



جامعة عمار طنجي بالاغواط



كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق

مذكرة تخرج ضمن مقتضيات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

و الموسومة ب:

النظام القانوني لسكن الترقوي المدعم LPA

تحت إشراف:

نوعي احمد

من إعداد:

عطية ابراهيم الخليل

اعضاء لجنة المناقشة:

أ.د خضرون عطالله	رئيسا
أ.د نوعي أحمد	مشرفا و مقرا
أ.د بن صالح الحاج عيسى	ممتحنا

السنة الجامعية : 2024/2023



"كن عالما فإن لم تستطع فكن متعلما، فإن لم تستطع
فأحب العلماء، فإن لم تستطع فلا تبغضهم"

أحمد الله عز وجل على منه و عونه لإتمام هذا البحث. إلى الذي وهبني كل ما يملك حتى أحقق له آماله، إلى من كان يدفعني قدما نحو الأمام لنيل المبتغى، إلى الإنسان الذي امتلك الإنسانية بكل قوة، إلى الذي سهر على تعليمي بتضحيات جسام مترجمة في تقديسه للعلم، إلى مدرستي الأولى في الحياة، أبي الغالي على قلبي أطال الله في عمره؛ إلى التي وهبت فلذة كبدها كل العطاء و الحنان، إلى التي صبرت على كل شيء، التي رعتني حقا لرعاية و كانت سندي في الشدائد، و كانت دعواها لي بالتفوق، تتبعتني خطوة خطوة في عملي، إلى من إرتحت كلما تذكرت إبتسامتها في وجهي نبع الحنان أُمي أعز ملاك على القلب و العين جزاها الله عني خير الجزاء في الدارين؛ إليهما أهدي هذا العمل المتواضع لكي أدخل على قلبهما شيئا من السعادة إلى إخوتي و أ خواتي الذين تقاسموا معي عبء الحياة ؛ كما أهدي ثمرة جهدي لأستاذي الكريم الدكتور: ' النوعي احمد ' الذي كلما تظلمت الطريق أمامي لجأت إليه فأنازها لي و كلما دب اليأس في نفسي زرع فيا الأمل لأسير قدما و كلما سألت عن معرفة زودني بها و كلما طلبت كمية من و قته الثمين وفره لي بالرغم من مسؤولياته المتعددة؛ إلى كل أساتذة قسم الحقوق؛ و إلى كل من يؤمن بأن بذور نجاح التغيير هي في ذواتنا و في أنفسنا قبل أن تكون في أشياء أخرى... ، قال الله تعالى: " إن الله لا يغير ما بقوم حتى يغيروا ما بأنفسهم...." الآية 11 من سورة الرعد.

إلى كل هؤلاء أهدي هذا العمل.

الطالب: عطية ابراهيم الخليل

فهرس المحتويات

إهداء.....	3
مقدمة.....	أ
مقدمة الفصل.....	1
<u>الفصل الأول : الإطار المفاهيمي لعقد السكن الترقوي المدعم</u>	
المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي المدعم.....	1
المطلب الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم و تمييزه عن باقي العقود.....	1
الفرع الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم.....	1
الفرع الثاني : تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ المشابهة له.....	4
المطلب الثاني: خصائص السكن الترقوي والمدعم.....	7
الفرع الأول: خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم طبقا للقواعد العامة.....	7
الفرع الثاني : خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم باعتباره سكن.....	8
المبحث الثاني: تكوين عقد السكن لُترقوي المدعم.....	8
المطلب الأول: الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم.....	9
الفرع الأول الإجراءات الإدارية للحصول على السكن الترقوي المدعم.....	9
الفرع الثاني الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة :.....	19
المطلب الثاني: أركان عقد السكن الترقوي المدعم.....	27
الفرع الأول: الأركان العامة لعقد السكن الترقوي المدعم.....	27
الفرع الثاني : الأركان الخاصة لعقد السكن الترقوي المدعم.....	42
خلاصة.....	48
الفصل الثاني: آثار عقد البيع في السكن الترقوي المدعم.....	50
تمهيد.....	50
المبحث الأول:إلتزامات أطراف عقد البيع في السكن الترقوي المدعم.....	50

51	المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقارى (البائع)
52	الفرع الأول: إلتزامات المرقى قبل البدء فى إنجاز المشروع العقارى
55	الفرع الثانى: إلتزامات المرقى العقارى بعد تسليم المشروع
60	الفرع الثالث: جزاء إخلال المرقى العقارى بإلتزاماته
64	المطلب الثانى: إلتزامات المكتب (المشتري)
65	الفرع الأول: الإلتزام بدفع الثمن
67	الفرع الثانى: الإلتزام بتسلم المبيع (العقار)
68	الفرع الثالث: الإلتزام بالتكاليف المفروضة فى عقد السكن الترقوى المدعم
68	الفرع الرابع: تحمل الإرتفاقات
69	الفرع الخامس: جزاء إخلال المكتب (المشتري) بإلتزاماته
70	المبحث الثانى: الضمانات الموجودة فى عقد السكن الترقوى المدعم
70	المطلب الأول: إلتزامية إكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
71	الفرع الأول: نشأة صندوق الضمان ومهامه
72	الفرع الثانى: حالات تدخل صندوق الضمان
73	الفرع الثالث: كيفية حساب آجال الضمان من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
73	الفرع الرابع: إستفادة المرقى العقارى بصفته بائعا من هذا التأمين
74	الفرع الخامس: الإجراءات الإدارية للتأمين فى الصندوق
75	المطلب الثانى: إلتزامية الضمان العشرى
75	الفرع الأول: المقصود بالضمان العشرى
76	الفرع الثانى: نطاق الضمان العشرى
80	الفرع الثالث مدة الضمان العشرى
80	خلاصة
81	خاتمة
82	قائمة المصادر والمراجع

مقدمة

للسكن دور أساسي و فعال في تحقيق الرقي و التنمية الشاملة للدول خاصة في عصرنا الحالي الذي أصبح فيه العقار مرتبط و يشكل كبير بالحاجات الأساسية للفرد ، و لأنه مسألة جوهرية في عملية التنمية الاقتصادية و الاجتماعية في لبلاد و لكون أنه أصبح من الصعوبة الحصول على سكن للمواطن البسيط ، تدخلت الدولة و كرسست جهودها لنهوض به و عمدت إلى انتهاج سياسة راشدة قد نتجت عنها تغيرات عميقة استهدفت رفع مستوى معيشة الأفراد ، وتحسين ظروف السكن ، ومن ثم إيجاد حلول لأزمة السكن والتي تفاقمت أكثر بعد فترة الاستقلال ، مما أدى الى ظهور فكرة الترقية العقارية سنة 1987 التي كانت الدولة الفرنسية سباقتا لها إذ أن أول قانون نظم الترقية العقارية هو القانون رقم 67-03 الصادر في 3 جانفي 1967 ، و تبناه المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 86-07 الذي أعطى تصورا آخر لسكن و السياسة العمرانية بصفة عامة ، و أخذت السوق العقارية تأخذ إنتعاشها في المعاملات السكنية . إلا أن هذا القانون و بعد مرور سنوات أثبت عجزه في معالجة أزمة السكن ، وعقد الوضعية أكثر لأنه إمتاز بأحكام صارمة والعديد من الإجراءات الشكلية التي شكلت فيما بعد عقبات وقيود فانتهى الأمر بإلغائه عن طريق المرسوم التشريعي رقم 93-03 الصادر في 1/ 03/ 1993 المتعلق بالنشاط العقاري و الذي وضع إطارا جديدا لترقية العقارية في الجزائر ، كما أقر هذا المرسوم نوع جديد من الصيغ وهو البيع على التصاميم ، الذي على أساسه يباع " السكن الترقوي المدعم " و لكن و بالرغم من ذلك لم تستطع الدولة إنهاء مشكلة السكن ، نتيجة النقائص والعيوب التي تميزت بها أحكام هذا المرسوم.

ومنه قام المشرع الجزائري بإصدار قانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المتعلق بتجديد قواعد نشاط الترقية العقارية و الذي الغى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 93-03 ، و قد استهدف ضبط المركز القانوني للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقي العقاري والمقتني ، الذي يعد المشرف الرئيسي والمعول عليه للقضاء على أزمة السكن ، باعتبار هذه الفئة تقوم بإنجاز السكنات بدعم الدولة ، محاولة من هذه الأخيرة تخفيف الضغط عليها في هذا الجانب .

وبما أن أزمة السكن في الجزائر في تزايد مستمر الأمر الذي نتج عنه عدم تكافؤ بين العرض والطلب في هذا المجال ، أصبحت غير قادرة على تحقيق اكتفاء بالنسبة للسكن ، بالرغم من الصيغ العديدة التي تم انتهاجها منذ الاستقلال والى غاية الوقت الراهن، من صيغة البيع بالإيجار إلى صيغة السكن التساهمي ثم "السكن الترقوي المدعم" موضوع بحثنا هذا . بحيث يعد هذا الأخير الذي يعتبر صيغة جديدة

استحدثت منذ سنة 2010 من طرف السلطات العمومية موجه لذوي الدخل المتوسط ، وتتم الاستفادة بتركيبة مالية تتكون من المساهمة الشخصية للفرد ومساعدة من الدولة ، مع إمكانية لجوء المستفيد إلى الاستفادة بقرض بنكي .

وتكمن أهمية الموضوع من خلال ضبط المفاهيم الأولى المتعلقة بالسكن الترقوي ومعرفة مدى نجاح السياسة المتبناة من طرف المشرع الجزائري من أجل السكن، أما عن أسباب اختيار الموضوع فيمكن إبرازها بمدى ارتباطه بالواقع المعاش بالإضافة الى طبيعة التخصص و إذ انه من المواضيع المهمة ولإفادة الراغبين في الحصول على سكن بهذه الصيغة.

وانطلاقا من هذه الوضعية التي يعيشه قطاع السكن في الجزائر نطرح الإشكالية التالية:

✓ كيف عالج المشرع الجزائري السكن الترقوي المدعم ؟

وللإجابة على الإشكالية المطروحة اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي. وذلك من خلال وصفنا للموضوع عن طريق التطرق للتعريفات، والخصائص المتعلقة بهذه الصيغة السكنية من جهة وتحليلنا للمواد القانونية المتضمنة الأحكام والإجراءات المحددة لإنجاز هذه المشاريع السكنية وكذا النزاعات بين الأطراف من جهة أخرى .

وعن أهمية الدراسة، ونظرا لتزايد الاهتمام بموضوع السكن والذي أصبح هاجس كل مواطن كونه من الحاجات الأساسية له في الحياة، ومحاولات الدولة من خلال تبنيها مجموعة من البرامج السكنية ساعية لتحقيق الاكتفاء الذاتي فيما يخص السكن.

ومن هذا المنطلق قمنا بهذه الدراسة لمعرفة مدى نجاعة السياسة السكنية في الجزائر من خلال هذا النمط الجديد من السكنات . والتعرف أكثر على الإجراءات الإدارية المتبعة من قبل المرقى العقاري ، وكيفية حصول المقتني على إعانات مالية.

ومن الصعوبات التي واجهتنا هو نقص المراجع المتعلقة بدراسة موضوع السكنات الترقوية المدعمة وأيضا لحدثة هذا الموضوع من الناحية العلمية.

و للإجابة عن الإشكالية اعتمدنا التقسيم الثنائي المعمول به في الدراسات الأكاديمية القانونية ، حيث تطرقنا في الفصل الأول للإطار المفاهيمي للسكن الترقوي المدعم ومن خلاله تناولنا مفهوم السكن الترقوي المدعم و خصائصه، أما في الفصل الثاني فاستعرضنا فيه آثار هذا عقد السكن الترقوي المدعم و فيه بينا الإجراءات و النزاعات التي قد تنشأ بين الأطراف .

الفصل الأول

مقدمة الفصل

تسهر الدول و الحكومات في وقتنا الحاضر وتعمل جاهدة على توفير احتياجات الأفراد والتي تعتبر المساكن من أهمها، فتعددت أشكال السكن في الجزائر الموجهة للفئات المحدودة و المتوسطة و الذي يمثل السكن الترقوي المدعم أحد أهم هذه الصيغ بالإضافة الى صيغ أخرى كالسكن الاجتماعي التساهمي ، فاعتمده الدولة من أجل مساعدة المواطن بمنحه سكن لائق بمساعدات مالية دعمت هذه العملية بترسانة من القوانين و الإجراءات لتشجيعها مما جعلها تعرف إقبالا واسعا من السكان و المرقيين العقاريين وهذا راجع الى الدور الذي تلعبه الدولة وحتى يتبين لنا ماهية هذا النمط من السكنات فإننا سنتناول مفهوم السكن الترقوي المدعم في المبحث الأول و تكوين عقد السكن الترقوي المدعم في المبحث الثاني.

المبحث الأول: مفهوم السكن الترقوي المدعم

مع مرور الوقت و نظرا لزيادة تعداد الساكنة بالجزائر أصبحت الدولة ممثلة بديوان الترقية العقارية عاجزة عن توفير سكنات لائقة للمواطنين ولذلك فتحت الباب أمام المرقيين العقاريين لرفع إنتاج السكنات من أجل تغطية العجز مع إعفائهم من بعض المسؤوليات و يتجلى هذا في صيغة السكن الترقوي المدعم و الذي يقوم على الملكية المشتركة و بمساهمة من المستفيد نفسه و مدعم من الدولة . ولتعرف على هذه الصيغة سنتطرق الى تعريف عقد السكن الترقوي المدعم و تمييزه عن باقي العقود المشابهة في المطلب الأول و خصائصه في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم و تمييزه عن باقي العقود

سنقوم أولا بتعريف السكن الترقوي المدعم لغة و اصطلاحا و قانونا في الفرع الأول ثم نميزه عن باقي العقود في الفرع الثاني.

الفرع الأول: تعريف السكن الترقوي المدعم

أولا: التعريف اللغوي : قبل الخوض في تعريف السكن الترقوي المدعم لابد من البحث في معنى السكن أو المسكن حتى يتعين لنا معنى السكن الترقوي المدعم فأصل كلمة مسكن في اللغة العربية تعود إلى فعل "سكن" وهي الإقامة في المكان عدة مرادفات، كما أنها ذكرت في القرآن الكريم.¹

1 قال الله تعالى: "فالق الإصباح وجعل الليل سكنا والشمس والقمر حسبانا ذلك تقدير العزيز العليم"، الآية 96 سورة الأنعام

كما أن كلمة سكن في اللغة الفرنسية والمعبر عنها بمصطلح loger وأيضا habiter تقدم دلالات محدودة بالمقارنة مع اللغة العربية لفعل سكن.¹

ثانيا: التعريف الإصطلاحي: كما يعرف يوسف شحادة المسكن بأنه: "المكان الذم يأوي إليه الإنسان ويتخذه مقر له ، ويدخل في ذلك المكان الذم يقيم فيه فعلا، كما يدخل المكان الذي يعده لسكناه (وإن كان يتغيب عنه لفترات معينة)" ، وبعبارة أخرى فهو يشمل المكان المسكون فعلا أو المعد لمسكن . وبالتالي فالسكن هو المحيط الذي تتوفر فيه شروط الحياة بصفة عامة أو بهو نوع من تجمع المؤسسات الإنسانية في المجال الحضري أو طريق نسيج عمارني الذي يشكل بصفة أساسية الوظيفة العامة للمدينة.²

ثالثا التعريف القانوني

و لقد ورد في التشريع الجزائري من خلال المواثيق الوطنية والنصوص القانونية والتنظيمية حق المواطن الجزائري في الحصول على مسكن و التمتع به باعتباره حق مقدس و محمي دستوريا، فقد كرس في الميثاق الوطني لسنة 1976 في الباب السابع منه والمتعلق بالأهداف الكبرى لتنمية في الفصل السادس المعنون : بالاستمرار في سياسة التقدم الاجتماعي مع تشييد القاعدة المادية الإشتراكية و ما تتضمنه الفقرة ه بنصها التالي : "توفير سكن محترم و مريح وفقا للحد الأدنى من شروط السكن العصري ، ليعتبر عاملا أساسيا لتحسين المستوى المعيشي للجماهير".

أما الميثاق الوطني لسنة 1989 فقد أورد في الفصل الرابع منه المتعلق بالتنمية الثقافية و الاجتماعية ضمن فرعه العاشر و خصيصا الفقرة الأخيرة منه التي تنص : " مهما يكن فان السكن يضل قضية الجميع سواء في ذلك تنميته والحفاظة على صيانتها و نظافته ، وعلى هذا يجب أن تتظافر جهود جميع المواطنين فردية كانت أم جماعية و جهود الدولة والمؤسسات التابعة لها ."³

كما أن قانون رقم 01-16 المؤرخ في 2016 مارس 06 المتضمن التعديل الدستوري الجزائري فيما يخص بعض المواد المتعلقة بدستور 1996 ، فقد أشار إلى حق المواطن في المسكن و حرمة في المادة 67 منه،

1 Le petit larousse , Furmind-DIDOSTA ,Paris , 22 ed ,1976 ; p :280

2 يوسف شحادة ، الضابطة العدلية علاقتها بالقضاء ودورها في سير العدالة الجزئية ، دراسة مقارنة ، مؤسسة بحوث للنشر والتوزيع ، بيروت ، 1999 ، ص280 .

3 محمد عمران ، سياسة السكن في الجزائر وتغيراتها الحديثة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية ، قسم

التنظيم السياسي و الإداري،جامعة الجزائر ، ص 11 :ك12

في الباب الأول المتضمن "المبادئ العامة التي تحكم المجتمع الجزائري في الفصل الرابع بعنوان الحقوق و الواجبات .

و عليه و من خلال هذا تتضح لنا المعالم و الأسس التي تقوم عليها سياسة السكن بأهدافها و وسائلها ، بإشراك القطاع الخاص في عملية مساعدة المواطنين وتشجيع التوفير إلى جانب جهود الدولة في توفير المسكن و لكن هذا لا يعني تكفل الدولة لوحدها بتوفير المسكن بل لابد من تضافر جهود المواطنين فردية كانت ام جماعية مع جهود الدولة ك مؤسساتها.¹

أما بالنسبة لسكن الترقوي المدعم فقد ارتبط مفهومه بمفهوم الترقية العقارية التي تهدف بدورها إلى تطوير الحظيرة العقارية الوطنية التي تتمثل في بناء مجمعات عقارية للاستعمال السكني أساسا. بغرض تلبية حاجيات العائلات من السكن سواء عن طريق البيع أو الإيجار.

و عليه تتمثل الترقية العقارية بنوعيتها في البناء او تهيئة الأراضي للبناء من احد نشاطات تنمية إنتاج السكن من جهة و إنتاج عقار المؤسسات من مكاتب و محلات ذات استعمال مهني من جهة أخرى.²

حيث أن تركيز الدولة على السكن الترقوي المدعم الذم حاول المشرع الجزائري أن يعرفه من خلال المادة 2 من المرسوم التنفيذي 10-235³ بأنه "السكن الترقوي المدعم :سكن جديد ينجزه متعهد الترقية العقارية و موجه لطالبي المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم"

يجب أن ينجز متعهد الترقية العقارية السكن الترقوي المدعم طبقا لخصائص تقنية و شروط موائية تحدد بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية . من هذه المادة نستنتج أن السكن الترقوي المدعم هو ذلك السكن المنجز من طرف شخص يسمى المرقي العقاري ، حيث يبادر هذا الأخير لبناء مشاريع عبقرية تتضمن سكنات بصفة أصلية او ترميم أو إعادة هيكلة او تدعيم بنايات فردية أو جماعية ، تتطلب احد هذه التدخلات قصد بيعها أو تأجيرها.

1 خبرات احمد، الصيغ الحديثة لعرض السكن واحتواء أزمة السكن في الجزائر، مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الدولي الأول حول أزمة السكن في الدول العربية -واقع آفاق،- معهد العلوم الاقتصادية و التجارية وعموم التسيير، جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة، يومي 09 و 10 ماي 2012.

2 المرسوم التنفيذي 10/235 المؤرخ في 05/10/2011، الم حدد المستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفاءات منح هذه المساعدة .

3 مرسوم تنفيذي ذكر سابقا.

و يتم الاستفادة من هذه الصيغة وفق المواصفات الفنية و الشروط المالية ، المحددة سلفا من طرف الدولة و الموجه لمقدمي الطلبات التي تتوفر فيهم شروط الحصول على مساعدة الدولة بحيث تستهدف هذه الصيغة الأفراد ذوي الدخل المتوسط ، التي تركز أساسا على مساهمة شخصية للمستفيد ، و قرض بنكي بنسبة فائدة مدعمة كمساعدة مباشرة من الصندوق الوطني لمسكن ، تصب مباشرة في فائدة المرقى العقاري ، وتتراوح المساحة السكنية ما بين 50 الى 100 متر مربع (بمعدل 70 متر مربع) ويتكون من غرفتين فأكثر، لا يتجاوز تكلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة.

الفرع الثاني : تمييز السكن الترقوي المدعم عن بعض الصيغ المشابهة له

تتشارك جميع الصيغ السكنية الموجهة من الدولة للمواطنين في كونها مدعمة لكنها تختلف في بعض الجزئيات وهذا ما سنتناوله في الفرع الثاني مركزين على السكن التساهمي و البيع بالإيجار.
أولا : تمييزه عن السكن التساهمي:

السكن التساهمي هو سكن ترقوي ذات طابع اجتماعي موجه للتمليك ، مدعما بإعانة مالية تمنحه الدولة للفئة المتوسطة للمجتمع التي لا يمكنها الحصول على ملكية مسكن بدون مساعدة ، تتراوح ما بين 50 الى 100 متر مربع (بمعدل 70 متر مربع) ويتكون من غرفتين فأكثر ، لا تتجاوز تكلفته أربع مرات المبلغ الأقصى للمساعدة المالية المحددة بما فيها العقار و أشغال التهيئة يتم انجازه في شكل برنامج سكن جماعي ونصف جماعي وفردى ويقتصر الانجاز في حدود الجدران والسقف مع استكمال كل المظهر الخارجية للبناء في النمط النصف جماعي والفردى.¹

كما تتميز صيغة السكن التساهمي بـ:

1. دعم متنوع بين اعانات مالية لصالح المستفيد ، دعم في عمليات التهيئة ، تخفيض في سعر الأرض والضرائب.

2. تستفيد منه الأسر التي تثبت دخلا لا يتجاوز خمس مرات الدخل الوطني المضمون الأدنى، أي أنه يمكن أن يستفيد منه حتى من لهم دخل أقل من الدخل الوطني المضمون الأدنى.

1 بولجر لامياء، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة تفعيل للترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية ، كلية علوم الأرض ، الجغرافيا والتهيئة العمرانية ، جامعة منتوري قسنطينة ص 15

3. إنجاز سكنات ترقية جاهزة بمختلف الأنماط ، عكس ما كانت عليه السكنات التطورية التي ظلت ورشات مفتوحة ، بكلفة تتناسب مع الإمكانيات المالية لمستفيد بحيث لا تتجاوز أربع مرات القيمة القصوى للإعانة المالية ، عن طريق مرقي عقاري عمومي أو خاص بحيث يكون صاحب المشروع و مالك الأرض يعمل على اختيار زبائن تتوفر فيهم الشروط المحددة في القانون.

4. تركيبة مالية مشتركة بهدف تنويع مصادر تمويل قطاع السكن يساهم فيها كل من :

أ - الدولة : بمنح إعانات للمرقي العقاري باسم المستفيد.

ب- البنوك : عن طريق قروض عقارية طويلة المدى تستفيد منها هذه الفئة من المجتمع إن كانت تقتصر على ذوي الدخل المرتفع .

ج - المستفيد : بالمشاركة في تمويل مسكنه بنسبة 20% على الأقل من تكلفته.¹

فلا يوجد اختلاف بين السكن التساهمي والسكن الترقوي المدعم باعتبار أن السكن الترقوي المدعم هو امتداد للسكن التساهمي ، ولكن هناك اختلاف وحيد يتمثل في ان المرقي العقاري يختار الأرضية المراد إنجاز المشروع عليها في السكن التساهمي أما في السكن الترقوي المدعم تكون الأرضية معينة مسبقا من طرف مصالح أملاك الدولة و إبلاغها لدى المرقيين العقاريين .

ثانيا: تمييزه عن البيع بالإيجار:

لقد ظهرت صيغة البيع بالإيجار كتجسيد لسياسة سكنية جديدة بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 01-105² ، بحيث تسمح هذه الصيغة بالحصول عمل مسكن بعد إقرار شرائه بملكية ثابتة بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب و أصبح للمستفيد من هذه الصيغة دور هام وكبير من خلال المساهمة النسبية الأولية في تمويل هذا المشروع والمقدرة ب 140000 دج لسكن المكون من ثلاث غرف و 170000 للمسكن ذات اربع غرف و لقد نالت هذه العملية إعجاب المواطنين كما أنها تسيل ليهم الاستعادة من السكنات في أجال قصيرة و بمبالغ معقولة .

1 مرجع سابق لمياء بولجر

2 المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار

البيع بالإيجار و كفيات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 2001

ويستهدف هذا النوع من المسكن الطبقات المتوسطة والضعيفة من المواطنين الذين لا يتعدى مستوى مدخولهم خمس مرات الأجر الأدنى المضمون.

ويتم تحديد مساحة الشقة بـ 70 متر مربع فيما يخص الشقق 3 غرف و 85 متر مربع فيما يخص الشقق 4 غرف، كما حددت قيمة المتر الواحد بـ 20000 دج وبناء على ذلك قدر سعر البيع لشقة ذات 3 غرف بـ 140000 دج وأما سعر لبيع لشقة ذات 4 غرف فقدر بـ 170000 دج كما قدرت مدة الإنجاز لهذا النوع من السكنات لمدة قصيرة تتراوح بين 18 إلى 24 شهر .

يتم تقديم طلب شراء سكن وفق صيغة البيع بالإيجار بطريقة فردية لدى وكالة تحسين السكن وتطويره وذلك بملاً استمارة نموذجية.

وعلى الطالب أن يقدم دفعة مالية أولية بـ 10% على الأقل في البداية من ثمن السكن، ثم 5% من كل سنة في السنوات الثلاث الأولى من الاستفادة، أما الباقي فسيتم تسديده عن طريق دفعات شهرية لا تتعدى 20 سنة.¹

من خلال تحديدنا لمفهوم عقد البيع بالإيجار، يتضح أن هناك اختلاف شاسع بين العقدين، فعقد السكن الترقوي عقد تام منتج لأثاره يقوم على البيع، بخلاف عقد البيع بالإيجار الذي يقوم على البيع بالإيجار.

في عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم تنتقل ملكية البناء في حالة إنجاز من لحظة تسجيل العقد الرسمي وشهره ، فهو ينقل ملكية لعقار لم يشيد بعد ، أما البيع بالإيجار فإنه يقوم على إنجاز المساكن ثم إيجارها و تأجيل بيعها إلى حين الوفاء بكامل الأقساط .

الأقساط التي تدفع في عقد السكن الترقوي المدعم تعتبر جزء من الثمن ، أما في عقد البيع بالإيجار فتعتبر أجرة عن الانتفاع بالعين المباعة فإذا تخلف عن دفع أي مبلغ دوري عند استحقاقه وجب رد العين المباعة ويعتبر ما دفع من أجرة مقابل للانتفاع طوال المدة التي بقي فيها المبيع تحت يده.²

1 خبرات احمد، مرجع سابق

2 مسكر سهام ، بيع العقار عمى التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البلدة صفحة 22.

المطلب الثاني: خصائص السكن الترقوي والمدعم

بعد أن قمنا بتعريف السكن الترقوي المدعم و تحديد أوجه الشبه و الإختلاف بينه وبين السكن التساهمي والبيع بالإيجار سنتناول في هذا المطلب الخصائص التي يمتاز بها

الفرع الأول: خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم طبقا للقواعد العامة

1. من العقود المسماة وهي تلك العقود التي نضمها المشرع بتشريع خاص به و قد نظم المشرع السكن الترقوي المدعم بالمرسوم لتنفيذي رقم 10 - 235 السالف الذكر.¹
2. من العقود البسيطة و ليس من العقود المركبة او المختلطة كونه يشمل أحكام عقد واحد في ، إلا انه يجب الإشارة إلى انه هناك من يعتبره عقد مختلط ، فهو عقد مقاوله من فترة ما بين إبرام العقد إلى غاية تسليم العقار تنطبق عليه أحكام عقد المقاوله . أما بعد التسليم فهو عقد بيع تنطبق عليه أحكام عقد البيع كونه يقوم على الانجاز و في نفس الوقت على البيع . وهناك من يرى انه يندرج تحت عقد البيع فقط.
3. من عقود المعاوضة طبقا لمادة 58 من الأمر 75/58 فهو العقد الذي يأخذ فيه كل متعاقد مقابل لما يعطيه ، فالبائع يأخذ ثمن بيع العقار ، و المشترك يستفيد من العقار المنجز .
4. من العقود الملزمة لجانبين ، فهو يرتب إلتزامات متقابلة بين الطرفين حيث يلتزم البائع بالقيام بما هو لازم لكتابة العقد و شهره و الإلتزام بحسن الانجاز و مطابقتة ، و بالضمان و تسليم المبيع محل الانجاز للمشتري و يلتزم هذا الأخير بدفع الثمن و تسلم العقار محل الانجاز ، في حالة الإخلال بالإلتزام يتحمل البائع تبعه الهلاك باعتباره الملزم بالإلتزام ، لان العقد الملزم لجانبين يطبق مبدأ أن الطرف الذي أخلى بالإلتزام هو الذي يتحمل تبعه الهلاك .
5. من العقود التي يحدد فيها كلا المتعاقدين ما له من حقوق وما عليه من الإلتزامات حيث يلتزم البائع ببناء البناية وفق الآجال والمواصفات المحددة في العقد الذم يقابله حقه في قبض الثمن من المشتري¹.

1 قاشي علال، إلتزامات المرقى العقاري وجزاء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع والأفاق-، جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012.

كما يحدد البائع الثمن التقديري مع إمكانية تحديد نسبة الزيادة في حالة مراجعة الثمن و على أساسها يعرف المشتري مسبقا أقصى قيمة يمكن إضافتها لثمن التقديري إلا أن عدم تحديدها يعرضه لزيادة مبالغ فيها.

6. من العقود الزمنية لأن الزمن عنصر جوهري بحيث يعد معياراً لتنفيذ التزامات الأطراف المتعاقدة ، لأجل هذا يلتزم البائع بإتمام انجاز العقار في الآجال المحددة في العقد، وبتسليمه في المدة المتفق عليها، كما يجب على المشتري ان يلتزم بدفع أقساط الثمن من كل جزء من البناء الذي تم انجازه.²

الفرع الثاني : خصائص عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم باعتباره سكن

هو سكن يستهدف أساسا الطبقة ذات الدخل المتوسط و التي لا يمكنها الحصول على ملكية المسكن دون إعانة من الدولة.

- يستفيد المرقى العقاري من مساعدة تتمثل في تخفيض نسبة الفائدة للقرض البنكي الذي يمكن منحه له قصد التمكين من انجاز المشروع.

- تحدد مساحة السكن الترقوي المدعم ب 70 متر مربع قابلة للسكن.

- كما يتميز السكن الترقوي المدعم من تخفيضات في سعر العقار المخصص تصل إلى:

✓ 80 % بالنسبة لولايات الشمال .

✓ 90 % بالنسبة لولايات الهضاب .

✓ 95 % بالنسبة لولايات الجنوب .

المبحث الثاني: تكوين عقد السكن الترقوي المدعم

تطلب أي عقد مجموعة من الإجراءات حتى ينعقد صحيحا ، ومنه ما يتعلق بالوثائق الإدارية التي يجب استخراجها من قبل المرقى العقاري المتمثلة في مختلف الرخص والشهادات المستخرجة من البلدية ، كما يقوم المستفيد بدوره باستخراج بعض الوثائق من أجل تحضير ملف الاستفادة من السكن الترقوي المدعم، كما يقوم هذا العقد على مجموعة من الأركان سواء كانت عامة أو خاصة وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث.

1 سليمان علي علي، النظرية العامة للالتزامات، مصادر الالتزام في القانون المدني الجزائري، بدون رقم طبعة، ديوان المطبوعات الجامعية، بن عكنون، الجزائر ص 21.

2 سليمان علي علي، مرجع سابق.

المطلب الأول: الإجراءات القانونية المتبعة للحصول على السكن الترقوي المدعم

سنسرد في هذا المطلب مختلف الإجراءات التي يمر بها المرقي العقاري و المكتب للحصول على السكن الترقوي المدعم .

الفرع الأول الإجراءات الإدارية للحصول على السكن الترقوي المدعم**أولاً: الوثائق المستخرجة من طرف المرقي العقاري**

يشرح المدير الولائي المكلف بالسكن بدعوة للمشاركة قصد تعيين المرقيين العقاريين على أساس ملف يتضمن ما يلي:

1. بطاقة مشروع يعدها المدير الولائي المكلف بالتسيير والبناء تبين التعيين الدقيق للأرضية و مجمل المؤشرات والمواصفات المدرجة عادة في شهادة التعمير وكذا عدد السكنات والمحلات التجارية أو للخدمات الممكن إنجازها.¹

2. دفتر الشروط الخاص² بالمشروع المنصوص عليه في القرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 14/05/ 2011 الذي يحدد المواصفات التقنية والشروط المالية المطبقة في السكن الترقوي المدعم على أن يتم نشر الدعوة للمشاركة على الأقل في جريدتين يوميتين محليتين أو وطنيتين ، وكذا عرض على مستوى الإدارات التابعة للجماعات المحلية وقطاع السكن والعمران للولاية المعنية .

كما ينبغي على المرقيين العقاريين سحب الملف المتعلق بالدعوة للمشاركة و المودع لدى المديرية الولائية المكلفة بالسكن ، مقابل مبلغ جازفي غير مسترد يمثل تكاليف الإعلان والاستساخ يدفع لدى الصندوق الوطني للسكن.³

يودع المرقيين ملفاتهم في عشر (10) نسخ على مستوى المديرية المكلفة بالسكن أجل شهر ابتداء من تاريخ نشر الدعوة للمشاركة.

يجب أن يتضمن كل ملف على:

1 التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 30/05/2011، المتعلقة بكيفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة، الصادرة عن وزارة السكن والعمران.

2 القرار الوزاري رقم 03 المشترك المؤرخ في 14/05/2011 ، المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على برامج السكن الترقوي المدعم ، الجريدة الرسمية العدد 51

3 التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 30/05/2011، مرجع سابق

1. طلب اقتناء أرضية معينة تابعة لأملاك الدولة ، يوجه إلى الوالي المختص إقليميا.
2. دفتر الشروط المتعلق بالمشروع يحمل كافة المعلومات وممضى عليه طبقا للنموذج المنصوص عليه في لقرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 14/05/2011 السالف الذكر ويجب أن يتضمن دفتر الشروط هذا تحت طائلة الرفض ، سعر التنازل عن السكنات المتوقع، أجل الإنجاز ، مخطط التمويل، الوصف الدقيق للسكنات والمحلات الأخرى المبرمجة وكذا تفصيل مجمل المواصفات المتوقعة
3. تصميم إجمالي للمشروع مرفق بوصف لسكن
4. السجل التجاري ، القانون الأساسي للمركبي وكذا حصيلة وجدول الحسابات لنتائج السنوات الثلاث الأخيرة .
5. تصريح يبين مراجع المرقي العقاري في مجال الدراسات و إنجاز المشاريع العقارية .
6. شهادة صادرة من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية إذا اقتضى الأمر يبين تعهدات المرقي العقاري الجارية فيما يتعلق بالبيع على التصاميم . وفي أجل خمسة عشرة (15) إبتداءا من تاريخ إيداع يجب أن تجتمع اللجنة التقنية الولائية وكذا التصميم الإجمالي للمشروع
7. إرسال جواب للمرقين العقاريين في أجل ثلاثين (30) يوما على الأكثر إبتداءا من تاريخ إيداع الملف طبقا للمادة 09 من القرار الوزاري المشترك رقم 04 السالف الذكر .
8. تبليغ المرقين العقاريين في أجل (15) يوم الذي تم اختيارهم وكذا المصالح المعنية ، بقرار يرخص التنازل مع توضيح لاسيما:

- عدد السكنات الترقية المدعمة التي يلتبس إنشاؤها فوق الوعاء العقاري.
- سعر التنازل عن الوعاء العقاري بعد تطبيق التخفيض المنصوص عليه.
- المساحات التجارية والخدمات في الحدود المسموحة ، التي يلتبس منها المرقي العقاري

في إطار إنجاز المشروع.¹

1 التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 30/05/2011، مرجع سابق

على أساس قرار الوالي المرخص للتنازل عن الوعاء العقاري ، يجب على المرقي العقاري أن يسلم ، في أجل تحدده اللجنة التقنية الولائية حسب أهمية المشروع دون أن يتعدى 05 أشهر للمدير الولائي المكلف بالتعمير وكذا توقيع هيئة المراقبة التقنية للبناء .

بعد ذلك تقوم إدارة أملاك الدولة بإعداد وتسليم عقد التنازل في أجل ثلاثين يوما.

يجب أن يرفق هذا العقد بدفتر الشروط¹ المطابق لنموذج المرفق بالقرار الوزاري المشترك رقم 03 المؤرخ في 2011/05/14 وكذا الدفتر المتعلق بالمواصفات التقنية والشروط المالية الخاصة بالمشروع.

وبعد الحصول على أحسن عرض من المنافسين يتم بعد ذلك اختيار مقاوله البناء المناسبة لإبرام عقد المقاوله معها وهذه الأخيرة تلتزم بإتمام عملية انجاز العقار المبرمج من طرف المهندس المعماري .

تقوم مقاولات البناء المتنافسة بعد ذلك الاتصال بالمرقي العقاري من اجل الحصول على دفتر الشروط وتعطي لها اجل كاف للإطلاع على هذه الصففة ونظامها لتحدد كخطوة أولى المعلومات الكافية حول الأسعار المبدئية للإنجاز والمواد الأولية المستخدمة ومدة الانجاز .

ويجب على المقاول ان يقدم تقرير عند نهاية كل مرحلة من أشغال البناء للمرقي العقاري الذي يعتبر المسؤول الأول عن ضمان حسن سير المشروع وتطوره او على التأخر في الانجاز بصفته مسير الصففة ومتولي الرقابة والإشراف ، و الملزم بالضمان وفقا لالتزاماته التعاقدية مع المشتري في إطار الاستفاده من السكن الترقوي المدعم .

وبما إن العقد يقوم على الانجاز فانه يستوجب استخراج الرخص والشهادات قبل الشروع في عملية

البناء وتتمثل في

1. شهادة التعمير

بإمكان المرقي العقاري ان يستخرج شهادة التعمير طبقا للمادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير المعدل والمتمم، التي تنص في الفقرة الأولى "يمكن لكل شخص طبيعي او معنوي معنى ،قبل الشروع في الدارسات أن يطلب شهادة التعمير تعين حقوقه في البناء والإرتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية ".

1 القرار الوزاري رقم 03 المشترك المؤرخ في 14/05/2011 ،مرجع سابق.

كما عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي 91-176.¹ التي تنص "... شهادة التعمير هي الوثيقة التي تسلم بناء على طلب من كل شخص معني تعين حقوقه في البناء والإرتقاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض."

عادة ما يلجأ البائع لاستخراج شهادة التعمير ، كون الأرض محل الانجاز يشملها مخطط شغل الأراضي الذي يحدد بصفة دقيقة حقوق استخدام الأرض والبناء والمظهر الخارجي للبنية والإرتقاقات ، لاسيما في المناطق الحضرية لكنها قد يحتاج لاستخراجها في المناطق غير الموضحة في مخطط شغل الأراضي² ، قبل إستخراج رخصة البناء ، و المهندس المكلف بإعداد التصميم يراعي هذه الحقوق .

يودع طلب شهادة التعمير والوثائق المرفقة به بمقر المجلس الشعبي البلدي المختص مقابل وصل الإيداع ، ويشمل البيانات المتمثلة في موضوع الطلب اسم مالك الأرض ، العنوان ، المساحة ، والمراجع المساحية ان وجدت ، تصميم حول الوضعية ، تصميم الأرض .

وطبقا للمادة 02 من المرسوم التنفيذي 06-03³ ، فان شهادة التعمير يجب أن تسلم خلال شهرين من إيداع الطلب ، وعليها أن تبين أحكام التهيئة والتعمير المطبقة على القطعة الأرضية ، والإرتقاقات المدخلة عليها و الأحكام التقنية الخاصة وايصال هذه القطعة بشبكات من الهياكل الموجودة أو المتوقعة ، مع إظهار الأخطار الطبيعية التي يمكن ان تمس الموقع المعني ، وكذا الأخطار التي يتم التعرف عليها أو الموضوع على الخرائط والتي تؤدي إلى تحديد او إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية ، وفي حالة عدم اقتناع صاحب الشهادة بالرد الذي يبلغ له ، أو حالة سكوت الادارة المختصة عن الرد لأجل المحدد ، فله ان يرفع دعوة إلغاء القرار الصادر بالرفض امام المحاكم الإدارية المختصة طبقا للمادة 80 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية⁴ و عملا بنص المادة 79 من المرسوم التنفيذي 06-03 المذكور أعلاه فانه يتم إنشاء

1 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و

شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

2 سهام مسكر، مرجع سابق.

3 المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 ، المعدل والمتمم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات

تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم الجريدة الرسمية العدد

4 القانون رقم 22-13 يعدل ويتم القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

لجنة مراقبة على مستوى كل وزارة و ولاية وبلدية مكلفة بالدارسة طلبات عقود التعمير ولأشارف على الأشغال طبقا لرخص المسلمة ومتابعة العرائض المقدمة لدى السلطة المختصة في ميدان تسليم رخص التعمير ، تحدد صلاحية شهادة التعمير بسنة ابتداء من تاريخ التبليغ.¹

2. رخصة التجزئة

إن هذه الرخصة تشترط لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع أرضية ناجمة عن هذا تقسيم من شأنها أن تستعمل في تشييد البناية.

وعليه فان رخصة التجزئة تطلب عندما يريد المالك او موكله تجزئة الأرض غير المبنية ، إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد البناية² ورخصة التجزئة مثلها مثل رخصة البناء تحتوي على ملف يغلب عليه الطابع التقني الذي يرسل في 5 نسخ إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص إقليميا حسب المادة 09 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر و ذلك بعد التحقق من الوثائق المطلوبة في الملف ويكون ذلك موضحا في الوصل الذي يقدم لطالب الرخصة عند إرسال طلبه ويتم دراسة طلب رخصة التجزئة ومدى مطابقته لمخطط شغل الأراضي والمخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير او قواعد العامة لمتهيئة و حسب المادة 11 من المرسوم التنفيذي 91-176 السالف الذكر بحيث تفصل في طلب اما مصلحة التعمير التابعة للبلدية LA SUCH أو مديرية التعمير والبناء بالولاية LA DUC ، وذلك بعد عرض الملف على المهندسين التابعين لمصلحة مراقبة المواصفات و الشروط، ثم تعيد الملف إلى البلدية مرفقة برأيها خلال الآجال المحددة قانونا³. وبعد الانتهاء من كل هذه الإجراءات تصدر الهيئة المختصة القرار المتعلق برخصة التجزئة ، فيسلمها رئيس المجلس الشعبي البلدي بصفته ممثلا للبلدية في حالة ما اذا كان العقار في قطاع يغطيه مخطط شغل الاراضي ، ويرسل نسخة من الملف الطلب إلى مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية في اجل ثمانية أيام (8) من تاريخ الإيداع ويكون تحضير الملف هنا من قبل المصلحة المختصة بالتعمير بالبلدية ، أما إذا كان العقار لا يغطيه مخطط شغل الأراضي يسلم الترخيص من طرف رئيس البلدية (بصفته ممثلا للدولة بعد الاطلاع على رأي الوالي ويرسل ملف الطلب في أربع (4) نسخ الى

1 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ،السابق الذكر .

2 عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، بوزريعة الجزائر ، 2009

3 المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ، السابق الذكر .

مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير على مستوى الولاية لإبداء رأي بالموافقة في أجل (8) الموالية لتاريخ إيداع الملف ، ويجب على رئيس المجلس البلدي في هذه الحالة تحضير ملف لها في أجل مدته شهرين لإعادة ثلاث نسخ من الملف مرفقة بأريها من تاريخ استلام هذا الملف ، و هذا حسب نص المادتين 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر .

أما في حالة اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير بمنح رخصة التجزئة فان تحضير الطلب يتم بنفس الأشكال السابقة، حيث ترسل مصلحة الدولة المكلفة بالتعمير بالولاية ، وفي هذه الحالة عقب تحضير الملف حسب الشروط والآجال المنصوص عليها في المادة 14 في أربع نسخ من ملف الطلب مرفقة بأريها إلى السلطة المختصة قصد تسليم رخصة التجزئة وهذا ما نصت عليه المادة 16 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السابق الذكر .

وقد حصر المشروع اختصاص الوالي بمنح رخصة التجزئة في الحالات الآتية:

- البنايات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية
- اقتطاعات الأرض و البنايات الواقعة في المناطق المذكورة في المواد 45 و 46 و 48 و 49 من القانون رقم 90-29 المذكور سابقا¹ والتي لا يحكمها مخطط شغل الأراضي.

أما حالات اختصاص الوزير المكلف بالتعمير حددتها المادة 69 من القانون رقم 90 - 29 المذكور سابقا، بالنسبة للمشاريع ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية وذلك بعد الاطلاع على رأي الوالي أو الولاية المعنيين .
ويختلف إصدار قرار التجزئة بحسب اختصاص كل جهة بذلك ، فإذا كان تسليم قرار التجزئة من اختصاص رئيس المجلس البلدي باعتباره ممثلا للبلدية ، يبلغ قرار صاحب الطلب خلال ثلاثين (30) يوم موالية لتاريخ إيداع الطلب ، أما إذا كان اختصاصه باعتباره ممثلا للدولة او كان اختصاص الوالي أو الوزير المكلف بالتعمير فان تسليم القرار يكون خلال أربعة أشهر من تاريخ إيداع الطلب ، غير ان هذا الأجل لا يسري إذا كان ملف الطلب موضوع استكمال بالوثائق أو المعلومات على صاحب الطلب أن يقدمها، أو

1 القانون 90-29 المؤرخ في 1/12/1990 المتعلق بالتهيئة العمرانية الجديدة الرسمية 26. انظر المواد من 45 الى 49 .

عندما يكون الملف محل أمر بإجراء تحقيق عمومي فيتوقف الأجل المحدد ويسري مفعوله ابتداء من تاريخ استلام هذه الوثائق او تلك المعلومات او بعد إجراء تحقيق عمومي.¹

و حسب المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 91-176 السالف الذكر، فان القرار المتضمن لرخصة التجزئة ينقضي إذا لم يشرع في أشغال التهيئة خلال اجل ثلاث سنوات ابتداء من تاريخ الإعلان عن هذا القرار، وتعتبر رخصة التجزئة لاغية إذا لم تكتمل أشغال التهيئة المقررة خلال الأجل المحدد في قرار ، والذي يجب ان يتجاوز 03 سنوات كحد أقصى

رخصة البناء

نصت المادة 5 من القانون 11-04 السالف الذكر، على انو كل عملية بناء تخضع الى القواعد العامة للتهيئة والتعمير ولا يمكن تشديد اي مشروع عقاري يتناقض مع مضمون مخططات التهيئة والتعمير. وبالتالي ومن اجل انجاز أي مشروع عقاري يستوجب استخراج رخصة البناء والتي لم يعطي لها المشرع أي تعريف ، لا في قانون التهيئة والتعمير ولا في اي قوانين أخرى بل اكتفى بالنص المادة 52 من قانون 90-29 على إنا رخصة تشترط حالة تشييد البنايات الجديدة مهما يكن استعمالها ولتمديد البنايات الموجودة وتغير البناء الذي يمس الحيطان الضخمة منه أو الواجهات المفضلة على الساحة العمومية وانجاز جدار صلب للتدعيم أو التسييج وهو نفس ما ذهبت إليه المادة 33 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر، التي نصت : "يشترط كل تشييد للبناية او تحويل للبناية على حيازة رخصة البناء... "

وبالتالي يتبين لنا أن رخصة البناء وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري لكل شخص طبيعي او معنوي متحصل على ملكية ارض يريد انجاز بناء جديد او تغير موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة يودع المالك او وكيله ملف رخصة البناء ، المؤشر من طرف المهندس المعماري المعتمد على مستوى المصالح المعنية للبلدية التي تشيد فيها البناية أو تقام بها الأشغال ، وبعد إيداع ملف

1 حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و التقسيم للعقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2005.

طلب الرخصة يجب تسليم وصل وذلك حتى تبين تاريخ الإيداع . كما يمثل يوم تسليمه تاريخ انطلاق الآجال القانونية للبت في الطلب¹.

وحدد قانون التهيئة والتعمير الجهات المختصة بإصدار قرار رخصة البناء وذلك في شخص رئيس المجلس الشعبي البلدي فيه يفصل في طلبات رخصة البناء أما بصفته ممثل للبلدية حسب المادة 65 من قانون 29-90 عندما تكون البنايات في قطاع يغطيه مخطط شغل الارضي ، وفي هذه الحالة يجب البت في الطلب وتبليغ القرار المتضمن رخصة البناء في غضون 3 أشهر الموالية لتاريخ إيداع الطلب. واما باعتباره ممثلا لدولة ويكون ذلك في حالة غياب مخطط شغل الأراضي بعد الإطلاع على الرأي الموافق للوالي ،ويجب البت في الطلب وتبليغ القرار إلى صاحب الطلب في غضون أربعة أشهر الموالية من تقديم الطلب .

أو في اختصاص الوالي ويختص هذا الأخير بمنح رخصة البناء في الحالات الآتية:

- البنايات والمنشآت لحساب الدولة والولاية وهياكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل وتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الاستراتيجية .
- اقتطاعات الأرض والبنايات الواقعة في السواحل والأقاليم ذات الميزة الطبيعية، والثقافية البارزة والأراضي الفلاحية ذات المردود العالي و الجيد .

أما بالنسبة لصلاحيات الوزير المكلف بالتعمير في منح الرخصة فيكون في حالة ما إذا تعلق الأمر بمشاريع البناء ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية ويكون ذلك بعد اخذ رأي الوالي أو الولاية المعنيين حسب المادة 67 من قانون 29-90 كما يجب ان يتم التحقيق قبل تسليم رخصة البناء ويلزم ان يشمل مدى احترام مشاريع الأمن والنظافة والفن الجمالي ، وفي مجال حماية البيئة والمحافظة على الاقتصاد و الفلاحة وحتى تتمكن الجهة المختصة من رصد المعلومات الكافية ، ينبغي عليها أن تستشير بعض المصالح والهيئات التي ينبغي ان تبدي رأيها خلال شهر واحد من تاريخ استلام الطلب² ، و في حالة عدم الرد في

1 سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 2002.

2 شريدي ياسمين، الرقابة الإدارية في مجال التعمير والبناء، مذكرة لنيل شهادة الماجستير.

المدة المحددة يعتبر سكوتها من قبيل الموافقة¹ ، و بعد التحقيق تأتي مسألة البث فيه ويكون ذلك أما بالموافقة وهذا يكون متى كان طلب الرخصة مستوفيا لكافة المستندات والبنائات اللازمة وكانت الأعمال المراد استصدار الرخصة لها مطابقة للقواعد المعمول بها فتمنح رخصة البناء لكي يقوم المستفيد من مباشرة أشغال البناء .

كما يمكن للإدارة أن ترفض منح الرخصة حسب المادة 44 من المرسوم التنفيذي 91-176 السابق الذكر، وذلك بسبب عدم وجود مخطط شغل لأراضي المصادق عليه أو وثيقة تحل محله أو في حالة انعدامه² أو يكون البناء معرض لضجيج أو له عواقب ضارة بالبيئة أو انه يخل بالمحافظة على الآثار التاريخية. كما تستطيع الإدارة إن توجل البث في الطلب المقدم لها في حالة ما إذا كانت أداة التعمير في طور الإعداد شريطة ألا يتجاوز هذا التأجيل سنة وحدة ، وهذا تجنباً لمنح رخصة البناء مخالفة لما تضمنته هذه الأدوات طبقاً للمادة 45 من المرسوم التنفيذي 91-176 و المادة 64 من قانون 90-29 السابق الذكر³ .

