عن الترقية العقارية، أما النص الفرنسي لنفس المادة فإنه يتحدث عن الترقية العقاريةActivité de la promotion immobilière، في حين أن هذه الأخيرة ما هي إلا جزء من النشاط العقاري وليست إلا مظهرا من مظاهره، حيث أنه أوسع وأشمل منها نطاقا، فالنشاط العقاري هو " كل المعاملات والتصرفات القانونية الواردة على العقار، أو المتعلقة به مثل بيع العقار وتأجيره، وإعداد نظام الملكية المشتركة، وإدارة الشيوع العقاري وقسمته..."[1] ، أما الترقية العقارية فإنها لا تشمل كل التصرفات المادية والقانونية التي ترد على العقار.

كما أنها تشمل فقط نوعا معينا من التصرفات ونوعا معينا من العقارات المحددة قانونا، وحتى يعتبر النشاط العقاري ترقية عقارية لا بد أن ينصب النشاط على عملية البناء بصفة عامة أي الإنجاز والتجديد، وأن يأخذ المتعامل في الترقية العقارية زمام المبادرة والعناية الرئيسية، أما العناية فهي أن يتتبع المتعامل العملية منذ بدايتها إلى غاية التسليم، وذلك بالتوجيه والتسيير والتنسيق، كما يجب أن يباشر المتعامل كل العمليات التي يتطلبها البناء أو بعضها بنفسه أو بواسطة الغير مثل شراء العقار المعد للبناء واستصدار رخص البناء وبيع المحال المنجزة أو تأجيرها، أما التنفيذ الفعلي فيقوم به المقاول، فإذا توفرت هذه الشروط في النشاط العقاري فإنه يعتبر ترقية عقارية ويسمى من يقوم به متعاملا في الترقية العقارية.[2]

---

[1]:عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010 ،ص12.

[2]: إيمان بوستة ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011 ، ص21-22.

كما أن عبارة "...مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية ... " جاءت شاملة بحيث يفهم منها أن كل الأعمال التي تساهم في إنجاز أو جديد الأملاك العقارية تعتبر ترقية عقارية، مثلما هو عليه الحال في أعمال المقاولة، وهذا لا يمكن تصوره، لأن هذه الأخيرة لها أحكامها الخاصة بها[1].

وعليه، إذا كان المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07 قد حصر معنى الترقية العقارية في بناء السكنات فقط وبيعها، فإنه في المرسوم التشريعي رقم 93-03 قد خلط بين مفهومي الترقية العقارية والنشاط العقاري في النصين العربي والفرنسي للمادة 02، وإن كان قد وسع مفهوم الترقية العقارية لتشمل المحلات المعدة لغير السكن، كما يفهم منها أن كل من يقوم بهذه الأعمال مثل المهندسين والعمال يعتبر متعاملا في الترقية العقارية وهذا لا يستوي مع طبيعة دور وعمل كل واحد منهم.[2]

3-تعريف الترقية العقارية حسب القانون رقم 11-04

عرف المشرع الترقية العقارية في المادة 3/10 من القانون رقم 11 – 04 على النحو الآتي: " الترقية العقارية: مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية" ويظهر من هذا التعريف إنه يركز على الجانب الموضوعي في الترقية العقارية، وهو يتمثل في أمرين مهمين: أولهما تعبئة الموارد العقارية والمالية، وثانيهما إدارة المشاريع العقارية.[3]

---

[1]:عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 13.

[2]:عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 14.

[3] :شوقي بناسي،عقد الترقية العقارية،عقد حفظ الحق-عقد البيع على التصاميم،في ضوء القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،دار الخلدونية،الجزائر،2019، ص37.

ويلاحظ أن المشرع لم يكتف بتعريف الترقية العقارية بل عمل على توضيح مشتملات ما يسمى بـ نشاط الترقية العقارية، وذلك في المادة 14/ 1 من القانون رقم 11 – 04 على النحو الآتي:« يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة».[1]

إن الجمع بين المادتين يقودنا إلى القول بأن نشاط الترقية العقارية يتمثل في مجموع العمليات السابقة لإنجاز المشاريع العقارية والعمليات اللاحقة لذلك المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

وتشمل الأولى عمليات التعبئة للموارد العقارية والمالية، ويقصد بتعبئة الموارد العقارية توفير العقار محل الإنجاز واختيار المتدخلين في المشروع العقاري، وغير ذلك من العمليات، ويقصد بتعبئة الموارد المالية توفير مصادر تمويل المشروع العقاري.

أما الثانية فتتمثل في عمليات إدارة المشروع العقاري، والمقصود بذلك الإشراف على المشروع العقاري من جميع جوانبه، من حيث البناء وتوفير الضمانات واحترام الأجال إلى غير ذلك من العمليات.

ومع ذلك يلاحظ أن المشرع قد استعمل في المادة 14/ 1 كلمة يساهم مما أعطى مدلولا غير صحيح عن نشاط الترقية العقارية، إذ أصبح يحمل مفهوما واسعا يشمل كل من يساهم في هذا النشاط كالمقاول والمهندس المعماري وغيرهما، وكان الأولى استعمال كلمة يبادر، ذلك إن المعيار الحاسم في تمييز نشاط الترقية العقارية عن غيره

[1] يرى الأستاذ شوقي بناسي أن المادة 10/3من القانون 11-04 عرّفت الترقية العقارية، في حين أن المادة 1/14 لم تعرّف نشاط الترقية العقارية، و إنما ذكرت مشتملاته،المرجع السابق،ص38.

من النشاطات هو عنصر المبادرة، أي المبادر إلى إنجاز المشاريع العقارية [1]، وهو الأمر الذي انتبه له المشرع في المادة 14/3عندما عرف المرقي العقاري على أنه« ...كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع...».

وجدير بالذكر أن المشرع عرف أيضا المشروع العقاري في المادة 9/3 على النحو الآتي: المشروع العقاري: مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/ أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات[2]

الفرع الثاني: نطاق نشاط الترقية العقارية

ينبغي التمييز، في إطار دراسة موضوع نشاط الترقية العقارية، بين ثلاثة مستويات: من حيث الأعمال المادية (أولا)، من حيث أشكال المشاريع المنجزة (ثانيا) .ومن حيث الغرض من إنجازها (ثالثا).

أولا: من حيث الأعمال المادية

بالرجوع إلى نص المادة 3/9 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فإنها تعرف المشروع العقاري كما يلي: «المشروع العقاري: مجموع المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات. »

[1]:إيمان بوستة،الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري،أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، قسم الحقوق،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2017 .ص 18.

[2]:شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 39.

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد وسع في نشاط الترقية العقارية بعدما كان مقتصرا على إنجاز وتجديد البناءات، ليشمل مختلف النشاطات وقد حدد مفهوم كل منها في منظور قانون الترقية العقارية في نص المادة 3 من القانون رقم 11/04 كما يلي:

1-البناء: هو كل عملية تشييد بناية و/أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني .يظهر من هذا التعريف أن المشرع لا يقصد بـ"البناء" البناية في حد ذاتها، و إنما يقصد العملية التشيدية التي تعمل على إيجاد البناية[1]

2-التهيئة: هي كل عملية إنجاز و/أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، والجدير بالملاحظة هو أن المشرع قد اعتبر نشاط الترقية العقارية يشمل عمليات تهيئة الأرضيات من أجل بناء المشاريع العقارية، بينما في السابق أي في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، فقد أشار إليها فقط في نص المادة 1/4منه لإضفاء الصفة التجارية عليها باعتبارها من الأعمال المرتبطة بالترقية العقارية، ولم يعتبرها المشرع من الأعمال التي يشملها نشاط الترقية العقارية [2].

3-الإصلاح: هو استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية .

4-الترميم العقاري: هو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتعلقة بحماية التراث الثقافي.

---

[1]:شوقي بناسي، ، مرجع سابق، ص 42.

[2] :تنص لمادة 1/4 من المرسوم التشريعي رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري على: «فضلا عن الأحكام التي نصت عليها في هذا المجال المادة 2 من الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون التجاري المذكور أعلاه، تعد أعمالا تجارية بحكم غرضها، الأعمال الآتية : " **كل نشاطات الاقتناء والتهيئة لأوعية عقارية قصد بيعها أو تأجيرها** ".

5-التجديد العمراني: هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا ي النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع .إعادة التأهيل: هو كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال .

6-إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات. ويمكن أن تؤدي هذه العملية إلى الهدم الجزئي لتجزئاتأو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها ، وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال آخر.

7-التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من أجل تكييفها المتطلبات التنظيمية الجديدة[1].

ثانيا: من حيث أشكال المشاريع المنجزة

ذكر المشرع ضمن المادة 2/14 منه الأشكال التي تأخذها المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية، وقد جاء ترتيب هذه الأشكال حسب الأهمية و الأولوية التي تكتسيها في الواقع،إذ أعطى الأولوية للمحلات ذات الاستعمال السكني والمهني، في حين أنه اهتم عرضيا بالمحلات ذات الاستعمال الحرفي أو التجاري، كما أنه لم يشر للمحلات ذات الاستعمال الصناعي ربما لخضوعها لقوانين خاصة تتعلق بالعقار الصناعي[2].

[1] :المادة 03 من القانون 11-04 ، مرجع سابق.

[2] :سهام مسكر، **إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية**، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر ،باتنة،2009، ص 32.

ثالثا: من حيث الغرض من إنجازها

تنص المادة 1/14 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: «يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة،» فإنجاز المشاريع العقارية يكون لأحد الأهداف الثلاثة التالية : البيع، الإيجار، تلبية الحاجات الخاصة، نتناولها فيما يلي:

1- البيع:

عرفت المادة 351 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني[1]المعدل و المتمم، البيع كما يلي: «البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي».

يعتبر البيع أهم التصرفات القانونية بصفة عامة وأهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية في إطار نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة وذلك بالنظر إلى الضمانات العامة والخاصة التي يوفرها البيع للطرفين، كما يعتبر البيع أهم هدف وغرض للترقية العقارية منذ بدايتها.

وقد استحدث المشرع صورا جديدة من البيوع التي تبرم في إطار نشاط الترقية العقارية إلى جانب البيع المعروف في القواعد العامة و هي عقد البيع على التصاميم الذي نظمه المشرع ضمن أحكام القانون رقم 11-04 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على

[1] : الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني المعدل و ج ر العدد 78.

التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها.[1]

واستحدث المشرع كذلك عقد البيع بالإيجار وحدد إطاره القانوني في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك[2].

2-الإيجار:

وفقا لنص المادة 1/14 من القانون رقم 11-04 فإن الترقية العقارية تشمل أيضا إنجاز المشاريع العقارية الموجهة للإيجار، لكن القانون رقم 04/11، لم ينص على أحكام الإيجار وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في القانون المدني، حيث أن آخر تعديل للأمر رقم58/75المتضمن القانون المدني الذي صدر في سنة 2007[3] ، تضمن أحكاما تتعلق بالإيجار في نفس اتجاه المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وبالتالي لم تعد لدينا أحكاما خاصة تحكم الإيجار في مجال نشاط الترقية العقارية وإنما تطبق عليه القواعد العامة الواردة في القانون المدني[4] .

---

[1] : المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها ، ج ر العدد 66.

[2] :المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 ، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، ج ر العدد 2013.

[3] :القانون رقم 07-05 مؤرخ في 2008/05/13، يعدل و يتمم الأمر رقم 58/75، مؤرخ في 1975/09/26،و المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 31، مؤرخة في 2007/05/13.

[4]: إيمان بوستة ،الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص 24.

3- تلبية الحاجات الخاصة:

ورد في نص المادة 1/14 من القانون رقم11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية العبارة التالية: «**تلبية حاجات خاصة**»، والمقصود باصطلاح "حاجات خاصة" هو الحاجات الخاصة للمرقي العقاري، أي أن صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحتفظ بالمشروع العقاري الذي تم إنجازه لنفسه.

وأهم أشكال الترقية العقارية بهدف تلبية الحاجات الخاصة هو التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر رقم 76- 92 المؤرخ في23 /1976/10 المتضمن التعاون العقاري، غير أن الترقية العقارية الرابحة أي التي تعتمد على فكرة الربح والمضاربة هي السائدة[1].

[1] : فتحي ويس،المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز،دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري و الفرنسي،رسالة لنيل شهادة ماجستير،تخصص قانون عقاري،جامعة البليدة، بدون سنة،ص 36.

المحور الثالث:

شروط الالتحاق و ممارسة مهنة المرقي العقاري

حدد المشرع شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري في المواد 4 و21 و23 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث تنص المادة 4 على:« يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية .ولا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقي العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلا على اعتماد ومسجلا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب الشروط و الكيفيات المحددة في هذا القانون.

كما نصت المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على أنه: " يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا و يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 11-04 ... ".

وعليه فقد أصبحت ممارسة تخضع للحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري وكذا التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الذي يعد بمثابة ترخيص بمزاولة مهنة المرقي العقاري وهو ما سنتناوله فيما يلي:

الفرع الأول: الحصول على الاعتماد

تطبيقا لنصوص القانون رقم 11-04 المنظمة لشروط ممارسة مهنة المرقي والمذكورة أعلاه، صدر المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012، الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول

الوطني للمرقين العقاريين[1]، وبناء عليه سنتناول في هذا الفرع أولا شروط منح الاعتماد، وثانيا إجراءات الحصول على الاعتماد.

أولا: شروط منح الاعتماد

حدد المشرع شروط الحصول على الاعتماد سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي في المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، غير أنه خفف من هذه الشروط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 36 فبراير 2013، [2]الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، حيث ألغي شرط اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته، كما عدل طريقة إثبات شرط الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط .

وتتمثل الشروط الواجب توافرها في صاحب طلب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري فيما يلي:

1-الأهلية (المدنية و التجارية)

سبق وأن تطرقنا إلى أن المرقي العقاري يمارس نشاطا عقاريا ذو طابع تجاري، وبناءا على ذلك يشترط أن تتوفر فيه الأهلية التجارية لممارسة هذا النشاط ، وفي هذا الصدد تنص المادة 19 من القانون رقم 11-04 على ما يلي: " **يسمح لكل شخص طبيعي**

[1] : المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر العدد 11.

[2]: المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 2013/02/26، ج ر العدد 13، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية "، يفهم من خلال هذه المادة أنه حتى يعتبر المرقي العقاري تاجرا فإنه لا بد أن يكون مؤهلا لاحتراف التجارة،

ويقصد بالاحتراف اتخاذ الشخص هذا النشاط مهنة له ويمارسه بصفة معتادة ومنتظمة على أن تكون المصدر الوحيد لاسترزاقه وعيشه[1]، ويفهم من هذا أن الشخص لا يسمح له بممارسة النشاط التجاري إلا متى توفرت لديه صلاحية تخوله القدرة على مواجهة مخاطر النشاط التجاري وهي ما تعرف بالأهلية التجارية[2].

حقيقة أن المشرع الجزائري اشترط أن يكون المرقي العقاري مؤهلا للقيام بأعمال التجارة، إلا أن شرط بلوغ 19 سنة كاملة يعتبر غير كاف ليمارس المرقي العقاري هذه المهنة ، وذلك باعتبار وجود شروط خاصة في هذا الصدد،حيث أن المرسوم التنفيذي رقم 12-84[3] الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، وبموجب المادة 06 منه، قد حدد شرط بلوغ 25 سنة كاملة لممارسة نشاط الترقية العقارية من قبل الأشخاص الطبيعية، وهذا الأمر هو المعقول باعتبار أن سن 19 سنة أو ما يفوقه بقليل لن يؤهل صاحبه لإدارة و تسيير أموال ضخمة[4] .

---

[1]:يوسف زروق ، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08 ،ج02 ،جوان 2017 ،جامعة الجلفة، ص778.

[2]:لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد02 ،جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019 ،ص 80.

[3]: المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ،مؤرخ في 20 فبراير2012م، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين معدل ومتمم ، ج.ر عدد11 .

[4]: يوسف زروق، مرجع سابق، ص778.

أما بالنسبة للأشخاص المعنوية الخاصة، فباعتبار أن نشاط الترقية العقارية هو عمل تجاري فإنه يسند إلى الشركات التجارية بحسب الموضوع كشركات الترقية العقارية ، ويتولى القانون الأساسي المنشأ لها مسألة تحديد أهليتها طبقا للمادة 50 من القانون المدني .

2- الجنسية الجزائرية

اشترط المشرع في طالب الاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أن يكون من جنسية جزائرية، أما بالنسبة للشخص المعنوي فاشترط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري، وقد حددت المادة 2/547 من الأمر 75-59 المؤرخ في 29 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون التجاري[1]، المعدل والمتمم، الأشخاص المعنوية الخاضعة للقانون الجزائري حيث نصت على:«... تخضع الشركات التي تمارس نشاطها في الجزائر للتشريع الجزائري»

هذا يعني إمكانية أن يكون المرقي العقاري أجنبيا،إذا كان شخصا اعتباريا[2]، شرط أن يكون خاضعا للقانون الجزائري أي أن يحترم تشريعات الترقية العقارية، وهو ما يشكل ضمانة ضد التهرب أو النزاعات التي قد تحصل.[3]

3-حسن السيرة والسلوك

على طالب الاعتماد تقديم ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها المادة 20 من القانون رقم 11-04،

---

[1]: المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاري، المعدلة بموجب المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 13-96.

[2]لمين لعريط، مرجع سابق،ص 80.

[3]يوسف زروق، نفس المرجع السابق، ص 779.

أما بالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن يقدم المالك أو الملاك ضمانات حسن السلوك، بالإضافة إلى المسير[1].

وقد جاء في المادة 20 ما يلي: "**لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون** "... والملاحظ من خلال هذا النص أن المشرع قد ذهب إلى وجود نوعين من المرقين العقاريين، إما منشئين أو مشاركين، غير أنه لم يوضح الفرق بينهما، لكن من خلال مقارنة هذا النص بما ورد في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر، يمكن القول أنه قصد المرقي العقاري كشخص طبيعي، أو الشركاء في الشخص المعنوي عندما يكون المرقي العقاري شركة تجارية[2]

4- إثبات وجود موارد مالية كافية

اشترط المشرع في المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على طالب الاعتماد إثبات وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، وهذا ما أكد عليه في نص المادة 12 من القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حيث تنص على ما يلي: " **يجب أن يبادر بالمشاريع العقارية المعدة للبيع أو الإيجار، محترفون يمتلكون المهارات في هذا المجال والقدرات المالية الكافية** "، ورغم أن هذا الشرط يظهر فيه نوع من التقييد غير أنه يشكل ضمانة للمرقي العقاري على نجاح مشروعه و كا حصوله على المشروع التي يرغب فيه، حيث يكتسي هذا الشرط

[1]: المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، المرجع السابق.

[2]:إيمان بوستة ، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 62.

أهمية كبيرة، إذ من شأنه ضمان تنفيذ المرقي للإلتزامات المترتبة عليه خاصة في إطار عقد البيع على التصاميم، واحترام الآجال المتفق عليها مع المقتنين.[1]

غير أنه بالرجوع إلى القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 ديسمبر 2012 المتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري[2]، نجد المادة 1/1 منه تنص على: " **تطبيقا لأحكام المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 ...يلتزم طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري باكتتاب تصريح شرفي يثبت إمكانياته في تعبئة الموارد الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية قبل الانطلاق في إنجازها** " .

حيث اقتصر المشرع إثبات هذا الشرط على مجرد تصريح شرفي، وهكذا يكون قد أفرغ الشرط من محتواه، أي أنه أصبح مجرد شرط شكلي لا أكثر.[3]

وبالإطلاع على نموذج التصريح الشرفي الملحق بهذا القرار نجد أنه مجرد تعهد بتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع أو المشاريع العقارية، تحت طائلة تطبيق العقوبات الجزائية والإدارية المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، وليس إثباتا لها، وهذا الالتزام يقع عليه بعد الحصول على الاعتماد والحصول على صفة المرقي العقاري حيث تنص المادة 2/17 من القانون رقم 11-04 على: " **يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال تنفيذ المشروع العقاري** ".

---

[1]:سهيلة تواتي ،الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر ، 2021، ص 23.

[2]: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06، يتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر العدد 02.

[3]: سهيلة تواتي ، مرجع سابق، ص 24

و بالإضافة إلى ذلك نصت المادة 2 من القرار الوزاري المشترك المشار إليه أعلاه على: " **يقصد بالموارد المالية، في مفهوم هذا القرار، الموارد المشكلة من :**

-الموارد الخاصة للمرقي العقاري

- القروض البنكية التي يكتتبها المرقي العقاري،

- الدفعات التي يقدمها الطالبون لاقتناء الأملاك العقارية،في إطار عقد البيع على التصاميم " .

إن النتيجة التي توصلنا إليها هي أن شرط إثبات الموارد المالية الكافية، أصبح مجرد شرط شكلي لا أكثر، حيث أن القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، أظهر صرامة أكثر في هذه المسألة من النصوص التطبيقية له، هذه الأخيرة التي أفرغت هذا الشرط من أية جدوى وأية فعالية[1].

