



المركز الجامعي - أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت

معهد العلوم القانونية والإدارية

قسم القانون الخاص

مذكرة التخرج للحصول على شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

بعنوان

النظام القانوني للترقية العقارية في

الجزائر

من إعداد الطالبة:

شمام حليلة

لجنة المناقشة:

دكتور علاق عبد القادر رئيسا

الأستاذة جطي خيرة مشرفة

الأستاذ دروازي عمار مناقشا

السنة الدراسية 2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿قُلْ لَوْ كَانَ الْبَحْرُ مِدَادًا لِكَلِمَاتِ رَبِّي لَنَفِدَ الْبَحْرُ قَبْلَ أَنْ تَنْفَدَ كَلِمَاتُ رَبِّي وَلَوْ جِئْنَا بِمِثْلِهِ مَدَدًا﴾.

صدق الله العظيم

﴿سورة الكهف: آية 109﴾

شكر وتقدير

الحمد لله الذي أنار لنا درب العلم والمعرفة وأعاننا على أداء هذا الواجب ووفقنا إلى انجاز هذا العمل

نتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز هذا العمل وفي تذليل ما واجهناه من صعوبات، ونخص بالذكر الأستاذة المشرفة على المذكرة التي لم تبخل علينا بتوجيهاتها ونصائحها القيمة التي كانت عون في إتمام هذا البحث.

ولا يفوتني أن أشكر كل موظفي مركز الجامعي تيسمسيلت

إهداء

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على خاتم الأنبياء والمرسلين

أهدي هذا العمل إلى:

من ربتي وأنارت دربي وأعانتني بالصلوات والدعوات، إلى أغلى إنسان في هذا

الوجود أُمِّي الحبيبة.

إلى من عمل بكدي في سبيلي وعلمني معنى الكفاح وأوصلني إلى ما أنا عليه أبي الكريم

أدامه الله لي.

إلى كل إخوتي وأخواتي.

إلى من عمل معي بكدي بغية إتمام هذا العمل.

إلى كافة الأصدقاء الدراسة وخاصة شيخاوي نسيمة.

إلى زميلاتي.

إلى جميع أساتذة قسم العلوم القانونية والإدارية.

إلى كل طلبة السنة الثانية ماستر.

قائمة المحتصرات:

ص: الصفحة

مقدمة

مقدمة:

يعتبر مجال السكن من ضمن أهم الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية الذي تكفلت به منذ طوال الزمن، ومازالت توليه اهتماما خاصا باعتباره المسألة الجوهرية لعملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية للبلاد، وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله على أساس مبدأ لاكرامة للمواطن بدون سكن لائق، ونتيجة لذلك بات من الضروري النهوض بقطاع السكن، من خلال سياسة كفيلة بتحقيق نتائج في مستوى التطلعات برنامج السكن.

عموما فإن الترقية العقارية تعتبر أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله لتوصل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن، ولأهمية الترقية العقارية كرسست الدولة كل جهودها لنهوض بها عن طريق التدخل الواسع لعمليات البناء، وإصدار تشريعات متفاوتة على تنظيمه.

ويعد التشريع رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁾ أول نص قانوني يجسد نظام الإسكان وفق استراتيجية جديدة أطلق عليها بمصطلح الترقية العقارية التي أعطت في مطلع هذا القانون تصورا آخر للسكن وللسياسة العمرانية بصفة عامة، أين أخذ الوضع يتغير في سياسة الإسكان تدريجيا وأصبح التحكم في العقار وتسييره منظم عما كان عليه، وأخذت السوق العقارية تعرف انتعاشا في المعاملات السكنية، ولكن سرعان ما تبين محدودية مجال تطبيق هذا القانون خاصة بعد اعتماد نظام سياسي واقتصادي يضمن لها توجها جديدا يمكن من خلاله تحديد أهداف واستراتيجية واضحة، وبالفعل اعتمدت الجزائر نظام اقتصاد السوق بصدور دستور

⁽¹⁾ القانون رقم 07/86 المؤرخ في 23 جمادى الثانية 1406 الموافق 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 5 مارس 1986.

1989 كتوجه جديد أعلن عن تحديد دور السلطات العمومية، وتقليص مجالات تدخلها وفتح المجال أمام قطاع العام

والخاص على أساس المنافسة الحرة مما نتج عنه عرقلة نشاط الترقية العقارية الأمر الذي تطلب إقرار نظام جديد لها، بآليات ووسائل تمكن من مواكبة التوجه الاقتصادي المنتهج من أجل التكييف المثالي للساحة العقارية في مجال البناء والسكن، وتجلى هذا في صدور المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بتنظيم نشاط العقاري⁽²⁾ الذي أعطى للترقية العقارية مفهوماً آخر يتناسب مع الإصلاحات التنموية في المجال العقاري، وتشجيع الاستثمار بآليات تتماشى مع التغييرات التشريعية والاقتصادية الحديثة.

بالرغم من الجديد الذي جاء به المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط العقاري، ككل وليس فقط الترقية العقارية، حيث أنه جاء بالعديد من الأحكام القانونية فعدل الباب الخاص بالإيجار في القانون المدني، وغير الطبيعة القانونية لشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، وتم إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر، إلا أنه ظل عاجزاً على النهوض بالترقية العقارية، ما ترتب عنه من نزاعات قانونية بسبب انحراف المرقين العقاريين عن التزاماتهم ونصبهم، واستغلال حاجة المواطن للسكن من خلال الشركات الوهمية الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يلغي المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط العقاري بموجب قانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية، ما عدى المادة 27 منه⁽³⁾ الذي ضبط التزامات المرقى العقاري ونظم مهنته كما شدد مسؤوليته في حالة خرق هذه الأحكام، للحد من النزاعات التي تفتشت مؤخراً، وحدد بعض المفاهيم التي لم يتطرق لها سابقاً وضبط

⁽²⁾ المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق 1 مارس 1993 المتعلق بتنظيم نشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 3 مارس 1993.

⁽³⁾ قانون 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير 2011 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011.

نشاطات الترقية العقارية، كما نظم أحكام عقد البيع على التصاميم، وعقد حفظ الحق، وقد كان السبب المباشر لصدور عدة نصوص تنظيمية خاصة بالمعاملات العقارية التي تتم في إطار الترقية العقارية.

وستكون دراستي لهذا الموضوع على ضوء القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، باعتباره الساري المفعول والمراسيم التنفيذية اللاحقة، المرسوم التنفيذي رقم 431/13⁽⁴⁾، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها، المرسوم التنفيذي 99/14⁽⁵⁾، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، مع الرجوع إلى القانون رقم 07/86 باعتباره المصدر المادي والتنظيمي الأول لهذا الموضوع وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 147/91⁽⁶⁾ المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها.

ويعتبر قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية تقدما واضحا في ميدان الترقية العقارية، إذ أصبحت اقتناء الأراضي وتهيئتها من قبيل أعمال الترقية العقارية.

وانطلاقا من ذلك، فإن دراستي لهذا الموضوع تهدف في حقيقة الأمر إلى إعطاء مفهوم للترقية العقارية لتجنب الغموض الذي يشوبها، وكيفية تنظيمها من خلال مراحل تطورها، وكذا الوقوف على الطبيعة القانونية لها في ظل التوجهات الاجتماعية والاقتصادية المعاصرة، التعرف

(4) المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66 المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.

(5) المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 2 جمادى الأولى 1435 الموافق 4 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 16 مارس 2014.

(6) المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.

على الشخص القائم بها (المرفقي العقاري) من حيث التطرق إلى المهام التي يتميز بها عن باقي الأشخاص المتدخلة في الترقية العقارية، إبراز المعاملات القانونية التي تتم في إطار الترقية العقارية وما تحمله من خصوصيات منفردة عن باقي المعاملات العقارية الأخرى، إعطاء نظرة شاملة عن تنظيم الترقية العقارية في الجزائر وعن الاستثمار في إطار هذا المجال، حداثة الموضوعي تجعله بحاجة إلى دراسات عديدة ومتعددة خاصة في ظل صدور قانون 04/11 والمراسيم التنفيذية اللاحقة له.

وتعود أسباب اختيارنا لهذا الموضوع إلى دوافع موضوعية وأخرى شخصية، أما الأسباب الشخصية حي للمادة ورغبتني في إطلاع على نظام الترقية العقارية لما تحمله هذه الأخيرة من أهمية قصوى في الحياة الاجتماعية والاقتصادية بحكم اختصاصي في القانون العقاري وانتماء هذا الموضوع له، أما الأسباب الموضوعية ترجع إلى أهمية الكبرى التي يكسبها هذا الموضوع بنهوض بالترقية العقارية لا يزال غير واضح المعالم وتستدعي ضرورة تحليل موضوع الترقية العقارية التي استحدثت في مواجهة أزمة السكن، من خلال النصوص القانونية المنظمة لها والتي كان المشرع يسعى دوما إلى تبسيط فكرة الترقية العقارية وتجسيد استراتيجية توفير السكن باعتباره يمثل أحد القطاعات العامة في الجزائر وتوليه الدولة أهمية لتعلقها بأهم عناصر الحياة الكريمة وهو السكن اللائق وحجم مشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر يقابله طموحات وتطلعات في حصول على سكن لائق، وإبراز صورة التنظيم الذي تخضع له الترقية العقارية وما لها من فضل على واقع الترقية العقارية ووقوف على مدى نجاعة سياسة الترقية العقارية في الجزائر.

فلم تحضى الترقية العقارية بالدراسة الكافية من قبل الباحثين في الجزائر إذ سجلنا أثناء إعدادنا لهذا البحث قلة المراجع العلمية الجزائرية بشأن هذا الموضوع فلم نجد سوى مؤلف بوسته إيمان بعنوان النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية وهو أصل مذكرة لنيل شهادة الماجستير وكانت كلها في ظل المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بقانون 04/11.

رغم الصعوبات التي اعترضتني في هذا الصدد منها، قلة المراجع المتخصصة في التشريع الجزائري وضيق الوقت وكذا امتناع إدارة ومؤسسات التي لها علاقة بهذا الموضوع بتقديم يد المساعدة في الحصول على الوثائق والمصادر الخاصة بحجة عدم توفرها.

وتم الاعتماد في دراسة هذا الموضوع على المنهج التحليلي الوصفي أساسا باعتباره المنهج الأصلح لمثل هذا الموضوع الذي مكنتنا من تحليل ما تضمنته النصوص القانونية من أحكام وكذلك تم الاعتماد على المنهج التاريخي في بعض الجوانب من الموضوع بشكل ثانوي.

مدى تمكن المشرع الجزائري من خلال قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية والنصوص اللاحقة له، من وضع نظام قانوني خاص بالترقية العقارية يجسدها ويساهم في الحد من أزمة السكن؟

ولمعالجة هذه الإشكالية فإننا نقف أمام تساؤلات كثيرة تستوجب هي الأخرى الإجابة عنها والمتمثلة في:

❖ ماهية الترقية العقارية؟

❖ ماهي المعاملات التي تتم في إطار الترقية العقارية وكيفيات دعمها؟

كل هذه التساؤلات ستكون محل دراسة هذا الموضوع، وسأجيب عنها بقدر المستطاع إن شاء الله ولو تم التركيز على البعض منها دون الآخر، آملين أن يفي النقص المتدارك منها حقه ببحوث تكون أكثر دقة وتخصصا في المستقبل.

ولمعالجة هذا الموضوع تم الاعتماد على خطة تتكون من فصلين، يتناول الأول: ماهية الترقية العقارية، ويشمل هذا الفصل على مبحثين، يتناول الأول إطار مفاهيم الترقية العقارية، وتطرقنا فيها إلى تحديد إطار مفهوم الترقية العقارية، ومراحل تطورها في الجزائر، إلى جانب الأنظمة الواردة على الترقية العقارية، والثاني ماهية المرقى العقاري، وتطرقنا فيه إلى تحديد مفهومه

وشروط ممارسة مهنته، وكذلك الالتزامات المرفقي العقاري، والمتدخلين في الترقية العقارية، إلى تحديد مسؤولية المرفقي العقاري، أما الفصل الثاني فنتناول الاستثمار في الترقية العقارية، ويشمل على مبحثين، يتناول الأول آليات القانونية في الترقية العقارية (المعاملات القانونية)، وتطرقنا فيه إلى مختلف الصيغ القانونية التي تطبق في مجال الترقية العقارية، وهي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم، والبيع بالإيجار، والمبحث الثاني والأخير ينظم تمويل الترقية العقارية، وتطرقنا فيه إلى القروض العقارية كآلية لتمويل الترقية العقارية، ودعم الدولة.

وأخيرا أختتم موضوع بحثنا بخاتمة التي تكون حوصلة لأهم النتائج المتوصل إليها وأهم الاقتراحات المستخلصة من دراسة هذا الموضوع.

الفصل الأول

الفصل الأول

ماهية الترقية العقارية

لنوضح الجوانب التي تتم دراستها في إطار الترقية العقارية لا بد من تحديد ماهيتها من خلال تبيان مفهومها وتطورها عبر مراحل الزمنية المختلفة، وكذلك تحديد القائمين بها وهم المرقين العقاريين نظرا لأن مهنة المرقى العقاري في الترقية العقارية مهنة فنية في الجزائر، في ظل أزمة السكن التي عرفتھا الجزائر لجأ المشرع الجزائري إلى الترقية العقارية للحد أو تخفيف منها، ومن أجل ذلك سن القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، والذي ألغى بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، ونظمها مؤخرا بموجب قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي ألغى بدوره المرسوم التشريعي 03/93.

وتلاه عدة مراسيم تنفيذية له 84/12⁽⁸⁾، التي تحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وكذا المرسوم التنفيذي 85/12⁽⁹⁾، الذي ينظم دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، والرسوم التنفيذية 406/97⁽¹⁰⁾ والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وتم وعدل بالمرسوم التنفيذي 431/13 المتعلق بتحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على

⁽⁸⁾ المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فيفري 2012 يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 26 فيفري سنة 2012.

⁽⁹⁾ المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 26 فيفري سنة 2012.

⁽¹⁰⁾ المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخة في 15 نوفمبر 1997.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

التصاميم لأملاك عقارية وكذا حدود تسديد سعر ملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير، والمرسوم التنفيذي رقم 180/14⁽¹¹⁾ المتعلق بإحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والمرسوم التنفيذي 181/14⁽¹²⁾ المتعلق بتحديد شروط حلول الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق بتحديد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

سنتناول دراسة هذا الفصل في مبحثين:

المبحث الأول: إطار مفاهيم الترقية العقارية

المبحث الثاني: ماهية المرقى العقاري.

⁽¹¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.

⁽¹²⁾ المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 يحدد شروط حلول الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

المبحث الأول: إطار مفاهيم الترقية العقارية

لم يكن نشاط الترقية العقارية منظما قبل سنة 1986 ومع ذلك تعددت مفاهيمها بتغيير الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية للجزائر⁽¹³⁾، الأمر الذي تطلب إعادة هيكلة الساحة العقارية وفتح مجال الترقية العقارية على أساس منافسة الحرة بين القطاع العام والخاص وتوسيع مجال تدخلها مواكبة مع التطور التي تعرفها السوق العقارية.

ويعتبر هذا النشاط حديثا في الجزائر ومن أجل تبيان إطار مفاهيم الترقية العقارية يجب التطرق إلى مفهوم الترقية العقارية والتطور التشريعي للترقية العقارية والأنظمة الواردة عليها من خلال المطالب التالية:

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

المطلب الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية

المطلب الثالث: الأنظمة الواردة على الترقية العقارية

(13) بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، -دراسة تحليلية-، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية

حتى يتضح لنا مفهوم الترقية العقارية يجب التطرق إلى تعريفها وتحديد موضوعها وطبيعتها

القانونية في الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية

لم يترك المشرع الجزائري تعريف الترقية العقارية للفقهاء وإنما عرفها في جل النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية بدءا بالقانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، والمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، والذي ألغيت أحكامه بقانون 04/11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية⁽¹⁴⁾.

أولا: التعريف التشريعي للترقية العقارية

لقد عرف القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أنها "بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا، وتشمل بصفة ثانوية على محلات ذات طابع مهني وتجاري، تقام على أرض خاصة أو مقتناة عارية أو مهياة أو واقعة ضمن الأنسجة الحضرية الموجودة في إطار إعادة الهيكلة والتجديد لسد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار وذلك في إطار القوانين والتنظيمات المعمول بها وأحكام هذا القانون"⁽¹⁵⁾، وعرف المرسوم التشريعي 03/93 المنظم لنشاط العقاري الذي ألغى⁽¹⁶⁾ قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية "يشمل النشاط العقاري على مجموع

⁽¹⁴⁾ المادة 80 من القانون 04/11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽¹⁵⁾ المادة 2 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

⁽¹⁶⁾ المادة 30 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

أعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للبيع أو إيجار أو تلبية حاجات خاصة⁽¹⁷⁾.

عرفت المادة 3 من قانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على أنها "يقصد في مفهوم هذا القانون بما يأتي: البناء كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات استعمال السكني أو التجاري أو الحرفي.

التهيئة: كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة.

الإصلاح: استعادة أو إصلاح أجزاء من البناية وتعلق بأشغال ثانوية.

الترميم العقاري: كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي، دون المساس بالأحكام المتضمنة في القانون رقم 04/98⁽¹⁸⁾.

التجديد العمراني: كل عملية مادية تتمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، إعادة بنايات جديدة في نفس الموقع.

إعادة التأهيل: كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من أجل إعادة بنائها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.

إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية وتخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموعة البنايات.

⁽¹⁷⁾ المادة 2 من نفس المرسوم التشريعي السابق.

⁽¹⁸⁾ القانون 04/98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، لسنة 1998.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار للبنية من أجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة".

من خلال النصوص القانونية السابقة الذكر يتضح لنا أن الترقية العقارية هي تلك العمليات الموجهة أساسا لإنجاز محلات السكنية أو مهنية أو حرفية أو تجارية المخصصة للبيع أو الإيجار وتكيف حسب الحاجات الاجتماعية أو الاقتصادية (19).

فالترقية العقارية مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية، أما نشاط الترقية العقارية فهو مجموع العمليات تساهم في إنجاز المشاريع العقارية (20) (مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة الهيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع أو الإيجار بما فيها تهيئة الأرضيات المخصصة لاستقبال البنايات).

ثانيا: مجال نشاط الترقية العقارية

يشمل مجال نشاط الترقية العقارية العمليات الآتية: إنجاز البرامج السكنية، المكاتب، التجهيزات الجماعية والمرافقة لها والتي تعتبر ضرورية لتسيير هذه المجمعات، اقتناء وتهيئة الأرضيات من أجل البناء والتجديد أو إعادة تأهيل وهيكله أو ترميم أو تدعيم البنايات لحاجات سكنية أو مهنية أو حرفية أو تجارية (21).

(19) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البلدة، 2000/1999 ص 28.

(20) عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009، ص 26.

(21) موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 04/11 تشجيع أم تثبيط، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 2013 فيفري، ص 17.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

الفرع الثاني: تحديد موضوع الترقية العقارية

ينمثل موضوع الترقية العقارية في أعمال الإنجاز أو التجديد التي تنصب على الأملاك العقارية بهدف البيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة في الترقية العقارية، فإنجاز أو تحديد الأملاك العقارية يكون لأحد الأهداف الثلاثة التالية:

أولاً: البيع "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي"⁽²²⁾، يعتبر البيع أهم التصرفات القانونية بصفة عامة وأهم التصرفات الواردة على أملاك الترقية العقارية بصفة خاصة، ومن أهم تقنياتها البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق⁽²³⁾.

ثانياً: الإيجار يمثل هذا النوع من العقد جزءا جديدا من عرض السكن في إطار الترقية العقارية الذي تم تأسيسه تطبيقا للمادة 7 من المرسوم التشريعي 03//93 المتعلق بالنشاط العقاري وهذا بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01⁽²⁴⁾ المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، والذي وضع تنظيما خاصا لهذا البيع باعتباره آلية تسمح بالحصول على السكن دون الاضطرار إلى دفع كامل الثمن عند الشراء، فهو صيغة تسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب⁽²⁵⁾، سنتطرق له بالتفصيل في الفصل الثاني.

(22) لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقي في عقد البيع، الطبعة 2، دار هومة، الجزائر، سنة 2006، ص 12.

(23) المرسوم التنفيذي رقم 431/13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها.

(24) المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أفريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 أفريل 2001.

(25) المادة 2 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ثالثا: تلبية الحاجات الخاصة

ورد في فحوى نص المادة 14 من القانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية، فإن الترقية العقارية تشمل حاجات خاصة بالمركبي العقاري (صاحب المشروع)، أي أن صاحب المشروع ينشط من أجل توفير حاجاته فيحفظ بالبناء الذي تم إنجازه أو تجديده لنفسه، وأهم أشكالها التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الأمر 92/76 المتضمن التعاون العقاري⁽²⁶⁾.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية لنشاط الترقية العقارية

لقد عرفت الترقية العقارية في الجزائر عبر مراحل تطورها نظامين مختلفين حيث اكتسبت في المراحل الأولى في تنظيمها الطابع المدني وهذا في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية، فكانت جميع عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية تخضع لأحكام القانون المدني، وبانتهاج الجزائر نهجا سياسيا جديدا ترافق معه إصلاحات في المنظومة العقارية فأصبح القانون رقم 07/86 المنظم للترقية العقارية غير مواكب لهذه الإصلاحات فتم إلغاؤه، وبإلغائه ألغيت الصفة المدنية على عمليات الترقية العقارية وحلت محلها الصفة التجارية لتكون طابع قانوني جديد للترقية العقارية مما ترتب عليه إخضاع عملياتها إلى أحكام القانون التجاري.

أولا: الطابع المدني للترقية العقارية

أعطى المشرع الجزائري في ظل القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية الصفة المدنية لكل عمليات البناء المنجزة في إطار الترقية العقارية حيث كان إنجاز هذه العمليات يمنع عن الأشخاص

⁽²⁶⁾ الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالتعاونيات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 09 فيفري 1977.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

الموصوفين بأنهم تجار، وهذا راجع لسياسة المتبعة في تلك الفترة والتي كانت تستهدف أساسا البناء من أجل القضاء علي أزمة السكن، وليس البناء من أجل المضاربة أو الربح للرفع من ميزانية الدولة عن طريق الجبايات و الضرائب، فكانت عملية إنجاز العقارات تلعب دورا كبيرا في المجال الاجتماعي، لذلك تم تنظيمها وفق أحكام القانون المدني، واكتسبت الترقية العقارية الطابع المدني لكل عملية منجزة في إطارها، ومن ثمة كل الهيئات العمومية التي تمارس الترقية العقارية وكذا المؤسسات والمقاولات تخضع بدورها إلى قواعد القانون المدني⁽²⁷⁾، كما أن المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري اضفى الصفة المدنية على أعمال الترقية العقارية التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة لتلبية الحاجات الخاصة بالمتعاملين العقاريين أو حاجات المشاركين في ذلك، ويقصد بالأشخاص المتدخلين في عمليات الترقية العقارية غير المتعاملين العقاريين والذين تتمتع أعمالهم بالطابع المدني خاصة عند تدخلهم في إنجاز أو ترميم البناءات من أجل الاحتفاظ بها لأنفسهم كما هو الحال بالنسبة للمرقي العقاري الذي يبيني لصالحه الخاص دون البيع أو الإيجار للغير⁽²⁸⁾.

ثانيا: الطابع التجاري للترقية العقارية

تبنى المشرع الجزائري في ظل قانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية، إطار قانوني جديد للترقية العقارية وهذا بإضفاء الصفة التجارية على الأعمال المتعلقة بالترقية العقارية، كما أصبح يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بأهلية قانونية لقيام بأعمال تجارية وبممارسة نشاط الترقية العقارية طبقا للتشريع المعمول به أو حسب الشروط المحددة في هذا القانون، وما

⁽²⁷⁾ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 56.

⁽²⁸⁾ صالح الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية، بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 229.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

يستشف من ذلك أن نشاطات الترقية العقارية أصبحت من قبيل الأعمال التجارية وبالتالي تخضع في تطبيقها إلى أحكام القانون التجاري، والترقية العقارية تعد وسيلة لمراقبة الأشخاص القائمين بها⁽²⁹⁾ من خلال الدفاتر التي يمسكونها باعتبارهم يزاولون نشاطا تجاريا، وبما أن الأعمال التجارية تخضع لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية فإن "عملية الترقية العقارية بصفتها عملا تجاريا هي الأخرى تخضع بدورها إلى أحكام الإفلاس والتسوية القضائية"⁽³⁰⁾.

الفرع الرابع: أنواع الترقية العقارية

يتحدد نوع الترقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها بحيث القانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية على أنه "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 أعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"⁽³¹⁾.

فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي أو معنوي، ويعرف هذا الأخير بأنه "مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر الازم لتحقيق ذلك الغرض"⁽³²⁾، فالأشخاص المعنوية نوعان، أشخاص معنوية عامة تتمثل في

(29) عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 112.

(30) نفس المرجع السابق والصفحة.

(31) المادة 19 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

(32) إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 8، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2005، ص 236.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

الدولة والهيئات التابعة لها والتي تسري عليها أحكام القانون العام، أما أشخاص معنوية خاصة⁽³³⁾ فهي التي تخضع لقانون خاص وتهدف لتحقيق أهداف خاصة⁽³⁴⁾.

وتبعاً لذلك فالترقية العقارية نوعان ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة وهذا ما سنحاول توضيحه.

أولاً: الترقية العقارية العامة

الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة الرئيسية أشخاص معنوية عامة. هذا النوع من الترقية العقارية هو الأصل في الجزائر، لأنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرة الخاصة في ميدان الترقية العقارية، بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ ومثال الترقية العمومية ما يعبر عنه بالوسيط مثل المؤسسة العمومية للسكن العائلي (مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية واستقلال المالي وتعد تاجراً في علاقاتها مع الغير ومن حيث الشكل القانوني شركة مساهمة)⁽³⁵⁾، وديوان الترقية والتسيير العقاري⁽³⁶⁾ (مؤسسة عمومية ذات طابع تجاري وصناعي تتمتع بالشخصية المعنوية واستقلال المالي وتعد تاجراً في علاقاتها مع الغير وتمارس نشاطها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن).

⁽³³⁾ إسحاق إبراهيم منصور، المرجع السابق، ص 239.

⁽³⁴⁾ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 27.

⁽³⁵⁾ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 67.

⁽³⁶⁾ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كفاءات تنظيمها.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ثانيا: الترقية العقارية الخاصة

الترقية العقارية الخاصة هي من يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا أفرادا أو في شكل شركات خاصة (37).

المطلب الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية

لقد عملت الجزائر منذ فجر الاستقلال على إيجاد الآليات والصيغ الكفيلة لتوفير السكن الملائم للمواطنين، فبداية من سبعينات القرن الماضي، عملت على خلق المؤسسات العمومية الكفيلة بإنجاز السكن، والمؤسسات المكلفة بتوزيعه من جهة أخرى في إطار السكن الاجتماعي، ومن جهة أخرى اعتمدت على نظام الترقية كمكمل لصيغة السكن الاجتماعي. وهذا النظام الجديد المعتمد والذي قطن رسميا بعد منتصف ثمانينات القرن الماضي ومع التحول الذي عرفته الجزائر لا سيما بعد دستور 1989⁽³⁸⁾ الذي كرس الملكية الخاصة بنص المادة 49 الفقرة الأولى من الدستور "ملكية خاصة مضمونة" وأصبح من الضروري تكيف المنظومة القانونية بما يتماشى مع التوجه الجديد، وبالفعل صدرت عدة قوانين من بينها قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري⁽³⁹⁾ الذي ألغى الأمر 26/74⁽⁴⁰⁾ بنص المادة 88، انعكس هذا على قانون 07/86 حيث كانت عمليات الترقية

(37) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات في بيع العقار قبل الإنجاز، المرجع السابق، ص 38.

(38) المادة 49 من الدستور 1989 المؤرخ في 1 مارس 1989 الجريدة الرسمية العدد 9 المؤرخة في 1 مارس 1989.

(39) القانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.

(40) القانون 26/74 المؤرخ في 16 فيفري 1974 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 19 المؤرخة في 20 فيفري 1974.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

العقارية لا تتم إلا بمبادرة البلديات، وكذلك صدور قانون النقد والقرض، ظهر القانون الجديد في الربع الأول من التسعينات، وبعد فترة وجيزة حاول المشرع تدارك الأخطاء والعيوب التي كانت تشوب نشاط الترقية العقارية، بصدور قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، لهذا سنتناول هذا المطلب من خلال الفروع التالية:

الفرع الأول: المرحلة الممتدة ما بين 1962 إلى غاية 1986

عرفت المرحلة الممتدة ما بين 1962 إلى غاية 1986 مرحلتين: مرحلة ما قبل صدور قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية ومرحلة ما بعد صدور قانون 07/86.

أولاً: مرحلة ما قبل صدور قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية

طيلة الفترة الممتدة من استقلال الجزائر إلى غاية 1986، لا يمكن تكلم عن وجود الترقية العقارية في الجزائر⁽⁴¹⁾ فجل النصوص القانونية تعطي الدولة الحق في القيام بعمليات البناء والتشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكن، وتخصيص موارد مالية ضخمة لإنجاز السكن بإشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية واحتكار الدولة لقطاع السكن⁽⁴²⁾، بما فيها احتكار لسوق إنتاج مواد البناء وتسويقها، واحتكار تمويل و توزيع مواد البناء المستورد⁽⁴³⁾.

وهذه السياسة وإن كانت تتلاءم مع التوجهات السياسية والاقتصادية للجزائر آنذاك إلا أنها فشلت في تلبية الطلب المتزايد على السكن، وأسباب فشلها عدم وضع البرامج التمويلية حيز التنفيذ⁽⁴⁴⁾ في الكثير من الأحيان، وتهيئش المبادرة الخاصة، الأمر الذي أدى إلى حرمان قطاع السكن من

(41) بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 32.

(42) ليلي زروقي وحمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 267.

(43) فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات في بيع العقار قبل الإنجاز، المرجع السابق، ص 9.

(44) المرجع نفسه، ص 10.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

فوائد كثيرة، ولعل أهم سبب أعاق تطور الترقية العقارية في الجزائر في هذه المرحلة هو الطابع العمومي الذي أردته الدولة لهذا القطاع، فكل النصوص التي صدرت في هذه الفترة كانت تعطي الدولة وحدها الحق في المبادرة بعمليات البناء من أجل تلبية طلبات السكن⁽⁴⁵⁾، وهو ما جعل البعض يقول بأنه لا يمكن التكلم عن وجود الترقية العقارية في تلك الفترة⁽⁴⁶⁾.

سنة 1974: اعتمدت الجزائر سياسة الاحتياطات العقارية لصالح البلديات وذلك بصدر الأمر رقم 26/74 المتعلق بالاحتياطات العقارية الذي يعطي البلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال ما يلي:

❖ احتكار البلديات لبيع أراضي البناء.

❖ التنازل للبلديات على كل الأراضي الصالحة للبناء التابعة للأمولاك العمومية.

❖ السماح للبلدية ببيع الأراضي الغير مهيأة دون أي التزام بإنجاز أعمال التهيئة.

ثم تلاه بعد ذلك صدور أمر 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الذي كان يهدف إلى اكتساب كل رب عائلة مسكنه الشخصي ملكية كاملة حيث أصبح يسمح لمجموعة من أشخاص طبيعيين لإنشاء شركة مدنية تسمى تعاونية عقارية هدفها الأساسي هو حصول على ملكية السكن العائلي لأعضائها وتخضع التعاونية العقارية لمراقبة المجلس الشعبي البلدي، وكذلك المشاركة في الرأس المال الخاص في البناء مما يؤدي إلى تخفيف العبء على الخزينة العامة في ميدان السكن⁽⁴⁷⁾.

⁽⁴⁵⁾ ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 267.

⁽⁴⁶⁾ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 33.

⁽⁴⁷⁾ المادة 89 الفقرة 2 الأمر 92/76 المتعلق بالتعاونيات العقارية.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

غير أن الواقع بين أن نظام التعاوانيات العقارية، لم يستعمل إلا لحصول على أراضي التي كانت البلدية تحتكر منحها.

ثم تلاه بعد ذلك صدور أمر 01/81 المتضمن التنازل على الأملاك العقارية، ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومي⁽⁴⁸⁾، ويعد هذا القانون أول إشارة مهمة للترقية العقارية في الجزائر الذي تم بموجبه تنظيم الأملاك العقارية القابلة للتنازل وتحديد أيضا الأشخاص المستفيدين من هذا التنازل.

من خلال القوانين التي تم عرضها يمكن أن نستنتج أن السياسة العقارية المتبعة في الجزائر في هذه الفترة، أي (1962 و1986) أنها كانت مخصصة للأجهزة العمومية التي نشأت لهذا الغرض، وهي دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) ومؤسسات ترقية السكن العائلي (EPLF) وهما المؤسسات الوحيدتان اللتان كانتا تتمتعان بصفة المرفي العقاري وغلب على عملهما الاحتشام بسبب احتكار البلديات للمعاملات العقارية بموجب النصوص القانونية السابقة الذكر⁽⁴⁹⁾، غير أن السياسة التي اعتمدها الجزائر في هذه الفترة أثبتت قصورها بل عجزها عن تلبية الطلب المتزايد على السكن.

⁽⁴⁸⁾ الأمر 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981 المتضمن التنازل على أملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة والجماعات المحلية وكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 1981.

⁽⁴⁹⁾ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 35.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ثانيا: مرحلة ما بعد صدور قانون 1986

لأجل تطوير الاستثمار في قطاع السكن، كان لازما أن تعهد هذه العملية إلى مقاولات البناء لامتنعاص أكبر عدد ممكن من المحتاجين إلى سكن خاص، وفي ظل النظام الاشتراكي كانت المؤسسات العمومية المتمثلة في البلدية، ودواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري، ومؤسسات ترقية السكن العائلي، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، تحتكر ميدان السكن⁽⁵⁰⁾، إلا أنها عجزت على تلبية الطلب المتزايدة، لاسيما أمام نقص الإمكانيات، والوضعية الاقتصادية والاجتماعية غداة الاستقلال، وما خلفه المستعمر من دمار، وهميش المبادرة الخاصة، الأمر الذي جعل المشرع يتدخل بسن قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية (الملغى) الذي يعتبر قفزة نوعية في فتح الميدان للمبادرة الخاصة لتخفيف العبء على الدولة.

تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها في بداية النصف الثاني من الثمانينات⁽¹⁾، إلا أن هذا القانون لم يحقق الأهداف المنتظرة منه لأسباب ظرفية واقتصادية أظهرت ضعف حدوده، وعدم نجاعته وفشله، لهذا سيتم دراسة ذلك في الأشخاص المكلفين بالترقية العقارية وأسباب فشل قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

⁽⁵⁰⁾ سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، -دراسة وصفية تحليلية-، دون طبعة، دار هومة، الجزائر،

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

أ. الأشخاص المكلفون بالترقية العقارية (51):

نصت المادة 6 من قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على أن "تتولى عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية أوصافهم:

- ❖ الجماعات المحلية.
- ❖ المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك القانون الأساسي.
- ❖ الخواص القائمون بالبناء الذاتي.
- ❖ الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص".

ب. أسباب فشل قانون 07/86:

اعتبار الترقية العقارية نشاط مدني وليس تجاري وبالتالي حال دون مشاركة الشركات التجارية، الأمر الذي أخرج أعمال الترقية العقارية عن الأعمال التجارية، واعتبارها من الأعمال المدنية (52)، بحيث تتوقف هذه الأعمال على المبادرة من قبل البلدية التي تقوم بإعداد دفتر الشروط، وبتخصيص العقارات الموجهة في الاحتياطات العقارية كوعاء عقاري لتنفيذ أشغال البناء وإشهار مشاريعها لاختيار أحسن المقاولين المرشحين الملزمين بدفع مبلغ الكفالة.

(51) سعيدان لونساي ججيقة، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرياح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 233.

(52) مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرياح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 90.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ومن سلبيات هذا القانون أنه أعطى الأولوية للبيع على حساب الإيجار، دون مراعاة لإمكانيات المواطن، وعجزه عن التوفير، وجعل ما تم تشييده إلزامي على المقاول بعد 6 أشهر الموالية لانقضاء أعمال إنجاز المشروع، وإلا حلت محله السلطات العمومية المتمثلة في البلدية، وهذا لا يشجع المستثمري⁽⁵³⁾، نظرا لقصر المدة، إضافة إلى عدم مراعاة المشرع لحاجة المواطن غير السكن، مثل النشاطات الحرفية والصناعية والتجارية الأمر الذي فتح باب التحايل يجعل البناءات المخصصة لسكن إلى بناءات معدة لأغراض أخرى، عدم مراعاة المشرع لحاجات المهنة والحرفية.