ثانياً: الوثائق الإدارية المستخرجة من قبل المكتب

يجب على من يريد الحصول على السكن الترقوي المدعم حسب المادة 77 من قانون المالية 2010 والمرسوم التنفيذي 10-87 الموافق 10 مارس 2010 ، أن يقوم بإيداع ملف السكن ترقوي المدعم على مستوى البلدية أو دائرة الإقامة الولائية المنتدبة بعاصمتها ويتكون هذا الملف من⁴ :

- 1- طلب خطي.
- 2- صورتين شمسيين.
- 3- نسختين من بطاقة التعريف الوطني أو رخصة القيادة مصادق عليها.
- 4- نسختين من شهادة الميلاد الأصلية رقم (12).
- 5- نسختين من الشهادة العائلية او الفردية لغير المتزوجين.

1 سبتي محمد، مرجع سابق ص 40.

2 سبتي محمد، مرجع سابق ص 49.

3 انظر المادة 71 من قانون المالية 2010 والمادة 109 من قانون المالية التكميلي 2009.

4 المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10/03/2010 ، يحدد مستويات وكيفيات منح تخفيض في نسبة الفوائد و القروض التي تمنحها البنوك العمومية و المؤسسات المالية لاقتناء سكن ريفي من قبل المستخدمين الجديدة الرسمية

- 6- نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء.
 - 7- أخر ثلاث قسائم الأجرة الشهرية أو بيان سنوي للدخل.
 - 8- نسختين من شهادة العمل.
 - 9- نسختين من الشهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية وللحصول عليها يجب تقديم نسخة من بطاقة التعريف وشهادة الميلاد رقم (12) و مبلغ 500 دينار جزائري و تصدر في غضون 48 ساعة إلى 15 يوم.
 - 10- استمارة الصندوق الوطني للسكن مصادق عليها في نسختين.
وإذا كان الشخص متزوج يجب عليه إن يودع ملف خاص بالزوجة يتكون هذا الملف من :
 - 1- نسختين من بطاقة التعريف الوطني أو رخصة السياقة المصادق عليها.
 - 2- نسختين من شهادة الميلاد الأصلية.
 - 3- نسختين من شهادة الإقامة أو الإيواء.
 - 4- أخر ثلاث أقسام للأجرة الشهرية أو البيان السنوي للدخل.
 - 5- نسختين من شهادة العمل.
 - 6- نسختين من الشهادة السلبية الصادرة عن المحافظة العقارية وللحصول عليها يجب تقديم نسخة من بطاقة التعريف وشهادة الميلاد رقم (12) و مبلغ 500 دينار جزائري و تصدر في غضون 48 ساعة إلى 15 يوم.
- كما يجب على المستفيد أن يصرح بأنه لا يملك أي عقار، سواء باسمه أو باسم زوجته ويتعهد:
- دفع الشطر الأول من الثمن المحدد من طرف المرقى العقاري.
 - احترام القرار الصادر تجاهه المتعلق بأبعاده من المشروع في حالة استقالة أو العزل من الوظيفة وهذا بالرغم من دفع الشطر الأول من الإعانة الممنوحة من طرف الدولة¹.
 - استغلال المسكن وعدم الإيجار أو بيع، تطبيقا للمادة 01 من الجريدة الرسمية رقم 38 المؤرخة في 9-7-2008 المتعلقة بعدم التنازل مدة 10 سنوات للسكنات المستفيدة من إعانات الدولة².

1 القرار الوزاري المشترك رقم 03. السابق ذكره.

2 انظر المادة 01 من الجريدة الرسمية رقم 38 المؤرخة في 2008/07/09.

الفرع الثاني الإجراءات المالية المتبعة من قبل الأطراف المتعاقدة :

أولاً: الإجراءات المالية المتبعة من قبل المرقى العقاري :

يتبع المرقى العديد من الإجراءات أن يقوم بإجراءات تمويل أشغال البناء لمشروع في عملية الإنجاز كما يجب عليه اكتتاب عقود تأمين .

1) إجراءات تمويل أشغال البناء لمشروع في عملية الإنجاز

بالنظر إلى أن مرحلة إنجاز المشروع هي مهمة صعبة فإن المرقى العقاري يحتاج إلى أموال ضخمة من أجل تمويل مشروعه و لأجل ذلك قد يستغل أمواله الخاصة أو الأرباح المحققة من هذه النشاطات لتمويل العملية أو قد يلجأ لإبرام عقود صفقات عمومية مع مقاولات البناء عن طريق مناقصة ليختار أحسن عرض بأقل تكلفة و بعد دراسة متطلبات المشروع فقد يكون للبائع المبلغ الكافي لمشروع في عملية الإنجاز أو يحتاج للمزيد كي يغطي ما يستلزم لتنفيذ أشغال البناء فيلجأ لطلب قرض عقاري كما يستفيد من الثمن المجزأ على شكل دفعات أو أقساط و التي تساهم في تمويل المشروع و التي تقدم من قبل المشتري أو يستفيد من القروض الممنوحة لهذا الأخير باعتباره دائماً بهذا المبلغ الذي يعتبر جزء من الثمن لهذا فإن البنك غالباً ما يدفع مبالغ القرض المخصصة لفائدة كل مشتري مقترض في حساب المرقى العقاري ¹ .

2) وجوب اكتتاب عقود التأمين:

ينبغي على المرقى العقاري قبل بدء الأشغال الحصول على شهادة الضمان الصادرة من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة للترقية العقارية الذي نشأ في إطار المرسوم التشريعي رقم 93-03 السابق الذكر و وزاد التأكيد عليه من خلال لقانون 11-04 السابق الذكر و هذا من خلال المادة 55 منه التي تنص "يجب أن ينتسب كل المرقين العقاريين المعتمدين و المسجلين في الجدول الوطني لمرقين العقاريين لصندوق الضمان

1 سهام مسكر .مرجع سابق.ص 61 -62.

والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المنشأة بموجب أحكام المرسوم رقم 93-01 المؤرخ في 19/01/1993 اذني يدعى في صلب النص (صندوق الضمان) توكل لصندوق الضمان مهمة السير على وضع الضمانات و التأمينات التي يلتزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب . و بالتالي أصبح على كل مرقي عقاري متحصل على اعتماد و مسجل لدى الصندوق الوطني لممرقين العقاريين لا بد أن ينتسب إلى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية و هذا يعتبر ضمانا كبيرة للمستفيدين أو المقتنين في إطار نشاط الترقية العقارية بعد أن كان اختياريا في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 كما رتب المشرع الجزائري أيضا في ظل القانون 11-04 السابق الذكر عقوبات جزائية يتعرض لها المرقي العقاري إذا لم يسجل في الصندوق و ذلك حسب المادة 74 من القانون 11-04 السابق ذكره .¹

وبالتالي إلزامية التأمين لدى الصندوق الوطني و الضمان الكفالة المتبادلة يعتبر ضمانا للمقتنين ويمكنهم عدم اكتتاب المرقي من استرجاع ما دفعوه من أقساط الثمن .

و أيضا في حالة ما إذا سحب الاعتماد من المرقي العقاري للأسباب المحددة في المادة 64 من القانون 11-04 السابق الذكر يحل صندوق الضمان قانونا محل المقتنين و يكون له حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات من قبل المرقي العقاري آخر على حساب المرقي الأصلي في حدود الأموال المدفوعة عليه . و إذا حكم بالإفلاس على المرقي العقاري قام بمشروع بيع فإن القانون جعل حقوق المقتنين تتمتع بامتياز و يتم تحصيلها بتدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة الذي يحل محلهم و يستفيد بامتياز الصنف الأول في حدود ما دفعوا المقتنون للمرقي العقاري محل التصفية القضائية² .

و بعد اختيار المرقي العقاري الذي سوف يتولى مشروع إنجاز السكن الترقوي المدعم و كذلك بعد تحويل القطعة الأرضية لصالحه يستوجب على هذا الأخير أيضا أن يودع ملف لدى صندوق الوطني للسكن يحتوي على الوثائق التالية:

1 - نسخة من السجل التجاري.

2- نسخة من عقد الملكية وفي حالة غيابها موافقة اللجنة الولائية الخاصة .

1 دوة أسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد دحلب، البليلة 2012. ص 75 و ص 95.

2 صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار عمى التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04 ، مداخلة ألقيت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع و الأفاق - جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012

3- نسخة من شهادة التعمير ورخصة التجزئة ورخصة البناء

4- البطاقة التقنية للمشروع المصادق عليها من طرف مديرية السكن والتجهيزات العمومية

5- طلب بعد قبول الملف يتم إمضاء اتفاقية المشروع التي تبين حقوق وواجبات المرقي العقاري إلى جانب المبلغ الإجمالي للإعانة وكيفيات دفعها .

كما عليه أيضا إيداع ملف تسخير المساعدة أمام الصندوق الوطني لمسكن والذي يحتوي على :

أ) القائمة الجزئية أو الشاملة لأسماء المرشحين مؤشر عليها من طرف رئيس الدائرة أو ممثله.

ب) طلب تسخير المساعدة من أجل الحصول على سكن.

ج) بالإضافة إلى الملفات الفردية للمرشحين

ثانيا: الإجراءات المالية المتبعة من طرف المكتب

إذا ما لجأ المشتري إلى التعاقد للحصول على ملكية سكن ترقوي مدعم الذي هو موجه بصفة خاصة إلى ذوي الدخل المحدود مما يضطره إلى اللجوء للاستفادة من الإعانة المالية التي يمنحها الصندوق الوطني للسكن وقد يحتاج أيضا إلى طلب قرض عقاري

1) طلب الإعانة من الصندوق الوطني للسكن:

والصندوق الوطني للسكن هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت 12/05/1991 المؤرخ في 91-144 وصاية وزارة السكن أنشأ بموجب المرسوم التنفيذي 91-144 المؤرخ في 1991/05/12 الخاص بإعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و تحويل أمواله و إنشاء الصندوق الوطني للسكن و الذي تتمثل مهامه الرئيسية في

أ. تطبيق سياسة المساهمة المالية للدولة في ما يخص السكن الموجه للعائلة ذات الدخل الضعيف.

ب. يساهم في تحسين الوظيفة العمومية في مجال السكن¹ .

ت. التحقق من عدم استفادة طالب الإعانة من قبل لمسكن أو ملكية عقارية عامة أو دعم من طرف الدولة لأجل شراء السكن.

ث. أن لا يملك الطالب أي ملكية ذات استعمال سكني.¹

1 بولجر لامياء، مرجع سابق ص 24.

ج. أن لا يتجاوز دخل الزوج و الزوجة معا ستة أضعاف الحد الأدنى للأجر الوطني المضمون. وعلى من تتوفر فيه الشروط المذكورة أنفا تقديم طلبه بواسطة المرقي العقاري ، الذي يجمع طلبات جماعة المالكين ليقدّمها للصندوق الوطني لسكن مرفقا بالملف الآتي:

طلب الإعانة محرر وفق نموذج من صندوق الوطني للسكن.

- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية او رخصة السياقة مصادق عليها مستخرجة من مصالح بلدية مكان الازدياد .

- شهادة ميلاد رقم 12 .

- شهادة عمل لا تفوق مدتها 6 أشهر.

- شهادة اقامة أو ايواء للمرشح .

- شهادة عائلية او شخصية للحالة المدنية.

- شهادة سلبية مسلمة من طرف المحافظة العقارية لمكان الميلاد.

- ظرفين بطوابع بريدية مع عنوان المرشح.

- وثائق إثبات الدخل الشهري حسب الحالة التالية:

- كشف الراتب لستة أشهر الأخيرة.

- بيان كشف الراتب لأجراء القطاع العام ، يحتوي إجباريا عبي مبالغ الأجرة الخاضعة

للضريبة

- آخر تصريح ضريبي على الدخل

- أو شهادة إعفاء من الضريبة

و في حالة زواج المرشح، يستكمل ملفه بوثائق المتعلقة بالزوج:

- شهادة ميلاد أصلية رقم 12 .

- شهادة عمل لا تفوق الستة أشهر في حالة العمل

- وثائق إثبات الدخل (المبينة أعلاه).

و في حالة التصريح بعدم تقاضي دخل شهري سواء بالنسبة للمرشح او الزوجة ، يرفق الملف بشهادة عدم الانضمام إلى الصندوق الوطني للسكن للعمال الأجراء .

و عند إيداع الملفات يقوم الصندوق بدارستها، و تقدير الدعم المستحق لكل مشتري من قائمة جماعة المالكين للعقار ، مع إمضاء اتفاقية مع البائع حول المبلغ المقدر دفعه على شكل دعم مالي¹ ، و يقسم إلى أربع دفعات كلما تقدمت الأشغال كالاتي:

- عندما تكون نسبة التقدم العام لمبنى او المشروع تصل إلى 10 بالمئة أي الأسس و الأشغال السفلية ، تقدر نسبة الإعانة ب 35 بالمئة .

- عندما تكون نسبة تقدم العام للمبنى او المشروع تصل الى 60 بالمئة أي الأشغال الثانوية الكبرى ، تقدر نسبة الإعانة ب 50 بالمئة .

- عندما تكون نسبة التقدم العام للمبنى او المشروع تصل إلى 100 بالمئة أي أشغال الثانوية و الطرقات و الشبكات المختلفة ، تقدر نسبة الإعانة ب 10 بالمئة الأخيرة من المبلغ الإعانة

- و عند استلام المقتنين لسكناتهم تقدم 5 بالمئة الأخيرة من الإعانة .

كما تقوم مصالح المديرية الولائية المكلفة بالسكن برصد الأشغال لتسوية دفعات إعانة الدولة ، و توضح هذه المراقبة حقيقة الأشغال و مطابقتها مع رخصة البناء على حد سواء ، و تتوج بمحضر رصد تقدم الأشغال.

كما يعد هذا المحضر في أربع نسخ و يمضي من طرف الموظف المؤهل من المديرية الولائية المكلفة بالسكن و يجب تسليمه في الآجال القصوى لزيارة الموقع للمرقي العقاري لدعم ملفه المتعلق بطلب تسوية إعانات الدولة لدى الصندوق الوطني للسكن.

كما يعتبر هذا المحضر أيضا بمثابة مبرر لممرقي العقاري لمطالبة المقتنين بالدفعات،² و يختلف مبلغ الدعم الممنوح لجماعة المالكين للعقار حسب دخلهم الشهري بعد مقارنته بالحد الأدنى للأجر الذي أصبح يقدر ب 20.000 ابتداء من 1 جوان 2020 فإذا تجاوز الدخل ضعف الحد الأدنى للأجور و يكون اقل او يساوي أربعة مرات الحد الأدنى للأجر الوطني .دج فتكون إعانة الدولة ب 700.0000 دج .

1 Guide de l'urbanisme et de la construction et de lapromotion Immobilier, édition G.A.L(EX.M.LP) ,2004

2 القرار الوزاري رقم 03 المشترك المؤرخ في 14/05/2011، السابق ذكره.

و عندما يتجاوز الدخل أربعة مرات الحد الأدنى للأجور و اقل من أو يساوي ستة مرات تساهم الحد الأدنى للأجر الوطني فتكون في هذه الحالة إعانة الدولة ب 400.0000 دج تساهم هذه المبالغ المدفوعة في شكل دعم مقدم من الدولة غير مستورد في تغطية جزء من الثمن العقاري المباع .كما يسمح لذوي الدخل المحدود بالحصول على مساعدة مالية يضيفها لمدخراته لشراء مسكن يلبي حاجاته و متطلباته.

و لكن هناك حالات لا تكفي فيها إعانة الدولة من تغطية ثمن السكن لهذا غالبا ما يلجأ المشتري لطلب قرض عقاري.

1) لجوء المقتني إلى القروض العقارية :

استحدثت المشرع الجزائري ، لدعم الأمر في إطار النشاطات الترقوية و السكنات المدعمة ، تطبيقا لأحكام المادة 109 من الأمر 09-01 المتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2009 و المتممة بالمادة 75 من القانون 09-09 المؤرخ في 2009/12/30 ،المتضمن قانون المالية لسنة 2010 و المرسوم التنفيذي رقم 10-87 1 بحيث تتكفل الدولة بدفع القيمة في نسبة الفوائد لهذه المؤسسات ، الأمر الذي يشجع المواطن على الإقبال على هذا النوع من السكنات مقارنة بشراء مسكن من السوق الموازية لارتفاع تكاليف الشراء و الدفع المباشر للثمن.

تم تحديد شروط الاستفادة من هذا القرض ، بموجب التعلية رقم 01 المؤرخة في 2010/04/28 للمديرية العامة للخزينة العمومية التي صدرت تطبيقا للمرسوم التنفيذي رقم 10-87 سالف الذكر ، بحيث :

أ- اذا كان القرض لتمويل سكن ترقوي مدعم فيجب أن يكون جماعيا و أن يكون جديد اي منجز عن طريق البيع على التصاميم من طرف مرقي عقاري معتمد.

ب-عدم الاستفادة من مختلف أشكال وضع الدعم المقدمة من قبل الدولة سابقا بالنسبة للحالتين مع عدم تطبيق هذا المرسوم بأثر رجعي بالنسبة للأشخاص الذين سبق لهم حصول على قرض.

ت-القروض المسيرة لاقتناء سكن ترقوي جماعي يمتلكه المرقي بشرط ان لا يتعدى سقف القرض 12 مليون دينار جزائري أي مليار و 200 سنتيم ، و شقة بمساحة لا تزيد عن 120 متر مربع ، مع إمكانية وصول القرض إلى مليار سنتيم ، إذا توفر عاملي السن المبكر و الدخل المنتظم.

ث-تحدد معدلات نسبة الفوائد في القروض المسيرة ، بالنسبة للسكن الترقوي الجماعي حسب دخل الفرد:

- بنسبة 1 % في السنة ، إذا كان دخل الفرد أكثر بمرة واحدة الأجر الوطني المضمون 20000 دج و أقل أو يساوي 6 مرات من الأجر الوطني المضمون اي اكثر من 20 ألف دج او اقل او يساوي 120 ألف دج .

- بنسبة 3 % في السنة إذا كان دخل الفرد أكثر 6 مرات الأجر الوطني المضمون الأدنى و أقل من 12 مرة الأجر الوطني المضمون أو يساويه.

و من أهم الخطوات التي ينتهجها البنك في توجه القروض العقارية من قبل البنك إلى تمويل ما يلي:

- شراء سكن جديد لدى مقاول عقاري (سكن جماعي، سكن نصف جماعي ، سكن فردي)

- شراء سكن قديم لدى الخواص

- بناء ذاتي

- توسيع السكن

- إعادة الترميم و التهيئة

وهناك معايير لتأهيل المستفيدين للحصول على قرض عقاري و ذلك بتوفر شروط منها:

- أن يحمل الجنسية الجزائرية.

- أن يكون قد بلغ سن الرشد 19 سنة.

- أن لا يتجاوز 70 سنة.

- أن يكون مقيما إقامة مستقرة بالجزائر.

- أن يكون دخله ثابتا و منتظما على شكل أجر يساوي أو يفوق ضعف الأجر الوطني الأدنى

المضمون

و يقوم المستفيد بتكوين ملف بالقرض العقاري و فيه الوثائق التالية:

- استمارة طلب قرض عقاري يسملها من قبل الوكالة القريبة من مكان إقامته ، يقوم بملئها بمساعدة

الوكالة

- شهادة عمل سارية المفعول بالنسبة للأجراء .

- شهادة ضريبة تثبت النشاط التجاري أو الحر لغير الاجراء .

- كشوف الرواتب الثلاثة الأخيرة .

- شهادة الدخل السنوي بالنسبة لغير الأجراء من مصالحي الضرائب .
- إحضار شهادة الإقامة .
- تصريح ضريبي .
- إحضار شهادة الميلاد .
- نسخة من بطاقة التعريف الوطنية .¹

مع منح رخصة سحب من الرصيد بواسطة فتح حساب بنكي لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط إضافة إلى الوثائق الخاصة المتمثلة في نسخة من عقد البيع موثق ، مع تبيان شروط دفع الثمن و في حالة عدم إتمام إجراءات اكتتاب العقد ، يقدم من مقرر الاستفادة من السكن المحرر من طرف المرقي العقاري ، مع الحرص على إلزام الأطراف لاكتتاب العقد و تسجيله و شهره ، و كذا إرفاق شهادة الضمان المسجلة لدى صندوق الضمان و الكفالة ال متبادلة ، مع وجوب اكتتاب عقد التأمين على الحياة و الكوارث الطبيعية لدى إحدى شركات التأمين كما يرفق بشهادة تثبت عدم وجود أي قيد أو رهن على العقار ، لإمكانية رهن هذا العقار لفائدة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط .²

و في هذه الحالة اتخاذ القرار سواء بالموافقة أو الرفض فان مدير الصندوق يبلغه للمرقي العقاري ، فإذا كان بالموافقة يتسلم هذا الأخير عقد القرض لصالح المستفيدين ، ليتم دفع القرض طبقا لما هو في عقد البيع ، و حسب مراحل تقدم الانجاز مباشرة في حساب المرقي العقاري لفائدة مالكي العقار بناء على التصاميم بصفتيه مدينين له بهذا المبلغ ، على أن يتم تسديد مستحقات القرض و الفوائد لصالح الصندوق كل ثلاثة أشهر ، أو كل تسعة أشهر ، أو كل سنة .

مع إمكانية تقليص مدة التسديد مسبقا بدفع اثنا عشر (12) دفعة على الأقل للحصول على تأجيل قد يصل إلى أربعة وعشرون (24) شهر .

1 بوزيدي الياس، حتمية الألية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع و الآفاق -جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012

2 فقد أجاز المشرع الجزائري رهن العقار محل الانجاز في عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم بالرغم من وجوده ، وبالرجوع إلى نص المادة 92 من القانون المدني. فإنها تستثني رهن الأشياء المستقبلية ، غير أن نص المادة 884 من نفس الأمر ، تشترط في الراهن ان يكون مالكا للعقار المرهون فيه و أهلا للتصرف فيه.

المطلب الثاني: أركان عقد السكن الترقوي المدعم

لكل عقد أركان يقوم عليها فبالإضافة الى الأركان العامة نجد أن لعقد السكن الترقوي المدعم أركان خاصة يجب توفرها ليستوفي أثاره القانونية ، فسنسرد أركانه العامة في الفرع الأول و نبين أركانه الخاصة في الفرع الثاني .

الفرع الأول: الأركان العامة لعقد السكن الترقوي المدعم

أولاً: التراضي

التراضي هو أساس العقد وقوامه، فلا يقوم بغير توافره، ويقصد بالتراضي إتجاه الإرادة إلى إحداث الأثر القانوني المطلوب، ولكي يقوم الرضا بالعقد لا بد من وجود إرادة شخص محددة تتجه إلى إحداث أثر قانوني معين وأن تخرج هذه الإرادة إلى العالم الخارجي بالتعبير عنها وأن تتطابق مع إرادة أخرى¹، وككل عقد لا بد أن ينعقد بوجود طرفين هما المرقى العقاري والمكاتب.

1. المرقى العقاري الخاص (البائع).

1.1. تعريف المرقى العقاري الخاص

ظهر المرقى العقاري الخاص والذي كان يسمى بالمتعامل الخاص، لأول مرة في الجزائر من خلال صدور الأمر 92/76² ، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري وهذا في صورة تعاونيات عقارية والتي هي عبارة عن شركة أشخاص مدنية هدفها الأساسي هو الحصول على ملكية السكن العائلي³ ، لذا كان يكتب في التعاونية العقارية الأشخاص الطبيعيون والراغبون في الحصول على ملكية سكن في إطار تنظيم تعاوني بحصص للاشتراك⁴.

وبصدور القانون رقم 07/86 وجد في ضله المكاتب للقيام بإنجاز عمليات الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص⁵، كما يتمثل المتعامل الخاص، في الخواص القائمون بالبناء

1 محمد صبري السعدي، مصادر الإلتزام ، النظرية العامة للإلتزامات في القانون المدني الجزائري، دار الكتاب الحديث، 2003 ص 88.

2 الامر 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية.

3 انظر المادة 02 من نفس الامر.

4 انظر المادة 13 من نفس الامر.

5 انظر المادة 08 من القانون 86-07.

الذاتي سواء كانوا فرادى أم منظمين إلى تعاونيات عقارية إضافة إلى الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين الخاضعون للقانون الخاص. أما في إطار المرسوم التشريعي 93/03، فقد ظهر المتعامل العقاري في المادة 03، أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار، أو لتلبية حاجاته الخاصة¹، وقد وسع المشرع بموجب المادة الثانية الفقرة الثانية من ذات المرسوم في نشاط الترقية العقارية مقارنة بالقانون السابق 86/07، من محلات ذات الاستعمال السكني إلى محلات مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، ويتولى عملية البناء أو التجديد في مجال العقار ما أطلق عليهم القانون المتعاملين في الترقية العقارية أو المرقى العقاري، يتمثل نشاطهم على الخصوص فيما يلي:

كل النشاطات المتوسطة في الميدان العقاري لاسيما بيع الأملاك العقارية أو تأجيرها، و نشاطات الإقتناء والتهيئة لأوعية عقارية لبيعها وتأجيرها، كل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري الحساب الغير.

كما تخضع لأحكام المرسوم التشريعي المذكور أعلاه أعمال الشركات المدنية في مجال الترقية العقارية متى كانت هذه الشركات لا تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة لأعضاء هذه الشركات، وتعد الأعمال في مجال الترقية العقارية إذا لم تهدف إلى تحقيق مصلحة خاصة من قبل الأعمال التجارية، وبعد تاجرا كل من يمارس نشاطا في الترقية العقارية. وأما بصدر قانون 11/04، فقد أعتبر المرقى العقاري كما جاء في نص المادة 03 فقرة 14، أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة و تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها، وهذا على عكس المرسوم 93/03 الذي عرف المتعامل العقاري في المادة 03 أنه كل شخص طبيعي أو معنوي يساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة، فالملاحظ أن المشرع قد زاد في صلاحيات المرقى العقاري كما أولاه مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري، وكما يلزم بتسيير مشروعه طبقا لأحكام هذا القانون، وإضافة إلى ذلك فرض الحصول على الإعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين من طرف الوزير المكلف بالسكن والعمران

1 انظر المادة 03 من المرسوم التشريعي 93-03.