5- التمتع بالحقوق المدنية

نص المشرع على هذا الشرط في المادة 21 من القانون رقم 11-04 كما يلي: " **زيادة على الأحكام المنصوص عليها في المادة 20 أعلاه، يجب على المرقي الذي يلتمس اعتمادا أن يتمتع بحقوقه المدنية**" .

وقد أكد ذلك نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي.

[1]:إيمان بوستة ،الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص66.

6- إثبات الكفاءة المهنية المرتبطة بنشاط الترقية العقارية

حسب نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين المعدل، فإن شرط الكفاءة المهنية المتطلبة لممارسة نشاط الترقية العقارية، يقصد به حيازة شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة، أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري، وهذا الشرط يجب أن يتوفر في طالب الاعتماد، وإذا تخلف هذا الشرط فإن القانون سمح له بممارسة مهنة المرقي العقاري، لكن بشرط إثبات الاستعانة بصفة دائمة وفعلية بمسير تتوفر فيه شروط الكفاءة المهنية، وبالنسبة للشخص المعنوي فيجب أن يتوفر شرط الكفاءة المهنية في المسير[1].

7- توفير محلات ذات استعمال تجاري:

يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة، وتكون مجهزة بوسائل اتصال، ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.[2]

وقد نص المشرع الجزائري على شرط آخر في المرسوم التنفيذي رقم 84-12 الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، على شرط ثامن ورد في نص المادة 06 منه إلا أنها حذفت بعد التعديل وهذا الشرط هو اكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية

[1] المادة 6 من المرسوم التنفيذي 12-84، مرجع سابق.

[2] المادة 7 من المرسوم التنفيذي 12-84، المرجع السابق.

والمهنية لنشاطاته ونرى أن سبب إلغاء هذا الشرط هو اعتباره من التزامات المرقي العقاري، وليس شرطا لمنح الاعتماد.[1]

ثانيا: إجراءات الحصول على الاعتماد

حدد المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 12-84 السالف الذكر، الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على الاعتماد، والتي كانت تتم على مستوى الوزارة المكلفة بالسكن، ومن أجل تسهيل الإجراءات وتقليص أجالها قام المشرع بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر سنة 2019، الذي يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84،[2] بتحويل صلاحية منح الاعتماد إلى الولاة.

تتمثل إجراءات منح الاعتماد في تقديم الطلب، دراسته من طرف اللجنة المختصة، ثم صدور قرار منح الاعتماد، و التي سنتناولها فيما يلي:

1- **تقديم الطلب:**يجب على طالب الاعتماد إذا كان شخصا طبيعيا أو على الممثل القانوني للشخص المعنوي إيداع طلب الاعتماد لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن،[3]

[1]:بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري مرجع سابق، ص66.

[2]: المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/08، ج ر العدد 55، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84.

[3] : حسب المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84،السالف الذكر، المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/08 ، قبل التعديل، كان إيداع طلب الإعتماد يتم لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن،لكن بعد التعديل أصبح إيداع الطلب يتم لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن.

مصحوبا بملف يتكون من مجموعة من الوثائق تثبت توافر الشروط السالفة الذكر، سواء بالنسبة للشخص الطبيعي أو المعنوي.[1]

2- دراسة الطلب:

تنشأ يتم دراسة طلب منح الاعتماد من طرف اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين العقاريين، التي لدى الوالي[2]،حيث تتخذ اللجنة قراراتها بالأغلبية البسيطة لأصوات الأعضاء الحاضرين فقط، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يرجح صوت الرئيس5[3]، كما تخضع طلبات اعتماد المرقي العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة،التي يتعين عليها التعريف بإجابتها في أجل أقصاه شهر، من تاريخ مراسلتها[4].

بعد دراسة الطلب يكون رأي اللجنة إما بالموافقة أو بالرفض المعلل، حيث تدون مداولات اللجنة في محاضر وتسجل في سجل مرقم ومؤشر عليه، وترسل محاضر المداولات الموقعة من طرف أعضاء اللجنة إلى الوالي في أجل ثمانية (08) أيام[5].

3- صدور قرار الاعتماد

---

[1] راجع فيما يخص الوثائق المطلوبة المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 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.

[2]:المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[3]:المادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مرجع سابق.

[4] :المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[5]:المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مرجع سابق.

عندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب[1]، وفقا لنموذج المحدد بموجب القرار المؤرخ في 2013/01/09، الذي يحدد نموذجي الاعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري.

يتعين على الوالي الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط اللازمة خلال ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب.[2]

أما في حالة رفض طلب الاعتماد فيجب أن يكون الرفض مبررا ويبلغ إلى صاحب الطلب بكل الوسائل، و يتم رفض الطلب إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة، أو إذا كان الطالب قد سحب منه الاعتماد بصفة نهائية، أو إذا كان التحقيق الإداري سلبيا[3].

وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين(30) يوما من تاريخ تبليغه بالرفض طعنا كتابيا لدى الوالي، من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه، أو الحصول على دراسة مكملة، ويتعين على الوالي الفصل في الطعن خلال شهرين (02) من تاريخ استلامه؟[4].

الفرع الثاني: القيد في السجل التجاري

اعتبر المشرع نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا، ومن ثم ألزم المرقين العقاريين بالقيد في السجل التجاري وهو ما نصت عليه المادة 4 من القانون رقم 11 - 04 صراحة:"

---

[1]:المادة 1/17 من من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[2]:المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

[3]: المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84، مرجع سابق.

[4] :المادة 2/12 و 3 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243.

يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة العقارية " وأكدت على ذلك المادة 19 من نفس القانون: " يسمح بالمشاريع لكل شخص طبيعي أو معنوي للقيام بأعمال_التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية..." وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 12 – 84 ،أعاد المشرع التذكير بهذا الشرط في المادة 4: " تخضع مهنة المرقي العقاري إلى الحصول المسبق على الاعتماد والتسجيل في السجل التجاري و في الجدول الوطني للمرقين العقاريين[1] ".

وعليه سنتناول في هذا الفرع ،أولا إجراءات القيد في السجل التجاري، وثانيا الآثار المترتبة عن اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر.

أولا: إجراءات القيد في السجل التجاري

يتعين على صاحب الاعتماد القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري، والذي يتم وفقا للإجراءات القانونية المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 03 ماي 2015، الذي يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري[2].

حيث يتم قيد صاحب الاعتماد في السجل التجاري إذا كان شخصا طبيعيا على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري،مرفقا بإثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري، وذلك بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار[3].

---

[1] :شوقي بناسي، مرجع سابق، ص 57.

[2] :المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 2015/05/03، الذي يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري ، ج ر العدد 24.

[3] :المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 15-111، مرجع سابق.

أما إذا كان صاحب الاعتماد شخصا معنويا، فيتم قيده في السجل التجاري على أساس طلب ممضي ومحرر على استمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري، مرفقا بالوثائق الآتية:

-نسخة من القانون الأساسي المتضمن تأسيس الشركة.

-نسخة من إعلان نشر القانون الأساسي للشركة في النشرة الرسمية للإعلانات القانونية،

- إثبات وجود محل مؤهل لاستقبال نشاط تجاري، بتقديم سند ملكية أو عقد إيجار[1] .

وبالإضافة إلى ذلك، يجب أن يتضمن ملف التسجيل في السجل التجاري نسخة من الاعتماد، تطبيقا للقواعد العامة التي نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 15-234 المؤرخ في 29 أوت2015، الذي يحدد شروط و كيفيات ممارسة الأنشطة والمهن المنظمة الخاضعة للتسجيل في السجل التجاري، المعدل والمتمم، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 20-355 المؤرخ في 30 نوفمبر 2020 حيث تنص المادة 4 مكرر منه على:« الأنشطة والمهن المؤطرة بأحكام تشريعية تنص صراحة على أن الاعتماد أو الرخصة المسلمين من الإدارة أو الهيئة المؤهلة، يجب أن يتم الحصول عليها قبل التسجيل في السجل التجاري، يكون طالب التسجيل ملزما في هذه الحالة، بإرفاق نسخة من الاعتماد أو الرخصة المطلوبين بملف التسجيل في السجل التجاري.»

ثانيا: آثار اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر

[1]:المادة 9 من من المرسوم التنفيذي رقم 15-111، مرجع سابق.

يلتزم المرقي العقاري بصفته تاجرا بمسك الدفاتر التجارية، وهي عبارة عن سجلات يقيد فيها التاجر عملياته التجارية حيث يمكن من خلالها معرفة المركز المالي للتاجر، وتنقسم الدفاتر التجارية إلى دفاتر إلزامية وأخرى اختيارية.[1]

بالإضافة إلى مسك الدفاتر التجارية يترتب على اكتساب المرقي العقاري لصفة التاجر خضوعه لأحكام الإفلاس والتصفية القضائية في حالة توقفه عن أداء التزاماته، وذلك ما تضمنته المواد من 215 إلى 230 من الأمر رقم 75-59 المتضمن القانون التجاري.

الفرع الثالث:التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

إلى جانب ضرورة الحصول على الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري، والقيد في السجل التجاري، يتطلب القانون لاكتساب صفة المرقي العقاري ضرورة التسجيل في الجدول الوطني

للمرقين العقاريين،وعليه سنتناول أولا إجراءات التسجيل في الجدول، وثانيا دور الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

أولا:إجراءات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

تنص المادة 1/23 من القانون رقم 11-04 على: " **يتطلب منح الاعتماد للمرقي العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ويعد ترخيصا لممارسة المهنة، مع مراعاة القيام الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه** " ، وعليه فإن طالب الاعتماد لا يكتسب صفة المرقي العقاري إلا بعد التسجيل في الجدول الوطني

[1] :عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011، ص 49.

للمرقيين العقاريين .وتطبيقا لذلك نصت المادة 1/23 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ،المعدلة بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 19-243 الذي يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 ،الذي يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين،على: " **يتعين على صاحب الاعتماد عند القيام بشكليات القيد في السجل التجاري، موافاة الوالي بالوثائق الآتية، للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين :**

- نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو الملاك والمسير.

-نسخة من مستخرج السجل التجاري،

-نسخة من رقم التعريف الضريبي.

-نسخة من وثيقة بنك محل الوفاء.

-نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر" .

وتطبيقا لأحكام هذه المادة صدر القرار المؤرخ في 25 أفريل 2021، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين[1]، حيث يجب على صاحب الاعتماد إيداع ملف طلب التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن، وذلك مقابل وصل استلام وفقا للنموذج الملحق بهذا القرار[2].

[1] : القرار الوزاري المؤرخ في 2021/04/25، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر العدد 60.

[2] :المادة 03 من القرار الوزاري المؤرخ في 2021/04/25، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

بعدها يتم تحويل ملف الطلب إلى المصالح المختصة، لدى الوزارة المكلفة بالسكن في أجل لا يتعدى ثمانية (8) أيام، ابتداء من تاريخ إيداع ملف الطلب،[1]وبعد الانتهاء من التحقق والفحص تعد مصالح الوزارة المكلفة بالسكن شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، في أجل لا يتعدى ثمانية(8) أيام، ابتداء من تاريخ استلام ملف الطلب[2].

تسلم المديرية الولائية المكلفة بالسكن شهادة التسجيل إلى المرقي العقاري المعني، كما ترسل شهادة التسجيل الممضاة إلى الوالي المختص إقليميا في أجل لا يتعدى ثمانية أيام (8) أيام، ابتداء من تاريخ توقيعها.[3]

ثانيا: أهمية التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين

يساهم التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين في تنظيم مهنة المرقي العقاري، حيث هذا يحمي المشتري في عقد البيع على التصاميم من خطر التعامل مع شركات وهمية، كما يسمح الإجراء بفرض الرقابة على المرقي العقاري، [4]حيث يظهر التسجيل في الجدول بالنسبة لكل تسجيل مراجع الاعتماد بالإضافة إلى المعلومات الآتية:

-تعيين المرقي العقاري ومقره، ورأس ماله ورقم قيده في السجل التجاري، ورقم تعريفه الضريبي ووثيقة بنك محل الوفاء.

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

[1]لمادة 04 من القرار المؤرخ الوزاري في 2021/04/25، المرجع السابق.

[2] المادة 05 من القرار المؤرخ الوزاري في 2021/04/25، المرجع السابق.

[3]المادة 06 من القرار المؤرخ الوزاري في 2021/04/25، المرجع السابق.

[4] تواتي سهيلة، مرجع سابق ، ص 39.

-أي معلومة متعلقة بالمشاريع العقارية التي بادر بها المرقي العقاري والمشاريع العقارية المنجزة أو الجاري إنجازها وكذا التدابير التأديبية التي يكون قد تعرض إليها.

-التصريح بكل مشروع عقاري يبادر به المرقي العقاري.

المحور الرابع:

العقود الواردة في الترقية العقارية

هناك عدة أنماط من العقود الوارد على الترقية العقارية أستحدثها المشرع الجزائري لأشباع حاجات المواطنين في إمتلاك سكن عائلي،بما بتوافق و يتناسب مع الحالة المادية للطالب السكن ، سينفرد لكل نمط مبحث مستقل.

المبحث الأول : عقد البيع النهائي

إن الشكل الكلاسيكي بالنسبة لتعامل المرقي العقاري هي انجاز البناء، ثم بيعه مباشرة بعد إتمامه و هذا هو الشكل الأصلي في التعاملات و نجد أن هذا الشكل من الأشكال تتعامل به اغلب التشريعات إن لم نقل كلها ، حيث نجد أن المشرع الفرنسي كان يطلق على كل شخص يبيع بعد إتمام البناء الذي قام به بنفسه أو سعى لبنائه اسم بناء constructeur.

المطلب الأول: تعريف عقد بيع عقار

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد بيع العقار النهائي

لقد جاءت العديد من التعاريف سواء الفقهية لتعريف عقد البيع عامة حيث عرفه الأستاذ إسماعيل غانم بأنه "عقد يقصد به طرفاه أن يلتزم احدهما وهو البائع بان ينقل ملكية شيء ، أو حقا ماليا آخر في مقابل التزام الطرف الثاني وهو المشتري بثمن نقدي ".

كما عرفه الأستاذ السنهوري بأنه " عقد ملزم لجانبين إذ هو يلزم البائع بان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر ويلزم المشتري بان يدفع للبائع مقابلا لذلك ثمنا نقديا".

الفرع الثاني: التعريف القانوني لعقد بيع العقار النهائي

و لقد عرف المشرع الجزائري عقد البيع بأنه "عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية الشيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي" فالمشرع أورد خاصيتين أساسيتين لعقد البيع وهما إلزام البائع بنقل ملكية الشيء سواء كان حق مالي أو عقاري ، وثانيا إلزام المشتري بثمن النقدي .

كما عرف قانون 11-04 عقد بيع العقار المبني بأنه " كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري مقابل تسديد الثمن من قبل المقتني الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة".

المطلب الثاني: الإجراءات الواجب توفرها في عقد بيع العقار النهائي

الفرع الأول: وجوب إفراغ عقد البيع العقار في القالب الرسمي

حيث انه على عكس عقود البيع الأخرى التي تعتبر الرضائية أهم عنصر ، والتي كانت تنقل الملكية بمجرد التراضي ودون الحاجة إلى إتباع شكلية ما ،سواء كان محله منقولا أو عقارا أما في القانون الجزائري فهو أيضا عقد رضائي إذا كان محله منقولا ولكنه عقد شكلي إذا كان محله عقار.

كما تنص المادة 61 من المرسوم رقم 76-63[1] المؤرخ في 1976/03/25 الخاص بتأسيس السجل العقاري ، التي نصت " كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي، " ولتأكيد إلزامية الرسمية في عقد بيع العقار

[1] : المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 1976/03/25، يتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم، ج ر العدد 30.

النهائي بالنسبة للمرقي فقد جاء قانون التوجيه العقاري رقم 90 –25 بنص المادة 29 " تثبت الملكية الخاصة للأملاك العقارية و الحقوق العينية بعقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري" و في هذا الإطار فان قانون 11 –04 أوجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقدر بناؤها أو في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية و التنظيمية المعمول بها و طبقا لأحكام القانون و بالتالي فان أهم الشكليات في هذا البيع هي الرسمية.

الفرع الثاني: التسجيل

منح القانون صلاحية المبادرة بتسجيل عقد بيع العقار للموثق باعتباره الشخص المؤهل قانونا بتحريره و ألزمه المشرع بضرورة دفع حقوق التسجيل لدى قابض الضرائب تجسيدا لحق الدولة في اقتطاع الرسوم المستحقة للخزينة العمومية و هذا ما أكدته أحكام نص المادة 10 من القانون 06–02 المؤرخ في 02/20/ 2006 المتضمن مهنة التوثيق[1].

أخضع المشرع الجزائري العقود القابلة للتسجيل لرسم جبائي تختلف نسبة تقديره بحسب الطبيعة القانونية لكل عقد ، و قد تطلب دفع نسبة 5 % بالنسبة لنقل الملكية العقارية بحيث يفرض اقتطاع هذه القيمة من ثمن البيع طبقا ألحكام المادة 252 من قانون التسجيل الصادر بموجب الأمر 76– 105 المؤرخ في 09/ 12/ 1976 [2].

[1] : القانون رقم 06–02 المؤرخ في 02/20/ 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر العدد 14.

[2] : الأمر 76– 105 المؤرخ في 09/ 12/ 1976، يتضمن قانون التسجيل، المعدل و المتمم.

الفرع الثالث: إخضاع العقد للإشهار العقاري

أوجب المشرع الجزائري على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية قبل تسليم العقود لأصحابها، ومن بين النصوص الآمرة بذلك نجد المادة 793 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري ".

وكذا المادة 14 من قانون السجل العقاري الصادر بالأمر رقم 75-74 و التي تقتضي بوجوب الإشارة إلى جميع العقود الرسمية المنشئة أو الناقلة أو المصرحة أو المعدلة للملكية وكذا العقود والقرارات القضائية اللاحقة للإجراء الأول ، الذي كان موضوع تأسيس مجموعة البطاقات العقارية ومحاضر مصلحة المساحة وكل التعديلات الخاصة بوضعية العقار القانونية وذلك من اجل إنشاء البطاقات العقارية.

المبحث الثاني: عقد البيع بالإيجار

المطلب الأول: تعريف عقد البيع بالإيجار

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

[1] : المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 1997/01/04، يحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 04.

يحرر العقد حسب الشكل الرسمي، ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار وفقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما...

وخلال الفترة المتفق عليها يحتفظ ديوان الترقية والتسيير العقاري، بصفته مالك العقار، بكل حقوقه والتزاماته، أما المستأجر المشتري فيحتفظ بكل الالتزامات المرتبطة بالمستأجرين لاسيما في مجال الأعباء المشتركة"[1].

ورغبة من الدولة في تطوير عقد البيع بالإيجار، وضعت له تنظيما خاصا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 01- 105[2] المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، حيث عرفت المادة 02 من هذا المرسوم البيع بالإيجار كما يلي: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب".

من خلال هذا التعريف يتضح أن عقد البيع بالإيجار صيغة قانونية تسمح باقتناء مسكن، بعد دفع قيمته أقساطا في شكل إيجارات لمدة محددة، فمن الناحية العملية يتم عقد البيع بالإيجار باتفاق يتم بين طرفين أحدهما هو المستفيد من المسكن، والطرف الآخر هو الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل AADL"، على أن يستأجر المستفيد المسكن مقابل أجرة محددة، تختلف من مستفيد لآخر بحسب طبيعة الشقة، بحيث يتملك المستأجر العين المؤجرة بعد وفائه لعدد معين من أقساط الأجرة المقابلة لثمن المسكن.

---

[1] : المرسوم التنفيذي رقم 97-35، مرجع سابق.

[2] : المرسوم التنفيذي رقم 01-105 مؤرخ في2001/04/23، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل و المتمم ، ج ر عدد 25.

المطلب الثاني: شروط اقتناء المساكن بصيغة البيع بالإيجار

الفرع الأول: الشروط المرتبطة ثمن المسكن

سبق الذكر أن عقد البيع بالإيجار ينظمه المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/11/23 المعدل والمتمم، الذي يحدد شروط شراء هذا النوع من المساكن، فقد اعتمدت الدولة الجزائرية هذه الصيغة لكي يساهم المواطن في دفع تكلفة مسكنه، غير أن ثمن المسكن يدفع بأقساط ويحدد انطلاقا من الكلفة النهائية لإنجازه بما تتضمنه من نفقات شراء الأرض وكذا التكاليف المالية وتكاليف التسيير التقني والإداري المحسوبة على الفترة التي تسبق نقل الملكية، ويحسب ثمن المسكن الذي يتحمله المكتتب بعد خصم الإعانات الممنوحة من طرف الدولة طبقا لنص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 16-279[1] المؤرخ في 11/02/ 2016 المعدلة والمتممة للمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

وقد يفهم من هذا النص أن ثمن المساكن قد لا يكون ثابتا بالنسبة لكل المساكن التي تعمل الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" على إنشائها والمنجزة من ميزانية الدولة، على اعتبار أن ثمن شراء الأرض يختلف من منطقة إلى أخرى، غير أنه في الواقع نجد أن كل المساكن المنجزة على التراب الوطني لها ثمن ثابت، وهذا ما يكلّف الدولة ميزانية ثقيلة.