كما أنه لم يساير التطور التشريعي المعمول به في ذلك الوقت خاصة قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، الذي حرر المعاملات التجارية العقارية، ألغى الرسم الذي ينص عليه قانون رقم 07/86⁽⁵⁴⁾ المتعلق بالترقية العقارية، نظرا للاحتكار الشبه الكلي للجماعات المحلية لعمليات الترقية العقارية، لاسيما في ميدان تشكيل وتوزيع احتياطات الترقية العقارية وذلك بتحرير المعاملات التجارية العقارية بشكل شبه كلي، الشيء الذي انعكس على أحكام القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

تناقض قانون 07/86 مع أحكام قانون 10/90 متعلق بالنقد والقرض حيث أصبحت البنوك مستقلة ذاتيا فيما يتعلق بالقروض⁽⁵⁵⁾، لذلك قامت الدولة بتحديد مبلغ القرض الذي يمكن منحه للمكاتب في إحدى عمليات الترقية العقارية التلقائية، في الوقت الذي أصبحت فيه البنوك تتصرف حسب الضمانات التي يقدمها المرقي العقاري من الحصول على القرض وقابليته على

⁽⁵³⁾ المادة 44 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

⁽⁵⁴⁾ القانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري.

⁽⁵⁵⁾ القانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 16 لسنة 1990.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

التسديد، وكذا التحولات الجذرية التي عرفتها البلاد بعد دستور 1989، أصبح من الضروري إيجاد إطار قانوني جديد لترقية العقارية، وهو ما تم فعلا.

الفرع الثاني: مرحلة 1993

صدر المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والذي حاول المشرع من خلاله إعطاء دفع جديد للترقية العقارية في تنظيمها من حيث مجال تدخلها والطابع القانوني الخاضعة له.

أولا: صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري

تم تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى الشركات التجارية بقوة القانون وتم إنشاء حق الشفعة لصالح المستأجر⁽⁵⁶⁾.

وهدف المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، هو إحداث تقدم وتطور في مجال الترقية العقارية، وقضاء على سلبات قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

ثانيا: أهم ما جاء به المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري

- ❖ فتح المجال للمنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص⁽⁵⁷⁾.
- ❖ أصفى الصفة التجارية على المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي.
- ❖ إلغاء دفتر الشروط المعد من قبل الجماعات المحلية.
- ❖ توسيع مجال الترقية العقارية ليشمل البيع والإيجار سواء كانت معدة لسكن أو مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري⁽⁵⁸⁾.

⁽⁵⁶⁾ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 122.

⁽⁵⁷⁾ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 127.

⁽⁵⁸⁾ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 48.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

❖ إلغاء النصوص متعلقة بحق البقاء واعتماده على صندوق الضمان والكفالة، الذي يعد شرطاً ضرورياً، حيث قرر المشرع في إطار قانون 03/93 إنهاء العمل بحق البقاء⁽⁵⁹⁾.

الفرع الثالث: مرحلة 2011 وما بعدها

تبدأ هذه المرحلة بصدور قانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد نشاط الترقية العقارية والمراسيم التطبيقية له إلى غاية يومنا هذا أين أخذت الترقية العقارية مسارا جديدا في تنظيمها، وقد استحدث المشرع الجزائري في القانون الجديد عدة أحكام متعلقة بالترقية العقارية، وسيتم عرضه من خلال هذه الدراسة والمراسيم التطبيقية له.

أولاً: صدور قانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

تأكد للمشرع الجزائري أنه يجب إعادة النظر في النظام القانوني لقطاع الترقية العقارية وتكييفه حسب المستجدات والمتطلبات الحالية، ولتخطي الأخطاء التي وقع فيها المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري والسلبيات المسجلة عليه، أصدر القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث تم ضبط التزامات المرقى العقاري ونظم مهنته كما شدد مسؤوليته في حالة خرقه هذه الأحكام للحد من النزاعات التي تفشت مؤخرا وحدد بعض المفاهيم الخاصة بالتهيئة⁽⁶⁰⁾ وضبط نظام الترقية العقارية، وألغى المرسوم التشريعي 03/93 من خلال المادة 80 ما عدا المادة 27 من⁽⁶¹⁾.

⁽⁵⁹⁾ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دون طبعة، دار الخلدونية، القبة القديمة، الجزائر، 1433 هجري الموافق 2012 ميلادي، ص 183.

⁽⁶⁰⁾ المادة 3 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽⁶¹⁾ المادة 80 من نفس القانون السابق.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ثانيا: مجال الترقية العقارية في ظل قانون 04/11 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية

لقد ركز المشرع الجزائري على أهم مجال الذي تنصب عليه الترقية العقارية وهو إنجاز البرامج السكنية والتجهيزات المرافقة لها والتي تعتبر ضرورية بالنسبة لها كما أن محل الإنجاز يكون أساس محلات السكنية أو المهنية أو الحرفية أو التجارية⁽⁶²⁾، ومن الملاحظ أنه في مرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري لم يكن المشرع الجزائري يعتبر اقتناء الأراضي وتهيئتها من قبيل أعمال الترقية العقارية، ولقد تعرض لانتقادات في هذا الجانب، فتداركه المشرع في قانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وأدرج التهيئة ضمن عمليات التي يمكن أن تنصب عليها الترقية العقارية⁽⁶³⁾.

ثالثا: أهم المراسيم التنفيذية اللاحقة لقانون 04/11

المرسوم التنفيذي 84/12 المتضمن تحديد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، وكذا المرسوم التنفيذي 85/12 الذي ينظم دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، والمرسوم التنفيذي 406/97 والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 180/14 المتعلق بإحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، والمرسوم التنفيذي 181/14 المتعلق بتحديد شروط حلول الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي 431/13 المتعلق بتحديد

⁽⁶²⁾ المادة 15 من نفس القانون السابق.

⁽⁶³⁾ المادة 3 الفقرة 2 من نفس القانون السابق.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم لأملاك عقارية وكذا حدود تسديد سعر ملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير.

والمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق بتحديد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، 386/13⁽⁶⁴⁾ الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره.

المطلب الثالث: الأنظمة الواردة على الترقية العقارية

إن المعاملات القانونية التي تتم في إطار الترقية العقارية خاصة ما يتعلق منها بكيفيات البيع المستحدثة، في ظلها يتطلب القانون إخضاعها إلى إجراءات خاصة، حتى يعتد بها وتنتج آثارها القانونية كباقي المعاملات والتصرفات الأخرى، الواردة في المجال العقاري بصفة عامة، بحيث يتم تنظيم هذه الإجراءات في شكل أنظمة مختلفة، وفي مراحل متتابعة تكمل الواحدة منها الأخرى، ووفقا لنصوص القانونية والتنظيمية فإننا نجد أن هذه الإجراءات تتمثل في ثلاثة أشكال وهي نظام التوثيق، والتسجيل، ثم الشهر، وتجب تحت طائلة البطلان بإخضاع كل التصرفات العقارية الواردة في الترقية العقارية إلى هذه الأنظمة وهذا ما سنتناوله في الفروع التالية.

الفرع الأول: نظام التوثيق في الترقية العقارية

تحتل مكاتب التوثيق مركز هام في المجال العقاري، سواء تعلق الأمر بالنشاط العقاري أو بالترقية العقارية، فهي تعتبر بمثابة جهاز تحكم في التسيير العقاري، من حيث الطابع الرسمي الذي

⁽⁶⁴⁾ المرسوم التنفيذي 386/13 المؤرخ في 15 محرم عام 1435 الموافق 19 نوفمبر 2013 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 59 المؤرخة في 20 نوفمبر 2013.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

تضفيه علي العمليات العقارية سواء في تحرير العقود المنشئة للملكية أو الناقله لها، هذه الأخيرة التي تتطلبها عمليات البيع للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية، كإبيع بناء علي التصاميم، والبيع بالإيجار باعتبارهم أحدث كلفيات لبيع الأملاك العقارية المنجزة في ظل الترقية العقارية، بحيث تنص المادة 25⁽⁶⁵⁾ علي أنه "يجب أن يكون البيع من طرف المرقى العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو في طور البناء موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها وطبقا لأحكام هذا القانون" أنه لا يمكن الشهر عقد حتي يجرر في الشكل الرسمي⁽⁶⁶⁾ ويعد هذا الأخير شرطا ضروري لصحة عقد البيع وإن تم تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف القانون ويؤدي إلى بطلان ذلك العقد⁽⁶⁷⁾ وهذا بمقتضى المادة 324 المكرر 1 من القانون المدني الجزائري⁽⁶⁸⁾.

ونص القانون 04/11 علي أنه "يتم إعداد عقد البيع علي التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع لشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء، ويتم عقد البيع علي التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق، قصد معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب، وتسلم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للالتزامات التعاقدية"⁽⁶⁹⁾، بالتالي لا بد من تحرير العقود المتعلقة بالترقية

⁽⁶⁵⁾ المادة 25 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽⁶⁶⁾ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 71.

⁽⁶⁷⁾ حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، سنة 2012، ص 313.

⁽⁶⁸⁾ المادة 324 مكرر 1 "زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى الشكل الرسمي يجب، تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية... في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد".

⁽⁶⁹⁾ المادة 34 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

العقارية لدى الموثق وفقا للعقد النموذجي المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 431/13⁽⁷⁰⁾ يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها، وهذا حتى يتم شهر عقد ما يجب أن يحرر وفقا للشكل الرسمي وحتى ينتج آثاره القانونية بين المرقي العقاري والمستفيد في الترقية العقارية باعتبار أن للعقد التوثيقي قوة إثبات تنفيذية فإذا ما تم تقديمه للقاضي "لا يتمتع القاضي عن تنفيذه مهما كانت شكوكه في صحة العقد"⁽⁷¹⁾.

وأن لنظام التوثيق أهمية كبيرة في مجال الترقية العقارية فهي تستند في إنجازها وعملها على مكاتب التوثيق لإضفاء الصبغة الرسمية على العقود، وتظهر أيضا في ترقية المعاملات القانونية، بهدف ضمان استقرارها وتضمن إشهارها⁽⁷²⁾.

الفرع الثاني: نظام التسجيل في الترقية العقارية

التسجيل إجراء جبائي تقوم به مفتشية التسجيل لصالح الخزينة العمومية، بهدف تحصيل رسم التسجيل⁽⁷³⁾، ليودع بصندوق قابض الضرائب المختص إقليميا لصالح الدولة، بمناسبة القيام بإجراءات الشهر ونقل ملكية العقارات لدي المحافظة العقارية، إعطاء تاريخ ثابت للعقود العرفية⁽⁷⁴⁾، وباعتبار أن الترقية العقارية تكون فيها معاملات البيع الناقلة للملكية فإنها تخضع هي الأخرى لهذا التسجيل.

⁽⁷⁰⁾ أنظر الملحق رقم 4 و5.

⁽⁷¹⁾ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 72.

⁽⁷²⁾ رمول خالد، دوة أسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في تشريع الجزائري، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، سنة 2011، ص 26.

⁽⁷³⁾ رمول خالد، دوة أسيا، المرجع نفسه، ص ص (18، 19).

⁽⁷⁴⁾ منصور نور، هبة العقار في التشريع، دون طبعة، منطقة الصناعية، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص 61.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

نصت المادة 31 من قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية على وجوب إخضاع عقد حفظ الحق لإجراءات التسجيل وهذا بعد تحريره في شكل عقد عرقي ورسم التسجيل يقدر ب 8٪ من قيمة ثمن العقار مالم يتم إعفاء ذلك صراحة كما هو الحال لاكتساب الأراضي لصالح الجماعات المحلية من أجل تهيئة المناطق العمرانية⁽⁷⁵⁾.

نصت المادة 34 من القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية على ضرورة التسجيل المعاملات التي يقوم بها المرقي العقاري، ففي عقد البيع بناء على التصاميم، حث المشرع الجزائري على ضرورة التزام المرقي العقاري بالشكليات القانونية من تسجيل وإشهار وهذا ما نصت عليه المادة السابقة الذكر الفقرة الأولى على أن "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع لشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار"، وهذا ما أكده المرسوم التنفيذي 431/13، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفية دفعها، حيث نص في الملاحق اللاحقة له على تسجيل عقد حفظ الحق وهو معفى من التزام الإشهار العقاري، وعقد البيع على التصاميم "تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه في المحافظة العقارية"⁽⁷⁶⁾.

الفرع الثالث: نظام الشهر في الترقية العقارية

إن نظام الشهر هو مجموعة القواعد التي تفرض على أصحاب الحقوق المتعلقة بالعقارات إتباع إجراءات نشر الحقوق العينية الأخرى في إطار قانوني، لهذا فهو مخصص لإنشاء حالة مدنية

⁽⁷⁵⁾ سماعين شامة، المرجع السابق، ص 155.

⁽⁷⁶⁾ أنظر الملحق رقم 4 و 5.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

حقيقية للملكية العقارية⁽⁷⁷⁾، ويهدف إلى إعلام الغير بالمعاملات الواردة على العقارات والحقوق المترتبة عليها⁽⁷⁸⁾، ونقل الحقوق العينية الأصلية والتبعية، والاحتجاج بها في مواجهة كافة أفراد المجتمع⁽⁷⁹⁾.

وتبعا لذلك فإن المعاملات القانونية التي تتم في اطار الترقية العقارية تخضع إلى إجراءات الشهر تطبيقا لنص المادة 793⁽⁸⁰⁾ من القانون المدني الجزائري، 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 مصلحة شهر العقار"، وكذلك ما يستشف من المرسوم التنفيذي 431/13⁽⁸¹⁾ محدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها، وذلك من خلال الملاحق النموذجية لعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم، وهذا ما أكده الأمر 75/74⁽⁸²⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، نصت على أنه "كل حق الملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية".

⁽⁷⁷⁾ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 100.

⁽⁷⁸⁾ منصور نور، هبة العقار في التشريع، المرجع السابق، ص ص (62، 63).

⁽⁷⁹⁾ الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 18 نوفمبر 1975.

⁽⁸⁰⁾ المادة 793 من الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.

⁽⁸¹⁾ أنظر الملحق رقم 5.

⁽⁸²⁾ المادة 15 الأمر 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ونصت المادة 34 من قانون 04/11 المتعلق بالنشاط الترقية العقارية، على أنه "يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي، ويخضع لشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار"، ونص المرسوم التنفيذي 105/01 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، على أنه "جعل نقل الملكية لسكن بعد تسديد ثمنه بالكامل فإنه لا مجال لشهر عقد البيع بالإيجار قبل تسديد الأقساط بكاملها"⁽⁸³⁾.

ونص المادة 17 من الأمر 75/74⁽⁸⁴⁾ المتضمن إعداد مسح الأراضي العام، وتأسيس سجل عقاري، على أنه "إن الإيجارات لمدة 12 سنة لا يكون لها أثر بين الأطراف ولا يحتج بها اتجاه الغير في حالة عدم إشهارها"، أما فيما يخص عقد حفظ الحق معفى من الإشهار طبقاً لأحكام الطابع والتسجيل⁽⁸⁵⁾.

⁽⁸³⁾ المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

⁽⁸⁴⁾ المادة 17 من الأمر 74/75 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري.

⁽⁸⁵⁾ أنظر الملحق رقم 4.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

المبحث الثاني: ماهية المرقى العقاري

لمهنة المرقى العقاري أهمية بالغة، فهو يكتسب أهميته من أهمية نشاط الترقية العقارية في حد ذاته، والمشرع الجزائري لم يضع قواعد وشروط مفصلة لممارسة النشاط العقاري، كما لم يحدد التزامات وحقوق الأطراف التي تدخل في إنجاز المشاريع العقارية، وقد أدى ذلك إلى فوضى كبيرة ومشاكل عويصة فيما يخص الحصول على السكنات بسبب الاحتمالات العديدة التي تعرض لها المواطنين من طرف المرقين العقاريين، وتجدر الإشارة إلى أن المرقى العقاري تطلق عليه عديد من التسميات كمتعامل في الترقية العقارية وهو ما أورده المشرع في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

وأما في قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أطلق عليه اسم المتعهد بالترقية العقارية، ويسمى بالمرقى العقاري وهو المصطلح الذي اعتمده المشرع في قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

يعتبر تدخل المرقى العقاري مهما وأساسيا في الترقية العقارية، فعمل المشرع الجزائري لاسيما قانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية على تحديد مفهوم وشروط، مسؤولية المرقى العقاري، وحتى يتضح لنا ذلك لا بد من التطرق إليهم في المطالب التالية.

المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

المطلب الثالث: التزامات المرقى العقاري والمتدخلين في الترقية العقارية

المطلب الرابع: مسؤولية المرقى العقاري

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري

حتى يتضح لنا مفهوم المرقى العقاري يجب التطرق إلى تعريفه وتحديد طبيعته القانونية ثم التطرق إلى شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري من خلال الشروط العامة والخاصة وهذا سنتناوله في الفروع التالية:

الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري

حرص المشرع على إعطاء تعريف للمرقى العقاري من خلال قانون 04/11 المتعلق بتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية، فالمرقى العقاري يعد مرقيا عقاريا في مفهوم قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية والمرسوم التنفيذي 84/12 المتعلق بتحديد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين؛ على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة أو تأهيل أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو التهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، وأن يكون حاصلًا على اعتماد من طرف وزارة السكن والعمران وفقا لإجراءات المنصوص عليها"⁽⁸⁶⁾.

يعد مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء 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، أما فيما يخص المرسوم التنفيذي 84/12 يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتماد ويمارس نشاط الترقية العقارية⁽⁸⁷⁾.

⁽⁸⁶⁾ المادة 3 الفقرة 14 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽⁸⁷⁾ المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقى العقاري وكفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

من خلال النصوص القانونية يتضح أن الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري، عمل مركب يجمع بين عمل المدني والتجاري في نفس الوقت، وتحدد الطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري بحسب موضوع الترقية العقارية، وذلك بتبني المشرع الجزائري النظرية الموضوعية في اعتبار عمل المرقي العقاري من قبيل الأعمال التجارية فإذا قام بعمليات إنجاز وترميم وتأهيل أو تدعيم وإصلاح أو إعادة هيكلة من أجل بيع أو إيجار فهو عمل تجاري، أما إذا كانت هذه أعمال من أجل تلبية حاجات خاصة فهو عمل مدني، لذلك أصبح عمل المرقي العقاري عمل مزدوج ذات طابع اقتصادي واجتماعي⁽⁸⁸⁾.

طبقا لنص المادة 19 من قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية على أنه اعتبر المرقي العقاري تاجرا، يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية وبذلك كل عملية بناء أو تشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني وكل عملية إنجاز أو تهيئة أو إصلاح، بناء أو ترميم بنايات تدخل في صميم مهام المرقي العقاري، تعتبر أعمالا تجارية⁽⁸⁹⁾.

وكذلك كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية العقارية لغرض بيعها فهي من قبيل الأعمال التجارية لأن كل عمل يسعي صاحبه من ورائه إلى تحقيق الربح فهو يدخل ضمن الأعمال التجارية التي تخضع لأحكام القانون التجاري وفقا لنظرية المضاربة⁽⁹⁰⁾.

(88) بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 56.

(89) صالحى واسعة، المرجع السابق، ص 74.

(90) أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الأول، دون طبعة، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، مصر، دون سنة النشر، ص 44.

الفرع الثالث: تمييز المرقى العقاري عن باقي الأشخاص المتدخلين في الترقية العقارية

يمكن تمييز المرقى العقاري عن المهندس المعماري والمقاول باعتبارهم الأكثر مشاركة في عمليات الترقية العقارية إلى جانبه.

يعتبر المهندس المعماري ذلك المهني الذي يعهد إليه عملية وضع التصاميم والرسومات والنماذج لإقامة المنشآت وصيانتها وتزيينها والإشراف على حسن تنفيذها فهو فنان يقوم بالتصميم ويشرف على حسن تنفيذ مشاريع البناء⁽⁹¹⁾، وعرفه عبد الرزاق السنهوري على أنه من يعهد إليه إدارة العمل والإشراف على التنفيذ ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها وصرف المبالغ المستحقة إليه⁽⁹²⁾، فهو قائم بوضع مشاريع البناء.

للمهندس المعماري علاقة وطيدة بعملية الترقية العقارية من حيث إنجاز تصاميم البناء والعمل على متابعة تنفيذها وكذا إبداء ملاحظاته لمشاريع الترقية العقارية التي شارك فيها أو أشرف في تصورها وهذا طبقاً للمادة 12 من المرسوم التنفيذي 07/94 المتعلق بشروط إنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، وتظهر أيضاً العلاقة بين المهندس المعماري والمرقى العقاري من حيث إعلامه وتوعيته بالتراث المعماري، وفي حالة قيامه بعمل دون الآخر فإنه لا يسأل إلا في حدود هذا العمل طبقاً لما نصت عليه المادة 555 من القانون المدني الجزائري، "إذا اقتصر المهندس المعماري على وضع التصاميم دون أن يكلف بالرقابة على التنفيذ لم يكن مسؤولاً إلا عن العيوب التي أتت من التصاميم".

(91) محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999، ص 89.

(92) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، -العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة-، المجلد الأول، الجزء السابع، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص 5.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

لهذا يتعين على المرقى العقاري أن يطلب من المهندس المعماري المكلف بإنجاز المنشآت شهادة تأمين تحمله المسؤولية المدنية العشرية، للمباني والمنشآت التي أشرف على إنجازها، فإن المرقى العقاري لا يتدخل ولا يساهم في تلك الأعمال بل يشرف عليها فقط لأنها من اختصاص المهندس المعماري، وهو شخص طبيعي دائماً أما المرقى العقاري فهو شخص طبيعي أو معنوي⁽⁹³⁾.

المهندس المعماري يمارس مهنة حرة غير تجارية على خلاف المرقى العقاري الذي يعتبر تاجر حسب نص المادة 19 من قانون 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية.

أما تمييز المرقى العقاري عن مقاول، فالمقاول هو الشخص الذي يعهد إليه تشييد المباني بناء على ما يقدم من تصميمات مقابل الأجرة⁽⁹⁴⁾، إذ يمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه، كما يمكن أن يلجأ إلى الأشخاص الآخرين لإنجاز المشروع⁽⁹⁵⁾، إلا أن المقاول في جميع الأحوال لا يتخذ زمام المبادرة وإن كان يتولى الأعمال التنفيذية من بناء وحراسة المواد والأدوات المسلمة له، ويقصد بها إقامة المباني من خلال تقديم مواد البناء من طرف المرقى العقاري أو تكون هذه المواد من طرف المقاول، ويمكن للمقاول أن يلتزم بإنجاز المشروع بنفسه أو يلجأ إلى مقاولين ثانويين الذين ليس لهم رابطة تعاقدية مع صاحب المشروع.

⁽⁹³⁾ عبد الرزاق حسين ياس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، -دراسة مقارنة في القانون المدني-، طبعة 1، دونة دار النشر، 1987، ص 414.

⁽⁹⁴⁾ زوبة أحلام، الخطأ العقدي لكل من المقاول والمهندس المعماري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 316.

⁽⁹⁵⁾ عبد الرزاق حسين ياس، المرجع السابق، ص 421.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ويكون هؤلاء المقاولين الفرعيين مسؤولين أمام المقاول الأصلي⁽⁹⁶⁾ فهو يتولى الأعمال التنفيذية المادية للمشروع إلا أنه قد تكون هذه المواد مقدمة من عنده أو من عند المقاول⁽⁹⁷⁾، فالعلاقة بين المرقى العقاري والمقاول في تنبيه صاحب العمل والمهندس المعماري وإرشادهما إلى أخطاء التي يكشفها من تصاميم ورسومات ونماذج مقدمة أو عن عيب في التربة المراد إقامة البناء عليها في الوقت المناسب لتدارك الأضرار التي قد تؤدي إليها هذه أخطاء.

يمكن للمرقى العقاري حمل صفة المقاول والمهندس⁽⁹⁸⁾.

المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري

يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد مزاوله مهنة المرقى العقاري شروط عامة مستمدة من الصفة التجارية للمرقى العقاري، وشروط خاصة متعلقة بمزاوله مهنة المرقى العقاري فيما يلي:

الفرع الأول: شروط العامة لممارسة مهنة المرقى العقاري

عملا بالقانون رقم 04/11 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على وضع شروط صارمة للقيام بمهنة المرقى العقاري، وباعتبار أن المرقى العقاري يمارس عملا تجاريا يجب أن تتوفر فيه صفة التاجر وإلزامية القيد في السجل التجاري وإلزامية مسك دفاتر تجارية.

⁽⁹⁶⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، -العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة-، المرجع السابق، ص 122.

⁽⁹⁷⁾ عصام أحمد البهجي، التزامات المهندس والمقاول ورب العمل في عقود الإنشاءات الدولية، طبعة 1، الإسكندرية، مصر، 2014، ص ص (30، 31).

⁽⁹⁸⁾ يعيش تمام أمال وحاحة عبد العالي، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفقا لقانون رقم 04/11 مداخلة في الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 521.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

أولاً: اكتساب صفة التاجر

خلافًا للقانون رقم 07/86 المنظم للترقية العقارية، الذي عهد إنجاز عمليات الترقية العقارية لكل من الجماعات المحلية والمقاولات والمؤسسات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي، ورغم العدد المعترف لهذه الهيئات العمومية التي كانت متواجدة آنذاك بصفتها قائمة بكل عمليات الترقية العقارية أو الخواص القائمون بالبناء الذاتي، أو الأشخاص الطبيعيون أو المعنويون الخاضعون للقانون الخاص فإن المرسوم التشريعي 03/93 المنظم للنشاط العقاري والقانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية، خول ممارسة لكل شخص طبيعي أو معنوي يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية، وبممارسة نشاط الترقية العقارية حسب القانون التجاري فكل من بلغ سن الرشد يعتبر أهلاً لممارسة التجارة ما لم تصب أهليته بعارض من عوارض الأهلية⁽⁹⁹⁾.

أما بالنسبة للقاصر اشترط القانون التجاري ثلاثة شروط حسب نص المادة 5 منه، وجوب بلوغ سن 18 كاملة وإلزامية الحصول على إذن كتابي من والده أو أمه أو على قرار من مجلس العائلة مصادق عليه من المحكمة المختصة⁽¹⁰⁰⁾، ويجب تقديم ذلك الإذن دعماً لطلب التسجيل في السجل التجاري، وهذا ما أكدته المادة 19 من قانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية بقولها "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية، موضوع المادتين 3 و18 أعلاه، طبقاً لتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون"،

⁽⁹⁹⁾ كريم كريمة، التوجه نحو توسيع مجال المسؤولية العشرية عن عيوب البناء، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 293.

⁽¹⁰⁰⁾ المادة 5 من الأمر 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 27 ذي الحجة 1425 الموافق 6 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 2005.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

وتجدر الإشارة إلى أن اكتساب الشخص المعنوي لأهلية التجارية من يوم قيده في السجل التجاري⁽¹⁰¹⁾.

ثانيا: القيد في السجل التجاري

نصت المادة 4 الفقرة 2 من قانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية على أنه "لا يمكن أيا كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن حاصلًا على اعتماد ومسجل في السجل الوطني للمرقين العقاريين"، فالترخيص لا يكون إلا للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، مما يؤكد هذا النص إلزامية التسجيل في السجل التجاري⁽¹⁰²⁾.

ثالثا: إلزامية مسك دفاتر التجارية

الدفتر التجاري هو دفتر يومي ودفتر الجرد مع إمكانية مسك دفاتر الأخرى متى استدعت ضرورة ذلك، والهدف هو تحديد المركز المالي للتجار، من خلال تحديد الحقوق والالتزامات التي تكون الذمة المالية له، وتحفظ هذه الدفاتر لمدة عشر سنوات، وهذا تطبيقا للقانون التجاري من خلال المادة 12 منه⁽¹⁰³⁾.

الفرع الثاني: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى العقاري

نظرا لحساسية مهنة المرقى العقاري والمسؤوليات المترتبة عن ممارسة هذه المهنة وضع المشرع الجزائري شروطا خاصة يجب أن تتوفر في الشخص الذي يريد مزاوله مهنة المرقى العقاري، بالإضافة

⁽¹⁰¹⁾ سعيدان لوناسي ججيقة، المرجع السابق، ص 234.

⁽¹⁰²⁾ نفس المرجع السابق والصفحة.

⁽¹⁰³⁾ أحمد محرز، المرجع السابق، ص 137.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

إلى الشروط العامة سابقة الذكر لا بد من الحصول على اعتماد مسبق لممارسة هذه المهنة والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

أولاً: إلزامية الحصول على اعتماد مسبق

نصت المادة 4 الفقرة 2 من القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية على أنه "لا يمكن أياً كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذه المهنة ما لم يكن حاصلًا على اعتماد، ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽¹⁰⁴⁾، وبالتالي فإن الاعتماد إجراء إجباري لممارسة مهنة المرقى العقاري وهدف منه تضييق الخناق على الذين يمارسون النصب والاحتيال باتتحالهم صفة المرقى العقاري⁽¹⁰⁵⁾ .

وبما أن الاعتماد⁽¹⁰⁶⁾ شرط لممارسة مهنة المرقى العقاري فلا يمكن حصول عليه إلا إذا توفرت الشروط التي نصا عليها المرسوم التنفيذي 84/12⁽¹⁰⁷⁾ المتضمن كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين سواء تعلق الأمر بشخص طبيعي أو معنوي وتكمن في تمتع المرقى العقاري بكامل حقوقه المدنية ويمتلك مهارات وقدرات مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريع عقارية، وأن يكون عمره 25 سنة، ويتمتع بالجنسية الجزائرية، مع تقديمه لضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة، كما نصت عليها المادة 20 من القانون 04/11، واكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية عن نشاطاته، وهي شروط تتعلق بالشخص الطبيعي أما الشخص المعنوي

⁽¹⁰⁴⁾ يعيش تمام آمال وحاجة عبد العالي، المرجع السابق، ص 528.

⁽¹⁰⁵⁾ مسكر سهام، المرجع السابق، ص 92.

⁽¹⁰⁶⁾ أنظر الملحق رقم 2.

⁽¹⁰⁷⁾ المادة 5 من المرسوم التنفيذي 84/12 المرجع السابق.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

فيشترط فيه خضوعه للقانون الجزائري ووجود قدرات مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، كما يجب أن يقدم الملاك ضمانات حسن السلوك وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة ويجب أن تتوفر في المسير الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءة المهنية كما هي محددة بالنسبة لأشخاص الطبيعيين ويجب تقديم إثبات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حول وجود المحلات ذات الاستعمال التجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال وعدم وجود أحد موانع النشاط العقاري المنصوص عليها في المادة 20 من القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، على أنه "لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين، منشئين أو مشاركين، بالأفعال قانونا أو فعليا، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لذا القانون، الأشخاص الذين تعرضوا للعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

- ❖ التزوير واستعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.
- ❖ السرقة وإخفاء المسروقات وخيانة الأمانة والتفليس وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.
- ❖ النصب وإصدار شيك بدون رصيد، رشوة موظفين عموميين.
- ❖ شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي، الجنح المنصوص عليها بموجب أحكام تشريعية متعلقة بالشركات التجارية.
- ❖ كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في النقابات".

وزيادة على شروط بالنسبة لشخص معنوي وطبيعي، نصت المادة 8 على أنه "ويجب أن يودع طلب الاعتماد لدى المصالح المختصة للوزير المكلف في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، فعندما يكون الملف كاملا، يتم تسليم وصل استلام، ويجب إرفاق الطلب بالوثائق الآتية، حسب طبيعة الشخص، فبالنسبة للشخص الطبيعي، مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12، ومستخرج من صحيفة

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

السوابق القضائية، الوثائق التي تثبت الكفاءة المهنية، نسخة من عقد الملكية أو إيجار محل، شهادة جنسية وشهادة إقامة الطالب، دفتر الشروط المتعلقة بالالتزامات المرقية العقاري ومسؤوليته المهنية المملوءة كما ينبغي، أما بالنسبة لشخص المعنوي، نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي، نسخة من الجدول الرسمي للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة، نسخة من المداورات التي تتم من خلال تعيين الرئيس والمدير العام أو المسير، مالم يكن هؤلاء مؤسسين قانونيين، دفتر الشروط المتعلقة بالتزامات المرقية العقاري ومسؤوليته المهنية⁽¹⁰⁸⁾، ويتعين على الوزير المكلف بالسكن الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط القانونية، المبينة⁽¹⁰⁹⁾ في المادة 6 أعلاه في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، ونصت المادة 10 من المرسوم التنفيذي 84/12 على أنه "تخضع طلبات اعتماد المرقية العقاري إلى التحقيق الإداري الذي تقوم به مصالح الأمن المختصة، التي يتعين عليها إبداء رأيها في أجل أقصاه شهرين (2) إبتداء من تاريخ مراسلتها، ويتم رفض الاعتماد إذا كان الطالب لا يستوفي الشروط المطلوبة، إذا كان تحقيق سلبيا"⁽¹¹⁰⁾، ويجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب برسالة موصى عليها مع وصل استلام، وفي هذه الحالة يمكن لصاحب الطلب أن يقدم في أجل ثلاثين (30) يوما من تاريخ تبليغه الرفض، طعنا كتابيا لدى الوزير المكلف بالسكن، من أجل تقديم معلومات جديدة أو إثباتات لدعم طلبه، ويتعين على الوزير المكلف بالسكن الفصل في ذلك في غضون الشهر الذي يلي استلام الطعن⁽¹¹¹⁾، وتنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن لجنة اعتماد لمقرين العقاريين يرأسها ممثله تدعى في صلب النص

⁽¹⁰⁸⁾ المادة 8 من المرسوم التنفيذي 84/12 يحدد كفاءات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقية العقاري وكفاءات مسك الجدول الوطني للمقرين العقاريين.

⁽¹⁰⁹⁾ المادة 9 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽¹¹⁰⁾ المادة 11 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽¹¹¹⁾ المادة 12 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

اللجنة⁽¹¹²⁾، كما أنه صدر المرسوم التنفيذي 96/13⁽¹¹³⁾ المؤرخ في 26 فيفري 2013 المعدل لمرسوم التنفيذي 84/12 حيث عدل كل من نص المادة 6 و8 من خلال المادة 2 و3 على أنه تم حذف شهادة الكفاءة المهنية وكذلك شرط حسن السلوك المهني.

ثانياً: إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين

لا يكفي اكتساب صفة التاجر كما كان ذلك من قبل للقيام بنشاط الترقية العقارية، بحيث لا يمكن لأي أحد كان أن يدعي صفة المرقى العقاري أو يمارس هذا النشاط ما لم يكن مسجلاً في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽¹¹⁴⁾، نصت المادة 23 من قانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية على أنه "يتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وبعد ترخيص للممارسة المهنة، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية مطلوب الحصول عليه، بمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران، الجدول الوطني للمرقين العقاريين"، أما نص المادة 4 من المرسوم التنفيذي 84/12 نصت على أنه "تخضع مهنة المرقى العقاري إلى الحصول المسبق على اعتماد والتسجيل في السجل التجاري"، ويتم تسليم شهادة التسجيل التي تمثل ترخيص للممارسة المهنة.

⁽¹¹²⁾ المادة 14 من نفس المرسوم التنفيذي السابق.

⁽¹¹³⁾ المرسوم التنفيذي 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013، الجريدة الرسمية، العدد 13 المؤرخة في 6 مارس 2013.

⁽¹¹⁴⁾ أنظر الملحق رقم 1.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

الفرع الثالث: الآثار المترتبة على هذه الشروط القانونية

اكتساب صفة التاجر أو الاحتراف لا تكتمل بمهما صفة المرقي العقاري إلا بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽¹¹⁵⁾، وأن مباشرة العمل لا تتم إلا بالحصول على شهادة التسجيل، ولا يتم الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية إلا على أساس هذه الشهادة⁽¹¹⁶⁾.

أما عن إجراءات الحصول على الاعتماد فهي محددة بموجب نص تنظيمي 84/12 المتعلق بكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، ولا يمكن للمرقي العقاري التنازل عن الاعتماد أو تحويله⁽¹¹⁷⁾.

المطلب الثالث: التزامات المرقي العقاري والمتدخلين في الترقية العقارية

استلزم المشرع عدة التزامات في مشاريع الترقية العقارية لمصلحة المستفيدين منها ما هو في مواجهة كل من المرقي العقاري، والمهندسين المعماريين، والمقاولين المكلفين بإنجاز المشاريع العقارية وكل الشركاء المتدخلين في عملية الترقية العقارية⁽¹¹⁸⁾.

⁽¹¹⁵⁾ بوقرة أم الخير، المرجع السابق، ص 359.

⁽¹¹⁶⁾ أنظر الملحق رقم 1.

⁽¹¹⁷⁾ المادة 22 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽¹¹⁸⁾ بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفق قانون 04/11، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار

الحضري ودوره في التنمية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري

2013، ص 236.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

الفرع الأول: التزامات المرفقي العقاري

من أهم التزامات المرفقي العقاري التزامه بمجموعة من الالتزامات منها ما يكون وفقا للقواعد العامة التي تحدد التزامات البائع بالضمان ومنها ما يكون وفقا للقواعد الخاصة التي تنظم عقد البيع بناء على التصاميم.