2.1. الشروط القانونية لممارسة مهنة المرقى العقاري¹

وبما أن موضوعنا هذا يتمحور أساسا على الجانب المهني للترقية العقارية، فلا بد وقبل الشروع في أي عمل متعلق بالنشاط الحصول على الإعتماد للمهنة وفق الشروط التي جاء بها قانون 11/04 في الفصل الثاني المتعلق بمهنة المرقى العقاري في الفرع الثاني منه ، المواد من 17 إلى 23 ، التي بينت الشروط المفروضة على أي مرقى عقاري لممارسة المهنة ، وكذا كفايات الحصول على الإعتماد ، ويتطلب منح الاعتماد للمرقى العقاري تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين ويعد ترخيصا لممارسة المهنة ، مع مراعاة القيام بالإجراءات الشكلية الإدارية والجبائية المطلوبة للحصول عليه .ويمسك الوزير المكلف بالسكن والعمران الجدول الوطني، وتحدد كفايات مسكه عن طريق التنظيم وزيادة إلى ذلك أي بعد الحصول على الإعتماد والتسجيل ضمن الجدول الوطني للمرقين العقاريين أضاف ذات القانون بعض الشروط المتعلقة بالمرقى العقاري ، حيث أنه لا يمكن أن يكونوا مرقين عقاريين ، منشئين أو مشاركين بالأفعال قانونا أو فعليا ، بطريقة مباشرة أو من خلال وسيط ، للمبادرة بمشاريع عقارية تخضع لهذا القانون ، الأشخاص الذين تعرضوا لعقوبات بسبب إحدى المخالفات الآتية:

✓ التزوير و استعمال المزور في المحررات الخاصة أو التجارية أو البنكية.

✓ السرقة و إخفاء المسروقات وخيانة الأمانة و التقليل وابتزاز الأموال أو القيم أو التوقيعات.

✓ النصب و إصدار شيك بدون رصيد.

✓ رشوة موظفين عموميين.

✓ شهادة الزور واليمين الكاذبة والغش الضريبي.

✓ الجحجح المنصوص عليها بموجب الأحكام التشريعية المتعلقة بالشركات التجارية

كما يمنع من ممارسة هذا النشاط الأعضاء المشطوبون تأديبيا وبصفة نهائية ، بسبب الإخلال بنزاهة المهن المشكلة في نقابات .وزيادة على هذا يجب التمتع بالحقوق المدنية كما أنه لا يمكن للمرقى العقاري التنازل عن الإعتماد أو تحويله ، ويؤدي إلى بطلان الإعتماد بحكم القانون كل تغيير في الشكل والتسمية وعنوان الشركة خلال مزولة النشاط وكذا تغيير المسير ، ويفرض ضرورة تجديدها حسب الأشكال والشروط المطلوبة

1 بريكي محمد ، تنظيم مهنة المرقى العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل ماستر 2 ، تخصص القانون العقاري،

جامعة زيان عاشور ، الجلفة 2013

للحصول عليها .وإضافة لهذه الشروط التي فرضها المشرع بموجب قانون 11/04 ، فقد جاء المرسوم التنفيذي رقم 84/12¹ ، الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين في الفصل الأول، بعنوان إعتاماد المرقى العقاري المواد من 5 إلى 23 ، يفرض على كل من يريد الإنتساب لسلك المرقين العقاريين، وعلاوة على الشروط المذكورة آنفا، أن يكون حاملا لشهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط الترقية العقارية، كما يلزمه بإكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته. ويذكر أن مهنة الترقية العقارية كانت تمارس دون إعتاماد قبل مرسوم فيفري 2012، ومنذ ذلك ما فتى أصحاب المهنة يطالبون بإلغاء الشروط التي تضمنها لاسيما الشهادة العليا و الإكتتاب، مما دفع وزارة السكن إلى الشروع منذ نهاية العام المنصرم في مراجعة المرسوم .وجاء بيان صادر عن وزارة السكن والعمران أن الوزارة قررت تخفيف الشروط المطلوبة للحصول على الإعتاماد لممارسة مهنة المرقى العقاري، وذلك من خلال إسقاط شرطي حيازة شهادة جامعية و إكتتاب عقد تأمين على عواقب النشاط. وفعلا كان ذلك بإصدار المرسوم التنفيذي رقم 13-96² ، قد حصر شروط الحصول على الإعتاماد في تبرير الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط بالنسبة لطالب الإعتاماد، وإثبات توفره على الموارد المالية الكافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية، بالإضافة إلى أن يكون من جنسية جزائرية، يتمتع بحقوقه المدنية، وألا يقل عمره عن 25 سنة، وأن يقدم ضمانات حسن السلوك، وعدم الوقوع تحت طائلة عدم الكفاءة أو أحد موانع الممارسة .وبإلغاء هذين الشرطين تكون الوزارة قد استجابت لتطلعات المئات من الراغبين في مزاوله هذه المهنة، وأزالت العقبة عن طريق أولئك الذين كانوا قد حرموا من الإستفادة من رخصة البناء والقروض البنكية وبيع السكنات، ممن لم يتمكنوا من الحصول على الإعتاماد .ومن المنتظر أن تعيد التسهيلات المقررة مؤخرا للإعتبار لمهنة المرقى العقاري، وأن تؤدي إلى تشجيع المهنيين الحقيقيين، وإبراز ديناميكية جديدة بين الممارسين لهذه المهنة .ومنه قد أصبح ملف طلب الحصول على إعتاماد مرقى عقاري .

1 المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 ،الذي يحدد كفايات منح الإعتاماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11.

2 المرسوم التنفيذي رقم 13/96 المؤرخ في 26/02/2013 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 ،الذي يحدد كفايات منح الإعتاماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 13.

3.1. كيفية الحصول على الاعتماد من أجل ممارسة مهنة المرقى العقاري

أ. بالنسبة للأشخاص الطبيعيين¹

✓ إستمارة طلب الإعتماد محملة على الموقع الإلكتروني² www.mhu.gov.dz باب إعتماد المرقى العقاري لملئها والمصادقة عليها.

✓ -دفتر الشروط المحدد للإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، محمل على الموقع الإلكتروني المذكور أعلاه، لملئه والمصادقة عليه.

✓ -مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12

✓ مستخرج من صحيفة السوابق القضائية: النشرة رقم 03 لا يزيد تاريخ صدوره على ثلاثة (03) أشهر بتاريخ تقديم الطلب.

✓ شهادة الجنسية.

✓ شهادة الإقامة .

بالإضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه، يجب أن يشمل الملف أيضا:

✓ إما (الشهادة الجامعية أو إثبات خمس (05) سنوات خدمة إلى غاية تاريخ 26 فيفري 2012 وإما توظيف مساعدين دائمين.

✓ نسخة طبق الأصل مصادق عليها من الشهادة العليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الإقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري.

✓ نسخة طبق الأصل من السجل التجاري (نشاط : الترقية العقارية، رمز : (109218) مصادق عليها.

✓ نسخة من شهادة المطابقة مسلمة من طرف المجالس الشعبية البلدية المعنية أو شهادات الإنجازات الفعلية للمشاريع الترقية العقارية مسلمة من طرف مديريات السكن الولائية المعنية.

1 محتويات الملف بناء على ما تشترطه وزارة السكن.

2 الموقع الرسمي لوزارة السكن و العمران.

- ✓ نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد العمل المحرر أمام الموثق أو التعهد أمام الموثق بتوظيف مساعدين دائمين .
- الملف الإداري للمساعدين الدائمين وفيه- :
- مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12
- مستخرج من شهادة السوابق القضائية النشرة رقم 03 لا يزيد تاريخ صدوره عن (03) أشهر بتاريخ تقديم الطلب
- شهادة الجنسية.
- شهادة الإقامة.
- نسخة طبق الأصل مصادق عليها من الشهادة العليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى.

ب. بالنسبة للأشخاص المعنويين

- ✓ إستمارة طلب الإعتماد محملة على الموقع الإلكتروني www.Mhu.gov.dz باب اعتماد المرقى العقاري لملاها والمصادقة عليها.
- ✓ دفتر الشروط المحدد للإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري، محمل على الموقع الإلكتروني المذكور أعلاه، لملاها والمصادقة عليه.
- ✓ نسخة من القانون الأساسي للشركة.
- ✓ نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية (B.O.A.L) المتضمن إنشاء الشركة شهادة.
- ✓ نسخة من المداولات التي تم خلالها تعيين الرئيس أو عند الاقتضاء المدير العام أو المسير غير المؤسسين
- الملف الإداري للمالك أو الملاك ويتكون من :
- ✓ مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12
- ✓ -شهادة الإقامة.
- ✓ بالإضافة إلى الوثائق المذكورة أعلاه، يجب أن يشمل الملف أيضا:

✓ إما الشهادة الجامعية للمسير وإما إثبات خمس (05) سنوات خدمة إلى غاية تاريخ 26 فيفري 2012 وإما توظيف مساعدين دائمين .

✓ نسخة من الشهادة العليا" في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري.

✓ نسخة طبق الأصل مصادق عليها من السجل التجاري نشاط الترقية العقاري رمز : 1092018.

✓ نسخة من الشهادة المطابقة مسلمة من طرف المجالس الشعبية البلدية المعنية أو شهادات الإنجازات الفعلية للمشاريع الترقية العقارية المسلمة من طرف مديريات السكن الولائية المعنية .

✓ نسخة طبق الأصل مصادق عليها من عقد العمل المحرر أمام الموثق أو التعهد أمام الموثق بتوظيف مساعدين دائمين .

الملف الإداري للمساعدين الدائمين ويتكون من:

○ شهادة الإقامة.

○ مستخرج من شهادة الميلاد رقم 12

○ نسخة طبق الأصل مصادق عليها من الشهادة العليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة أو أي مجال تقني آخر يسمح بالقيام بنشاط المرقى العقاري.

وأما للمتصلين على شهادات خارج الوطن ، يجب إرفاق شهادة المعادلة ، وكذلك بعد موافقة اللجنة، يجب تقديم وثيقة تثبت حياة محل . ومنه وبعد ما وضحنا كيفية الحصول على الإعتماد والتسجيل ضمن الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، والذي يكون بمثابة ترخيص لممارسة المهنة من طرف وزير السكن والعمران ، ومن هذا المنطلق يبدأ المرقى العقاري في مزاولة المهنة ، ولكن قبل الشروع في أي عمل أو نشاط لا بد من الحصول على قيد في السجل التجاري طبقا للمادة 04 فقرة 1 من قانون 04/11¹ يرخص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية، وهذا يشير إلى أنه بعد الحصول على الإعتماد ، يجب الإنتساب أو القيد في السجل التجاري (رمز النشاط: 109218) و هذا للاعتراف له بالصفة التجارية وإتباع جملة من الإجراءات الإدارية والقانونية ، فيكون ملف الحصول على القيد في سجل تجاري كآلاتي

1 القانون رقم 04/11، السالف الذكر.

4.1. كيفية الحصول على القيد في السجل التجاري¹ :

أ. بالنسبة للشخص الطبيعي:

✓ الإعتماد أو الرخصة اللذان تسلمهما الإدارات المختصة، عندما يتعلق الأمر بممارسة نشاطات أو مهن مقننة.

✓ -طلب محرر على إستمارات يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري.

✓ مستخرج من عقد الميلاد

✓ .مستخرج من صحيفة السوابق العدلية رقم 03.

✓ وصل دفع حقوق القيد في السجل التجاري كما هو محدد في التنظيم المعمول به .

ب. بالنسبة للشخص المعنوي :

✓ القانون الأساسي.

✓ عقد إيجار توثيقي بإسم الشركة.

✓ شهادة ميلاد للمسير.

✓ مستخرج من صحيفة السوابق العدلية رقم 03 للمسير .

✓ الإعلانات القانونية.(B.O.A.L)

✓ نسخة من شهادة التسمية

اذن وبعدما بينا كافة الشروط والإجراءات القبلية للبدأ في الممارسة الفعلية للمهنة ، الخاصة بالحصول على الإعتماد والقيد في السجل التجاري ، هنا ستكون الانطلاقة الفعلية للمرقي العقاري لإنجاز المشاريع العقارية في إطار الترقية العقارية ، وأن أول مرحلة يبتدئ بها هي وضع اليد على الوعاء العقاري الذي سيكون محل المشروع المراد إنجازه.

2. المشتري (المكتب)

المشتري هو الطرف الآخر في العلاقة التعاقدية في عقد بيع السكن الترقوي المدعم، بحيث يستفيد من الضمانات القانونية الممنوحة من تسهيل دفع الثمن عن طريق الأقساط بما يتناسب مع قدرته الشرائية كما يساهم في المسكن الذي سوف يتسلمه .وإشترط المشرع في المكتب (المشتري) أن يكون بالغاً راشداً حتى

1 بريكي محمد، مرجع سابق الصفحة 08 و ما يليها.

يمكنه التصرف في أمواله، أما إذا كان ناقص الأهلية فطبقا للمادة 83 من القانون 84-11¹ المتضمن قانون الأسرة تتوقف تصرفاته على إجازة الوالي أو الوصي أو على إذن من المحكمة. كما يجب أن لا يصيب المكتتب (المشتري) عارض الأهلية كالجنون أو العته أو السفه أو عيب من عيوب الإرادة كالغلط أو الإستغلال أو التدليس أو الإكراه. بعد أن تعرفنا على أطراف عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم وهما البائع بصفته المرقي العقاري والمشتري (المكتتب الراغب في الحصول على المسكن، فإنه يشترط تطابق الإيجاب مع القبول حتى ينعقد العقد وبإرتكابه كافة آثاره القانونية². ووفقا لنص المادة 59 من القانون المدني يتم العقد بمجرد أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما دون الإخلال بالنصوص القانونية". ف يتم التراضي بمجرد أن يتطابق الإيجاب والقبول للذان يتجهان لإحداث أثر قانوني ويعتبر كاملا إذا عينت مشتملات والعناصر الجوهرية للعقد المراد إبرامه، أما إذا كان مصحوبا بتحفظ فهو غير بات أو مجرد دعوة للتعاقد وإذا إقترن الإيجاب بأجل للقبول التزم الموجب على البقاء على إيجابه إلى إنقضاء هذا الأجل حسب المادة 63 من القانون المدني.

وما نلاحظه في عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم أن المرقي العقاري (البائع) هو الذي يحدد مسبقا شروط العقد والتمن التقديري ، فإذا تطابقت إرادة كل من البائع والمشتري على الشروط المحددة إنعقد العقد بعد إفراغه في العقد النموذجي وتسجيله وشهره ولما كانت الإرادة هي النية الكامنة في نفس الشخص فكان لزاما عليه أن يعبر عنها ويخرجها للعالم الخارجي وفي هذا نجد نص المادة 59 من القانون المدني التي تنص: يتم العقد بمجرد التعبير، على أن يتبادل الطرفان التعبير عن إرادتهما المتطابقتين دون الإخلال بالنصوص القانونية³.

ويكون التعبير عن الإيجاب والقبول بشكل صريح سواء كان باللفظ أو بالكتابة أو بالإشارة المتداولة عرفا حسب المادة 60 من القانون المدني⁴.

1 القانون رقم 84-11 المؤرخ في 09/07/1984، المتضمن قانون الأسرة المعدل و المتمم الجريدة الرسمية العدد 24

2 سهام مسكر ،مرجع سابق صفحة 36.

3 محمد صبري، مرجع سابق صفحة 84

4 الواسعة صالحى دور المرقي العقاري في حل أزمة السكن في الجزائر ، مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية

العقارية- الواقع والافاق -جامعة قاصدي مرياح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012

كما يجب أن تصدر هذه الإرادة من ذي أهلية، أي أنه لا تعتري إرادة الطرفين عوارض الأهلية من جنون أو عته أو سفه أو غفلة طبقاً للمادة 42 من القانون المدني، ولا عيب من عيوب الإرادة المتمثلة في الغلط والتدليس والإكراه والإستغلال .

في الأخير نستنتج أن عقد السكن الترقوي المدعم ينعقد متى تطابق الإيجاب مع القبول أي متى قبل المشتري بشروط المرقى العقاري واتفقا على العقار محل الإنجاز والتمن وطريقة الدفع، وكذا آجال تسليم العقار محل الإنجاز وذلك بعد إفراغ كل هذه الشروط في عقد رسمي محرر وموثق .

ثانياً المحل :

إن محل الإلتزام هو الشيء الذي يلتزم المدين القيام به، فيقوم إما بنقل حق عيني أو بعمل أو بالامتناع عن عمل.¹ وباعتبار أن عقد البيع هو عقد ملزم لجانبين فهو يربط التزامات على كل من البائع والمشتري ولعل من أهم هذه الإلتزامات هو نقل ملكية المبيع إلى المشتري وهذا المبيع هو المحل في عقد البيع كما يلتزم بالمقابل المشتري بدفع الثمن، ويعتبر أيضا الثمن محلا في عقد البيع، ومنه فالمحل في عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم هو العقار محل الإنجاز والتمن.

ويشترط في محل الإلتزام أن يكون:

1- أن يكون موجودا أو قابلا للوجود

إذا كان محل الإلتزام نقل حق عيني فالشيء الذي تعلق به هذا الحق يجب أن يكون موجودا، ومعنى هذا أن يكون موجودا وقت نشوء العقد أو إمكانية وجوده مستقبلا² وهذا ما تقضي به المادة 92 من القانون المدني: يجوز أن يكون محل الإلتزام شيئا مستقبلا ومحققا ، وبالتالي في عقد بيع الأشياء المستقبلية يكون معلقا على شرط واقف هو تحقق وجود الشيء المبيع، فإذا وجد يعتبر المبيع منعقد بأثر رجعي، أي من تاريخ إبرامه، وهو الحال بالنسبة لعقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم، ويشترط لصحة عقد البيع أن يكون البائع مالكا للشيء المبيع، إلا أن محل عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم هو غير موجود عند التعاقد،

1 الدكتور عبد الرزاق السنهوري الوسيط في شرح القانون المدني الجديد مصادر الإلتزام المجلد الأول ط3 منشورات الحلبي

الحقوقية بيروت لبنان 2000 صفحة 208

2 الدكتور عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق الذكر صفحة 309.

فهل بإمكاننا نقل ملكية محل غير موجود وقت إبرام العقد؟. من المنطقي أن نؤجل نقل الملكية إلى حين تواجد المحل، بإتفاق المتعاقدين حسب المادة 92 من القانون المدني، إلا أنه لا يمكن نقل ملكية محل غير موجود وغير مملوك للبائع، وإلا أعتبر بيع ملك الغير طبقا للقواعد العامة، غير أن عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم ورغم عدم ملكية البائع لبناء محل الإنجاز وقت التعاقد ، إلا أنه يشهر وقت انعقاده، ومن الآثار المترتبة على ذلك نقل ملكية المبيع، وبالتالي فالمشرع الجزائري في هذه الحالة قد خرج عن القواعد العامة، نظرا للضمانات القانونية الخاصة التي يفرد بها عقد الاستفادة من السكن الترقوي المدعم، فهو من جهة يسمح للبائع بإنجاز البناء بالتدريج لصالح المكتب (المشتري)، وبالمقابل يلتزم هذا الأخير بدفع أقساط الثمن بالتقسيط، تستحق على كل جزء منجز بحسب الإتفاق. وقد اعتبره المشرع عقد صحيح منتج لآثاره القانونية، لا يرتب البطلان لعدم وجود محل العقد، أو لعدم تملك البائع للبناء الملزم بإنجازه وقت التعاقد مادام أنه ملزم بتنفيذ التزامه.¹

2- أن يكون معينا أو قابلا للتعين .

إذا كان الإلتزام محله نقل حق عيني وجب أن يكون هذا الشيء معين أو قابلا للتعين، فيجب أن تكون ذاتية الشيء معروفة فيوصف الشيء وصفا يكون مانعا للجهالة²، حسب ما جاءت به المادة 94 من القانون المدني بنصها : اذا لم يكن محل الإلتزام معينا بذاته، وجب أن يكون معينا بنوعه ومقداره وإلا كان العقد باطلا .وتطبيقا لهذا على عقد السكن الترقوي المدعم يجب أن يكون المبيع محددًا تحديدا ينفي الجهالة عنه من قبل المكتب (المشتري) وعقد البيع لبناء ما، يجب أن يحدد فيه موقع البناء وبيان أوصافه ومساحته وحدوده ومشملاته، حتى يتميز عن باقي البنايات المجاورة، ونظرا لخصوصية عقد بيع السكن الترقوي المدعم فإنه يحدد من خلال التصميم المبرمج، بحيث يطلع عليه المكتب ليوضح له كل المسائل المتعلقة بالعقار محل الإنجاز من مواصفات ومشملات وحقوق، وتقرغ هذه البيانات في العقد النموذجي بحيث يصف العقار وصفا مانعا للجهالة .

3- أن يكون مشروعا .

1 سهام مسكر، مرجع سابق صفحة 42.

2 الدكتور عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق الذكر صفحة 422.

يجوز أن يرد البيع على أي شيء بشرط أن لا يتعارض ذلك مع طبيعته أو مع الغاية منه، أو مقتضيات النظام العام أو مع الآداب العامة، وإلا كان العقد باطلا طبقا للمادة 93 من القانون المدني، كأن يقيد البائع المشتري من استعمال حقه من التصرف فيما يملك فشرط عدم التصرف باطل، إلا اذا كان سببه مشروع ومقصود على مدة معينة ومعقولة¹ ، أو أن تكون هذه الأرض محل الإنجاز عقارا موقوفا أو تابع للأماكن العمومية التي لا يجوز التصرف فيها و بالتالي فإن العقار محل الإنجاز غير مشروع² .

ثالثا: السبب.

يقصد بالسبب الغرض الذي يقصد الملتزم الوصول اليه وراء رضائه بتحمل الإلتزام، أو هو الغاية التي يستهدف الملتزم تحقيقها نتيجة التزامه، ففي عقد البيع يرتضي البائع تحمل التزام نقل ملكية المبيع إلى المشتري، وبتسليمه إياه بهدف الحصول على الثمن الذي يلتزم المشتري بدفعه، ومن ناحية أخرى يرضى المشتري بتحمل دفع الثمن رغبة منه في الحصول على المبيع³ ، وتنص المادة 98 من القانون المدني على أنه : كل التزام مفترض أن له سببا مشروعاً، مالم يقدّم الدليل على صورية السبب، فعلى من يدعي أن للإلتزام سبب آخر غير مشروع أن يثبت ما يدعيه .

وبما أن عقد الإستفادة من السكن الترقوي المدعم هو من العقود الملزمة لجانبين، ويكون سبب التزام البائع (المركبي العقاري) هو إنجاز العقار وفق الشروط المنصوص عليها في العقد، وأيضا ارتقاب الحصول على الثمن من المشتري (المكاتب، وسبب التزام المشتري بدفع الثمن هو ارتقاب الحصول على العقار محل الإنجاز. وفي كل الأحوال يشترط في السبب أن يكون مشروعاً غير مخالف للنظام العام والآداب العامة طبقا للمادة 97 من القانون المدني، فإذا كان باعث كلا المتعاقدين غير مشروع كان العقد باطلا بطلانا مطلقاً.

رابعا: الشكلية

1 محمد صبري السعدي، مرجع سابق الذكر 231.

2 سهام مسكر، مرجع سابق صفحة 42.

3 محمد صبري السعدي، مرجع سابق الذكر 234.

لكي ينشأ العقد صحيحا يجب أن تتوفر فيه الأسس اللازمة لوجوده أي أركانه وهي : التراضي والمحل، والسبب، ولكن قد يضيف القانون لهذه الأركان الثلاث ركنا رابعا وهو الشكل، وقد الزما المشرع الجزائري البيوع العقارية على سبيل المثال، بصيها في قالب رسمي، وهذا إعمالا لنص المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني¹.

كما عرفت الشريعة الإسلامية هي الأخرى الكتابة في إثبات بعض التصرفات كالديون والرهن والوصايا على سبيل المثال، بحيث استند الفقهاء على ما جاء في مصادر الشريعة الإسلامية لاسيما الحكم القرآني الوارد في سورة البقرة²، والتي نصت على الأصل العام في الإثبات، وهو الكتابة في المعاملات المدنية³. كما يمكن تعريف الرسمية على أنها تلك التي تصدر عن أشخاص لهم صفة الضابط العمومي والذي يستمد من القانون مهمة المعاينة والتحقيق، بصفة رسمية عن وقائع معينة

وهكذا تكون رسمية العقود الإدارية والسياسية الصادرة عن السلطة التشريعية والتنفيذية، عقود الأحكام القضائية والعقود الشبه القضائية، وعليه فإن العقد الرسمي هو الذي يتلقاه الضابط العمومي ويحرره بمراعاة المراسيم والشكليات الواجبة⁴.

وتحتل مكاتب التوثيق مركزا هاما في المجال العقاري وخاصة ما تعلق بمجال بالترقية العقارية فهي تعتبر بمثابة جهاز تحكم في التسيير العقاري من حيث الطابع الرسمي الذي تضيفه على العمليات العقارية سواء في تحرير العقود المنشئة للملكية أو الناقله لها، هذه الأخيرة التي تتطلبها عمليات البيع للسكنات المنجزة في إطار الترقية العقارية كالبيع بناء على التصاميم، والبيع بعقد حفظ الحق باعتبارها أحدث تقنيات البيع للأمالك العقارية المنجزة في ظل الترقية العقارية، بحيث أن قانون 04/11 أضيف وجوب الرسمية على عقود البيع في إطار الترقية العقارية، وهذا من خلال الفصل الثالث (بيع الأملاك العقارية والإلتزام بالضممان) في الفرع الأول (كيفية البيع) بموجب المادة 25 وما يليها .

حيث أنه يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء كعقد السكن الترقوي المدعم ، موضوع عقد يعد قانونا في الشكل الرسمي طبقا للأحكام

1 حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر 2000،ص 100.

2 الآية الكريمة 282 ،سورة البقرة.

3 حسين بطيمي ،الكتابة الرسمية كوسيلة اثبات، المجلة الدورية للموثق، العدد 01 ، الجزائر جوان 2001 ،ص 15.

4 سباع محمد ،التوثيق والعقود الرسمية ، المجلة الدورية للموثق العدد 05 ،الجزائر ديسمبر 1998. ص 20.