[1] : المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 11/02/ 2016، ج ر العدد 65، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25.

الفرع الثاني: الشروط المتعلقة بالمستفيد من المسكن في إطار البيع بالإيجار

نصت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 12-432 [1]المؤرخ في 2012/12/25 المعدلة للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 شروط البيع بالإيجار حيث تنص على أنه " يتاح البيع بالإيجار لكل طالب يتراوح دخله بين مبلغ يفوق أربعة وعشرين (24) ألف دينار ويساوي ست (06) مرات الدخل الوطني الأدنى المضمون، لا يملك أو لم يسبق له أن تملك هو أو زوجه ملكية كاملة، قطعة أرض صالحة للبناء أو عقارا ذا استعمال سكني، ولم يستفد كلاهما من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو لشرائه.

لا تتاح الاستفادة من البيع بالإيجار المنصوص عليه بموجب أحكام هذا المرسوم إلا مرة واحدة لذات الشخص، كما تضيف المادة 14 من المرسوم التنفيذي رقم 01 ـ 105 ما يلي: " يمكن أن يستفيد من البيع بالإيجار كل من يقيم بمسكن إيجاري عمومي يتوفر على الشروط المذكورة أعلاه، على أن يلتزم بإعادة المسكن المعني إلى الهيئة المؤجرة بمجرد استلامه المسكن موضوع البيع بالإيجار".

كما يخضع المستفيدون من البيع بالإيجار، طبقا للمادة 13 من نفس المرسوم، لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما .

[1] : التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 2012/12/25، ج ر العدد 71، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25.

الفرع الثالث: الشروط المتعلقة بطريقة تسديد ثمن المسكن

حددت المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 15- 328[1] المؤرخ في 2015/12/22 المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 01 -105 السالف الذكر، الشروط المتعلقة بطريقة تسديد ثمن المسكن، حيث نصت على تعديل المادة 7 منه كما يلي: "يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى لا تقل عن 25 %من ثمن المسكن" ويتم تسديد هذه الدفعة حسب الكيفيات الآتية:

- 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء،
- 5 % من ثمن المسكن عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن،
- 5 % من ثمن المسكن عند التخصيص،
- 5 % من ثمن المسكن عند استلام المستفيد المسكن ".

بعد دفع الدفعة الأولى من ثمن المسكن، يتم تسديد الباقي في شكل أقساط شهرية لها أجل ثابت، تحسب قيمتها على أساس المبلغ المتبقي من ثمن المسكن مضاف إليها مصاريف التسيير والتحيين.

مما يعني أنه على الرغم من دفع المبلغ المتبقي من الثمن الكلي للمسكن، يستمر المستفيد بدفع قيمة هذه الإضافة ما دام أن تسيير وتحيين مساكن "عدل" عمل مستمر لا يتوقف عند انتقال ملكية هذه المساكن إلى المستفيدين

تقضي المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 16 ـ 279 السالف الذكر، المعدلة والمتممة للمادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 01 -105 على أنه يجب على المستفيد دفع مبلغ

[1] : المرسوم التنفيذي رقم 15- 328 المؤرخ في 2015/12/22 ، ج ر العدد 68، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25.

ثمن المسكن بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى على مدى مدة لا تتجاوز 25 سنة، غير أنه يتم تقليص هذه المدة إلى 20 سنة بالنسبة للمكتتبين المسجلين سنة 2001-2002 المؤهلين للاستفادة من المسكن.

و يجب على المستفيد تسديد كل الأقساط في حدود المدة المتفق عليها بين أطراف العقد قبل أن يتجاوز عمره سبعين (70) سنة ، وقد تم تحديد هذا السن ضمانا لحق الجهة المتعهدة بالترقية العقارية، ضف إلى ذلك يمكن للورثة تسديد ثمن المسكن وفقا للمادة 20 من المرسوم التنفيذي رقم 01 – 105 التي تنص على ما يلي: "في حالة وفاة المستفيد، يعترف للورثة بحق نقل الأصول والخصوم المتصلة بالمسكن موضوع البيع بالإيجار" ويمكن للمستفيد أن يقوم بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من الثمن الكلي للمسكن، قصد تحويل الملكية بصفة شرعية لفائدته بمجرد تسديد الدفعة الأولى عملا بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 16 ـ 279.

المبحث الثالث: عقد البيع بناء على التصاميم

اعتمد المشرع الجزائري تقنية بيع العقار على التصاميم كوسيلة للتخفيف من أزمة السكن المتزايدة فصدرت عدة نصوص قانونية لتنظيمه وذلك بتعريفه وتحديد طبيعته القانونية (مطلب أول) وباعتبار هذه التقنية فريدة عن باقي التقنيات الأخرى في عقود البيع، فعقد بيع العقار على التصاميم يمتاز بعدة خصائص من جهة ويستلزم شروط موضوعية وشكلية من جهة أخرى وذلك لتكوينه وإبرامه (مطلب ثاني).

المطلب الأول: تعريف عقد بيع العقار على التصاميم وتحديد طبيعته القانونية

عرف المشرع الجزائري عقد بيع العقار على التصاميم مبينا معناه بكونه يختلف عن باقي العقود الأخرى (فرع أول)، وكان من الضروري تبيان طبيعته القانونية (فرع ثاني).

الفرع الأول: التعريف الفقهي والتشريعي لعقد بيع العقار على التصاميم

أولا: التعريف الفقهي لعقد بيع العقار على التصاميم

وردت عدة تعاريف من الناحية الفقهية، فقد عرف بيع العقار على التصاميم بأنه عقد محله بيع عقار في طور التشييد، يلتزم بمقتضاه المرقي العقاري [1] بأن يتم تشييده في الأجل المتفق عليه وكذا بالمواصفات المطلوبة، وأن ينقل ملكيته للمكتتب الذي يلتزم بدوره بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات مخصومة من ثمن البيع تحدد قيمتها، وطريقة وأجال دفعها بالاتفاق[2].

عرف أيضا بأنه بيع العقار لم يشيد بعد، فيلتزم البائع بتشييده ونقل ملكيته إلى المكتتب بأشكال مختلفة حسب نوع البيع[3].

جاءت التعاريف الفقهية لعقد بيع العقار على التصاميم واضحة مبينة معناه ومدلوله وذلك بطريق تميزه عن البيوع الأخرى.

ثانيا : التعريف التشريعي لعقد بيع العقار على التصاميم

---

[1] : بعد مرقبا عقاريا، في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها- المادة 03 من القانون رقم 11-04 ، مرجع سابق.

[2] : سي يوسف زاهية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام قانون رقم 11-04، دار الأمل، الجزائر، 2014، ص 15-16.

[3] : كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر ، 2013 ، ص 32.

لم يعرف المشرع الجزائري عقد بيع العقار على التصاميم في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى، لكنه استدرك هذا النقص في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية[1] فبالرجوع إلى المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 نجدها تنص على ما يلي:" يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 17 و 18 أدناه.: وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة

التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم وتكون خاضعة للأحكام المنصوص عليها في هذا الفصل"[2].

يتضح من نص المادة أنها بينت العناصر والأركان الأساسية لتكوين عقد بيع العقار على التصاميم وحددت أطراف هذا العقد وأكدت على أنه بالإضافة إلى المشتري يجب أن يكون الطرف الثاني متعاملا في الترقية العقارية، كما وضحت المادة 09 محل هذا العقد الذي لا يستكمل بصيغة البيع على التصاميم إلا إذا كان متعلقا ببناية أو جزء من بناية قبل تمام الإنجاز، بالإضافة إلى هذا أكدت المادة المذكورة أعلاه الضرورة تمكين المتعامل في الترقية العقارية المشتري من جميع الضمانات التقنية والمالية اللازمة لتسليم البناية في الآجال ووفقا للمعايير المتفق عليهما[3].

جاء في المادة 28 من القانون رقم 11-04 تعريف عقد بيع العقار على التصاميم كما يلي:" عقد البيع على التصاميم البناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف

[1] : سي يوسف زاهية، المرجع السابق، ص 17.

[2] : المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03، مرجع سابق، (الملغى).

[3] : كتو لامية، المرجع السابق، ص 35.

المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل، يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز[1].

يأخذ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري أغفل الإشارة إلى وجوب الضمان والحماية من طرف المرقي العقاري كما كان في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 ، واكتفى بتعريف عقد البيع على التصاميم على أنه العقد الذي يكرس تحويل ملكية البنايات وحقوق الأرض من طرف المرقي العقاري[2].

خص المشرع الفرنسي مادة قانونية عرف فيها عقد بيع عقار على التصاميم وذلك في الفقرة الثالثة للمادة 1601 من القانون المدني الفرنسي[3]، وأهم ما جاء فيها أن البيع المستقبلي هو ذلك العقد الذي بموجبه ينقل البائع على الفور إلى المشتري حقوقه على الأرض وكذا ملكيته، فالمشتري ملزم بدفع الثمن للبائع وذلك مع تقدم الأعمال.

يتبين من خلال المادة الفرنسية أن المشرع الفرنسي اكتفى بتعريف عقد بيع العقار على التصاميم وبين التزامات وحقوق المشتري والبائع دون ذكر الضمانات المكفولة للمشتري.

---

[1] : المادة 28 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

[2] : كتو لامية، المرجع السابق، ص 35.

[3] – :Article 1601 al.3 du code civil français dispose: «La vente en l'état futur d'achèvement est le contrat par lequel le vendeur transfère immédiatement à l'acquéreur ses droits sur le sol ainsi que la propriété de l'acquéreur au fur et à mesure de leur exécution; l'acquéreur est tenu d'en payer le prix à mesure de l'avancement des travaux Le vendeur conserve les pouvoirs de maître de l'ouvrage jusqu'à la réception des travaux.>> Voir: https://www.legifrance.gouv.fr

فبالرجوع إلى المادة 9 من المرسوم التشريعي 3-0، وكذا المادة 28 من القانون 11-04، ومن خلال التعريف المقدم من خلاهما، فعلى المشرع الجزائري استدراك النقص الوارد في المادة 28 من القانون 11-04 وذلك بإضافة ما تضمنته المادة 9 من المرسوم التشريعي 93-03 فيما يخص التزام المرقي العقاري بضمان وحماية حقوق المشتري.

الفرع الثاني: تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم

ظهرت أراء فقهية عديدة مختلفة تحاول تكييف طبيعة عقد البيع على التصاميم وذلك في ظل غموض

النصوص القانونية بشأن حقيقة طبيعته، فمنها من اعتبرت عقد البيع على التصاميم عقد بيع عادي، ومنها من اعتبرته عقد مقاولة، في حين أن هناك من الآراء من تعتبر عقد البيع على التصاميم مزيجا بين البيع والمقاولة هذا من جهة، ومن جهة أخرى هناك من يعتبر عقد البيع على التصاميم عقدا تجاريا، وهناك من يعتبره عقدا مدنيا، وهناك أيضا من يعتبره عقدا مختلطا.

اعتبر المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم من العقود التي نظمها بأحكام خاصة في إطار القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ومن قبله المرسوم التشريعي رقم 93-03 الملغى والتي جعلته عقدا مسمى ذو تكييف قانوني خاص ومستقل سواء عن عقد البيع العادي للعقارات وعن عقد المقاولة، على أساس أنه ناقل لملكية عقار قابل للوجود في المستقبل عند تاريخ التوقيع على العقد[1].

بعد عنصر ملكية الأرض يتميز به عقد بيع العقار بناء على التصاميم عن عقد المقاولة، وعنصر التزام البائع بإقامة البناء خلال مدة محددة في العقد يميز عقد بيع

[1] : كتو لامية، مرجع سابق، ص 51 وص 54 .

العقار بناء على التصاميم على البيع العادي ولذلك فإن عقد بيع العقار بناء على التصاميم ليس هو بعقد مقاولة، كما أنه ليس بيعا عاديا، وإنما هو بيع لعقار مستقبل له ذاتيته الخاصة التي تميزه عن غيره من العقود القريبة منه[1].

ثار جدل فقهي حول التكييف القانوني فيما يخص إن كان عقد البيع على التصاميم عقدا تجاريا أم عقدا مدنيا. فبالرجوع إلى نص المادة 04 من القانون رقم 04-11، التي تنص على: يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري، بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، إضافة إلى نص المادة 19 من نفس القانون الذي جاء فيه تحت عنوان مهنة المرقي العقاري في الفرع الثاني من الفصل الثاني: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"[2]. (1)

يتبين من خلال المادتين أن عقد البيع على التصاميم عقد مختلط، إذ يعد عملا تجاريا ومدنيا في نفس الوقت عمل تجاري بالنسبة للبائع وتطبق عليه أحكام وقواعد القانون التجاري، وعمل مدني بالنسبة للمشتري وتطبق عليه أحكام القانون المدني[3]. (2)

وما تجدر الإشارة إليه أنه ليس من الإلزام أن يكون المشتري دائما طرفا مدنيا، فقد يكون شخصا تجاريا،

يشتري لإعادة البيع من جديد.

المطلب الثاني: خصائص وتكوين عقد البيع على التصاميم

[1] : عياشي شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 37، 2012، ص 134.

[2] : المادة 04 والمادة 19 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

[3] : لامية كتو، مرجع سابق، ص 55.

يمتاز عقد بيع العقار على التصاميم بعدة خصائص وذلك وفقا للقواعد العامة ووفقا للقواعد المرتبطة بالترقية العقارية (فرع أول). كما تستوجب توافر الركان موضوعية وشكلية لانعقاد عقد البيع على التصاميم (فرع ثاني).

الفرع الأول: خصائص عقد بيع العقار على التصاميم

توجد العديد من الخصائص التي يمتاز بها عقد بيع العقار على التصاميم وفقا للقواعد العامة (أولا)، والتي ترتبط بالترقية العقارية (ثانيا).

أولا: خصائص عقد بيع العقار على التصاميم وفقا للقواعد العامة

1- عقد مسمى

يعتبر من العقود المسماة، لأن المشرع الجزائري ميزه عن غيره من العقود باسم خاص وأحكام خاصة في قانون الترقية العقارية[1].

2- عقد تبادلي ملزم لجانبين

يلتزم البائع بالالتزامات المنصوص عليها في المواد 42 إلى 49 من القانون رقم 11-04 والمشتري يلتزم بالمقابل بالتزامات منصوص عليها من المادة 50 إلى المادة 53 من نفس القانون [2]، وهذا ما نصت عليه المادة 55 من ت.م.ج التي جاء فيها : " يكون العقد ملزما للطرفين، متى تبادل المتعاقدان الإلتزام بعضهما بعضا" ، وعليه فالعقد الملزم لجانبين هو الذي يأخذ فيه كلا المتعاقدين مقابلا لما يعطيه.

ثانيا : خصائص عقد بيع العقار على التصاميم المرتبطة بالترقية العقارية

يمتاز عقد بيع العقار على التصاميم بعدة خصائص مرتبطة بالترقية العقارية.

1- تمتع البائع بصفة المرقي العقاري

[1] : سي يوسف زاهية، المرجع السابق، ص 22.

[2] : راجع المواد من 42 الى 49 والمواد من 50 الى 53 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

يعتبر البائع في عقد البيع على التصاميم هو المرقي العقاري الذي يتولى مهمة إنجاز العقار أو البناية وبتمام الإنجاز يتسنى له نقل ملكية العقار وتسليمه للمشتري. وهذا ما نصت عليه المادة 03 من القانون رقم04-11.

2- تسهيل دفع الثمن

يسهل عقد البيع على التصاميم المهمة للمشتري عند دفع الثمن، حيث أنه يتم على شكل أقساط حسب تطور الأشغال.

نص المشرع الجزائري على دفع الثمن في عقد بيع العقار على التصاميم ضمن المادة 37 من القانون رقم 11-04 والتي جاء فيها " يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال" وجاء كذلك في نص المادة 38 منه ما يلي: " يتم ضبط تسديد سعر البيع في عقود البيع على التصاميم، حسب تقدم أشغال الإنجاز في الحدود المنصوص عليها عن طريق التنظيم ".

كما أن ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-431[1] الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها تنص على أنه: " أثناء ابرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

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

[1] : المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 2013/12/18، يحدد نموذجي 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 عدد 66.

– عند الانتهاء من الأساسات خمسة عشر بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه.

– عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساكة والأسوار الخارجية والداخلية خمسة

وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه.

– عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المخلفة بالإضافة إلى الهيئات الخارجية (25%) من سعر البيع المتفق عليه.

– يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقرر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه.[1]

الفرع الثاني: تكوين عقد بيع العقار على التصاميم

ينعقد عقد بيع العقار على التصاميم بتوافر الأركان الموضوعية (أولا)، والشكلية (ثانيا).

أولا: الأركان الموضوعية لعقد بيع العقار على التصاميم

تتمثل الأركان الموضوعية لعقد بيع العقار على التصاميم في كل من التراضي المحل والسبب.

1- التراضي

يشترط لانعقاد عقد البيع على التصاميم كما هو الحال في جميع العقود اقتران إرادتين متطابقتين، أي وجود إيجاب معين وقبول مطابق له بموجبه يتم الاتفاق على العناصر الجوهرية للعقد، ويستوي أن يصدر الإيجاب من البائع، أو المشتري مادام رضاؤهما

[1] : المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، مرجع سابق.

صحيحا وخاليا من العيوب، فأطراف عقد البيع على التصاميم قد خصها المشرع بتسميات مغايرة فوصف البائع بالمرقي العقاري، كما وصف المشتري بالمقتني أحيانا والمكتتب أحيانا أخرى.

يعتبر المشتري الطرف الثاني في عقد البيع على التصاميم وأطلق عليه مصطلح المستفيد بموجب القانون رقم 11-04 بعدما كان يطلق عليه مصطلح المترشح للملكية من خلال المرسوم التشريعي رقم 93-03 .

2- محل عقد بيع العقار على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم عقد ملزم للجانبين، ويكون محل الإلتزام الرئيسي للمكتتب هو دفع الثمن ومحل الإلتزام الرئيسي للمرقي العقاري هو تشييد البناية ونقل ملكية العقار[1].

3- السبب

يتمثل السبب في عقد البيع على التصاميم في التزام المرقي العقاري بتشييد البناء ونقل ملكيته إلى المكتتب وتلقي المرقي العقاري الثمن المقسم على أقساط الذي يساهم في عملية الإنجاز ويسهل عملية تمويل المشروع إلى حد معين، وبالمقابل عزم المقتني على شراء العقار على التصاميم، دافعه حاجته لمسكن يليق به أو ربما لمحل تجاري أو مهني يناسبه، ويسمح له الدفع بالتقسيط، كما يشترط في السبب أن يكون مشروعا غير مخالف للنظام العام والأداب العامة[2].

[1] : لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2 ، الجزائر ، 2019،ص 73.

[2] : كتو لامية، المرجع السابق، ص 80-81.

4- الشكلية في عقد بيع العقار على التصاميم

يشترط القانون الشكلية في بيع العقار، إلا أنه يعتبر شرطا للانعقاد وليس شرطا للإثبات، أما عقد البيع بناء على التصاميم فهو عقد شكلي، والشكلية فيه تعتبر شرطا للانعقاد وذلك تحت طائلة البطلان المطلق.

نص المشرع الجزائري صراحة على ضرورة إفراغ هذا النوع من البيوع في عقد رسمي، وتسجيله لدى مصلحة التسجيل، ثم يشهر في المحافظة العقارية المختصة قانونا [1]، وهذا ما نصت عليه المادة 34/01 من قانون 04-11 يتم اعداد عقد البيع بناء على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء"[2].

المبحث الثاني:الآثار القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم

يعتبر عقد بيع العقار على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين، فهو يرتب التزامات على المرقي العقاري والمكتتب (مطلب أول)، كما أن المشرع الجزائري وضع ضمانات عديدة حماية للمكتتب (مطلب ثاني).

المطلب الأول: التزامات المرقي العقاري والمكتتب

نص المشرع الجزائري على عدة التزامات تقع على عاتق المرقي العقاري، فمنها التزامات تقليدية وفقا للنصوص القانونية التي تتعلق بالترقية العقارية بالإضافة إلى

[1] : أو محمد حياة النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو ،الجزائر، 2015، ص 58-59.

[2] : المادة 34/01 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

التزامات مستحدثة نص عليها المشرع الجزائري وفقا للنصوص القانونية الجديدة التي تنظم نشاط الترقية العقارية (فرع أول)، كما فرض التزامات على المكتتب أيضا (فرع ثاني).

وقد اعتمدنا التقسيم التقليدي وفقا لما ورد في النصوص القانونية المنظمة لعقد بيع العقار على التصاميم كما اعتمدنا التقسيم المستحدث وذلك لما تضمنته النصوص القانونية الجديدة المنظمة لهذا النوع من عقود البيع العقاري.

الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري

تتمثل الالتزامات المفروضة على المرقي العقاري في الالتزامات التقليدية المتمثلة في التزام انجاز البنايات التزام بضمان مطابقة البناية للمواصفات المتفق عليها (أولا) والالتزامات المستحدثة المتمثلة في الالتزام بالإعلام الإلتزام بتسيير مشروع البناء (ثانيا).