أولا: الالتزامات القانونية

يلتزم البائع بمجموعة من الالتزامات منها ما يكون وفقا للقواعد العامة ومنها ما يكون وفقا للقواعد الخاصة.

أ. التزامات القانونية وفقا للقواعد العامة:

يلتزم البائع وفقا للقواعد العامة بضمان التعرض والاستحقاق وكذلك ضمان العيوب الخفية⁽¹¹⁹⁾، غير أن ضمان العيوب الخفية له أحكام خاصة في الترقية العقارية لذلك يدرج ضمن الالتزامات الخاصة للبائع، فالتعرض هو عمل مادي يقوم به البائع أو عمل قانوني من شأنه أن يعرقل أو يحول دون حياة المشتري للمبيع حياة هادئة وانتفاعه بالمبيع انتفاعا يحقق من ورائه الغرض الذي قصده من شراء المبيع ويستوي أن يكون انتقاص من انتفاع بالمبيع كلياً أو جزئياً⁽¹²⁰⁾ وفي هذا المعنى تنص المادة 371 القانون المدني، على أنه "يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه سواء كان التعرض من فعله، أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حق على المبيع يعارض به المشتري"، ولا يختلف التزام البائع في عقد البيع العادي عن عقد البيع بناء على التصاميم

⁽¹¹⁹⁾ محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، طبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 127.

⁽¹²⁰⁾ علي هادي العبيدي، العقود المسماة، -البيع والإيجار-، طبعة 4، دار الثقافة لنشر، الجزائر، 1431 الموافق 2010، ص 291.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

بالالتزام بضمان التعرض والاستحقاق، وفي هذا الصدد فإن المرقى في الترقية العقارية يلتزم بضمان التعرض واستحقاق للمشتري من أجل انتفاع بمحل المبيع سواء المنجز أو في إطار البيع بالإيجار أو البيع على التصاميم وهذا حتى تكون حيازة المشتري المستفيد هادئة لا يسودها أي نزاع طبقا للمرسوم التنفيذي 431/13⁽¹²¹⁾.

ب. التزامات القانونية وفقا للقواعد الخاصة:

الالتزامات تعتبر كضمانات يجب أن يوفرها المرقى العقاري لحماية المقتني، ويمكن حصر هذه الالتزامات، فهناك التزامات يجب على المرقى احترامها للحصول على الموافقة لإنجاز المشروع أو يجب احترامها عند إنجاز المشروع، لا يمكن للمرقى العقاري المبادرة بمشروع عقار، وبداية إنجاز المشروع إلا بعد الحصول على ترخيص إداري، حيث يمنع القانون المشروع في تلك الأشغال دون حصول على ترخيص إداري مسبق. بالإضافة إلى احترام مخططات التهيئة والعمارة، يجب أن تسعى كل عملية تجديد عمراي إلى جمال إطار المبنى وتحسين راحة المستعملين وكذا مطابقته للمعايير العمرانية السارية⁽¹²²⁾، ضمن احترام المخططات الموافق عليها من طرف السلطات المؤهلة وأن تكون جميع المشاريع العقارية منسجمة مع الطابع العمراي والجمالي عند التصميم، ضبط علاقة المرقى بالمقتني بعقد رسمي يتفق فيه الطرفان عن الشيء المبيع وسعر المبيع، إما في شكل عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم والتزام المرقى بالإشهار عن مشروعه في الأماكن المخصصة للإشهار طبقا للمادة 41 من القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية على أنه "يلتزم المرقى العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليميا وذلك قبل أي عرض للبيع"، كما أضافت المادة 47 من القانون 04/11 على أنه "عدم اللجوء

⁽¹²¹⁾ أنظر الملحق رقم 4 و5.

⁽¹²²⁾ سعيدان لوناسي ججيقة، المرجع السابق، ص 235.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

للإشهار الكاذب واستغلال بأي شكل من الأشكال حسن نية المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل لشركائه والاستعانة بخدمات المقاول.

يلزم القانون رقم 04/11 المرقى العقاري الاستعانة بخدمات مقاول مؤهلا قانونا حسب أهمية المشروع العقاري⁽¹²³⁾، وترتبط المقاول بالمرقي العقاري عقد مقاول، ويعتبر باطلا كل اتفاق من شأنه إعفاء المهندس المعماري أو المقاول من ضمان متانة البناء وسلامة مدة العشر سنوات (10) التالية للتسليم باعتباره من النظام العام، طبقا لنص المادة 556 من القانون المدني الجزائري على أنه "يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".

ومن أجل توفير حماية أكبر للمقتنين، أجبر القانون كل المرقيين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي أنشئ بموجب أحكام المرسوم التشريعي 01/93⁽¹²⁴⁾ الذي يدعى صندوق الضمان، وتوكل لهذا الصندوق مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب⁽¹²⁵⁾، ومتابعة عمليات إتمام إنجاز البناء والتزام المرقيين العقاريين بضممان وإدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

يكون المرقي العقاري المسؤول الوحيد في مواجهة المستفيدين منه، وخطأ المرقي العقاري يظهر في تهاونه في اقتناء الجودة المتفق عليها في عناصر التجهيز بما يكفل تحقيق الغرض المقصود من

⁽¹²³⁾ المادة 16 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽¹²⁴⁾ المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية، العدد 4 المؤرخة في 20 يناير 1993.

⁽¹²⁵⁾ المادة 2 و3 من المرسوم التنفيذي 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية والمادة 9 من المرسوم التنفيذي 182/14 يحدد شروط وكيفيات تسديد الإشتراكاتو الدفعوعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

البنائية، غير أن ضمان حسن سير عناصر التجهيز إذ تلزم المرقى العقاري وحده تجاه المشتري بإصلاح واستبدال عناصر التجهيز التي تثبت عدم كفاءتها والتي لا يتحمل المهندس المعماري أو المقاول ولا حتى الصانع، ولكنه يمكن للبائع الرجوع عليهم وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية أو التعاقدية، مع ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المرقى في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة⁽¹²⁶⁾.

الالتزام بالضمان العشري⁽¹²⁷⁾ هو التزام يرتبه عقد المقاولة في ذمة المقاول والمهندس المعماري متضامنين خلال عشرة سنوات من تدم كلي أو جزئ⁽¹²⁸⁾ طبقا لنص المادة 554 من القانون المدني، على أنه "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تدم كلي أو جزئي فيما شيدهما من مباني أو إقامة من منشآت ثابتة آخر ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض".

وسنتطرق له بالتفصيل في المطلب الثالث من مسؤولية المرقى العقاري.

ثانيا: التزامات تعاقدية للمرقى العقاري

وهي تلك الالتزامات الخاصة التي يتم الاتفاق عليها بين المتعاقدين، كضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز ويدرج هذا في نطاق الالتزام التعاقدية بتحقيق نتيجة طبقا للمادة 17 من القانون 04/11 على أنه "يتولى المرقى العقاري تنسيق جميع العمليات وكذا تنفيذ أشغال الإنجاز"، استنادا لنص المادة 10 الفقرة 8 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المنظم للنشاط العقاري، يتم وضع

⁽¹²⁶⁾ هادي بشير، الأبعاد التنظيمية للضمانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.

⁽¹²⁷⁾ أنظر الملحق رقم 5.

⁽¹²⁸⁾ محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، الطبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 198.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ضمانات تعاقدية التي يراها الأطراف ضرورية لدعم الالتزامات التعاقدية المتبادلة بينهما دون أن تؤدي هذه الالتزامات من الإنقاص من الالتزامات القانونية التي نص عليها المشرع حماية لمصلحة المشتري، وعادة ما تكون عبارة عن رهون أو شرط جزائي تضمن الوفاء بالالتزامات⁽¹²⁹⁾، نجد على العموم التزامات المرقى العقاري بصفته بائع، تتمثل في ضمان نقل الملكية طبقاً لنص المادة 793 بقولها "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حق مالي آخر في مقابل ثمن نقدي"⁽¹³⁰⁾، وضمن نقل الملكية مرتبط بضمن والتزام المرقى بإنجاز البناء وهو الالتزام الجوهري الذي يلتزم به البائع بإتمامه ضمن الآجال المقررة في العقد وضمن نقل ملكية ينتج عنه التزامين يقع على عاتق المرقى؛ التزام بالمحافظة على البناء محل البيع والثاني ضمان تسليمه طبقاً لنص المادة 167 من القانون المدني الجزائري على أن "الالتزامات بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء المحافظة عليه حتى التسليم.

الفرع الثاني: المتدخلين في الترقية العقارية

في إطار تنظيم الترقية العقارية، يقوم المرقى العقاري بإبرام العقود مع مجموعة من المتدخلين في الترقية العقارية الذين يمتازون بأدوار لا يمكن الاستغناء عنها في تكملة دور المرقى العقاري في الجانب التقني والتنفيذي للعمليات الترقية لمواكبة نجاح هذه العمليات، ولا يمكن في كل الأحوال أن تتم عملية الترقية العقارية واستثمارها بعيداً عن هذه الأطراف ويعد دورهم هاماً في نشاط الترقية العقارية وتجدر الإشارة إلى هؤلاء المتدخلين بداية بصاحب المشروع (المرقى العقاري) ثم المقاول والمهندس المعماري.

⁽¹²⁹⁾ سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، -دراسة مقارنة-، طبعة أولى، دور وائل لنشر، جامعة دهوك، عمان، الأردن، سنة 2014، ص 198.

⁽¹³⁰⁾ رمضان أبو السعود، عقد البيع والمقايضة، طبعة 2، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأزرقية، 2003، 36.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

أولاً: صاحب المشروع (المركي العقاري)

المركي العقاري شخص طبيعي أو معنوي الذي يتعاهد بمقتضى عقد الترقية العقارية بأن يقوم بتشديد المباني إما بنفسه أو بواسطة الغير والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية والإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى إنجاز البناء⁽¹³¹⁾، ومن مهامه السيطرة

النامة والإشراف الكامل على كل ما يتعلق بعملية التشييد سواء فيما يتعلق بإبرام العقود مع المهندسين المختصين بالرسومات والتصميمات، أو مع المقاولين والفنيين الذين سيتولون عملية التنفيذ، على اختلاف أشكالهم والتنسيق فيما بينهم والقيام بتمويل المشروع بكل ما يتطلب من إجراءات قانونية وإدارية والتنسيق بين مختلف المهام الأخرى المتعلقة بعملية التشييد والبناء⁽¹³²⁾، إعداد الملكية المشتركة وفق للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة⁽¹³³⁾ علاقة صاحب المشروع بالمتدخلين في الترقية العقارية:

فعلاقة المركي بالمهندس تتجلى في تقديم النصائح وإعطاء التعليمات للمهندس المعماري⁽¹³⁴⁾، ويتابع المشروع ويراقبه ويقدم النصائح وبالتالي يقوم المركي العقاري بجزء من وظيفة الترقية العقارية.

⁽¹³¹⁾ عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص ص (59، 60).

⁽¹³²⁾ عصام أحمد البهجي، المرجع السابق، ص 32.

⁽¹³³⁾ أنظر الملحق رقم 9.

⁽¹³⁴⁾ عبد الحليم بن مشري وفريد علواش، المرجع السابق، ص 116.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

أما فيما يخص علاقته بالمقاول فإنه يقوم باتفاق مع المقاول في إقامة المباني أو المنشآت الثابتة مقابل أجره ويستوي أن تكون المواد التي يستعملها المقاول في البناء من عنده أو من عند صاحب المشروع⁽¹³⁵⁾.

أما علاقته بالإدارات المحلية تتجلى في الحصول على رخص ضرورية للبناء كالحصول على رخصة البناء من الإدارات المحلية والمؤسسات العمومية أما فيما يخص تمويل مشروع الترقية العقارية فيكون من طرف البنوك والمؤسسات الأخرى⁽¹³⁶⁾.

ثانيا: المقاول

هو الشخص الذي يعهد إليه إقامة المباني أو المنشآت الثابتة مقابل أجره⁽¹³⁷⁾، وبالتالي فهو اتفاق بين المقاول ورب العمل، على أن يقوم المقاول بعمل لصالح رب العمل مقابل أجره يدفعها هذا الأخير، وبالتالي عقد المقاولة يرد على محل غير موجود⁽¹³⁸⁾، أما المقاولة فلم يعرفها المشرع الجزائري في القانون التجاري ولكن عرفها من خلال القانون المدني في نص المادة 549 من القانون المدني الجزائري، "بأنها عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئا أو أن يؤدي عملا

⁽¹³⁵⁾ عصام أحمد البهجي، المرجع السابق، ص ص (30 و31).

⁽¹³⁶⁾ المادة 54 من القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.

⁽¹³⁷⁾ وعلي حمال، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، دراسة في القانون الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 244.

⁽¹³⁸⁾ توفيق زيداني، التنظيم القانوني في عقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، باتنة، 2010/2009، ص 8.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

مقابل أجرة يتعهد به المتعاقد الآخر"؛ اعتبر المشرع مقاولات البناء أو الحفر أو تمهيد الأرض عملا تجاريا، أيا كان نوع هذه الأشغال.

ويدخل في نطاقها إنشاء المباني والطرق والجسور والإنفاق والمطارات وحفر الترغ وإنشاء السدود ومد خطوط السكك الحديدية بالإضافة إلى الهدم والترميم⁽¹³⁹⁾.

ثالثا: المهندس المعماري

المهندس المعماري الشخص الذي يعهد إليه وضع التصميم والرسوم والنماذج لإقامة المنشآت وقد يعهد إليه بإدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والتصديق عليها ودفع المبالغ المستحقة إليه⁽¹⁴⁰⁾، فهو القائم بوضع مشاريع البناء، ويقوم بوضع التصاميم والإشراف أيضا على القيام بأعمال التنفيذ، أي يتصور إنجاز البناء ومتابعته، ولا يخضع في عمله إلى أحكام القانون التجاري باعتباره أنه يمارس مهنة حرة غير تجارية تختلف عن مهنة المقاول، لكن إذا كان المهندس المعماري يعتاد على تشييد المباني ولم يقتصر دوره على مجرد وضع التصاميم والرسومات بل تعده ذلك إلى التنفيذ بنفسه وقام بتوريد الموارد أو الأيدي العاملة اللازمة لهذا التنفيذ فإنه يعتبر مقاولا ويصدق عليه وصف التاجر باعتباره يمارس عمل تجاري، ويلعب المهندس المعماري دور الوسيط بين المقاول والمرقي العقاري فهو يعمل على تزويد المقاولين بكل البيانات التي تمكنه من حسن تنفيذ أعماله.

⁽¹³⁹⁾ أحمد محرز، المرجع السابق، ص 74.

⁽¹⁴⁰⁾ عصام أحمد البهجي، المرجع السابق، ص 190.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

وسع المشرع من المتدخلين في الترقية العقارية ليشمل حتى مقالو الفرعي ومكاتب الدراسات التقنية التي تكون لها علاقة مباشرة بمشروع⁽¹⁴¹⁾.

المطلب الرابع: المسؤولية المرقية العقاري

نتيجة لعدم وجود التوازن بين المرقين العقاريين في الترقية العقارية والمقتنين، نتج خلل في هذه العلاقة باعتبار أن المرقية العقاري طرف قوي، قد يجعل منه مستغلا للحاجة الملحة للسكن بفرض شروط تعسفية في حق المقتني، بل قد يصل به الأمر إلى مخالفة قانون الترقية العقارية، الأمر الذي قد يتغاضى عنه المقتني لأن همه الحصول على سكن، لهذا حاول المشرع خلق التوازن بينهما من خلال خلق ضمانات وحماية أكبر للراغبين في الحصول على السكن انطلاقا من المسؤولية الإدارية ووصولاً إلى حماية جزائية ورفع دعوى تعويض خلال المدة القانونية للضمان.

الفرع الأول: المسؤولية الإدارية للمرقية العقاري

المسؤولية الإدارية للمرقية العقاري هي تلك الأفعال التي يأتيها المرقية العقاري وتنطوي على خرق الأنظمة والقوانين، وهي وسيلة تستخدمها السلطة العامة لضمان سير المرافق العامة بالشكل الأمثل⁽¹⁴²⁾ فالعقوبة الإدارية استحدثها المشرع حتى تشكل رقابة قبلية وضمانة فعالة للمقتني ضد المرقين المقصرين في تنفيذ التزاماتهم⁽¹⁴³⁾، حيث إذا ما أحل المرقية العقاري بالتزاماته وفقا لما هو

⁽¹⁴¹⁾ المادة 46 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽¹⁴²⁾ سعادوي محمد صغير، المسؤولية الجزائية والإدارية للمرقية العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 218.

⁽¹⁴³⁾ بن زكريا راضية، المرجع السابق، ص 236.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

منصوص عليه في القوانين والأنظمة فإنه يتعرض إلى عقوبات إدارية تتلخص في سحب التراخيص بصفة مؤقتة أو نهائية.

أولاً: الجهة الإدارية التي لها حق توقيع الجزاء الإداري المتمثل في سحب الاعتماد وحق المرقين العقاريين في الطعن في قراراتها حيث أشارت المادة 56 من القانون 04/11 إلى أن توقيع هذا الجزاء الإداري هو من اختصاص لجنة تنشأ لدى الوزير المكلف بالسكن وال عمران، ولا يمكن توقيعه إلا بعد دراسة الملفات من طرف هذه اللجنة كما نصت المادة 65 من القانون 04/11 على حق المرقين في الطعن في قرارات هذه اللجنة أمام الوزير المكلف بالسكن وال عمران وتتم معاينة المخالفات طبقاً للمادة 66 من القانون 04/11 على أنه "الأشخاص الذين لهم صلاحية معاينة المخالفات التي تكون موضوع جزاء إداري، وهم ضباط وأعاون الشرطة القضائية، المتصرفون الإداريون التابعون لإدارة السكن وال عمران، المهندسون المعماريون ومهندسو الأملاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن وال عمران"، وتستلزم معاينة تحرير محضر من طرف العون المؤهل قانوناً يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاه من المخالف، يوقع المحضر من طرف العون ومن طرف المرقى العقاري مرتكب المخالفة، وإذا ما كانت تشكل هذه المخالفة فعلاً معاقب عليه جنائياً فإنها تكون موضوع متابعة جنائية، وإذا كانت مخالفة تستوجب للجزاء الإداري فإنها تكون موضوع جزاء إداري.

ثانياً: أهم الجزاءات الإدارية

سحب الترخيص هو جزاء إداري يفرض على الأشخاص الذين لا يتقيدون بالالتزامات أو الواجبات المحددة في القوانين والأنظمة⁽¹⁴⁴⁾.

⁽¹⁴⁴⁾ سعادوي محمد صغير، المرجع السابق، ص 219.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

وقد اعتمد المشرع الجزائري في القانون 04/11 على الجزء الإداري إلى جانب جوار الجزء الجنائي، ويظهر من خلال المواد التي نظم فيها المشرع الجزء الإداري، أنه ينصب على رخصة اعتماد لأنها الوسيلة الوحيدة التي يتوقف عليها ممارسة المرقى العقاري لنشاط الترقية العقارية، وتبين ذلك من المواد 63 وما يليها، وأن المشرع قرر ثلاث حالات لإعمال جزء سحب الاعتماد.

السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة أشهر: ويكون في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي للالتزامات الغير المبررة تجاه المقتنين، وفي حالة تقصير المرقى العقاري في التزاماته وعدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة⁽¹⁴⁵⁾.

السحب النهائي للاعتماد: ويكون في حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي تمكنه من الحصول على الاعتماد في حالة تكرار وتجاهل المرقى العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة للالتزامات التي تقع على عاتقه، إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد⁽¹⁴⁶⁾، كذلك في حالة عدم دفع المرقى لاشتراكات السنوية مستحقة لصندوق⁽¹⁴⁷⁾.

السحب التلقائي للاعتماد: في حالة وفاة المرقى العقاري أو عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالالتزامات إذا كان محكوم عليه بالغش الضريبي أو موضوع تصفية قضائية ويتم طعن في قرارات السحب أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران⁽¹⁴⁸⁾.

⁽¹⁴⁵⁾ بن زكري راضية، المرجع السابق، ص 236.

⁽¹⁴⁶⁾ المرجع نفسه، ص 237.

⁽¹⁴⁷⁾ المرسوم التنفيذي رقم 182/14 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإيجابية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.

⁽¹⁴⁸⁾ المادة 64 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الثاني: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

وهي تلك الجزاءات التي توقعها السلطة القضائية بغية إنزال العقاب على من يقدم على ارتكاب فعل معاقب عليه قانونا، كما تتعلق بالجرائم المرتبطة بالالتزامات الذاتية للمرقي العقاري، والجرائم المرتكبة من المرقي العقاري بمناسبة تعامله مع المقتنين أو الغير، وجرائم أخرى قد يرتكبها المرقي العقاري أو غيره⁽¹⁴⁹⁾ وأعتبر عملية القيام بالبناء دون مراعاة الأصول الفنية مقررة قانونا جريمة جنائية تصل عقوبتها في بعض الأحيان إلى السجن المؤبد⁽¹⁵⁰⁾.

أولا: الجرائم المرتبطة بالالتزامات الذاتية للمرقي العقاري

ممارسة مهنة المرقي العقاري دون الحصول على اعتماد تعرضه إلى عقوبة جزائية، وطبقا لنص المادة 77 من القانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية على أنه "يعاقب كل شخص يمارس مهنة المرقي العقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة 243 من أمر 156/66⁽¹⁵¹⁾ المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم. عندما تأدي الممارسة الغير القانونية، كما هو منصوص عليها أعلاه، إلى النصب تطبق أحكام المادة 372 من أمر 156/66"، يتعرض كل مرقي عقاري يشرع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراي دون ترخيص إداري مسبق يتعرض لغرامة مالية من مائتي ألف دينار جزائري (200000 دج) إلى مليوني

⁽¹⁴⁹⁾ زرارة لخضر، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 159.

⁽¹⁵⁰⁾ صباحي ربيعة، خصوصيات المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاوم بعد تسليم المباني في القانون الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص ص (336، 337).

⁽¹⁵¹⁾ الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات المؤرخ في 8 يونيو 1966 المعدل والمتمم بقانون رقم 01/09 مؤرخ في 29 صفر عام 1430 الموافق 25 فبراير سنة 2009 الجريدة الرسمية العدد 15 المؤرخة في 2009.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

دينار جزائري (2000000 دج) المنصوص عليها في المادة 69 من قانون 04/11، وكذلك المادة 70 كل عرض لبيع أموال العقارية في إطار المشروع العقاري⁽¹⁵²⁾، أنجز لمخالفة لأحكام المواد من 27 إلى 29 من هذا القانون، يعرض الفاعل إلى عقوبة الحبس من شهرين (2) إلى سنتين (2) وغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج).

يعاقب كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55⁽¹⁵³⁾، من هذا القانون، بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج).

ثانيا: الجرائم المرتكبة من المرقى العقاري بمناسبة تعامله مع المقتنين أو الغير⁽¹⁵⁴⁾

يتعرض كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعا أو اكتتابا أو سندا تجاريا قبل توقيع عقد البيع على التصاميم، أو عقد حفظ الحق لعقوبة حبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج).

يتعرض كل مرقى عقاري لم يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج).

⁽¹⁵²⁾ المادة 70 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽¹⁵³⁾ المادة 74 من نفس القانون السابق.

⁽¹⁵⁴⁾ المرسوم التنفيذي رقم 431/13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

يتعرض كل مرقى عقاري يخالف أحكام المنصوص عليها في المادة 33 متعلقة بآجال تحويل الملكية، لغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج).

عدم إعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات الخاصة بأصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة وتاريخ ورقم رخصة البناء، والعقوبة المقررة بناء على نص المادة 76 من قانون 04/11 هي الغرامة من مائتي ألف دينار (200000 دج) إلى مليوني دينار (2000000 دج).

ثالثا: جرائم أخرى التي قد يرتكبها المرقى أو غيره

قد يشترك في عملية الترقية العقارية عدة أشخاص من مقاولين ومهندسين ومراقبين تقنيين، وكذا المرقى العقاري الذي يعتبر أساس هذه العملية قررت المادة 75 من قانون 04/11 على أنه يتعرض كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية الترقية العقارية، العقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات وغرامة مالية من 200000 إلى 2000000 دج.

الفرع الثالث: المسؤولية المدنية للمرقى العقاري

انطلاقا من نص المادة 124 من قانون مدني كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض⁽¹⁵⁵⁾، وإذا تعدد المسؤولون عن فعل ضار كانوا متضامنين في التزاماتهم بتعويض الضرر وتسقط دعوي التعويض بانقضاء 15 سنة من يوم وقوع الفعل⁽¹⁵⁶⁾.

⁽¹⁵⁵⁾ زهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009، ص 295.

⁽¹⁵⁶⁾ المرجع نفسه، ص 355.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

وقبل أي تسليم بنائية إلى المشتري يتعين على المرقى العقاري أن يطلب من المهندس المعماري والمقاولين المكلفين بإنجاز المنشآت بتقديم شهادة تأمين، تحملهم المسؤولية المدنية العشرية المنصوص عليها في أحكام القانون المدني⁽¹⁵⁷⁾ لا سيما المادة 554 على أنه "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تخدم كلي أو جزئي فيما شيداها من مبان أو إقامة من منشآت ثابتة آخر ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض".

وكذلك قانون المتعلق بالتأمينات رقم 07/95⁽¹⁵⁸⁾ المعدل والمتمم، لا سيما مواد من 94 إلى 99، تبلغ نسخة من التأمين إلى المشتري يوم حيازة ملكية البناية كأقصى أجل، وإن لم يكن ذلك يتحمل المرقى العقاري المسؤولية المدنية.

أولا: المسؤولية بالضمان العشري

تحدد التزامات المقاول والمهندس المعماري بمقتضى عقد خاص الذي يبرمونه مع صاحب المشروع (المرقى العقاري) أي مع رب العمل فيلتزمان أساسا بتنفيذ العمل الموكل إليهما حسب مقتضيات العقد، ومسؤولان لمدة 10 سنوات بعد الإنجاز النهائي للمشروع وتسليمه إلى المستفيد فإذا ما وقعت مضار خلال هذه الفترة يمكن تحريك الدعوى ضدتهما بالضمان العشري⁽¹⁵⁹⁾.

⁽¹⁵⁷⁾ محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، المرجع السابق، ص 197.

⁽¹⁵⁸⁾ الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1975 المتعلق بالتأمينات الجريدة الرسمية العدد 13 المؤرخة في 8 مارس 1995 المعدل والمتمم بالقانون 04/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006.

⁽¹⁵⁹⁾ محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، المرجع السابق، ص ص (199، 300).

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ثانيا: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول

إن المهندس المعماري والمقاول يلتزمان بضمان سلامة البناء من المخاطر التي قد يتعرض لها خلال فترة الضمان وهو التزام مستقل على إقامة أو تشييد البناء التي قررها المشرع بنص المادة 554 من القانون المدني، على أنه يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهمد كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو إقامة منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهمد ناشئ عن عيب في الأرض"، أوجبها المشرع لكل عقد مقابولة على البناء وبالتالي فهي المسؤولية عقدية لأنها تتعلق بالنظام العام⁽¹⁶⁰⁾ فالمسؤولية العشرية هي نوع من أنواع المسؤولية العقدية وهي مسؤولية مفترضة بقوة القانون وتضامنية بمعنى ارتباط رب العمل مع المقاول بعقد المقابولة وكذلك مع مهندس فأى إخلال بالتزاماتهما العقدية يرتب عليهم التزام بالضمان، وبدون هذا العقد لا يمكن قيام هذه المسؤولية⁽¹⁶¹⁾.

ثالثا: نطاق الضمان العشري

يتحدد نطاق الضمان العشري من حيث الأشخاص ومن حيث الأضرار.

أ. من حيث الأشخاص:

إن الملزمون الأصليون بالضمان العشري، وبصريح نص المادة 46 من قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية⁽¹⁶²⁾، هم مكاتب الدراسات والمقاولين، وكل متدخل أو مشارك في المشروع العقاري تربطه بصاحب المشروع، رابطة عقدية وبالرجوع إلى القانون المدني اقتصر على

⁽¹⁶⁰⁾ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص 142.

⁽¹⁶¹⁾ المرجع نفسه، ص 143.

⁽¹⁶²⁾ المادة 46 القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

المقاول والمهندس المعماري وحدهما بالضمان العشري وفق النص 554 من القانون المدني الجزائري ونجد أمر 07/95⁽¹⁶³⁾ المتعلق بالتأمينات قد أضاف أشخاص آخرين من خلال نص المادة 178 "...من المراقبين والتقنين..."

وسع المشرع الجزائري من نطاق الأشخاص الملزمون بالضمان العشري وإضافة إلى المرقى العقاري نفسه إعمالا بنص المادة 26 الفقرة 3 من قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، والهدف هو حماية للمالكين المتعاقبين باعتبار رب العمل المكلف بالرقابة وهذا من خلال نص المادة 30 الفقرة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12⁽¹⁶⁴⁾، متضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

ب. نطاق الضمان العشري من حيث الأضرار:

يشترط لأجل تطبيق قاعدة الضمان العشري شروط متعلقة بطبيعة الأضرار الناجمة عن عيوب إنجاز المشروع العقاري وهي أن يكون العيب خفيا، بعد عملية الاستلام النهائي للمشروع العقاري المنجز⁽¹⁶⁵⁾.

ونطاق الأضرار هو التهدم الكلي أو الجزئي للمبنى أو المنشأة والعيوب التي يترتب عليها تحديد متانة البناء وسلامته أو العيوب التي تجعل هذه المنشأة غير صالحة للغرض المخصصة لها⁽¹⁶⁶⁾ وفقا لنص المادة 181 من قانون 07/95 المتضمن قانون التأمينات ومدة الضمان هي 10 سنوات.

⁽¹⁶³⁾ المادة 178 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات.

⁽¹⁶⁴⁾ كريمة كريم، المرجع السابق، ص 298.

⁽¹⁶⁵⁾ زرارة لخضر، المرجع السابق، ص 170.

⁽¹⁶⁶⁾ يعيش تمام آمال وحاحة عبد العالي، المرجع السابق، ص ص (528، 529).

الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية

ج. حصول الأضرار خلال مدة الضمان:

لابد من حصول الضرر خلال مدة الضمان والمنصوص عليها في المادة 554 الفقرة 2 من القانون المدني والمادة 178 الفقرة 1 من قانون التأمينات، وأن أجل الضمان العشري هو 10 سنوات تسري من يوم تاريخ استلام النهائي لمشروع العقار، وإذا ما ظهرت إحدى عيوب البناء في مدة الضمان أو حصل تدهم كلي أو جزئي في البناء أو المنشأة العقارية، فسيتحمل الأشخاص الملزمون بالضمان العشري كامل مسؤولياتهم المدنية بالتضامن وبإصلاح العيوب أو التعويض عن الأضرار التي تلحق بالمشاريع العقارية التي قاموا بإنجازها⁽¹⁶⁷⁾.

د. شروط قيام المسؤولية العشرية:

❖ وجود عقد مقاوله بين كل مقاول والمهندس المعماري⁽¹⁶⁸⁾، طبقا لنص المادة 16 من قانون

04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

❖ حدوث الأضرار خلال فترة الضمان المحددة ب 10 سنوات⁽¹⁶⁹⁾.

❖ حدوث العيب أو التهدم خلال 10 سنوات من تاريخ تسليم البناء⁽¹⁷⁰⁾.

❖ ضرورة تسليم ملكية البناء إلى المشتري بموجب محرر الرسمي موثق وفقا لمادة 31 من القانون

04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.

⁽¹⁶⁷⁾ أنظر الملحق رقم 4 و 5.

⁽¹⁶⁸⁾ قادري نادية، المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و 18 فيفري 2013، ص 504.

⁽¹⁶⁹⁾ محمد حسين منصور، المؤتمر الجديد في مجال التأمين والضمان في العالم العربي، الجزء الثاني، طبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007، ص 197.

⁽¹⁷⁰⁾ محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، المرجع السابق، ص 123.

الفصل الثاني

الفصل الثاني

الاستثمار في الترقية العقارية

تعتمد الترقية العقارية علي العديد من الصيغ القانونية التي تربط المرقي العقاري بالمستفيد منها ما هو منصوص عليه من قبل في القواعد العامة كالإيجار والبيع ومنها ما هو مستحدث بنصوص خاصة نتيجة لتحولات اقتصادية واجتماعية، قام المشرع بإعادة النظر في العلاقة الإيجارية بوضع إطار جديد لها بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري من خلال تحديد عقد النموذجي لعقد الإيجار وتم إلغاء حق البقاء بآخر تعديل للقانون المدني 05/07⁽¹⁷¹⁾ المعدل للقانون المدني، استحدث المرسوم التشريعي 03/93 عقد البيع علي تصاميم، وعقد البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي 105/01⁽¹⁷²⁾ الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ونص قانون 04/11 علي عقد حفظ الحق وعقد البيع علي التصاميم. وأمام تضاؤل موارد الدولة، اعتمد المشرع سياسة التمويل بالاعتماد علي تجنيد أموال المتعاملين في الترقية العقارية والمستفيدين من السكنات من خلال المساهمات الشخصية وتجنيد باقي الهيئات المالية المشاركة في عملية تمويل الترقية العقارية وهذا ما سنتناوله من خلال المبحثين.

المبحث الأول: آليات القانونية للترقية العقارية

المبحث الثاني: تمويل الترقية العقارية

⁽¹⁷¹⁾ الأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم لأمر 58/75 متضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 31 المؤرخة في 13 ماي 2007.

⁽¹⁷²⁾ المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 أبريل 2001.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

المبحث الأول: آليات القانونية في الترقية العقارية

يقصد بالآليات القانونية للترقية العقارية هي تلك الصيغ القانونية التي وضعها المشرع الجزائري للمرقي العقاري من أجل التعامل بها مع المستفيد وفق إطار قانوني منظم أو ما يعبر عنها بالرابطة أو العلاقة القانونية، الموجودة بين المرقي العقاري والمستفيد⁽¹⁷³⁾، ويخضع كل طرف في هذه العلاقة إلى قواعد تحكمه وتفرض عليه التزامات وتمنحه حقوقا، أو هي الآلية التي تمكن المستفيد من الحصول على عقار حضري، ونجد أن الصيغ القانونية للترقية العقارية تتمثل في عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق ونص عليهما قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، وعقد البيع بالإيجار نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المتعلق بتحديد شروط شراء المساكن المنجز بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، وهذا ما سنتطرق له في المطالب التالية:

المطلب الأول: عقد حفظ الحق

المطلب الثاني: عقد البيع بناء على التصاميم

المطلب الثالث: عقد البيع بالإيجار

⁽¹⁷³⁾ فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 2000/1999، ص 39.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

المطلب الأول: عقد حفظ الحق

باعتبار أن عقد حفظ الحق آلية من آليات الترقية العقارية جاء بها المشرع الجزائري كالرابطة القانونية بين المرقي العقاري والمستفيد من خلال قانون 07/86 المنظم للترقية العقارية، وكذلك قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، وهي آلية سابقة على عقد البيع النهائي⁽¹⁷⁴⁾ ولهذا سنتطرق إلى مفهوم عقد حفظ الحق ثم الآثار المترتبة عنه فيما يلي:

الفرع الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

هو عقد لبيع الأملاك العقارية، ويجب أن يكون من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو في طور الإنجاز أو جزء من البناية مقرر بناؤها، أو في طور البناء، ويعد العقد في الشكل الرسمي المعمول به وطبقا لأحكام القانون⁽¹⁷⁵⁾ ولهذا سنتطرق إلى تعريفه ثم خصائصه.

أولا: تعريف عقد حفظ الحق

عرفه قانون 07/86 _ أول قانون منظم للترقية العقارية _ على أنه "عقد تمهيدي يجرى في شكل عرفي ويخضع لإجراءات التسجيل"⁽¹⁷⁶⁾، وعرفه قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية في نص المادة 27 على أنه "العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بنائها، أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق مالي يدفعه هذا

⁽¹⁷⁴⁾ دوة أسيا، عقد حفظ الحق، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مباح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 202.

⁽¹⁷⁵⁾ المادة 25 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽¹⁷⁶⁾ المادة 31 من القانون 07/86 المنظم للترقية العقارية.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

الأخير"⁽¹⁷⁷⁾ ويودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدي هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 منه.

ثانيا: خصائص عقد حفظ الحق

من خلال تعريف عقد حفظ الحق نجده يتميز بما يلي:

أ. عقد ملزم لجانبين:

لأنه ينشأ التزامات بين طرفي العقد فيكون كل متعاقد الدائن والمدين في نفس الوقت⁽¹⁷⁸⁾، المرقي العقاري ملزم بنقل ملكية وتسليم المبيع وضمانه، والمشتري ملزم بدفع الثمن بمعنى يكون المرقي العقاري مدين لصاحب حفظ الحق بالعقار، المزمع إنجازه أو الذي هو في طور الإنجاز ودائن بالنسبة للتسبيقات التي يدفعها، أما بالنسبة لصاحب حفظ الحق فهو مدين للمرقي العقاري بالتسبيقات، ودائن بالعقار المزمع إنجازه أو الذي هو في طور الإنجاز⁽¹⁷⁹⁾.