التشريعية والتنظيمية المعمول بها ، وعقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يخول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المكنتب ، الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة، وزيادة على ذلك فقد خص المشرع عقدي البيع على التصاميم الذي باع على أساسه السكن الترقوي المدعم موضوع بحثنا، وحفظ الحق وجوب إنعقادهما أمام موثق ، فبالنسبة لعقد حفظ الحق فقد ذكره المشرع في المادتين 31 و 34 من قانون 04/11 حيث أنه يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، و يجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به، ويتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الإستلام المؤقت للبناءية أو لجزء من البناءية بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة أمام موثق مقابل تسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق . وأما عن عقد البيع على التصاميم الذي يباع به السكن الترقوي المدعم جاء ذكره في المادة والذي يتم إعداده في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ، ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء ، والذي يتم بمحضر يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق ، قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكنتب وتسليم البناء المنجزة من 34 طرف المرقى العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية

ومن خلال هذا نلاحظ أن المشرع إشتراط ضرورة إفراغ العقود المتعلقة بالترقية العقارية في شكل الرسمية،¹ ويعد ذلك شرط ضروري لصحة عقد البيع، وأن تحرير عقد البيع في شكل آخر يخالف القانون ويؤدي إلى بطلان ذلك العقد. ويقصد بالعقد الرسمي هو العقد الذي يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه .

وبإعتبار أن العقد يرد على عقار بالنسبة لهذا البيع المتعلق بالترقية العقارية فإنه كعقد السكن الترقوي المدعم يجب تحريره في الشكل الرسمي، وهذا بمقتضى المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني التي تنص على أنه: " زيادة عن العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية أو محلات تجارية أو صناعية أو كل عنصر من عناصرها، ويتولى الموثق بإعتباره ضابط عمومي بتحريرها في شكلها الرسمي بما فيها عقد البيع بناء على التصاميم،

1 انظر المادة 327 من القانون المدني الجزائري.

والذي يستكمل بمحضر يحرر حضوريا في نفس مكتب الموثق الذي حرره، وكذا عقد حفظ الحق الذي يلزم تحريره هو الآخر لدى مكتب موثق، حيث ينتج آثاره القانونية بين المرقي العقاري والمستفيد في الترقية العقارية .

باعتبار أن العقد التوثيقي قوة إثبات تنفيذية ينجم عن ذلك أنه إثر تقديمه أمام القضاء، فالقاضي لا يمتنع من أمر تنفيذه مهما كانت شكوكه في صحة العقد حتى يطعن فيه بالتزوير فيما يخص المعاينات التي قام بها الموثق نفسه، كما أنه يعتبر حجة بين الأطراف حتى ولو لم يعبر فيه إلا ببيانات على سبيل الإشارة، شريطة أن يكون لذلك علاقة مباشرة مع الأجراء¹ لكن بالنسبة لعقد حفظ الحق فإن المشرع ألزم الموثق، أن يحرره وفق نموذج خاص به مبينا شروط العقد والتزامات أطرافه وأما بالنسبة لأي عقد يكون موضوعه تحويل ملكية بناية أو جزء من بناية ذات استعمال سكني كالسكن الترقوي المدعم، أو مهني وتشمل التزام المكتتب بدفع تسبيقات أو إيداع أموال قبل إتمام إنجاز البناية ، يجب أن يكتسي تحت طائلة البطلان شكل عقد البيع على التصاميم ، إذن نفهم من خلال هذا، أن عقود نقل الملكية في إطار الترقية العقارية يتم في نموذجين ، إما أن يكون في نموذج خاص ويتعلق بحفظ الحق ، وإما أن يكون نموذج البيع على تصاميم ويخص هذا النوع من البيوع وسائر الأنواع الأخرى التي تشبهه في دفع التسبيقات قبل إتمام إنجاز المشروع كعقد السكن الترقوي المدعم ، وطبقا للمادة 326 مكرر 2 فإن إنعدام هذا النموذج أو الشكل يسقط عنه الصبغة الرسمية، لذا يلتزم الموثق بهذين النموذجين عند تحريره لهذين العقدين. وتتجلى أهمية التوثيق بالنسبة للعقود المتعلقة بالترقية العقارية في :

- إتمام ركن من أركان العقد المتمثل في الشكلية وإلا كان باطلا طبقا للمادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري

- تمكين المرقي العقاري والمتعهد بالترقية العقارية والمستفيد من السكن، كالسكن الترقوي المدعم من سند تنفيذي يضمن الالتزامات التعاقدية بينهما طبقا لما هو منصوص عليه في القانون المدني الجزائري لا سيما المواد 324 مكرر 05 ، 324 مكرر 6 ، 324 مكرر 7 منه .²

1 طبقا للمادة 324 مكرر 7. من القانون المدني الجزائري.

2 القانون المدني.

- يتم فيه التصريح بالأقساط المدفوعة، وإثبات ذلك بالوثائق وتحديد باقي الأقساط كي لا يلجأ المتعهد بالترقية إلى المراوغة وزيادة الأقساط متى شاء، وبالنتيجة فإنه ومما سبق ذكره يتضح مدى أهمية تدخل مكاتب التوثيق في مجال الترقية العقارية، حالها كحال باقي العمليات العقارية الأخرى التي تسند في إنجازها وعملها إلى هذه المكاتب لإضفاء الصبغة الرسمية لأعمالها خاصة فيما يتعلق بنقل الملكية للسكنات المنجزة في إطارها، وتظهر أيضا أهمية الرسمية التي تتحلى بها مكاتب التوثيق في ترقية المعاملات القانونية، وضمان إستقرارها، كما أنها تضمن إشهار في الآجال القانونية المحددة لها.

الفرع الثاني : الأركان الخاصة لعقد السكن الترقوي المدعم

أولا: البيانات الإلزامية لعقد السكن الترقوي المدعم.

لا يستطيع المرقي العقاري أن يباشر عملية البناء، اذا لم يكن متحصلا على مختلف الرخص والشهادات التي يستخرجها من الجهات الإدارية المختصة ومن أهم هذه الرخص والشهادات:

1. رخصة البناء

عبارة عن قرار إداري تصدره جهة مختصة وزير المكلف بالتعمير " ¹أو الوالي أو رئيس البلدية" ² كل في نطاق اختصاصه، يتم بموجبه الإذن في إقامة بناء جديد أو ترميمه أو هدمه أو تقسيمه وتجزئته وإصلاحه بعد أن تتحقق من إحترام قواعد التعمير المطبقة بالمنطقة. والغرض منه ليس تقييد الحق في البناء، وإنما تنظم إستعماله بما لا يضر بالصالح العام، بأن تثبت الإدارة وتتيقن من أن مشروع أو أشغال البناء والتشييد موضوع طلب الرخصة لا تخالف الأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بالتهيئة والتعمير، وبإستعمال الأرض

1 تنص المادة 67 من القانون 90-29 تسلم رخصة البناء أو التجزئة من قبل الوزير المكلف بالتعمير بعد الاطلاع على رأي الوالي او الولاية المعنيين بالنسبة للمشاريع المهيكلة ذات المصلحة الوطنية أو الجهوية.

2 تنص المادة 66 من القانون 90-29 على ما يلي تسلم رخصة البناء من قبل الوالي في حالة:

- البنيات والمنشآت المنجزة لحساب الدولة والولاية وهيكلها العمومية.
- منشآت الإنتاج والنقل والتوزيع وتخزين الطاقة وكذلك المواد الإستراتيجية.
- اقتطاعات الارض والبنائيات الواقعة من المناطق المشار اليها في المواد 44 ، 45 ، 46 ، 48 ، 49.

وما تقتضيه من صرامة وحزم في ذلك، طبقاً لنص المادة 50 من قانون 90-29¹ والمراسيم المطبقة له والتي تنص على أن: حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الإحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة بإستعمال الأرض. وعلى ذلك فإن الحق في البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وأن حق الملكية قد تكفل الدستور بحمايتها وضمانها الدستوري، إلا أنه فإن هذا الحق هو مقيد ومرهون بمدى إحترام المعني للقواعد القانونية والتنظيمية، وهو ما يتم التثبت منه بموجب رخصة البناء .² ومن ثم فإن رخصة البناء تكيف بأنها من رخص الضبط الإداري التي تستهدف حماية النظام العام بالأساليب الوقائية المتمثلة في التأكد من مدى توافر الشروط ومقتضيات الأمن والقواعد الصحية. ومدى إحترام المقاييس الفنية والتقنية والتنظيمات الواردة في قانون التهيئة والتعمير ومراسيمه التطبيقية وكذا في القوانين المتعلقة بالمناطق المحمية، إلى جانب ذلك فإن الرخصة البناء طابع وقائي في إطار الرقابة القبلية وليست عملاً تحكيميا وإنما هي اختصاص مقيد فلا يمكن رفض طلب رخصة البناء إلا للأسباب المستخلصة للأحكام والقوانين والتنظيمات المعمول بها، وأن يكون القرار بالرفض الذي اتخذته الإدارة معللاً تعليلاً قانونياً وكافياً³.

ومن هنا فإن سلطة الجهة الإدارية في إعطاء تراخيص البناء فهي سلطة مقيدة بأحكام القانون ولا يجوز لها من أحكام هذه القوانين والتنظيمات طبقاً لنص المادة 62 من قانون 90-29،⁴ كما أشار لتلك الأسباب صراحة المرسوم التنفيذي -91-175 و 17691 والتي غالبيتها تجعل من عدم ملائمة موقع البناء المراد تشييده مع محيطه سبباً موضوعياً في رفض رخصة البناء. وبالنظر لخصوصية عقد السكن الترقوي المدعم، فهو يشترط إرفاق العقد برخصة البناء، إضافة إلى التصاميم حتى يكون البناء مشروعاً، ولتمكين المشتري من الإطلاع عليها وتحديد حقوقه والتكاليف المفروضة عليه .

2. وصف البناية ومشمولاتها .

1 قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق لـ 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، الجريدة الرسمية العدد 52.

2 الدكتور الزين عزري، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد السادس، ص34.

3 الدكتور صليلع سعد، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي فمجال العمران، مجلة البحوث والدراسات الانسانية، كلية العلوم الانسانية، جامعة سكيكدة، العدد 06.نوفمبر 2010، ص303.

4 القانون 90-29، نفس المرجع السابق.

يتمثل في تحديد مواصفات البناية من مكونات وخصائص تقنية، وتتمثل هذه الأخيرة في طبيعة البناية والمواد المستعملة، وهذا من خلال التصميم الذي يكون معدا من قبل المهندس المعماري لذلك ويرفق بالعقد الذي يشمل هو الآخر على وصف البناية بدقة أو لجزء منها، ومشمولات هذا الملك من تجهيزات خاصة يتم تعدادها ، يضاف إليها جميع الأجزاء المشتركة مع البيان الوصفي للملكية المشتركة في حالة البناية الجماعية، كما يضاف إلى البناية الفردية وصف مجموعة القطع الأرضية التي بنيت عليها البناية من تحديد مساحتها، وترقيم لكل جزء وفق القرار المتضمن رخصة التجزئة.

3. آجال التسليم وعقوبات التأخير.

فالمرقي العقاري يلتزم بمواصلة البناء وإنهاءه في الآجال القانونية المقررة في العقد، كي يتسنى له تسليم الملك المبيع في التاريخ المتفق عليه، وإلا رتب على ذلك دفع مبالغ مالية كغرامة على التأخير أو التوقف عن الإنجاز .وأهمية تحديد آجال التسليم والعقوبات المقررة لها، لوضع حد لتماطل البائع في عملية الإنجاز والتسليم مما قد يفوت الفرصة على المشتري للحصول على سكن يليق به، كما أن حاجته لا تحتتمل التأخير لمدة طويلة. إلا أن الواقع العملي يسجل تأخير مبالغ فيه بالرغم من أهمية إحترام هذه الآجال في تحديد تاريخ بداية سريان مدة الضمان السنوي والعشري ورفع قيد عدم التصرف على المشتري وتمكينه من الحياة والانتفاع بالملك المباع السكن الترقوي المدعم

4. السعر التقديري وكيفية مراجعة الثمن.

بالرجوع إلى القانون 11-04 السابق الذكر نجد أن المشرع قد ألزم المتعاقدين بإدراج بند في عقد البيع، يحدد فيه تشكيلة سعر البيع وآجال الدفع المتفق عليها والمدرجة ضمن دفتر الشروط ويرتبط تسديد الدفعات بنسبة تقدم الأشغال، وبالتالي فإن ربط المشرع الآجال دفع الثمن مع تقدم الأشغال، فيه تحقيق للعدالة بين الطرفين، وحيث أن تخلف هذا الارتباط يشكل إجحاف في حق المكتتب الذي يلتزم بدفع الثمن وفقا للمواعيد المتفق عليها، دون التحقق فيما إذا كان المرقي قد بدأ العمل ، أو التحقق فيما إذا كان قد وصل به إلى

مرحلة تتناسب مع الأقساط المستحقة¹ وأضافت الفقرة الثانية من المادة 37 من نفس القانون على ضرورة أن يوضح العقد طريقة أداء الأقساط في حالة ما إذا جزء المبلغ .

وبالرجوع إلى المادة 38 من القانون 04-11 ، التي ألزمت كلا المتعاقدين بموجب عقد البيع على التصاميم على ضرورة التنصيص فيما إذا كان الثمن قابلا للمراجعة أم لا ، فإذا كان قابلا لذلك وجب ذكر كميّات المراجعة، حيث يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة ويعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة² .

وقد تطرق المشرع الجزائري من خلال هذا القانون إلى نظرية الظروف الطارئة، فقد نصت المادة 38 من القانون 04-11. بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها و الإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع³ .

كما أنه لا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرون بالمئة (20%) كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية، ونصت المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 13 431⁴ على: يجب أن ينص العقد أنه في حالة مراجعة السعر المتفق عليه، يجب أن تخضع هذه المراجعة للإجراءات والقواعد والكيفيات التي تم إعتماها مسبقا، وذلك طبقا لأحكام المادة 38 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه .وفي كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر وهذا حسب نص المادة 38 من القانون 04-11.

5. شروط الدفع وكيفياته .

1 صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار عمى التصاميم على ضوء وأحكام القانون 04-11 ، مداخلة ألقيت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع و الأفاق - جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012 كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق ، جامعة قاصدي مرباح ،ورقلة ،صفحة 05

2 انظر المادة السابقة الذكر.

3 مرسوم تنفيذي رقم 13-431 ،مؤرخ في 15 صفر عام 1435هـ الموافق لـ 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 وأجالها وكيفيات دفعها.

4 انظر المرسوم التنفيذي السابق الذكر.

إن عقد البيع في السكن الترقوي المدعم هو من العقود التي يلعب فيها الزمن دورا هاما في تنفيذ الإلتزامات، لذلك يجب أن يتفق الطرفان على شروط الدفع، مثل طريقة الدفع أو كيفية الدفع، إلا أن المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني تقول أن الثمن كأصل عام يدفع كاملا أمام الموثق، إلا أنه ابتداءا من صدور قانون 97/02 المؤرخ في 01/12/1997 المتضمن قانون المالية لسنة 1998 أصبح خمس الثمن فقط يدفع أمام الموثق، أما فيما يتعلق بعقد البيع في السكن الترقوي المدعم، فإن كل من القسط الأول والأخير يدفع أمام الموثق، وجاء في القانون 04-11 السابق لذكر أنه يتعين على المكتب في عقد البيع على التصاميم الذي يباع على أساسه عقد السكن الترقوي المدعم دفع التسديدات التي تقع على عاتقه في الآجال المنصوص عليها، وفي حالة عدم التسديد يحتفظ المرقي العقاري بحق توقيع عقوبة على المبلغ المستحق. ويترتب على المكتب عند عدم تسديده لدفعتين متتاليتين فسخ العقد بحكم القانون بعد توجيه إذارين له، مدة كل واحد منهما خمسة عشر (15) يوما وفي حالة عدم رده يبلغان عن طريق محضر قضائي.

6. الضمانات القانونية ودعم الإلتزامات التعاقدية

لابد على المرقي العقاري من تقديم جميع التأمينات التي قام بإكتمالها أمام الموثق، مثل تقديمه شهادة الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وشهادة التأمين على المسؤولية العشرية. يطلع المكتب (المشتري) على ملف إنجاز التجمع العقاري وعلى التصاميم وعلى العقار محل الإنجاز، ويعلن صراحة قبوله للشراء، ودفع التكاليف المترتبة على ذلك دون أي تحفظ، بالمقابل يصرح المرقي العقاري (البائع) من جهته ببيعه للبناء، مع التزامه بالضمانات القانونية في هذا المجال لاسيما الواردة في هذا العقد. وعلى الموثق أن يتأكد من أن الأملاك العقارية المباعة ليست محل أي منازعة، أو أنها ليست مثقلة بقيد أو إمتياز أو رهن، ويلزم المرقي العقاري (البائع) أن يضمن للمكتب (المشتري) أي نزع لما يكون تحت يده. وفي الأخير يوقع الطرفان المتعاقدان والشهود والموثق على العقد بعد قراءته وتفسيره لهما، ويتم تحريره باللغة العربية طبقا لنص المادة 2/18 من قانون التوثيق.¹

ثانيا: تسجيل عقد بيع السكن الترقوي المدعم.

كل العقود التي يتلقاها الموثق واجبة التسجيل حسب الترتيبات التي ينص عليها قانون التسجيل. كما أن التسجيل يحقق وظيفتين وهما مراقبة الإدارة للعقود، وقبض الرسوم القانونية المفروضة على العقد ونص

1 مسكر سهام، المرجع السابق الصفحة 52 و 53.

القانون 04-11 على ضرورة أن يخضع العقد المتضمن بيع عقار على التصاميم الذي يباع على أساسه السكن الترقوي المدعم، إلى الإجراءات الشكلية الخاصة بعملية التسجيل.¹ حيث يكون التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع المختصة، وهذاما نص عليه الأمر 105/76 المؤرخ في 09-12-1976 المتضمن قانون التسجيل، حيث يتم تسجيل العقد المحرر من طرف الموثق في أجل شهر ابتداء من تاريخ تحريرها.² حيث أن التأكيد على ضرورة التسجيل راجع لأهميته، وهذا من خلال إعطاء العقد تاريخ ثابت، ويمكن الإدارة الضرائب من خلاله مراقبة جميع التحولات في الملكية العقارية الخاصة، وهذا لأن عدم التسجيل يعرض الموثق إلى عقوبات تأخيرية، أما فيما يخص صحة العقود وحجيتها، فإن عدم التسجيل لا يؤثر فيها وهذا ما تضمنته المادة 28 من الأمر 105-76 المذكور أعلاه.³

ثالثا إجراءات شهر عقد بيع السكن الترقوي المدعم

يختص الإشهار العقاري بالعمليات القانونية الواردة على العقارات، ويهدف إلى إعلام الغير عن الوضعيات القانونية للعقارات، وقد أخذ المشرع الجزائري بنظام السجل العقاري بمقتضى الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، هذا الأمر الذي وضع حيز التطبيق بمقتضى المرسومين 62/76 و 63/76 المؤرخين في 25 مارس 1976.⁴

ولقد نصت المادة 793 من القانون المدني أن الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار لا تنتقل بين المتعاقدين ولا في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون، وبالأخص تلك التي تديرها مصلحة الشهر العقاري⁵.

ويفهم من هذا النص أن القيد هو شرط لنقل الملكية وأكدت على هذا المبدأ المادة 16 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر، والمتضمن قانون المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والتي تنص على ما يلي: إن العقود الإدارية والإرتفاقات التي ترمي إلى إنشاء أو نقل أو تعديل أو إنهاء حق عيني، لا يكون لها

1 انظر المادة 34 من القانون 04-11.

2 انظر المادة 81 من الامر 105-76 المؤرخ في 09 ديسمبر 1996 المتضمن قانون التسجيل الصادر الجريدة الرسمية.

3 مسكر سهام، المرجع السابق صفحة 50.

4 الامر 74-75، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية

5 محمد بوركي، التوثيق والإشهار العقاري، مجلة الموثق الدورية (الملتقى الوطني الاول للعشرية الاولى للتوثيق)، العدد 06

أفريل 1966، صفحة 28.

أثر حتى بين الأطراف إلا من تاريخ نشرها في البطاقات العقارية. ويفهم من هذين النصين أنه وبغض النظر عن نوع التصرف وعن صفة الشخص أو الجهة التي أصدرته، وسواء كان كاشفاً أو منشئاً للحق فإنه لا وجود له إلا بقيده بمصلحة الشهر.¹

وفي عقد السكن الترقوي المدعم وبما أن المحل غير موجود وقت التعاقد، فهذا بعد خروجاً على القواعد العامة، ولكن وجب شهر العقد قبل إتمام الانجاز بخلاف القواعد العامة، ولكن بما أن المحل محقق الوجود مستقبلاً وبالنظر إلى الضمانات الممنوحة في هذا العقد، فيما يخص التزامات البائع لتشجيع المشتريين على إقتناء مساكن في إطار السكن الترقوي المدعم، بدون تخوف من جهة ولتخفيف العبء على الدولة من جهة أخرى، لاسيما أمام كثرة الطلب على السكن. وينبغي على الموثق القيام بإجراءات شهر العقد مثل باقي عقود البيع، خلال شهرين يبدأ سريانها من تاريخ إبرام العقد طبقاً للمادة 99 من المرسوم 63/76² السابق الذكر.

خلاصة

كما تقدم فإن صيغة السكن الترقوي المدعم هي صيغة حديثة استحدثت من أجل المساهمة في تطوير قطاع السكن، وهو سكن يتم إنجازه أو شراؤه عن طريق إعانة الدولة، وتختلف نسبة هذه الإعانة باختلاف المدخول الشهري للفرد، وهذه الصيغة وجهت إلى العائلات ذوي الدخل المتوسط، و بما أن عقد السكن الترقوي المدعم هو نوع من عقود البيع يمتاز بجملة من الخصائص سواء إن تعلقت بالقواعد العامة المعمول بها قانوناً باعتباره سكن أو خاصة كما له أركان يقوم عليها كأى عقد من العقود ويتم إبراز الإجراءات الواجب العمل بها.

1 عبد الحميد ابن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د. ط. دار هومة، الجزائر 2003، صفحة 59.

2 زروقي ليلي، التصرفات القانونية الواجبة للشهر والآثار القانونية المترتبة عن القيد، مجلة الموثق الدورية، العدد 05، ديسمبر 1998، صفحة 13.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: آثار عقد البيع في السكن الترقوي المدعم

تمهيد

من خصائص عقد بيع السكن الترقوي المدعم أنه عقد ملزم لجانبين، مما يترتب التزامات متبادلة في ذمة البائع (المركي العقاري) والمكاتب (المشتري) حيث يلتزم البائع في هذا العقد زيادة عن التزاماته الناشئة في عقد البيع العادي المتمثلة في نقل الملكية والتسليم والضمان التزامات إضافية والتي جعلت هذا العقد من نوع خاص كما أن هذه الإلتزامات هي في حقيقة الأمر ضمانات قانونية في جانب المكاتب.

لاشك أن البحث في موضوع آثار عقد بيع السكن الترقوي المدعم، يقودنا إلى معالجة التزامات الأطراف من جهة ومن جهة أخرى جزاء الإخلال بها، ونضرا لكثرة التزامات الأطراف في هذا العقد، إرتأيت الجمع في المبحث الأول بين التزامات الأطراف وجزاء الإخلال بها، بينما خصصت المبحث الثاني للضمانات المدعمة المفروضة في السكن الترقوي المدعم. نتناول بالدراسة في هذا الفصل كل من التزامات الأطراف والمسؤولية الناشئة عن الإخلال بهذه الإلتزامات في المبحث الأول، والضمانات القانونية المدعمة لهذا العقد في المبحث الثاني .

المبحث الأول: إلتزامات أطراف عقد البيع في السكن الترقوي المدعم.

يتميز عقد السكن الترقوي المدعم بخصوصية تجعله يختلف عن عقد البيع العادي، وبخاصة في الإلتزامات الناشئة عنه، ومن هذه الإلتزامات الإلتزام بمواصلة الإنجاز طبقا لقواعد البناء والتعمير وأيضا الإلتزام بمطابقة البناء للتصميم الذي بفضلته تحصل المركي العقاري على رخصة البناء، وبذلك فاللتزامات المركي العقاري (البائع) في عقد البيع في السكن الترقوي. المدعم، تختلف نوعا ما عن التزامات البائع في عقود البيع في القواعد العامة.

أما التزامات المكاتب (المشتري) فهي نفسها المنصوص عليها في القواعد العامة، فيلتزم المكاتب بدفع الثمن وتسلم العقار المنجز، وكذلك دفع تكاليف العقد المفروضة، وبالتالي سوف نتطرق في هذا المبحث إلى التزامات المركي العقاري وجزاء الإخلال بها في المطلب الأول، وإلى التزامات المكاتب المشتري وجزاء الإخلال بها في المطلب الثاني .

المطلب الأول: إلتزامات المرقى العقاري (البائع)

في إطار الحماية المتكافئة بين أطراف العقد في المعاملات العقارية ، ألزم المشرع كل من المرقى العقاري والمكاتب في الترقية العقارية، بتنفيذ الإلتزامات الواقعة عليهم ضمانا لإستقاء حقوقهم الثابتة لهم بمقتضى العقد المبرم بينهما، أو بموجب النص القانوني الذي يكفل لهم هذه الحقوق ، وهذه الإلتزامات لا تختلف عن باقي الأنشطة العقارية الأخرى، مادامت بعنوان الترقية العقارية في تحصيل الضمانات المنصوص عليها بموجب النصوص القانونية لهذا النشاط، أو تلك المنصوص عليها في القواعد العامة ، ومن بين الضمانات التي جاء بها المشرع والمشار إليها في نص المادة 26 ، والمواد من 42 إلى 53 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، التي تقر بالإلتزامات المرقى العقاري والمكاتب، وإضافة لما جاء في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 431/13 ، مبينة بذلك النقاط الهامة التي لا يمكن مخالفتها، وأكدت التزام المرقى العقاري في ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، وحسن إنجاز البناية وسير عناصر التجهيز خلال سنة واحدة من التسليم النهائي للمشروع العقاري، إضافة لإستحداثه ضمانا جديدا بموجب نص المادة 62 من نفس القانون، حيث لم يكن معروفا في إطار التشريعات العقارية القديمة، مفاده ضمان إدارة الأملاك المنجزة المسلمة نهائيا لمدة سنتين، ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من العقار المراد بيعه

لقد استحدث المشرع الجزائري بموجب قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقى العقارية، عدة التزامات مفروضة على كلا طرفي العقد المبرم في إطار هذا النشاط، لا سيما المادة 3/26 و المادة 62 ، إضافة إلى تخصيص فرعين لذلك ، في الفرع الثاني من الفصل الأول بعنوان التزامات المرقى، والفرع الثالث من نفس الفصل بعنوان التزامات المكاتب وصاحب حفظ الحق، واضعا بذلك ضمانات خاصة يلتزم بتنفيذها الطرفين وغير المعروفة في أحكام القواعد العامة ، وكما أضاف كذلك بعض الإلتزامات يتعهد بها المرقى العقاري، والتي تبين حدود تسديد سعر بيع الملك موضوع عقد البيع على التصاميم الذي يباع على أساسه السكن الترقوي المدعم حسب المشرع الجزائري، ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها، وهذا من خلال المرسوم التنفيذي 13_431.