أولا: الالتزامات التقليدية

1- الإلتزام بإنجاز البنايات

يشرع المرقي العقاري في عملية البناء، بعد حصوله على رخصة البناء، فالمرقي العقاري ملزم بالإستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري[1].

2- الإلتزام بضمان مطابقة البناية للمواصفات المتفق عليها

أخضع المشرع الجزائري البائع في عقد بيع العقار بناء على التصاميم بالنسبة لضمان عيوب البناء النظام خاص، ولم يتركه خاضعا لما تقرره القواعد العامة بشأن ضمان عيوب الشيء المبيع، وهذا ما يؤكد تميز هذا العقد عن البيع العادي. يتمثل هذا

[1] : لعور ريم رفيعة ،المرجع السابق، ص 131.

الضمان الخاص في الضمان العشري الذي يخضع له المقاول والمهندس المعماري في عقد المقاولة، بالإضافة إلزام المرقي العقاري بالتأمين على المسؤولية.

ثانيا : الإلتزامات المستحدثة

إن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاولين والمهندسين بموجب عقد المقاولة، إلا أنه يمتد هذا الضمان إلى بائع العقار على التصاميم بصفة رب العمل المكلف بالرقابة، بحيث يلزم كل متدخل في عملية التشييد حتى المقاولين من الباطن بالضمان العشري[1].

يلتزم المرقي العقاري بصفته متعاملا في نشاطات الترقية العقارية ورب العمل بضمان مخاطر أشغال البناء سواء المتعلقة بمكان تنفيذ الأشغال أو ضمان مسؤوليته المدنية اتجاه الزبائن، وذلك باكتتاب عقد تأمين لدى إحدى شركات التأمين، وهو غير إلزامي ما عدى التأمين على المسؤولية المدنية بمفهوم المادة 124 من القانون المدني بالرغم من أهمية هذه المخاطر[2].

1- الإلتزام بالإعلام (الإشهار)

يتوجب على المرقي العقاري أن يدلي للمكتتب بجميع المعلومات التي يراها ضرورية وتتوقف عليها إرادته في ابرام عقد البيع على التصاميم على طول مراحل إبرام العقد بدءا بمرحلة الإعلان إلى غاية حيازة العقار المبيع عند تحرير محضر التسليم[3].

كما أن الإعلام يلعب دورا بارزا في جذب المشترين إلى التعاقد، إلا أن هذا الإعلام الذي يقوم به المرقي العقاري باعتباره محترفا في مجال الترقية العقارية، وإن كان

[1] : مسكر سهام، التزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية في ظل أحكام القانون رقم 11-04، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، 2012، ص 92.

[2] : مسكر سهام ،المرجع نفسه، ص 89.

[3] : كتو لامية، مرجع سابق، ص 123-124.

ضروريا فإنه يشكل خطورة بالنسبة للمشتري، لأن المعلن هنا نتيجة لانفراده بالعلم بمنتوجه فإنه يقوم بطرحه بشكل مغر وجذاب دون ذكر عيوبه التي لو علمها المشتري لما أقدم على التعاقد، ولهذا لابد أن يكون الإعلام هنا موضوعيا وحقيقيا[1].

2-الإلتزام بتسيير مشروع البناء

يشمل بما في ذلك من إعداد نظام الملكية المشتركة، وكذا تحديد مختلف الأعباء في حالة البنايات الفردية.

يقصد بالملكية المشتركة هي الحالة القانونية لعقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة على شكل حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

الفرع الثاني: التزامات المكتتب

1- الإلتزام بدفع الثمن

يشكل الثمن في عقد البيع أهم الالتزامات الجوهرية التي تقع على عاتق المشتري مقابل التزام البائع بنقل ملكية المبيع إلى المشتري. والثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتعاقدين في العقد، ويجب أن يكون مقدرا أو قابل للتحديد جديا لا صوريا ولا تافها[2].

نصت على الثمن المادة 53 من القانون رقم 11-04 فإنه يتعين على المكتتب في عقد البيع على التصاميم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، ولذلك وجب تقديره وقت التعاقد أو على الأقل أن يكون قابلا للتقدير.

[1] : بولحية سمية، ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة صوت القانون عدد 08، 2017، ص 165.

[2] : أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 120.

حددت المادة 38 من القانون رقم 11-04 شروط لتحديد كيفية مراجعة الثمن المتمثلة في تغير المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة، عدم تحقق ظروف طارئة، عدم تجاوز المراجع نسبة 20 بالمئة وهو الحد الأقصى للمراجعة، وجوب تبرير المراجعة[1].

2- الإلتزام بالتسلم

يلتزم المشتري بمقتضى عقد البيع بتسلم المبيع، وهو التزام مكمل لالتزام البائع بالتسليم الذي يتم بتسلم المشتري للمفاتيح، بحيث لا يتسلم المكتتب العقار إلا إذا وفى بكامل الأقساط المستحقة، بعد تسلم المكتتب للعقار فإن تبعة الهلاك تنتقل إليه باستثناء عيوب البناء الظاهرة[2].

لا يختلف تسلم المشتري للعقار محل البيع عما هو عليه في القواعد العامة بالاستيلاء الفعلي للمبيع، ويتم التسلم في الزمان والمكان المتفق عليه بين المتعاقدين، فلم ينص المشرع الجزائري في قانون رقم 11-04 على زمان ومكان التسلم تاركا الأمر لاتفاق الطرفين، وذلك طبقا لنص المادة 394 من القانون المدني الجزائري[3] .

3 -الإلتزام باحترام نظام الملكية المشتركة

عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة في المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أنها : " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

---

[1] : المواد 38 و 53 من القانون رقم 11-04، مرجع سابق.

[2] : كتو لامية، مرجع سابق، ص 142.

[3] : أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 129.

ومن خلال التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري، يتبين أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف، أي أن كلا منهما مرتبط بالآخر، فالأجزاء الخاصة ملكا لصاحب المسكن حيث يستطيع التصرف فيها واستعمالها واستغلالها شخصيا مع عدم الإضرار بالغير، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع، وهنا الشيوع إجباري أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة عكس ما نجده في الملكية الشائعة [1].

المطلب الثاني: الضمانات المقررة لعقد بيع العقار على التصاميم

نص المشرع الجزائري على ضمانات المتمثلة في اكتتاب المرقي العقاري عقود التأمين، ضمان التعرض والاستحقاق، وذلك حماية للمكتتب.

الفرع الأول: إكتتاب المرقي عقود التأمين المطلوبة

أولا: الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

لم يعرف القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية هذا الصندوق فبالرجوع إلى المرسوم التشريعي رقم 93-03 وكذا المرسوم التنفيذي 97-406[2] نجد أنه عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، وله طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح. يضمن الصندوق تسديدات المكتتب لعقد البيع على التصاميم إذا كان المرقي

[1] : أو محمد حياة، مرجع سابق، ص 132.

[2] : المرسوم التنفيذي رقم 406-97 مؤرخ في 1997/11/03، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 2014/06/05، ج ر عدد 37.

العقاري شخص طبيعي في حالة وفاة المرقي العقاري دون إكماله المراحل الإنجاز المتبقية، في حال فقدان المرقي العقاري بموجب حكم أو قرار قضائي، حالة اكتشاف احتياله ونصبه من قبل السلطة القضائية[1].

أما إذا كان المرقي العقاري شخص معنوي فيضمن الصندوق تسديدات المكتتب لعقد البيع على التصاميم في الحالات التالية : إفلاس شركة المتعامل في الترقية العقارية، تصفية الشركة مهما كانت أسبابها، النصب إذا ثبت من طرف السلطة القضائية[2].

يستفيد المرقي العقاري بصفته بائعا من هذا التأمين حيث عليه دفع مبلغ الضمان مقسما إلى قسمين:

. 20% كقسط أول عند تسليم شهادة الضمان.

. 80% خلال 03 أشهر من منح شهادة الضمان[3].

ثانيا : إكتتاب تأمين من الضمان العشري

تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد، في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك جراء النوعية الرديئة لأرضية الأساس[4].

نص المشرع الجزائري على المسؤولية العشرية في نموذج عقد البيع على التصاميم في المرسوم التنفيذي رقم 13-431 على أنه " يلتزم البائع لفائدة المكتتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري ويتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين

---

[1] : قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي 2013، ص 116-120.

[2] : كتو لامية، مرجع السابق، ص 154.

[3] : قني سعدية، مرجع سابق، ص 119-120.

[4] : راجع المواد 43- 46 من القانون رقم 11-04، مرجع السابق.

العشري، لكل المهندسين المعماريين و المقاولين والعمال القطعيين المدعوين للمشاركة في إنجاز البناية، ويصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم تجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه"[1].

يتحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية العشرية، في حالة عدم تبليغ شهادة التأمين إلى المشتري يوم حيتزة ملكية البناية كأقصى أجل.

ثالثا: اكتتاب المرقي تأمينات على المخاطر

يهدف هذا التأمين إلى حماية المكتتبين نظرا لعدم خبرتهم في مجال التشييد، و لتسهيل التعويض السريع الكامل.

الفرع الثاني: ضمان عدم التعرض والاستحقاق

يترتب على عقد البيع وفقا للقواعد العامة التزام بضمان عدم التعرض كون عقد البيع في إطار الترقية العقارية كغيره من العقود الناقلة للملكية التي يلتزم فيها البائع بضمان البناية المبيعة للمشتري، وتمكينه من حيازته حيازة هادئة ومستمرة، وذلك بأن يمتنع عن أي عمل مادي أو قانوني يعيق هذه الحيازة سواء كان هذا التعرض شخصي، أو صادر من الغير.

المبحث الرابع: مفهوم عقد حفظ الحق

عقد حفظ الحق هو نمط من أنماط بيع العقار في طور الإنجاز إلى جانب عقد بيع على التصاميم، فهو لا يعد بيعا بالمعنى الحقيقي لأنه غير ناقل للملكية العقارية وإنما مجرد حجز للعقار المقرر بناؤه الأمر الذي جعله يتشابه مع العديد من العقود التمهيدية الأخرى المتشابهة له والتي تمهد لإبرام عقد البيع النهائي.

[1] : أنظر الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 13-431، مرجع سابق.

ولقد نص عليه المشرع الجزائري لأول مرة بموجب قانون رقم 86-07 [1]المتعلق بالترقية العقارية وألغاه بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 [2]المتعلق بالنشاط العقاري ثم نص عليه في القانون رقم 11-04 [3]الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فجاء عقد حفظ الحق من جديد في النشاط الترقوي والذي يعتمد عليه المرقي العقاري كشخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص مع إجراءات جديدة وفق التطور الذي عرفه النشاط العقاري تشريعيا وعمليا.

يعتبر عقد حفظ الحق من الآليات الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 11-04[4] والذي من خلاله يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المرقي العقاري والمستفيد إلى غاية إبرام العقد النهائي. ولم يشر المشرع الجزائري لعقد حفظ الحق في القانون المدني وهذا على غرار العديد من التشريعات الأخرى كونه حديث النشأة، حيث يتعلق بعقار لم يتم تشييده بعد لهذا بقيت العديد من المسائل القانونية عالقة، ونظرا لخصوصية هذا العقد سنتطرق إلى تعريفه ثم إلى خصائصه وكذلك تحديد طبيعته القانونية.

المطلب الأول : تعريف عقد حفظ الحق

نص المشرع الجزائري على عقد حفظ الحق بموجب القانون 86-07 المؤرخ في 03/04/ 1986 المتعلق بالترقية العقارية، فنصت المادة 29 منه على أنه: "يمكن للهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي انجاز عمليات الترقية العقارية، أن تقترح البيع على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تمر بها المصالح

[1] : القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04، مرجع سابق.

[2] : المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 03/01/ 1993، مرجع سابق.

[3] : القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 /2011/02، مرجع سابق.

[4] : موسى نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه في العلوم، فرع قانون خاص كلية الحقوق جامعة الجزائر 2016، ص 96

المكلفة بالتعمير، كما يمكن المكتتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي يستوفي قانونا جميع الحقوق والالتزامات المتعلقة بها، أن يقترح "البيع" بناء على التصاميم تمت الموافقة عليها، طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير والمستخلصة من دفتر شروط".

كما نصت المادة 30 منه على أنه : " يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الاجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية. ولم تظهر فعالية هذا

العقد في التقليل من أزمة السكن خلال تلك الفترة، لهذا تم إلغاءه بموجب المرسوم رقم 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري وجاء بصيغة جديدة للبيع وهي البيع بناء على التصاميم."

التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق وخصوصيته في مجال البيوع العقارية . تناول المشرع مجددا عقد حفظ الحق في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة النشاط الترقية العقارية وعرفه في المادة 27 منه على أنه : " ... العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق، فور إنهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون.

يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم، وهذا ما فعله المشرع بموجب 13-431 [1] المرسوم التنفيذي رقم ولقد ورد في نموذج عقد حفظ الحق ما يلي: يلتزم

[1] : المرسوم التنفيذي المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تحديد تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها الجريدة الرسمية 2013 العدد 66.

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".

من خلال التعريف الذي أعطاه المشرع الجزائري لعقد حفظ الحق، يتضح لنا أن أطراف العلاقة القانونية هما المرقي العقاري من جهة، وصاحب حفظ الحق من جهة أخرى[1]، كما نرى أن الالتزامات التي يتحملها المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق وفق للمادة 27 من القانون 04-11 هو تسليم عقار في طور البناء فور إنهائه لصاحب الحق الذي يلتزم في مقابل ذلك بدفع تسبيق.

أما في العقد النموذجي لعقد حفظ الحق فان المرقي العقاري يلتزم إلا بتخصيص الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء لفائدة صاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه بعد تمامه أي في وقت لاحق على ان يلتزم هذا الأخير في مقابل ذلك بدفع تسبيق.

فهل يقصد المشرع التسليم أو التخصيص علما أن استلام البناية يكون عند نقل الملكية أي وفق للعقد النهائي فلا يعقل أن يتم التسليم بموجب عقد تمهيدي خاصة أن صاحب حفظ الحق لم يلتزم وفق هذا العقد إلا بدفع تسبيق.

فالمشرع وقع في خلط بين عقد حفظ الحق والعقد النهائي فالالتزام بالتسليم يقع على عاتق البائع في عقد البيع العادي أما عقد حفظ الحق يعد من قبيل الاتفاقات التي تسبق إبرام العقد النهائي، والذي يهدف الى التحضير لإبرام البيع النهائي.

[1] : ان المشرع استعمل تسمية صاحب حفظ الحق ليعبر عن الشخص الذي يريد أن يتم تخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لصالحه، وهذه التسمية في حد ذاتها توحي بالمركز القانوني الحقيقي لصاحبها، فهو صاحب حق شخصي وليس له أي حق عيني على العقار المحفوظ

لهذا أستدرك المشرع الجزائري الأمر وأعاد ذكر التزام المرقي العقاري في نموج العقد وفق للمرسوم التنفيذي والمتمثل في تخصيص العقار فقط، لهذا فالتعريف الأقرب لمضمون عقد حفظ الحق هو الذي ورد في المرسوم 13-431 المحدد لنموذج حفظ الحق.

فعقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي لبيع عقار غير موجود عند التعاقد فهو فقط تعبير عن إرادة أطراف الرابطة التعاقدية في وثيقة أولية قد تنتهي بإبرام العقد النهائي الناقل الملكية البناية المحفوظة، وهذا وفقا لنص المادة 31 من القانون 11-04 الذي ينص على أنه يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به". ومن هنا نستنتج أن عقد حفظ الحق هو عقد ابتدائي لبيع عقار في طور البناء لا يلتزم فيه صاحب حفظ الحق بصفة نهائية لإبرام العقد الناقل لملكية البناية المنجزة بل يتم حجز البناية محل التشييد.

أما بالنسبة للمرقي العقاري فهو يلتجأ الى هذه التقنية من أجل الاستفادة من قروض لتمويل مشروعه خاصة أنه يمنع عليه ذلك إذا تعلق الأمر بعقد البيع بناء على التصاميم ونلاحظ أنه يختلف التزام صاحب حفظ الحق باعتباره المرشح لكسب البناية المحفوظة عن باقي الالتزامات العادية في العقود التي ترد على العقار، فالالتزام الوحيد الذي يقع على صاحب حفظ الحق متمثل في إيداع تسبيق نقدي لدى صندوق الضمان.

المطلب الثاني: خصائص عقد حفظ الحق

ان البحث في خصائص التي يتصف بها عقد حفظ الحق سوف يؤدي بنا إلى الاعتراف بالطبيعة الخاصة التي تميزه عن باقي العقود، وتتمثل هذه الخصائص في:

1- عقد حفظ الحق عقد ملزم للجانبين: يعتبر عقد حفظ الحق من العقود التبادلية فهو يرتب التزامات متقابلة، حيث أن المرقي العقاري يلتزم بتخصيص العقار المقرر بناؤه او في طور الإنجاز لصاحب حفظ الحق فور إنهائه في المقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه يودع في حساب خاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

2- عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية[1]: حسب القواعد العامة تخضع العقود الناقلة للملكية العقارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان[2] ،كما يجب أن تكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية تحت طائلة عدم النفاذ تطبيقا لنص المادة 793 من القانون المدني وعقد حفظ الحق أن كان يخضع للكتابة الرسمية فانه معفى من إجراء الإشهار العقاري وهذا ما نستنتجه من خلال نص المادة 31 من القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية السالفة الذكر.

وعلى الرغم من صدور نموذج عقد حفظ الحق في الشكل الرسمي إلا أنه لا يعتبر عقدا ناقلا للملكية بل هو يرتب التزامات شخصية بين طرفيه.

فبالرغم من أن عقد حفظ الحق يرد على عقار الا أنه لا يخضع لاجراء الشهر هذا ما يجعل هذا العقد يتميز عن البيوع العقارية، بحيث يبقى المرقي العقاري مالكا للعقار محل الحفظ إلى حين انجاز البناية أو لجزء منها، وبتسديد صاحب حفظ الحق السعر الكلي للبيع يتم العقد الناقل للملكية أمام الموثق.

---

[1] : بن همام نجية، عقد حفظ الحق مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2015، ص13.

[2] : آسيا دول، عقد حفظ الحق، ملتقى وطني حول الترقية العقارية – واقع والافاق – جامعة قاصدي مرباح ورقلة ، 2012. ص205.

ومن هنا نستنتج ان عقد حفظ الحق لا يرتب حقوق عينية وانما هو عقد ابتدائي يكون في شكل رسمي ومسجل فملكية العقار المحفوظ لا تنتقل إلى المشتري إلا بعد ابرام العقد النهائي.

3- عقد حفظ الحق عقد شكلي: لم يتطرق المشرع من خلال القانون 11-04 إلى شكل عقد حفظا لحق، عرفيا كان أو رسميا، بل أحال على التنظيم، رغم أنه تم تعيينه تعيينا دقيقا من خلال المادة 30 منه والتي تنص على العناصر الواجب توافرها في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق على السواء والمتمثلة في أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء، وهي عناصر مدرجة في نموذج العقد الصادر بالمرسوم التنفيذي 13-431 المشار إليه أعلاه ،حيث أوجب أن يتم العقد لدى الموثق وهو ما يضفي على هذا العقد الطابع الرسمي بالنظر إلى صفة القائم بإعداده،مع العلم أن القواعد العامة لا تشترط الرسمية الا في العقود الناقلة للملكية.

وبالإضافة الى ضرورة اتخاذ العقد النموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي المشار إليه فقد أوجب المشرع تسجيله لدى مفتشية التسجيل ودون تحديد أجلا لذلك. وإذا بين المشرع أن عقد حفظ الحق يخضع للكتابة الرسمية إلا أنه لم يشر إلى جزاء تخلفها، ونحن نرى أن الكتابة وسيلة للإثبات وليست ركنا فيه.

4- هو عقد ذو طابع اقتصادي: حيث أنه يمكن للمرقي العقاري الحصول على تمويل بنكي حالة إبرام عقد حفظ الحق لتمويل مشاريعه هذا ما جعل هذا الأخير يحرر في شكل رسمي وبما أن عقد حفظ الحق لا ينقل الملكية فان أرضية البناء تكون ملك للمرقي العقاري وله أن

يرتب عليها رهنا رسميا لدى المؤسسة المقرضة.

المطلب الثالث : الالتزامات الناشئة عن عقد حفظ الحق

باعتبار عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للجانبين فانه يولد التزامات متبادلة بين الأطراف، ولقد نص المشرع الجزائري على الالتزامات الملقاة على عاتق طرفي عقد حفظ الحق وذلك بالرجوع الى الفرعين الثاني والثالث للقانون 11-04 السالف الذكر حيث ميز بين تلك المتعلقة بالمرقي العقاري والأخرى خاصة بصاحب حفظ الحق.

الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري

يقع على عاتق المرقي مجموعة من الالتزامات الغرض منها ضمان حق المقتني والمتمثلة

في تخصيص العقار لصاحب حفظ الحق الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي.

أولا : تخصيص العقار لصاحب حفظ الحق

ويقصد به تكريس العقار لشخص واحد وهو صاحب حفظ الحق باعتباره الشخص الوحيد الذي يحق له تملك البناية محل الحفظ دون غيره في حالة ما إذا قرر اقتناءها عند الانتهاء من الإنجاز.