ب. عقد حفظ الحق غير ناقل للملكية:

انطلاقا من كون عقد حفظ الحق ملزم للجانبين، ومحله عقارا وبالرجوع إلى القواعد العامة للقانون المدني، فالملكية العقارية لا تنتقل إلا بإتباع إجراءات شكلية، أي بتحرير العقد في الشكل الرسمي لدى أشخاص مكلفين بذلك وفقا لنص المادة 324 مكرر 1، وعقد حفظ الحق لا يخضع للكتابة الرسمية وهذا ما كان ينص عليه قانون 07/86 وقانون 04/11 وخلافا لذلك

⁽¹⁷⁷⁾ صالحى الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مباح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 224.

⁽¹⁷⁸⁾ محمد صبري السعيدى، الواضح في شرح القانون المدني، طبعة 4، دار الهدى عين مليلة، 2009، ص 60.

⁽¹⁷⁹⁾ دوة أسيا، المرجع السابق، ص 204.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

نصت المادة 31 من الأمر 91/70⁽¹⁸⁰⁾ المتضمن مهنة التوثيق وأحكام المادة 71 من القانون المدني الجزائري، أما بالنسبة لعقد حفظ الحق فإنه لا يخضع لإجراءات الشهر العقاري.

فيما يخص طرفي العقد تحكمهما التزامات شخصية تخضع للقواعد العامة والقواعد الخاصة منصوص عليها في قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، يمكن فسخه في أي وقت خلال إنجاز المشروع لأنه يرتب التزامات شخصية⁽¹⁸¹⁾.

ج. عقد حفظ الحق عقد مكتوب:

نص المشرع الجزائري في قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية من خلال المادة 31، والمادة 35 من المرسوم التنفيذي 38/86⁽¹⁸²⁾ المحدد للشروط النموذجية لعقد حفظ الحق، على أنه عقد حفظ الحق عقد مكتوب.

وخلالها لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 91/70 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق وأحكام المادة 71 من القانون المدني، يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عقد عربي ويخضع لإجراء التسجيل فإن قانون 07/86 لم يشترط رسمية في هذا العقد بل فقط الكتابة العرفية وتسجيله لدى مفتشية التسجيل والطابع من أجل إعطاء تاريخ ثابت⁽¹⁸³⁾، وهو معفى من التزام إشهار العقاري وفقا لنموذج عقد حفظ الحق⁽¹⁸⁴⁾.

⁽¹⁸⁰⁾ الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 متضمن مهنة التوثيق الجريدة الرسمية العدد 107 المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.

⁽¹⁸¹⁾ دوة آسيا، المرجع السابق، ص 205.

⁽¹⁸²⁾ المرسوم رقم 38/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المحدد لشروط النموذجية لعقد حفظ الحق، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 5 مارس 1986.

⁽¹⁸³⁾ المادة 324 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري.

⁽¹⁸⁴⁾ أنظر الملحق رقم 4.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

بصدور قانون 04/11 لم يحدد شكله وإنما تركه للتنظيم، بالرجوع إلى نص المادة 30 التي تتضمن عقد أصلية ملكية الأرضية ورقم السند العقاري ومرجعية رخصة التجزئة وكذلك تاريخ ورقم رخصة البناء، المنصوص عليها المرسوم التنفيذي 431/13⁽¹⁸⁵⁾.

إن مفتشية التسجيل لا تقوم بالتسجيل إلا العقود الرسمية التي تتعلق بالحقوق العينية الأصلية والتبعية إلا إذا كانت في شكل رسمي، باعتبار عقد حفظ الحق ينصب على عقار يجب أن يحرر في شكل رسمي حتى يمكن تسجيله لدى مصلحة التسجيل⁽¹⁸⁶⁾.

ثالثا: موضوع عقد حفظ الحق

حسب المرسوم التنفيذي 431/13⁽¹⁸⁷⁾ الذي حدد لنا موضوع عقد حفظ الحق بأن يلتزم المرقي العقاري بموجب هذا العقد بتخصيص لصاحب حفظ الحق، الملك العقاري المقرر ببناءه أو في طور البناء الذي تم وصفه بغرض اقتناؤه عند إتمامه مقابل دفع التسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في حساب رقم مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى الصندوق.

الفرع الثاني: آثار عقد حفظ الحق

يترتب على أي عقد إنشاء التزامات وحقوق بين الأطراف، بالنسبة لعقد حفظ الحق، يترتب التزامات تقع على عاتق المرقي العقاري، والتزامات على عاتق صاحب حفظ الحق.

⁽¹⁸⁵⁾ أنظر الملحق نفسه.

⁽¹⁸⁶⁾ المادة 31 من القانون 07/86 المنظم للترقية العقارية.

⁽¹⁸⁷⁾ أنظر الملحق رقم 4.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أولاً: التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق

يلتزم المرقى العقاري بنقل ملكية العقار المحفوظ والالتزام بالتسليم⁽¹⁸⁸⁾.

أ. الالتزام بتحرير عقد البيع النهائي:

رغم أن عقد حفظ الحق ينصب على عقار فإنه يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبناءية أو كجزء منها بإعداد عقد بيع البناءية المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق المرسوم التنفيذي 431/13.

بمعنى أن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري نقل ملكية العقار المحفوظ من خلال تحرير عقد البيع النهائي لدى موثق وإخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية⁽¹⁸⁹⁾ خلال أجل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ إنهاء أشغال البناء التي يجب أن تثبت بمحضر معاينة يعد بين المرقى العقاري والمقاول الذي قام بالبناء.

ب. الالتزام بالتسليم:

من خلال قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية فعقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه المقتني⁽¹⁹⁰⁾.

⁽¹⁸⁸⁾ دوة أسيا، المرجع السابق، ص 210.

⁽¹⁸⁹⁾ مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2008، ص 13.

⁽¹⁹⁰⁾ المادة 27 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

وبالتالي لا يمكن لصاحب حفظ الحق أن يطلب من المرقي العقاري تسليم العقار قبل إنجازه أو قبل حلول الأجل المتفق عليه.

ثانيا: التزامات صاحب حفظ الحق

يلزم صاحب حفظ الحق بإيداع مبلغ الضمان والالتزام بدفع التسبيقات.

أ. التزام بإيداع مبلغ الضمان:

يعتبر من أهم التزامات صاحب حفظ الحق حيث يتم إيداع مبلغ نقدي يطلق عليه مبلغ الضمان وهو ما أكدته قانون 04/11 ونص عليه القانون 07/86 "يلتزم المستفيد أي صاحب حفظ الحق، من العقار محل عقد حفظ الحق بإيداع مبلغ الضمان الذي يساوي 20% من المبلغ المتفق عليه" طبقا للمرسوم 431/13⁽¹⁹¹⁾.

ب. الالتزام بالشراء:

إذا ما أحل صاحب حفظ الحق بالشراء فإنه يفقد مبلغ الضمان، وقد اتخذ المشرع الجزائري من خلال نص المادة 37 على أنه في حالة تخلي المترشح عن ملكية خلال إنجاز المشروع فإن المكتتب له حق اقتطاع 25% من مبلغ الضمان⁽¹⁹²⁾، وبالرجوع إلى قانون 04/11 أعطى للمرقي العقاري الحق في اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع، وهذا في حالة عدول المشتري عن شراء العقار المحفوظ ومطالبته بفسخ العقد وهذا ما جاء في نص المادة 32، والمرسوم التنفيذي 431/13⁽¹⁹³⁾.

⁽¹⁹¹⁾ أنظر الملحق رقم 4.

⁽¹⁹²⁾ المادة 37 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

⁽¹⁹³⁾ أنظر الملحق رقم 4 و 7.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ج. التزام بتسيير نظام الملكية المشتركة:

يلتزم المرقي طبقاً لأحكام المادة 62 من القانون رقم 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنىات المباعة لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبنىة أو لمجموع العقاري، ويلتزم بالضمان أو الأمر بضمان إدارة أو التسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية⁽¹⁹⁴⁾.

ثالثاً: فسخ عقد حفظ الحق

تنحل الرابطة العقدية بناء على طلب أحد طرفي العقد أو إذا ما أدخل الطرف الآخر بالتزاماته، ففسخ جزاء بإخلال العاقد بالتزاماته⁽¹⁹⁵⁾.

نص المشرع الجزائري على إمكانية فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري ويكون ذلك بطلب من صاحب حفظ الحق مع قبول الطرف الآخر مع استفادة المرقي العقاري من اقتطاع نسبة 15% من مبلغ التسبيق المدفوع⁽¹⁹⁶⁾.

⁽¹⁹⁴⁾ المرسوم التنفيذي 99/14 المتعلق بتحديد نموذج الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، وأنظر الملحق

رقم 7.

⁽¹⁹⁵⁾ محمد صبري السعيد، المرجع السابق، ص 348.

⁽¹⁹⁶⁾ أنظر الملحق رقم 4.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أ. حالات الفسخ:

1. طلب الفسخ من أحد الطرفين وقبول الآخر:

يكون هذا الفسخ دون حاجة إلى حكم قضائي ويتم ذلك باتفاق الأطراف وهذا ما نصت عليه المادة 120 من القانون المدني الجزائري ويطلق عليه بالفسخ الاتفاقي ومن أهم آثاره إعادة الطرفين إلى الحالة التي كان عليها قبل التعاقد⁽¹⁹⁷⁾.

2. فسخ العقد بطلب من صاحب حفظ الحق:

يمكن لصاحب حفظ الحق فسخ العقد حتى في حالة عدم إخلال المرقى العقاري بالتزاماته غير أن للمرقى العقاري حق اقتطاع 15٪ من مبالغ التسبيق طبقا لقانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، تعتبر كتعويض للمرقى العقاري على ما يلحقه من ضرر نتيجة لفسخ العقد وجزاء لصاحب حفظ الحق دون سبب جدي⁽¹⁹⁸⁾.

3. فسخ عقد حفظ الحق من طرف المرقى العقاري:

إذا ما أخل صاحب حفظ الحق بالتزاماته التعاقدية، جاز للمرقى العقاري طلب فسخ عقد⁽¹⁹⁹⁾ وطلب التعويض وفقا للقواعد العامة وهذا ما نصت عليه المادة 119⁽²⁰⁰⁾ على أنه في العقود الملزمة لجانبين إذا لم يوفي أحد المتعاقدين بالتزاماته جاز للمتعاقد الآخر بعد إعدار المدين أن يطالب بتنفيذ العقد وفسخه مع التعويض.

⁽¹⁹⁷⁾ محمد صبري السعيد، المرجع السابق، ص 354.

⁽¹⁹⁸⁾ المادة 32 الفقرة 3 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽¹⁹⁹⁾ سعيدان لوناسي جحيقة، المرجع السابق، ص 232.

⁽²⁰⁰⁾ المادة 119 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري.

المطلب الثاني: عقد البيع على التصاميم

كل عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بنائية أو جزء من البناية ذات استعمال سكني أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع الأموال قبل إتمام إنجاز البناية، يجب أن يكتسي تحت طائلة البطلان، شكل عقد البيع على التصاميم⁽²⁰¹⁾، بمعنى أن المشرع الجزائري بين الصيغة التي يتعاقد بها المرقي العقاري مع المستفيد واستحدثها المشرع بالمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وفتح مجال للمرقين العقاريين لإبرام عقود على عقارات قبل إنجازها بشرط توفير ضمانات مالية وتقنية كافية لحماية المشتري⁽²⁰²⁾، وقد نص المشرع الجزائري على بيع العقار قبل إنجازها، إلا أنه لم يحدد شروط وخصائص هذا العقد، التزامات المتعاقدين، ولم يستقر على تسمية واحدة، فتارة يسميه عقد بيع على مخططات وتارة أخرى البيع على التصاميم ومرة البيع لأجل⁽²⁰³⁾. وباعتبار عقد البيع على التصاميم أهم آلية في الترقية العقارية سنتناول مفهوم عقد البيع على التصاميم ثم شكلية عقد في البيع على التصاميم ثم آثاره.

الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

على غرار عقد البيع العادي يعتبر عقد البيع على التصاميم من المواضيع الخاصة بالترقية العقارية التي نظمها المشرع من خلال المرسوم التشريعي 03/93 المنظم لنشاط العقاري، وقانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية، ويشترك مع عقد البيع في عدة جوانب المنصوص عليها في قواعد العام ولتبيان مفهوم عقد البيع على التصاميم، سنتطرق لتعريف عقد البيع على

⁽²⁰¹⁾ عز الدين زوية، خصوصيات عقد البيع على تصاميم عن عقد البيع العادي، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وآثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص ص (44، 45).

⁽²⁰²⁾ مسكر سهام، المرجع السابق، ص 102.

⁽²⁰³⁾ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 69.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

التصاميم، ثم الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم، وبعد ذلك خصائص عقد البيع على التصاميم.

أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم

عقد البيع عموماً هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع بنقل ملكية الشيء أو حق مالي آخر للمشتري مقابل ثمن نقدي⁽²⁰⁴⁾، يمكن للمرقي في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشتريين بناية أو جزء من البناية قبل إتمام إنجاز، شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية⁽²⁰⁵⁾ ويعرف كذلك بأنه بيع لعقار لم يشيد بعد فيلتزم البائع بتشبيده ونقل ملكيته إلى المشتري بأشكال مختلفة حسب نوع البيع فهو عقد استصناع وارد على عمل وذمة يجوز تأجيل الثمن وتقسيطه⁽²⁰⁶⁾، وبالرجوع إلى نص المادة 28 من القانون 04/11⁽²⁰⁷⁾.

ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم

من خلال النصوص القانونية يتضح أن الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم عمل مركب يجمع بين العمل المدني والتجاري في نفس الوقت، يعتبر عمل تجاري بالنسبة للبائع ويطبق عليه أحكام وقواعد القانون التجاري، وعمل مدني بالنسبة للمشتري ويطبق عليه أحكام وقواعد

(204) حسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 12.

(205) بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 71.

(206) عزالدين زوية، المرجع السابق، ص 48.

(207) نصت المادة 28 على أنه "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز ويجدد نموذج عقد البيع على التصاميم عن طريق التنظيم".

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

القانون المدني⁽²⁰⁸⁾، إذا ما كان نزاع بين المشتري والبائع للمشتري حرية اختيار بين اللجوء إلى القضاء المدني أو القضاء التجاري وله إمكانية لإثبات بكافة الطرق طالما خصمه تاجر، والمحكمة المختصة التي يقع في دائرتها العقار المبيع طبقاً لأحكام المادة 40 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية 09/08⁽²⁰⁹⁾ المؤرخ في 25 فيفري 2009، وعليه فإن عقد البيع على التصاميم هو عقد بيع شأنه في ذلك شأن باقي عقود بيع أخرى، إلا أنه يتميز عنها بنظام خاص لكونه يطبق في مجال الترقية العقارية وما تتطلبه هذه الأخيرة من الإجراءات خاصة بما كما أن انعقاد يتم وفق نموذج خاص به ويخضع في تطبيقه إلى أحكام قانون 04/11 والمرسوم التطبيقي له المرسوم التنفيذي 84/12، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المقي العقاري وكفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، و 431/13 وكذلك القواعد العامة وقواعد القانون التجاري⁽²¹⁰⁾.

ثالثاً: خصائص عقد البيع على التصاميم

هو من العقود المسماة لأن المشرع الجزائري وضع له تنظيمًا خاصًا، المرسوم التشريعي 03/93 المنظم لنشاط العقاري وملغى بقانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي 431/13، المؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكفاءات دفعها.

⁽²⁰⁸⁾ بوجنان نسيمه دادن، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008، ص 15.

⁽²⁰⁹⁾ القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2009 متضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 23 أفريل 2008.

⁽²¹⁰⁾ فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات في بيع العقار قبل الإنجاز، ص 80.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

عقد بسيط لأنه يشتمل على أحكام عقد واحد⁽²¹¹⁾، من العقود المركبة فهو عقد مقاوله لأن المرحلة التي تكون بين إبرام عقد إلى غاية تسليم العقار يطبق عليها أحكام عقد المقاوله أما بعد تسليم العقار تطبق عليه أحكام عقد البيع⁽²¹²⁾.

من العقود المحددة التي يحدد كلا المتعاقدين ماله من حقوق وما عليه من التزامات حيث يلتزم البائع بالبناء وفق المواصفات المحددة في العقد والآجال، ويقابله قبض الثمن من المشتري. وعقد ملزم لجانبين يرتب التزامات متبادلة بين الطرفين، يلتزم البائع بالقيام بالكتابة والشهر والتزام بحسن الإنجاز ومطابقته، وبالضمان وتسليم المبيع محل الإنجاز للمشتري.

من العقود الشكلية فلا يكفي فيها تطابق الإرادة لانعقاده، وإنما الشكلية ركن في العقد يجب أن يفرغ في الشكل المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي 58/94⁽²¹³⁾ الملغى بالمرسوم التنفيذي 431/13 المحدد لنموذج عقد البيع بناء على تصاميم المطبق في مجال الترقية العقارية⁽²¹⁴⁾.

يرد على عقار غير موجود، ولكنه قابل لوجود مستقبلا، أو عقار مازال في طور الإنجاز⁽²¹⁵⁾ حيث نصت المادة 92 من القانون المدني (يجوز أن يكون محل التزام شيئا مستقبلا ومحققا).

⁽²¹¹⁾ قاشي علال، التزامات المرفي العقاري جزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرياح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص 278.

⁽²¹²⁾ سبيل جعفر حاجي عمر، ص 32.

⁽²¹³⁾ المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 13 المؤرخة في 9 مارس 1994.

⁽²¹⁴⁾ المادة 8 من المرسوم التنفيذي 431/13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها.

⁽²¹⁵⁾ سبيل جعفر حاجي عمر، المرجع السابق، ص 35.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ينقل الملكية بمجرد التوقيع على العقد وفقا لما تضمنته المادة 2 من المرسوم التنفيذي 58/94 مخالفة في ذلك القواعد العامة في نقل ملكية عقار، الملغى بنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 431/13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها.

يستفيد المشتري من ضمانات معروفة في القواعد العامة بالإضافة إلى الضمانات الخاصة منصوص عليها في القواعد الخاصة بالمرسوم التشريعي 03/93 المنظم لنشاط العقاري، متمثلة في الضمان العشري ومبلغ الكفالة مدفوع لدى صندوق الضمان وهذا طبقا للمادة 09 و 11⁽²¹⁶⁾. يستفيد المشتري من حق الامتياز من الدرجة الأولى إذا أفلس المتعامل في الترقية العقارية⁽²¹⁷⁾ وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم 03/93.

الفرع الثاني: الشكلية في عقد البيع بناء على التصاميم

الشكلية في عقد البيع بناء على التصاميم هي شرط للانعقاد، فلا ينعقد صحيحا إلا إذا أفرغ في شكل رسمي محدد قانونا للنموذج المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 431/13⁽²¹⁸⁾ يجب التقيد بالبيانات الإلزامية والوثائق المرجعية الخاصة بعقد البيع بناء على التصاميم وتوفر الشروط القانونية التي جاء بها قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية⁽²¹⁹⁾.

⁽²¹⁶⁾ بوجنان نسيمة دادن، المرجع السابق، ص 14.

⁽²¹⁷⁾ المرجع نفسه، ص 14.

⁽²¹⁸⁾ أنظر الملحق رقم 5

⁽²¹⁹⁾ سبيل جعفر حاجي عمر، المرجع السابق، ص ص (54، 127).

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أولاً: البيانات الإلزامية في عقد البيع بناء على التصاميم

تتمثل البيانات الإلزامية في:

أ. العناصر الثبوتية للحصول على رخصة البناء:

وهي رخصة إدارية تمنحها السلطة المختصة قانوناً لشخص طبيعي أو معنوي لإقامة بناء جديد أو تغيير بناء قائم مع احترام قواعد التهيئة والتعمير⁽²²⁰⁾.

وقد اشترطها المشرع من خلال نص المادة 03 من قانون 04/11 بالتالي لا بد من حصول البائع على رخصة البناء، والهدف من ذلك هو حماية المشتري، فرخصة البناء تعتبر أكبر ضماناً للملكية البائع للوعاء العقاري الذي سيقام عليه البناء.

وكذا حماية المشتري من احتمال قيام البائع من بيع العقار غير المرخص ببنائه مما يعرضه إلى الهدم، وزيادة على ذلك برخصة البناء ويتأكد بموجبها من استجابة العقار للشروط التقنية وقابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي⁽²²¹⁾.

ب. أجل الدفع وسعر البيع:

نصت المادة 37 من قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، على أنه "يجب أن يوضح عقد البيع على التصاميم، تحت طائلة البطلان، شكلية، سعر البيع وأجل الدفع بالنسبة لتقدم الأشغال كما يجب في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه، تحديد كفيات ذلك".

⁽²²⁰⁾ المادة 66 من القانون 29/90 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير.

⁽²²¹⁾ موج إنتصار، المرجع السابق، ص 83.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ج. مراجعة الثمن وأجال تنفيذ الأشغال:

يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم ثمن المبيع وهو قابل للمراجعة باتفاق الأطراف، لكن نسبة المبلغ مراجعة السعر ب 20٪ كحد أقصى من السعر المتفق عليه ويجب أن تركز المراجعة إلى متغيرات سعر التكلفة التي تعتمد بدورها على المؤشرات الرسمية لأسعار البناء والعوامل المحيطة بها وكذا الظروف الطارئة⁽²²²⁾، أما الآجال تنفيذ الأشغال نصت المادة 44 من قانون 04/11 على تحديد آجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاح عيوب البناء أو حسن سير عناصر تجهيزات البناية بموجب العقد، وفي حالة عدم احترام مدة الإنجاز يتعرض المرقى العقاري لعقوبات.

ثانيا: الوثائق المرجعية الملحقه بعقد البيع على التصاميم

اشترط المشرع إرفاق عقد البيع على التصاميم بعدة وثائق ضرورية لانعقاده وتختلف إذا ما كانت بناية فردية أو جماعية.

أ. الوثائق المرجعية والملحقه بالعقد البيع على التصاميم في حالة البناية الفردية:

تتمثل في:

1. عقد الملكية:

وثيقة تثبت ملكية المرقى العقاري "البائع" للقطعة الأرضية الأساس.

⁽²²²⁾ المادة 38 الفقرة 3 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

2. رخصة تجزئة الأرض لأجل البناء:

وتسلم هذه الرخصة وفق لقواعد قانون التهيئة والتعمير 29/90 المنظم لقواعد التهيئة والتعمير نصت المواد 27، 28، 30، 57 في مجملها علي أصل الملكية الأرضية ورقم السند العقاري، ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات وكذا تاريخ ورقم الرخصة⁽²²³⁾.

ب. الوثائق المرجعية الملحقة بالعقد البيع على التصاميم في حالة البناية الجماعية:

1. عقد الملكية:

ملكية البائع للقطعة الأرضية الأساسية للمشروع.

2. التصاميم الملحقة:

هي تلك التصاميم التي تعتبر عناصر تعين التي تمنع الخطأ بحيث تجعل المشتري علي علم بالمبيع، وتعتبر مرجعية في مدى تنفيذ البائع لالتزامات بالإجاز والمطابقة.

3. مشروع نظام الملكية المشتركة:

نظمها القانون المدني، والمرسوم التنفيذي 99/14⁽²²⁴⁾ المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة، نصت المادة 743⁽²²⁵⁾ من القانون المدني الجزائري الحالة القانونية التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء

⁽²²³⁾ المادة 27 من قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

⁽²²⁴⁾ أنظر الملحق رقم 7.

⁽²²⁵⁾ المادة 743 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

المشتركة⁽²²⁶⁾ بمعنى لا يجوز لأحد الملاك الاستئثار بنصيب معين من الأجزاء المشتركة بل يكون الاستعمال والاستغلال مشترك بين الملاك.

ونص المرسوم التنفيذي 99/14 في المادة 6 منه يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتني، عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة مقررة في نص المادة 747 من القانون المدني⁽²²⁷⁾.

ج. جدول وصفي للتقسيم المشهر:

وثيقة يعدها الموثق بطلب من المرقى العقاري يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العقار المبني للاشتراك تعيينا دقيقا لا يتناقض مع أصل الملكية ويخضع هذا الجدول لأمر 58/75 من القانون المدني والمرسوم التنفيذي 99/14 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية لإجراء الشهر ويحتوي على الجدول الوصفي يتمثل في رقم العمارة ورقم الدرج، والطابق وأرقام الحصص، نوعها ونسبتها في الأجزاء المشتركة.

ثالثا: تسجيل وإشهار عقد البيع على التصاميم

يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية بالتسجيل والإشهار، ويحضر في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها ونصت عليه المادة

⁽²²⁶⁾ دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحماتها في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية باتنة، ص 5.

⁽²²⁷⁾ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 134.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

34 الفقرة 1 من قانون 04/11 وهذا العقد معفي من رسم الإشهار العقاري طبقاً لنص المادة 22 من قانون المالية 2005.

الفرع الثالث: آثار عقد البيع على التصاميم

لا يختلف عقد البيع على التصاميم عن البيوع الأخرى على ما ينشئه من التزامات متقابلة بين البائع (المركبي العقاري)، والمشتري (المستفيد) فالبيع يلتزم بمقتضاه البائع بأن ينقل ملكية المبيع للمشتري مقابل ثمن نقدي⁽²²⁸⁾.

أولاً: التزامات البائع

يلتزم المركبي العقاري في عقد البيع على التصاميم بنقل الملكية وبالتسليم وبضمان الإنجاز والمطابقة.

أ. الالتزام بنقل الملكية:

بمجرد انعقاد عقد البيع على التصاميم ينشأ التزام بنقل ملكية المبيع إلى المشتري والامتناع عن كل عمل من شأنه أن يجعل نقل الحق عسيراً أو مستحيلاً، وهذا ما أكدته المادة 361، لأن انتقال الملكية في هذا العقد يكون ابتداءً من يوم التوقيع على محضر التسليم وليس من يوم التسجيل وشهر العقد⁽²²⁹⁾، ونصت المادة 39 من قانون 04/11 في حالة عقد البيع على

⁽²²⁸⁾ عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني البيع والإيجار، طبعة 2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 1432 هـ الموافق 2011، ص 6.

⁽²²⁹⁾ بوجنان نسيم، المرجع السابق، ص 14.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

التصاميم لا يمكن حيازة بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير وقانون رقم 15/08⁽²³⁰⁾.

ب. الالتزام بمواصلة البناء وإنهائه:

يكون بتنفيذ أشغال البناء، وتشيد كل أجزاء البناء وتركيب عناصر التجهيز في المكان المخصص لها، ليصبح البناء صالحا للغرض الذي أنجز من أجله والالتزام البائع بمواصلة البناء وإتمامه، ويعتبر العقار تام الإنجاز إذا كانت الأعمال قد نفذت وقد نصبت عناصر التجهيز الضرورية الاستعمال المبني في الغرض المعد له⁽²³¹⁾، خلال مدة الإنجاز يتقرر التزام المرقى العقاري بإنهاء البناء، ويعتبر المرقى العقاري قد أوفى بالتزامه بمواصلة وإنهاء البناء، ويبدأ التزامه بتسليم المبيع إلى المشتري، وبتمام إنجاز يصبح المرقى العقاري مستحقا لباقي دفعات الثمن المتفق عليه مع المقتني⁽²³²⁾، وبانتهاء وبتمام الإنجاز يبدأ مدة حساب التزام البائع بضمان العشري.

ج. الالتزام بالمطابقة:

لا يكفي التزام المرقى العقاري بمواصلة وإتمامه خلال المدة المتفق عليها بل لا بد أن يكون البناء مطابقا لقواعد البناء والتعمير، ولرخصة البناء، ولتنظيم المعدة من طرف المهندس المعماري.

⁽²³⁰⁾ القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناء وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 3 أوت 2008.

⁽²³¹⁾ محمد أمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 378.

⁽²³²⁾ قاشي علال، المرجع السابق، ص 288.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

لأن محل في عقد البيع على التصاميم غير موجود أثناء وقت التعاقد لذا يستوجب أن يكون مطابقا لما تعهد به المرقى العقاري في العقد وهذا ما نصت عليه المادة 26 الفقرة 2 من قانون 04/11.

فشهادة المطابقة تعتبر وسيلة للرقابة البعدية للتعمر، تثبت إنجاز الأشغال طبقا للتصاميم المصادق عليها وفقا لبنود أحكام وقواعد رخصة البناء⁽²³³⁾.

د. الالتزام بالتسليم:

بعد إنهاء المرقى العقاري بإنجاز البناء ومطابقته يلتزم المرقى بتسليم البناية محل العقد وهو ما يستشف من النصوص المواد 27، 39، من قانون 04/11 حيث نصت المادة 27 على التزام المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير⁽²³⁴⁾.

معنى التسليم هو التزام بتحقيق نتيجة إذا ما تم تسليم البناية المنجزة في الحالة التي تم الاتفاق عليها في العقد أما لكيفية التسليم نصت المادة 367 الفقرة 1 القانون المدني الجزائري "يتم تسليم بوضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق، ولو لم يتسلمه تسليمًا ماديًا مادام البائع قد أخبره أنه مستعد لتسليمه بذلك ويحصل التسليم على النحو الذي يتفق مع طبيعة الشيء المبيع.

إلا أن قانون 04/11 اشترط تحديد أجال التسليم والعقوبات المترتبة عن عدم احترام تلك الأجلال حيث نصت المادة 43 على أنه "يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار

⁽²³³⁾ محمد أمين كمال، المرجع السابق، ص 378.

⁽²³⁴⁾ المادة 27 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

موضوع عقد البيع على التصاميم، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري" ولا يمكن نفي مسؤولية المرقى العقاري من الإخلال إلا بإثبات القوة القاهرة تكون خارجة عن إرادة البائع⁽²³⁵⁾.

ويتم التسليم عن طريق محضر يحرر أمام موثق الذي حرر عقد البيع على التصاميم وهذا ما جاءت به المادة 34 الفقرة 2 من القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية.
هـ. الالتزام بالضمان:

تنص المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى "يتعين على المرقى العقاري الاككتاب في جميع التأمينات والضمانات القانونية المطلوبة، التأمين على إتمام الأشغال والتأمين على إدارة الأملاك المنجزة والتأمين على الكوارث الطبيعية⁽²³⁶⁾.

1. يلتزم البائع وفقا للقواعد العامة بضمان التعرض والاستحقاق وكذلك بضمان العيوب الخفية.
2. الضمانات الخاصة:

وهي تلك الضمانات القانونية والتي مصدرها القانون وهي خاصة بعقد البيع علي التصاميم وضعها المشرع دون أن تكون لإرادة الأطراف في وجودها أو تعديلها أو إلغائها، التزام المرقى العقاري باككتاب ضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، جاء في فحو نص المادة 54 من قانون 04/11 يتعين علي المرقى العقاري الذي أنجز المشروع

⁽²³⁵⁾ المادة 34 الفقرة 2 من نفس القانون السابق.

⁽²³⁶⁾ أرزبل الكاهنة، شركة التأمين في مواجهة الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 101.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

العقاري من أجل بيعه قبل إنجازه أكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان علي الخصوص، تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبين في شكل تسيقات لإتمام الأشغال المشروع وتغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية ويتم أكتتاب الضمان بواسطة وثيقة تحتوي على شروط العامة للضمان والتي يضعها الصندوق في النشاط الترقية العقارية ويلتزم المرقي العقاري بالخضوع لها⁽²³⁷⁾.

لم يتطرق المشرع إلى شهادة الضمان في قانون 04/11 والمرسوم التنفيذي له رغم أن المرسوم التشريعي 03/93 يشترط ضرورة إرفاقها مع عقد البيع على التصاميم ويطلبها الموثق قبل تحرير العقد وشهر في محافظة العقارية، وهي شهادة تثبت أن المشروع العقاري مضمون⁽²³⁸⁾، هو ما تداركه المرسوم التنفيذي 431/13 في ملحق البيع على التصاميم⁽²³⁹⁾.

و. الالتزام بالضمان العشري:

وهو أصل الالتزامات التي يرتبها عقد المقاول في ذمة المقاول والمهندس المعماري وتم التطرق إليهم سابقا⁽²⁴⁰⁾.

ثانيا: التزامات المشتري

تتمثل التزاماته بدفع الثمن والتسليم.

⁽²³⁷⁾ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

⁽²³⁸⁾ شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بها، والتي ترفق بعقد البيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم، وأنظر الملحق رقم 3.

⁽²³⁹⁾ أنظر الملحق رقم 4 و 5.

⁽²⁴⁰⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (العقود الواردة على العمل المقاول والوكالة والوديعة والحراسة)، المرجع السابق، ص 67.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أ. الالتزام بدفع الثمن:

يلتزم المقتني بدفع الثمن من خلال تحديد الثمن وقابليته للمراجعة وطريقة دفعه.

1. تحديد الثمن وقابليته للمراجعة:

عملا بالقواعد العامة فإن الثمن في عقد البيع يتم تحديده باتفاق الطرفين، ولكن خلافا لهذا يعتبر الثمن تقديرا في عقد البيع على التصاميم بمعنى أنه ثمن قابل للمراجعة بالزيادة وهو من البيانات الإلزامية في عقد البيع بناء على التصاميم وتكون المراجعة باتفاق الأطراف، يشترط ألا تتجاوز النسبة المحددة في القانون والتي تقدر ب 20٪ من الثمن المتفق عليه في عقد البيع بناء على التصاميم، وأسباب مراجعة الثمن تعود إلى عدة اعتبارات من أهمها عقد البيع بناء على التصاميم⁽²⁴¹⁾.

يلتزم فيه البائع بالإنجاز، وبما أن عملية الإنجاز تتطلب وقتا لإتمامها فإنه قد يحدث تفاوت في أسعار المواد المستعملة في البناء وكذا اليد العاملة ومما يجعل الثمن متفق عليه في البداية لا يتناسب مع التزامات الأطراف.

2. طريقة دفع الثمن تكون باتفاق الطرفين:

لكن المشرع أحاطه بضوابط تتمثل في ضرورة أن يتضمن عقد البيع بناء على التصاميم طريقة الدفع وألا يكون دفعة واحدة مسبقة وتدفع هذه الدفعات لدى الصندوق والكفالة المتبادلة ويتم تقديم هذه الدفعة عبر مراحل الإنجاز وفي حالة إذا ما أحل المشتري بامتناع عن دفع هذه

⁽²⁴¹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 431/13 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

تسيقات الحجة أثناء التشيد أو امتناعه عن دفع القسط الأخير من الثمن فإنه يجوز للمركي العقاري طلب فسخ العقد مع الاحتفاظ بنسبة 15٪ من مبلغ التسبيق المدفوع⁽²⁴²⁾.

ب. التزام بالتسليم:

يترب على التسليم استحقاق المركي العقاري للجزء المتبقي من الثمن وبالتسليم يبدأ سريان مدة الضمان المختلفة، وضرورة إثبات التسليم بمحضر يجر حضوريا أمام نفس مكتب التوثيق الذي حرر عقد البيع على التصاميم⁽²⁴³⁾.

المطلب الثالث: البيع عن طريق الإيجار

البيع بالإيجار صيغة جديدة أصبح المستفيد فيها يلعب دورا من خلال مساهمته في تمويل عملية البيع بالإيجار وبالتالي الحصول على السكن في أجال وبمبالغ معقولة.

ونص المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك⁽²⁴⁴⁾ وسيتم دراسة هذا المطلب في الفروع التالية:

الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بإيجار

لم ينظم المشرع الجزائري هذا العقد في المرسوم التشريعي 03/93 المنظم لنشاط العقاري، وإنما استحدثه بالمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك والذي عدل وتم ثلاث مرات بموجب المرسوم

⁽²⁴²⁾ المادة 32 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽²⁴³⁾ المادة 34 الفقرة 2 من نفس القانون السابق.

⁽²⁴⁴⁾ مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، المرجع السابق، ص 75.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

التنفيذي رقم 35/03⁽²⁴⁵⁾ المؤرخ في 21 أبريل 2004 وصدرت عدة قرارات وزارية تطبيقاً للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المعدل والمتمم.

أولاً: تعريف عقد البيع بالإيجار

عرفته نص المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 105/01 الذي حدد الصيغة التي تسمح بالحصول على مسكن بعد قرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب⁽²⁴⁶⁾.

عرفه محمد حسين بأنه العقد الذي يريد فيه المتعاقدان الإيجار والبيع معاً، فهو إيجار إلى أن يتم الوفاء⁽²⁴⁷⁾.

ومن خلال هذا تعريف يتميز هذا العقد بأنه عقد الإيجار والبيع في نفس الوقت وغرض منه ضمان عدم التصرف في العقار قبل الوفاء بكافة الأقساط باعتباره من عقود الأمانة بحيث لا يمكن لمشتري التصرف في المبيع قبل أداء الأقساط بأجمعها إلا بإذن مكتوب من البائع⁽²⁴⁸⁾.