ولو نتمعن جيدا في النصوص القانونية التي جاء بها قانون 11/04 ، والرسوم 13-431، نجد أن بعض من التزامات المرقى العقاري تكون قبل البدء في إنجاز المشروع ، وأخرى تكون بعد تسليمه ومنه سأتناول في هذا الجانب أنواع الضمانات التي يتعهد بها المرقى العقاري ، و يكون لدينا :

- الفرع الأول: التزامات المرقى قبل البدء في إنجاز المشروع العقاري.

- الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري بعد تسليم المشروع العقاري.

الفرع الأول: التزامات المرقى قبل البدء في إنجاز المشروع العقاري.

قبل الشروع في الإنجاز، كان للمشرع وضع بعض الإلتزامات التي يتعهد بها المرقى العقاري ، منها ما يخص أخلاقيات المهنة، ومنها ما يخص وضع تدابير تقنية وقانونية ، وكذلك التزامات مالية ، والتي يمكن حصرها في ما يلي :

يجب على المرقى العقاري أن يساهم بصفة فعالة في الإثراء الدائم لأخلاقيات المهنة والإحترام الصارم لها، ويجب عليه على وجه الخصوص الوفاء في كل الحالات، بالتزاماته. عدم قبول أي دفع أو أي تسبيق لا يكون مكونا للديون المنتظمة. عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو الإستغلال بأي شكل من الأشكال حسن النية أو ثقة المكتتب، والسهر على إعلام حقيقي وكامل الشركائه.

السهر على صحة البيانات والمعلومات الواردة، والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المكتتبين المستقبليين. كما أنه يجب أن تكون الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، موضوع دفتر شروط يحدد محتواه عن طريق التنظيم.¹

- لا يمكن للمرقى العقاري أن يطالب ولا أن يقبل أي تسبيق، أو إيداع أو إكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها ، قبل توقيع عقد البيع على التصاميم الذي يندرج تحته عقد بيع السكن الترقوي المدعم أو قبل استحقاق الدين، ويشترط عليه كذلك وقبل توقيع العقد ، الإكتتاب المسبق للضمان وهذا بالإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.² وكما يؤدي كل تأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم الذي يندرج تحته عقد بيع السكن الترقوي المدعم موضوع بحثنا ، إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري وتحدد مبالغها وآجالها وكذا كيفيات دفعها عن طريق التنظيم .³

حيث أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم ، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال

1 انظر المادة 47 ، من القانون 11-04

2 انظر المادة 42 ، من نفس القانون.

3 انظر المادة 43 ، من القانون 11-04

الإجاز في الحدود الآتية:

عند التوقيع عشرون (20) بالمئة من سعر البيع المتفق عليه

عند الإنتهاء من الأساسات خمسة عشرة (15) بالمائة من سعر البيع المتفق عليه

عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية، خمسة وثلاثون (35)

بالمائة من سعر البيع المتفق عليه

عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة

بالإضافة إلى التهيئات الخارجية خمسة وعشرون (25) بالمائة من سعر البيع المتفق عليه .

يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقى عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة (05) بالمائة من سعر البيع

المتفق عليه¹ ويجب أن يتضمن العقد صيغة حساب مبلغ عقوبة التأخير في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية

أو جزء من البناية في الأجل المحددة² ، وعند إنقضاء هذا الأخير يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم

الفعلي للملك العقاري من طرف محضر قضائي، طبقاً للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به

³ وكما أنه يؤدي عدم إحترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير بإستثناء حالات القوة القاهرة،

ويتحملها المرقى العقاري ، حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها، ويتم

اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقى ، وحيث أنه لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت

أي ظرف، عشرة بالمائة من سعر البيع المتفق عليه .⁴

وكما أنه يجب أن ينص العقد في حالة مراجعة السعر المتفق عليه يجب أن تخضع هذه المراجعة

لما يلي⁵ :

يجب أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة، وتعتمد على تطور المؤشرات

الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة ، بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن

1 انظر الى المادة 03 ، من المرسوم التنفيذي 13-431.

2 انظر الى المادة 04، من نفس المرسوم.

3 انظر الى المادة 05، من نفس المرسوم.

4 انظر الى المادة 06، من نفس المرسوم السابق الذكر.

5 انظر الى المادة 07، من نفس المرسوم.

تجنبها و الإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع ، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر عشرين (20%) بالمئة كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية وفي كل الأحوال ، يجب تبرير تغيرات السعر ، وزيادة على ذلك ، يجب أن يتضمن في الملح أو بالرجوع إلى الوثائق المودعة لدى الموثق البيانات المفيدة المتعلقة بالقوام والخصائص التقنية للعقار .¹

وفي حالة ما ظهرت أي عيوب في البناء أو في عناصر تجهيزات البناية، فيجب أن تحدد أجال تنفيذ الأشغال الضرورية لإصلاحها بموجب العقد الرسمي المنشئ لهذا الالتزام ويعد باطلاً وغير مكتوب كل بند من العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون، وتلك المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها ، سواء بإستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقى العقاري.²

يجب على المرقى العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه³ ، وكما يجب عليه كذلك أن يلتزم بمسئوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه ، ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة والتي يستفيد منها المالكون المتولون على البناية .⁴

والملاحظ من هذه الإلتزامات المذكورة أنها قد وردت في شكل توصيات يتعهد المرقى العقاري بالتزامها والتي لا يمكن الإلتفاق على مخالفتها.

1 انظر الى المادة 38، من القانون 11-04 السابق الذكر.

2 انظر الى المادة 45، من نفس القانون السابق الذكر.

3 انظر الى المادة 48، من نفس القانون السابق الذكر.

4 انظر الى المادة 49، من نفس القانون السابق الذكر.

الفرع الثاني: التزامات المرقى العقاري بعد تسليم المشروع.

بطبيعة الحال أنه لا تنتهي ضمانات المرقى العقاري عند تسليم العقار للمكتب، في عقد بيع السكن الترقوي المدعم فحسب ، بل تبقى مسؤوليته قائمة حتى بعد التسليم ، وقد وضع المشرع هذه الضمانات التي يتعهد بها المرقى العقاري والتي هي كالآتي :

أولاً: ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز.

قرر المشرع الجزائري اعتماد هذا النوع من الضمانات بموجب المادة 26/03 من قانون 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بقولها: "غير أن الحيابة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض إليها المرقى العقاري، ولا من ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز، التي يلتزم بها المرقى العقاري طيلة سنة واحدة ..

نلاحظ بأن ضمان حسن إنجاز البناية أو المنشأة العقارية لا وجود له في القانون المدني الجزائري، بينما نجد المرسوم التشريعي 03/93 الملغى المتعلق بالنشاط العقاري قد نص عليه، وذلك بصدد حديثه عن المسؤولية المدنية للمتعامل العقاري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم حيث جاء في نص المادة 14 منه بقوله: غير أنه ليس لحيابة الملكية وشهادة المطابقة أثر إعفائي من مسؤولية المدنية المستحقة، ولا من ضمان حسن إنجاز المنشأة التي يلتزم بها المتعامل في الترقية العقارية خلال أجل سنة واحدة، ويعتبر ضمان حسن الإنجاز من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية، بالمقارنة مع الضمان العشري، ويطلق عليه كذلك بـضمان إتمام الأعمال على الوجه الأكمل.

وقد أشار القانون 11/04 ، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلى ذلك الضمان تحت إسم " ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز"، من خلال المادة 26/03 منه، لكن نجد بأن المشرع الجزائري بموجب هذا النص قد ألزم المرقى العقاري بذلك الضمان دون غيره من المتدخلين الآخرين، وفي خلال مدة سنة واحدة ابتداء من تاريخ الإستلام النهائي للمشروع العقاري، والملاحظ أن المشرع يشترط هذا الضمان في كل الأملاك العقارية المبنية، وهي محل البيع من طرف المرقى العقاري، سواء بيعت كبنائية جاهزة، أو بيعت كجزء من بناية مقرر بناؤها، أو في طور البناء، في إطار صيغة عقد البيع بناء على التصاميم، حيث يمتد هذا الضمان ليشمل كل عقد بيع العقار مبني، أو عقد مقاوله أبرمه المرقى العقاري، ويستفيد منه كل مقتني أو شاغل لذلك العقار المبني محل الضمان في أجل سنة واحدة، وموضوعه هو إصلاح أي عيب يظهر على

البناء في تلك المدة، ولو لم يكن يهدد سلامة البناء ومثانته، بل المعيار في ذلك هو مراعاة قواعد حسن الإنجاز، بما يؤكد الإنهاء الكامل لأشغال البناء وتمام الأعمال.

ثانيا: ضمان إدارة الأملاك وسير عناصر تجهيزاتها.

نص المشرع العقاري الجزائري على هذا الصنف من الضمانات، بمقتضى المادة 62 من قانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قائلة: يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين إبتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، ويعمل المرقى العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المكتتبين أو الأشخاص المعنيين من طرفهم.

نلاحظ بأن هذا الضمان هو الآخر غير معروف في القواعد العامة المنظمة لعقد المقاولة بموجب نصوص القانون المدني، بينما أشار المشرع العقاري إليه من خلال المرسوم التشريعي 93/03 الملغى بصورة غير واضحة، في سياق حديثه عن كيفية تحديد الآجال الضرورية لتنفيذ أشغال إصلاح العيوب الظاهرة، أو المكتشفة أثناء شغل المبنى المنجز بعد الإستلام النهائي، فأشار أيضا إلى كيفية تسوية تلك العيوب الماسة بحسن سير عناصر تجهيزات البناية، بالرغم من أن المشرع هنا لم يعتمد صراحة ضمن ضمانات الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي السابق، فلم يحدد قواعده ولا شروطه ولا حتى إعطاء مفهوم بسيط له، بإعتباره ضمانا مستحدثا في التشريع الجزائري، فبقي الأمر على ما هو عليه إلى أن تدخل المشرع الجزائري بمقتضى نص المادة 62 من قانون 04/11 المشار إليه أعلاه.

إن ضمان إدارة الأملاك المنجزة وسير عناصر تجهيزاتها، هو ذلك الضمان الذي مفاده قيام المرقى العقاري بتحمل مسؤوليته القانونية، في الإلتزام بحسن تنظيم وتسيير الأدوات والأجهزة الضرورية لإدارة الأملاك العقارية، وتحمل عبئ نفقات ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك والمنشآت العقارية، لا سيما تغطية الأضرار التي تمس بالعناصر التجهيزية التي تقبل الانفصال عن البناء، بحيث تبقى صالحة للإستعمال لكل شاغلي أو مقتني كل البناية، أو أي جزء منها، خلال مدة الضمان المقدره بسنتين (02)، بموجب نص المادة 62 من قانون 04/11، كالسهر على الإعداد والإشراف على نظام الملكية المشتركة ومراقبتها بإستمرار، وصيانة مكوناتها كلما لزم الأمر ذلك، كالسلام والمصاعد، وإصلاح شبكات الإنارة المشتركة وتجهيز مسكن البواب والمساهمة في توفير المساعدات التقنية اللازمة لتشغيل أجهزة الأملاك

المشتركة، ويبدأ احتساب مدة الضمان هنا ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية. كما يشمل ضمان إدارة الأملاك أيضا التزاما آخر، ومقتضاه قيام المرقى العقاري بالعمل على تنظيم تحويل أو إنتقال سلطة إدارة عناصر تجهيزات البناية محل الضمان إلى الإدارة أو الأجهزة المنبثقة من الملاك أو الشاغلين المستفيدين من تلك البنائيات، وذلك خلال مدة الضمان المشار إليها أعلاه، عملا بنص الفقرة الثانية من المادة 62 من قانون 04/11 المذكور أعلاه.

ثالثا: الإلتزام بنقل الملكية.

تعرف الملكية لغة : أنها إحتواء الشيء والقدرة على الإستبداد به.

وتعرف الملكية إصطلاحا: " هي قدرة يثبتها الشارع ابتداء على التصرف إلا لمانع".¹

ويستفاد من هذا التعريف، أن الملك هو عبارة عن إختصاص الإنسان بالشيء والتصرف فيه، والإنتفاع به منفردا ومنع الغير عنه على الوجه الذي أذن فيه الشارع، إلا إذا منع مانع من التصرف والإنتفاع به، كما في المحجور عليهم والقصر.²

أما المشرع الجزائري بموجب تنظيمه لقانون التوجيه العقاري، فقد عرف الملكية العقارية على أنها حق التمتع والتصرف في المال العقاري و / أو الحقوق العينية من أجل إستعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها³. وعليه فإن المالك يجمع في يده كل السلطات القانونية، فله سلطة إستعمال الشيء في الغرض المخصص له، وسلطة إستغلاله، وسلطة التصرف فيه تصرف مادي أو تصرف قانوني.⁴

الإلتزام بنقل الملكية يعتبر من أهم الإلتزامات الناشئة عن عقد البيع، وهي من الإلتزامات الملقة على عاتق البائع والبيع الوارد على عقار لا ينعقد إنعقادا صحيحا، إلا إذا أستوفى ركن الشكلية بالإضافة إلى الأركان الأخرى (المحل، السبب، الرضا)، فهو ليس عقدا رضائيا كما هو الحال في بيع المنقولات، بل هو عقد شكلي (المادة 324 ق.م) وهذه الشكلية تتمثل في التوثيق، إذ يجب أن يحرر البيع العقاري في وثيقة رسمية من

1 اريد بكلمة ابتداء الواردة في التعريف ،اخراج الوكيل لأنه وإن كان له الحق التصرف الا انه لا يتصرف ابتداء واصالة من ذات نفسه، وإنما يتصرف بتوكيل المالك وبتفويض منه.

2 أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، د. ط، دار الجامعة الجديدة ،مصر 2005، صفحة 31.

3 القانون 90-25 المؤرخ في 18/11/1990 ، المتضمن التوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية العدد 49.

4 الدكتور رضا عبد الحليم عبد الباري ، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية ، ص12.

طرف محرر العقود (الموثق)، ويتم تسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع، وأخير شهره في مجموعة البطاقات العقارية لكي يترتب أثره العيني وهو نقل الملكية.¹

وفي عقد السكن الترقوي المدعم الذي هو نوع من عقود البيع على التصاميم، نجد المادة 28 من القانون 04-11 التي تنص : عقد البيع على التصاميم لبنائية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض، وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المکتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المکتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. وهنا نلاحظ في هذا العقد حسب هذه المادة من القانون 04-11، أن المشتري مالكا من لحظة التوقيع على العقد بخلاف القواعد العامة، التي تستوجب في نقل الملكية العقارية شهر العقد بقوة القانون وليس بمجرد العقد.² والخصوصية عقد بيع السكن الترقوي المدعم الذي يباع بصيغة البيع على التصاميم، فإن نقل الملكية لا يكون دفعة واحدة، إنما يتم بمرحلتين، أولها تبدأ من يوم التوقيع على العقد حيث ينتقل للمکتتب (المشتري) حق الرقبة دون أن يكون له حق التمتع والتصرف في الأرض والبناء محل الإنجاز، ومرحلة ما بعد إتمام الإنجاز ودفع القسط الأخير من الثمن وتحريره في محضر التسليم النهائي الشهر ، الذي يخول حق الانتفاع بالملكية، وهذا خلافا لما عليه نقل الملكية في أحكام القواعد العامة الذي يكون دفعة واحدة.³

ونستنتج من هذا أن المشتري حسب المشرع الجزائري يعتبر مالكا للعقار محل الإنجاز، بمجرد شهر العقد بقوة القانون، إلا أنه ليس له حق الانتفاع والتصرف، إلا بعد إتمام الإنجاز ودفع القسط الأخير من الثمن، وتحرير محضر التسليم النهائي، وبمجرد شهره يصبح للمشتري حق الاستعمال والإستغلال و التصرف.⁴

1 زهية سي يوسف، عقد البيع الطبعة الثالثة ، دار الامل الجزائر 2000 ، ص 86 و 87.

2 مسكر سهام، مرجع سابق الذكر ص 78.

3 قاشي علال، مرجع سابق الذكر ص 285.

4 مسكر سهام، مرجع سابق الذكر ص 79 و 80.

رابعاً: الإلتزام بتسليم العقار.

بصفة عامة يلتزم البائع بتسليم الشيء المبيع إلى المشتري، والتسليم هو وضع المبيع تحت تصرف المشتري بحيث يمكنه من وضع يده عليه والإنتفاع به، ويشترط كذلك إعلام المشتري بذلك.¹ وفي عقد السكن الترقوي المدعم تنص المادة 39 من القانون رقم 04-11 على أنه في حالة عقد البيع على التصاميم، لا يمكن حياة بناية أو جزء من بناية من طرف المقتني إلا بعد تسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في القانون رقم 25-90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والقانون رقم 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008. وأيضاً نص المادة 43: يؤدي كل تأخر يلاحظ في التسليم الفعلي للعقار موضوع عقد البيع على التصاميم إلى عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري، يحدد مبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكذا كيفية دفعها عن طريق التنظيم. ونجد المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431² المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 تنص: يجب أن يتضمن عقد البيع على التصاميم صيغة حساب مبلغ التأخير، في حالة ما إذا لم يتم تسليم البناية أو جزء من البناية في الأجل المحددة.

والمادة 05 من نفس المرسوم تنص: يجب أن تتم معاينة التأخير في التسليم الفعلي للملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم عند إنقضاء أجل التسليم المذكور في المادة 04 أعلاه من طرف ونجد المادة 06 من نفس المرسوم تنص: بإستثناء حالات القوة القاهرة، يؤدي عدم إحترام الأجل التعاقدى إلى تطبيق عقوبة التأخير ويتحملها المرقى العقاري حيث يتم حساب مبلغ العقوبة حسب عدد أيام التأخير التي تمت معاينتها ويتم اقتطاعه من سعر البيع عند دفع الرصيد المتبقي. لا يمكن أن يتجاوز مبلغ عقوبة التأخير تحت أي ظرف (10%) من سعر البيع المتفق عليه". ومن هذه النصوص القانونية، نرى أن المشرع الجزائري يرى أنه

1 سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد البيع ، الطبعة 5، المنشورات الحقوقية الصادرة ببيروت لبنان، صفحة 377.

2 المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر 1435 هـ الموافق لـ 2013/12/18، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود التسديد سعر الملك، موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجلها وكيفية دفعها.

عند تسليم العقار محل الإنجاز، لابد من محضر قضائي طبقاً للأشكال والإجراءات المحددة في التشريع المعمول به".

توفر شروط هي:

- 1_ يجب أن يتم الإنجاز خلال المدة المحددة مع مطابقته للمواصفات المتفق عليها في العقد.
- 2_ مطابقة الإنجاز للمواصفات التقنية والوظيفية التي ينص عليها قانون التعمير، والمبينة بواسطة شهادة المطابقة.¹
- 3_ إثبات التسليم بمحضر يعد حضورياً لدى نفس مكتب التوثيق.²
- 4_ مبلغ عقوبة التأخير في تسليم العقار المبيع في السكن الترقوي المدعم لا يتجاوز 10% من سعر البيع المتفق عليه.
- 5_ معاينة التأخير تتم بمحضر قضائي.

الفرع الثالث: جزاء إخلال المرقى العقاري بالتزاماته.

إن المتمتعن في نصوص قانون 04/11، يرى بأن المشرع قد خصص فصل بعنوان العقوبات ومن خلاله فرض عقوبات إدارية وجزائية على المرقى العقاري عند إرتكابه بعض الأفعال، ساعياً بذلك توفير حماية أكبر للراغبين في إقتناء سكنات من المرقيين العقاريين، وحفاظاً على النظام العام، وبعث الإطمئنان أكثر على المعاملات الواردة في ميدان الترقية العقارية عموماً، ومنها صيغة بيع السكن الترقوي المدعم الذي يباع على أساس عقد البيع على التصاميم حسب المادة 11 من القرار الوزاري المؤرخ في: 14 ماي 2011، وسأتناول دراستها كالاتي:

◀ العقوبات الإدارية.

◀ العقوبات الجزائية.

أولاً: العقوبات الإدارية.

تعرف العقوبة الإدارية بأنها تلك الجزاءات ذات الخاصية العقابية التي توقعها سلطات إدارية مستقلة أو غير مستقلة، وهي بصدد ممارستها بشكل عام لسلطتها العامة تجاه الفرد، بغض النظر عن هويتهم الوظيفية،

1 انظر الى المادة 26، من القانون 11-04 السابق الذكر.

2 انظر الى المادة 34، من القانون 11-04 السابق الذكر.

وذلك كطريق أصلي لردع خرق بعض القوانين واللوائح¹. يعتبر الجزاء الإداري أحد بدائل السياسة الجنائية المعاصرة، وجدت فيه التشريعات بديلا عن عقوبة الحبس قصير المدة خصوصا الذي أصبح يرهق كاهل ميزانيات الدول دون جدوى. وقد اعتمد المشرع الجزائري في القانون 11/04، الجزاء الإداري إلى جوار الجزاء الجنائي يظهر من خلال المواد التي نظم فيها المشرع الجزاء الإداري أنه ينصب على رخصة الإعتماد لأنها الوسيلة الوحيدة التي يتوقف عليها ممارسة المرقى العقاري لنشاط الترقية العقارية، و يتبين من المواد 63 و ما يليها من القانون 04-11 أن المشرع قرر ثلاث حالات لإعمال جزاء سحب الإعتماد وهي:

1. السحب المؤقت للإعتماد لمدة لا تتجاوز 06 أشهر يكون في الحالات التالية :²

في حالة تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لإلتزاماته تجاه المكنتبين.
في حالة عدم إحترام المرقى العقاري لقواعد أخلاقيات المهنة.

في حالة تقصير المرقى العقاري في التزماته كما هي محددة بموجب القانون 11/04 وما يتعلق به من نصوص تطبيقية له. وقد تولت المواد من 42 إلى 49 والمواد من 54 إلى 62 بيان التزمات المرقى العقاري.

2. السحب النهائي للإعتماد يكون في الحالات التالية :³

في حالة عدم إستيفاء المرقى العقاري الشروط التي تمكنه من الحصول على الإعتماد.
- في حالة تجاهل المرقى العقاري وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للإلتزامات الملقاة على عاتقه.
- إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الإعتماد.
إذا قصر المرقى العقاري في التزماته كما تم الإتفاق عليها إتجاه الدولة والمكنتبين وشركاته.

3. السحب التلقائي للإعتماد ويكون كالآتي :⁴

في حالة وفاة المرقى العقاري.

إذا كان المرقى العقاري موضوع عجز جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزماته.

1 أمين مصطفى محمد النظرية العامة لقانون العقوبات الادارية ،در الجامعة الجديدة مصر، 1996، ص 227.

2 انظر الى المادة 64، من القانون 04-11 السابق الذكر.

3 انظر الى المادة 64، من القانون 04-11 السابق الذكر.

4 انظر الى المادة 64، من القانون 04-11 السابق الذكر.

إذا كان المرقى العقاري موضوع حكم بسبب الغش الضريبي.

إذا كان المرقى العقاري موضوع تصفية قضائية.

أما عن الجهة الإدارية التي لها حق توقيع الجزاء الإداري حسب المشرع الجزائري، فهو من إختصاص لجنة تتشأ لدى الوزير المكلف بالسكن وال عمران، ولا يمكن توقيعه إلا بعد دراسة الملفات من طرف هذه اللجنة.

كما نصت المادة 65 على حق المرقين في الطعن في قرارات هذه اللجنة أمام وزير السكن وال عمران.

أما عن معاينة المخالفات، فقد بينت المادة 66 الأشخاص الذين لهم صلاحية معاينة المخالفات التي تكون موضوع جزاء إداري، وهم كالتالي:

ضباط وأعاون الشرطة القضائية.

المتصرفون الإداريون التابعون لإدارة السكن وال عمران المهندسون والمهندسون المعماريون والأسلاك التقنية الأخرى التابعة لإدارة السكن وال عمران تستلزم معاينة المخالفة، تحرير محضر من طرف العون المؤهل قانونا، يسرد فيه الوقائع وكذا التصريحات التي تلقاها من المخالف، ويوقع المحضر من طرف العون ومن طرف المرقى العقاري مرتكب المخالفة، وفي حالة رفض المخالف توقيع المحضر يعتد بالمحضر كما هو إلا إذا تم إثبات عكس ما يتضمنه المحضر، ويرسل المحضر في غضون 72 ساعة إلى الجهة القضائية المختصة وترسل نسخة منه إلى الوالي المختص إقليميا، في أجل لا يتعدى 07 أيام، ابتداء من تاريخ معاينة المخالفة.¹

والمخالفات المعاينة إذا كانت تشكل فعلا معاقب عليه جنائيا، فإنها تكون موضوع متابعة جنائية وإذا كانت مخالفة مستوجبة للجزاء الإداري، فإنها تكون موضوع جزاء إداري.

ثانيا: العقوبة الجزائية.

جاء ذكرها في المواد من 69 إلى 78 من القانون 11/04، وقد قسمتها حسب ما أوردها المشرع الجزائري إلى:

1. الجرائم المرتبطة بشخص المرقى العقاري

أ. ممارسة مهنة المرقى العقاري دون الحصول على إعتاماد نصت المادة 77 من القانون 11/04 على هذه الجريمة، وخصتها بالعقوبة المنصوص عليها في المادة 243 من قانون العقوبات الجزائري،

1 انظر الى المادة 68، من القانون 11-04 السابق الذكر.