ولقد نص المشرع الجزائري خلال نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 13-431 على انه يلتزم المرقي العقاري بموجب عقد حفظ الحق بتخصيص لصاحب حفظ

الحق الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء بغرض اقتنائه عند اتمامه.

إن المشرع لم ينص على جزاء إخلال بهذا الالتزام اذ يمكن أن يحدث أن يخصص المرقي العقاري ذات العقار لشخص آخر ففي هذه الحالة لبد من العودة الى القواعد

العامة للمسؤولية العقدية أي أن عدم تنفيذ الالتزامات من قبل المرقي العقاري ينتج عنه التزامه بتعويض صاحب حفظ الحق عما لحقه من ضرر وما فاته من كسب[1].

ثانيا: الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي

عند إبرام عقد حفظ الحق يقوم المرقي العقاري بتخصيص عقار لفائدة صاحب حفظ الحق، ورغم تعلق عقد حفظ الحق بملكية العقار إلا انه لا ينقل الملكية إلى صاحب الحق فهو لا يرتب حقوق عينية إلا بموجب عقد بيع نهائي الذي يتم تحريره عند نهاية الإنجاز وشرط الشهر لا يتعلق بعقد حفظ الحق بل يخص مستلزمات انتقال الملكية وفق للعقد النهائي، فالمرقي العقاري ملزم بإعداد عقد البيع النهائي أمام الموثق في أجل أقصاه ثلاثة أشهر تبتدئ من تاريخ الاستلام المؤقت للبناية المحفوظة وهذا تطبيقا لنص المادة 33 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية التي تنص: " يتعين على المرقي العقاري بعد (03) أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناية أو الجزء منها بإعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق".

والى جانب توثيق العقد حتى يرتب أثاره العينية، لا بد أن يشهر بالمحافظة العقارية طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني التي تنص: " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار، سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير، الا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار".

[1] : شعبان عياشي ، عقد بيع العقار بناء على التصاميم – دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة متنوري قسنطينة، 2012، ص 87.

الفرع الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزامين أساسيين هما : إيداع مبلغ التسبيق وكذا الالتزام بالشراء ولو ان صاحب حفظ الحق يعد مالك محتمل يمكنه التخلي عن اكتساب العقار مقابل ترك مبلغ التسبيق المودع.

أولا: التزام بدفع تسبيق نقدي

يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزام يتمثل في إيداع مبلغ نقدي لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية في حساب مفتوح باسمه ، والمشرع الجزائري لم يعرف هذا الصندوق واكتفى ببيان مهامه المتمثل في تلقي التسبيقات المالية من صاحب حفظ الحق وهذا طبقا للمادة 27 من القانون 11-04 التي تنص في فقرتها الثانية : "... يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون".

ان مبلغ التسبيق هو عبارة عن جزء من ثمن العقار، وعند إبرام العقد النهائي يتم استكماله وتسديد السعر النهائي للعقار المبيع، ويقابل مبلغ التسبيق النقدي في عقد حفظ الحق التزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار أو حجز البناية المقرر إنشاؤها وكل ذلك تحضيرا للعقد النهائي.

لقد أشار قانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية الى تحديد نسبة المبلغ المالي الواجب إيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة والذي لا

يجوز ان يتعدى نسبة 20 بالمئة من السعر التقديري للعقار المتفق عليه وهذا حسب المادة 52 من القانون رقم 11-04 السابق الذكر[1].

ثانيا : الالتزام بتسديد بقية ثمن العقار عند الشراء

ربط المشرع عملية كتابة العقد النهائي أمام الموثق بضمان وفاء صاحب حفظ الحق بالمبلغ المتبقي لسعر العقار، وإذا تخلف هذا الأخير عن تسديد بقية المبلغ المستحق يبطل التزام المرقي العقاري بإبرام عقد البيع وبالتالي عدم انتقال الملكية.

وإذا قرر صاحب حفظ الحق العدول عن الشراء فان أحكام نص المادة 32 من القانون 04-11 تقضي بانه يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري... بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع بنسبة 15 بالمئة من مبلغ التسبيق المدفوع".

فيجوز لكلا طرفي العقد فسخ عقد حفظ الحق، فاذا كان طلب الفسخ من صاحب حفظ الحق، يستفيد المرقي العقاري في هذه الحالة من اقتطاع نسبته أي 15 بالمئة من مبلغ التسبيق المدفوع.

أما إذا كان طلب الفسخ من المرقي العقاري في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته، فلا يكون من حق المرقي العقاري اقتطاع نسبة معينة من مبلغ التسبيق

[1] : تنص المادة 52 من قانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية بقولها: " في حالة عقد حفظ الحق لبناية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري وفقا الأحكام المادة 27 أعلاه، لا يتجاوز عشرين بالمئة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين".

المدفوع بالرغم من ان سبب طلب المرقي العقاري للفسخ هو اخلال صاحب حفظ الحق بالتزاماته[1].

[1] : الأحسن استعمال عبارة حق التراجع لان العقد لم يتم إبرامه بعد لكي تتكلم عن الفسخ، فالقانون رقم 11-04 تكلم عن حق الفسخ أما في القواعد العامة فالفسخ هو جزاء إخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته التعاقدية.

المحور الخامس:

الإطار القانوني لتمويل الترقية العقارية

إن تمويل نشاط الترقية العقارية يتم عبر تدخل أطراف متعددة، حيث أنه في إطار الإصلاحات التي عرفتها الجزائر تم فتح نشاط الترقية العقارية أمام الخواص، وتمت مراجعة مصادر تمويل الترقية العقارية، من خلال مساهمة جميع المتدخلين في نشاط الترقية العقارية الخاصة، بداية بالمساهمة الشخصية للمستفيد من السكن، والموارد المالية الخاصة للمرقي العقاري الخاص، وكذلك بإشراك البنوك في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال السكن باعتبار قطاع السكن من النشاطات الاقتصادية الحيوية في البلاد، كما تتدخل بعض المؤسسات المالية المتخصصة التي تم إنشاؤها، بغرض تحفيز وتشجيع تدخل البنوك في تمويل قطاع السكن بما في ذلك نشاط الترقية العقارية بنوعيها الخاصة والعامة .

المبحث الأول: الهيئات المالية المساهمة في تمويل للترقية العقارية

إن المشرع الجزائري بحكم قانون 11-04 المتضمن تنظيم الترقية العقارية وضع إجراءات جديدة لتنظيم نشاط المرقين العقاريين كما حاول تنظيم كيفية حصولهم على تمويل لنشاطاتهم لتفادي تأخر الانجازات و المشاريع السكنية نتيجة عدم كفاية أموالهم الخاصة وذلك من خلال تسهيل إجراءات الحصول على القروض العقارية و الحصول على مساعدات مالية مختصة في هذا المجال،نظراً للطبيعة التجارية لنشاط الترقية العقارية وما يتطلبه من سرعة لتحقيق الأرباح.

المطلب الأول: الهيئات المالية الممولةللترقية العقارية

إن إعادة هيكلة نظام تمويل السكن في الجزائر سمح بالانفتاح على البنوك و المؤسسات المالية الخاصة والعمومية كممول لنشاط الترقية العقارية الخاصة من خلال

منح فروض لجميع الفئات سواء مرقين خواص أو أفراد ترتب منه إعادة هيكلة مجموعة من البنوك والمؤسسات مع إنشاء أخرى لتدعيم الترقية العقارية بصفة عامة.

وتتمثل الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية في البنوك والمؤسسات المالية، وتجدر الإشارة إلى الفرق بين كل من البنوك والمؤسسات المالية استنادا إلى الأمر رقم 03- 11 المؤرخ في 2003/08/26، المعدل و المتمم،المتعلق بالنقد والقرض ،[1] الذي يحدد مفهومها وفق المفاهيم جديدة لأنه من قبل كانت تستخدم عبارة "**مؤسسات القرض**"[2] ، حيث تنص المادة 70 منه و في إطار التعريف بالبنوك على أن: "**البنوك مخولة دون سواها بالقيام بجميع العمليات المبينة في المواد من 66إلى 68 أعلاه، بصفة مهنتها العادية**»،أما المادة 71 وفي إطار التعريف بالمؤسسات المالية فتنص على: «**لا يمكن المؤسسات المالية تلقي الأموال من العموم، ولا إدارة وسائل الدفع أو وضعها تحت تصرف زبائنها، وبإمكانها القيام بسائر العمليات الأخرى**".

سندرس الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية من خلال التقسيم التالي:الفرع الأول: البنوك و الفرع الثاني: المؤسسات المالية.

الفرع الأول: البنـــوك

تلعب البنوك دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، فهناك بنوك متخصصة في مجال العقار أهمها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط دورها الأساسي هو تمويل عمليات الترقية العقارية، كما أن هناك بنوكا أخرى غير متخصصة في مجال العقار إلا أنها

[1] : الأمر رقم 03 – 11 المؤرخ في 2003/08/26، المعدل و المتمم، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر العدد 52.

[2] :المادة 456 من الأمر رقم 75–58 المؤرخ في 1975/09/26، المعدل و المتمم، المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78.

تلعب دورا هاما في تمويل الترقية العقارية، أهمها القرض الشعبي الجزائري، وبنك التنمية المحلية[1]

لذلك سنتناول تمويل البنوك للترقية العقارية من خلال التقسيم التالي: أولا: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ثانيا: البنوك الأخرى.

أولا: الصندوق الوطني للتوفير و الإحتياط (C N E P- Banque)

إن الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط يعتبر من أبرز المؤسسات التمويلية لنشاط الترقية العقارية وفي مجال السكن بصفة خاصة، وأكثرها خبرة و ذلك بالنظر إلى أهمية مبالغ موارد التوفير التي تجمعها،و لقيمة القروض الممنوحة للخواص.

1- نشأة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط

و قد أنشأ بموجب القانون رقم 64-227 ، الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط [2].و يعتبر مؤسسة عمومية تتمتع بالشخصية المدنية و الاستقلال المالي[3]، كما يعتبر تاجرا في علاقته مع الغير، ويطبق عليه القانون التجاري.

مهمته الأساسية هي تجميع المدخرات من المواطنين، ومنح القروض الاجتماعية الرهنية للمواطنين، ومنح قروض للجماعات المحلية وللمؤسسات العمومية، وإجراء كل العمليات المالية[4]، وبموجب القرار الصادر من طرف وزير المالية بتاريخ 1971/02/19، أصبح للصندوق مهمة جديدة بعد تصنيفه بمثابة بنك للسكن وتم تأكيد ذلك بموجب التعليمة الوزارية لمديرية الخزينة لوزارة المالية الصادرة بتاريخ

---

[1] :إيمان بوستة ،النظام القانوني للترقية العقارية،دراسة تحليلية، مرجع سابق، ص 158.

[2]القانون رقم 64-227 ،المؤرخ في 10 أوت 1964،الذي يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر العدد 26 .

[3] :أنظر المادة 01 من القانون رقم 64-227، مرجع سابق.

[4]: المادة 08 من القانون رقم 64-227، مرجع سابق.

1971/04/27،أين تم إلزام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بالمساهمة في تمويل مختلف البرامج المتعلقة بالسكن الاجتماعي[1] في بداية التسعينات عرف النظام المالي للجزائر تعديلات جوهرية بإصدار قانون النقد والقرض رقم 90-10، الملغى والمعوض بالقانون رقم 03-11، وتماشيا مع هذه الإصلاحات تم إعادة هيكلة الصندوق وتحويل بعض أملاكه إلى الصندوق الوطني للسكن بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-144[2].

وهو ما دفع بالمشرع إلى إعادة النظر في طبيعة ومهام الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الذي أصبح منذ سنة 1997،عبارة عن بنك بموجب مقرر الاعتماد رقم 97-01 المؤرخ في 1997/04/06، وأصبح بإمكانه أن يقوم باستثمارات أخرى عدا السكن الذي كان مختصا به في بداية نشأته[3].

يتدخل الصندوق الوطني للتوفير والإحتياط في تمويل الترقية العقارية إما بطريقة مباشرة أو غير مباشرة.

2-التمويل المباشر للترقية العقارية

في هذه الحالة يؤدي الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط-بنك دور المرقي العقاري مما يجعله يقوم بعملية التمويل المباشرة للترقية العقارية وذلك من خلال إنشاء شركة الترقية العقارية CNEP IMMO، إذ تقوم هذه الأخيرة بإنجاز سكنات وبيعها لمدخري الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط .

3-التمويل غير المباشر للترقية العقارية

---

[1]:الياقوت عرعار،التمويل العقاري، ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر،2009،ص77.

[2] :المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 1991/05/12، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25.

[3]:العربي بومعراف، مرجع سابق،ص199-200.

والتمويل غير المباشر للترقية العقارية، يكون عندما يلعب الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط دور الممول فقط للمشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية العمومية أو الخاصة.

إن تمويل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط للترقية العقارية بالطريقة غير المباشرة يتخذ مظهرين : الأول يتمثل في تمويل المتعاملين في الترقية العقارية حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق تبعا لنوعية المشروع سواء في إطار مشاريع إنجاز سكنات موجهة للبيع بالإيجار،أو تمويل شراء أراضي لإنجاز مشاريع الترقية العقارية أو حتى تمويل شراء أملاك عقارية من أجل إتمامها أو تجديدها.

والمظهر الثاني يتمثل في تمويل المستفيدين من خلال منح قروض للأفراد من أجل شراء مسكن، شراء قطعة أرض، أو غيرها حيث يطبق الصندوق نسبة فوائد تفضيلية بالنسبة للمدخرين لديه، وتعتبر منخفضة مقارنة مع النسب المطبقة على القروض الممنوحة لغير المدخرين في إطار الترقية العقارية الممولة من طرف الصندوق أو غيرها، حيث تحدد نسبة مساهمة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في تمويل الأفراد حسب نوعية السكن المطلوب تمويله.

ثانيا: بنك القرض الشعبي CPA

إن بنك القرض الشعبي الجزائري يعد إحدى البنوك التجارية الرئيسية في الجزائر، بحيث يعد رأسماله الاجتماعي ملكية حصرية للدولة، حيث يقدّر حاليا بـ 48 مليار دينار[1].

[1] : الموقع الرسمي لبنك القرض الشعبي الجزائري،https://www.cpa-bank.dz.

تم إنشاء القرض الشعبي بتاريخ:1966/12/29 بموجب الأمر رقم 66-366 المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري،[1] حيث نصت المادة 1 من هذا الأمرعلى أنه:« **تحدث شركة وطنية مصرفية تحت تسمية البنك الشعبي الجزائري**» والذي حل محل بعض البنوك التي كانت متواجدة من قبل، والتي حددتها نص المادة 03 من ذات الأمر.

بموجب المقرر رقم 97-02 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك، أصبح عبارة عن شركة مساهمة حيث أعيد اعتماده بصفة بنك.[2]

كانت صلاحيات القرض الشعبي الجزائري في المجال العقاري تعتبر محدودة إذا ما قارناها بصلاحيات الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، وذلك إلى غاية شهر فيفري من سنة 1999،أين دخل المجال العقاري من خلال القروض العقارية، حيث يعتبر أول بنك في الجزائر وضع القرض العقاري حيز التنفيذ.

اعتمد الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط عدة صيغ لتمويل السكن حيث اقتصر دوره على تمويل السكن ، فهو لا يقوم ببيع العقارات،إلا أنه بتاريخ 2003/04/10 تم إنشاء شركة الترقية العقارية بين القرض الشعبي الجزائري و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنسبة تساهمية متساوية،سميت هذه الشركة بـ: "GEPIM" تتكفل بالنشاطات العقارية[3].

[1] :الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 1966/12/29، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري،ج ر العدد 110.

[2]:المقرر رقم 97 -02 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك، ج ر العدد 33.

[3]:بوستة إيمان،النظام القانوني للترقية العقارية،دراسة تحليلية، مرجع سابق، ص 177.

ثالثا: بنك التنمية المحلية BDL

أنشئ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في: 1985/04/30 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي[1]، حيث تنص المادة 1/1 منه على " **ينشأ بنك الإيداع والاستثمار يسمى بنك التنمية المحلية، ويشار إليه في صلب النص "بالبنك".**

ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، كما يعد تاجر في علاقاته مع الغير، ويخضع لكل القواعد العامة المتعلقة بنظام البنوك والقروض والأحكام التشريعية المعمول بها المطبقة على عقوده ووسائله وهياكله وأعماله، إلى جانب أحكام القانون الأساسي الذي ينظمه.[2]

لقد حدد المرسوم 85-85 أعلاه، مهام البنك حيث نص على:" تتمثل مهمة البنك خاصة عن طريقة تنفيذ جميع العمليات المصرفية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها في منح سلفيات وقروض بجميع أشكالها، والمساهمة في تنمية الجماعات المحلية المعتمدة في إطار المخططات الوطنية للتنمية، وهو مكلف على الخصوص باستخدام وسائل الخاصة والوسائل التي تقدمها الدولة له، قصد السعي وفق للقوانين والتنظيمات المعمول بها إلى تمويل :

-المؤسسات والمقاولات العمومية ذات الطابع الاقتصادية الموضوعة تحت وصاية الولايات والبلديات.

-عمليات الاستثمارات المنتجة المخططة التي تبادر بها الجماعات المحلية.

-العمليات التي لها صلة بالقروض على الرهن.

---

[1]:المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في: 1985/04/30، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، ج ر العدد 19.

[2] : المادة 2 من المرسوم 85-85، مرجع سابق.

-المؤسسات الخاصة غير الفلاحية، وهذا بطريقة البنوك التجارية الأخرى نفسها. [1]

من خلال هذه الصلاحيات، يتضح لنا أن بنك التنمية المحلية غير مختص في مجال العقار،إلا أنه دخل مجال تمويل السكن سنة 2000 متخذا تدخل القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن نموذجا مرجعيا.[2]

حيث أدى دخول هذه البنوك عالم تمويل نشاطات الترقية العقارية وتحديدا مجال تمويل السكن، إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية، وبالتالي جلب عنصر المنافسة إلى سوق القروض العقارية .

إن بنك التنمية المحلية هو أولا بنك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة / الصناعات الصغيرة والمتوسطة والتجارة في أوسع معانيها، ثم بنك المهن الحرة والأفراد والعائلات.

كما أنله دورا رئيسيا في تمويل المشاريع السكنية وذلك عن طريق دعم و مرافقة أصحاب مشاريع الترقية العقارية، وكذا أيضا الأشخاص الذين يريدون شراء مسكن حيث يقدم البنك قرضا لتمويل الترقية العقارية تصل نسبته إلى70 %من قيمة المشروع الإجمالي، تسدد في مدة 05 سنوات كأقصى تقدير.

أما نسبة الفائدة محددة على أساس الشروط العامة المعمول بها على مستوى البنك خلال فترة وضع طلب التمويل.

القرض العقاري للخواص: هو وسيلة تمويل خاصة بالمرقين العقارين لانجاز مشاريع الترقية العقارية الخاصة بهم و الموجهة للبيع أو الإيجار.

المشاريع الممولة:

- انجاز سكنات أو محلات تجارية أو مهنية موجهة للبيع أو الإيجار.

[1]: المادة 4 من المرسوم 85-85، مرجع سابق.

[2]:إيمان بوستة ،النظام القانوني للترقية العقارية،دراسة تحليلية، مرجع سابق، ص 179.

– تمويل اقتناء أراضي موجهة لإنجاز مشاريع ترقية عقارية.

كما أن الأشخاص الذين يمكنهم الاستفادة من تمويل الترقية العقارية هم:

– المرقون العقاريون، أشخاص ماديون أو معنويون

– الإستحواد على شهادة المطابقة و سجل تجاري خاص بالترقية العقارية

– امتلاك شهادة الملكية للقطعة الأرضية الموجهة لاحتضان مشروع الترقية العقارية[1]

الفرع الثاني: المؤسسات المالية

قامت الدولة بإستحداث مؤسسات مالية مختصة في تمويل القروض العقارية بهدف القضاء على أزمة السكن التي عرفتها، إذ أن هذه المؤسسات تمول العمليات العقارية مثل البنوك إلا أنها لا تقوم بنفس الوظائف الأخرى التي تقوم بها البنوك، و تتمثل هذه الهيئات المختصة في كل من الصندوق الوطني للسكن والخزينة العمومية و الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية.

أولا: الصندوق الوطني للسكن CNL

يعتبر الصندوق الوطني للسكن أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشائه من أجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن، وقد تم إنشائه عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91– 144[2] الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، لذلك سنتناول تعريفه(أولا)، ثم صلاحياته(ثانيا).

[1]: الموقع الرسمي لبنك التنمية المحلية، https://www.bdl.dz.

[2] :المرسوم التنفيذي رقم 91–144 المؤرخ في 1991/05/12 ،الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن ، ج ر عدد 25 .

1- تعريف الصندوق الوطني للسكن

يعتبر الصندوق الوطني للسكنأول مؤسسة مالية مختصة في تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة لألفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن. و هو مؤسسة عمومية إقتصادية تجارية تحت وصاية وزارة السكن و العمران، نشأ بعد تحويل حصة من أملاك الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و كذا نشاطاته للصندوق الوطني للسكن المحدث عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 91-144 الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، حيث تنص المادة الأولى منه على:" **ينشأ صندوق وطني للسكن و باختصار (ص،و،س) يدعى في صلب النص "الصندوق" في شكل مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري طبقا للتشريع المعمول به".**[1]

بعد إلغاء المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المتضمن القانون الأساسي للصندوق[2]بموجب المرسوم التنفيذي رقم 22-357[3] ،تم تعديل الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للسكن الذي تحول من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية تجارية دون إنشاء شخصية معنوية جديدة ، وهذا تمهيدا لتحويل الصندوق الوطني للسكن إلى بنك للسكن.

2- صلاحيات صندوق الوطني للسكن

[1]:إيمان بوستة ،النظام القانوني للترقية العقارية،دراسة تحليلية، مرجع سابق، ص 180.

[2]:المرسوم التنفيذي رقم 91-145المؤرخ في12 /1991/05، المعدل و المتمم و الملغى، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25.

[3]:المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 2022/10/20 ،الذي يتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية، ج ر العدد 70 .

ورد في أحكام الماد 2 من المرسوم التنفيذي رقم 22-357 أنه يتعين على الصندوق الوطني للسكن باعتباره مؤسسة عمومية اقتصادية مواصلة وضمان مهام ونشاطات الصندوق باعتباره مؤسسة عمومية صناعية وتجارية إلى غاية إعداد القانون الأساسي الجديد للصندوق، وعليه فمهام وصلاحيات الصندوق الوطني للسكن المعمول بها حاليا هي ما ورد في أحكام المادة 5 من المرسوم التنفيذي الملغي رقم 91-145، المعدلة بموجب أحكام المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 94-111 [1]وهي:

- تسيير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن، لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- ترقية كل أشكال تمويل الإسكان، لاسيما السكن الاجتماعي عن طريق البحث عن موارد التمويل غير موارد الميزانية وتعبئتها .

- يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن، لاسيما السكن ذي الطابع الاجتماعي.

- يستلم الموارد المؤسسة لصالحه بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ويسيرها .

- ينشئ كل الفروع ويأخذ جميع المساهمات ويسيرها، لاسيما في المؤسسات المالية أو التجمعات أو المؤسسات ذات الصلة بحقل نشاطه.

- يفتح كل الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان ولاسيما السكن في الطابع الاجتماعي.

[1]:المرسوم التنفيذي رقم 94-111المؤرخ في1994/05/18، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 32.

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

يحدد دفتر الشروط ضوابط تدخل الصندوق وأجوره و كيفيات ذلك فيما يخص الخدمات التي يقدمها لحساب الدولة.

ثانيا : الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية FNPOS

الصندوق الوطني المعادلة الخدمات الاجتماعية هو: مؤسسة مالية تهتم بتجميع جزء من الاقتطاعات المفروضة على أجور العمال، قصد استعمالها في توفير وتطوير الخدمات الاجتماعية المنصوص عليها قانونا للعمال وأسرهم، بشكل عادل ومتوازن يتناسب مع قيمة الاقتطاعات:

1-نشأة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

تأخرت عملية الإعلان عن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، إلى غاية سنة 1982 أين أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 82-179 المتعلق بتحديد محتوى الخدمات الاجتماعية وكيفية تمويلها، وبعده مباشرة في سنة 1983 أصدر المشرع القانون رقم 83-16[1] المتضمن إنشاء الصندوق في حين تخلف النص التطبيقي المتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق وسيره إلى غاية سنة 1996 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96-75المعدل والمتمم[2].

2-الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

[1]:القانون رقم 83-16 المؤرخ في1983/07/02، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر العدد 28.

[2]: المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في1996/02/03 ، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر العدد 09 .

أغفل المشرع الإشارة إلى الطبيعة القانونية للصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية بمناسبة إصداره للقانون رقم 83-16 المتعلق بإنشائه، وصرح في أحكام المادة 2 منه إلى أن كيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وتسييره سيكون بموجب مرسوم سيتم إصداره مستقبلا، وبعد 13 سنة أصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 96-75 كنص تطبيقي للقانون 83-16 يتعلق بكيفيات سير وتنظيم الصندوق، وجاء في أحكامه أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي[1]، ويعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالحماية الاجتماعية، كما أنه يعتبر من جهة عبارة عن صندوق ذو طبيعة خدماتية، ومن جهة ثانية هو مؤسسة مالية لدعم السياسة السكنية وتمويلها.[2]

وبصدور المرسوم التنفيذي رقم 98-80المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 96-75 تم تحديد الطبيعة القانونية للصندوق بشكل واضح، حيث جاء في أحكام نص المادة 2 منه، أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يشرف عليه مجلس إدارة ويسيره مدير عام.

وبموجب أحكام المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 15-264[3] المعدل للمرسوم التنفيذي رقم 96-75، تم تعديل الطبيعة القانونية للصندوق من جديد فأصبح بذلك

---

[1]: المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 96-75، مرجع سابق.

[2] :راضية بن زكري، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، مجلة الباحث الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 9، العدد 1، ص691-714.

[3]:المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 2015/10/11 ،يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-75 ، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره،ج ر عدد 54 .

الصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، يعمل تحت وصاية الوزير المكلف بالعمل والضمان الاجتماعي[1].

3-صلاحيات ومهام الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

تتمثل أهداف وصلاحيات هذا الصندوق فيما يلي

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

- تمويل الأعمال الرامية إلى ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، كواحدة من أهم الخدمات الاجتماعية التي يجب أن يتكفل بها الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

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

- المساهمة في تمويل المشاريع التي تقوم بها الهيئات والمؤسسات المكلفة بالخدمات الاجتماعية في مجال ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء والتأكد من الإنجاز الفعلي للمشاريع التي يساهم الصندوق في تمويلها ضمن هذا الإطار.

- القيام بكل الأعمال الرامية إلى تحسين ظروف العمال.

- القيام بكل الدراسات الرامية إلى تحسين النشاطات التي تستهدف تطوير السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء.

- تعبئة كل موارد التمويل من أجل ترقية السكن الاجتماعي لصالح العمال الأجراء، ولا سيما جمع حصة صندوق الخدمات الاجتماعية من الهيئات المستخدمة.

[1]:العربي بومعراف، مرجع سابق،ص185.

وبفضل هذه المهام المتعلقة بالسكن الاجتماعي والمشاريع السكنية أضحى الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية يلعب دورا مهما في مجال الترقية العقارية، باعتباره مرقي عقاري عمومي يقوم بإنجاز مشاريع سكنية اجتماعية لصالح العمال الأجراء، هذا من جهة، ومن جهة ثانية يوفر أموال كبيرة لتمويل المشاريع من خلال المساعدات والقروض التي يقدمها للعمال الأجراء المستفيدين من مختلف الصيغ السكنية المدعمة من طرف الدولة.[1]

المطلب الثاني : المؤسسات الضامنة لمشاريع الترقية العقارية الخاصة

إن مشاريع الترقية العقارية تحتاج إلى ضمانات كبيرة و مهمة ،بالنظر إلى ضخامة الميزانية المالية المخصصة لها و كذلك لارتباطها بالواقع الاقتصادي و الاجتماعي، فهي مهمة بالنسبة لكل الدول باعتبار انه من خلال هذه المشاريع تقاس نسبة النمو، فهناك العديد من الهيئات الدولية من تعتبر قطاع الترقية العقارية ، يعتبر محور ا أساسيا يجب تثمينه لذلك تم إنشاء مؤسسات متخصصة في هذا المجال، كمعيار لدراسة الواقع المعيشي لكل دولة و من هذا المنطلق فان الاهتمام بدعم و ضمان مشاريع سواء كانت مؤسسات ضامنة أو ممولة همها الوحيد و الأساسي جعل مشاريع الترقية العقارية ذات نشاط حيوي أقل خطورة و أكثر ضمانا سواء للمرقين أو المستفيدين من السكنات على حد سواء.

الفرع الأول: صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقيةالعقارية (F.G.C.M.P.I)

يعتبر هذا الصندوق من الضمانات القانونية الخاصة والذي يقتصر مجاله على نشاط الترقية العقارية، إذ أقره المشرع الجزائري بمناسبة استحداث تقنية البيع على التصاميم وسنحاول من خلال هذه الفقرة التطرق إلى ظروف نشأة الصندوق وطبيعته القانونية،

[1]:العربي بومعراف،مرجع سابق، ص 186.

كما سنتطرق أيضا إلى مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، بتحليل ما جاء في أحكام المواد رقم 54، 55 و56 من القانون رقم 11-04.

أولا:نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

أنشئ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 1997/11/03،[1]وذلك عملا بأحكام المادة 131من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي تنص على أنه " **تعدل وتتمم المادة 121 من القانون رقم28/89 المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 ،كما يلي : المادة 121: يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم.." [2].**

كانت الانطلاقة الفعلية لهذا الصندوق في سنة 2000 ،و قبل هذا التاريخ قامت شركات التأمين والمصرفية مكانة المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 التي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا ما أكدته المذكرة رقم 700 الصادرة عن وزارة المالية بتاريخ 1999/02/08والموجهة لمديري الحفظ العقاري.[3]

ثانيا: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

---

[1]: المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/ 1997/10، المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، ج ر العدد 73.

[2]:المرسوم التشريعي رقم 93/01 المؤرخ في 19/ 01 /1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر العدد 4.

[3]طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، عدد 04 ،ديسمبر 2011 ،ص 468.

يعتبر هذا الصندوق هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية موضوعة تحت وصاية وزارة السكن و العمران، له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح، إذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشترين المستفيدين من السكنات التساهمية أو بنايات ذات استعمال غير سكني في إطار عقد البيع بناء على التصاميم .يدير صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مجلس إدارة ويسيره مدير عام، زيادة على ذلك يزود بجمعية عامة و بلجنة تسمى " لجنة الضمان"

واعتبر هذا الصندوق كآلية ضمان في نشاط الترقية العقارية في كل من المرسوم التشريعي رقم93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والقانون رقم11-04 السالف ذكره، أما القانون 86-07 فلم ينظمه إذ ارتبط ظهور هذا الضمان بتنظيم المشرع الجزائري لعقد البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي 93-03 الذي اعتبره كضمان خاص بمشتري العقار بناء على التصاميم، نظمه أيضا قانون 11-04 كضمان مقترن بنشاط الترقية العقارية الذي أعطى له أهمية كبيرة مقارنة بالضمانات الأخرى، إذ خصص له المشرع فصل كامل من هذا القانون، في حين لم ينظمه المرسوم التشريعي 03/93 إلا بموجب المادة 11 منه.

ألزم المشرع المرقي العقاري من خلال المادة 55 من قانون 04/11 اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كما يتلزم المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي سيحل قانونا محل المقتنين عند سحب الاعتماد من المرقي العقاري،

وقد وسع المشرع من مهام الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 14- 180 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إلى ما يلي :

– ضمان تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات، وهذا هو الضمان الوحيد الذي كان يهدف إليه الصندوق في ظل المرسوم التشريعي 93-03 .

– إتمام الأشغال، مما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية، وبهذا تفادى المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم 93-03 ، الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين لا تربطهم أي علاقة مع البناء .

–تغطية أوسع للإلتزامات المهنية التقنية[1].

– كما يمكن أن يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم في إطار القانون 04/11 ، وذلك حسب المادة 56 منه .من خلال هذه المهام الموكلة للصندوق وطبقا للمادة 02/57 من القانون رقم 04/11، يحل هذا الأخير محل المقتنين في حال سحب الاعتماد من المرقي العقاري بسبب الإفلاس أو التسوية القضائية أو لسبب آخر قصد متابعة إتمام انجاز البنايات[2].

ثالثا: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تتمثل صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقين العقاريين أو ضمان إتمام الاشغال في عقد البيع بناءا على التصاميم وعقد حفظ الحق.

1-في إطار عقد البيع بناء على التصاميم

يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في إطار عقد البيع على التصاميم من خلال دورين أساسيين: يتمثل الدور الأول في ضمان التسديدات من خلال تعويض

[1]:خالد رمول،" صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، عدد5 ، د س ن ، ص 300.

[2]:حياة أومحمد ، مرجع سابق، ص 87.

المشترين في إطار هذا العق دفي كل التسديدات التي دفعوها للمرقي العقاري، والتي تكتسي شكل تسبيقات على الطلب وذلك في حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز وعدم إمكانية تعويض المشتري للتسديدات المدفوعة بالنسبة للبنايات التي لم يتم إنجاز أساساتها بعد، أي البنايات التي لم يشرع في بنائها[1] .

أما الدور الثاني: فيتمثل في ضمان إتمام الإنجاز الذي تخضع له البنايات التي تم الشروع في إنجازها ويقصد بضمان إتمام الإنجاز حسب المرسوم التنفيذي 14-181 "**التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البنايات أو أجزاء من البنايات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم،على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا عنه، في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون**" [2] .

كما يمكن للصندوق قصد إتمام الأشغال أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم، كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية، وأن يسخر كل الوسائل الضرورية، على الخصوص من أجل:

- إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة و حصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق، أو المرقي العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية .

- تكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال.

---

[1]: زكرياء زيتوني، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 02 ،جامعة المنار، تونس، 2015 ،ص ص 237-268 .

[2]:المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كيفيات ذلك، ج ر العدد 37 .

– العمل على استبدال المرقي المخل بالتزاماته بالمرقي الملتزم، بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين .

– المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقي المخل بالتزاماته عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقي والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع.

2–في إطار عقد حفظ الحق

إن دور الصندوق ومجال تدخله أقل اتساع مقارنة بدوره في إطار عقد البيع على التصاميم فهنا يتجلى دوره كهيئة ضمان لكل من المرقي العقاري وصاحب حفظ الحق.

فبالنسبة لصاحب حفظ الحق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق هذا يشكل له ائتمان و به يرتبط المرقي العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي وبالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء وإن تراجع بصفة منفردة يفقد نسبة من مبلغ الضمان، حيث لم يحدد القانون رقم11–04 كيفية الضمان أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في إطار عقد حفظ الحق .

الفرع الثاني: شركات الضمان و إعادة التمويل الرهني

هي مؤسسات مستحدثة في إطار الإصلاحات المصرفية التي لحقت بالنظام المصرفي الجزائري سنة 1997، حيث تعتبر هذه الأخيرة متخصصة بالمجال العقاري، وسوف نرى مدى مساهمتها في مجال دعم سياسة القروض العقارية الموجهة لتمويل الترقية العقارية والدور الذي تلعبه في تعزيز الضمانات الممنوحة للبنوك المانحة للقرض، وتتمثل هذه الشركات في شركة ضمان القرض العقاري (أولا)، وشركة إعادة التمويل الرهني (ثانيا).

أولا: شركة ضمان القرض العقاري SGCI

أنشئت شركة ضمان القرض العقاري من أجل ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية وتطوير العمل بآلية القرض العقاري من خلال ضمان القروض العقارية التي تمنحها البنوك لتمويل مختلف مشاريع الترقية العقارية ولاسيما ذات الطابع السكني، وهذا باعتبار أن هذه الشركة تعد الوحيدة في هذا المجال.

1- تعريف شركة ضمان القرض العقاري SGCI

تعتبر هذه الشركة من الهيئات المستحدثة من أجل تأمين البنك كدائن مرتهن من مخاطر إعسار المقترض النهائي أو المؤقت، وهي شركة مساهمة عمومية اقتصادية، أنشأت بمشاركة المؤسسات البنكية العمومية وشركات التأمين العمومية، حيث تم إنشائها بتاريخ 1997/10/05، وتم اعتمادها بتاريخ 1999/05/28 بموجب قرار صادر عن وزارة المالية من أجل تأمين القروض العقارية فهي تعد بمثابة شركة تأمين.[1]

وتعد أول شركة متخصصة في تأمين القروض العقارية في الجزائر و الوحيدة في هذا المجال منذ نشأتها، و هي تقوم بدور فعال في تأمين القروض.

2- مصادر تمويل شركة ضمان القرض العقاري SGCI

يساهم في شركة ضمان القروض العقارية:

- الخزينة العمومية، البنوك ، شركات التأمين.[2]

وتعتمد الشركة SGCI في ممارسة مهامها على مواردها المالية التي تتكون من

---

[1] قرار صادر عن وازرة المالية، مؤرخ في 1999/05/18، يتضمن إعتماد شركة ضمان القرض العقاري.ج ر العدد 41 .

[2] موقع شركة ضمان القروض العقارية،http://www.sgci.dz

– رأس المال المكتتب من طرف البنوك و شركات التأمين المساهمة فيها.

– أقساط التأمين المتعلقة بعمليات التأمين محدودة عن طريق التنظيم.

– عوائد أموالها الناتجة عن استثمارات شركة لاسيما في مجال العقار[1].

3–مهام شركة ضمان القروض العقارية :

تتمثل المهام التي تقوم بها شركة SGCI فيما يلي:

– تأمين القروض الممنوحة من طرف الهيئات القرض المكتتبة لديها من أجل تمويل عمليات منصبة على العقار، عن طريق اتفاق مبرم مع شركة التأمين.

– منح ضمانات للقروض الممنوحة للخواص والمتعاملين في الترقية العقارية من خطر عدم التسديد عند انتهاء الآجال المتفق عليها .

–مراقبة سير المؤسسات المقرضة و شمولية و متابعة عملية القرض.

– معالجة كل عمليات القرض الممنوحة للمقاولين وبصفة عامة كل العمليات المالية.[2]

4–مجال تدخل شركة ضمان القرض العقاري في تأمين القرض العقاري

يمكن أن نميز بين مظهرين من التأمين الذي تضمنه شركة SGCIفي مجال القروض العقارية، وهما كما يلي:التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد والتأمين على القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين.

أ– التأمين على القروض العقارية الممنوحة للأفراد:

يعد تأمين القروض العقارية الممنوحة للأفراد من أجل تمويل مشاريعهم العقارية من بين صلاحيات شركة SGCIوهنا يكون تدخل الشركة في صورتين أساسيتين، فأما الصورة الأولى فتتمثل في التأمين أو الضمان البسيط حيث يكون هذا التأمين موجها

[1]:فايزة رحماني ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 55.

[2]:عمران محمد ، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر ، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة الشلف ، العدد 6 لسنة 1099 ، ص 08.

لتغطية حالة الإعسار النهائي لدى المقترض[1] ، و هنا إما أن تكون التغطية محدودة و هذا في حالة ما إذا تم بيع العقار المرهون محل عملية التمويل لصالح المقرض بالمزاد العلني،فهنا لا تقع المسؤولية على عاتق شركةSGCIحيث تكون نسبة التعويض تقدر بـ 10 %من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه، مع طرح المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل.

أما إذا كانت التغطية شاملة فإن بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني يكون من مسؤولية شركةSGCI، وهنا يتم التعويض عن الضرر الذي يلحق بالمقرض في حدود60 %من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه خلال مدة سريان عقد التأمين على القرض ، و هذا في حالة إثبات التوقف عن دفع المستحقات ، و يتم دفع 30 %من قيمة التعويض لصالح شركةSGCIبعد خصم المبلغ المتبقي من مبلغ بيع العقار محل التمويل[2]

أما الصورة الثانية فهي التأمين الكلي، حيث يكون هذا التأمين موجها لتغطية حالة الإعسار المؤقتة أو نتيجة التأخر في تسديد المستحقات المترتبة عليه في الآجال المحددة، و تكون صلاحيات شركة SGCI في ضمان تغطية المستحقات كحد أقصى في حالتين التاليتين :

- ضمان ستة06 استحقاقات شهرية غير مجتمعة أي متفرقة
- ضمان أربع 08 استحقاقات شهرية مجتمعة.

---

[1]:إبتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005 ،ص104.

[2]:محمد يوسفي ، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية في مجال السكن، أطروحة دكتوراه نظام(ل.م.د) في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري،جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2020 ،ص292.

ويكون ضمان التأخير في تسديد بعد سنة واحد من بدأ تنفيذ القرض ، و يكون إعلان عن حالة التأخير إلا بعد مدة 02 شهر مع تبرير التأخير[1].

ب-التأمين على القروض العقارية الممنوحة للمرقين العقاريين:

و يتم تدخل شركةSGCIفي تأمين هذا الصنف من القروض العقارية الممنوحة من طرف مؤسسة القرض في حالة تسجيل الإعسار النهائي أي الإفلاس لدى المرقي العقاري ، و عليه يكون التعويض المرجعي المستحق لصالح المقرض عن حالة الإعسار لا يتجاوز المبلغ القيمة المعروضة للقرض المضمون وقت وقوع الضرر المؤمن عنه .أيضا إذا تم بيع العقار المرهون لصالح المقرض ومحل عملية التمويل بالمزاد العلني فهنا لا تعود المسؤولية على شركةSGCIو بالتالي يكون التعويض المستحق للمؤمن يساوي 90 %من مجمل القرض و الفوائد المترتبة عنه ، و يتم خصم منها المبلغ المحصل عليه من بيع العقار محل التمويل ، و بالتالي يصبح التعويض المستحق الممنوح كما يلي :

- يمنح تعويض يساوي 90%من مجمل القرض والفوائد المترتبة عنه من تاريخ استعمال الضمان.