⁽²⁴⁵⁾ المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 04 المؤرخة في 2003.

⁽²⁴⁶⁾ مسكر سهام، المرجع السابق، ص 103.

⁽²⁴⁷⁾ محمد حسنين، المرجع السابق، ص 15.

⁽²⁴⁸⁾ محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، طبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 23.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أ. تعريف عقد البيع بالإيجار في إطار الترقية العقارية:

لم يتطرق إليه المشرع حتى سنة 1997 وهذا بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار⁽²⁴⁹⁾.

وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل المضمون منها والمسلمة بعد شهر البيع بالإيجار⁽²⁵⁰⁾.

ثانيا: شروط عقد البيع بالإيجار⁽²⁵¹⁾

البيع بالإيجار يسمح بالحصول على مسكن بعد إقرار شرائه بملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب وفق لنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 105/01 المنظم لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

❖ لا يكون مسبقا بعقد إيجار بل يحرر عقد البيع بالإيجار مباشرة

❖ يتاح لكل شخص لا يملك أو لم يسبق له أن يملك عقار ذات استعمال سكني ملكية

تامة، ولم يستفد من مساعدة مالية من الدولة لبناء مسكن أو شرائه ولا يتجاوز مستوى

مداخيله 5 مرات الأجر الوطني الأول مضمون المادة 6 من المرسوم التنفيذي

.105/01

⁽²⁴⁹⁾ المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997 الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات

الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 4 لسنة 1997.

⁽²⁵⁰⁾ حمليل نواره، (البيع بالإيجار)، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، العدد 5، 2007، ص 178.

⁽²⁵¹⁾ مجيد خلفوني، الإيجار المدني، المرجع السابق، ص 76.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

❖ دفع تسبيق من المستفيد لا يقل عن 25% من ثمن المسكن المادة 7 من المرسوم التنفيذي 105/01.

❖ وعلى طالب الشراء إثبات مداخيله حتى تحدد الأقساط الشهرية الثابتة في أجالها.
❖ يتم خص مبلغ الدفعة الأولى على مدى أجل لا يتجاوز 20 عاما المادة 8 من المرسوم التنفيذي 105/01 وعدلت بالمرسوم التنفيذي 134/04 وأصبحت 25 عاما.

❖ دفع القسط الأخير قبل أن يبلغ المستفيد من العمر 65 عاما المادة 9 من المرسوم التنفيذي 105/01 وعدلت وأصبحت 70 عاما بالمرسوم التنفيذي 137/04⁽²⁵²⁾.

❖ يتم إعداد عقد للبيع بالإيجار من طرف الهيئة المتعهددة بالترقية العقارية في حالة قيام المستفيد بتسديد نسبة 5% من ثمن المسكن عند استلامه له المادة 8 المرسوم التنفيذي 105/01.

❖ إخضاع المستفيدين من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة وفقا لنص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 105/01.

الفرع الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار

لا يختلف عقد الإيجار بالبيع عن البيوع الأخرى على ما ينشئه من التزامات متقابلة بين البائع والمشتري وسوف نتطرق إلى التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بالإيجار والتزامات المستفيد.

⁽²⁵²⁾ المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21 أبريل 2004 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 27 لسنة 2004.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أولاً: التزامات المتعامل في الترقية العقارية

يلتزم المرقى العقاري بالتسليم وبنقل الملكية⁽²⁵³⁾.

أ. التزام المرقى العقاري بالتسليم:

يتم تسليم المسكن في المكان والزمان المتفق عليه، ويتم إثبات التسليم بمحضر تسليم يوقعه الأطراف، أما مكان التسليم فيخضع تحديده لاتفاق الطرفين أو في مكان وجود السكن أو في مقر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره أو إحدى الوكالات التابعة لهما.

وهدف من محضر تسليم يعتبر دليلاً كتابياً على تنفيذ التزامه بالتسليم، وبالنسبة للمستفيد فإن المحضر يثبت أوصاف المسكن المسلم.

ب. التزام المرقى العقاري بنقل الملكية:

انتقال الملكية في عقد البيع بالإيجار موقوف على دفع كامل الأقساط المحددة وفقاً للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 "تنتقل الملكية السكن المعني وفقاً للقواعد المعمول بها بعد تسديد ثمن المسكن بكامله" بمعنى ألا يجوز له التنازل عن المسكن قبل أن تنتقل إليه الملكية بصفة شرعية⁽²⁵⁴⁾.

(253) حسين بن الشيخ آث ملويا، المرجع السابق، ص 289.

(254) المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ثانياً: التزامات المستفيد المقتني

يلتزم المقتني بتسديد أقساط الثمن، وشغل المساكن وعدم التعامل فيها، وأخيراً التزام بأحكام الملكية المشتركة وفق للعقد النموذجي لحفظ الحق والبيع على التصاميم⁽²⁵⁵⁾.

أ. التزام بدفع أقساط الثمن:

يجب علي المقتني المستفيد أن يدفع ثمن المسكن كاملاً خلال المدة المتفق عليها بحيث يتم دفع دفعة أولية تقدر 25٪ من ثمن المسكن المادة 2 من المرسوم التنفيذي 137/04 ويمكن تقسيط 25٪ (10٪، 5٪، 10٪) إلى دفعات بشرط أن لا تتجاوز سنتين (2) المادة 2 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي 137/04، ودفع الثمن الباقي خلال 25 سنة قبل أن يبلغ من العمر 70 سنة المادتين 8 و9 من المرسوم التنفيذي 137/04 والمادتين 2، 3 من المرسوم التنفيذي 340/04⁽²⁵⁶⁾ وفي حالة عدم تسديد ثلاثة أقساط شهرية مجمعة يفسخ عقد البيع بالإيجار علي حساب المستفيد دون سواه.

ويباشر المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن المعني طبقاً لتشريع المعمول به⁽²⁵⁷⁾.

⁽²⁵⁵⁾ أنظر الملحق رقم 6.

⁽²⁵⁶⁾ المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69 المؤرخة في 3 نوفمبر 2004.

⁽²⁵⁷⁾ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 105/01 يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ب. الالتزام بأحكام الملكية المشتركة:

على المستفيد من المسكن في إطار البيع بالإيجار التزام بالقواعد الملكية المشتركة وعدم الانفراد بها في الاستغلال أو الاستعمال نصت المادة 13 من المرسوم التنفيذي 105/01 وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد لنا نموذج نظام الملكية المشتركة⁽²⁵⁸⁾.

الفرع الثالث: حالات الفسخ

يترتب على الفسخ بطرد المستفيد واسترجاع المسكن محل عقد البيع بالإيجار واحتفاظ المرقي العقاري بالأقساط الشهرية المدفوعة⁽²⁵⁹⁾.

أولاً: حالات الفسخ المنصوص عليها في القانون

كطرد المستفيد واسترجاع السكن بموجب نص المادة 12 الفقرة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01، وبموجب نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 35/03⁽²⁶⁰⁾ ونص المادة 9 القانون المدني الفقرة 3 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار المؤرخ في 2004/05/04.

ثانياً: الحالات الأخرى للفسخ

في حالة عدم احترام أحكام الملكية المشتركة أو عدم إعادة السكن العمومي الإيجاري إلى الهيئة المؤجرة بعد استلام السكن في إطار البيع بالإيجار.

⁽²⁵⁸⁾ أنظر الملحق رقم 7.

⁽²⁵⁹⁾ طالي لطيفة، القرض العقاري، رسالة ماجستير في قانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2004، ص

62.

⁽²⁶⁰⁾ المرسوم التنفيذي رقم 35/03 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

المبحث الثاني: تمويل الترقية العقارية

تعتبر الدولة فيما مضى الممول الوحيد للسكن، غير أن هذا التمويل لم يكن منظم ومدرّوس، الشيء الذي ترتب عنه تبديد أموال الخزينة العمومية، وتوزيع الغير مدرّوس أدى إلى عدم تحقيق التوازن بين الفئات المحرومة والفئات ذات الدخل المتوسط وأدى إلى حرمان بعض فئات المجتمع من السكن، وكل هذا أدى إلى عجز في ميزانية الدولة وعدم قدرتها على تلبية الطلب المتزايد على السكن.

وبتغيير الإيديولوجية للبلاد مع مطلع التسعينات، فرضت ضرورة مراجعة مصادر تمويل الترقية العقارية وآلياتها، بما يتفق والمرحلة الحالية وخلق التوازن بين عرض السكن والطلب عليه، دون إحداث اختلال في ميزانية الدولة، وذلك بتنويع مصادر تمويل الترقية العقارية وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال المطالبين:

المطلب الأول: آليات تمويل الترقية العقارية

المطلب الثاني: الهيئات المدعمة لتمويل الترقية العقارية

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

المطلب الأول: آليات تمويل الترقية العقارية

تتمثل آليات تمويل الترقية العقارية في القروض العقارية ودعم الدولة وأحاطها المشرع بمجموعة من الضمانات لتشجيع خوض مجال القروض العقارية في مجال السكن، ويعتبر دعم الدولة أهم آلية في التمويل بالنسبة لفئات المجتمع الأكثر حرماناً ذات الدخل المتوسط.

وبهذا سوف نتطرق لدراسة القروض العقارية كآلية لتمويل الترقية العقارية ثم دعم الدولة

كآلية ثانية فيما يلي:

الفرع الأول: القروض العقارية كآلية لتمويل الترقية العقارية

نعتبر القروض العقارية أهم آلية لتمويل الترقية العقارية حيث تهدف إلى مساعدة الأفراد في الحصول على المسكن لأنه من الحاجات الأساسية للإنسان، بل أن المواثيق الدولية تعتبره من حقوق الأساسية فنجد أن الإعلام العالمي لحقوق الإنسان، الصادر عن الجمعية العامة للأمم المتحدة في العاشر من ديسمبر 1948 يعترف لكل شخص بالحق في مستوى معيشة كاف لتأمين صحته ورفاهيته، هو وأسرته، وخاصة تأمين مسكن مناسب⁽²⁶¹⁾.

ومساعدة المرقى العقاري من خلال القرض الموجه له بهدف رفع عرض السكنات الموجه للبيع، ولمنح القروض لهيئات معينة من البنوك ومؤسسات مالية بواسطة ضمانات إجبارية تشترطها⁽²⁶²⁾.

⁽²⁶¹⁾ ثروة عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، -دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة-، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، القاهرة، مصر، 2007، ص 3.

⁽²⁶²⁾ مصطفى أحمد إبراهيم ناصر، التمويل العقاري في نظامين المصري والسعودي، دون طبعة، دار النهضة العربية، القاهرة 2011، ص 6.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أولاً: مفهوم القروض العقارية

يمثل اتفاق التمويل العقاري الأداة القانونية التي تنظم العلاقة بين طالب التمويل "المستثمر" وبين المؤسسة المالية التي تتولى عملية التمويل "الممول" وبين أطراف الأخرى تتدخل في هذه العملية "بائع العقار محل التمويل والمقاول الذي يتولى عملية البناء أو الترميم أو التحسين"⁽²⁶³⁾ قد حرصا المشرع على أن يضمن قانون التمويل العقاري القواعد القانونية، المنظمة لهذا الاتفاق والمحدد لحقوق والتزامات أطرافه.

أ. تعريف القرض العقاري:

هو مصطلح مكون من كلمتين القرض والعقار، يقصد بالقرض في القانون أنه عقد الذي يستلم فيه أحد الأطراف "المقرض"، الطرف الآخر "المقترض" شيئا يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه أن يردده⁽²⁶⁴⁾ أما المشرع الجزائري عرفه في نص المادة 69 الفقرة 1 من الأمر 11/03 المتعلق بالنقد والقرض كما يلي:

يشكل عملية قرض في مفهوم هذا الأمر، كل عمل لقاء عوض يضع بموجبه شخص ما أو يعد بوضع أموال تحت تصرف شخص آخر أو يأخذ بموجبه لصالح الشخص الأخر التزامات بالتوقيع كالضمان الاحتياطي أو كفالة الضمان⁽²⁶⁵⁾.

⁽²⁶³⁾ ثروة عبد الحميد، المرجع السابق، ص 8.

⁽²⁶⁴⁾ الأمر 11/03 من المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالقرض والنقد، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 27 أوت 2003.

⁽²⁶⁵⁾ شرايين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، رسالة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2008/2007، ص 10.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

وعرفه القانون المدني الجزائري على أنه "قرض الاستهلاك هو عقد يلتزم به المقرض بأن ينقل إلى المقرض ملكية مبلغ من النقود أو أي شيء آخر على أن يرد إليه المقرض عند نهاية القرض نظيره في النوع والقدر والصفة"⁽²⁶⁶⁾.

وقرض الاستهلاك هو نوع من القروض، وتنوع حسب الضمانات وحسب الجهة المانحة وحسب المدة، ومن خلال المادة 450 فهي تشكل نوع واحد من أنواع القروض التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية تختلف في القرض العقاري في حد ذاته.

1. تعريف العقار والقرض العقاري:

العقار شيء الثابت بجزئه لا يمكن نقله من مكان إلى آخر دون تلف⁽²⁶⁷⁾، أما القرض العقاري فيقصد به عقد يلتزم بمقتضاه المقرض (مؤسسة القرض) بنقل ملكية مبلغ من النقود إلى المقرض (الفرد أو المتعامل في الترقية العقارية) ليستعمله أو يستهلكه في تمويل إنجاز عملية ذات طابع عقاري مقابل أن يلتزم المقرض بتقديم الضمانات اللازمة للمقرض بتسديد مبلغ القرض وبدفع الفوائد المتفق عليها في الآجال وبالكميات المحددة في العقد⁽²⁶⁸⁾.

القرض العقاري يمكن الفرد من الحصول على السكن العائلي بمساعدة الدولة من خلال وضع آليات تمويل العقاري لتصدي لمشاكل السكن.

⁽²⁶⁶⁾ المادة 450 من القانون المدني 58/75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري.

⁽²⁶⁷⁾ ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة، وفق لأحكام التشريع الجزائري، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 22.

⁽²⁶⁸⁾ محالد عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قانون عقاري وزراعي، البلدية، ماي 2007، ص 116.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

القرض العقاري عملية تهدف إلى تمويل الأشغال والأعمال والنشاط الذي يرد على الأموال العقارية التي توفرها الدولة عن طريق مؤسساتها المالية، تختص بتوفير تمويل لازم للاستثمار في قطاع التشييد والبناء سواء لغرض السكن أو استخدامات أخرى⁽²⁶⁹⁾، ويطلق على القروض العقارية بالقروض الرهنية كونها ترتبط ارتباطاً وثيقاً بعقد رهن يتم اكتتاب من طرف المقترض لصالح البنك أو المؤسسة المالية المقرضة ضماناً لسداد الدين في حالة العجز المالي أو إعسار أو إفلاس المقترض عند انتهاء هذا القرض، وهي الوحيدة المستعملة لتمويل الترقية العقارية والنشاط العقاري عموماً⁽²⁷⁰⁾.

ب. خصائص القرض العقاري:

باعتبار أن القروض العقارية هي تلك التمويلات الإمدادية التي تقدم عند الحاجة إليها لأفراد وأسر بهدف تمويل المشروع العقاري، ومن خلال التعاريف السابقة الذكر تتحدد خصائصه فيما يلي:

❖ التمويل العقاري عملية قانونية تهدف إلى أن تضع مؤسسة مالية تحت تصرف أحد الأشخاص مبالغ مالية تخصص بصفة أساسية لشراء أو بناء أو ترميم، تحسين المساكن والوحدات الإدارية، المنشآت الخدمائية والمباني والمحلات المخصصة لنشاط التجاري وذلك

⁽²⁶⁹⁾ فيلح حسن خلف، النقود والبنوك، طبعة 1، عالم الكتب الحديث، عمان الأردن، 2006، ص ص (337، 338).

⁽²⁷⁰⁾ رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004، ص 72.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

بضمان حق امتياز على العقار أو رهنه رهنا رسمياً أو غير ذلك من ضمانات التي يقبلها الممول⁽²⁷¹⁾.

❖ القرض العقاري عملية مالية وائتمانية قرض نقدي، يسلمه المقترض للمقترض من أجل تمويل العملية أو المشرع العقار⁽²⁷²⁾.

❖ القرض العقاري عقد مالي من العقود ذات التنفيذ المتتابع، يبرم لأغراض التملك العقاري، مضمون بتأمين عيني، من عقود الاستهلاك، ويتعلق بالقواعد والأحكام المنظمة له بالنظام العام⁽²⁷³⁾.

ج. طبيعة القانونية للقرض العقاري:

عقد قرض لمبلغ من النقود، مضمون برهن عقاري، أو بحق امتياز أو بغير ذلك من الضمانات؛ فالضمان عقاري يقع على ذات عقار موضوع التمويل العقاري⁽²⁷⁴⁾.

ثانياً: مراحل عملية القرض

تمر عملية القرض العقاري بثلاثة مراحل أساسية وهي:

⁽²⁷¹⁾ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 9.

⁽²⁷²⁾ عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2009/2008، ص 8.

⁽²⁷³⁾ المرجع نفسه، ص 17.

⁽²⁷⁴⁾ بسام هلال مسلم القلاب، الاعتماد المالي، الطبعة الأولى، دار الراية لنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009، ص 135، 136).

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أ. مرحلة ما قبل إبرام عقد القرض العقاري:

تعرف بمرحلة ما قبل التعاقد، قبل الوصول إلى اتفاق نهائي حول شروط العقدين المقترض والجهة المقرضة يقع على كل طرف التزامات وإجراءات قانونية.

1. التزامات المقترض:

يجب على المقترض تقديم طلب من خلال استمارة يملأها، وتحديد نموذجها الجهة المقرضة، يجب أن يقدم المترشح للقرض كل التصريحات والمعلومات الضرورية بشكل واضح ودقيق حول وضعية المالية والعائلية، حول العملية المراد تمويلها بالقرض، حيث تعتمد المصالح المختصة للهيئة المانحة على تلك المعلومات قبل اتخاذ قرار منح القرض المطلوب⁽²⁷⁵⁾.

تكوين ملف القرض وعادة ما يكون جزء من هذه الوثائق عادي ومألوف أي متعارف عليها في جميع طلبات القروض وجزء منها يكون خاص بنوع العملية المراد تمويلها بالقرض العقاري، ويجب على المترشح تقديم إسهامه الشخصي المسبق من خلال إثبات حيازة مبلغ الإسهام الشخصي⁽²⁷⁶⁾.

ومنه يجب على المترشح في هذه المرحلة بتأسيس الضمانات القانونية التي تضمن للهيئة المانحة للقرض خطر عدم الوفاء بمبلغ القرض وتمثل هذه الضمانات في الرهن الرسمي؛ (التأمينات العينية متمثلة أساسا في رهن العقار أو البناء ذات محل التمويل، والحصول على هذا العقار المرهون كضمان لها)⁽²⁷⁷⁾، التأمين؛ (التأمين ضد مختلف الكوارث المخاطر مثل خطر الوفاة أو العجز

⁽²⁷⁵⁾ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، ص 220.

⁽²⁷⁶⁾ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص ص (38_419).

⁽²⁷⁷⁾ أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003، ص 15.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

وكذا خطر الحريق)، الكفالة⁽²⁷⁸⁾؛ (التأمينات الشخصية هي ضمانات تتعلق بالشخص، تعني بالتزام شخص أو عدة أشخاص بضمان المدني في حالة ما إذا عجز المدين عن تسديد قرض الممنوح له من المؤسسة المالية أو البنكية وتكون في شكل كفالة)⁽²⁷⁹⁾.

2. التزامات الهيئة المقرضة:

إلى جانب التزامات المقرض لابد من تهيئة وتجنيد الوسائل والإمكانات اللازمة من قبل الهيئة المقرضة لدراسة ملف طلب القرض، يقوم المقرض بتقييم وضعية مالية للمشروع المراد إنجازه والتزام بالنزهة اتجاه المقرض وذلك عن طريق تقديم التقديرات الواقعية لتكلفة العملية الممولة وتكلفة القرض نفسه⁽²⁸⁰⁾ والتعامل بكل شفافية دون التحيز لمصالح المؤسسة على حساب مصالح المقرض، والالتزام بالاحتراف وتقديم معلومات إلى الزبون.

ب. مرحلة إبرام عقد القرض العقاري:

وتبدأ هذه المرحلة بقبول القرض من المترشح، إذا يصبح عقد القرض تاماً منذ قبوله من المقرض المترشح فهو ينعقد بتوافق الإرادتين "إرادة المقرض، إرادة المقرض".

⁽²⁷⁸⁾ بسام هلال مسلم القلاب، المرجع السابق، ص 135.

⁽²⁷⁹⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، (التأمينات الشخصية والعينية)، المجلد الأول، الجزء العاشر، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص 18.

⁽²⁸⁰⁾ لطيفة طالي، المرجع السابق، ص 54.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

تطبيقا لنص المادة 59 من القانون المدني يسري في عقد القرض العقاري القواعد العامة، فبصدور الإيجاب من الهيئة المقرضة مستوفيا الشروط القانونية إذا ما صدر قبول المقترض انعقد عقد القرض⁽²⁸¹⁾ وفقا لما تم الاتفاق عليه، دون اعتراض وبها ينعقد القرض.

1. مرحلة تنفيذ عقد القرض:

يتم تنفيذ العقد من خلال إجراءات أساسين ، ينحصر في مبلغ القرض الذي يقع علي عاتق الهيئة المقرضة وتسليمه والالتزام بعدم المطالبة برده قبل انتهاء العقد، من خلال نص المادة 450 سابقة الذكر باعتبار أن عقد القرض العقاري من العقود الرضائية الواردة علي الملكية فإن الملكية المال المقترض تنتقل بمجرد أن يتم تلاقي الإيجاب والقبول ويصبح المقترض بمجرد تمام عقد القرض دائنا للمقترض بهذا المبلغ، ويستطيع مطالبة الهيئة المقرضة به، التزام تسليم مبلغ القرض الناتج عن الالتزام بنقل الملكية مبلغ القرض إلى المقترض ومحافظة علي الشيء حتى التسليم، نص المادة 167 من القانون المدني الجزائري، وبعد التسليم مبلغ القرض ،يقوم التزام علي هيئة المقرضة بعدم المطالبة رد المبلغ قبل أجله طبقا لنص المادة 119⁽²⁸²⁾، وفي حالة عدم قدرته علي التسديد يمكن للهيئة المقرضة برد مبلغ القرض قبل انتهاء المدة المتفق عليها.

2. الوفاء في عقد القرض:

يقع علي عاتق المقترض برد مبلغ القرض مضيفا إليه الفوائد المطبقة على القرض، طبقا للقانون المدني الجزائري على أن يرد إليه المقترض التزام برد مبلغ القرض عند نهاية القرض نظيرة في

⁽²⁸¹⁾ عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، -العقود التي تقع على الملكية الهبة، الشركة والقرض-، المجلد الأول، الجزء الخامس، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص 435.
⁽²⁸²⁾ المادة 119 من الأمر 58/75 المتعلق بالقانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

النوع والقدر والصفة⁽²⁸³⁾، فينتهي القرض بانتهاء الأجل المتفق عليه، ويتم تسديد الفوائد ومبلغ القرض في الأشكال مختلفة، قد تتكفل هيئة القرض باقتطاع مبالغ شهرية من دخل المقترض بعد منحه إذن ويمكن للمقترض دفع أقساط شهرية⁽²⁸⁴⁾.

ثالثاً: أنواع القروض العقارية

تنقسم القروض العقارية الموجهة إلى تمويل النشاط العقاري عموماً، والترقية العقارية بصفة خاصة من حيث الاستفادة من القرض، إلى قروض عقارية ممنوحة للأفراد، وقروض عقارية ممنوحة للمقرنين العقاريين وتختلف في الشروط وإجراءات منحها.

أ. القرض العقاري الموجه للأفراد:

وهي تلك القروض العقارية الممنوحة للأفراد من طرف البنوك والمؤسسات المالية، تنصب على قروض ممنوحة لإنجاز مسكن خاص عائلي في إطار البناء الذاتي، أو القروض الممنوحة من أجل شراء مسكن منجز أو في طور البناء في إطار الترقية العقارية العامة أو الخاصة⁽²⁸⁵⁾. فالهدف من القروض العقارية الحصول على ملكية مسكن جديد وجاهز أو في طور الإنجاز من طرف المقرنين العقاريين العموميين أو الخواص من خلال التمويل المباشر للمشتري، خاصة عقد البيع على التصاميم⁽²⁸⁶⁾.

⁽²⁸³⁾ المادة 450 من نفس الأمر السابق.

⁽²⁸⁴⁾ المادة 457 من نفس الأمر السابق.

⁽²⁸⁵⁾ إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012، ص187.

⁽²⁸⁶⁾ بوسته إيمان، دعم الدولة غير مباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، المرجع السابق، ص 469.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ب. القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية:

منح المشرع الجزائري إمكانية الحصول المرقيين العقارين على قروض عقارية من أجل تمويل إنجاز مشاريعهم، تضمن مكتتب القروض التي تمنحها المؤسسة المالية المخولة، في إطار هذا القانون برهن يقيد أساس القطعة الأرضية والبنائيات التي شيدت عليها ويسجل الرهن في محافظة العقارية⁽²⁸⁷⁾.

والغرض من ذلك هو بيع المرهون والوفاء لدائن بحقه في حالة عدم وفاء المدين بالتزامه الأصلي⁽²⁸⁸⁾، لا يمكن المرقي العقاري من مبلغ القرض حتى يستهلك قيمة المساهمة الشخصية، ويمنح القرض على دفعات حسب تقدم مراحل الإنجاز، تحت رقابة الهيئة المانحة للقرض⁽²⁸⁹⁾.

الفرع الثاني: آليات دعم الدولة

إلى جانب تقديم قروض عقارية في إطار تمويل الترقية العقارية، فإن الدولة تقوم بتقديم دعم، سواء للمرقيين العقارين أو الأفراد وذلك لعدم كفاية القروض العقارية للحصول على السكن بالنسبة لبعض شرائح المجتمع وهناك فئات ليس بإمكانها استعمال القروض العقارية أساساً، ومنه جاءت ضرورة تدخل الدولة في هذا المجال، عن طريق التنازل عن عقارات أو تخفيض أسعار الأرض، وإعفاء الضريبي والصندوق الوطني للسكن⁽²⁹⁰⁾.

هناك شروط تتعلق بالمستفيدين من التنازل وشروط تتعلق بالعقارات القابلة للتنازل

⁽²⁸⁷⁾ هدى عبد الله، التأمين العقاري، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011، ص 90.

⁽²⁸⁸⁾ محمد يوسف عبيدات، الحقوق العينية الأصلية والتبعية، طبعة 1، دار الميسرة لنشر والتوزيع والطباعة، عمان، الأردن، 2011، ص 360.

⁽²⁸⁹⁾ فائزة رحمان، المرجع السابق، ص ص (94، 95).

⁽²⁹⁰⁾ بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 259.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أولاً: التنازل عن العقارات وتخفيض في أسعار الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي

أ. التنازل عن العقارات التابعة للأملاك الخاصة للدولة:

هناك شروط تتعلق بالمستفيدين من التنازل، وشروط تتعلق بالعقارات القابلة للتنازل.

1. شروط تتعلق بالمستفيدين من التنازل:

نصت المادة الأولى من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003⁽²⁹¹⁾ يبين هذا القرار كصفات التنازل بالتراضي للمتعاملين العموميين أو الخواص عن عقارات مبنية أو غير مبنية تابعة لدولة ومعدة للاستعمال الاجتماعي⁽²⁹²⁾ ويفهم بهذا النص أن الأشخاص المستفيدين من التنازل بالتراضي عن العقارات التابعة لأملاك الخاصة للدولة هم المتعاملون العموميون أو الخواص.

2. شروط تتعلق بالعقارات قابلة للتنازل:

نصت المادة 3 من القرار الوزاري المشترك سابق الذكر "يجب أن تكون العقارات المبنية أو الغير المبنية التي يمكن التماس شراؤها، تابعة لأملاك الخاصة للدولة، غير مخصصة ومحتمل تخصيصها لأغراض عمومية"⁽²⁹³⁾.

⁽²⁹¹⁾ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003، الجريدة الرسمية، العدد 35 المؤرخ في 25 ماي 2003.

⁽²⁹²⁾ بوسته إيمان، دعم الدولة غير مباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 469.

⁽²⁹³⁾ المادة 3 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 05 أبريل 2003.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

وقبل إصدار قرار التنازل يتعين على المرقى العقاري العمومي أو الخاص المترشح لشراء عقار أن يقدم ملف كامل في سبعة نسخ إلى الوالي ليفصل فيه، بعد عرضه على اللجنة التقنية، وفي حالة قبوله يكرس قرار الوالي بعقد بيع تعده إدارة أملاك الدولة بعد دفع سعر التنازل⁽²⁹⁴⁾.

ب. التخفيض في أسعار الأراضي الموجهة لإنجاز مشاريع ذات طابع اجتماعي:

قرر المشرع تخفيض في أسعار الأرض الموجهة لإنجاز، مشاريع الترقية العقارية، ويركز المشرع في هذا المجال على الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي حسب نص المرسوم التنفيذي 303/93⁽²⁹⁵⁾ بالنسبة لأراضي الموجهة لاستقبال عمليات الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي وتقدر نسبة التخفيض 80٪.

وكان أول قانون أشار إلى نسب التخفيضات المطبقة على أسعار الأراضي التابعة للأملاك الوطنية هو قانون 25/91⁽²⁹⁶⁾ المتضمن قانون المالية 1992.

⁽²⁹⁴⁾ بوسنة إيمان، دعم الدولة غير مباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، المرجع السابق، ص 469.

⁽²⁹⁵⁾ المرسوم التنفيذي رقم 303/93 المؤرخ في 8 ديسمبر 1993 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 454/91 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامّة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كميّات ذلك الجريدة الرسمية العدد 82 المؤرخة في 12 ديسمبر 1993.

⁽²⁹⁶⁾ القانون 25/91 المؤرخ في 18 ديسمبر 1991 المتضمن قانون المالية السنة 1992، الجريدة الرسمية، العدد 65 المؤرخة في 18 ديسمبر 1991.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ثانيا: الإعفاء الضريبي

يعتبر مجال الإعفاءات الضريبية في إطار دعم الدولة لنشاط الترقية العقارية واسعا جدا، ويجد العديد من التطبيقات كوسيلة لدعم هذا النشاط العقاري ككل، وستناول الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد والمقيمين العقاريين.

أ. الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها الأفراد:

هي التي تتمثل في نموذجين، الإعفاء من رسوم العقود المتضمنة نقل ملكية ومثال ذلك ما نصت عليه المادة 20 من قانون المالية 2005 ونصت المادة 258 في سابعاً من قانون التسجيل 2012 تعفى من رسم نقل الملكية المنصوص عليه في المادة 252 ... التي تنازلت عليها الدولة والهيئات العمومية للسكن حسب إجراء البيع بالإيجار والسكن الاجتماعي التساهمي⁽²⁹⁷⁾.

❖ الإعفاء من رسوم تسجيل الرهون الرسمية وهذا ما نصت عليه المادة 58 من أمر 27/95⁽²⁹⁸⁾ المتضمن قانون المالية 1996.

❖ حيث نصت المادة 353 الفقرة 10 من أمر 105/76 "أن العقود المتضمنة اقتناء المتعاهدين بالترقية العقارية عموميين أو خواص الأراضي الموجهة لإنجاز برامج السكن

⁽²⁹⁷⁾ القانون رقم 21/04 المؤرخ في 31 ديسمبر 2004 يتضمن قانون مالية 2005، الجريدة الرسمية، العدد 85 لسنة 2005.

⁽²⁹⁸⁾ الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 08 شعبان عام 1416 الموافق 30 ديسمبر سنة 1995 والمتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 28 لسنة 1996.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

المستفيدة من الدعم المالي العمومي لا سيما منها السكن الاجتماعي التساهمي والسكن في إطار البيع بالإيجار... "(299).

ب. الإعفاءات الضريبية التي يستفيد منها المقيمين العقارين:

نصت المادة 02/97⁽³⁰⁰⁾ المتضمن قانون المالية من سنة 1998 "تعفى الأرباح

الخاضعة للضريبة الناتجة عن نشاطات إنجاز المساكن الاجتماعية والترقية..."

إعفاء عقود السكنات في إطار نشاطات الترقية العقارية من حقوق نقل الملكية عند بيعها والإعفاء من رسم الإشهار العقاري لعقود متضمنة اقتناء أرض موجهة لإنجاز برنامج السكن للمستفيد من الدعم المالي من الخزينة العمومية لا سيما السكن الترقوي المدعم والسكن في إطار البيع بإيجار⁽³⁰¹⁾.

ثالثا: الصندوق الوطني للسكن

يعتبر أول مؤسسة متخصصة في الجزائر تم إنشاؤها من أجل تسيير المساعدات المالية التي

تقدمها الدولة للأفراد من أجل إعانتهم ماليا للحصول على ملكية سكن⁽³⁰²⁾.

⁽²⁹⁹⁾ الأمر 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81 لسنة 1976.

⁽³⁰⁰⁾ القانون 02/97 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 المؤرخ في 12 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية، العدد 98 المؤرخة في 31 ديسمبر 1997.

⁽³⁰¹⁾ مسكر سهام، المرجع السابق، ص 95.

⁽³⁰²⁾ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 86.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أ. تعريف الصندوق الوطني للسكن:

تم إنشاؤها عند إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بموجب المرسوم التنفيذي رقم 144/91⁽³⁰³⁾، وهو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وحدد قانونه الأساسي بموجب المرسوم التنفيذي رقم 145/91⁽³⁰⁴⁾ والمعدل بموجب المرسوم 111/94⁽³⁰⁵⁾، ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعتبر الصندوق تاجرا في علاقاته مع الغير ويمارس مهامه تحت الوزارة المالية غير أنه بصدور المرسوم التنفيذي 111/94 وتعديل نص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 145/91 أصبح يمارس مهامه تحت وصاية السكن والعمران ويشرف عليه المدير العام ومقره الجزائر⁽³⁰⁶⁾.

ب. مهام الصندوق الوطني للسكن⁽³⁰⁷⁾:

حددت المادة 5 من المرسوم التنفيذي 145/91 المعدلة والمتممة بالمادة 3 من المرسوم

التنفيذي 111/94 تسيير المهام التي تقدمها الدولة لصالح السكن.

❖ ترقية كل أشكال تمويل الإسكان لا سيما السكن الاجتماعي.

❖ يشارك في تحديد سياسة تمويل السكن الاجتماعي.

⁽³⁰³⁾ المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأيلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.

⁽³⁰⁴⁾ المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن كفاءات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.

⁽³⁰⁵⁾ المرسوم التنفيذي 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن تسيير المهام التي تقدمها الدولة لصالح السكن، الجريدة الرسمية، العدد 32 المؤرخة في 25 ماي 1994.

⁽³⁰⁶⁾ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 87.

⁽³⁰⁷⁾ المرجع نفسه، ص 87.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

❖ اقتراح الدراسات الرامية إلى تحسين عمل السلطات العمومية لصالح الإسكان.

❖ تقديم دعم مالي باسم الدولة في مجال السكن.

ج. كيفية الاستفادة من الصندوق الوطني للسكن:

نصت المادة 6 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 13 سبتمبر 2008 يتضمن كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي 308/94 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال دعم المالي للأسر⁽³⁰⁸⁾ بمنح دعم مالي من أجل بناء أو شراء مسكن عائلي وفق الشروط القانونية.

المطلب الثاني: الهيئات المالية المدعومة لتمويل الترقية العقارية

كان تمويل السكن يقع على عاتق الخزينة العمومية من خلال الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط خلال فترة التسعينات تزايد تدخل الدولة في تمويل قطاع السكن، وأمام العجز الكبير في التمويل وعدم قدرة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط على تلبية الطلب المتزايد على السكن والذي يقابله عدم قدرة العائلات ذوي الدخل المحدود من امتلاك لسكنات. بدأ المشرع في التفكير في إنشاء مؤسسات مالية تسعى إلى جعل النشاط العقاري أكثر حيوية وأقل خطورة على المرقين العقاريين والمستفيدين من السكنات والهيئات الممولة للترقية العقارية على حد سواء، ولذلك تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وشركة إعادة التمويل الرهن وشركة ضمان القرض العقاري في الترقية العقارية، وهذا ما سنتناوله فيما يلي:

⁽³⁰⁸⁾ المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للعائلات، الجريدة الرسمية، العدد 66 المؤرخة في 6 أكتوبر 1994.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

الفرع الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

يعتبر من أهم ما استحدثه المشرع الجزائري سنة 1993 كتقنية جديدة تمكن المرقى العقاري من تمويل مشروعه من أموال المستفيدين من السكنات أنفسهم، في عقد البيع على التصاميم، وفي المقابل ألزم المرقى العقاري باكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان، والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ولهذا سنتطرق إلى إنشاء الصندوق ثم التأمين لديه وأخيرا صلاحياته في الفروع التالية.

أولا: إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية

أنشئ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 406/97، وتم تعديله بالمرسوم التنفيذي 180/14⁽³⁰⁹⁾، وعملا بأحكام المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 والمادة 131 من المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية التكميلي، وضع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن ويتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ذو طابع تعاوني⁽³¹⁰⁾.