وبالعودة إلى نص المادة 243 التي أوردها المشرع الجزائري تحت عنوان: "انتحال الوظائف والألقاب أو الأسماء وإساءة إستعمالها"، وتدخل الجريمة هنا تحت وصف إستعمال صفة لم يستوف الشروط المفروضة لحملها، والعقوبة المقررة بنص المادة 243، هي الحبس من ثلاثة أشهر إلى سنتين، وبغرامة مالية من 500 إلى 5000 دج. وعندما تؤدي الممارسة دون إعتقاد إلى النصب، فتسري أحكام المادة 372 من قانون العقوبات التي تقرر في حقه عقوبة الحبس من سنة إلى 05 سنوات على الأكثر، وبغرامة مالية من 500 إلى 20.000 دج

ب. القيام بعمليات الترميم العقاري، أو إعادة تأهيل، أو تجديد عمراني، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم دون ترخيص إداري مسبق، أو الشروع في هذه الأعمال دون الترخيص الإداري المسبق، والعقوبة المقررة هنا بنص المادة 69 من القانون 04/11 هي الغرامة من 200.000 دج إلى 2.000.00 دج

ت. ج- عدم إكتتاب التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من القانون 11/04، والمتمثلة في الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بعد التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، والعقوبة المقررة هنا بنص المادة 74 من القانون 11/04 هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.

ث. كل عرض لبيع أموال مشروع عقاري، أنجز مخالفة لأحكام المواد من القانون 04/11، وهي المواد التي تبين الصيغ التي وفقها كفيات البيع: عقد حفظ الحق وعقد البيع بناء على التصاميم، وشروط إبرامها، والعقوبة المقررة لمخالفة أحكام هذه المواد بناء على نص 27 إلى 29 من المادة 70 من القانون 11/04 هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج

2 الجرائم المرتكبة من المرقى العقاري بمناسبة تعامله مع المكتتبين أو الغير

أ. المطالبة أو قبول تسبيق، أو إيداع أو إكتتاب أو سند تجاري، قبل توقيع العقد، العقوبة المقررة بناء على نص المادة 71 من القانون 11/04 هي الحبس من شهرين إلى سنتين، وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج

ب. عدم تبليغ نظام الملكية المشتركة للمكتتب، قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في العقد هذا النظام المنصوص عليه في المادة 61 من هذا القانون العقوبة المقررة بناء على نص المادة 71

من القانون 11/04 هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من 200.000 دج إلى 2000.000 دج

ت. مخالفة أحكام أجال تحويل الملكية المنصوص عليها في المادة 33 من القانون 04-11 العقوبة المقررة بناء على نص المادة 71 من القانون 11/04، هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج

ث. عدم إعلام المكتب بالبيانات والمعلومات الخاصة بأصل ملكية الأرض، ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة، وشهادة التهيئة وتاريخ ورقم رخصة البناء العقوبة المقررة بناء على نص المادة 71 من القانون 11/04، هي الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج

وجريمة أخرى قد يرتكبها المرقى العقاري أو غيره نصت عليها المادة 75 من القانون 11/04 التي تعاقب كل من يدلي بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو مناسبة عملية ترقية عقارية، والعقوبة المقررة بناء على نص المادة 75 من القانون 11/04 هي الحبس من شهر إلى خمس سنوات وبغرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج أو بإحدى هاتين العقوبتين.

المطلب الثاني: التزامات المكتب (المشتري).

لما كان عقد البيع من العقود الملزمة لجانبين، فإن المشتري يلتزم تجاه البائع بعدة التزامات، تعد المقابل لما يقع على البائع من التزامات، وقد بين المشرع الجزائري التزامات المشتري، في المواد من 387 إلى 396 من القانون المدني.

أما عن التزامات المكتب (المشتري) في عقد السكن الترقوي المدعم، فهي لا تختلف كثيرا عن التزامات المشتري في البيع العادي، فالمشتري يبقى ملزما بالتزامين هامين هما: الإلتزام بدفع الثمن (الفرع الأول)، والإلتزام بتسلم المبيع الفرع الثاني، غير أن هناك نوعا من الخصوصية تميز هذين الإلتزامين في عقد السكن الترقوي المدعم تحديدا، بينما التزم المشتري بدفع التكاليف المفروضة في العقد الفرع الثالث)، والإلتزام بتحمل الإرتفاقات الفرع الخامس)، هما التزامان جديان ودخيلان عن عقد البيع العادي. ونتيجة لإلزام المشرع الجزائري (المكتب) المشتري بهذه الإلتزامات فرض عليه بالمقابل جزاءات في حالة إخلاله بها الفرع الخامس).

الفرع الأول: الإلتزام بدفع الثمن.

الثمن هو مبلغ من النقود يتفق عليه المتبايعان، ويشترط في الثمن أن يكون مقدرا أو قابلا للتقدير وأن يكون جديا لا صوريا ولا تافها، وإذا توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به في الزمان والمكان المحددين في العقد.¹

والثمن أيضا هو مبلغ من النقود يلتزم المشتري بدفعه إلى البائع، في مقابل نقل ملكية المبيع ويجب أن يتفق الطرفان على الثمن في العقد، بتعيينه على الأقل، ببيان الأسس التي تؤدي إلى تعيينه على وجه لا يثير النزاع في مقداره مستقبلا، فلا بد أن يكون الثمن في العقد معين أو قابلا للتقدير، على الأقل فيما بعد.² وفي عقد السكن الترقوي المدعم موضوع بحثنا يسمح للمشتري بدفع الثمن على أقساط مجزأة حسب الإلتفاق وحسب تقدم الأشغال، وهذا الثمن التقديري قابل للمراجعة. وقد نص عليه المشرع الجزائري في القانون رقم 04-11 في المادة 28 منه : عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناءها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز. وسأتناول بالدراسة في هذا الفرع أولا تحديد الثمن ومراجعته وثانيا كيفية الدفع.

أولا: تحديد الثمن ومراجعته.

يلتزم (المكتتب) المشتري طبقا للقواعد العامة، بدفع الثمن المتفق عليه في العقد، أو الذي يتم تحديده فيما بعد، فالإلتفاق على الثمن وجعله قابلا للتحديد من الأركان الجوهرية لعقد البيع عموما.³ وفي عقد السكن الترقوي المدعم، نجد المشرع الجزائري جعله تقديريا، أي أنه غير نهائي.⁴ وهو ما ذهب إليه المادة 38 من القانون 04-11 التي تنص: ".... كما يجب ذكر إذا كان السعر قابلا للمراجعة أم لا

1 رمضان ابو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدين البيع و المقايضة الطبعة الثانية ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2003 ،صفحة 370.

2 سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد البيع ، الطبعة 5، المنشورات الحقوقية الصادرة ،بيروت لبنان، صفحة 218 و 219.

3 نواوي وفاء وضيف الله نجاح، عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء ،الدفعة 15، 2004-2007

4 نواوي وفاء وضيف الله نجاح، المرجع سابق الذكر، ص 45.

وفي حالة الإيجاب ذكر كفيات المراجعة، يجب أن ترتكز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة وتعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة بإستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والإستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع، ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20% كحد أقصى من السعر التقديري المتفق عليه في البداية، وفي كل الأحوال يجب تبرير تغيرات السعر".

وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري، أكد على أن نسبة المراجعة، لا يمكن أن تتجاوز 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه، ولم يتركها لتعسف البائع المرقي العقاري، كما يجب عليه في حالة تجزئة تسديد المبلغ المتفق عليه في العقد، تحديد كفيات ذلك.

ثانيا: طريقة دفع الثمن.

يدفع المكتب الثمن على شكل أقساط، بحيث كل قسط مستحق على كل جزء تم إنجازه، وهذا حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431¹ حيث جاء فيها: أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم، يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية:

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

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

عند الإنتهاء من الأشغال الكبرى، بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية خمسة وثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه.

عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة، بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية، خمسة وعشرون بالمائة (25%) من سعر البيع المتفق عليه. يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة (5%) من سعر البيع المتفق عليه.

أو يتفق الأطراف إلى تقسيمه إلى ثلاث (03) دفعات، القسط الأول يعتبر دفع مسبق، ثم القسط الثاني من الثمن هو مبلغ الإعانة المالية المقدمة من طرف الصندوق الوطني للسكن، والقسط الأخير هو يمثل المبلغ الواجب دفعه من المكتب (المشتري) أثناء التسليم، وإن كانت قدرته المالية لا تسمح له بالدفع، فبإمكانه طلب

1 1 انظر الى المادة 03، من المرسوم التنفيذي 13-431.

قرض عقاري يدفع مباشرة في حساب المرقي العقاري. وعموما في عقد البيع على التصاميم الذي يعتبر عقد السكن الترقوي المدعم أحد أنواعه، فإن مبلغ الدفع المسبق والقسط الأخير يدفع أمام الموثق، ولا يدفع الثمن دفعة واحدة.

الفرع الثاني: الإلتزام بتسلم المبيع (العقار).

إن مثل هذا الإلتزام، يقابل التزام البائع بالتسليم، حيث ينفذ المرقي العقاري (البائع) التزامه بالتسليم بوضع المبيع تحت تصرف المكتب (المشتري)، بحيث يتمكن من حيازته والانتفاع به دون عائق أما الإلتزام بالتسلم، وهو أن يضع المشتري يده فعلا على المبيع ويحوزه حيازة حقيقية.¹

ويعرف الدكتور خليل أحمد حسن قداة التسلم بأنه: " الاستيلاء الفعلي من قبل المشتري، ويختلف باختلاف طبيعة المبيع، فإذا كان عقار، فإن الإستلاء الفعلي له، يتم عن طريق دخول المشتري العقار وحيازته حيازة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية والمادية التي يقوم بها عادة المالك .²

ويشترط لتسلم العقار في عقد السكن الترقوي المدعم، أن يكون تام الإنجاز، ومطابق لرخصة البناء وقواعد التهيئة والتعمير، والمثبتة بشهادة المطابقة، ويتم إثبات التسلم بمحضر التسليم الذي يحرر لدى نفس مكتب الموثق، وهذا لإثبات الحيازة الفعلية للملكية من طرف المكتب (المشتري)، وتسليم البناية التي أنجزها المرقي العقاري وفقا للإلتزامات التعاقدية وهذا حسب المادة 34 من 04-11 القانون إلا أن لتسلم العقار من طرف المكتب (المشتري) آثارا وهي:

إستحقاق الباقي من الأجر حيث يكون المكتب (المشتري) ملزما يدفع ما تبقى من أجر في ذمته عند حصول التسلم على أكمل وجه.

بدأ سريان مدة الضمان العشري المقدر بعشر سنوات، وكذا مهلة ضمان الإنهاء الكامل للأشغال وحسن إنجاز البناية، وسير عناصر التجهيز.

إنتقال عبء تبعة هلاك العقار إلى المشتري، بعد تسلم العقار المنجز أو الجماعة المالكين له، إلا فيما يتعلق بعيوب البناء الظاهرة خلال عشرة سنوات من التسليم النهائي.³

1 زاهية يوسف، المرجع السابق الذكر، ص 205

2 نواوي وفاء وضيف الله نجاح، المرجع سابق الذكر، ص 108.

3 مسكر سهام، المرجع سابق الذكر، ص 108.

يصبح للمكاتب) المشتري حق التصرف والتمتع بالعمار، حيث لكي يرفع القيد على التصرف، وجب أن يفي بكامل الأقساط، ويحرر محضر التسليم وشهره، ويصبح بذلك المكتب (المشتري) مالكا ملكية تامة.¹

الفرع الثالث: الإلتزام بالتكاليف المفروضة في عقد السكن الترقوي المدعم.

حيث تنص المادة 393 من القانون المدني، على أن نفقات التسجيل والطابع ورسوم الإعلان العقاري والتوثيق وغيرها، تكون على عاتق المشتري، مالم تكن هناك نصوص تقضي بغير ذلك.² بالإضافة إلى دفع الثمن وتسلم المبنى المنجز، يقوم المكتب المشتري بالإلتزام بالتكاليف المفروضة في حالة البناية الجماعية، ونجد هذا الإلتزام في الملحق الأول من المرسوم التنفيذي رقم 13-431³ بعنوان تصريح المكتب الذي جاء فيه: يقبل البيع وينضم 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 وهي تحديدا في المادة 50 من القانون 11-04

الفرع الرابع: تحمل الإرتفاقات.

جاء في الملحق الأول من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 11 جمادى الثانية عام 1432 الموافق لـ 14 مايو سنة 2011، الذي يحدد شروط وكيفيات التنازل عن قطع أرضية تابعة للأملك الخاصة للدولة، وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة، في دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند البيع بالتراضي، لفائدة مرقين عقاريين الأراض تابعة للأملك الخاصة للدولة، وموجهة لإنشاء برامج السكنات المدعمة من طرف الدولة في الباب الأول، وفي أحكامه العامة، عن الإرتفاقات، أن المكتب (المشتري) يتحمل الإرتفاقات التي تنقل العمار المكتسب على إختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

1 مسكر سهام، المرجع سابق الذكر، ص 108.

2 محمد حسنين، المرجع سابق الذكر، ص 179.

3 مرسوم تنفيذي رقم 13-431، سابق الذكر.

وتعرف المادة 867 من القانون المدني حق الإرتفاق بأنه : الإرتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار الفائدة عقار آخر لشخص آخر، ويجوز أن يترتب الإرتفاق على مال، إن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال .

إذن على المکتب في حالة وجود حقوق ارتفاق، أن يخضع للقواعد العامة فيما يخص هذا الحق، لاسيما إحترام القيود الذي يفرضها هذا الحق (المادة 870 ق.م)، وكذا القيام بالأعمال الضرورية الإستعمال هذا الحق والمحافظة عليه، وإقامة المنشآت اللازمة لهذا الإستعمال على نفقته المادة من 872 إلى 876 ق.م)، وفي حالة عدم استعمال حق الإرتفاق لمدة 10 سنوات فإنه ينتهي، وهذا عملا بنص المادة 879 من القانون المدني.

الفرع الخامس: جزاء إخلال المکتب المشتري بالتزاماته.

إذا لم يقيم المکتب (المشتري) بتنفيذ ما جاء في الإرتفاق، بدفع الثمن وتسلم المبيع، فإنه يكون بذلك مخلا بالتزاماته، وبالتالي يترتب على هذا الإخلال مجموعة من الجزاءات إن المکتب لعقار بناءً على التصاميم، الذي يعتبر عقد السكن الترقوي المدعم نوعا من أنواعه، يلتزم بتسديد المستحقات التي تقع على عاتقه، وفي الآجال المتفق عليها بموجب العقد، ففي حالة عدم تنفيذه لهذا الالتزام أي عدم دفعه للثمن، فقد أعطى القانون الحق للمرقي العقاري، أن يوقع عقوبة على المبلغ المستحق .¹ أما في حالة عدم قيام المکتب بتسديد دفعتين متتاليتين، يقوم المرقي بإعذاره مرتين تحدد مدة كل إعذار بخمسة عشر (15) يوما، ويبلغا عن طريق محضر قضائي، وفي حالة تعنت المکتب عن تنفيذ التزامه وعدم الرد عليهما، يفسخ العقد بقوة القانون.² أما عن إخلال المکتب (المشتري) بالتزامه في تسلم العقار، فإن المشرع الجزائري لم يتطرق إليه بموجب القانون رقم 04-11، وعليه يتم الرجوع إلى القواعد العامة، وبالتالي إذا لم يتسلم المکتب (المشتري) العقار تماطلا، أو إرهاقا منه للبائع في الزمان والمكان المتفق عليهما في العقد، وهذا بالرغم من إعذاره ففي هذه الحالة، يعتبر المکتب (المشتري) متسلما للعقار محل المبيع قانونا حتى وإن لم يتسلمه فعلا.³

1 انظر الى المادة 53، من القانون 04-11 السابق الذكر.

2 انظر الى المادة 53، من القانون 04-11 السابق الذكر.

3 انظر الى المادة 558، من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: الضمانات الموجودة في عقد السكن الترقوي المدعم.

إستلزم المشرع الجزائري عدة ضمانات في مشاريع الترقية العقارية، لمصلحة المكتتبين منها، وفي مواجهة كل من المرقى العقاري، ومكاتب الدراسات والمقاولين المكلفين بإنجاز المشاريع العقارية، وكل المتدخلين في العملية العقارية، وهذا في إطار تحقيق أهداف السياسة الوطنية العقارية وتطوير نشاطات الترقية العقارية في الجزائر، وضبط العلاقة ما بين المكتب والمرقى العقاري من جهة، وبين هذا الأخير وشركائه في إنجاز المشروع العقاري من جهة أخرى، بما يخدم المصلحتين العامة والخاصة .

وسوف أتطرق بالدراسة إلى الضمانات الموجودة في عقد السكن الترقوي المدعم، حيث سأتطرق إلى ضمان جد مهم، ألا وهو الزامية إكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في المطلب الأول ، وكذا إلزامية الضمان العشري في المطلب الثاني.

المطلب الأول: إلزامية إكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

استحدث المشرع الجزائري آلية تعمل على ضمان السير الحسن لنشاط الترقية العقارية عموما، والتي من بينها موضوع بحثنا السكن الترقوي المدعم ، حيث أنها تحمي من جهة الطرف الضعيف، أي المكتب للسكن والذي التزم بتسديد الدفعات في شكل تسبيقات، وهذا ما جاء به قانون 11/04 في المواد من 54 إلى 59 ، والذي أوكلت له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الإكتتاب .

يتعين على المرقى العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري، من أجل بيعه قبل إنتهائه ، وهنا إشارة لعقد السكن الترقوي المدعم الذي يباع على أساس البيع على التصاميم، حسب المشرع الجزائري وإكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان

-تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات

-إتمام الأشغال

ولقد فرض المشرع الجزائري على المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الإنتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بشكل إجباري، وكما يتعين عليهم كذلك تسديد إشتراكاتهم والدفعات الإجبارية الأخرى، المنصوص عليها في النظام الداخلي الصندوق الضمان .

الفرع الأول: نشأة صندوق الضمان ومهامه .**أولاً: إنشاء الصندوق.¹**

عملاً بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، والمادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 أحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03-11-1997، وهو عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والإستقلال المالي، لها طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح موضوع تحت وصاية وزارة السكن، ونشير أنه لم يتم تنصيب هذا الصندوق فعليا إلا في سنة 2000، وقبل هذا التنصيب قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المرقى العقاري

ثانياً: أهداف إنشاء هذا الصندوق .

1- يهدف هذا الصندوق إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المكتتبون، والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية، على أساس عقد البيع بناء على التصاميم .

2- يجبر الصندوق المرقى العقاري المنخرط في الصندوق، أن يكتتب هذا الأخير تأميناً على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع .

3- يترتب عن تنفيذ الصندوق الضمان المذكور

حلول محل المكتتب عند كل سحب للإعتماد من المرقى العقاري، لأي سبب من الأسباب المشار إليها في القانون، ويحوله حق متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات، بموجب التزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي وبدلاً منه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة.

ب في حالة الإفلاس والتصفية القضائية المرقى عقاري قام بالبيع على التصاميم، يستفيد صندوق الضمان الحلول محل المكتتبين، بإمتياز الصف الأول في حدود ديون هؤلاء المكتتبين، والأموال المدفوعة للمرقى العقاري موضوع التصفية القضائية أو المفلس، كما يترتب على سحب الإعتماد من المرقى العقاري شطبه من صندوق الضمان .

1 بريكي محمد، تنظيم مهنة المرقى العقاري في القانون الجزائري، مرجع سابق الذكر، ص 38.

الفرع الثاني: حالات تدخل صندوق الضمان¹**أولاً: الحالات التي يضمن فيها الصندوق المكتب**

يضمن الصندوق حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز، أو عدم إمكانية تعويض المكتب عن التسديدات المدفوعة على شكل دفع مسبق أو أقساط الثمن، وذلك لأسباب تختلف باختلاف الطبيعة القانونية لشخصية المرقى العقاري هل هو شخص طبيعي أو معنوي

1. حالة المرقى العقاري شخص طبيعي:

في هذه الحالة الصندوق يضمن للمكتب في الحالات التالية:

- ✓ حالة وفاة المرقى العقاري، بدون إكمال مراحل الإنجاز المتبقية من طرف ورثته.
- ✓ حالة فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي، أو وثيقة إدارية من جهة إدارية مختصة تثبت ذلك.
- ✓ حالة اكتشاف احتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية .

2. حالة المرقى العقاري شخص معنوي

في هذه الحالة الصندوق يضمن ما يلي :

- ✓ إفلاس شركة المرقى العقاري .
- ✓ تصفية الشركة مهما كانت أسباب تصفيتها.
- ✓ إثبات مخالفة المرقى العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه.
- ✓ إكتشاف إحتياله ونصبه من طرف السلطة القضائية .

ثانياً : الحالات التي لا يمكن أن يضمنها الصندوق

الصندوق لا يمكن أن يطلب منه ضمان ما يلي:

- ✓ ضمان حسن الإنجاز لأن هذا ما يضمنه تأمين خاص، وهو الضمان السنوي المحدث بموجب

المرسوم التنفيذي رقم 434/91 المؤرخ في 09 نوفمبر 1991

- ✓ التأخير في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المكتب، والمنجزة بناء على التصميم المتفق عليه .
- ✓ الزيادة في الثمن في حالة مراجعته .الغرامات المالية بمختلف أنواعها .

1 بريكي محمد ، تنظيم مهنة المرقى العقاري في القانون الجزائري ، مرجع سابق الذكر ،ص 39.

✓ التعويضات الاتفاقية والقضائية. التعويض عن الكوارث الطبيعية، كونها تخضع للأمر 12/03 المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية، والتعويض على الضحايا .

✓ الحرائق والإنفجارات، والأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء، والمؤمن عليها طبقا للمادتين 176/175 من الأمر 07/95 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات .

✓ حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم الذي يباع السكن الترقوي المدعم على أساسه.

كل هذه الحالات تخرج من مسؤولية الصندوق، ويحتمل كل من البائع المرقى العقاري) والمكاتب ضمانها بطرق أخرى، وذلك بإكتتاب لدى شركات التأمين المختلفة

الفرع الثالث: كيفية حساب آجال الضمان من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .¹

إن بداية حساب الضمان من قبل الصندوق، تبدأ من أول دفع مسبق من طرف المكاتب، كجزء من الثمن المحدد في العقد إلى غاية تحرير محضر بالتسليم من قبل المرقى العقاري، الذي يثبت حيازة المكاتب للعقار محل الإنجاز . لذلك كل تأجيل في مدة الإنجاز يجب إعلام الصندوق بها ، وذلك حتى يكون عن دراية كاملة المراقبة مراحل تطور إنجاز المشروع، لأن هذا التأجيل يزيد من قسط التأمين بالنسبة للمرقى العقاري، لكل تجاوز يقدر ب : 10% من مدة الإنجاز المحددة في العقد . وإن تقاعس المرقى العقاري في دفع هذا القسط إلى صندوق الضمان ، يعرض المرقى العقاري إلى دفع غرامة مالية للصندوق تقدر ب 100% من الزيادة في قسط التأمين، تضاف إلى القسط الواجب دفعه، الصندوق يضمن فقط المبالغ المدفوعة من قبل المشتري، أثناء مراحل الإنجاز، وهو لا يضمن المبالغ المدفوعة عن التسليم أو بعده .²

الفرع الرابع: إستفادة المرقى العقاري بصفته بائعا من هذا التأمين .

يجب على المرقى العقاري أن يدفع مبلغ الضمان مقسما إلى قسمين:

✓ 20% كقسط أولي عند تسليم شهادة الضمان .

✓ 80% خلال 03 أشهر من منح شهادة الضمان .

1 بريكي محمد ، تنظيم مهنة المرقى العقاري في القانون الجزائري ، مرجع سابق الذكر ، ص 40.

2 مسكر سهام، المرجع سابق الذكر.

الفرع الخامس: الإجراءات الإدارية للتأمين في الصندوق .

يكون بتقديم طلب مكتوب مرفق بملف يتضمن الوثائق القانونية التي تثبت الطبيعة القانونية للمرقي العقاري :

أولاً: إذا كان المرقي العقاري عبارة عن شخص طبيعي

- ✓ شهادة السوابق العدلية.
- ✓ نسخة من السجل التجاري.
- ✓ نسخة من تصاميم الإنجاز المبرمجة والمتفق عليها مرفقة بنسخة من رخصة البناء مصادق عليها.
- ✓ نسخة من عقد الملكية للأراضي مشهر و شهادة تثبت دفع كل المستحقات الضريبية لصندوق الضمان الإجتماعي .
- ✓ وكل وثيقة يراها الصندوق ضرورية وتتعلق بالصفقة .

ثانياً : إذا كان المرقي العقاري شخصاً معنوياً .

- لابد أن يرفق بالطلب القانون الأساسي للشركة المحدد لنوعها.
- ✓ نسخة من السجل التجاري.
- ✓ بيان مالي يثبت ميزانيتها خلال ثلاث سنوات الأخيرة .
- ✓ أما بالنسبة إلى الشركات المنشأة منذ مدة لأقل من ثلاث سنوات ، فإنها تقدم ميزانيتها منذ تاريخ إنشائها .
- ✓ تصاميم الإنجاز المبرمجة والمتفق عليها، مرفقة بنسخة البناء المصادق عليها.
- ✓ نسخة من عقد الملكية المشهر .
- ✓ شهادة تثبت دفع كل المستحقات الضريبية، وصندوق الضمان الاجتماعي .
- ✓ وكل وثائق أخرى يتطلبها الصندوق ويعتبرها ضرورية للصفقة.

كما أن على المرقي العقاري إتجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة التزامات تتمثل في:

إعلام الصندوق كل ثلاثة أشهر، بواسطة خطاب مكتوب محرر في نسختين، موقعتين من قبله، ومصادق عليهما، يحدد فيهما مراحل تطور الإنجاز، وكل تصريح كاذب يعرض المرقي إلى سحب حقوقه من الصندوق، مع إمكانية اللجوء إلى القضاء لملاحقته، بتقديم شكوى تتضمن تصريحاً كاذباً، مع إبقاء حق الضمان فقط للمكاتب كونه حسن النية. كما أن الصندوق الضمان والكفالة المتبادلة حقوقاً إتجاه المرقي

العقاري، لكون الصندوق وبصفته المؤمن له الحق في مراقبة دون سابق إعلام المرقى العقاري ، وكل رفض لهذه الرقابة يعرض المرقى العقاري للمطالبة بالزيادة في قسط التأمين لدى الصندوق.¹ وإذا ثبت لدى المصالح التابعة للصندوق، بعد نقلها إلى مكان الأشغال للتحقيق ميدانيا، من مدى مطابقتها مع جدول التصريحات المقدم من طرف البائع المرقى العقاري ، فإن تبين أن الواقع مخالف للتصريح .

مثلا: تصريح المرقى العقاري أقر أن تقدم الأشغال كان بـ 50%، ومعاينة الصندوق أثبتت تقدم الأشغال كان بـ 30%، والمشتري دفع الأقساط 70%، على أساس تصريح المرقى العقاري فإنه :يمكن للصندوق أن يستدعي المشتري، ويعلمه بحقيقة وضعية تطور الأشغال حتى يمتنع عن دفع باقي الأقساط، وإذا دفعها رغم إعداره من قبل الصندوق، فإن هذا الأخير لا يضمن له هذا الدفع في حالة وجود طارئ . غير أنه إذا إقتنع المشتري بهذا الإضرار ، من حقه طلب تعويضه الدفعات المقدمة للمرقى العقاري إذا أثبت أحد الأسباب الموجبة للضمان، وللمبالغ المدفوعة بواسطة وصولات أو شيكات، وبعد دراسة هذا الطلب من قبل الصندوق يسترد ما دفعه، ويمضي على إيصال بذلك .

المطلب الثاني: إلزامية الضمان العشري

من بين الضمانات المشار إليها سابقا، هي تلك الضمانات المقرر تنفيذها بعد الإستلام النهائي للمشاريع العقارية، وبعد الإتمام الكامل للأشغال، وما جاء في نصوص مواد القانون 11/04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. وسأتناول بالدراسة المقصود بالضمان العشري في الفرع الأول ونطاق الضمان العشري في الفرع الثاني .

الفرع الأول: المقصود بالضمان العشري

إن المسؤولية العشرية هي مسؤولية المقاول والمهندس، بموجب عقد المقاولة، إلا أن هذا العقد يشمل المرقى العقاري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم الذي يباع السكن الترقوي المدعم على أساسه وهذا لكونه رب العمل المكلف بالرقابة، حيث يلتزم المقاولين والمهندسين والمتدخلين في عملية التشييد بإكتماد عقد تأمين على هذه المسؤولية، لدى شركة من شركات التأمين، وهذا لضمان العيوب الخفية²، حيث يجب أن تكون

1 بريكي محمد ، تنظيم مهنة المرقى العقاري في القانون الجزائري ، مرجع سابق الذكر ، ص 41 و 42.

2 مسكر سهام، المرجع سابق الذكر. ص95.

هذه الأخيرة من شأنها أن تهدد سلامة ومتانة البناء، خلال فترة الضمان المقررة بعشرة سنوات، ولا يشترط أن يهدد البناء بأكمله، بل يمكن أن يقتصر الأمر على جزء منه. وحتى يتم التنفيذ الصحيح لأحكام الضمان العشري، يجب على المكلفين بالضمان إبرام إتفاقية الرقابة التقنية من عمليات البناء، مع أي شخص طبيعي أو معنوي مؤهل، معتمد لدى الوزارة المكلفة بالبناء .

الفرع الثاني: نطاق الضمان العشري

سنتناول في هذا الفرع نطاق الضمان العشري، من حيث الأشخاص، ومن حيث الأضرار .

أولاً: من حيث الأشخاص

1. الملزمون بالضمان

الزم المشرع الجزائري بموجب القانون المدني، كل من المهندس المعماري والمقاول دون غيرهما بالضمان العشري¹، في حين نجد أن الأمر رقم 07-95 المتعلق بالتأمينات وسع من مجال الضمان الناشئ عن تغطية المسؤولية المدنية والمهنية المرتبطة بإنجاز أشغال البناء، وتجديد البناءات، أو ترميمها، ليشمل ذلك الضمان بالإضافة إلى المهندسين المعماريين والمقاولين، كل من المراقبين التقنيين، إضافة إلى كل متدخل في العملية العقارية، وكل مشارك في المشروع العقاري شخصاً طبيعياً كان أو معنوياً². وبالرجوع إلى القانون 04-11، المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الذي حدد الملزمين الأصليين بالضمان العشري، المتمثلين في مكاتب الدراسات والمقاولين، والمتدخلين الآخرين، الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال العقد³.

وعليه نستنتج أن المشرع الجزائري قد وسع من نطاق الضمان العشري، من خلال إضافته إلى كل من مكاتب الدراسات والمتدخلين في المشروع العقاري، الذين لهم صلة بصاحب المشروع، إضافة إلى المرقى العقاري الذي قد يتعرض لتبعات المسؤولية المدنية العشرية، من جراء عدم إحترامه لواجباته المهنية المقررة بموجب القانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الذي إعتبر المرقى العقاري مسؤولاً مسؤولية

1 انظر الى المادة 554، من الامر 58-75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السابق الذكر .

2 انظر الى المادة 175، من الامر 07-75 المؤرخ في 25/01/1995 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم. السابق الذكر .

3 انظر الى المادة 46، من القانون 04-11 السابق الذكر .

تضامنية مع المقاولين، حتى الثانويين منهم¹ وتقع هذه المسؤولية على عاتق المرقى العقاري بإعتباره المسؤول الأول أمام المكتب في السكن الترقوي المدعم .

2. المستفيدون من الضمان

- رب العمل صاحب المشروع

إن الضمان العشري مقرر لمصلحة رب العمل، فهو المتعاقد مع المقاول أو المهندس الذي تعينت مسؤوليته، حيث يعد مستفيدا وهذا بصفته مرقبا عقاريا وطرفا رئيسيا في عقد المقولة وقد نص الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات، أن المستفيد من الضمان هو صاحب المشروع

- الخلف الخاص (المكتب)

هو كل من إكتسب قانونا ملكية المشروع العقاري بعد إنجازه، أو تحصل عليه بصفته مستفيدا أو شاغلا شرعيا له، حيث حدد المشرع الجزائري المستفيدين من هذا الضمان، وهذا بنصه على أنه " . يستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"². وهذا ما تضمنه الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات. ويعتبر المستفيد الأهم في السكن الترقوي المدعم هو المكتب (المشتري)، بإعتباره سوف يستفيد من السكن، ولهذا ينقل الحق في الضمان العشري إليه مباشرة. وقد نص المشرع الجزائري على ذلك صراحة في نص المادة 178 الفقرة 02 من القانون رقم 07-95 السابق الذكر، والتي تنص يستفيد من هذا الضمان صاحب المشروع أو الملاك المتتالون إلى غاية إنقضاء أجل الضمان. وبما أن مسؤولية الضمان العشري هي مسؤولية تضامنية، في هذه الحالة يستطيع المكتب أن يرفع الدعوى على أي طرف من أطراف الضمان العشري، وإن كان من السهل له أن يرفعها على المرقى العقاري بإعتبار أن المكتب تعاقد معه ولم تكن له علاقة مع باقي الأطراف الأخرى، وبالتالي يلتزم المرقى العقاري (البائع بالضمان العشري إذا تحقق سببه خلال مدة عشر سنوات، يبدأ حسابها من تاريخ التسليم النهائي للمشروع، حسب المادة 554 من القانون المدني .

1 انظر الى المادة 45، من القانون 11-04 السابق الذكر .

2 انظر الى المادة 46، من القانون 11-04 السابق الذكر .

ثانيا من حيث الأضرار

لا يتحقق الضمان العشري طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري، إلا إذا تحققت الشروط المتعلقة بطبيعة الأضرار الناجمة عن عيوب إنجاز المشروع العقاري، والتي تتمثل في أن يكون التهدم كلي أو جزئي للبناء ، وأن يكون العيب من شأنه أن يهدد سلامة ومتانة البناء ، إضافة إلى أن يقع هذا العيب خلال مدة عشر سنوات .¹

1. تهدم البناء :

يقصد بتهدم البناء تفككه وإنفصاله عن الأرض، وقد يصيب البناء بأكمله أو جزءا منه . حيث أن التهدم المقصود أو الموجب للضمان، يكون راجعا لسوء الصنع، أو سوء المواد المستعملة التهدم قد يكون كليا أو جزئيا .أو ناشئ عن عيب في الأرض. عليه يكون من حق المالك تبعا لذلك الرجوع على كل من المهندس، أو المقاول، وعلى البائع بالضمان معهم، دون أن يلتزم بإثبات الخطأ ، لأنهم ملزمون بتحقيق نتيجة معينة، وهي بقاء المبنى سليما ومتينا خلال عشر سنوات من وقت تسليمه ، ولا سبيل من إعفائهم من هذه المسؤولية .

2. تعيب البناء (تهديد سلامة و متانة البناء)

إن العيب المقصود في هاته الحالة والذي يكون موجب للضمان، هو ذلك الضمان الذي من شأنه أن يؤدي إلى خلل في متانة البناء، وأن يكون خفيا بحيث لا يستطيع المكتب إكتشافه وقت التسليم. حيث أن مسالة خفاء العيب هي مسالة واقع، وهي بذلك متروكة للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع.

3. أن تمس الأضرار صلابة عناصر التجهيز

كما يضاف إلى ما سبق ذكره من الأضرار الموجبة للمسؤولية العشرية، الأضرار المخلة بعناصر التجهيز غير قابلة للانفصال ، ويقصد بها هي كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه ، أو تفكيكه ، أو إستبداله دون تلف ، أو حذف مادة من مواد الانجاز .²

1 انظر الى المادة 454، من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم السابق الذكر.

2 انظر الى المادة 181، من الامر 95-07 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم. السابق الذكر.

ثالثا: من حيث الأعمال

إذا تصفحنا قانون 11/04، لاسيما نص المادة 46 منه، نجد بأن المشرع الجزائري في هذا القانون أشار للمباني فقط من حيث إعتبارها محلا للضمان العشري، دون غيرها من المشاريع العقارية الأخرى، من خلال عبارة النص الأخير، حيث جاء فيه: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين ... في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء، بما في ذلك جراء النوعية الرديئة الأرضية الأساس"، لكن بالرجوع لنص المادة 554 من القانون المدني بإعتبارها قاعدة عامة في الضمان العشري، نجد بأن المشرع المدني قد وسع من نطاق الضمان من حيث الأعمال، ليشمل بذلك المباني، وغيرها من المنشآت العقارية الثابتة الأخرى، إستنادا لعبارة النص الأخير، الذي ورد فيه: يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث... من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى، ويشمل الضمان المنصوص عليه... ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب.... ولو أن الأمر ليس على إطلاقه، حينما تدخل المشرع الجزائري ضمن نصوص قانونية أخرى وقيد من نطاق الضمان العشري الملزم من حيث الأعمال مرة أخرى، تطبيقا لنص المادة 182 من قانون التأمينات 95/07 السابق الذكر.

حيث إستنتجت مشاريع الدولة والجماعات المحلية، الأشخاص الطبيعيين عند بنائهم لمساكنهم العائلية الخاصة، إضافة لمشاريع الأشغال العقارية الكبرى، سواء عند بنائها أو تجديدها أو ترميمها، المشار إليها بمقتضى النص الأخير، والمحددة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 96/49،¹ من خلال نص المادة 02 منه، بقولها: تحدد قائمة المباني العمومية المعفاة من إلزامية التأمين المذكورة في المادة الأولى السابقة كما يلي:

1- الجسور، 2- الأنفاق - السدود - القنوات، 5 الطرق - الطرق السريعة، 7- الحواجز المائية التلية - المكاسر - الموانئ والمرافئ ومباني الحماية - 10 قنوات نقل المياه، - 11 خطوط السكك الحديدية، 12 مدرجات هبوط الطائرات.

1 المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17/01/1996، المحدد لقائمة المباني المعفاة من إلزامية المسؤولية المهنية، والمسؤولية العشرية

الفرع الثالث مدة الضمان العشري

لا يشمل الضمان العشري إلا الأضرار التي تحدث خلال الآجال المحددة قانوناً، والذي يقدر بعشر سنوات، ويبدأ سريان هذه المدة من يوم الإستلام النهائي للمشروع العقاري، وهذا ما تضمنته أحكام القانون المدني إلا أنه بالرجوع إلى القانون 04-11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نجد أن نصوصه قد خلت من تحديد تاريخ بداية سريان مهلة الضمان المقدر بعشرة سنوات، فهي لم تتعرض حتى لمجرد الإشارة إلى نصوص القانون المدني أو نصوص قانون التأمينات المتضمنة لتلك القواعد الغير موجودة في نصوص قانون 11/04 ، ولم تنقيد بقواعد الإحالة المعتادة لدى التشريعات، عندما تعالج موضوعاً هاماً تتناوله عدة نصوص قانونية، لكن بالرجوع للقانون المدني وقانون التأمينات لاسيما نص المادتين 2/554 مدني و 1/178 تأمينات نجد بأن أجل الضمان العشري المقدر بعشر (10) سنوات يسري مفعوله ابتداء من تاريخ الإستلام النهائي للمشروع العقاري.

وأخيراً نستنتج أن أحكام الضمان العشري هي من النظام العام، بحيث لا يجوز الإتفاق على الإعفاء، أو الإنقاص أو إقصاء عنصر التضامن بين المتدخلين في عمليات البناء.¹ لأن المشرع الزمهم بالتضامن مع المرقى العقاري، ولقيام هذا التضامن يشترط أن يطلب المرقى العقاري من هؤلاء الضمانات والتأمينات ، التي تغطي مسؤوليتهم في الضمان العشري، طبقاً لقانون التأمينات .على أن يبلغ نسخة من هذا التأمين إلى المكتتبين يوم حيازتهم للملكية.²

خلاصة

إذا مما سبق شرحه فالالتزامات أطراف هذا العقد تكون قبل تسليم المشروع و بعده بنسبة للمرقى العقاري كالإلتزام بالضمان و نقل الملكية ويترتب عن الإخلال بها عقوبات جزائية و إدرية كسحب الإعتماد منه ، أما بنسبة للمشتري فالالتزامات تتمثل بأساس في دفع الثمن و إستلام العقار ، و يفسخ العقد في حالة تعنته عن التسديد . أما عن الضمانات الموجودة في هذا لعقد و التي تضمن السير الحسن لنشاط الترقية هي أولاً صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و الضمان العشري.

¹ انظر الى المادة 45، من القانون 04-11 السابق الذكر.

² انظر الى المادة 49، من القانون 04-11 السابق الذكر.

خاتمة

إن النهوض بقطاع السكن ، من خلال وضع نظام قانوني كفيل بتحقيق نتائج في مستوى تطلعات برامج السكن المسطرة خاصة في ظل الأوضاع و الظروف المتردية يعتبر أكثر من ضرورة ، و لذا يجب أن يكون هذا النظام القانوني للسكن الترقوي المدعم حقيقيا في مجال سياسة الإسكان التي تنتهجها الدولة لتحقيق وتلبية حاجات المجتمع الجزائري ، مستعينة لذلك بالمركبي العقاري في إنجاز هذا النوع من السكنات ، وهذا ما أشار له المرسوم التنفيذي رقم 10-235 الذي قد ورد في مضمونه المواصفات والخصائص التقنية لهذا النوع من الأنماط السكنية ، كما ان المرقبي العقاري في ظل إنجاز هذا المشروع يلتزم بإتباع جملة من القواعد والأحكام القانونية المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي السالف الذكر .

والملاحظ أن هذا النظام قد جاء بوجه خاص للفئات ذوي الدخل المتوسط ، حتى تتمكن هذه الفئات من اقتناء سكن لائق بيه ، وذلك عن طريق اقتطاع نسبة معينة من الدخل الشهري ، الى جانب الإعانات المباشرة والغير المباشرة التي تقدمها الدولة .

و لأجل ذلك نجد أن الدولة قد وضعت تسهيلات كثيرة وقفت من خلالها بين مصلحة الفرد من جهة وهي الحصول على سكن ، ومن جهة أخرى مصلحة الدولة في أن تمنح قروضا للمستفيدين بشكل يجذب المقتني بتحفيظها له ، إلى جانب منح إمتيازات جبائية ومالية ، وتخفيضات في نسبة الفوائد و غير ذلك . إضافة للأحكام القانونية والشروط التقنية المنصوص عملها في دفتر الشروط الخاص ببرنامج السكن الترقوي المدعم . حيث يجب على هذا الأخير الالتزام بها ، وإتباع كافة الإجراءات المتعلقة بإنجاز مشروع السكن الترقوي المدعم وفقا لأحكام القرار الوزاري المشترك المحدد للخصائص التقنية والشروط المالية المطبقة على إنجاز السكن الترقوي المدعم.

وللحد من تقاعس بعض المرقبين العقارية من الإلتزامات و الشروط المنوطة لهم ، و في ظل التجاوزات الحاصلة في أرض الواقع ، و للحد من بيروقراطية بعض الإدارات ، و برغم من الترسانة القانونية المنظمة لهذا النشاط إلا أننا نأمل من المشرع الجزائري سن المزيد من القوانين الصارمة للحد من هكذا أفعال . و أن تكون هذه السكنات قريبة من المرافق العمومية و الحيوية . كما نقترح تشكيل لجان تختص بالرقابة الميدانية بشكل دوري و مفاجئ .

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر

أولاً: الموثيق و الدساتير

الميثاق الوطني 1976

الميثاق الوطني 1989

ثانياً. النصوص التشريعية

أ. القوانين و الأوامر

الامر 76-92 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاونية العقارية.

القانون 90-29 المؤرخ في 1990/12/1 المتعلق بالتهيئة العمرانية الجريدة الرسمية 26

القانون 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري الصادر في الجريدة الرسمية العدد 49.

الامر 74-75 ، المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية

القانون 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و لإدارية الجريدة الرسمية عدد 21

قانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411هـ الموافق لـ 1990/12/01 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الجريدة الرسمية العدد 52.

القانون 11-04 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد العامة التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 14

الأمر 75-78 المؤرخ في 1978/09/26 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية عدد 78

المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1993/03/1 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14 لسنة 1993

ب. النصوص التنفيذية

المرسوم التنفيذي رقم 91-144 المؤرخ في 12/05/1991 ، يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط وأيلولة وإنشاء الصندوق الوطني للسكن .

المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 15 صفر 1435 هـ الموافق لـ 2013/12/18 ، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود التسديد سعر الملك، موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها.

المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28/05/1991 ، يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم و رخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، الجريدة الرسمية العدد 26 لسنة 1991.

المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23/04/2001، الذي يحدد شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفايات ذلك، الجريدة الرسمية العدد 04 لسنة 2001

المرسوم التنفيذي رقم 96-49 المؤرخ في 17/01/1996، المحدد لقائمة المباني المعفاة من الزامية المسؤولية المهنية، والمسؤولية العشرية

المرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 07/01/2006 ، المعدل والمتمم التنفيذي رقم 91-176 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة و شهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم الجريدة الرسمية العدد 01

المرسوم التنفيذي رقم 10-87 المؤرخ في 10/03/2010 ، يحدد مستويات وكفايات منح تخفيض في نسبة الفوائد و القروض التي تمنحها البنوك العمومية و المؤسسات المالية لاقتناء سكن ريفي من قبل المستخدمين الجريدة الرسمية العدد 17

المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 ،الذي يحدد كفايات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 11.

المرسوم التنفيذي رقم 13/96 المؤرخ في 26/02/2013 الذي يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012 ،الذي يحدد كفايات منح الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية العدد 13.

المرسوم التنفيذي 235/10 المؤرخ في 05/10/2011، الم حدد المستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لاقتناء سكن جماعي أو بناء سكن فردي ومستويات دخل طالبي هذه السكنات وكذا كفيات منح هذه المساعدة الجريدة الرسمية رقم 51

المرسوم التنفيذي رقم 12-86 المؤرخ في 20/02/2012، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجريدة الرسمية العدد 11 لسنة 2012 .

المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 20/02/2012، يحدد كفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ، الجريدة الرسمية 11 لسنة 2012 ت. القرارات الوزارية

القرار الوزاري رقم 03 المشترك المؤرخ في 14/05/2011 ، المحدد للمواصفات التقنية و الشروط المالية المطبقة على برامج السكن الترقوي المدعم ، الجريدة الرسمية العدد 51 د. التعليمات الوزارية

التعليمات الوزارية رقم 01 المؤرخة في 30/05/2011، المتعلقة بكفيات تنفيذ برنامج السكنات الترقوية المدعمة، الصادرة عن وزارة السكن والعمران.

قائمة المراجع

أولاً. الكتب

أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، د. ط، دار الجامعة الجديدة، مصر 2005، صفحة 31.

الدكتور رضا عبد الحليم عبد الباري ، الوجيز في الملكية والحقوق العينية التبعية ، ص12.

زهية سي يوسف، عقد البيع الطبعة الثالثة ، دار الامل الجزائر 2000 ، ص 86 و 87

أحمد فراج ، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 2005

أمين مصطفى محمد ، النظرية العامة لقانون العقوبات الإدارية ، دار الجامعة الجديدة ، مصر ، 1996

الدكتور رضا عبد الحليم عبد الباري ، الوجيز في الملكية و الحقوق العينية .

محمد الصغير بعلي ، العقود الإدارية ، دار العلوم لنشر و التوزيع ، الجزائر ، 2005

حسنين محمد، عقد البيع في القانون المدني الجزائري طبعة 2010 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر

عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، بوزريعة الجزائر ، 2009

زهية سي يوسف ، عقد البيع ، الطبعة الثالثة ، دار الأمل ، الجزائر 2000
رمضان ابو السعود ، شرح العقود المسماة في عقدين البيع و المقايضة الطبعة الثانية ، دار الجامعة الجديدة،
مصر ، 2003

سليمان مرقس ، الوافي في شرح القانون المدني في العقود المسماة عقد البيع ، الطبعة 5، المنشورات الحقوقية
الصادرة ،بيروت لبنان، صفحة 377.

يوسف شحادة ، الضابطة العدلية علاقتها بالقضاء ودورها في سير العدالة الجزئية ، دراسة مقارنة ،
مؤسسة بحوث للنشر

والتوزيع ، بيروت ، 1999 ، ص 280

الدكتور الزين عزري ، دور الجماعات المحلية في مجال التهيئة والتعمير، مجلة الاجتهاد القضائي ،العدد
السادس، ص34.

ثانيا. المذكرات

ذواوي وفاء وضيف الله نجاح، عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري ،مذكرة لنيل إجازة المدرسة
العليا للقضاء ،الدفعة 15، 2004-2007

بولجرم لامياء، السكن الاجتماعي التساهمي في ولاية قسنطينة، دعم للطبقة المتوسطة

وتفعيل للترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التهيئة العمرانية ، جامعة منتوري ، قسنطينة،
2006.

بريكي محمد ، تنظيم مهنة المرقي العقاري في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل ماستر 2 ، تخصص القانون
العقاري ، جامعة زيان عاشور ، الجلفة ،2013

مسكر سهام، بيع العقار عمى التصاميم في الترقية العقارية ، دراسة تحليلية ، مذكرة لنيل شهادة
الماجستير، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة سعد دحلب، البليدة،2007

حجوج كلثوم، النظام القانوني لرخصة التجزئة و التقسيم للعقار في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة
الماجستير في القانون العقاري والزراعي ، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب البليدة ، 2005

سبتي محمد، رخصة البناء في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير فرع الإدارة و المالية، كلية
الحقوق، جامعة الجزائر 2002.

دوة أسيا، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، جامعة سعد
دحلب، البلدة 2012

ثالثا. الملتقيات

مسكر سهام، دور نشاطات الترقية العقارية في دفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن، مداخلة أقيمت ضمن
الملتقى الوطني حول الترقية العقارية- الواقع والأفاق -جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري
2012

قاشي علال، إلتزامات المرقى العقاري وجزء الإخلال بها في عقد البيع على التصاميم، مداخلة ضمن الملتقى
الوطني حول الترقية العقارية - الواقع والأفاق-، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري
2012

صبايحي ربيعة، الضمانات المستحدثة في بيع العقار عمى التصاميم على ضوء أحكام القانون 11-04 ،
مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الوطني حول الترقية العقارية - الواقع و الأفاق - جامعة قاصدي مرباح، ورقلة،
يومي 27 و 28 فيفري 2012

بوزيدي الياس، حتمية الآلية المصرفية في القروض العقارية، مداخلة أقيمت ضمن الملتقى الوطني حول
الترقية العقارية - الواقع و الأفاق -جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و 28 فيفري 2012
حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري، د.ط، دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر
2000،ص 100.

الآية الكريمة 282، سورة البقرة.

الدكتور صليلع سعد ، سلطات الضبط الإداري لرئيس المجلس الشعبي البلدي فمجال العمران، مجلة البحوث
والدراسات الانسانية ، كلية العلوم الانسانية، جامعة سكيكدة ، العدد 06.نوفمبر 2010، ص303.
حسين بطيمي ،الكتابة الرسمية كوسيلة اثبات، المجلة الدورية للموثق، العدد 01 ، الجزائر جوان 2001 ،ص
15.

سباغ محمد ،التوثيق والعقود الرسمية ، المجلة الدورية للموثق العدد 05 ،الجزائر ديسمبر 1998. ص 20.

1 عبد الحميد ابن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، د .ط ،دار

هومة ،الجزائر 2003، صفحة 59.

1 زروقي ليلي ،التصرفات القانونية الواجبة للشهر والآثار القانونية المترتبة عن القيد ،مجلة الموثق الدورية،
العدد 05، ديسمبر 1998، صفحة 13.

محمد بوركي ، التوثيق والاشهار العقاري ،مجلة الموثق الدورية (الملتقى الوطني الاول للعشرية الاولى
للتوثيق)، العدد 06 أبريل 1966 ،صفحة 28.

رابعاً المعاجم

- Le petite larousse ,frumind,didosta,paris,22ed,1976

- Guide de l'urbanisme et de la construction et de la promotion Immobilier,édition
G.A.L(EX.M.LP) ,2004