- لا يتم تغطية المخاطر المتعلقة بالتأخير من طرف شركةSGCIإلا بعد مرور (01) سنة من تاريخ تحويل مبلغ القرض لحساب المقترض.[2]

و تقوم أيضا الشركة باستثمار الأموال الناتجة عن الأرباح المحققة لتأمين القروض العقارية في إطار مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني و المهني التي تقوم بها البنوك ، و على رأسها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، و بالتالي

---

[1]:إبتسام طوبال، مرجع سابق، ص 105.

[2]:يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط – بنك، دور الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2012/2011.ص 44.

فشركةSGCIتلعب دورا هاما في تشجيع الهيئات المقرضة على زيادة منح القروض العقارية ، وهذا بمساعدتها في تغطية المخاطر المحتملة و على رأسها خطر عدم الوفاء الكلي أو الجزئي بمبلغ القرض من قبل المقترضين سواء كانوا أفرادا أو مرقين عقاريين.

ثانيا شركة إعادة التمويل الرهن SRH

1-نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

تأسست شركة إعادة التمويل الرهني بتارخ 1997/11/29 وتم اعتمادها من قبل مجلس النقد والقرض كمؤسسة مالية موجب المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06 والمتضمن اعتماد مؤسسة مالية[1]، والذي نصت المادة الأولى منه في فقرتها الأولى على أنه عملا بأحكام المادتين 115 و 137 من القانون رقم 90-10 المؤرخ في 1990/04/14 يتم اعتماد شركة إعادة التمويل الرهني بصفتها مؤسسة مالية، وتعتبر هذه الشركة مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم وتخضع للقانون التجاري و لقانون النقد و القرض،وللقانون المتعلق بتنظم المؤسسات العمومية الاقتصادية ولقرارات بنك الجزائر حيث أن الأعضاء المساهمين المؤسسين لها هم الخزينة العمومية كأكبر مساهم يليها البنوك العمومية(BADR-BEA-BNA-CNEP-CPA)، و شركات التأمين (CAAR-CAAT-SAA).

تعمل هذه المؤسسة المالية على إعادة تمويل القروض الرهنية أي القروض الممنوحة للمتعاملين في إطار الترقية العقارية والمضمونة برهن رسمي وذلك بجمعها كلها في شكل قرض واحد ومعدل فائدة لقرض عقار ولفترة قد تمتد إلى غاية عشر (10)سنوات ، وبذلك فهي تعمل على ضمان إعادة التمويل للبنوك و المؤسسات المالية ما ينعش

[1] المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06، و المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر العدد 07 .

الاستثمار العقاري و يعزز الإئتمان[1] ،ذلك أن هذه الشركة تتدخل على مستوى السوق الثانوية التي تسمح للبنك (المقرض) والذي يعتبر دائن مرتهن بأن سترجع الأموال التي منحت في إطار تمويل الترقية العقارية وذلك عن طريق بيع هذه القروض في شكل محفظة عقارية في السوق الثانوية، حيث أن هذه العملية تحقق عدة مزايا للبنوك المانحة للقروض العقارية والتي من بينها عدم لجوءها إلى اكتتاب رأسمال مرتفع وتوفير السيولة والحصول على هامش ربح ثابت وعدم التأثر بمخاطر تقلبات أسعار الفائدة في السوق.

2-مهام شركة إعادة التمويل الرهني

تتلخص مهام شركة إعادة التمويل الرهني فما يلي :

- تدعم إستراتيجية الحكومة الرامية إلى تنمية التدعيم المالي عن طريق منح قروض سكنية وتخفيف العبء المالي على ميزانية الدولة فيما يتعلق بتمويل السكن .

- المساهمة في تطور السوق المالي وسوق الرهن العقار في ظل منافسة السوق الحرة بتشجيع منح القروض السكنية من خلال إعطاء فرص أكبر للمؤسسات المالية والمصرفية المعتمدة.

-إصدار سندات وقيم عقارية بغرض إعادة تمويلها في إطار قدرة الشركة على تمويل السكن صفة مستقلة قصد ضمان موارد مالية.

- العمل على تشجيع الوسطاء الماليين المعتمدين (البنوك) على منح قروض سكنية.

[1]:مهدي شعوة ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتواره في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري-قسنطينة،2015/2014، ص141.

إن شركة إعادة التمويل الرهني لا تتدخل في الإقتراض السكني مباشرة إنما تدعم نشاط البنوك لإضفاء حركية كبرى في السوق المالية، وتوفير عرض جيد لتحريك السوق، وفرص مجدية للاستثمار في سنداتها مما يساعد على تطوير السوق المالية والتي بعد تطويرها توفر للمدخرين المحتملين إمكانية توظيف أموالهم في البنوك.[1]

3- الآليات المعتمدة من أجل إعادة التمويل

لقد اعتمدت شركة إعادة التمويل الرهني من أجل القيام بمهامها على العديد من الآليات نذكر منها ما يلي :

- التأكد من أن كل الكيفيات و الأساليب و الوثائق القانونية مطابقة للمعايير المحددة و كذا أن تكون كل الرهون و السندات قابلة للتحويل باسم الشركة قبل تنفيذ عملية إعادة التمويل.

- تحضير ملف خاص بكل قرض ممنوح يحتوي على (إستمارة طلب إعادة التمويل ، إتفاقية إعادة التمويل ، جدول الاسترداد و الضمان ، قرار الاعتماد) .

- و بعد منح إعادة التمويل ، تسهر على مراقبة استرداد الأصل و الفوائد في الآجال المطلوبة .

- التأكد من مطابقة ملفات إعادة التمويل و كذا كل الوثائق المتعلقة بها .

- مراقبة التقارير المرسلة من قبل الوسطاء المعتمدين خاصة منها (الضمانات ، الاسترداد المسبق ، الأقساط الواجب تسديدها).

[1] ابتسام مناع ، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 47، جامعة الإخوة منتوري –قسنطينة، الجزائر ، جوان 2017، ص 144.

-إعداد تقارير دورية لتقديمها لمجلس الإدارة و تحليل الميزانية و كذا الوثائق الأخرى المتعلقة بالوسطاء المعتمدين.[1]

و تقوم الشركة بطريقتين أساسيتين لعملية إعادة التمويل و هما :

أ- إعادة التمويل مع حق الرجوع :

وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة لإعادة تمويل القروض التي قدمها في تمويل السكن و العقار عموما في حدود 80٪ من الضمانات المقدمة لذلك .

غير أن القروض تبقى ضمن موجودات الوسيط المعتمد و يتحمل جميع الأخطار المتعلقة بالقروض الممنوحة في إطار تمويل السكن ، كما أن جميع الرهون العقارية و التأمينات تبقى مسجلة باسم الوسيط المعتمد [2].

ب- إعادة التمويل بدون حق الرجوع :

وفقا لهذه الطريقة يمكن للوسيط المعتمد الحصول على المبالغ المطلوبة في إطار أعادة التمويل الرهني بعد أن يتم تحويل جميع الرهون و الضمانات الأخرى باسم الشركة ،حيث انه في هذه الحالة تتحمل الشركة الأخطار المتعلقة بالديون التي تتم إعادة تمويلها و ذلك وفق الشروط التالية :

- أن يتعهد الوسيط المعتمد بالاستمرار في تسيير القروض المتنازع عنها لفائدة الشركة مقابل عمولة يتم الاتفاق عليها بين الطرفين .

- أن يوقع الوسيط المعتمد مع الشركة اتفاقية تسيير وتغطية الديون المعاد تمويلها.

---

[1]:نصيرة ربيع ، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون سنة 2005 -2006 ص 78.

[2] :نورة فضيل ، النظام القانوني للتامين على القرض في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، 2003/ 2004 ص 43.

– أن يوقع مع الشركة على اتفاقية تنازل على الديون على أن الاتفاقيتين تخضعان للتفاوض بين شركة إعادة التمويل الرهني و الوسيط المعتمد[1] .

المطلب الثاني: التمويل عن طريق دعم الدولة

تقوم الدولة إلى جانب تقديم القروض العقارية في إطار تمويل الترقية العقارية، بتقديم دعم سواء للأفراد أو للمرقين العقاريين، ونظرا لعدة اعتبارات خاصة المتعلقة منها بالأجر الأدنى الوطني للفرد والذي يكون عائقا لبعض فئات المجتمع متوسطة الدخل أمام حصولها على ملكية سكن إذلا يحق لها الاقتراض من البنوك والمؤسسات المالية لتأمين ثمن المسكن المراد، ومن هنا تتضح ضرورة تدخل الدولة في مجال تمويل الترقية العقارية.

غير أن تدخل الدولة في تمويل الترقية العقارية من خلال تقديم الدعم يخص فئات معينة و بأساليب محددة، حيث يكون دعم الدولة على ثلاث صور تتمثل في:

الفرع الأول :التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي

يمكن التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الوطنية الخاصة للدولة لفائدة المرقين العقاريين لإنجاز مشاريع سكن في إطار الترقية العقارية، سواء كانوا مرقين عقاريين عموميين أو خواص مع إقرار جملة من التخفيضات في أسعار تلك الأراضي متى كانت موجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، أي المشاريع المدعمة من طرف الدولة، والتي تتمثل في كلمن السكن الترقوي المدعم، سكن البيع

[1]:إيمان بوستة ، مرجع سابق ص 207 –208.

بالإيجار، والسكن الترقوي العمومي، ويتحدد التخفيض بالنسبة للمشاريع حسب صيغة السكنات المنجزة،[1].

أولا: شروط تخفيض أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة

لا يتم اعتماد نفس السعر في عملية بيع الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة، حيث تستفيد بعض الأراضي من تخفيضات في أسعارها بنسب محددة، حسب طبيعة المشروع المراد إنجازه، ولكن قبل تحديد نسبة التخفيضات لابد أولا من تحديد القيمة التجارية لقطعة الأرض موضوع البيع، فنسبة التخفيض تطبق على القيمة التجارية للقطعة ، لذلك سنبين فيما يلي كيفية تحديد القيمة التجارية للعقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة موضوع البيع أي موضوع التنازل بالتراضي، ثم نسب التخفيضات المالية المطبقة فيما يلي:

1-تحديد القيمة التجارية للأرض موضوع البيع

عند تحديد القيمة التجارية للعقار المزمع بيعه يجب الأخذ بعين الاعتبار ما إذا كان المشروع المراد إنجازه يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية (مساحات عمومية) أم لا، كما يلي:

أ-**الحالة الأولى:** إذا كان يتضمن المشروع المزمع لا يتضمن إنجاز تجهيزات عمومية (مساحات عمومية)، فإنه يستلزم حينئذ تحديد القيمة التجارية لمجمل الأرضية أي كل المساحة بما فيها الأجزاء التي لا يتم بناؤها (مداخل الفضاءات الجوارية).[2]

[1]:العربي بومعراف، مرجع سابق، س 72.

[2]: مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4632 المؤرخة في 06 أوت 2003 ،مجمع النصوص 2003 ،ص52.

ب-الحالة الثانية: في حال إنجاز تجهيزات عمومية على القطعة الأرضية(مساحات عمومية)، فإنه يجب حذف المساحات اللازمة لإنجاز هذه التجهيزات العمومية، ولا تؤخذ بعين الاعتبار عند تحديد القيمة التجارية ما عدا المساحة المتبقية.

وفي جميع الحالات فإن التشريعات والتنظيمات المعمول بها و من أجل الحفاظ على مصالح الدولة تقضي بأنه لا يجب التنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة إلا بمقابل القيمة التجارية لها، والتي تمثل القيمة الحقيقية المتداولة في السوق الحر، وعندما تستفيد بعض العمليات أو المشاريع من تخفيضات في سعر الأراضي، فإن نسب التخفيضات تطبق على القيمة التجارية للقطعة الأرضية ، أي أن تطبيق التخفيضات يكون بعد تحديد القيمة التجارية للأراضي .

و للإشارة فإن مصالح أملاك الدولة هي التي تحدد القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة .[1]

2- نسب التخفيضات المطبقة

حدد نص المادة 13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14 نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملاك الخاصة للدولة والموجهة لإنشاء برامج السكنات من طرف الدولة ، المعدل والمتمم، حيث تطبق نسب التخفيضات على المحلات ذات الاستعمال السكني.

[1] : مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4632 المؤرخة في 06 أوت 2003 ،مجمع النصوص 2003 ،ص52.

أما إذا تضمن المشروع الذي يكتسي طابع اجتماعي، جزئيا محلات ذات طابع غير سكني، فإنه لا يمكن تطبيق هذا التخفيض على المساحة العائدة للمحلات ذات الطابع التجاري، حرفي أو مهني.[1]

لذا يجب حصر هذا التخفيض على مساحة الأرض المتعلقة بالمحلات ذات الاستعمال السكني فقط، وقد حددت هذه النسب كما يلي :

أ-التخفيضات على الأراضي الموجهة لمشاريع السكن الترقوي المدعم

بالنسبة للأراضي الموجهة لبرامج السكن الترقوي المدعم فإن نسبة التخفيض على القيمة التجارية للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة تحدد حسب موقعها كما يلي :بالنسبة للأراضي الواقعة بكل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة وقسنطينة، تستفيد من تخفيض بثمانين بالمائة (80%) على قيمتها التجارية..

بالنسبة للأراضي الواقعة بالبلديات التابعة لولايات الهضاب العليا والجنوب، تستفيد من تخفيض بخمسة وتسعون بالمائة (95%) على قيمتها التجارية .

أما بالنسبة لبقية الولايات الأخرى، فتستفيد من تخفيض بـ (90%) على قيمتها التجارية.[2]

والملاحظ أن المشرع قد رفع نسبة التخفيضات لتصل إلى نسبة 95% من القيمة التجارية للأراضي في بعض المناطق، بالنسبة لصيغة السكن الترقوي المدعم، بعدما كانت في السابق تقدر بـ 80% دون فرق بين منطقة وأخرى.[3]

---

[1]:مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم ،4632 المؤرخة في 06 أوت 2003، مرجع سابق

[2]:المادة 1/13 و2 و3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، مرجع سابق.

[3] :أي في ظل القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/03/05، الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، (الملغى)، ج ر عدد 35، مؤرخة في 2003/05/25.

ب- التخفيضات المطبقة على الأراضي الموجهة لمشاريع سكن البيع بالإيجار

بالنسبة للأراضي الموجهة لمشاريع سكن البيع بالإيجار فإنها تستفيد من تخفيض بنسبة (100%)على قيمتها التجارية.[1] ولم تتغير هذه النسبة التي كانت مقررة من قبل.

ج-التخفيضات على الأراضي الموجهة لمشاريع السكن الترقوي العمومي:

بالنسبة للأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة الموجهة لمشاريع السكن الترقوي العمومي فإنها تستفيد من تخفيض على قيمتها التجارية تختلف حسب المناطق التي تقع فيها كما يلي :

- في كل من ولايات الجزائر، وهران، عنابة و قسنطينة، تستفيد من تخفيض بستين بالمائة (60%)على قيمتها التجارية.

- في مقرات دوائر الولايات الشمالية تستفيد من تخفيض بسبعين بالمائة (70%) على قيمتها التجارية.

- أما في البلديات الأخرى للولايات الشمالية فتستفيد من تخفيض بخمسة وسبعين بالمائة (75%) على قيمتها التجارية .

- في مقرات دوائر ولايات الهضاب العليا تستفيد من تخفيض بثمانين بالمائة (80%) على قيمتها التجارية، أما في البلديات الأخرى لولايات الهضاب العليا فتستفيد من تخفيض بخمسة وثمانين بالمائة (85%) على قيمتها التجارية.-في مقرات دوائر الولايات الجنوبية تستفيد من تخفيض بتسعين بالمائة (90%) على قيمتها التجارية.

أما في البلديات الأخرى للولايات الجنوبية فتستفيد من تخفيض بخمسة وتسعين بالمائة (95%) على قيمتها التجارية.[2]

---

[1] : المادة 5/13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/05/14، مرجع سابق.

[2]:المادة 6/13 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2011/05/14، مرجع السابق.

ثانيا: تخفيض و دعم نسبة الفائدة على القروض العقارية.

تقوم الدولة بتخفيض نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة في إطار المشاريع ذات الطابع الاجتماعي، سواء للمستفيدين من السكن أو للمرقين العقاريين الخواص، وتعمل على دعم معدلات الفائدة المطبقة على القروض العقارية الموجهة للسكن و الذي يكون على مستوى الهيئات المقرضة.[1]

أي أن الدولة هي التي تتكفل بتسديد الفارق بين معدل الفائدة في السوق والمعدل المحدد قانونيا ، وبذلك تضمن استفادة المقترضين من تحديد نسبة الفائدة دون زيادة في شروط وتكاليف القرض، كما تضمن عدم عزوف البنوك على تقديم القروض العقارية الموجهة لتمويل السكن.

1- التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة للمستفيدين

بمقتضى الأمر رقم 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009، لاسيما المادة 1/109 منه،المعدلة بموجب المادة 74 من الأمر 10-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010،كالآتي: "**يرخص للخزينة بتخفيض معدلات فوائد القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا من قبل المستفيدين الذين لا تتجاوز مداخيلهم مبلغا محددا بالرجوع إلى عدد المرات من الأجر الوطني الأدنى المضمون**" ، صدر المرسوم التنفيذي رقم 389/13 الذي يحدد مستويات و كيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية لاقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا

[1]:عبد القادر بلطاس،الاقتصاد المالي المصرفي، السياسة الحديثة في قرض السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2001، ص 165

[1]، وبناء عليه حدد المشرع معدلات التخفيض في نسبة الفائدة على القروض العقارية الممنوحة للمستفيدين.

2- التخفيض في نسبة الفائدة على القروض الموجهة للمرقين العقاريين

إلى جانب تخفيض ودعم معدلات الفائدة على القروض العقارية الموجهة للأفراد، فقد أقر القانون تخفيضات على معدلات الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون الخواص لتمويل مشاريعهم السكنية ذات الطابع الاجتماعي دون غيرها، أي أن المشاريع الموجهة لإنجاز صيغ لسكن ذات الطابع التجاري لا نستفيد من نسب التخفيضات المقررة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 10-167 المؤرخ في2010/06/30 الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كيفيات منحه[2]، حيث تنص المادة 3 منه على " **يقصد بالبرامج العمومية للسكن في مفهوم هذا المرسوم كل مشروع للترقية المقاربة يستفيد من دعم الدولة الموجهة للأسر المؤهلة للحصول على مساعدة الدولة** " ، وذلك بهدف التخفيض من تكلفة إنجاز السكن، و تشجيعا للمرقين العقاريين على المساهمة في إنجاز صبغ السكن ذات الطابع الاجتماعي.

وقد حدد المشرع نسبة الفائدة على القروض العقارية التي يستفيد منها المرقون العقاريون لإنجاز برامج عمومية بأربعة بالمائة (4%)، ويمثل الفارق بين هذه النسبة

---

[1]:المرسوم التنفيذي رقم 13-389 ،المؤرخ في 2013/11/24،يحدد مستويات و كيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، ج ر عدد 61 .

[2] :الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية ، عدد 41 .

ونسبة الفائدة المطبقة من طرف الهيئة المقرضة معدل التخفيض الذي تتحمله الخزينة العمومية.[1]

غير أن هذا التخفيض يكون بشروط حددها القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.[2]

حيث أوجب نص المادة 2 منه على المرقي العقاري للاستفادة من التخفيض على نسبة الفائدة، الاستجابة لشروط الاستفادة المتضمنة في دفتر الشروط (الذي نموذجه ملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة) وهي:

–التزام المرقي العقاري بتحديد آجال إنجاز المشروع ابتداء من تاريخ الانطلاق في الأشغال.

– التزام المرقي العقاري بإنجاز مشروعه طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية التي تنظم برامج السكن المدعمة من طرف الدولة الموجهة للأسر المستفيدة من إعانة الدولة.

– إذا احتوى المشروع الممول على محلات غير سكنية، فإن تمويلها لا يمكن أن يستفيد من تخفيض نسبة الفائدة من الخزينة العمومية.

– التزام المرقي العقاري تجاه الإدارة المكلفة بالسكن، بتبليغها بكل من تاريخ بداية الأشغال وعقود الدراسات والإنجاز المبرمة من قبله، وعن كل تأخير أو توقيف

---

[1] :المادتين 2 و5، من المرسوم التنفيذي رقم 10– 167الذي يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كيفيات منحه.

[2]: القرار الوزاري المشترك المؤرخ في2011/03/01 ، يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر العدد 31.

للأشغال. كما يلتزم بإنجاز المشروع خلال الآجال التي حددها في دفتر الشروط، إلى جانب التزامه بالسماح لكل عملية تفتيش أو مراقبة للأشغال.

– يلتزم المرقي العقاري بعدم بيع السكنات قبل إنهائها بأي حال من الأحوال، حيث تكون معاينة إنهاء السكنات على أساس شهادة المطابقة الممنوحة قانونا، كما يلتزم بعدم قبض أي مبلغ من الأسر المستفيدة مهما كان السبب[1].

–ويجب أن يكون دفتر الشروط موقعا قانونا من طرف المرقي العقاري، والمدير المكلف بالسكن في الولاية المعني، حيث يقدم مسبقا للبنك العمومي أو المؤسسة المالية العمومية للاستفادة من تخفيض نسبة الفائدة.[2] ، فخلافا للقروض الموجهة للأشخاص اشترط المشرع أن تكون القروض الموجهة للمرقين العقاريين التي تستفيد من تخفيض في نسبة الفائدة، ممنوحة من بنوك عمومية أو مؤسسات مالية عمومية دون الخاصة.

ثالثا :الإعفاءات الضريبية

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا جدا فمنها الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد، وكذا الإعفاءات التي يستفيد منها المرقين العقاريين .

أولا: الإعفاءات التي يستفيد منها الأفراد

يستفيد الأفراد من مجموعة من الإعفاءات يتمثل أهمها في الإعفاء من رسوم التسجيل وكذا الشهر العقاري وهذا ما سنبينه فيما يلي:

[1] : المواد 4،5 و 7 من دفتر الشروط النموذجي الملحق بالقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2011/03/01 الذي يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة.

[2] :المادتين 2 و 3 من نفس القرار الوزاري المشترك السابق.

-تعفى من رسم نقل الملكية العقود المتضمنة نقل ملكية سكن منجز في إطار نشاط الترقية العقارية وذلك حسب ما نص عليه القانون 76-105 المتضمن قانون التسجيل .[1]

-تعفى العقود المتضمنة نقل ملكية السكن المنجز في إطار نشاط الترقية العقارية من رسوم الشهر العقاري هذا الإعفاء استحدثه القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005،[2] حيث تستفيد العقود الناقلة لملكية السكنات المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي من الإعفاء من رسوم الشهر العقاري في المقابل لا تستفيد الترقية العقارية ذات الطابع التجاري من هذا النوع من الإعفاء .

-تعفى من رسوم الإشهار العقاري عمليات قيد الرهون والتشطيبات الخاصة بالرهون العقارية لفائدة البنوك والمؤسسات المالية ضمانا للقروض الممنوحة لأفراد لبناء مسكن.

ثانيا: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريين

تتمثل الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المرقي العقاري فيما يلي:

-الإعفاء من الضريبة على الدخل الإجمالي والضريبة على أرباح الشركات المطبقة على الأرباح الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقوية، وفق دفتر شروط متعلق بالإعفاء يحدد بموجب قرار وزاري مشترك.

-إعفاء عمليات اقتناء المرقين العقاريين الخواص أو العموميين للأراضي المستعملة كوعاء لإنجاز برامج سكنية تستفيد من الدعم المال من الدولة من رسم الإشهار العقاري.[3]

---

[1] :المادة 258/5 من القانون رقم 76-105، المرجع السابق.

[2]:المادة 22 من القانون رقم 04-21 المتضمن قانون المالية لسنة 2005، المرجع السابق.

[3]:المادة 353 من القانون رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل، المحدثة بموجب نص المادة 24 من القانون رقم 21- 04 المتضمن قانون المالية لسنة 2005.

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج
كلية الحقوق
والعلوم السياسية
المجلس العلمي للكلية

قائمة المصادر و مراجع

أولا: النصوص القانونية

1- الأوامر و القوانين

- القانون رقم 64-227، المؤرخ في 1964/08/10، يتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، ج ر العدد 26.
- الأمر رقم 66-366 المؤرخ في 1966/12/29، المتضمن إحداث البنك الشعبي الجزائري،ج ر العدد 110.
- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، يتضمن القانون المدني المعدل و ج ر العدد 78.
- الأمر76 رقم -92 المؤرخ في:1976/10/23، يتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج ر العدد 12.
-الأمر 76- 105 المؤرخ في 09/ 12/ 1976، يتضمن قانون التسجيل، المعدل و المذمم.
- القانون رقم 81-01 المؤرخ في 1981/01/10، المتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية و مكاتب الترقية و التسيير العقاري و المؤسسات و الهيئات و الأجهزة، ج ر العدد 06.
- القانون رقم 83-16 المؤرخ في1983/07/02، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، ج ر العدد 28.
- القانون رقم 86-07 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10، الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، الملغى، بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14.

- القانون رقم 90-10 المؤرخ في 1990/04/14 المتعلق بالنقد و القرض، ج ر العدد 16، الملغى بالأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26 ج ر العدد 52.
- القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 ، يتضمن التوجيه العقاري، ج ر العدد 49.
- القانون رقم 06-02 المؤرخ في 02/20/ 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، ج ر العدد 14.
- القانون رقم 07-05 مؤرخ في 2008/05/13، يعدل و يتمم الأمر رقم 75-58، مؤرخ في 1975/09/26،و المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 31.
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 2011/02/17، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14.
- الأمر رقم 03-11 المؤرخ في 2003/08/26، المعدل و المتمم، المتعلق بالنقد والقرض، ج ر العدد 52.

2- المراسيم التنفيذية

- المرسوم رقم 85-85 المؤرخ في: 1985/04/30، المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية و تحديد قانونه الأساسي، ج ر العدد 19.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-144، المؤرخ في 1991/05/12، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و أيلولة أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-145 المؤرخ في12 /1991/05، المعدل و المتمم و الملغى، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 25.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/03 ، يتضمن تنظيم النشاط العقاري، ج ر العدد 14.

- المرسوم التنفيذي رقم 94-111 المؤرخ في1994/05/18، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 91-145، الذي يتضمن القانون الأساسي الخاص بالصندوق الوطني للسكن، ج ر العدد 32.
- المرسوم التنفيذي رقم 96-75 المؤرخ في1996/02/03 ، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية و سيره، ج ر العدد 09 .
- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 1997/01/04، يحدد شروط و كيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها، وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري، والمهني وغيرها، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري، ج ر عدد 04.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406 مؤرخ في 1997/11/03، يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج ر عدد 73، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 14-180 مؤرخ في 2014/06/05، ج ر عدد 37.
- المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19/ 01 /1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، ج ر العدد 4.
- المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 ، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كيفيات ذلك، ج ر العدد 25.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ج ر العدد 11.
- المرسوم التنفيذي رقم 10- 167، يحدد معدل تخفيض نسبة الفائدة على القروض الممنوحة للمرقين العقاريين المساهمين في إنجاز برامج عمومية للسكن و كيفيات منحه.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-432 المؤرخ في 2012/12/25، ج ر العدد 71، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد

شروط و كيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25.

- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 2013/02/26، ج ر العدد 13، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 2012/02/20، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
- المرسوم التنفيذي رقم 13-389 ،المؤرخ في 2013/11/24،يحدد مستويات و كيفيات منح تخفيض معدل الفائدة على القروض التي تمنحها البنوك و المؤسسات المالية لإقتناء سكن جماعي وبناء سكن ريفي وكذا سكن فردي ينجز في شكل مجمع في مناطق محددة بولايات الجنوب والهضاب العليا، ج ر عدد 61 .
- المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها ، ج ر العدد 66.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-181 مؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كيفيات ذلك، ج ر العدد 37 .
- المرسوم التنفيذي رقم 15-111 المؤرخ في 2015/05/03، الذي يحدد كيفيات القيد والتعديل والشطب في السجل التجاري ، ج ر العدد 24.
- المرسوم التنفيذي رقم 15-264 المؤرخ في 2015/10/11 ،يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 96-75 ، يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره،ج ر عدد 54 .
- المرسوم التنفيذي رقم 15- 328 المؤرخ في 2015/12/22 ، ج ر العدد 68، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي

يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25.
- المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 11/02/ 2016، ج ر العدد 65، يعدل و يتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 2001/04/23 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر عدد 25.
- المرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 2019/09/08، ج ر العدد 55، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 12-84.
- المرسوم التنفيذي رقم 22-357 المؤرخ في 2022/10/20 ،الذي يتضمن تحويل الصندوق الوطني للسكن من مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري إلى مؤسسة عمومية إقتصادية، ج ر العدد 70 .

3- القرارات و التعليمات

- المقرر رقم 97 -02 المؤرخ في 1997/04/06 المتضمن اعتماد بنك، ج ر العدد 33.
- المقرر رقم 98-01 المؤرخ في 1998/04/06، و المتضمن اعتماد مؤسسة مالية، ج ر العدد 07.
- قرار صادر عن وزارة المالية، مؤرخ في 1999/05/18، يتضمن إعتماد شركة ضمان القرض العقاري.ج ر العدد 41 .
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4632 المؤرخة في 06 أوت 2003 ،مجمع النصوص 2003 .
- مذكرة المديرية العامة للأملاك الوطنية رقم 4632 المؤرخة في 06 أوت 2003 ،مجمع النصوص 2003.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2012/12/06، يتعلق بإثبات الموارد الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري، ج ر العدد 02.

- القرار الوزاري المؤرخ في 2021/04/25، الذي يحدد كيفيات التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر العدد 60.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 2003/03/05، الذي يحدد شروط و كيفيات التنازل عن العقارات المبنية أو غير المبنية التابعة للأملاك الخاصة للدولة و المخصصة لإنجاز عمليات تعمير أو بناء، (الملغى)، ج ر عدد 35.
- القرار الوزاري المشترك المؤرخ في2011/03/01 ، يحدد شروط استفادة المرقين العقاريين من تخفيض نسبة الفائدة، ج ر العدد 31.

ثانيا: الكتب

- عبد القادر بلطاس،الاقتصاد المالي المصرفي، السياسة الحديثة في قرض السكن، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر،2001.
- سماعين شامة ، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر ،سنة 2002
- ليلى زروقي، عمر حمدي باشا،المنازعات العقارية،الطبعة العاشرة،دار هومة، الجزائر،2008
- إيمان بوستة ، النظام القانوني للترقية العقارية (دراسة تحليلية)، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- شوقي بناسي،عقد الترقية العقارية،عقد حفظ الحق–عقد البيع على التصاميم،في ضوء القانون رقم 11–04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية،دار الخلدونية،الجزائر،2019.
- عبد القادر البقيرات، مبادئ القانون التجاري، الطبعة الثالثة، ديوان المطبوعات الجامعية، 2011.

ثالثا:الأطروحات و المذكرات

1- الأطروحات

- ناصر لباد،النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر،أطروحة دكتوراه دولة، قسم القانون العام،كلية الحقوق، جامعة عنابة ، 2005/2004.
- سهام مسكر، إلتزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة دكتوراه، جامعة الحاج لخضر ،باتنة،2009.
- مهدي شعوة ، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، رسالة مقدمة لنيل درجة الدكتواره في القانون الخاص، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري–قسنطينة،2014–2015.
- شعبان عياشي ، عقد بيع العقار بناء على التصاميم – دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي، رسالة مقدمة لنيل دكتوراه دولة في القانون الخاص، جامعة منتوري قسنطينة، 2012.
- بن همام نجية، عقد حفظ الحق مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2015.
- موسى نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه في العلوم، فرع قانون خاص كلية الحقوق جامعة الجزائر 2016.
- لعور ريم رفيعة، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري والقانون الفرنسي، أطروحة للحصول على شهادة دكتوراه في العلوم في القانون الخاص تخصص قانون الأعمال المقارن، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران2 ، الجزائر ، 2019.
- محمد يوسفي، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية في مجال السكن، أطروحة دكتوراه نظام(ل.م.د) في القانون الخاص، تخصص القانون العقاري،جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم، 2019.
- سهيلة تواتي ،الحماية القانونية للمشتري في عقد بيع العقار بناء على التصاميم، أطروحة دكتوراه في القانون، تخصص عقود و مسؤولية، جامعة يحي فارس المدية، الجزائر ، 2021.

2- مذكرات الماجستير

- سيد أحمد لكرون ،تنظيم الترقية العقارية الخاصة في إطار قانون 11-04 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص،جامعة الجزائر1.
- نورة فضيل ، النظام القانوني للتامين على القرض في الجزائر، مذكرة ماجستير جامعة الجزائر، كلية الحقوق ، 2003-2004.
- فايزة رحماني ، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
- إبتسام طوبال ، تقييم مساهمة البنوك التجارية في تمويل السكن دراسة حالة: الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك، مذكرة ماجستير في العلوم الاقتصادية، كلية العلوم الاقتصادية و علوم التسيير، جامعة قسنطينة، 2005.
- نصيرة ربيع ، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون سنة 2005-2006.
- فتحي ويس،المسؤولية المدنية و الضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز،دراسة تحليلية ومقارنة في التشريعين الجزائري و الفرنسي،رسالة لنيل شهادة ماجستير،تخصص قانون عقاري،جامعة البليدة 2009.
- الياقوت عرعار،التمويل العقاري، ماجستير في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة الجزائر،2009.
- عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، السنة الجامعية 2009-2010 .
- يلس مباركة المولودة كباب، الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط بنك، دور الترقية العقارية في مجال السكن، مذكرة ماجستير في القانون، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر، 2011-2012.
- كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري تيزي وزو الجزائر ، 2013.

- حياة أومحمد ، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود،جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2015.
- حسينة ريمان ، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود ومسؤولية مدنية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015 .

رابعا:المقالات العلمية

- خالد رمول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، جامعة بسكرة، عدد5 ، 2010 .
- عمران محمد ، إستراتيجية التمويل السكني في الجزائر، مجلة الأكاديمية للدراسات الاجتماعية و الإنسانية ، جامعة الشلف ، العدد 6 ، 2011.
- طيب عائشة، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، عدد 04 ،ديسمبر 2011.
- مسكر سهام، التزام المرقي العقاري بتأمين المسؤولية المدنية في ظل أحكام القانون رقم 11-04، مجلة البحوث والدراسات القانونية والسياسية، عدد 02، 2012.
- عياشي شعبان، الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار بناء على التصاميم، مجلة العلوم الإنسانية، عدد 37، 2012.
- قني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي 2013.
- سي يوسف زاهية، النظام القانوني لعقد البيع على التصاميم وفقا لأحكام قانون رقم 11-04، دار الأمل، الجزائر، 2014.

- زكرياء زيتوني، قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مجلة البحوث والدراسات العلمية، العدد 02 ،جامعة المنار، تونس، 2015 .
- ابتسام مناع ، قطاع السكن في الجزائر وتفعيل النظم القانونية لتمويل هذا القطاع، مجلة العلوم الإنسانية، مجلد أ، عدد 47، جامعة الإخوة منتوري –قسنطينة، الجزائر ، جوان 2017.
- يوسف زروق ، الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08 ،ج02 ،جوان 2017 ،جامعة الجلفة.
- بولحية سمية، ضمانات المكتتب في عقد البيع على التصاميم، مجلة صوت القانون، العدد 08، 2017.
- لمين لعريط، قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات وأبحاث، العدد02 ،جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2019.
- راضية بن زكري، مساهمة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية في قطاع السكن، مجلة الباحث الأكاديمية، جامعة باتنة 1، المجلد 9، العدد 1، 2022.

المراجع باللغة الاجنبية

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

فهرس المحتويات

مقدمة 2

المحور الأول :تطور الترقية العقارية في الجزائر 4

الفرع الأول :مرحلة ما قبل صدور القانون رقم11-04 4

أولاً :فترة ما قبل صدور القانون86-07 4

اعتماد سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات 4

اعتماد نظام التعاون العقاري 5

صدور القانون81-01 6

ثانياً :فترة ما بعد صدور القانون86-07 7

صدور القانون86-07 8

صدور المرسوم التشريعي93-03 10

الفرع الثاني :مرحلة ما بعد صدور القانون رقم11-04 12

المحور الثاني :الإطار المفاهيمي للترقية العقارية 16

المبحث الأول :ماهية الترقية العقارية 17

المطلب الأول :مفهوم الترقية العقارية 17

الفرع الأول :تعريف الترقية العقارية 17

أولاً :التعريف الفقهي للترقية العقارية 18

ثانياً :التعريف القانوني للترقية العقارية 18

1-تعريف الترقية العقارية حسب القانون86-07 18

2-تعريف الترقية العقارية حسب المرسوم التشريعي93-03 19

3-تعريف الترقية العقارية حسب القانون11-04 21

الفرع الثاني :نطاق نشاط الترقية العقارية 23

أولاً :من حيث الأعمال المادية.....23

ثانياً :من حيث أشكال المشاريع المنجزة 25
ثالثاً :من حيث الغرض من إنجازها 26
1-البيع 26
2-الإيجار 27
3-تلبية الحاجات الخاصة.....28
المبحث الثاني :مفهوم المرقي العقاري.....28
المحور الثالث :شروط الالتحاق وممارسة مهنة المرقي العقاري 29
الفرع الأول :الحصول على الاعتماد 29
أولاً :شروط منح الاعتماد.....30
1-الأهلية المدنية والتجارية.....30
2-الجنسية الجزائرية 31
3-حسن السيرة والسلوك.....32
ثانياً :إجراءات الحصول على الاعتماد 37
الفرع الثاني :القيد في السجل التجاري 39
أولاً :إجراءات القيد في السجل التجاري 40
ثانياً :آثار اكتساب المرقي العقاري صفة التاجر 41
الفرع الثالث :التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.....42
أولاً :إجراءات التسجيل في الجدول الوطني 43
ثانياً :أهمية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين 44
المحور الرابع :العقود الواردة في الترقية العقارية 46
المبحث الأول :عقد البيع النهائي 46
المطلب الأول :تعريف عقد بيع العقار 46
الفرع الأول :التعريف الفقهي لعقد بيع العقار النهائي.....46

الفرع الثاني :التعريف القانوني لعقد بيع العقار النهائي 47
المطلب الثاني :الإجراءات الواجب توفرها في عقد بيع العقار النهائي 47
الفرع الأول :تحرير العقد في الشكل الرسمي.....47
الفرع الثاني :التسجيل 48
الفرع الثالث :الإشهار العقاري 49
المبحث الثاني :عقد البيع بالإيجار.....49
المطلب الأول :تعريف عقد البيع بالإيجار.....49
المطلب الثاني :شروط اقتناء المساكن بصيغة البيع بالإيجار 51
الفرع الأول :الشروط المرتبطة بثمن المسكن.....51
الفرع الثاني :الشروط المتعلقة بالمستفيد من المسكن 52
الفرع الثالث :الشروط المتعلقة بطريقة تسديد ثمن المسكن 53
المبحث الثالث :عقد البيع بناءً على التصاميم 54
المطلب الأول :تعريف عقد بيع العقار على التصاميم وتحديد طبيعته القانونية 54
الفرع الأول :التعريف الفقهي والتشريعي لعقد بيع العقار على التصاميم 55
الفرع الثاني :تحديد الطبيعة القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم 58
المطلب الثاني :خصائص وتكوين عقد البيع على التصاميم 59
الفرع الأول :خصائص عقد بيع العقار على التصاميم 60
الفرع الثاني :تكوين عقد بيع العقار على التصاميم.....62
المبحث الثاني :الآثار القانونية لعقد بيع العقار على التصاميم.....64
المطلب الأول :التزامات المرقي العقاري والمكتتب 64
الفرع الأول :التزامات المرقي العقاري.....65
الفرع الثاني :التزامات المكتتب.....67
المطلب الثاني :الضمانات المقررة لعقد بيع العقار على التصاميم.....69

الفرع الأول :اكتتاب المرقي عقود التأمين المطلوبة.....69
الفرع الثاني :ضمان عدم التعرض والاستحقاق.....71
المبحث الرابع :مفهوم عقد حفظ الحق.....71
المطلب الأول :تعريف عقد حفظ الحق.....72
المطلب الثاني :خصائص عقد حفظ الحق 75
المطلب الثالث :الالتزامات الناشئة عن عقد حفظ الحق 78
الفرع الأول :التزامات المرقي العقاري.....78
الفرع الثاني :التزامات صاحب حفظ الحق 80
المحور الخامس :الإطار القانوني لتمويل الترقية العقارية 83
المبحث الأول :مصادر تمويل الترقية العقارية 83
المطلب الأول :الهيئات المالية الممولة للترقية العقارية 83
الفرع الأول :البنوك 84
1-الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط(CNEP-Banque) 84
2-القرض الشعبي الجزائري(CPA) 88
3-بنك التنمية المحلية(BDL) 89
الفرع الثاني :المؤسسات المالية 91
الصندوق الوطني للسكن(CNL) 92
الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية(FNPOS) 95
المطلب الثاني :المؤسسات الضامنة لمشاريع الترقية العقارية الخاصة.....97
الفرع الأول :صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية 97
تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة 98
صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة..... 100
الفرع الثاني :شركات الضمان وإعادة التمويل الرهني 102

1-شركة ضمان القرض العقاري(SGCI) 103
2-شركة إعادة التمويل الرهني(SRH) 107
المبحث الثاني :التمويل عن طريق دعم الدولة..... 111
المطلب الأول :التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز المشاريع..... 111
الفرع الأول: شروط تخفيض أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الخاصة..... 112
الفرع الثاني: التخفيضات المطبقة على الأراضي الموجهة لمشاريع السكن..... 114
الفرع الثالث: التخفيضات المطبقة على الأراضي الموجهة لمشاريع سكن البيع بالإيجار..... 115
المطلب الثاني :تخفيض ودعم نسبة الفائدة على القروض العقارية..... 116
الفرع الأول: تخفيض الفائدة على القروض الموجهة للمستفيدين..... 117
الفرع الثاني: تخفيض الفائدة على القروض الموجهة للمرقين العقاريين 117
الفرع الثالث: الإعفاءات التي يستفيد منها المرقون العقاريون..... 120
قائمة المصادر والمراجع 121
فهرس المحتويات..... 133