أ. موارد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁽³¹¹⁾:

- ❖ يتكون من حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية.
- ❖ التحصيلات المالية الناتجة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء.

⁽³⁰⁹⁾ المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

⁽³¹⁰⁾ فني سعدية، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية، مداخلة في المنتدى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 115.

⁽³¹¹⁾ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 104.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

❖ الفوائد المستحقة على دفعات مؤجلة، ويمكن لصندوق اللجوء إلى البنك من أجل الحصول على التسهيلات عند الضرورة.

ثانيا: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يعتبر هيئة ضامنة لتمويل العقاري، ذو طابع تعاوني لأنه يقوم بضمان التسبيقات التي يدفعها مشتركون إلى المرقي العقاري في إطار البيع بناء على التصاميم، حسب نص المادة 54 من قانون 04/11 لذا يتعين على المرقي العقاري المنخرط في الصندوق اكتتاب تأميننا لدى الصندوق على المشروع المتعلق بموضوع بيع عقار⁽³¹²⁾، أنظر المواد 1، 2، 3 من المرسوم التنفيذي 406/97⁽³¹³⁾، وهذا ما نصت عليه المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 على أنه "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وترفق شهادة الضمان إجباريا بعقد البيع بناء على التصاميم".

يهدف الصندوق إلى حماية المشترين من احتمالات عجز المرقين العقاريين، وتمثل مهمته في ضمان إتمام إنجاز المشروع حسب نص المادتين 54 و 57 من قانون 04/11،... حلول صندوق الضمان قانونا محل المفتنين... ويخول حق المتابعة عملية إنجاز البناءات وسهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلزم بها المرقين العقاريين عند الاكتتاب، ويعتبر هيئة ضمان لصاحب حفظ الحق لأنه بإبداعه مبلغ الضمان لدى هذه الهيئة يشكل له ائتمان وكذلك ضمان المرقي العقاري من تراجع صاحب حفظ الحق لأنه في هذه الحالة يفقد نسبة من مبلغ الضمان.

⁽³¹²⁾ المادة 54 من القانون 04/11 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

⁽³¹³⁾ المادة 1، 2 و 3 من المرسوم التنفيذي 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

أ. الحالات التي لا يضمن فيها الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة⁽³¹⁴⁾:

الصندوق لا يمكن أن يطلب ضمان ما يلي:

❖ الزيادة في الثمن في حالة مراجعته.

❖ الغرامات المالية.

❖ التعويضات الاتفاقية والقضائية، التعويض عن الكوارث الطبيعية كونها تخضع لأمر

12/03⁽³¹⁵⁾ المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

❖ ضمان حسن الإنجاز لأن هذا يضمنه التأمين الخاص وهو ضمان سنوي محدث بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 434/91⁽³¹⁶⁾.

ثالثا: اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يقوم بضمان التسديدات التي يدفعها المشترون والتي تكون في شكل تسبيق على الطلب للمرقي العقاري على أساس عقد بيع على التصاميم، لذلك يتعين على المرقي العقاري أن يكتب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية تأميناً على المشروع المتضمن الملكية موضوع البيع على التصاميم، وتنص المادة 55 من قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية "على أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين صندوق الضمان وكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية"، بموجب أحكام المرسوم التشريعي

⁽³¹⁴⁾ خالد رمول، (صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم)، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص 301.

⁽³¹⁵⁾ الأمر 12/03 المتضمن التأمين على الكوارث الطبيعية المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية، العدد 64 لسنة 2003.

⁽³¹⁶⁾ المرسوم التنفيذي 434/91 المتعلق بقانون الصفقات العمومية المؤرخ في 12 ماي 1991، الجريدة الرسمية، العدد 59 المؤرخة 13 نوفمبر 1991.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

01/93 المتضمن قانون المالية لسنة 1994 وكذلك المرسوم التنفيذي 182/14 نصت المادة 3 على تسليم شهادة الانتساب من طرف الصندوق التي تحمل وجوبا رقم اعتماده ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين⁽³¹⁷⁾.

الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني

هي شركة ضامنة لتمويل الترقية العقارية وبم إنشاؤها سنة 1997 بهدف تسيير شروط إقراض السكني، خاصة وأن طلبات التمويل العقاري مرتفعة ولا تستطيع المصارف تلبيتها نظرا لطبيعة مواردها المالية قصيرة الأجل، وفي المقابل نجد أن القروض السكنية مطلوبة طويلة الأجل، وأمام تراجع دور الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط بعد أن تحول إلى بنك إسكان أي هيئة مالية مساهمة.

أولا: نشأة شركة إعادة التمويل الرهني

هي شركة ذات أسهم تم تأسيسها في 27 نوفمبر 1997، وتخضع للقانون الخاص وقانون النقد والقرض واعتمدت الشركة كمؤسسة مالية من طرف البنك الجزائري بموجب المقرر رقم 01/98 المؤرخ في 06 أبريل 1998 المتضمن اعتماد المؤسسة المالية بنص المادة الأولى منه، هي مؤسسة عمومية اقتصادية تمارس مهامها في شكل شركة أسهم والمساهمين فيها هم الخزينة العمومية، والقرض الشعبي الجزائري نشأ في 29 ديسمبر 1966، البنك الوطني الجزائري، والبنك

⁽³¹⁷⁾ المرسوم التنفيذي رقم 182/14 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتني لأملاك العقارية مغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

الجزائري الخارجي المنشأ في 1 أكتوبر 1967⁽³¹⁸⁾، ومن أهم وظائفه تمويل عمليات الرهن⁽³¹⁹⁾، الصندوق الوطني لتوفير والاحتياط، الشركة الجزائرية للتأمين، والبنك الجزائري، والشركة الجزائرية لتأمينات النقل.

وتعتمد الشركة على مصادر مالية تتمثل في السندات على مستوى السوق المالية المحلية، والاقتراض من السوق المالية الدولية، واللجوء إلى إعادة تمويل البنك الوطني الجزائري المنشأ في 13 جوان 1966.

ثانيا: أهداف شركة إعادة التمويل الرهني

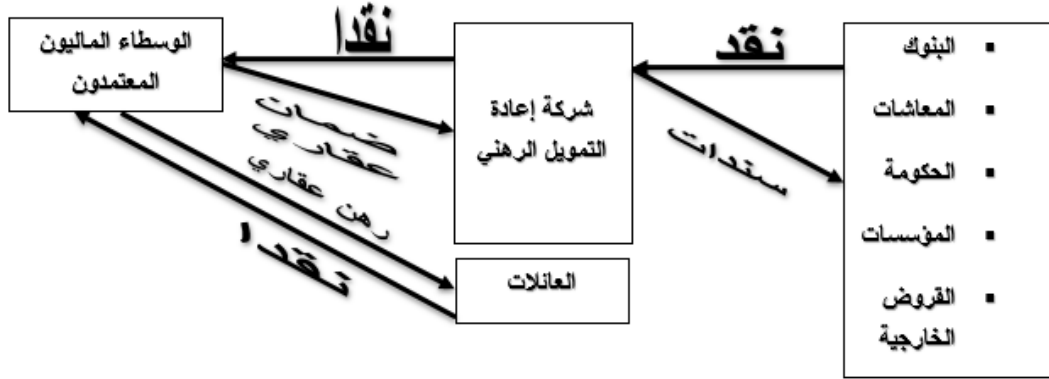
- ❖ تمويل القروض العقارية.
- ❖ ترقية نظام تمويل السكن على المدى المتوسط والطويل.
- ❖ تشجيع المنافسة بين المؤسسات المالية من أجل منح القروض السكنية.

⁽³¹⁸⁾ الأمر رقم 78/67 المؤرخ في 11 ماي 1967 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 1967.

⁽³¹⁹⁾ محمود حميدات مدخل لتحليل النقدي، دون طبعة ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص 135.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ثالثا: إعادة التمويل الرهني⁽³²⁰⁾



ويتم وفق المبادئ التالية:

- ❖ إعادة تمويل محافظ القروض الممنوحة مقابل ضمانات لشرائح الاجتماعية المحرومة والوسطاء المعتمدين الملزمين بتقديم قائمة إسمية بالديون المراد تمويلها لشركة إعادة تمويل الرهن.
- ❖ يلتزم الوسيط المعتمد المستفيد من عملية التمويل الرهني بضمان الدفع المتضمن لفوائد وأصول حتى في حالة توقف المقترض عن الدفع المؤقت ثم تحويل حق الملكية على ديون العقارية إلى شركة إعادة التمويل الرهني يكون بواسطة عقد بيع ما بين الوسيط المالي المعتمد وشركة إعادة التمويل العقاري وفترة امتلاك قصوى للقروض لا تتجاوز 25 سنة.
- ❖ طريقة إعادة التمويل الرهني: تقوم الشركة بإعادة التمويل الرهني بطريقتين إما بإعادة التمويل مع حق الرجوع أو إعادة التمويل بدون حق الرجوع.

⁽³²⁰⁾ عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001 ص 68.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

الفرع الثالث: شركة القرض العقاري

من أهم المشاكل التي تعترض البنوك والمؤسسات المالية عند منحها لقروض العقارية في إطار الحصول على ملكية السكن هو مشكل ضمان تلك القروض، خاصة أن القروض العقارية تمتاز بالأمد الطويل وأن الكثير من شركات التأمين التي تتدخل في ضمان بعض القروض العقارية ليس مجالها الأساسي العقار⁽³²¹⁾، وبالتالي لا يكون تدخلها كافي لذلك لجأ المشرع الجزائري إلى إنشاء مؤسسة مالية تختص ب ضمان القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية للأفراد في حصولهم على ملكية سكن، وهذه الشركة مستحدثة، هي شركة ضمان القرض العقاري.

أولاً: نشأة شركة ضمان القرض العقاري⁽³²²⁾

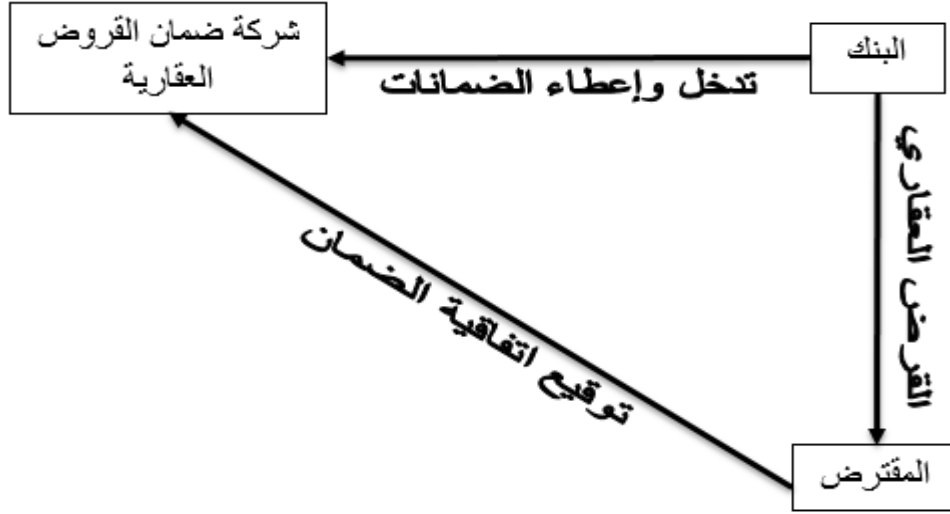
أنشئت سنة 1997 وهي مؤسسة عمومية اقتصادية في شكل شركة ذات أسهم وتعتبر شركة تأمين تم اعتمادها من طرف وزير المالية بموجب قرار مؤرخ في 18/05/1999 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، وتتكون من مساهمين: بنك عمومية، البنك الوطني الجزائري، البنك الخارجي الجزائري، القرض الشعبي الجزائري والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط. وشركات التأمين تشمل الشركة الوطنية للتأمينات والشركة الجزائرية للتأمين والشركة الجزائرية لتأمين النقل.

⁽³²¹⁾ بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، المرجع السابق، ص 215.

⁽³²²⁾ عرعار الياقوت، المرجع السابق، ص 101.

الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية

ثانيا: كيفية تدخل شركة القروض العقارية⁽³²³⁾



ثالثا: أهداف شركة القرض العقاري:

إعطاء ضمانات للقروض الممنوحة من طرف المؤسسات المالية في إطار الحصول على ملك عقاري ذو الطابع السكني⁽³²⁴⁾.

❖ مراقبة تسيير المؤسسات المالية في شأن المنازعات القانونية مع حق الحلول محلهم لمتابعة عمليات استرجاع الديون.

❖ تنفيذ كل عمليات القرض الخاصة بالمقاولين العقاريين لمتعهدي البناء.

❖ عموما كل العمليات المالية العقارية أو المنقولة التي يمكن أن ترتبط بطريقة مباشرة أو غير مباشرة بموضوعها أو من شأنها أن تسهل تطوير أو تنفيذ هذا الموضوع.

⁽³²³⁾ المرجع نفسه، ص 103.

⁽³²⁴⁾ محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية، نشأة التمويل الإسلامي والتطوير، طبعة 1، مصر، 2009، ص

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني للترقية العقارية، تبين لنا مدى اهتمام المشرع الجزائري بموضوع الترقية العقارية وذلك من خلال القوانين المتواترة والتي كان المشرع من خلالها يحاول تحسين القطاع السكن.

فالبداية كانت بصدور قانون 07/86 المتضمن تنظيم الترقية العقارية، والذي يعتبر أول خطوة في مجال تنظيم الترقية العقارية في الجزائر، ففتح المجال أمام القطاع الخاص في المساهمة إلى جانب الدولة في إنجاز مشاريع البناء غير أنه لم يهتم بالتنظيم القانوني ولم يمنح الامتيازات في إطار الترقية العقارية.

وبعد ظهور بوادر الفشل على قانون 07/86 في عدم تحقيق الأهداف المرجوة منها وكذا حتمية التغيير التي فرضها دستور 1989 والتي أدت بضرورة إلى إعادة التفكير في قانون جديد يتماشى مع النهج الجديد للبلاد، الشيء الذي تمخض عنه صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتضمن النشاط العقاري، والذي جاء بمفهوم جديد للترقية العقارية وعرفت منعطفاً جديداً حيث اعتبرت عملاً تجارياً، كما فتح مجالاً أمام المبادرة الخاصة فأصبح بإمكان المرقين العقاريين العموميين أو الخواص إنجاز تمويل المشاريع العقارية، غير أن هذا المرسوم ظل عاجزاً عن تفعيل دور الترقية العقارية، وعرضه إلى إعادة النظر فيه، وهو ما تم بالفعل حيث تم إلغائه بموجب القانون 04/11 المتضمن تحديد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، وأضاف أحكاماً جديدة لاسيما شرط الحصول على اعتماد لممارسة مهنة نشاط الترقية العقارية، لضمان تأطير أحسن، وحماية زبائن المرقين العقاريين وجاء بمفاهيم أخرى للترقية العقارية، وذلك من خلال تحديد آليات قانونية للترقية العقارية وإحاطتها بإجراءات قانونية صارمة، من شأنها أن تساهم في إبراز الدور الحقيقي لترقية العقارية إلى حد ربما عجزت عنه القوانين السابقة.

خاتمة

كما تم تنظيم مهنة المرقي العقاري من خلال قانون 04/11 والمراسيم اللاحقة له لأول مرة وأخضعه إلى عدة شروط وإجراءات معقدة لا بد أن تتوفر في كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمباشرة هذه المهنة تتوفر فيه الشروط القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 84/12 وتم تعديل هذا بمرسوم 96/13.

أما بالنسبة للأليات التي جاء بها القانون 04/11 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية فتتمثل في عقد حفظ الحق وعقد البيع على تصاميم وهما من العقود الخاصة بالترقية العقارية ونظمهم المشرع من خلال المرسوم التنفيذي 431/13 فعقد حفظ الحق ليس آلية جديدة كلياً حيث نص عليها المشرع أول مرة في القانون 07/86 لكن بكيفية تختلف عن كيفية التي جاء بها قانون 04/11 فقد أحاطها المشرع بتنظيم جديد خاصة من خلال المراسيم اللاحقة له اعتبر عقد حفظ الحق آلية قانونية قبلية تمكن المشتري من الحجز الوحدة العقارية لدى المرقي العقاري إلى حين سداد الثمن الكلي والانتهاء من الإنجاز كما تمكن المرقي العقاري من ضمان التسيقات التي يدفعها المشتري لقاء حصوله على العقار المحفوظ، وما يميز هذا العقد أنه غير ناقل للملكية العقار المحفوظ، ولا يخضع لإجراءات الشهر رغم أن محله عقار وتم تأكيد هذا من خلال المرسوم التنفيذي 431/13.

وقد أصاب المشرع إلى حد كبير في تنظيم عقد حفظ الحق وذلك للحد من تعسف المرقي العقاري، وإهماله وتقااعسه عن تنفيذ التزاماته أو إفلاسه وفي المقابل يحمي المرقي العقاري من عدول المشتري أو رفضه دفع التسيقات فهو يشكل حماية لكل الطرفين أثناء فترة إنجاز البناء المتفق عليه.

أما فيما يخص عقد البيع على التصاميم والذي يمثل أهم آلية في الترقية العقارية، استحدثها المشرع في المرسوم التشريعي 03/93 المنظم لنشاط العقاري وأعاد تنظيمها في القانون 04/11 المنظم لقواعد الترقية العقارية، فهو التصرف القانوني الوحيد الذي يسمح به نقل ملكية العقار المنجز أوفي طور الإنجاز في مجال الترقية العقارية، ينصب محله على عقار غير موجود وهذا

خاتمة

ما يميزه عن عقد البيع العادي وبمنحه طبيعة خاصة، وهو عقد شكلي، يجب إفراده في شكل رسمي ويخضع إلى إجراءات الشهر ويترتب على ذلك انتقال الملكية الأرض والبناء محل الإنجاز بالرغم من عدم وجود هذا الأخير لكنه معين بالتصاميم المرفقة والمصادق عليها، كما أنه قابل للوجود في المستقبل وفي المدة المحددة وفق العقد وكذا الضامات الخاصة التي ينفرد بها النوع من البيع، فهو تقنية هامة في مجال الترقية العقارية وقد أصاب المشرع حين تبنى هذه التقنية، فساهمت بشكل كبير في الحد من أزمة السكن.

أما فيما يخص عقد البيع بالإيجار يعد أحد أشكال البيوع الائتمانية التي دعت إليها الحاجة الاقتصادية لأفراد وتطلبها معاملاتهم اليومية سواء انصبت هذه المعاملات على عقارات أو منقولات كما هو واضح من مسماه فإن البيع بالإيجار يعد عقدا مركبا يجمع بين عقدين مختلفين في كثير من أحكامهما هما البيع بالإيجار ويجمع بين كل من طرفيه بين صفتين حيث يبدو المالك كبائع مؤجر ويبدو المستفيد كمشتري ومستأجر في نفس الوقت.

قد نظم الملكية المشتركة من خلال المرسوم التنفيذي 99/14 وهي عبارة عن حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزأة بحيث يكون لكل مالك جزء خاص به يتمتع به تمتعا كاملا ولا يقيد في ذلك إلا القانون وكذلك جزء مشترك تابع لجزء المفرز وتكون فيها سلطات المالك محدودة.

ومن أجل إعطاء دفع جديد للترقية العقارية قام المشرع باستحداث هيئات مالية تدعم تمويل الترقية العقارية، والتي تعتبر آليات في تخصيص مجال الترقية العقارية ورفع مستوى الإنجاز، تتمثل هذه الهيئات في شركة إعادة التمويل الرهني التي تتولى إعادة تمويل القروض العقارية التي تمنحها الهيئات المالية للمستفيدين سواء كانوا أفراد أو مرقين عقارين /وشركة ضمان القرض العقاري تتولى منح الهيئات المالية ضمانا إضافيا عن القروض العقارية، التي تمنحها إلى جانب الضمانات التي يقدمها المستفيدون كما تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية وهو صندوق تعاوني يهدف إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المستفيدون من

خاتمة

السكنات إلى المرقين العقاريين، وحلول محل المرقى العقاري في حالة إفلاسه أو امتناعه عن تنفيذ التزاماته وهذا ما تم تأكيده من خلال المراسيم التنفيذية.

المرسوم التنفيذي رقم 180/14، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 406/97، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

المرسوم التنفيذي رقم 181/14، يحدد شروط حلول الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك.

المرسوم التنفيذي رقم 182/14، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

فسياسة التمويل التي اعتمدها الدولة لا تلغي دور الدولة إلا أن توجه مجال تدخلها، ل يبقى مقتصر على نوع معين من السكن الترقوي الذي حل محل السكن التساهمي، إلى جانب دور الرقابة وذلك من خلال التخفيض في أسعار الأراضي التابعة للأملاك الخاصة الموجهة لإنجاز برامج السكن الاجتماعي.

كما تدخلت الدولة بالنسبة للفئات أكثر حرمانا من خلال التكفل التام بإنجاز وتمويل السكن العمومي الإيجاري وتوزيعه وفقا لقواعد العدالة الاجتماعية، أما بالنسبة للفئات متوسطة الدخل فيتدخل المشرع الجزائري من خلال تقديم مساعدات مالية عن طريق الصندوق الوطني للسكن، ولتشجيع نشاطات الترقية العمومية أحاطها المشرع بمجموعة من التحفيزات الجبائية.

وفي الأخير يمكن القول إن المشرع الجزائري برغم ما سجل عليه من تقصير في تنظيم الترقية العقارية إلا أنه قد حقق تقدما وهذا ما يستشف من النتائج الإيجابية التي حققتها في المدة القصيرة.

خاتمة

ومن خلال الدراسة وعلى ضوء ما تقدم فيها يمكن تقديم بعض الاقتراحات التي في رأينا تعد مهمة لإعطاء دفع حقيقي للترقية العقارية في الجزائر.

على الرغم من المنهج الذي اعتمده المشرع في قانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية، انطلاقا من تحديد الأهداف وضبط المفاهيم إدراكا منه لأهمية ذلك للوصول إلى صياغة تشريعية جيدة إلا أن المفاهيم لم تأتي واضحة بقدر الذي ينتفي معه التساؤل عن مقصود المشرع وهو ما لمسناه فيما تناولناه من نصوص تتعلق بتحديد مفهوم عقد الترميم.

وضع مقاييس ومواصفات تقنية وتعميرية جديدة تنسجم مع المفهوم الجديد للسكن الاجتماعي، ومحاربة السكن الغير اللائق، تشديد الرقابة في عملية البناء والترميم واحترام مقاييس تطبيق البناء.

إضفاء نوع من النظام على سوق العقار من أجل بسط لرقابة النوعية على هذا النشاط من خلال وقف المضاربة.

نقترح فرض قيود على المستفيدين وذلك للمحافظة على الواجهات الخارجية لأبنية خاصة وأن الجزائر تشهد تشوها معماريا، أما بالنسبة للمرقين العقاريين محافظة على الطراز الجميل للمدن الجزائرية.

تفعيل دور المجتمع من خلال إرساء ثقافة قانونية ذلك أن العديد من الأشخاص انحارت بنياتهم سواء كليا أو جزئيا ولم يطالبوا بالضمان ولا حتى بضمان حسن السير وهذا راجع لنقص الثقافة القانونية.

تحديد الشروط المالية لمنح الاعتماد، وضبط التكامل بين الجزء الإداري والجزء الجنائي للمرقي العقاري، بإضافة إلى تحديد الأساس القانوني للمسؤولية المرقي العقاري خاصة برجوع إلى نص المادة 46 من القانون 04/11 المنظم للنشاط العقاري، والمادة 30 من المرسوم التنفيذي 85/12 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي

خاتمة

العقار، فما القيمة القانونية لنص تشريعي على نص تنظيمي، وأيهما نطبق، وهروب المرقين العقاريين من المسؤولية الجزائية وبالتالي ممارسة نشاط الترقية العقارية في شكل شخص معنوي.

عدد المشرع من خلال القانون 04/11 حالات المانعة لممارسة مهنة المرقى العقاري، ومن خلال الصياغة اللفظية للمادة 20 أن المقصود هو أن المنع يتزامن مع مرحلة تشكيل ملف طلب الاعتماد لكن الإشكال الذي يطرح بالنسبة لشخص الذي حصل على اعتماد، وخلال مزاولته لنشاط الترقية العقارية يرتكب أحد الجرائم الواردة في نص المادة 20، أجب المشرع على هذا الفرض في المادة 64 حيث أشارت إلى أن المرقى العقاري الذي يكون موضوع حكمه بسبب غش ضريبي فإنه يسحب منه اعتماد نهائياً ومنه يمنع من ممارسة نشاط الترقية العقارية وبالتالي أفرد المشرع جريمة الغش الضريبي فقط بجزاء سحب اعتماد برغم من أن المادة 20 شملها بنفس الحكم مع باقي الجرائم النصب وإصدار شيك بدون رصيد ورشوة الموظفين العموميين، فنكون أمام تساؤل إذا ما حصل على اعتماد ثم ارتكب جريمة الرشوة مثلاً لا يكون موضوع منع من ممارسة نشاط الترقية العقارية.

تشجيع البنوك على منح القروض لصالح الفئات ذوي الدخل الضعيف والمحدود من برنامج السكن وكذلك تخفيض الضرائب والرسوم في الأنشطة العقارية وذلك بهدف الاستجابة لطالبي السكن من ذوي الفئات الواسعة قصد النهوض بالترقية العقارية.

تخفيض في نسبة التسييق السكن الترقوي إلى 10٪ حتى يناسب دخل جميع الفئات.

وفي الختام من الضروري تأكيد على ضرورة مواصلة الإصلاحات القانونية والإدارية وغيرها باعتبارها أرضية أولية من أجل نهوض قطاع السكن في بلادنا ولا يكون إلا بتظافر كافة الجهود المتعاملين في الترقية العقارية.

قائمة المصادر المراجع

الكتب:

1. أحمد محرز، القانون التجاري الجزائري، الجزء الأول، المطبعة العربية الحديثة، القاهرة، مصر، دون سنة الطبع.
2. أنور العمروسي، الحقوق العينية التبعية، دون طبعة، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2003.
3. بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، -دراسة تحليلية-، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
4. ثروة عبد الحميد، اتفاق التمويل العقاري، -دراسة أحكام قانون التمويل العقاري والتشريعات المقارنة-، بدون طبعة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، القاهرة، مصر، 2007.
5. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة 2001، دار هومة، الجزائر بدون سنة النشر.
6. حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، سنة 2012.
7. رمضان أبو السعود، عقد البيع والمقايضة، طبعة 2، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأزطية، 2003.
8. رمول خالد، دوة آسيا، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في تشريع الجزائري، طبعة 3، دار هومة، الجزائر، سنة 2011.
9. زهية حورية سي يوسف، المسؤولية المدنية للمنتج، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، سنة 2009.
10. سام هلال مسلم القلاب، الاعتماد المالي، طبعة 1، دار الراية لنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 2009.

قائمة المصادر والمراجع

11. سبيل جعفر حاجي عمر، ضمانات عقد بيع المباني قيد الإنشاء، -دراسة مقارنة-، طبعة 1، دور وائل لنشر، جامعة دهبوك، عمان، الأردن، سنة 2014.
12. سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، -دراسة وصفية تحليلية-، بدون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003.
13. عباس العبودي، شرح أحكام العقود المسماة في القانون المدني -البيع والإيجار-، طبعة 2، دار الثقافة للنشر والتوزيع، سنة 1432 هـ الموافق 2011.
14. عبد القادر بلطاس، الاقتصاد المالي والمصرفي، بدون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
15. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، -العقود التي تقع على الملكية، الهبة والشركة والقرض-، المجلد الأول، الجزء الخامس، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
16. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، -العقود الواردة على العمل المقاولة والوكالة والوديعة والحراسة-، المجلد الأول، الجزء السابع، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
17. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، -التأمينات الشخصية والعينية-، المجلد الأول، الجزء العاشر، طبعة 3، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.
18. عصام أحمد البهجي، التزامات المهندس والمقاول ورب العمل في عقود الإنشاءات الدولية، طبعة 1، الإسكندرية، مصر، 2014.
19. علي هادي العبيدي، العقود المسماة، -البيع والإيجار-، طبعة 4، دار الثقافة لنشر، الجزائر، 1431 الموافق 2010.

قائمة المصادر والمراجع

20. فاضلي إدريس، المسؤولية عن الأشياء غير الحية في القانون المدني الجزائري، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2006.
21. فيلح حسن خلف، النقود والبنوك، طبعة 1، عالم الكتب الحديث، عمان الأردن، 2006.
22. لحسين بن الشيخ آث ملويا، المنتقى في عقد البيع، طبعة 2، دار هومة، سنة 2006.
23. ليلي زروقي وعمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دون طبعة، دار هومة، الجزائر، 2003.
24. ليلي طلبه، الملكية العقارية الخاصة، وفق لأحكام التشريع الجزائري، طبعة 2، دار هومة، الجزائر، 2011.
25. مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة 2، دار هومة، الجزائر، سنة 2008.
26. مجيد خلفوني، الإيجار المدني في القانون الجزائري، دار الخلدونية، دون طبعة، القبة القديمة، الجزائر، 1433 هجري، 2012 ميلادي.
27. محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، مصر، 1999.
28. محمد حسين منصور، المؤتمر الجديد في مجال التأمين والضمان في العالم العربي، الجزء الثاني، طبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2007.
29. محمد حسين منصور، شرط الاحتفاظ بالملكية، طبعة 1، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
30. محمد حسنين، عقد البيع في القانون المدني الجزائري، طبعة 4، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005.

قائمة المصادر والمراجع

31. محمد صبري السعيد، الواضح في شرح القانون المدني، طبعة 4، دار الهدى عين مليلة، 2009.
32. محمد محمود المكاوي، البنوك الإسلامية، النشأة التمويل التطوير، طبعة 1، المنصورة، مصر، 2009.
33. محمود حميدات، مدخل لتحليل النقدي، دون طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر، 2005.
34. مصطفى أحمد إبراهيم ناصر، التمويل العقاري في نظامين المصري والسعودي، دار النهضة العربية، القاهرة 2011.
35. منصور نورة، هبة العقار في التشريع، دون طبعة، منطقة الصناعية، عين مليلة، الجزائر، 2010.
36. هدى عبد الله، التأمين العقاري، طبعة 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2011.

المذكرات:

1. بوجنان نسيم دادن، عقد البيع بناء على التصاميم، رسالة ماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2009/2008.
2. توفيق زيداني، التنظيم القانوني في عقد المقاولة على ضوء أحكام القانون المدني الجزائري، رسالة ماجستير فرع قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية، باتنة، 2010/2009.
3. دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية باتنة، بدون سنة.

قائمة المصادر والمراجع

4. رحمانى فائزة، تمويل الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، رسالة ماجستير، إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2004.
5. شراين حمزة، الملكية كوسيلة لدعم الائتمان، رسالة ماجستير في القانون فرع قانون الأعمال، جامعة بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، الجزائر، 2008/2007.
6. طالي لطيفة، القرض العقاري، رسالة ماجستير في قانون فرع عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، الجزائر، 2004.
7. عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، رسالة ماجستير في العلوم القانونية، قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010/2009.
8. عرعار الياقوت، التمويل العقاري، رسالة ماجستير، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق بن يوسف بن خدة، جامعة الجزائر، 2009/2008.
9. فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير في القانون العقاري، جامعة البليدة، 2000/1999.
10. محالد عبد القادر، القرض العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، قانون عقاري وزراعي، البليدة، ماي 2007.

المجلات:

1. حمليل نواره، (البيع بالإيجار)، مجلة الباحث، جامعة تيزي وزو، العدد 5، 2007، ص 178.
2. خالد رمول، (صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم)، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضرة، بسكرة.

الملتقيات:

سنة 2012

1. أرزبل الكاهنة، دور البنوك في تمويل الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
2. إلياس بوزيدي، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
3. حجابي محمد المنازعات العقارية بشأن الترقية العقارية وتدهاياتها على التهيئة العمرانية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27، 28 فيفري 2012.
4. خالد رمول، دور صندوق الضمانات والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
5. دوة آسيا، عقد حفظ الحق، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
6. زارة لخضر، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.

7. زرقاط عيسى، المسؤولية العشرية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
8. سعادوي محمد صغير، المسؤولية الجزائية والإدارية للمرقي العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
9. سعيدان لوناسي ججيقة، المركز القانوني للمرقي العقاري في القانون الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
10. صالح الواسعة، دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
11. صالح ربيعة، ضمانات المستحقة في بيع العقار بناء على التصاميم، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
12. عبد الحليم بن مشري، فريد علواش، التزامات المرقي العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
13. قاشي علال، التزامات المرقي العقاري جزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.

14. كريم كريمة، التوجه نحو توسيع مجال المسؤولية العشرية عن عيوب البناء، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
15. مجوج إنتصار، مفهوم الإصلاح والترميم العقاري في قانون 04/11، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
16. مزيان فريدة، دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
17. مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
18. هادفي بشير، الأبعاد التنظيمية للضمانات الخاصة بعقد البيع على التصاميم، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.
19. وعلي حمال، المسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول عن عيوب المباني المسلمة لصاحب المشروع، دراسة في القانون الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، ورقلة يومي 27، 28 فيفري 2012.
20. ويس فتحي، مسؤولية المعمارين بين القواعد العامة والخاصة، مداخلة في الملتقى الوطني حول (الترقية العقارية في الجزائر الواقع والأفاق)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة قاصدي مرباح، يومي 27، 28 فيفري 2012.

1. أرزبل الكاهنة، شركة التأمين في مواجهة الترقية العقارية، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.
2. بن زكري راضية، مخالفات الترقية العقارية وفق قانون 04/11، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري ودوره في التنمية)، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013، ص 236.
3. بوسته إيمان، دعم الدولة غير مباشر لمشاريع الترقية العقارية ذات الطابع الاجتماعي، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.
4. بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.
5. محمد أمين كمال، التزامات المرخص له ومسؤوليته، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.
6. موهوبي محفوظ، الترقية العقارية في ظل أحكام قانون 04/11 تشجيع أم تثبيط، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.

قائمة المصادر والمراجع

7. عز الدين زوية، خصوصيات عقد البيع على التصاميم عن عقد البيع العادي، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.
8. قادري نادية، المسؤولية العشرية للمقاول والمهندس المعماري في القانون المدني الجزائري، مداخلة في الملتقى الوطني حول (إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر)، المنظم بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.
9. يعيش تمام أمال، وحاجة عبد العالي، مداخلة في الملتقى الوطني حول إشكالية العقار الحضري وأثاره على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري 2013.

القوانين:

1. دستور 1989، الجريدة الرسمية، العدد 9 المؤرخة في 1 مارس 1989.
2. الأمر 156/66 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم بقانون رقم 01/09 مؤرخ في 29 صفر عام 1430 الموافق 25 فبراير سنة 2009، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 2009.
3. الأمر رقم 78/67 المؤرخ في 11 ماي 1967 المتعلق بالقانون الأساسي للقرض الشعبي الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 40 لسنة 1967.
4. الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 متضمن مهنة التوثيق، الجريدة الرسمية، العدد 107 المؤرخة في 25 ديسمبر 1970.
5. الأمر 58/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975.

قائمة المصادر والمراجع

6. الأمر 59/75 المؤرخ في 20 رمضان 1395 الموافق 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم بالقانون رقم 02/05 المؤرخ في 27 ذي الحجة 1425 الموافق 6 فبراير 2005، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 2005.
7. الأمر 74/75 المؤرخ في 18 نوفمبر 1975 يتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس سجل عقاري، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 15 نوفمبر 1975.
8. الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بالتعاونيات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 09 فيفري 1977.
9. الأمر 105/76 المؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، الجريدة الرسمية، العدد 81 لسنة 1976.
10. الأمر 01/81 المؤرخ في 7 فيفري 1981 المتضمن التنازل على أملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لدولة ولجماعات المحلية وكاتب التسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية، الجريدة الرسمية، العدد 6 لسنة 1981.
11. الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1975 المتعلق بالتأمينات، الجريدة الرسمية، العدد 13 المؤرخة في 8 مارس 1995، المعدل والمتمم بالقانون 04/06 المؤرخ في 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية، العدد 15 المؤرخة في 12 مارس 2006.
12. الأمر رقم 27/95 المؤرخ في 08 شعبان عام 1416 الموافق 30 ديسمبر سنة 1995 و المتضمن قانون المالية لسنة 1996، الجريدة الرسمية، العدد 28 لسنة 1996.
13. الأمر 11/03 من المؤرخ في 26 أوت 2003 المتعلق بالقرض والنقد، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 27 أوت 2003.
14. الأمر 12/03 المتضمن التأمين على الكوارث الطبيعية المؤرخ في 26 أوت 2003، الجريدة الرسمية، العدد 64 لسنة 2003.

قائمة المصادر والمراجع

15. الأمر 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007 المعدل والمتمم لأمر 58/75 متضمن القانون المدني، الجريدة الرسمية، العدد 31 المؤرخة 13 ماي 2007.
16. القانون رقم 204/64 المؤرخ في 10 أوت 1964 المتعلق بتأسيس الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، الجريدة الرسمية، العدد 26.
17. القانون 26/74 المؤرخ في 16 فيفري 1974 المتضمن قانون الاحتياطات العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 19 المؤرخة في 20 فيفري 1974.
18. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 5 مارس 1986.
19. القانون 10/90 المؤرخ في 14 أبريل 1990 المتعلق بالنقد والقرض، الجريدة الرسمية، العدد 16.
20. القانون 25/90 المؤرخ في أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 49 المؤرخة في 18 نوفمبر 1990، المعدل والمتمم بالأمر 26/95 المؤرخ في 25 سبتمبر 1995، الجريدة الرسمية، العدد 55 المؤرخة في 27 سبتمبر 1995.
21. القانون 29/90 المؤرخ في 14 جمادى الأولى 1411 الموافق 1 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية، العدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990.
22. القانون 02/97 يتضمن قانون المالية لسنة 1998 المؤرخ في 12 ديسمبر 1997، الجريدة الرسمية، العدد 98 المؤرخة في 31 ديسمبر 1997.
23. القانون 04/98 المؤرخ في 20 صفر 1419 الموافق 15 يونيو 1998 المتعلق بحماية التراث الثقافي، الجريدة الرسمية، لسنة 1998.

قائمة المصادر والمراجع

24. القانون رقم 21/04 المؤرخ في 31 ديسمبر 2004 يتضمن قانون مالية، 2005،
الجريدة الرسمية، العدد 85، لسنة 2005.
25. القانون 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2009 متضمن قانون الإجراءات المدنية
والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008.
26. القانون 15/08 المؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق 20 يوليو 2008 الذي
يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، الجريدة الرسمية، العدد 44 المؤرخة في 3
أوت 2008.
27. القانون 04/11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فيفري سنة
2011 المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد
14، المؤرخ في 6 مارس 2011.

المراسيم التشريعية والتنفيذية والقرارات:

1. المرسوم التشريعي 01/93 المؤرخ في 26 رجب عام 1413 الموافق 19 يناير 1993
المتضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية، العدد 4 المؤرخة في 20 يناير 1993.
2. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن تنظيم النشاط
العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 3 مارس 1993.
3. المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 يتعلق بشروط الإنتاج
المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 32 المؤرخة في 25
ماي 1995، المعدل والمتمم رقم 06/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 يتعلق بشروط
الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، الجريدة الرسمية، العدد 51.
4. المرسوم التنفيذي رقم 177/84 المؤرخ في 21 يوليو 1984 المتضمن حل الديوان
الوطني للسكن وتحويل أعماله وأملكه وحقوقه والتزاماته ومستخدميه، الجريدة الرسمية،
العدد 30 المؤرخة في 22 يوليو 1984.

قائمة المصادر والمراجع

5. المرسوم التنفيذي 85/85 المؤرخ في 30 أفريل 1985 المتضمن إنشاء بنك للتنمية المحلية وتحديد قانون الأساسي، الجريدة الرسمية، العدد 19 المؤرخة في 1 ماي 1985.
6. المرسوم التنفيذي رقم 38/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المحدد لشروط النموذجية لعقد حفظ الحق، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 5 مارس 1986.
7. المرسوم التنفيذي رقم 39/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المحدد لشروط منح القروض بعنوان عمليات الترقية العقارية وكيفياته، الجريدة الرسمية، العدد 10 المؤرخة في 5 مارس 1986.
8. المرسوم التنفيذي 144/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وأبلولة أمواله وإنشاء الصندوق الوطني للسكن، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.
9. المرسوم التنفيذي رقم 145/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن كيفيات تدخل الصندوق الوطني للسكن في ميدان تدعيم الحصول على ملكية السكن، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.
10. المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن تغيير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية لدواوين الترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات تنظيمها، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.
11. المرسوم التنفيذي 434/91 المتعلق بقانون الصفقات العمومية المؤرخ في 12 ماي 1991، الجريدة الرسمية، العدد 59 المؤرخة 13 نوفمبر 1991.
12. المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12 ماي 1991 المتضمن إحداث الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.

13. المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية الجريدة الرسمية، العدد 13 المؤرخة في 9 مارس 1994.
14. المرسوم التنفيذي 111/94 المؤرخ في 18 ماي 1994 المتضمن تسيير المهام التي تقدمها الدولة لصالح السكن، الجريدة الرسمية، العدد 32، المؤرخة في 25 ماي 1994.
15. المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للعائلات، الجريدة الرسمية، العدد 66 المؤرخة في 6 أكتوبر 1994.
16. المرسوم التنفيذي رقم 308/95 المؤرخ في 07 مارس 1995 المتعلق بتخفيض نسبة فائدة القروض التي تقتض لتمويل البناء وشراء المساكن، الجريدة الرسمية، العدد 59 المؤرخة في 11 أكتوبر 1995.
17. المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، الذي يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 4 لسنة 1997.
18. المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 73 المؤرخة في 15 نوفمبر 1997.
19. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 أبريل 2001.

قائمة المصادر والمراجع

20. المرسوم التنفيذي رقم 35/03 المؤرخ في 13 يناير 2003 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 04 المؤرخة في 22 جانفي 2003.
21. المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 21 أبريل 2004 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 27 المؤرخة في 28 أبريل 2004.
22. المرسوم التنفيذي رقم 340/04 المؤرخ في 02 نوفمبر 2004 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 69 المؤرخة في 3 نوفمبر 2004.
23. المرسوم التنفيذي 84/12 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فيفري 2012، يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 26 فيفري سنة 2012.
24. المرسوم التنفيذي 85/12 المؤرخ في 27 ربيع الأول 1433 الموافق 20 فيفري 2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 26 فيفري سنة 2012.
25. المرسوم التنفيذي 96/13 المؤرخ في 26 فيفري 2013، الجريدة الرسمية، العدد 13 المؤرخة في 6 مارس 2013.

26. المرسوم التنفيذي 386/13 المؤرخ في 15 محرم عام 1435 الموافق 19 نوفمبر 2013 الذي يحدد تشكيلة المجلس الأعلى لمهنة المرقي العقاري وتنظيمه وسيره، الجريدة الرسمية، العدد 59 المؤرخة في 20 نوفمبر 2013.
27. المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 15 صفر 1435 الموافق 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجال وكيفيات دفعها، الجريدة الرسمية، العدد 66 المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.
28. المرسوم التنفيذي 99/14، المؤرخ في 2 جمادى الأولى 1435 الموافق 4 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 16 مارس 2014.
29. المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014 يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المرخ في 2 رجب عام 1418 الموافق 3 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.
30. المرسوم التنفيذي رقم 181/14 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط حلول الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.
31. المرسوم التنفيذي رقم 182/14 المؤرخ في 7 شعبان عام 1435 الموافق 5 يونيو سنة 2014، يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقيين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 37 المؤرخة في 19 يونيو 2014.

قائمة المصادر والمراجع

32. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 مارس 1998 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1994 الذي يحدد الواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للعائلات، الجريدة الرسمية، العدد 41 المؤرخة في 10 جوان 1998.
33. القرار الوزاري مشترك المؤرخ في 09 أبريل 2002 يعدل ويتمم القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 نوفمبر 2000 الذي يحدد كيفية تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 308/94 المؤرخ في 04 أكتوبر 1998 الذي يحدد قواعد تدخل الصندوق الوطني للسكن في مجال الدعم المالي للأسر، الجريدة الرسمية، العدد 32 المؤرخة في 8 ماي 2002.
34. القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 5 أبريل 2003، الجريدة الرسمية، العدد 35 المؤرخة في 25 ماي 2003.
35. القرار المؤرخ في 14 ماي 2002 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 الذي يحدد شروط معالجة طلبات شراء المساكن في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك، الجريدة الرسمية، العدد 41 المؤرخة في 12 جوان 2002.
36. القرار المؤرخ في 26 صفر عام 1434 الموافق 9 يناير 2013 يحدد نموذجي الإعتماد وشهادة التسجيل للمرقي العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 14 مارس 2013.

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق

قائمة الملاحق:

رقم	الملاحق
1	شهادة تسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
2	شهادة اعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري
3	شهادة تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
4	نموذج عقد حفظ الحق
5	نموذج عقد البيع على التصاميم
6	نموذج عقد البيع بالإيجار
7	نموذج نظام الملكية المشتركة



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

République Algérienne Démocratique et Populaire

وزارة السكن والعمران

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

مقرر رقم مؤرخ في يتضمن
الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري

إن وزير السكن والعمران ،
• بمقتضى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمتعلق بالمواعيد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،
• وبمقتضى الرسوم الرئاسي رقم المؤرخ في الموافق والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة ،
• وبمقتضى الرسوم التنفيذية رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كليات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كليات مسك الجداول الوطني للمرقين العقاريين ،
• وبمقتضى القرار رقم 04/أح المؤرخ في 26 مارس سنة 2012 والمتضمن تعيين أعضاء لجنة اعتماد المرقين العقاريين ،
• وبناء على موافقة لجنة الاعتماد المختصة بتاريخ

بقر ما يلي :

المادة الأولى : يخضع اعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري إلى :
اللقب والأسم أو اسم الشركة
المولد (ة) في
العنوان المهني :
عند الاقتضاء ،
المادة 2 : يقوم بتسيير نشاط الترقية العقارية السيد (ة) الأسمه :
اللقب والأسم
المولد (ة) في
العنوان المهني :
عند الاقتضاء ،

المادة 3 : الاعضاء شخصي ، قابل للإلغاء ولا يمكن التنازل عنه ، ولا يمكن تاجيره بأي شكل من الأشكال .
المادة 4 : لا يمكن تاجيره بأي شكل من الأشكال .
المادة 5 : لا يمكن تاجيره بأي شكل من الأشكال .

حضر بالجزائر في
وزير السكن والعمران

Fait à Alger, le
Le ministre de l'habitat et de l'urbanisme



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
République Algérienne Démocratique et Populaire
وزارة السكن والعمران
Ministère de l'habitat et de l'urbanisme

شهادة التسجيل في الجدول
الوطني للمقنين العقاريين

Attestation d'inscription au tableau national
des promoteurs immobiliers

Conformément aux dispositions du décret exécutif n° 12-84 du 27 Rabie El Aouel 1433 correspondant au 20 février 2012 fixant les modalités d'octroi de l'agrément pour l'exercice de la profession de promoteur immobilier ainsi que les modalités de la tenue du tableau national des promoteurs immobiliers :

المقني العقاري :

معتمد تحت الرقم :

رقم السجل التجاري :

رقم التعريف الضريبي :

عنوان مقر الشركة :

مسجل في الجدول الوطني للمقنين العقاريين تحت الرقم :

Fait à Alger, le حرر بالجزائر في

الملحق رقم : 3

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme
Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

CONDITIONS GENERALES

Art. 1: DEFINITIONS

□ **Contrat de vente sur plans**: par "contrat de vente sur plans", par abréviation VSP, il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, le contrat établi conformément aux dispositions :

- du décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 1993 relatif à l'activité immobilière
- du décret exécutif n° 94-58 du 07 mars 1994 portant modèle de contrat de VSP, passé entre, d'une part, le promoteur titulaire de la présente police d'assurance et, d'autre part, les acquéreurs de tout ou partie des biens immeubles réalisés par le promoteur dans le cadre du projet de promotion immobilière objet de la présente police d'assurance.

Toute vente sur plans et/ou toute avance versée par un acquéreur au promoteur en violation des dispositions des décrets sus mentionnés ne sauraient être couverte par la présente police d'assurance.

□ **Acquéreur**: par "acquéreur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, toute personne physique ou morale qui effectue des paiements partiels, revêtant le caractère d'avances à la commande, dans le cadre d'un contrat de vente sur plans pour l'acquisition de tout ou partie d'un immeuble réalisé par le promoteur dans le cadre du projet de promotion immobilière, objet de la présente police d'assurance.

□ **Promoteur**: par "promoteur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, la personne (physique ou morale) exerçant l'activité de promotion immobilière telle que définie par le décret législatif n° 93-03 du 01 mars 1993 et dont l'identification est portée dans la demande de garantie portée en annexe.

□ **Avances**: par "avances", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance, les sommes d'argent versées par l'acquéreur au promoteur dans le cadre d'un contrat de vente sur plans établi conformément à la législation et la réglementation en vigueur, à l'exclusion du dernier versement qui est effectué lors de la prise de possession ou de l'entrée en jouissance du logement ou autre.

Les avances sont versées au promoteur conformément aux clauses du contrat de vente sur plans et donnent lieu à des reçus établis en bonne et due forme par le promoteur. En cas d'insolvabilité du promoteur, le Fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur le montant de ces avances reconnues, à l'exclusion de toutes autres.

□ **Insolvabilité du promoteur**: par "insolvabilité du promoteur", il est entendu, au sens de la présente police d'assurance la situation dans laquelle le promoteur titulaire de la présente police d'assurance est incapable de livrer à l'acquéreur le bien qui lui a été vendu dans le cadre d'un contrat de vente sur plans d'une part et de l'incapacité constatée du dit promoteur à rembourser à l'acquéreur les paiements effectués par lui et revêtant le caractère d'avances à la commande, d'autre part, et ce, pour l'une des raisons suivantes: décès, disparition dûment constatée, faillite ou dissolution de la société

de promotion immobilière, quelle que soit sa forme et pour quelque raison que ce soit.

Art. 2 : OBJET DU CONTRAT

Sont garantis par le présent contrat, les paiements effectués par les acquéreurs et revêtant le caractère d'avances à la commande, reçus par le promoteur au titre d'un contrat de vente sur plans, pour le projet défini à l'article 5 ci-après.

Art. 3 : TEXTES DE REFERENCE

Le présent contrat est régi par:

- l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil,
- le décret législatif n° 93-03 du 1^{er} mars 93 relatif à l'activité immobilière,
- l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995 relative aux assurances,
- le décret exécutif n° 94-58 du 7 mars 1994 portant modèle de contrat de vente sur plans
- le décret exécutif n° 97-406 du 03 novembre 1997, portant création du fonds de garantie et de caution mutuelle,
- le présent contrat et ses annexes,
- ainsi que par tous textes à caractère législatif ou réglementaire existant ou à venir se rapportant à l'objet de la présente police d'assurance.

Le présent contrat est établi suite à:

- la demande de garantie déposée par l'intéressé.
- la décision du Comité de Garantie.

Art. 4 : NATURE DE LA GARANTIE

La garantie accordée par le présent contrat est un engagement de cautionnement régi par les articles 644 et suivants du code civil.

Art. 5 : LE PROJET GARANTI

Le projet garanti par le Fonds est celui porté dans la demande de garantie jointe en annexe et qui fait partie intégrante du présent contrat.

Le tout, conforme au dossier technique de promotion et d'exécution déposé avec la demande de Garantie et sur la base duquel seront effectués la poursuite et l'achèvement des travaux.

Art. 6 : EVENEMENTS GARANTIS

Le Fonds s'engage à rembourser à l'acquéreur, les avances versées par lui, après la réalisation d'un des événements suivants :

1 - Si le promoteur est une personne physique :

- Le décès du promoteur, sans reprise du projet par ses héritiers;
- La disparition constatée du promoteur, à la condition que cette disparition ait été constatée par une autorité judiciaire ou une autorité administrative compétente en la matière;
- L'escroquerie dûment constatée par une autorité judiciaire.

2 - Si le promoteur est une personne morale :

- La faillite de l'entreprise;
- La liquidation de l'entreprise pour quelque raison que ce soit (judiciaire ou par anticipation) ;

- La banqueroute même si elle revêt un caractère frauduleux;
- L'escroquerie dûment constatée par une autorité judiciaire.

Art. 7 : EXCLUSIONS

Sont exclus de la garantie du présent contrat tous les événements non expressément mentionnés à l'article 6 ci-dessus, et notamment :

- La garantie de bonne fin des travaux;
- Les retards dans la livraison du bien acquis par l'acquéreur;
- Le prix de vente et les éventuelles révisions de prix;
- Les amendes de toutes nature;
- toute indemnité conventionnelle ou judiciaire;
- les dommages et intérêts dus par le promoteur à l'acquéreur pour quelque raison que ce soit;
- Les catastrophes naturelles;
- L'incendie, l'effondrement, et autres catastrophes similaires et toutes autres garanties prévues par la police d'assurances "tous risques chantier" telle que prévue par l'ordonnance n° 95-07;
- La résiliation du contrat de vente sur plans.

Le Fonds dégage sa responsabilité pour l'ensemble de ces risques, pour lesquels le promoteur et l'acquéreur prendront leurs dispositions par ailleurs.

Art. 8 : LIMITES DE LA GARANTIE

La part garantie par le Fonds est uniquement l'avance - telle que définie à l'article 1^{er} ci-dessus - versée par les acquéreurs, à la condition que cette avance ait été effectivement versée au promoteur au jour de la constatation de la réalisation d'un des événements cités à l'article 6 ci-dessus.

Le montant global de l'avance garantie par catégorie de logement ou autre ouvrage, ainsi que les modalités de son versement au promoteur sont fixés en annexe 01 et ou 03 au présent contrat.

Art. 9 : MODIFICATION DES ELEMENTS GARANTIS

Toute modification:

- de la part garantie (montant des avances et/ou date de leur versement)
 - de la structure du plan de financement, et notamment de la part du financement du projet sur les ressources propres du promoteur;
 - de la forme juridique de l'entreprise,
 - des sûretés réelles données en garantie au Fonds
- doit être porté à la connaissance du Fonds, même dans le cas d'un avancement important des travaux, et un avenant à la présente police d'assurance devra être établi. Une prime d'assurance additionnelle, calculée dans la même forme que celle qui a servi au calcul du taux net de la police initiale, devra être acquittée par le promoteur.

Le non respect de cette obligation entraîne d'office, le paiement par le promoteur, en sus de la prime additionnelle normalement due, d'une pénalité égale à 100 % de ladite prime.

تابع الملحق رقم: 3

Ministère de l'habitat et de l'urbanisme
Fonds de Garantie et de Caution Mutuelle de la Promotion Immobilière

POLICE D'ASSURANCE "CONTRAT DE VENTE SUR PLANS" VALANT ATTESTATION DE GARANTIE

CONDITIONS GENERALES

Art. 10 : DUREE DE LA GARANTIE

La durée sur laquelle porte la garantie est celle prévue dans la demande de garantie et au contrat de vente sur plans conclu entre le promoteur et l'acquéreur, soit celle comprise entre le premier versement d'une avance par l'un des acquéreurs détenteur d'un contrat de VSP, et la signature du procès-verbal de prise de possession par le promoteur et l'acquéreur, telle que prévue à l'article 13 du décret n° 93/03 du 1^{er} mars 1993.

Tout changement dans la durée de réalisation doit être porté à la connaissance du Fonds et un avenant à la présente police d'assurance devra être établi. Pour tout dépassement de délais excédant 10% de la durée de réalisation prévisionnelle contractuelle, une prime d'assurance supplémentaire devra être acquittée. Le montant de la prime supplémentaire est calculé au prorata-temporis, majorée de 10 %.

Le non respect de cette obligation entraîne, d'office, le paiement, par le promoteur, en sus de la prime additionnelle normalement due, d'une pénalité égale à 100 % de ladite prime.

Art. 11 : SURETES REELEES

Le promoteur qui offre au Fonds des sûretés réelles s'engage à maintenir les biens objet de la promesse en bon état et à les assurer contre l'incendie, l'explosion, l'inondation et les dégâts des eaux.

Art. 12 : DOCUMENTS FOURNIS PAR LE PROMOTEUR

Les documents remis par le promoteur et ayant servi à l'établissement de la présente police d'assurance et faisant partie intégrante du présent contrat sont :

- l'imprimé de demande de garantie dûment instruit et signé par le promoteur.
- Une copie légalisée des statuts de la société (ou un extrait du casier judiciaire pour les personnes physiques).
- Une copie légalisée de l'inscription du promoteur au registre de commerce autorisant expressément celui-ci à exercer l'activité de promotion immobilière ;
- Une copie du (ou des) modèle(s) du (des) contrat(s) de vente sur plans, visé(s) par un notaire, comportant l'ensemble des éléments énumérés à l'article 10 du décret 93-03 du 1^{er} mars 1993 ;
- Les bilans des trois (03) dernières années d'activité. Pour les sociétés créées depuis moins de trois ans, les bilans depuis la création
- Les plans des constructions projetées (plan de situation, plan de masse, plan des fondations, plans des étages, coupes et façades) ;
- Une copie légalisée du permis de construire ;
- Une copie légalisée du titre de propriété du terrain ;
- Une attestation de mise à jour des obligations fiscales et parafiscales.

Le Fonds peut demander au promoteur tout autre document qu'il peut juger utile à l'appréciation du projet et à son suivi.

Art. 13 : INFORMATION DU FONDS DE GARANTIE

Toute omission ou déclaration, dont la mauvaise foi n'est pas prouvée, ayant causé une mauvaise appréciation du risque par le Fonds entraîne, dès sa constatation, le redressement du montant de la prime, sans préavis. La prime additionnelle doit être acquittée immédiatement.

Le promoteur est tenu, une fois tous les trois (03) mois, d'informer le Fonds de l'état d'avancement des travaux.

Ces informations doivent être communiquées au Fonds conformément à l'état en annexe 2, signé par le promoteur et dûment légalisé.

Toute fausse déclaration déchoit le Promoteur de ses droits et recours éventuels et peut entraîner à son encontre une action judiciaire devant les tribunaux, pour faux et usage de faux.

Toutefois, la garantie du présent contrat reste acquise à l'acquéreur.

Art. 14 : CONTROLE

L'assuré doit se soumettre à tout contrôle sur pièce ou sur place prévu ou non prévu dans le présent contrat.

Tout refus est sanctionné par une prime supplémentaire dont le montant est laissé à l'appréciation du Fonds, au cas par cas.

Art. 15 : MENACE DE SINISTRE

Le promoteur doit informer le Fonds de tout événement susceptible d'entraîner sa garantie dès qu'il en a connaissance.

Art. 16 : PLURALITE DE CAUTIONS

Lorsque d'autres cautions interviennent en garantie, le Fonds exerce son recours contre les autres cautions pour la totalité de leurs engagements.

Art. 17 : INDEMNITES DUES AUX ACQUEREURS

Dans le cas de réalisation d'un événement entraînant la garantie du Fonds, il est versé à chacun des acquéreurs le montant payé par lui au promoteur.

Les acquéreurs devront amener la preuve des versements effectués par eux au promoteur et rentrant dans le cadre du dit projet de promotion immobilière.

Lu et approuvé
Signature du promoteur

Art. 18 : MONTANT DE LA POLICE D'ASSURANCES

Le montant de la prime d'assurance de la de présente garantie est donnée en annexe.

La prime est payable en une seule fois, à la signature du présent contrat.

Art. 19 : RECOURS ET SUBROGATION

Conformément à l'article 6 du décret exécutif n° 97-406 le Fonds est subrogé dans les droits des acquéreurs quant à leur créance sur le promoteur, dans la limite des indemnités versées par le Fonds.

Le promoteur est tenu de fournir au Fonds tous les documents nécessaires à la subrogation, à l'exercice du recours et à la mise en jeu des autres garanties.

Le recours est exercé conformément à l'article 671 et suivants de code civil.

Une quittance subrogatoire doit être remise au Fonds par l'acquéreur ou le promoteur, au moment du règlement, conformément à l'article 38 de l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995.

Les paiements récupérés avant indemnisation seront versés en totalité aux acquéreurs dans la limite des montants effectués par eux.

Art. 20 : IMPOTS ET TAXES

Tous les Impôts et taxes sur le présent contrat sont à la charge du promoteur.

Art. 21 : COMPETENCE ET CONTESTATIONS

Les litiges entre acquéreurs, promoteur et le Fonds, qui viendraient à naître de l'application du présent contrat, seront tranchés par voie amiable ou, à défaut, par arbitrage, ou soumis à l'appréciation des tribunaux compétents, conformément à l'article 26 de l'ordonnance n° 95-07 du 25 janvier 1995.

Fait à Alger le :
Visa du Fonds de Garantie

الملحق الثاني نموذج عقد حفظ الصق تعريف هوية أطراف العقد

في السنة.....
و في
أمام الأستاذ، موثق بـ.....
حضر :
1) المرقى العقاري (شخص طبيعي) أو (تسمية الشركة).....
باختصار
الواقع مقره بـ (العنوان)
الحائز على اعتماد رقم.....مؤرخ في.....
المسجل بالجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت
رقمبتاريخ.....
المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم
ممثّل من طرف.....
والتصرف بصفة
له كافة الصلاحيات للتصرف على هذا الأساس،
والذي يدعى في صلب النص "المرقى العقاري " من جهة،

تابع الملحق رقم 4

و :

(2) صاحب حفظ الحق

..... اللقب

..... الاسم

..... شهادة ميلاد رقم

..... بطاقة التعريف رقم

..... الساكن بـ

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

واتفقا على الأحكام المذكورة أدناه.

موضوع العقد

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

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

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

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

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

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

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

- الوصف الدقيق للبناءة أو جزء من البناءة موضوع حفظ الحق،

- الكشف الوصفي للتقسيم الذي يتبغى نشره.

تابع الملحق رقم 4

التميين :

الموقع :

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

- ولاية :
- بلدية :
- المكان، الحي
- رقم العمارة
- الطابق :
- رقم جزء البنية :
- هكذا يشكل الملك العقاري المحفوظ الجزء رقم.....
من الكشف الوصفي للتقسيم ، الذي يتشر لدى المحافظة
العقارية ل.....

العناصر المكونة بصفة خصوصية :

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

- المساحة الصافية خارج الأشغال.....
- المساحة القابلة للسكن أو المفيدة
- المواصفات التقنية والمساحية للبنية أو جزء
من البنية :

* الغرفة 1 :م² قابلة
للسكن

* الغرفة 2 :م² قابلة للسكن

* قاعة الجلوس :م² قابلة للسكن

* الحمام :م² قابلة للسكن

* المراضم² قابلة للسكن

* الأروقة واليهوم² قابلة للسكن

* الأسطح والشرفات.....م² قابلة للسكن.

في الملكية المشتركة :

تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة
لها والوصف والمساحات

الملحقات المبنية أو غير المبنية

.....

التجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية
المشتركة

.....

تابع الملحق رقم 4

تمثل جميع الأجزاء المشتركة الملحقة قانوننا بالبنائية المحفوظة.....الحصص النسبية في الملكية المشتركة.

السعر التقديري للبيع :

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

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

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

الأجل التقديري للتسليم

تحت طائلة العقوبات المتصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين 31 و33 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

نقل الملكية وإعداد عقد البيع

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

شروط وكيفيات فسخ عقد حفظ الحق

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

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

تابع الملحق رقم 4

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

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجمع العقاري الذي يتضمن الملك المباع

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

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

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

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

الموطن

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

التسجيل

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

إثباتاً لذلك

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

حرر بـ.....في.....

صاحب حفظ الحق المرقي العقاري الموثق

الملحق رقم 5

الملحق الأول نموذج عقد البيع على التصاميم

السنة..... واليوم.....
أمام الأستاذ.....، موثق بـ.....
حضر،
(1) المرقي العقاري (شخص طبيعي)
أو (شخص معنوي).....
شخص معنوي (ممثل من طرف..... يتصرف
بصفة.....)
باختصار.....
الواقع مقره بـ (العنوان) :
حاصل على اعتماد رقم : بتاريخ :
المسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
تحت رقم بتاريخ :
المنتسب لصندوق الضمان تحت رقم :
السجل التجاري رقم :
التعريف الجبائي رقم :
والذي يدعى في صلب النص "البائع"، من جهة،
و :
(2) المقتني (شخص طبيعي) أو (شخص معنوي)
التعريف الدقيق للمقتني، طبقا لأحكام المرسوم
رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس سنة 1976 والمتعلق
بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم
اللقب الاسم : تاريخ الميلاد :
بطاقة التعريف رقم :
المسلمة من طرف :
باختصار : والواقع مقره بـ :
الساكن بـ :
و الذي يدعى في صلب النص "المكتتب" من جهة
أخرى،

طلبت هذه الأطراف من الموثق الموقع أدناه، أن
يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينها
وقامت، قبل تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود،
بعرض ما يأتي :

تصريح البائع

يصرح البائع بأنه بلشرف في بناء البناية أو جزء
من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم
04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17
فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط
الترقية العقارية.

تابع الملحق رقم 5

و يصرح كذلك بأن :

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

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

تصريح المكتب

يصرح المكتب أنه :

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

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

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

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

النصوص التي تسير العقد

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

تابع الملحق رقم 5

الوثائق المرجعية

- تستند الأطراف، في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على التصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق الآتي ذكرها، والتي سبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ
- عقد ملكية الوعاء العقاري، المعد باسم المرقي العقاري، بتاريخ الذي تم نشره لدى المحافظة العقارية لـ..... بتاريخ حجم الفهرس.....
- (عند الاقتضاء) رخصة التجزئة رقم.....المؤرخة في والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف.....
- رخصة البناء رقم.....المؤرخة في..... والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف.....
- الوصف الدقيق للبنية أو لجزء من البنية التي تم بيعها.
- نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة، معدة طبقا للتنظيم المعمول به.
- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريختحت رقم..... و يرفق بعقد البيع على التصاميم هذا .

التعيين

..... : القوام

..... : تحديد الموقع

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

التحديد الدقيق للموقع :

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

- ولاية :

- بلدية :

- المكان المدعو، الحي :

- عمارة رقم :

- الطابق :

- رقم البنية أو جزء من البنية :

تابع الملحق رقم 5

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

القسم - مجموعة الأملاك - القطعة

تحديد البلدية التي أجري بها المسح

العناصر المكونة للأجزاء الخاصة :

(وصف دقيق للبنائية أو لجزء من البنائية من حيث الأجزاء الخاصة والمساحة).

- مساحة صافية بدون أشغال.....

- مساحة قابلة للسكن أو نافعة

- يجب أن تظهر الخصائص التقنية والمساحية للملك في ملحق هذا العقد

قوام الملك :

عدد الغرف :

الطابق :

الحمام :

المرحاض :

الأسطح والشرفات :

الأروقة واليهو :

الملكية المشتركة

إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة والوصف والمساحات.

- الملحقات المبنية وغير المبنية

- التجهيزات والمنشآت ذات الملكية المشتركة

مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قاتونا للبنائية التي تمثل الحصة النسبية للملكية المشتركة.

مكونات سعر البيع ومدة تسديد الدفع وفقا

لتقدم الأشغال

تمت الموافقة وقبول البيع بسعر.....

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

دينار جزائري/باحتساب كل الرسوم).

سعر البيع وكيفية مراجعته

يجب الإعلان أن سعر البيع ثابت أو قابل

للمراجعة.

(في حالة ما إذا تقرر مراجعة سعر البيع ، يجب

أن تبرر صيغة مراجعته وتتم في الحدود والكيفيات

التي يسمح بها القانون)

تابع الملحق رقم 5

كيفية الدفع

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

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

أجل التسليم

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

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

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

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

مبلغ وأجل عقوبة التأخير في التسليم

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

كيفية الحيابة

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

تابع الملحق رقم 5

تتم الحيابة بموجب محضر يحرر حضوريا بتفلس مكتب التوثيق ويلحق بعقد البيع على التصاميم.

في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأبال المذكورة في العقد، يمكن المقتني معاينة عدم الحيابة عن طريق محضر قضائي، طبقا للتظيم المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم

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

فسخ العقد بموافقة الطرفين

في هذه الحالة يحدد الطرفان الكيفيات التوافقية لهذا الفسخ :

.....

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع

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

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

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

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

الضمانات

التأمين العشري :

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

تابع الملحق رقم 5

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

ضمان حسن التنفيذ :

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

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

الإشهار العقاري

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

الموطن

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

التأكيدات

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

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

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

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

الملحق رقم 6

نموذج عقد البيع بالإيجار

في سنة :

ويوم :

حضر أمام الأستاذ : موثق بـ :

من جهة :

1- الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المسماة في صلب النص "المتعهد بالترقية" ممثلة من طرف مديرها العام .

السيد(ة)

المولود(ة) بتاريخ : في
من جهة أخرى :

2- والسيد (ة) (الآنسة) :

المولودة (ة) بتاريخ :
في :

المسمى (ة) في صلب النص " المستأجر المستفيد "

طلب هذان الطرفان من الموثق الموقع أسفله أن يستلم منهما مضمون الاتفاق الحاصل بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن ممول بأموال عمومية في شكل عقد رسمي ، وقيل تحرير العقد استعرض طرفا العقد المبينان أعلاه ما يأتي :

الانضمام إلى العقد

تصريح المتعهد بالترقية العقارية :

يوافق المتعهد بالترقية العقارية على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

تصريح المستأجر المستفيد :

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع الوثائق المرجعية المبينة أدناه ويقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد ويصرح ، علاوة على ذلك ، انضمامه

تابع الملحق رقم 6

الكامل على القواعد التي تنظم الملكية المشتركة التي ينفذها المتعهد بالترقية العقارية عند تسليم المفاتيح.

وبعد ذلك ، شرع الموثق الوقع أدناه في تحرير العقد المتضمن الاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

الوثائق التي تحكم العقد والتي صرح الطرفان المعنيان العلم بها :

يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني ، لاسيما تلك المتعلقة بالعقود والأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 ، والمذكور أعلاه والوثائق المرجعية المبينة أدناه.

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها ، زيادة على النصوص السالفة الذكر ، إلى الوثائق المذكورة أدناه ، التي سبق إيداعها لدى الموثق الموقع أسفله بتاريخ :

- عقد رسمي يثبت ملكية الأرض الأساس .
- رخصة البناء والتصاميم الملحقة.
- مشروع نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها والقواعد المطبقة في هذا المجال .
- نسخة مصادق عليها من الوثيقة التي تثبت هوية كل من المستأجر المستفيد وممثل الهيئة المتعهدة بالترقية العقارية.
- وصل دفع يثبت الدفعة الأولى من طرف المستأجر المستفيد (بما في ذلك وصل الاكتتاب) استكمال ذلك بأي وثيقة مرجعية محتملة.

وصف المسكن موضوع البيع بالإيجار:

- الموقع : (العنوان بدقة)
- المشتملات (النوع ، مكانته في العمارة ، الطابق) .
- المساحة المسكونة (حسب عدد الغرف وباقي المساحات)
- المساحة المستخدمة (الشرف ، غرف المهملات)

شروط التعاقد المتفق عليها :

يصرح المتعهد بالترقية العقارية باعتباره الجهة الأولى أن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار ، المسكن المعين في مستهل هذا العقد مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية في هذا المجال ، وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق المرجعية السالفة الذكر.

تابع الملحق رقم 6

شروط البيع بالإيجار :

المادة الأولى : يحرر ثمن بيع المسكن موضوع عقد بالإيجار هذا، بالأرقام

وبالحروف مع تبيان أن هذا الثمن نهائي (المبادئ المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 9 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه.

يحدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد بـج (بالأرقام وبالحروف) هذا الثمن نهائي ولا يقبل أي تغيير .

المادة 2 : يذكر مبلغ الدفعة الأولى التي يدفعها المستأجر المستفيد بالحروف وبالأرقام مع تبيان ذلك بسندات الوصول المسلمة قانونا لهذا الغرض.

طبقا لأحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه ، يصرح المستأجر المستفيد بأنه قام بدفع المبلغ الذي يمثل : % من ثمن بيع المسكن.

يثبت قانونا الدفع والمبلغ المبينان أعلاه بالوصل البنكي المصادق عليه والمسلم من طرف المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية العقارية بتاريخ : الذي يقوم بتسجيله في محاسبته.

المادة 3 : يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ المالي للدفعة الأولى الشخصية بـدج (بالحروف وبالأرقام).

المادة 4 : يحدد أجل دفع المبلغ المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه ، بعد خصم مبلغ الدفعة الأولى الشخصية بـ سنة (سنوات) تحدد رزنامة الدفع الملحقة بهذا العقد ، المبلغ المستحق إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها.

وفي كل الأحوال ، لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدة تفوق عشرين (20) سنة كما يجب أن يسدد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقبل أن يبلغ المستأجر المستفيد خمسا وستين (65) سنة كاملة (*).

المادة 5 : يتسم هذا العقد بطابع توقيفي ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار للمستأجر المستفيد.

(*) - المادة 4 من العقد النموذجي مأخوذة طبقا لنص المادتين 8 و9 من المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المذكور سابقا، حيث أن هذه المادتين عدلت بنص المادتين 2 و3 على الترتيب من المرسوم التنفيذي رقم 04/340 السابق الذكر والتي نصتا على أنه لا يمكن أن تتجاوز رزنامة استحقاق الأقساط مدة تفوق خمسة و عشرين (25) سنة كما يجب أن يسدد مبلغ آخر استحقاق شهري لثمن المسكن وقبل أن يبلغ المستأجر المستفيد خمسا وسبعين (75) سنة كاملة .

تابع الملحق رقم 6

المادة 6 : يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري في الأجل المحدد وبدون الحاجة إلى صدور أمر عن المتعهد بالترقية العقارية حسب رزنامة الدفع المتفق عليها. كما أنه يتمتع عن القيام بأي تغيير أو تعديل في المسكن موضوع هذا العقد.

المادة 07 : طبقاً لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه ، يمكن المستأجر المستفيد إن رغب في ذلك ، أن يسدد عدة أقساط شهرية قبل حلول موعد استحقاقها.

يتعين على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة بمراجعة رزنامة استحقاق الأقساط حسب الدفع المسددة مسبقاً.

المادة 8 : رزنامة استحقاق الأقساط المتفق عليها بين المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية غير قابلة للمراجعة لغرض تمديد مدة الدفع المتفق عليها أصلاً.

المادة 9 : يتمتع المستأجر المستفيد عن أية معاملة تخص المسكن موضوع عقد البيع بالإيجار هذا ، مدة عشر (10) سنوات ، ابتداء من تاريخ إعداد هذا العقد.

يسري هذا المنع حتى في حالة ما سدد فيها المستأجر المستفيد ، كما هو منصوص عليه المادة 7 أعلاه.

المادة 10 : يترتب عن عدم تسديد المستأجر المستفيد ثلاثة (3) أقساط شهرية متتالية تطبيق غرامة تأخير تقدر بـ 5 % من مبلغ القسط الشهري غير المسدد.

يترتب عن عدم دفع ستة (6) أقساط شهرية متتالية، فسخ هذا العقد على حساب المستفيد، في هذه الحالة يجبر المستأجر المستفيد بإعادة المسكن موضوع هذا العقد للمتعهد بالترقية العقارية (**).

المادة 11 : تنتقل ملكية المسكن موضوع هذا العقد الخاص بالبيع بالإيجار بعد ما يستوفي المستفيد ثمن بيع المسكن بكامله . تنتقل ملكية المسكن بعقد رسمي محرر أمام موثق ويخضع لإجراءات التسجيل والإشهار لدى الإدارة المعنية وفقاً للتشريع المعمول به.

المادة 12 : يحدد استكمال عملية نقل ملكية المسكن طبقاً للمادة 11 أعلاه وللأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا المجال ، يتمتع المستأجر المستفيد بكامل حقوق الملكية.

(**) - المادة 10 من العقد النموذجي مأخوذة طبقاً لنص المادة 12 من المرسوم التنفيذي رقم 01/105 حيث أن هذه الأخيرة عدلت بنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 03/35 والتي جاء فيها أنه : " يترتب على عدم تسديد كل قسط شهري ، بعد إعفاء شهر من حلوله ، تطبيق زيادة 2% في مبلغ القسط الشهري . وفي حالة عدم تسديد ثلاثة (3) أقساط شهرية مجمعة ، يفسخ عقد البيع بالإيجار على حساب المستفيد دون سواه. يباشر المتعهد بالترقية العقارية ، في هذه الحالة ، دعوى أمام الجهات القضائية المختصة لطرد المقيم من المسكن طبقاً للأحكام التشريعية المعمول بها " .

تابع الملحق رقم 6

المادة 13: يحدد المتعهد بالترقية العقارية الحصة النسبية من الملكية المشتركة المرتبطة بالمسكن موضوع وهذا العقد وذلك لتمكين المستأجر المستفيد من التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة المرتبطة بمسكنه. تذكر قيمة هذه الحصة النسبية للملكية المشتركة في عقد البيع بالإيجار للمسكن موضوع هذا العقد.

المادة 14 : دون المساس بالأحكام المنصوص عليها في المادة 16 أدناه ، يتعين على

المستأجر المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد.

وبهذا الصدد، يعلن عن انضمامه إلى إدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها مسكنه والمشاركة فيها وفقا للقوانين والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة.

المادة 15 : يتولى تسيير وإدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها المسكن موضوع هذا العقد قائم بإدارة الأملاك يتعين لهذا الغرض.

المادة 16 : يفسخ هذا العقد ، على حساب المستأجر المستفيد في حالة عدم احترامه لإحدى التزاماته المنصوص عليها في هذا العقد و/ أو تلك المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 01- 105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 والمذكور أعلاه ، و/ أو الالتزامات المذكورة في التصريح الشرفي الموقع من طرف المستأجر المستفيد.

طرق المستأجر المستفيد.

المادة 17 : يترتب على فسخ عقد البيع بالإيجار ، على حساب المستأجر المستفيد ، طرد هذا الأخير من المسكن وتقوم الهيئة المتعده بالترقية العقارية بعد استرداد المسكن بإعادة دفع المبلغ الأول الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد أن يكون قد خصم في المنبع الأقساط الشهرية التي لم تسدد ونفقات إصلاح الإتلاف التي يحتمل أن تكون قد ألحقت بالمسكن ومبلغ نفقات التسيير التقني والإداري بالإضافة إلى جميع المصاريف القضائية المحتملة.

المادة 18: يلتزم المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي آجال الدفع بالتقسيت بدفع نفقات كل الإصلاحات التي يقوم بها داخل مسكنه دون التماس تدخل المتعهد بالترقية العقارية.

المادة 19: يلتزم المستأجر المستفيد والمتعهد بالترقية العقارية ، كل فيما يخصه ، بتنفيذ جميع الالتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة وطبقا لبنود العقد والأحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها في هذا الحالة.

تابع الملحق رقم 6

المادة 20: حرر هذا العقد في الشكل الرسمي لدى مكتب الأستاذ:
موثق ، ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ توقيع الطرفين عليه
حرر ب..... في

من طرف الموثق الموقع .

أطلع عليه بالموافقة

أطلع عليه بالموافقة

عن المستأجر

عن المتعهد

المستفيد

بالترقية العقارية

السيد(ة) (الآنسة) ...

المدير العام

السيد(ة) (الآنسة) ...

لهذا، يهدف نظام الملكية المشتركة إلى توضيح مآل
البنائية أو مجموعة البنائيات المعنية وتقسيمها إلى
أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء
المشتركة، وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي
تقع على عاتق الشركاء في الملك، طبقاً للتشريع
والتنظيم المعمول بهما.

يتضمن نظام الملكية المشتركة ما يلي :

- 1- تعيين ووصف تقسيم البنائية أو مجموعة
البنائيات ومآلها،
- 2- قواعد تسيير وإدارة البنائية أو مجموعة
البنائيات.

الوثائق المرجعية لنظام الملكية المشتركة :

يرجع الأطراف في حدود نطاق التزاماتهم إلى
جانب النصوص الميئنة أعلاه، إلى الوثائق الآتية، التي
كانت موضوع إيداع بصفة مسبقة حسب الأولوية، لدى
الموثق الممضي أسفله بتاريخ.....

- عقد ملكية الوعاء العقاري.....مسجل
ب..... حجم..... مشهر بالحفاظة العقارية
ب..... حجم..... الفهرس.....

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

- الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبنائية أو
بمجموعة البنائيات معدة بتاريخ من طرف
الخبير..... الواقع مقره ب.....يلحق بها :

- مختلف تصاميم البناء لا سيما تصاميم
الأساسات، الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف بالإضافة
إلى مخططات التجزئة وموقع البنائيات والشبكات
المختلفة،

- يجب أن تحدد وثائق الرسومات، بشكل مميز،
بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة، الأجزاء
الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول،
وكذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة
من الصنف الثالث في هذا النظام .

الجزء الأول

الباب الأول

تعيين ووصف تقسيم البنائية أو مجموعة البنائيات ومآلها.

1-1 تعيين البنائية أو مجموعة البنائيات

تحديد الموقع الدقيق للبنائية أو جزء من البنائية ،
بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم،
مجموعة الملكية و الحصة،

نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية

في سنة.....

بتاريخ.....

أمام الأستاذ.....، موثق ب.....

بناء على طلب المرقي العقاري أو (المتصرف)

المعين أو المنتخب..... الواقع مقره ب.....
(التحديد الدقيق للمرقي العقاري - شخص طبيعي أو
معنوي- أو للمتصرف) :

يهدف نظام الملكية المشتركة للبنائيات الجماعية

الواقعة ب.....(المكان، البلدية، الدائرة، الولاية)

إلى تحديد، طبقاً لأحكام المواد 60 و61 و62 من القانون

رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432

الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، قواعد

تسيير وإدارة البنائيات الجماعية قصد توضيح كافة

البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها

وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء

اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية .

يتعين على المرقي العقاري أن يوضح أنه خصص

وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المحلات الضرورية

لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء.

ويتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك، إعداد

ووضع الوسائل والأجهزة الضرورية لتسيير الأملاك

العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمناً أو السعي

لضمناً إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من

تاريخ بيع آخر جزء من الملك المعني والعمل على تحويل

هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

نظام الملكية المشتركة هذا إلزامي بالنسبة لجميع

المالكين، مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم احترام

نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة تعتبر

ضرورية حتى يصبح إجبارياً بالنسبة لهم.

تابع الملحق رقم 7

- 2 - محطة الضغط الزائد.
- 3 - محول سونلغاز.
- 4 - مساحات الوقوف.
- 5 - طرق المواصلات.
- 6 - شبكة المجاري.

وصف كل بناية أو مجموعة البنايات :

- مثال : 1 - البناية (أ) أو (1) (التحديد يتم بالقرارة مع مجموعة المباني، عند الاقتضاء). هذه البناية المنشأة من طابق أرضي ومن...طابق، تتضمن:
- في الطابق الأرضي :
 - في الطابق الأول :
 - في الطابق الثاني :
 - إلخ

تقسم البناية أو المجموع العقاري (حسب الحالة) موضوع هذا النظام إلى حصص.

كل قسم يشتمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصص مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة.

وتحدد الحصص المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد.

تناسب حصص الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الأقسام المعنية.

يعبر عن هذه الحصص بعشرة أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة للمصنف الأول وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للمصنفين الثاني والثالث.

مجموعة البنايات المبنية حالياً مقسمة إلى..... أقسام منها.

..... أقسام للشقق،

..... أقسام للمحلات التجارية،

..... أقسام للمحلات المهنية و للخدمات،

ترقم الأجزاء الموجودة في هيكل البناية من إلى.....

يبين تشكيل الأجزاء في جدول التقسيم أدناه :

- تحديد البناية (القوام، الرقم، الشارع، التسمية).....

- تسمية مجموعة البنايات التي ينتمي إليها، عند الاقتضاء.....

- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية : بنيت البناية أو مجموعة البنايات موضوع هذا النظام في القطعة الأرضية الواقعة ب..... (تحديد حسب قواعد الشهر العقاري). ويقابله :

- من الشمال :

- من الجنوب :

- من الشرق :

- من الغرب :

أصل ملكية العقار :

المساحة :

1-2 مآل البناية أو مجموعة البنايات.

يحدد مآل البناية أو مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها.

المآل الرئيسي للبناية أو لمجموعة البنايات :

إن البناية أو مجموعة البنايات المنشأة والمهياة على أرض تبلغ مساحتها متراً مربعاً والمعينة أعلاه والمسماة كما ذكر أعلاه، ب..... معدة للاستعمال.....(تحديد استعمال البناية: سكني، مختلط سكني وتجاري، أو مختلط سكني ومهني أو للاستعمال التجاري أو للاستعمال المكتبي حسب الحالة).

1-3 الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو

بمجموعة البنايات :

البناية أو مجموعة البنايات المعدة للاستعمال.....مشيدة و مهياة على أرض مساحتها.....متر مربع الميئة أعلاه، مسماة كما هو ميين أعلاه..... تضم :

1 -هيكل المبنى السكني يقوم على (الوصف التقني)، عدد الطوابق و مشتملات الأرض.

- وصف الواجهة.....

- اسم البناية(حسب مخطط الكتلة)

- الدخول إلى البناية.....

- السقف.....

تابع الملحق رقم 7

تقسيم الأجزاء المشتركة			الأجزاء الخاصة	رقم الحصة
الأجزاء المشتركة في كل الهياكل الجماعية الصنف الثالث	الأجزاء المشتركة في كل الهياكل الجماعية الصنف الثاني	الأجزاء المشتركة العامة (الصنف الأول لعشرات أجزاء من الألف 10/10.000)	موقع ووصف كل حصة	
			البنية أ - الطابق الأرضي - الطابق الأول	

- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات،
- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها،

- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض،

- تجهيزات المطابخ وأحواضها،

- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المل الخاص،

- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب،

- كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرابيا والطلاء والخشبيات والصناديق،

- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير.

الأجزاء المشتركة الفاصلة : يقصد بالأجزاء

المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين، الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.

2-1-2 تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها :

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها.

الباب الثاني

قواعد تسيير و إدارة البنية أو مجموعة البنيات

1-2 تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وتكوينها

1-1-2 تحديد الأجزاء الخاصة و تكوينها

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

تتضمن الأجزاء الخاصة : بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البنية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه، لا سيما :

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة،

- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقاولبات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها،

- الحواجز الداخلية و أبوابها،

- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابتيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودمامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها ،

- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة،

تابع الملحق رقم 7

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسراريب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ،

- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسراريب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها،

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض والمجاري ومتآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)،

- سراريب هذه القنوات المبنية،

- التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال ، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير،

- جميع الأجهزة و الماكينات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبنائية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة،

- وأخيراً، جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحضري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر .

الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث :

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصراً، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات.

2-2 - حقوق وواجبات المشتركين في الملكية :

2-2-1 أحكام عامة :

يجب على المشتركين في الملكية أن يحترموا الارتفاقات التي تثقل أو يمكن أن تثقل المل أو البناية أو المجموع العقاري سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات، الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوضعية للتقسيم.

تنقسم الأجزاء المشتركة ، حسب الحالة إلى ثلاثة (3) أصناف :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي :

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لا سيما، القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة،

- الباحات وطرق المرور،

- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية،

- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها،

- وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات،

- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي :

- الأسس والحدان الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداربيزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة،

- جميع مساحات الإفساح والمرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة،

تابع الملحق رقم 7

لا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية و المتلفزة.

ويمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان، حتى لو كان ذلك داخل الشقق ويسبب إخلالا لراحة السكان و يعرض أصحابه، عند الاقتضاء، لتابعات قضائية.

يسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية، من ذلك على وجه الخصوص، مسجلات الصوت والراديو والتلفزيون وآلات الموسيقى وذلك شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والأمن.

4 - الميرانات : (يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة).

5 - استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات : لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به و لا يجوز نفخ الزرابي أو هزها، إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري.

ولا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه. ويجب وضع المزهريات وأصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساح الواجهة وإزعاج المارة أو الجيران.

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت.

6 - اللوحات الاستدلالية - اللافتات : يمكن لكل شريك في الملك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته. غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطبلة من أي نوع كان.

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة و القيام بالإشهار الذي يروونه مفيدا و ذلك طبقا للتنظيم المعمول به.

7 - الانسجام والصيانة : يجب صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبائيك والستائر وشعريات الشبائيك والدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبائيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة.

يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين، عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات. لا يمكن لأي تسامح و لوبمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

2-2-2 استعمال الأجزاء الخاصة :

يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل ، كما يبدو له، الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى ويتخصص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر و ذلك مع التحفظات الآتية :

1 - التعديلات : يمكنه أن يعدل، كما يبدو له، تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها. غير أنه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة، و يجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية. وسيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات انسيخ أو تدهور في البناية.

و يجب أن لا ينجز عن هذه التعديلات مطلقا أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم.

2 - الدكاكين والمتاجر : لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها، لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح، أن تضايق سكان البناية مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع والأضرار . و لا يمكن في أي حال من الأحوال، استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن.

3 - الضجيج : يجب على الشركاء في الملك أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم أو أناس في خدمتهم.

وبالتالي، لا يمكنهم إحداث أو السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي و أي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها من أي نوع كان والذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.

تابع الملحق رقم 7

كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولاً شخصياً عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين.

ويلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة.

2-2-3 استعمال الأجزاء المشتركة :

يمكن كل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يمكن أي شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف، أو يترك فيها أشياء، مهما كانت.

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.

الجزء الثاني

إدارة و تسيير البناية أو مجموع البنايات

الباب الأول

مجموعة الشركاء في الملك

التشكيل - الهدف - الصفة

تشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها.

تشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، تستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكاً لشخص واحد.

تتولى مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد، كل التدابير الضرورية.

وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها.

وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك.

غير أنه، قصد احترام مظهر البناية وانسجامها، فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاءات أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن، والتي سيأتي ذكرها لاحقاً.

8- صيانة شبكات المياه والصنابير : حرصاً على

تجنب تسريبات في المياه والاهتزازات في القنوات، يجب صيانة الصنابير وطرادات ماء المراحيض وإبقائها في حالة جيدة و عدم التأخر في تصليحها عند اللزوم.

تقع مصاريف إصلاح الخسائر الناجمة عن التسرب على عاتق الشاغل المسؤول عن هذا التسرب.

9- التسخين وتنظيف المداخن : يجب القيام

بتنقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التنظيمات المعمول بها.

ويمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البيئي أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تسخّم أو تلتف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات.

لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له ولا كمنافذ للتهوية.

10- الارتفاقات : يجب أن يتحمل الشركاء في

الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها، ويجب عليهم، عند الحاجة، السماح بمرور المعمارين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.

و يجب أن يرتبوا مكاناً بارزاً، بأنفسهم أو بمبادرة من شاغلي المحلات وعلى نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضرورياً (الزراحي، اللوحات الفنية، الأثاث، وغير ذلك من الأشياء مختومة كانت أو غير مختومة).

11- المسؤولية : كل شريك في الملك مسؤول حيال

الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله، أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانوناً.

تابع الملحق رقم 7

بحالة الشيوخ وتعيين مندوب توجه إليه الاستدعاءات، تعد هذه الأخيرة مبلّغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.

جدول الأعمال

يحدد المتصرف جدول الأعمال. غير أنه يمكن كل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الاجتماع، جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال، مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية، محل تبليغ للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

لا تبليغ مع جدول الأعمال في نفس الوقت :

1 - إيرادات و نفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات،

2 - الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة،

3 - الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لإنجاز الأشغال.

سير الجمعية العامة

لا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل .

إذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية (8) الموالية و تصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين .

لا تصح مداوات الجمعية العامة قانونا، إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها.

تعين الجمعية العامة رئيسا للجلسة وذلك في بدء كل اجتماع عن طريق التصويت برفع الأيدي. و في حالة عدم تقدم مرشح لذلك، يتولى تلقائيا رئاستها المالك أو الشاغل الأكبر سنا.

الباب الثاني

الجمعية العامة

اجتماع الجمعية العامة

تتعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة (3) الموالية لانتهاج السنة. ويمكن استدعاؤها كلما كان ذلك ضروريا.

تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية.

تعين الجمعية، خلال أول اجتماع لها، متصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية.

يمكن المرقي العقاري البائع لبنانية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تخص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة هذا.

الاستدعاء

يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البنانية أو مجموعة البنانيات و بمبادرة منه. كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك و/أو الشاغلون له، ذلك.

يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال. يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء. و ما لم تكن ثمة حالة مستعجلة، يبلغ الاستدعاء قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.

وإذا لم يبلغ المتصرف بعملية انتقال ما، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور أعلاه.

وفي حالة الشيوخ بين عدة أشخاص، يجب على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم، وإذا لم يقوموا بالإعلام

تابع الملحق رقم 7

شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة

تتخذ قرارات الجمعية العامة عن طريق الاقتراع، ويسند تنفيذها إلى متصرف البنائية الذي عينته والموضوع مبشورة تحت مراقبتها.

لا يمكن أن تفرض الجمعية العامة، مهما كانت أغلبية أصواتها، على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به، كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، ولا كفاءات الانتفاع بهذه الأجزاء.

تتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بما يأتي :

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة،

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالظهر الخارجي للبنائية وفقاً لما هي معدة له،

- كفاءات إنجاز و تنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية،

- تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء.

تتم المصادقة بأغلبية ثلثي (3/2) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية :

- تعيين متصرف أو عزله،

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات ، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البنائية،

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أوالعناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها.

لا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي :

- الشروط التي تتم بها أعمال المتصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية،

يوقع على ورقة الحضور أعضاء الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة، ويدرج في تلك الورقة اسم ومنزل كل شريك في الملك و/ أو الشاغل له وعند الاقتضاء، اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم.

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، ولا يجوز في أي حالة للمتصرف وزوجه، و لو كانا من الشركاء في الملك، أن يترأسا الجمعية العامة.

يُتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه بمعية الرئيس، ويسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، ويشتمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع، وعدد أصوات الحاضرين أو ممثلهم، وجدول الأعمال والنص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و أسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار، والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت. ويبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع.

يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها.

ولكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول، وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا.

يمكن الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه. والعاجزون يتم تعويضهم بممثلهم القانونيين.

وفي حالة شيوع الحصة، وانعدام الممثل المشترك المغوض من المعنيين، يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف.

لا يمكن الوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت.

تابع الملحق رقم 7

التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 % من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبنائية أو مجموعة البنائيات.

دور المتصرف

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، وهو مكلف بتطبيق أحكام هذا النظام و بالعمل على احترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.

ويجب عليه، فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولا سيما الأشغال التي تقرها الجمعية المذكورة. وفي حالة العوائق غير المتوقعة، يجب عليه استدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة.

يكلف المتصرف بإدارة البنائية، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.

يحرص المتصرف على الهدوء في البنائية، ويعد التنظيم الداخلي ويعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه.

و يدير الأجزاء المشتركة من البنائية، ويضمن صيانتها الضرورية، ويسهر على نظافة البنائية وأمنها.

كما يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم، ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، والجمعية العامة وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.

يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية، وخاصة ما يأتي :

- جميع الاتفاقيات، والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبنائية وجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له،

- دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن الحاضر والوثائق الملحق بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل،

- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي،

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص،

- إعلاء البنائية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بنائية موجودة، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يتم إيداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.

تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم. يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.

الباب الثالث

المتصرف

التعيين - العزل

يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه هذه الجمعية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام، لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد. يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البنائية أو مجموع البنائيات أو من غيرهم.

يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط، ولا سيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه، بقرار من الجمعية العامة التي لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمتصرف آخر.

في حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البنائية تلقائيا بتعيين متصرف للبنائية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك.

يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين. ويجب أن يكون هذا

تابع الملحق رقم 7

خلال ثمانية (8) أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال. ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالقضاهة.

يقدم المتصرف بامتناره وكيلًا تقريرًا عن تسييره، ولا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسييقها وصرافها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.

يقدم الحساب سنويًا عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها، وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر عقب إقفال السنة المالية.

الباب الرابع

واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة

واجبات المرقي العقاري

يلتزم المرقي العقاري، طبقًا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنائيات المبيعة لمدة سنتين (2) بعد بيع القسم الأخير المكون للبنائية أو للمجموع العقاري.

يلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، وذلك ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبنائية أو مجموع البنائيات.

يحل المرقي البائع أو الشخص المعين من طرفه، خلال فترة التسيير الانتقالي، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة.

ويلتزم كل واحد منهما، حسب الحالة، بإداء الدور المنوط بالتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البنائية إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانونًا، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم.

- القائمة التي يتولى إعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.

يتولى المتصرف تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة، وهو مكلف بتنفيذها.

وبهذه الصفة، يطالب بما يأتي :

- دفع جميع الشاغلين للمحلات، الفعليين وغير الفعليين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء،

- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة، وعمليات الإعلاء أو إعادة البناء.

يقوم المتصرف، في حالة الاستعجال، باستدعاء جمعية عامة فورًا لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغًا تقديريًا خاصًا.

كما يعمل على تأمين البنائية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تسبب فيها الأجزاء المشتركة.

يمثل المتصرف الجمعية إزاء الغير وجميع الإدارات.

ويمثلها أمام القضاء سواء مدعيًا أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له. ويمكنه أن يتصرف، على الخصوص، بمعينة أو دون أحد الشركاء في الملك أو عدد من هؤلاء الشاغلين، قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبنائية.

يكلف المتصرف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويمكنه أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتذرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري.

يمكن المتصرف، في حالة بيع قسم من الأقسام، أن يقوم بتحصيل الأموال، و أن يعترض على عملية البيع

تابع الملحق رقم 7

أعباء الصنف الأول

تشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي :

1 - الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية، وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك،

2 - دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة، وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه،

3 - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها،

4 - مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه،

5 - نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساطح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك،

6 - دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير،

7 - وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.

أعباء الصنف الثاني

يشمل هذا الصنف من الأعباء ما يأتي :

1 - نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء (باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت، للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل)،

نقل الإدارة والتسيير الانتقالي

تنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه، بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة.

يبلغ المرقي العقاري بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك المعنيين، عن طريق رسالة موصى عليها.

يحول المرقي البيئ كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

الجزء الثالث

الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك

و/أو الشاغلين له

الباب الأول

أعباء الصنف الأول والصنف الثاني

توزيع الأعباء

تنقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إلى صنفين (2) :

1 - الأعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة.

يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعلية وغير الفعلية، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة.

2 - الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى، للبناية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحدهم.

يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم و المتعلقة بكل قسم.

تابع الملحق رقم 7

يتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري .

تمويل الأعباء

تمول الأعباء من خلال :

1- ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية،

2- وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع إنفاقه، وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف.

يطالب بدفع المبالغ المحددة أعلاه، في الأجل التي تقررها الجمعية العامة.

دفع الأعباء

تتم مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال، إما في إطار ميزانية سنوية، أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك.

يستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال، أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع من تعويض.

يوزع هذا التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملك، حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة.

يتم استحداث، قصد القيام بالأشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك.

يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 % من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية العامة.

وأنايبب المواسر، وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميايزب تفريغ القاذورات (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) وبوابات الدخول والابهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساطح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها،

2 - الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديده أسبابه،

3 - نفقات تلبس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة،

4 - نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية،

5 - نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء،

6 - نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة،

7 - نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية، باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية،

8 - فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها،

9 - الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري،

10- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار .

11- المصاعد و تضم :

- نفقات صيانة و إصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها،

- استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

تابع الملحق رقم 7

الباب الثاني

انتقال الملكية و إلزامية نظام الملكية المشتركة

انتقال الملكية بالجان أو بعوض

يبقى الشريك في الملك السابق في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر ملزماً إزاء الجمعية، يدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً وواجبة الأداء من تاريخ انتقال الملكية سواء كان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أو بالدفع النهائي.

في حالة انتقال الملكية بالجان، يلتزم المستفيد من انتقال الملكية بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك في الملك السابق.

وفي حالة انتقال الملكية بعوض، يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصة بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يمر على تسليمها شهر، تثبت أنه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك. ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار باستلام بمبادرة من المقتني، ويمكن للمتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إعلان الانتقال لدفع الأموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق.

إلزامية نظام الملكية المشتركة

في حالة نقل الملكية، فإن الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد.

يحرر المالك من التزاماته المدرجة في هذا النظام، في حالة التنازل عن عقاره، وتقع هذه الالتزامات تلقائياً على عاتق المقتني الذي يراعي نظام الملكية المشتركة بصفته شريكاً في الملك للأجزاء المشتركة.

الجزء الرابع

أحكام مختلفة

الباب الأول

البيع والإيجار

البيع

يتصرف كل شريك في الملك بكل حرية في المحل الذي يمتلكه وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به، وهذا مع مراعاة التحفظات المذكورة أدناه.

يتعين على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه، في الأجل التي تحددها الجمعية العامة وأن يودعه في صندوقه.

يمكن المتصرف أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الإجباري، في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك، لجزء من النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الأول من الأعباء أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء.

يجب على المتصرف في حالة عدم دفع أجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين (2) مصحوبين بإشعار باستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد، ولكن بدون جدوى، أن يلتزم ضد الشاغل المخل بالتزاماته، إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية، وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين، وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليمياً التي تتبعها البناية.

ينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب.

إذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهناً قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه.

إذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال ثلاثة (3) أشهر، سيعمد إلى المصادرة العقارية للملكة الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء.

يمكن للمتصرف زيادة على هذا الإجراء، أن يلجأ إلى الحجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه هذا الأخير على مبالغ الإيجار إذا أجر محله.

ولا يعفي غياب شريك في الملك أو بقاء شقته غير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الأعباء.

الفه رس

الفهرس:

1.....	مقدمة:
8.....	الفصل الأول: ماهية الترقية العقارية
10.....	المبحث الأول: إطار مفاهيم الترقية العقارية
11.....	المطلب الأول: مفهوم الترقية العقارية
11.....	الفرع الأول: تعريف الترقية العقارية
11.....	أولاً: التعريف التشريعي للترقية العقارية
13.....	ثانياً: مجال نشاط الترقية العقارية
14.....	الفرع الثاني: تحديد موضوع الترقية العقارية
14.....	أولاً: البيع
14.....	ثانياً: الإيجار
15.....	ثالثاً: تلبية الحاجات الخاصة
15.....	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للترقية العقارية
15.....	أولاً: الطابع المدني للترقية العقارية
16.....	ثانياً: الطابع التجاري للترقية العقارية
17.....	الفرع الرابع: أنواع الترقية العقارية

- 18..... أولاً: الترقية العقارية العامة
- 19..... ثانياً: الترقية العقارية الخاصة
- 19..... المطلب الثاني: التطور التشريعي للترقية العقارية
- 20..... الفرع الأول: المرحلة الممتدة ما بين 1962 إلى غاية 1986
- 20..... أولاً: مرحلة ما قبل صدور قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية
- 23..... ثانياً: مرحلة ما بعد صدور قانون 1986
- 26..... الفرع الثاني: مرحلة 1993
- 26..... أولاً: صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري
- 26..... ثانياً: أهم ما جاء به المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري
- 27..... الفرع الثالث: مرحلة 2011 وما بعدها
- 27..... أولاً: صدور قانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية
- ثانياً: مجال الترقية العقارية في ظل قانون 04/11 المتعلق بقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية
- 28..... ثالثاً: أهم المراسيم التنفيذية اللاحقة لقانون 04/11
- 29..... المطلب الثالث: الأنظمة الواردة على الترقية العقارية
- 29..... الفرع الأول: نظام التوثيق في الترقية العقارية
- 31..... الفرع الثاني: نظام التسجيل في الترقية العقارية

- 32..... الفرع الثالث: نظام الشهر في الترقية العقارية
- 35..... المبحث الثاني: ماهية المرقى العقاري
- 36..... المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري
- 36..... الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري
- 37..... الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري
- الفرع الثالث: تمييز المرقى العقاري عن باقي الأشخاص المتدخلين في الترقية العقارية
- 38.....
- 40..... المطلب الثاني: شروط ممارسة مهنة المرقى العقاري
- 40..... الفرع الأول: شروط العامة لممارسة مهنة المرقى العقاري
- 41..... أولا: اكتساب صفة التاجر
- 42..... ثانيا: القيد في السجل التجاري
- 42..... ثالثا: إلزامية مسك دفاتر التجارية
- 42..... الفرع الثاني: الشروط الخاصة لممارسة مهنة المرقى العقاري
- 43..... أولا: إلزامية الحصول على اعتماد مسبق
- 46..... ثانيا: إلزامية التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين
- 46..... الفرع الثالث: الآثار المترتبة على هذه الشروط القانونية
- 47..... المطلب الثالث: التزامات المرقى العقاري والمتدخلين في الترقية العقارية

- 47..... الفرع الأول: التزامات المرقى العقارى
- 48..... أولا: الالتزامات القانونية
- 51..... ثانيا: التزامات تعاقدية للمرقى العقارى
- 52..... الفرع الثانى: المتدخلين فى الترقية العقارية
- 53..... أولا: صاحب المشروع (المرقى العقارى)
- 54..... ثانيا: المقاول
- 55..... ثالثا: المهندس المعماري
- 55..... المطلب الرابع: المسؤولية المرقى العقارى
- 56..... الفرع الأول: المسؤولية الإدارية للمرقى العقارى
- أولا: الجهة الإدارية التي لها حق توقيع الجزاء الإداري وحق المرقين العقاريين الطعن
56..... فى قراراتها
- 57..... ثانيا: أهم الجزاءات الإدارية
- 58..... الفرع الثانى: المسؤولية الجزائية للمرقى العقارى
- 59..... أولا: الجرائم المرتبطة بالالتزامات الذاتية للمرقى العقارى
- 60..... الجرائم المرتكبة من المرقى العقارى بمناسبة تعامله مع المقتنين أو الغير
- 60..... ثالثا: جرائم أخرى التي قد يرتكبها المرقى أو غيره
- 61..... الفرع الثالث: المسؤولية المدنية للمرقى العقارى

62.....	أولاً: المسؤولية بالضمان العشري
62.....	ثانياً: الطبيعة القانونية للمسؤولية المدنية للمهندس المعماري والمقاول
63.....	ثالثاً: نطاق الضمان العشري
67.....	الفصل الثاني: الاستثمار في الترقية العقارية
68.....	المبحث الأول: آليات القانونية في الترقية العقارية
69.....	المطلب الأول: عقد حفظ الحق
69.....	الفرع الأول: مفهوم عقد حفظ الحق
69.....	أولاً: تعريف عقد حفظ الحق
70.....	ثانياً: خصائص عقد حفظ الحق
72.....	ثالثاً: موضوع عقد حفظ الحق
73.....	الفرع الثاني: آثار عقد حفظ الحق
73.....	أولاً: التزامات المرقى العقاري في عقد حفظ الحق
74.....	ثانياً: التزامات صاحب حفظ الحق
75.....	ثالثاً: فسخ عقد حفظ الحق
77.....	المطلب الثاني: عقد البيع على التصاميم
77.....	الفرع الأول: مفهوم عقد البيع على التصاميم

- 78.....أولاً: تعريف عقد البيع على التصاميم
- 78.....ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد البيع على التصاميم
- 79.....ثالثاً: خصائص عقد البيع على التصاميم
- 81.....الفرع الثاني: الشكلية في عقد البيع بناء على التصاميم
- 82.....أولاً: البيانات الإلزامية في عقد البيع بناء على التصاميم
- 83.....ثانياً: الوثائق المرجعية الملحقة بعقد البيع على التصاميم
- 85.....ثالثاً: تسجيل وإشهار عقد البيع على التصاميم
- 86.....الفرع الثالث: آثار عقد البيع على التصاميم
- 86.....أولاً: التزامات البائع
- 90.....ثانياً: التزامات المشتري
- 92.....المطلب الثالث: البيع عن طريق الإيجار
- 92.....الفرع الأول: مفهوم عقد البيع بإيجار
- 93.....أولاً: تعريف عقد البيع بالإيجار
- 94.....ثانياً: شروط عقد البيع بالإيجار
- 95.....الفرع الثاني: آثار عقد البيع بالإيجار
- 96.....أولاً: التزامات المتعامل في الترقية العقارية

97.....	ثانيا: التزامات المستفيد المقتني.....
98.....	الفرع الثالث: حالات الفسخ.....
98.....	أولا: حالات الفسخ المنصوص عليها في القانون.....
98.....	ثانيا: الحالات الأخرى للفسخ.....
99.....	المبحث الثاني: تمويل الترقية العقارية.....
100.....	المطلب الأول: آليات تمويل الترقية العقارية.....
100.....	الفرع الأول: القروض العقارية كألية لتمويل الترقية العقارية.....
101.....	أولا: مفهوم القروض العقارية.....
104.....	ثانيا: مراحل عملية القرض.....
108.....	ثالثا: أنواع القروض العقارية.....
109.....	الفرع الثاني: آليات دعم الدولة.....
110.....	أولا: التنازل عن العقارات وتخفيض في أسعار الموجهة لإنجاز مشاريع الترقية العقارية ذات طابع اجتماعي.....
112.....	ثانيا: الإعفاء الضريبي.....
113.....	ثالثا: الصندوق الوطني للسكن.....
115.....	المطلب الثاني: الهيئات المالية المدعومة لتمويل الترقية العقارية.....
116.....	الفرع الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.....

116.....	أولاً: إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية
117.....	ثانياً: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
118.....	ثالثاً: اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
119.....	الفرع الثاني: شركة إعادة التمويل الرهني
119.....	أولاً: نشأة شركة إعادة التمويل الرهني
120.....	ثانياً: أهداف شركة إعادة التمويل الرهني
121.....	ثالثاً: إعادة التمويل الرهني
122.....	الفرع الثالث: شركة القرض العقاري
122.....	أولاً: نشأة شركة ضمان القرض العقاري
123.....	ثانياً: كيفية تدخل شركة القروض العقارية
123.....	ثالثاً: أهداف شركة القرض العقاري
125.....	خاتمة:
132.....	قائمة المصادر والمراجع:
151.....	قائمة الملاحق:
188.....	الفهرس: