

جامعة محمد خيضر بسكرة-شتمة-
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق



مذكرة ماستر

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية
الفرع: حقوق
التخصص: قانون أعمال
رقم:.....

إعداد الطالبين: شعبي حمزة / سماتة إيمان
يوم: 2022//06/29

تنظيم الترقية العقارية الخاصة كنشاط اقتصادي مقتن في الجزائر

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة بسكرة	أ التعليم العالي	لعور بدرة
مشرفا ومقررا	جامعة بسكرة	أ مح أ	عقوني محمد
مناقشا	جامعة بسكرة	أ مساعد أ	منشوري الصالح

السنة الجامعية: 2022/2021



آية قرآنية

« وقل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون وستردون إلى عالم الغيب »

والشهادة فينبئكم بما كنتم تعلمون « صدق الله العظيم

الآية 105 من سورة التوبة

شكر وتقدير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على أشرف الأنبياء والمرسلين نبينا محمد وعلى إله وصحبه أجمعين أما بعد:

فإنني اشكر الله العلي العظيم أولا وأخيرا على توفيقه بإتمام هذا البحث فهو عز

وجل أحق بالشكر والثناء وأولى بهما، وانطلاقا من قوله عليه الصلاة

والسلام - "من لم يشكر الناس لم يشكر الله" - فإنني أتوجه بالشكر والتقدير

لأستاذي القدير : عقوني محمد الذي اشرف على هذا البحث ووقف معي

وأعانني وأرشدني بتوجيهاته ونصائحه حتى توصلت بالبحث إلى ما عليه فجزاه

الله عني ألف خير وبارك فيه وجعله ذخرا للعلم والوطن واسأل الله أن يوفقه في

درجة الأستاذية.

كما أتقدم بخالص الشكر لكل العاملين في جامعة محمد خيضر بسكرة قطب

شئمة وخصوصا أستاذي: حسن عبد الرزاق.

وأخيرا أتقدم بجزيل الشكر والتقدير لمن قدم لي المساعدة وأبدي رأيا ساهم في

انجاز هذا البحث وإخراجه إلى حيز الوجود، فجزاه الله ووفقهم لكل خير.

حَدَّثَنَا

يعتبر السكن من ضمن اهم الانشغالات الأساسية للدولة الجزائرية الذي تكفلت به منذ طوال الزمن، ومازالت توليه اهتماما خاصا باعتباره المسألة الجوهرية لعملية التنمية الاجتماعية والاقتصادية حيث ظلت القوانين الخاصة بالترقية العقارية في تطور مستمر وذلك راجع لحاجة الإنسان المتزايدة لذلك.

فالترقية العقارية على وجه الخصوص نجدها من أهم نشاطات إنتاج السكن والمحلات وتمويله حيث أولت الدولة الجزائرية أهمية كبيرة لقطاع السكن منذ الاستقلال وذلك بتمويل المشاريع السكنية بمختلف الصيغ عبر الخزينة العمومية وانجازها بواسطة هيئات عمومية. ومع تغير أنماط المعيشة وتزايد عدد السكان والنزوح الريفي، نتج عن ذلك تقاوم أزمة السكن أدى إلى عجز الدولة بمفردها على النهوض بهذا القطاع مما دفعها البحث عن بدائل لحل الأزمة باشتراك القطاع الخاص في نشاط الترقية العقارية بالنص على رزمة من التشريعات عبر عدة مراحل.

فكانت المرحلة الأولى من تاريخ صدور القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04/03/1986¹ المتعلقة بالترقية العقارية الذي كان يتميز بالطابع الإداري يخص عمليات البناء التي أنجزها الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط في ذلك الحين للمدخرين.

حيث ألغى هذا القانون عند صدور المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في 01/03/1993² المتعلقة بالترقية العقارية اين عرفت قواعد الترقية العقارية تطور نسبيا غير أن تطبيقها في الميدان نتج عنه مشاكل بين المرقى العقاري والمقتنين وذلك لعدم ضبط وصرامة نصوص هذا التشريع، مما أدى إلى ظهور مرحلة ثالثة نتيجة العيوب التي لاقت القانون السالف الذكر أثناء تطبيقه في الميدان حيث تم تعويضه بالقانون رقم 11/04 المؤرخ

¹ القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلقة بالترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 10، المؤرخة في 05/03/1986

² المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في: 01/03/1993 المتعلقة بالنشاط العقاري، ج ر للجمهورية الجزائرية، عدد 14 مؤرخة في 03/03/1993

في 17/02/2011 المتعلق بالترقية العقارية ومجموعة من المراسيم التنظيمية، والذي جاء بأحكام جديدة أكثر صرامة خاصة فيما يتعلق بالمراقبين العقاريين مستفيدا من أخطاء التطبيق في الماضي، حيث جاء المشرع الجزائري بأحكام وإجراءات جديدة لتنظيم مهنة المراقبي العقاري وضبط علاقته بمختلف المتدخلين في عملية الترقية العقارية وهذا القانون هو الساري المفعول به حاليا ولذلك نطرح الإشكالية التالية :

ما مدى فعالية تنظيم الترقية العقارية وما مدى تلاؤم هذا التنظيم مع المحيط الاقتصادي؟

ويتفرع عن هذه الإشكالية تساؤلات فرعية أهمها:

- ماهي الترقية العقارية؟ وما هو موضوعها؟
- ماهي التطورات التي عرفتتها من مراحل تنظيمية؟
- من هو المراقبي العقاري؟ وأنواعه، وماهي الطبيعة القانونية له؟
- ماهي مجالات الترقية العقارية؟ والآثار المترتبة عليها؟

أهمية الموضوع:

يتسم موضوع الترقية العقارية بأهمية بالغة سواء من الناحية العملية أو العلمية الأولى يمكن في الأهمية الخاصة في المساهمة المرجوة من المراقبين العقاريين الخواص كمتدخلين في قطاع السكن وبالتالي رفع الاحتكار عن أشخاص القانون العام في ممارسة نشاط الترقية العقارية بالإضافة إلى انحصار دور الدولة في مهمة تشجيع النشاط وضبطه من شأن كل ذلك أن يرفع من وتيرة انجاز السكنات وبمعايير معتمدة أما من الناحية الثانية فتكمن في تبيان دور الترقية العقارية كإحداث المواضيع العقارية نظرا لحدثة قوانينها وندرة الأبحاث القانونية المتخصصة فيها فنعمل من خلال هذه الدراسة الى البحث في تجسيد الوصف التكيفي للمفاهيم ودراسة الأحكام القانونية لنشاط الترقية العقارية.

أسباب اختيار الموضوع:

استند موضوع البحث لمجموعة من الأسباب الذاتية والموضوعية:

- الأسباب الذاتية: تتمثل في الرغبة الشخصية للباحث في معالجة نشاط الترقية العقارية نظرا لصلته بوظيفته في المجال العقاري ذلك لزيادة الرصيد المعرفي مع زيادة الوعي القانوني.

- الأسباب الموضوعية:

- حجم المشاكل التي يعاني منها قطاع السكن في الجزائر.
- دور نشاط الترقية العقارية في الحد والتخفيف من أزمة السكن الخائقة التي عرفتھا الجزائر على مدى سنوات وعقود.
- حداثة الموضوع في الجزائر تجعله بحاجة إلى دراسات عديدة ومتعددة.

المنهج المتبع:

للإجابة على الإشكالية المطروحة تم اتباع منهج علمي يتناسب مع طبيعة موضوع البحث وبالتالي تم الاعتماد على المنهج التحليلي لجمع المادة العلمية بجميع عناصرها من خلال شرح المفاهيم والاحكام القانونية والتحليل الموضوعي لمختلف النصوص القانونية والاستناد بشكل ثانوي على المنهج التاريخي لعرض مختلف مراحل تنظيم نشاط الترقية العقارية في الجزائر على ضوء آخر التعديلات التي مرت بها وكذا إلغاءات القوانين والمراسيم.

أهداف الدراسة:

وتترتب دراسة الموضوع جملة من الأهداف تتمثل فيما يلي:

- دراسة الطبيعة القانونية للمرقي العقاري وعلاقته بالمتدخلين المهنيين.
- التعرض لمجالات الترقية العقارية الخاصة وتمويل نشاطاتها.
- معرفة الآثار القانونية المترتبة على نشاط الترقية العقارية الخاصة.

تقسيم الدراسة:

تم الاعتماد على خطة مكونة من فصلين اثنين:

- إذ شمل الفصل الأول على الإطار المفاهيمي للترقية العقارية الخاصة تطرقنا فيه إلى
مبحثين: الأول لماهية الترقية العقارية والمبحث الثاني لماهية المرقى العقاري في الترقية
العقارية.

- أما الفصل الثاني فخصص لمجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة
عليها، ومن خلال مبحثين تناول المبحث الأول التقنيات القانونية للترقية العقارية أما
المبحث الثاني تناول آليات تمويل نشاط الترقية العقارية والآثار القانونية المترتبة عليها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للترقية العقارية

الخاصة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية الخاصة

في ظل أزمة السكن التي عرفتھا الجزائر لجاً المشرع الجزائري في سبيل الحد منها أو على الأقل تخفيفها إلى الترقية العقارية كحل أمثل، ومن أجل ذلك سن القانون رقم 11-04 المتعلق بالنشاط العقاري الساري المفعول حالياً. وقد جاء هذا الأخير بمفهوم الترقية العقارية وحتى تتضح مختلف المجالات التي تتم دراستها في إطار الترقية العقارية لا بد من تحديد ماهيتها. لذلك اعتمدنا في دراسة الفصل الأول على التقسيم الآتي:

- المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية (بصفة عامة)
- المبحث الثاني: ماهية الترقية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية

أدت الحاجة الاجتماعية الملحة للسكن الى تدخل الدولة بكافة الطرق والوسائل للقضاء على هذه الازمة من خلال وضع برامج تخطيطية لتنفيذ سياسة محكمة في تنظيم قطاع الإسكان وتجسيد هذا المفهوم في مصطلح الترقية العقارية التي أصبحت ذات مدلول واسع تتسقا مع السياسة المنتهجة في الميدان العقاري الحديث، كما اخذت في ظل السوق العقارية الحالية الطابع الخاص بها لذا سنوضح ذلك في هذا المبحث الذي نتناول من خلاله مفهوم نشاط الترقية العقارية في المطلب الأول ومراحل تنظيمها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية

لدراسة الإطار التنظيمي للترقية العقارية أولا كان لا بد من التطرق لمفهومها، حيث حاول المشرع الجزائري عن طريق جملة من التشريعات تحديد مصطلح الترقية العقارية بهدف ضبط المفهوم، وسنتطرق في هذا المطلب إلى ما يلي:

الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية

لكي يتضح تعريف نشاط الترقية العقارية لا بد من تحديد كل من التعريف الفقهي والتعريف التشريعي.

أولا: التعريف الفقهي للترقية العقارية

ما نشير له بهذا الصدد أنه قد انفقت تعاريف الفقهاء للترقية العقارية مع التعاريف التي جاءت بها النصوص القانونية وما يذكر فقط أن من الأساتذة القانونيين من ينظر إلى الترقية العقارية من زاوية أخرى، على أنها صورة من صور التصرفات غير الناقلة للملكية التي ترد على الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، فإلى جانب ما يعرف بالتخصيص يوجد أيضا أسلوب الامتياز الذي قد يظهر من عدة صور أبرزها الامتياز في إطار الاستثمار وكذا الترقية العقارية¹.

¹ أعرم يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر، دار هومة، 2004، ص 142.

ثانيا: التعريف التشريعي

من اهم التعريفات التشريعية الواردة في القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية التعريف المنصوص عليه بالقانون الساري المفعول حاليا رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹. وقد قام المشرع الجزائري بتعريف نشاط الترقية العقارية في موقعين من هذا القانون، الأول هو نص المادة 11/03 منه الواردة ضمن الفصل الأول الذي يتضمن الأحكام العامة وبالتحديد الفرع الأول منه المتضمن التعاريف². والموقع الثاني هو نص المادة 14 منه ضمن الفصل الثاني المعنون بمهنة المرقي العقاري في الفرع الأول منه بعنوان نشاط الترقية العقارية، حيث تنص المادة 10/03 على: "الترقية العقارية مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية"، أما المادة 14 فتتص على: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار أو تلبية حاجات خاصة.

يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو مهني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري".

والتعريف الذي أورده القانون رقم 04-11 جاء فقط لتغطية واستكمال النقائص التي شابت التعريف الوارد في نص المادة 2 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري المهني.

الفرع الثاني: أنواع الترقية العقارية

يتحدد نوع الترقية العقارية حسب الأشخاص القائمين بها حيث تنص المادة 19 من القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي... فالترقية العقارية قد يقوم بها شخص طبيعي أو معنوي.

¹ بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2017، ص 15.

² قام المشرع بتحديد مجموعة من التعريفات للعديد من المصطلحات المتعلقة بنشاط الترقية العقارية، والواردة في نصوص القانون رقم 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

ويعرف هذا الأخير بأنه: "مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين، ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض"¹ والأشخاص المعنوية نوعان: أشخاص معنوية عامة وأشخاص معنوية خاصة². وتبعاً لذلك فالترقية العقارية نوعان: ترقية عقارية عامة وترقية عقارية خاصة، وهي كالتالي:

أولاً: الترقية العقارية العامة

الترقية العقارية العامة أو العمومية هي التي يتولى فيها زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية عامة، المتعاملون في الترقية العقارية العمومية، وهذا النوع من الترقية العقارية يعتبر هو الأصل في الجزائر، لأنه في السابق لم يفتح المجال للمبادرات الخاصة في ميدان الترقية العقارية بل كانت الدولة تحتكر زمام المبادرة والتنفيذ.

ثانياً: الترقية العقارية الخاصة

الترقية العقارية الخاصة هي التي يتولى زمام المبادرة والعناية الرئيسية أشخاص معنوية خاصة، المتعاملون في الترقية العقارية الخاصة، الذين يعملون لحسابهم الخاص سواء كانوا فرادى أو في شكل شركات خاصة³.

الفرع الثالث: موضوع الترقية العقارية

إن موضوع نشاط الترقية العقارية يتمثل في إنجاز المشاريع العقارية التي يكون محلها أملاكاً عقارية، سيتم إنجازها للأهداف التي حددها القانون وهو ما سنبينه فيما يلي:

أولاً: إنجاز المشاريع العقارية

الملاحظ عند دراسة نص المادة 9/3 من القانون رقم 04-11⁴ الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بعدما كان مقتصرًا على إنجاز وتجديد البناءات، ليشمل مختلف النشاطات وقد حدد مفهوم كل منها في منظور قانون الترقية العقارية في نص المادة 3 من

¹ إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005، ص 236.

² المرجع نفسه، ص 239.

³ فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير (غير منشورة)، تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، دون سنة، ص 38.

⁴ انظر لنص المادة 9/3 من القانون رقم 04-11.

القانون رقم 04-11 كما يلي:

(1) البناء: هو كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني¹.

ثانيا: ترميم وإصلاح وتجديد العقارات القديمة

لا يشمل نشاط الترقية العقارية فقط أعمال البناء والتهيئة، بل يتعداه ليشمل أيضا الترميم والإصلاح والتجديد وإعادة الهيكلة.

(2) الترميم وإصلاح العقارات القديمة: عرف المشرع الجزائري في المادة الثالثة من القانون 04-11 الترميم العقاري بأنه: "كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي...".

ويكون الترميم على بنايات معرضة للهدم والخراب، حيث تشكل خطرا على من يقطنها هذا ما يستدعي التدخل لترميمها، حيث يجدر ذكر أن المشرع الجزائري لم يعرف التأهيل في القانون رقم 04-11 لكنه قد نص على إعادة التأهيل وعرفه: "كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة من البنايات من أجل إعادتها إلى حالتها الأصلية، وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال ويفهم من هذا أن الترميم لا يقتصر فقط على إعادة البناء إلى حالته الأولى وإنما إضافة تحسينات أخرى².

2-التجديد: يعرف التجديد في المادة 3 من القانون 04-11 على أنه: "كل عملية مادية تتمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي تغييرا جذريا في النمط العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات القديمة، وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع، فالتجديد يكون بالنسبة لبناية أو عدة بنايات قديمة ويعاد بناؤها دون المساس بالطابع الأساسي للحي". والمقصود من هذه المادة أن التجديد هو كلما تطلب الأمر بهدم جزئي أو كلي للبناية قصد

¹ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، المرجع السابق، ص 21.

² انتصار مجوح، "مفهوم الإصلاح والترميم العقاري في القانون رقم 04-11، وأثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في القانون رقم 07-01 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91-10"، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 82.

إعادة بنائها دون التغيير أو المساس بالطابع الأساسي للحي¹.

ثالثا: إعادة الهيكلة

إن عملية إعادة الهيكلة تناقض تماما عملية التجديد، حيث الأولى تهدف إلى التغيير الجذري في خصائص الحي بتحويل أو منع نشاطات معينة بغرض تخصيص البنايات لأغراض أخرى، كإقامة بنايات جديدة أو نشاطات جديدة، كما أشارت إليه المادة. في حين تستلزم إعادة شبكات التهيئة أو البنايات والهدم الجزئي للبنية بهدف تحويل الحي وتغيير خصائصه وتخصيص البنايات من أجل أغراض أخرى².

رابعا: اقتناء وتهيئة الأراضي من أجل البناء

إن اقتناء الأراضي وتهيئتها من أجل البناء يلعب دورا هاما في تنشيط الترقية العقارية وتشجيعها، ولهذا أدخلها المشرع ضمن مجال نشاط الترقية العقارية بموجب القانون رقم 11-04، فالمرقين العقاريين عند ممارسة نشاطاتهم يمكنهم شراء وتهيئة الأراضي³، قصد البناء وإقامة المشاريع العقارية عليها، وقد عرف المشرع الجزائري التهيئة بأنها كل عملية إنجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية⁴. كما يشمل مجال الترقية لعقارية كل الأعمال التي لها علاقة مباشرة بنشاط الترقية لعقارية، ومنها النشاطات التوسعية في الميدان العقاري، لاسيما بيع الأملاك العقارية وتأجيرها، وكل نشاطات الإدارة والتسيير العقاري لحساب الغير⁵.

¹ أو محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11-04، مذكرة لنيل شهادة

الماجستير في القانون فرع قانون العقود، جامعة تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية/ 2015، ص ص 26-27.

² المادة 03 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14، الصادر في 06/03/2011.

³ عرف المشرع أرضية البناء أنها: "وعاء عقاري تتعرض فيه حقوق البناء والتجهيزات الضرورية لتهيئة".

⁴ الفقرة الثانية من المادة 03 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر.

⁵ هذا ما نصت عليه المادة 04 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، ج.ر عدد 14، الصادر في 03/03/1993، (ملغى).

المطلب الثاني: مراحل تنظيم الترقية العقارية وموضوعها

لم ينظم المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية إلى غاية 1986 بصدور القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، حيث أن المرسوم التشريعي رقم 03-93 يعد محطة من مراحل تطور الترقية العقارية حيث سمي هناك ما قبل صدور هذا المرسوم الأخير وما بعده لغاية صدور القانون الحالي 04-11 المعمول به حاليا. تنقسم المراحل إلى ثلاثة:

الفرع الأول: مرحلة القانون 07-96¹

احتكرت الدولة قطاع السكن لفترة طويلة عبر مؤسسات عمومية وكذا تمويل عمومي في ظل غياب الوسائل التقنية والتنظيمية لإنجاز وتسيير المشاريع السكنية إضافة إلى شح الموارد المالية الكافية لتمويل برامج السكن الضخمة نتيجة الأزمة الاقتصادية التي عرفت الجزائر منتصف الثمانينات في ظل تزايد سكاني ونزوح ريفي نحو المدن، مما وسع الفجوة بين المطلوب والمعروض من السكن. ولعلاج هذه المشكلة أصدر المشرع الجزائري قانون الترقية العقارية 07-86 المؤرخ في 04/03/1986 محاولا إيجاد حل للمشكلات التي بدأت تطرح في مجال السكن وذلك بتشجيع الخواص على الاستثمار في مجال البناء².

ولكنه حصر مجال الترقية العقارية في مجالات ضيقة حيث قصره على المحلات السكنية الموجهة للبيع أساسا وإنجاز المحلات التجارية والمهنية بشكل ثانوي مما حد من تنمية تطوره كما أنه لم يحرر المبادرة الخاصة بصفة كلية حيث كانت الترقية العقارية من احتكار الشخص المعنوي التابع للقطاع العام بالرغم من فتح المجال أمام الخواص، بسبب الالتزامات التي يفرضها نظام دفتر الشروط المعد من طرف الجماعات المحلية والتي شكلت عائقا أمام المتعاملين الخواص في الترقية العقارية، وأصبحت أحكام القانون 07-86 لا تتناسب مع التوجهات الجديدة مما حدا بالمشرع إلى إلغائه واستبداله بالمرسوم التشريعي 03-93 بغية

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10، الصادرة في 05 مارس 1986.

² النوي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار ثلجي، الأغواط 2019، ص 237.

الاستجابة للتطورات السياسية والاقتصادية والاجتماعية المستجدة، وكذا إعطاء نفس جديد لموضوع الترقية العقارية لحل مشكلة السكن¹.

الفرع الثاني: مرحلة المرسوم التشريعي 93-03

جاء المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري² والذي ألغى بموجب المادة 30 منه القانون 86-07 السالف الذكر. حيث هذا القانون الأخير يعتبر نفسا جديدا للمرقين الخواص المتعاملين في الترقية العقارية خاصة في ظل العراقيل والصعوبات التي كانت تعيق قيامهم بنشاط الترقية العقارية في ظل القانون السابق. حيث أنه جاء بالعديد من الأحكام القانونية، فعدل في الباب الخاص بالإيجار من القانون المدني، وفي الباب الخاص بالأعمال التجارية من القانون التجاري، كما تم بموجبه تغيير الطبيعة القانونية للشركات المدنية التي تقوم بإنجاز عمليات الترقية العقارية إلى شركات تجارية بقوة القانون، كما تناول أحكاما أخرى تتعلق بالأملك الشاغرة التي بيعت في إطار القانون رقم 81-01³.

غير أن الترقية العقارية تعتبر المحور الأساسي الذي نظمه المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي يعتبر إطارا قانونيا جديدا وأداة هامة لضمان إعادة بعث النشاط العقاري في مجمله بما فيه نشاط الترقية العقارية، آخذا بعين الاعتبار المرحلة الاقتصادية الشاملة الناتجة عن الإصلاحات الاقتصادية المعتمدة⁴.

ورغم سمو أهداف المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ورغم النتائج الإيجابية التي تم تحقيقها، مثل إضفاء الصفة التجارية على عملية الترقية العقارية سواء كان المرقى عاما أو خاصا كما ذكرنا وتوسيع مجال الترقية العقارية وعدم حصره في مجالات ضيقة من شأنه أن يحد من تنميته وتطوره⁵، مع إلغاء النصوص المتعلقة بحق البقاء في الأمكنة الممنوح للمستأجر⁶...، إلا أنه احتوى على العديد من النقائص مردها إلى غياب سياسة

¹ إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 25.

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 10، الصادر في 05 مارس 1986.

³ ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003، ص 267-268.

⁴ ممثل وزارة السكن، الترقية العقارية، الندوة الصحفية للقضاء العقاري، يومي 15 و 16 ديسمبر 1993، زرالدة، وزارة العدل

الديوان الوطني للأشغال التربوية، ص 137.

⁵ إسماعيل شامة، مرجع سابق، ص 128.

⁶ المرجع نفسه، ص 128.

واضحة ومتكاملة الجوانب والأبعاد عند صياغته وكذا حداثة هذا النشاط في الجزائر¹، مما أدى بالمشروع لإلغائه واستبداله بالقانون رقم 04-11.

الفرع الثالث: مرحلة القانون رقم 04-11

يعتبر القانون الجديد رقم 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية قفزة نوعية في مجال تطوير وتوسيع نشاط المرقين العقاريين الخواص حيث عمل المشروع الجزائري على إبراز جميع الإجراءات الجديدة والتي تم إغفالها في القوانين السابقة في سبيل تحقيق أكبر قدر ممكن من التنمية في المجال العقاري².
وقد نصت المادة 2 من القانون على أنه: "يهدف هذا القانون في إطار السياسة الوطنية لتطوير نشاطات الترقية العقارية إلى ما يلي:

- تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع المتعلقة بنشاط الترقية العقارية.
- تحسين أنشطة الترقية العقارية وتدعيمها.
- تحديد قانون أساسي للمرقي العقاري وضبط مضمون العلاقات بين المرقين والمقتنين.
- تأسيس امتيازات وإعانات خاصة لمشاريع الترقية العقارية".

وبما أن هذا القانون هو المعمول به حالياً والملغي لما سبق له لا بد من الإشارة لمضمونه ويمكن تلخيص ذلك فيما يلي:

- هي أن المشروع بصدور القانون رقم 04-11 قد تفاقى أو صحح الخطأ الذي ورد في صياغة المرسوم التشريعي رقم 93-03 في نصه العربي الذي جاء يتعلق بالنشاط العقاري بينما النص الفرنسي جاء فيه أنه يتعلق بالترقية العقارية. أما القانون رقم 04-11 فهو يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

- قام بضبط التزامات المرقى العقاري وتشديد مسؤوليته في حالة إخلاله بأحد التزاماته وخصص لذلك فصلاً كاملاً تحت عنوان العقوبات يحتوي على 16 مادة تضمنت عقوبات إدارية وجزائية.

¹ بوسنة إيمان، مرجع سابق (الأطروحة)، ص 4.

² شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2014/2015، ص 67.

- حدد المشرع العديد من المفاهيم التي لم يتطرق إليها في السابق، وضبط نشاط الترقية العقارية من حيث الموضوع والمجال.
- نص على أحكام جديدة تتعلق بالبيع على التصاميم، كما أحدث عقد حفظ الحق وهو عقد نص عليه من قبل في القانون رقم 07-86 المتضمن قانون الترقية العقارية، لكنه نص عليه بشكل مغاير لما سبق وبأهداف مختلفة¹.

¹ بوستة إيمان، مرجع سابق، ص 43.

المبحث الثاني: ماهية المرقى العقاري في الترقية العقارية

لا شك أن التعامل في الترقية العقارية يعتبر الجهاز الأساسي في عملية الترقية بمفهومها الموسع والذي قد يكون من القطاع العام أو الخاص سواء كشخص طبيعي أو معنوي خاضع للقانون الخاص، وهذا ما يستدعي الوقوف في المقام الأول على مفهوم المرقى وبعد ذلك ما يندرج من أنواع وعلاقته بالآخرين.

المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري في نشاط الترقية العقارية

إن ممارسة الترقية العقارية تتطلب وجود اشخاص محترفين في مجال البناء وللقيام بالمهام التي تميزهم عن غيرهم من المتدخلين في هذا الميدان ويطلق على هؤلاء المحترفين مصطلح المتعامل العقاري (المرقى) الذي سنحاول من خلال هذا المطلب دراسته في فرعين الأول تعريفه والثاني أنواعه.

الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري

اختلف تعريف المرقى العقاري في التشريع الجزائري باختلاف القوانين التي نظمت نشاط الترقية العقارية، وحتى تسميته اختلفت من قانون لآخر وهذا ما سنبينه في مراحل الثلاث كالتالي:

أولاً: تعريف المرقى في ظل القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية

رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل صريح في سنة 1986 أي بصدور هذا القانون، إلا أن مصطلح المتعامل في الترقية العقارية لم يكن كذلك بل كان يسميه بـ "المكاتب"¹ وذلك في جل نصوصه، وأحياناً كان يطلق عليه اسم "المرشح"². وحسب المادة 8 من نفس القانون فإن المكاتب لا وجود له إلا لفترة عملية واحدة، لأن مهنته كانت تعتبر مجرد اكتتاب، وقد حصر المشرع الجزائري الأشخاص القائمين بعمليات الترقية العقارية على سبيل الحصر في القطاعين العام والخاص.

فبالنسبة لأول كان يتولى الإنجاز:

- المقاولات والهيئات العمومية التي يخولها قانونها الأساسي لذلك.

¹ مثلاً نصوص المواد 8 و 2/12 و 2/15 و 19 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.

² نص المادتين 1/9 و 11 من نفس القانون.

- الجماعات المحلية (الولايات، والبلديات).
- أما بالنسبة للقطاع الخاص:
- الخواص القائمون بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية أي القائمين بالبناء من أجل تلبية الحاجات العائلية¹.
- لقد أضفى المشرع الجزائري في ظل القانون 86-07 صفة المكاتب في عمليات الترقية العقارية على من يقوم بالبناء من أجل تلبية حاجاته الخاصة، غير أن سبب اعتماد نشاط الترقية العقارية هو أن يتوسط المكاتب بين رجال الفن في البناء والمشتري².
- هذا ما عجل من اتضاح أن مهنة المرقى العقاري في ظل القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية كانت مقصاة بمعناها الحقيقي، لذلك سعى المشرع لإعادة الاعتبار لمهنة المرقى العقاري بشكل يشجع المهنيين الحقيقيين، وفي نفس الوقت سيضفي نوعية بناء تستجيب للمعايير³.

ثانياً: تعريف المرقى العقاري في الترقية العقارية في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03

رغم أن الترقية العقارية ظهرت بشكل واضح وصريح في سنة 1986 أي بصدور القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر، إلا أن مصطلح "المتعامل في الترقية العقارية" لم يظهر إلا في 1993 بصدور المرسوم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁴.

غير أن هذا الأخير منذ بدايته اتضح فيه عدم الدقة في المصطلحات القانونية حيث جاء لينظم النشاط العقاري في حين أن كل نصوصه تضمنت نشاط الترقية العقارية. حيث لم يعرف المشرع الجزائري المتعامل أو المرقى في الترقية العقارية إلا في نص المادتين 1/2 و 1/3 منه إذ تنص المادة 1/3 منه على: "يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة

¹ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، المرجع السابق، ص 45.

² Philippe Molimeaud, Philippe Jestaz, Droit de la promotion immobilière, 7^e édition, Dalloz, Paris, 2004, p.p. 1.2.

³ تقرير المجلس الوطني الاقتصادي والاجتماعي، مساهمة في مشروع الإستراتيجية الوطنية للسكن، رقم 02، أكتوبر 1995 ص 78.

⁴ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مرجع سابق، ص 16.

في المادة 2 السابقة متعاملا في الترقية¹.

أما المادة 1/2 تنص على: "يشمل النشاط العقاري على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو للإيجار أو تلبية حاجيات خاصة". وحسب ما ورد في النصين فإن: "المتعامل في الترقية العقارية هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يمارس نشاطات تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية من أجل بيعها أو إيجارها أو لتلبية حاجات خاصة".

غير أن التعريف الوارد في المادتين السالف ذكرهما شهد العديد من الانتقادات هي:

- (1) أساس الترقية العقارية هو أن يتخذ القائم بها زمام المبادرة والعناية الرئيسية في العملية، وهو ما يفترضه تعريف المتعامل العقاري في نصوص المرسوم التشريعي رقم 93-03.
- (2) الأعمال المكلف بها المرقى العقاري ضمن أعماله هي الإنجاز أو التجديد في الترقية العقارية، هذا وإن دل فإنه يدل على توسع غير مطلوب، حيث يصبح حرفيا كل من المقاول، المهندس المعماري، التقنيين الآخرين في البناء، وحتى العمال البسطاء الذين يقومون بتنفيذ أوامر المقاول، يصبحون كلهم متعاملين في الترقية العقارية، هذا لأن كل من سبق ذكرهم يمارسون أعمال تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية المخصصة للبيع أو الإيجار. هذا ما يدل على عدم اعتبار المتعامل متساويا مع كل من العامل البسيط أو المهندس أو المقاول...

ثالثا: تعريف المرقى العقاري في ظل القانون رقم 11-04

صدر القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، وقد سمي هذا القانون الشخص القائم بعمليات الترقية العقارية مرقيا عقاريا². وعرفه صراحة في نص المادة 14/3 من القانون رقم 11-04 ضمن الفصل الأول وتحديدًا في الفرع الأول منه المتعلق بالتعاريف كما يلي: "المرقى العقاري: يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل

¹ استخدم المشرع في نص المادة 1/3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري مصطلح "المتعامل في الترقية العقارية" في النص العربي، أما في النص الفرنسي استخدم مصطلح "Promoteur immobilier" وهو ما يعني باللغة العربية "المتعامل العقاري".

² إن استخدام المشرع لتسمية المكتتب في القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية كان خلافا لما جاء في القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية حيث أطلقها هذه المرة على المستفيد من السكن وليس المرقى العقاري.

شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها". هنا المشرع الجزائري عرف المرقى العقاري حسب الإنجازات التي يقوم بها.

كما نلاحظ من خلال هذه المادة أن المشرع اعتبر تلبية الحاجات الخاصة ضمن نشاط الترقية العقارية، ومن يمارس هذا النشاط يدعى مرقيا عقاريا، في حين هناك من يعتبر أن السكن الموجه للاستعمال الخاص من القبل المرقى العقاري لا يدخل ضمن الترقية العقارية، وبالتالي يفقد صفة المرقى العقاري لغاب عنصر الوسطية لأنه يفترض أن يكون المرقى العقاري وسيطا بين المشتري ورجال الفن حتى تتحقق العبرة المرجوة من عمليات الترقية العقارية¹.

كما لقي المرقى العقاري أيضا عدة تعاريف فقهية من ضمنهم تعريف الأستاذ عبد الرزاق حسين بن علي على أنه: "الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه تحقيق العملية العقارية التي يعهد بها إليه رب العمل بمقتضى عقد التمويل العقاري. وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق من تمويل وإدارة وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة.

فالمعامل في الترقية العقارية هو الذي يتعهد قبل رب العمل بمقتضى عقد الترقية العقارية أو بدون عقد في مقابل أجر أو لحسابه الخاص بأن يقوم بتشييد المباني، إما بنفسه أو بواسطة الغير، والقيام بجميع الأعمال المادية والتصرفات القانونية، الإجراءات الإدارية والعمليات المالية التي من شأنها أن تؤدي إلى إنجاز البناء².

الفرع الثاني: أنواع المرقى العقاري

طبقا لنص المادة 3 من القانون 04-11 المحدد لقواعد تنظيم الترقية العقارية قد يكون المرقى العقاري شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا، هذا الأخير الذي يمكن أن يكون شخصا معنويا عاما أو خاصا، الأول يكون تابعا للدولة ويسمى بالعام أو العمومي، والثاني يكون من أشخاص القانون الخاص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وسمي المرقى العقاري الخاص.

¹ Philippe Jestaz et Philippe Mazinvaud, p 2.

² عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، "التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، جامعة ورقلة، يومي 27-28/02/2012، ص 109.

أولاً: المرقى العقاري العام

المرقى العقاري العمومي هو كل شخص عمومي تابع للدولة ويعمل لحسابها، أي خاضع للقانون العام. ويتمثل المرقون العقاريون العموميون في الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم الحضريين، دواوين الترقية والتسيير العقاري، مؤسسة ترقية السكن العائلي (الديوان الوطني للترقية العقارية حالياً)، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط -بنك¹.

ثانياً: المرقى العقاري الخاص

ابتداء من سنة 1993 اعتبر المشرع الجزائري الترقية العقارية نشاطا يدخل في النظام العام الاقتصادي، وفتح المبادرات أمام الخواص للتدخل في إنجاز السكن، والمساهمة في التقليل من أزمة السكن التي تعرفها الجزائر، وأصبح عدد المرقين العقاريين الخواص في تزايد². وهذا ما عكس أهمية الدور الذي يلعبه المرقى العقاري الخاص في مجال الترقية العقارية.

فالمرقى العقاري الخاص يكون إما في شكل شخص واحد في إطار شركة ذات الشخص الوحيد (EURL) أو في شكل أشخاص متعددة في إطار شركة ذات مسؤولية محدودة (SARL) أو في شكل شركة توصية أو شركة المساهمة (SPA)، وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشأة بموجب عقد توثيقي وفقاً للمادة 324 مكرر 1 الفقرة الثانية من القانون المدني.

أما الأشخاص الطبيعيون فإن أعمالهم في إطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة بما يجعلهم يخضعون للقانون المدني.

وقد اعتبر المشرع الجزائري أن مهنة المرقى العقاري هي مهنة منظمة، وممارستها مانعة لأي نشاط آخر³.

¹ عائشة طيب، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، نوفمبر 2011، ص ص 71 72.

² ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2005/2004، ص 128.

³ نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري وعلاقته بالمتدخلين المهنيين

لقد قسمنا المطلب الثاني لفرعين الأول للطبيعة القانونية والثاني لعلاقته بالمتدخلين.

الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمرقي العقاري

اختلفت الطبيعة القانونية للمرقي العقاري باختلاف تسميته في التشريعات المتعاقبة التي نظمت نشاط الترقية العقارية، بين اعتباره تاجرا أو شخصا مدنيا كما يلي:

أولا: منع التجار من الاكتتاب في ظل القانون رقم 86-07

تنص المادة 1/13 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية على: "لا يستطيع أن يكتتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الأشخاص المعنيون الخاضعون للقانون الخاص الموصوفون بأنهم تجار شكلا، تطبيقا لأحكام القانون التجاري". وحسب نص المادة فإن المشرع الجزائري أضاف الصفة المدنية على المكتتب في إحدى عمليات الترقية العقارية ومنع صراحة الأشخاص الخاضعين للقانون الخاص والموصوفين بأنهم تجار من الاكتتاب في تلك العمليات لذلك فالقائم بعمليات الترقية العقارية لا يمكن أن يكون تاجرا¹.

ثانيا: طبيعة المتعامل تتحدد حسب الهدف في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03

بصدور المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فإن الطبيعة القانونية لنشاط المتعامل في الترقية العقارية تحدد حسب الهدف من المشروع العقاري، فيعتبر المتعامل في الترقية العقارية الذي يقوم بإنجاز أو تجديد الأملاك العقارية بغرض بيعها أو تأجيرها تاجرا وتعتبر أعماله تجارية². حيث تنص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 على: "ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا..."، وهو الأصل، غير أن المتعامل في الترقية العقارية الذي ينشط من أجل تلبية الحاجات الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك فقد أضيف عليه المشرع الصفة المدنية كاستثناء³.

وفي الحالات التي يعتبر فيها المتعامل في الترقية العقارية تاجرا فإن القانون يشترط أن

¹ بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، المرجع السابق، ص 50.

² Chabane Bonakezouh, La promotion immobilière privé reveu algérienne des sciences juridiques économiques, N 03 et 04, 1998, p 44.

³ تنص المادة 2/3 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري على: "ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا، باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك".

يتمتع بالأهلية القانونية للقيام بالأعمال التجارية¹.

ثالثا: السماح للتجار فقط بممارسة مهنة المرقي العقاري في ظل القانون رقم 1-04

في ظل القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية اختلف الأمر حيث أن المرقي العقاري هو دائما تاجر، لا بل تشترط صفة التاجر حتى يسمح للشخص بممارسة مهنة المرقي العقاري. وذلك بصريح العبارة في نص المادة 1/4: "يرخص لمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية"، وتنص المادة 19: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية..."، والمرقي العقاري ممنوع من ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر².

هناك من يرى أنه كان ينبغي من البداية اعتبار المرقي العقاري مستثمرا وليس فقط تاجرا حتى يستفيد من الحقوق والامتيازات المقررة في قانون الاستثمار، فالمرقي العقاري مقارنة مع باقي المستثمرين على سبيل المثال هو الوحيد الذي تنتكر وكالة تشجيع الاستثمارات لحقوقه في الامتيازات عند إنجاز أملاك عقارية من أجل البيع، فيحق لأي مستثمر يصنع أي شيء لبيعه الاستفادة من الإعفاء من الضريبة على أرباح الشركات لمدة خمس (5) سنوات إلا في مجال السكن نتيجة عدم اعتبار المرقي العقاري مستثمرا³.

الفرع الثاني: الأطراف التقنية المتدخلة في إطار نشاطات الترقية العقارية

في إطار نشاطات الترقية العقارية يحتاج المرقي العقاري إلى أشخاص آخرين تسند إليهم مهام إنجاز المشروع، فيلجأ إلى أطراف تقنية تشرف على تنفيذ العملية المبرمجة من قبله ويتم تنظيم تدخلهم عن طريق عقود مقاولة أو وكالة فالمرقي العقاري يحدد علاقته مع صاحب المشروع (أولا) والمتدخلين كالمهندسين المعماريين (ثانيا) والمقاول (ثالثا) بحيث تربطهم بالمرقي العقاري علاقة تكاملية وطيدة ولا يمكن استبعاد تدخلهم في الجانب التقني والتنفيذي للمشاريع التي يقوم بها المرقي العقاري ويمكن توضيح ذلك كالاتي:

¹ نص المادة 06 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري.

² حيث تنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على: "يمثل نشاط المرقي العقاري مهنة منظمة في مفهوم التشريع والتنظيم المعمول بهما، تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر".

³ أحمد مرابط، إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية، 16 و 17 أبريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر، ص 52.

أولاً: صاحب المشروع

يعتبر صاحب المشروع الشخص الأساسي في العملية العقارية، وينجز البناء لحسابه، وعرفه المشرع في المادة 7 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 على أنه "كل شخص طبيعي أو معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز أو يحول بناء ما يقع على قطعة أرضية يكون مالكا لها، أو يكون حائزا حق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما"¹. هنا صاحب المشروع لا يشترط أن يبزم هو العقد بل يكفي أن يكون هذا العقد أبرم لحسابه وباسمه الخاص عن طريق وكيل عنه.

وأیضا تنص المادة 46 من القانون رقم 11-04 على أنه: "تقع المسؤولية العشرية على عاتق مكاتب الدراسات والمقاولين والمتدخلين الآخرين، الذين لهم صلة بصاحب المشروع من خلال عقد في حالة زوال كل البناية أو جزء منها جراء عيوب في البناء بما في ذلك النوعية الرديئة للأرضية الأساس".

والمادة 49 فقرة 2: "ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة".

فمن خلال المادة 46 من القانون 11-04 يلزم المشرع كل المتدخلين الذين لهم علاقة بصاحب المشروع بالضمان العشري، وبالعودة إلى المادة 49 فقرة 2 نجد أنه قد ألزم المرقى العقاري بالمطالبة بالتأمينات الضرورية، هنا نجد المشرع قد اعتبر المتعامل في الترقية العقارية هو نفسه صاحب المشروع.

فيكون المرقى العقاري في عقد الترقية العقارية مقدم خدمات، فالعلاقة التعاقدية بينه وبين صاحب المشروع تنصب على تلبية حاجات هذا الأخير، فيلتزم المرقى العقاري نحو صاحب المشروع بـ:

- احترام السعر المتفق عليه وإنجاز البرامج وتسليم البناءات وفقا لما ذكر العقد.
- احترام آجال التسليم المنصوص عليها بالعقد.
- تحرير عقود قانونية كعقود العقد.

¹ انظر المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري، ج.ر عدد 32، الصادر في 25/05/1994.

• تنظيم الملكية المشتركة.

إذا تعلق الأمر بالبناء لأجل الاستعمال السكني يتحمل على عاتقه التجاوزات في السعر المتفق عليه¹، وبالمقابل يتلقى المرقى العقاري حقوقه من قبل صاحب المشروع.

ثانياً: المهندس المعماري

يعرف المهندس المعماري بكونه هو الشخص الذي تعهد إليه إدارة العمل والإشراف على تنفيذه ومراجعة حسابات المقاول والمصادقة عليها، وصرف المبالغ المستحقة إليه². ولا يخضع في عمله إلى أحكام القانون التجاري باعتباره يمارس مهنة حرة غير تجارية تختلف عن مهنة المقاول، وذلك إذا تعدى عمله إلى التنفيذ باسمه وقام بتوريد الموارد الأولية أو الأيدي العاملة اللازمة لهذا التنفيذ فإنه يعتبر مقاولاً ويصدق عليه وصف التاجر باعتباره يمارس عملاً تجارياً³. وقد يكون مهندساً حراً أو مكتب دراسات عمومي أو خاص⁴.

زيادة على التعريف الفقهي للمهندس المعماري كذلك نجد أن المشرع في نص المادة رقم 2 من المرسوم التشريعي رقم 94-07 المؤرخ في 18/05/1994 عرف الهندسة المعمارية بأنها: "الهندسة المعمارية هي التعبير عن مجموعة المعارف والمهارات المجتمعة في فن البناء كما هي انبعاثات لثقافة ما وترجمة لها، وتعد نوعية البناءات وإدماجها في المحيط واحترام المناظر الطبيعية والحضرية وحماية التراث والمحيط المبني ذات منفعة عامة". أما تعريف المهندس المعماري بوجه الخصوص فقد أشار إليه في نص المادة 9 من نفس المرسوم كما يلي: "يقصد بصاحب العمل في الهندسة المعمارية كل مهندس معماري معتمد يتولى تصور إنجاز البناء ومتابعته".

¹Paul MASSE, Théorie et pratique de la promotion immobilière, finance, économique, Paris, 1994, p 185-186.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964، ص 109.

³ عبد الرزاق حسن يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسبوط مصر، 1997، ص 414-416.

⁴ إبراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول طبقاً للمادة 554 من القانون المدني الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جامعة الجزائر، الجزء 33، رقم 03، 1995، ص 687.

وإذا ما أتينا إلى العلاقة التي تربط المرقى العقاري الخاص بالمهندس المعماري نجد أنها علاقة تعاقدية، وذلك من خلال نص المادة 46 من القانون رقم 11-04 سالف الذكر إلا أن المشرع لم يحدد اسم العقد.

لذلك وجب الرجوع للقواعد العامة التي تقضي بأن العقد الذي يربط بين رب العمل أو صاحب المشروع (وهو المرقى العقاري الخاص فيما يتعلق بمشاريع الترقية العقارية الخاصة) والمهندس المعماري هو عقد مقاول¹.

وبالتالي فإن الحقوق والالتزامات بين المرقى العقاري باعتباره صاحب المشروع والمهندس المعماري تخضع للقواعد العامة في القانون المدني والمرسوم التشريعي 94-07 المتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري.

ثالثا: المقاول

تنص المادة 1/16 من القانون رقم 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على: "كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بمشروع عقاري معد للبيع أو الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات مقاول مؤهل قانونا حسب أهمية المشروع العقاري، وتؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول على عقود التعمير المطلوبة".

حيث نجد المادة 1/3 من نفس القانون عرفت المقاول: "كل شخص طبيعي أو معنوي مسجل في السجل التجاري بعنوان نشاط أشغال البناء بصفته حرفيا أو مؤسسة تملك المؤهلات المهنية".

ونجد كذلك الفقه عرفه على أنه: "الذي يتعهد بالاتفاق مع المالك لقاء أجر معين على القيام بعمل معين يتعلق بالبناء أو الإنشاءات، كإقامته أو تعديله أو ترميمه أو هدمه"². كما يعرف أيضا بأنه: "الشخص الذي يعهد إليه بتشديد المباني، أو إقامة المنشآت الثابتة الأخرى بناء على ما يقدم إليه من تصميمات، وذلك في مقابل أجر ودون أن يخضع في عمله لإشراف أو إدارة"³.

¹ Brahim Youcef, La responsabilité des constructeurs dans le cadre du contrat d'entreprise, revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, N 2, 2000, p 3.

² محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006، ص 89.

³ عبد الرزاق حسن يس، المرجع السابق، ص 420-421.

أما عقد المقاولة فقد عرفه المشرع في نص المادة 549 من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم كما يلي: "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يصنع شيئاً أو أن يؤدي عملاً بمقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر".

وبما أن طرفي عقد المقاولة هما رب العمل والمقاول، فإنه في مشاريع الترقية العقارية الخاصة يعتبر رب العمل هو المرقى العقاري الخاص، لأنه هو الشخص الذي يقوم بإبرام عقد المقاولة مع المقاول، ويلتزم المقاول اتجاه المرقى العقاري بنفس الالتزامات التي يلتزم بها اتجاه رب العمل المحددة في القواعد العامة¹.

¹راجع نصوص المواد 540 وما بعدها من الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

الفصل الثاني

مجالات الترقية العقارية الخاصة

والآثار القانونية المترتبة عليها

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

تمهيد:

حاول المشرع الجزائري بموجب الإصلاحات والتعديلات التي شملت كل النصوص القانونية حول الترقية العقارية في الجزائر قيمته وتطوير الاستثمار في المجال العقاري فنجده قد وسع من تقنيات الترقية العقارية في الجزائر تنمية وتطوير الاستثمار في المجال العقاري فنجده قد وسع من تقنيات الترقية العقارية لتشمل البيع والإيجار على حد سواء كما تدخلت الدولة بإصلاحها فيما يتعلق بالجانب المالي من أجل تدعيم نشاطات الترقية العقارية تفرض التزامات على عاتق المرقى العقاري عند المبادرة بانجازه المشاريع العقارية فيتوجب عليه احترام النظام العام العمراني والتقييد بقواعد التقنية والتعمير لذا ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين اثنين المبحث الأول يتكلم عن التقنيات القانونية للترقية العقارية الخاصة والمبحث الثاني يتكلم عن آليات تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها.

المبحث الأول: التقنيات القانونية للترقية العقارية الخاصة

يقصد بالتقنيات القانونية للترقية العقارية هي تلك الأساليب والطرق التي يستعملها المرقى العقاري الخاص في تعامله مع المستفيد بغض النظر عن شكل الترقية العقارية¹ فتعتبر الطريقة القانونية التي يتعامل بها المرقى العقاري مع المستفيد أي الرابطة أو العلاقة القانونية الموجودة بينهما ومن خلال ذلك قمنا بتقسيم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الأول تناولنا فيه عقد البيع والمطلب الثاني تناولنا فيه عقد الإيجار .

المطلب الأول: عقد البيع

بالرجوع إلى القانون 04/11 نجد أن تقنيات البيع في الترقية العقارية تتمثل في عقد بيع عقار مبني، عقد البيع على التصاميم، عقد حفظ الحق كما ترسيه المشرع تقنية البيع بالإيجار بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار حيث أن عقد البيع هو عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شئ أو صفا ماليا آخر مقابل ثمن نقدي وعقد البيع المنصب على العقارات بمختلف أنواعها هو اليوم أكثر العقود تداولاً بين الناس، وسنتناول في الفرع الأول عقد بيع عقار مبني وعقد بيع على التصاميم وفي الفرع الثاني عقد حفظ الحق و عقد البيع بالإيجار .

الفرع الأول: عقد بيع عقار مبني وعقد بيع على التصاميم

أولاً: عقد بيع عقار مبني

1/ تعريف عقد بيع عقار مبني:

عرف المشرع عقد بيع عقار مبني على المادة 26 من القانون 04/11 الآتي نصها عقد بيع عقار مبني هو كل عقد رسمي يحول بموجبه المرقى العقاري مقابل تسديد السعر من طرف المعني الملكية التامة و الكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة " حيث أنه، يجب أن ينصب في

¹ ريف كنزة: الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون خاص، ص 27.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

قالب رسمي وإخضاعه للإجراءات التسجيل و الشهر حتى يرتب آثاره غير أن هذا النوع من البيوع يعد نادرا نظرا لصعوبة التمويل في عملية البناء¹.

2/ خصائص عقد بيع عقار مبني:

- عقد ملزم لجانبين: أي عقد تبادلي يقع على عاتق المرقي العقاري تحويل ملكية العقار المتفق عليها في عقد البيع مقابل ثمن نقدي يلتزم به المشتري.
- عقد شكلي: خلاف لعقد البيع العادي الذي يوصف أنه رضائي فان عقد بيع العقار المبني عقد شكلي يستلزم الرسمية بتحرير العقد وتسجيله وشهره.
- عقد ينصب على محل موجود : خلافا لعقد بيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق اللذان ينصبان على محل قابل للوجود، فهذا العقد ينصب على محل موجود وقت التعاقد إضافة إلى هذه الخصائص لابد من إتباع إجراءات في عقد بيع عقار مبني بحيث لابد من إفراغه في عقد رسمي حيث يعد السند الرسمي صحيحا تجاه الكافة ولا يجوز إنكاره إلا عن طريق الطعن بالتزوير² حيث تناول المشرع الجزائري مفهوم العقد الرسمي في نص المادة 324 من القانون المدني " العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف او ضابط عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن وذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته واختصاصه"³. و بالإضافة إلى ذلك فقد اشترط قانون التسجيل الصادر بتاريخ 1976/12/09 بموجب الأمر 105/76 الموثق تسجيل مختلف العقود التي يبرمها⁴ وكذا المادة من القانون رقم 06-02 المتضمن مهنة التوثيق⁵ " يتولى الموثق حفظ العقود التي يحددها أو يستلمها للإيداع ويسهر على تنفيذ الإجراءات المنصوص عليها قانونا لاسيما تسجيل وإعلان ونشر وشهر العقود في الآجال المحددة

¹ اومحمد حياة: النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون العقود، ص 54.

² ريف كنزة: الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديد، مرجع سابق، ص 28.

³ نص المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون قانون التسجيل المدني المعدل والمتمم.

⁴ امر رقم 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 يتضمن قانون التسجيل.

⁵ نص المادة 10 من القانون رقم 06-02 مؤرخ في 2006/02/20 المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

قانوننا وكذا نص المادة 93 من نفس القانون " أن الموثقين الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المحددة تطبق عليهم العقوبات التأديبية من قبل السلطة المختصة التي يتبعونها من دون المساس بتطبيق العقوبات الأخرى المنصوص عليها في القوانين والأنظمة سارية المفعول عند الاقتضاء".

- يشترط كذلك في عقد بيع العقار المبني شهره بالمحافظة العقارية المختصة بغية إعلام الغير بحصول هذا التصرف ليكون حجة عليهم ويرتب الأثر الغيب بنقل ملكية العقار وفقا لما جاء في نص المادة 793 من القانون المدني¹ لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون فيها وبالأخص القوانين التي تريد مصلحة شهر العقار "وكذا المادة 20 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية² وكذا نص المادة: 15 من الأمر 75-74³.

- **ثانيا: عقد البيع على التصاميم**

1/ تعريف عقد البيع على التصاميم

عرف المشرع الجزائري عقد البيع التصاميم في نص المادة 01/28 منه على أنه " عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم لانجاز" حيث أن هذا التعريف لعقد البيع على التصاميم الذي أورده في نص المادة 28 من القانون 04/11 هو تعريف غير دقيق ويحتاج إلى تعديل⁴ كما عرفته الأستاذة بوسنة إيمان في كتابها النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية على أنه عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز بشرط تقديم الضمانات التقنية والمالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع الذي يلتزم تشييد البناية في الأجل المتفق عليه وتسليمها للمستفيد بصفة المشتري

¹ القانون المدني، مرجع سابق.

² المادة 20 القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية.

³ المادة 15 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.

⁴ بوسنة إيمان: الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص 327.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

بالمواصفات المتفق عليها والمطابقة لقواعد البناء والتعمير وفي المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات و الدفعات المجزأة على مراحل تقدم الانجاز مخصوصة من ثمن البيع وتحدد قيمتها وطريقة آجال دفعها بالاتفاق¹ ومن خلال ما سبق نلاحظ أن الملكية في عقد البيع على التصاميم تنتقل عبر مرحلتين ، يتم في المرحلة الأولى تحويل البناء و الأرضية التي شيد عليها البناء ويصبح المقتني المكتتب بذلك مالكا لحق الرقبة دون حق الانتفاع والاستغلال والاستعمال حيث أن هذا النموذج يمنح للمفتي سلطة رهن العقار لضمان الاستقادة من قرض من أحد المؤسسات المالية فمن جهة يتحصل المرقى العقاري على مصادر التمويل لانجاز المشروع من فروض المقتنين التي تحول إلى المرقى العقاري من البنوك والمؤسسات المالية مباشرة أو عن طريق الموثق محرر العقد .

وفي المرحلة الثانية يتم انتقال حق الانتفاع بموجب محضر يحرره الموثق بين طرفي العقد وذلك لإثبات تسليم العقار والحيازة الفعلية له ويشترط لذلك إحضار شهادة مطابقة البناءة للتصاميم والمخططات المصادق عليها من طرف مصالح التعمير والبناء .

2/ أركانه:

بما أن عقد البيع على التصاميم يرد على عقار فزيادة للأركان الموضوعية لابد من توفر ركن الشكلية.

1. الأركان الموضوعية: عقد البيع على التصاميم لانعقاده يتطلب توفر الأركان الموضوعية من رضا ومحل وسبب المذكورة في النظرية العامة للعقد والقواعد العامة التي تنظر عقد البيع². غير أنه يتميز من حيث طرفا عقد البيع على التصاميم حيث لابد أن يكون البائع مرقيا عقاريا.

وهذا ما جاءت به نص المادة 29 من القانون 04/11 " لا يمكن إبرام عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق لعقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لا من طرف المرقى العقاري " .

¹بوستة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، مرجع سابق، ص 74-75.

²بوستة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مرجع سابق، ص 340.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

المركبي العقاري الذي تتوفر فيه شروط حسب القانون 04/11 ومختلف النصوص التنظيمية له السابق ذكرها، أما الطرف الثاني المشتري أو المكتب أو المقتني حسب التسميات التي وردت في هذا السياق، كما أن المبيع في عقد البيع على التصاميم يشترط فيه أن يكون موجودا أو قابلا للوجود معنا أو قابلا للتعيين ومشروعا غير أنه في عقد البيع على التصاميم يرد على عقار غير مبني أو في طور الانجاز¹، باحتمال العقار يكون موجودا في المستقبل يعتبر كافيا لانعقاد العقد صحيحا حيث نص المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البناء على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع العقد ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها حيث حدد المشرع بدقة البيانات التي من خلالها تكون البناية أو جزء من البناية محل عقد البيع معينة تعيينا دقيقا نافيا للجهالة كما أن الثمن في عقد البيع على التصاميم غير مستحق دفعة واحدة بل يتم دفعه على دفعات حسب تقدم مراحل الانجاز غير أنه لا بد أن يكون محددًا ونقديًا ومقدارًا أو قابلاً للتقدير في العقد، وبالرغم من أن الأصل طبقاً للقواعد العامة هو حرية الأطراف في تقدير الثمن إلا أنه في عقد البيع على التصاميم ينفرد المرقبي العقاري بتقدير الثمن مسبقاً وما على المقتني إلا القبول أو الرفض².

ب/ ركن الشكلية في عقد البيع على التصاميم:

نصت المادة: 01/34 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على " يتم عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار ويخص في نفس الوقت البناء والأرضية التي شيد عليها البناء وهذا تطبيقاً للقواعد العامة التي تفضي بإخضاع العقود التي يكون موضوعها نقل ملكية عقار أو حقوق عقارية للشكل الرسمي تحت طائلة البطلان³.

¹ بوسنة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، ص 343.

² المرجع نفسه، ص 344.

³ المادة 324 مكرر 1 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

غير أن عقد البيع على التصاميم حدد له المشرع نموذجا خاصا به بموجب المرسوم التنفيذي 1431/13¹ فنجد ان الشكلية في عقد البيع على التصاميم تعتبر شرطا للانقضاء فلا ينعقد العقد صحيحا إلا إذا أفرغ في الشكل المحدد قانونا حسب النموذج المنصوص عليه.

الفرع الثاني: عقد حفظ الحق وعقد البيع بالإيجار

أولاً: عقد حفظ الحق

1/ تعريف عقد حفظ الحق

نصت المادة 1/27 من القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بما يلي: عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق ، فور انتهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير كما عرفه في المرسوم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 حيث نص " يلتزم المرقى العقاري بموجب عقد حفظ الحق هذا بتخصيص لصاحب حفظ الحق المعني أعلاه الملك العقاري المقرر بناؤه أو في طور البناء الذي تم وصفه أدناه ، بغرض اقتنائه عند إتمامه مقابل دفع تسبيق من طرف صاحب حفظ الحق في الحساب رقم -.... مفتوح باسم صاحب حفظ الحق لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بعقد حفظ الحق حسب النموذج: هو عقد يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لفائدة صاحب فقط الحق مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير وذلك بهدف اقتنائه عند إتمامه².

كما يلاحظ من خلال التعريفات السابقة أن عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء المخصص لصاحب حفظ الحق بغرض اقتنائه عند إنتهائه بالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق في حساب مفتوح باسمه لدى هيئة الضمان عمليات الترقية العقارية المتمثلة في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 06، المؤرخة في 2013/12/25

² بوسنة ايمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، مرجع سابق، ص 371.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

2/ خصائص عقد حفظ الحق:

أ/ عقد ملزم لجانبين: عقد حفظ الحق من العقود التبادلية يترتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين¹ فيلتزم المرقي العقاري بالقيام بكل ما من شأنه أن يجعل صاحب حفظ الحق يستفيد من العقار محل العقد إلى غاية إعداد عقد بيع البناءة أو جزء من البناءة محل عقد حفظ الحق.

ب/ عقد حفظ الحق عقد غير ناقل للملكية: حيث يترتب التزامات شخصية فقط بين طرفيه حيث أكدت المادة 31 من القانون 04/01 ذلك بنصها " يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ ويجب إعداد عقد البيع أمام الموثق طبقا للتشريع المعمول به وبما أن تحدد نموذجه في الملاحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 وان كان يخضع للكتابة الرسمية فانه معفى من إجراءات الإشهار العقاري وهو ما يؤكد اعتباره عقدا غير ناقل للملكية.²

3/ الأركان الموضوعية لعقد حفظ الحق:

الطرف الأول في عقد حفظ الحق هو المرقي الخاص حيث يجب تحديده بدقة في عقد حفظ الحق من حيث اسمه أو تسمية وتحديد طبيعته إن كان شخصا طبيعيا أو معنويا وتحديد هوية ممثله القانوني وعنوانه أو مقره ورقم الاعتماد وتاريخه ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وتاريخه ورقم انتسابه لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أما الطرف الثاني فيتمثل في صاحب حفظ الحق حيث يجب تحديد هويته بدقة في عقد حفظ الحق بذكر اسمه ولقبه وتاريخ ميلاده ورقم شهادة ميلاده ومعلومات بطاقة هويته وعنوانه³.

كما أن محل عقد حفظ يتحدد بتحديد التسبيق النقدي الذي يدفعه صاحب حفظ الحق بحيث تطبيقا للقواعد العامة يجب تحديد مبلغ التسبيق تحديدا دقيقا نافيا للجهالة غير أن نص المادة 52 من القانون 04/11 حدد الحد الأقصى لقيمة هذا التسبيق بـ 20 % من السعر التقديري للعقار المحفوظ.⁴

¹ علي فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، طبعة معدلة، المؤسسة الوطنية للفنون المطبعية، الجزائر، 2008، ص 75.

² بوسنة ايمان، مرجع سبق ذكره، ص 372.

³ نموذج عقد حفظ الحق الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13.

⁴ بوسنة ايمان، المرجع السابق، ص 376.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

ولتعيين العقار المحفوظ نصت عليه المادة 30 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

4/ الشكلية في عقد حفظ الحق:

حدد المرسوم رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم حيث اتضح من النموذج الملحق به إلزامية كتابته لدى الموثق أي اشترط المشرع الرسمية في عقد حفظ الحق وأخضعه لإجراءات التسجيل غير انه أخفاه من إجراءات الشهر العقاري.

ثانيا: عقد البيع بالإيجار

1/ تعريف عقد البيع بالإيجار:

عرفته المادة الثانية من المرسوم التنفيذي 105/01¹ بأنه صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد إقرار شرائه لملكية تامة بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب ويعرفه الفقه بأنه عقد يتفق بمقتضاه البائع و المشتري على تأخير الشئ محل العقد لمدة معينة مقابل التزام الأخير بدفع أجرة دورية فإذا أو في المستأجر بجميع الدفعات الايجارية المستحقة عليه طوال مدة العقد وفي مواعيدها المحددة تنتقل إليه الملكية دون أن يكلف بدفع مبالغ أخرى عند نهاية العقد أما إذا تخلف عن دفع الأقساط بفسخ عقد الإيجار فيكون على المستأجر إعادة محل العقد (المسكن) إلى المؤجر².

كما ذكرته المادة 7 من المرسوم التنفيذي 97-35 على أنه³ عقد البيع بالإيجار المنصوص عليه أعلاه هو العقد الذي يلتزم بموجبه ديوان الترقية والتسيير العقاري باعتباره المالك المؤجر أن يحول ملكا عقاريا ذات استعمال سكني لأي مشتر إثر فترة تحدد باتفاق مشترك حسب شروط هذا المرسوم.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

² ريف كنزة، مرجع سابق، ص 37.

³ المرسوم التنفيذي رقم 97-35 مؤرخ في 14 جانفي 1997، يحدد شروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

2/ خصائص عقد البيع بالإيجار:

أ- عقد محله عقار هذا الذي نستنتجه من خلال التعريفات السابقة ومن خلال المرسوم التنفيذي 105/01 والذي اعتبره صيغة تسمح بالحصول على المسكن كما نصت عليه المادة 04 من نفس المرسوم المعدلة لموجب المادة 05 من المرسوم التنفيذي 135/03¹.

ب- عقد ملزم للجانبين: يعتبر عقد البيع بالإيجار عقد ملزم لجانبين حيث يلتزم المؤجر بوضع المسكن تحت تصرف المستأجر المستفيد حسب صيغة البيع بالإيجار مع التزامه بكل الضمانات العادية والقانونية، كما يلتزم بالتسليم عند الإيجار دفعة أولى لا تقل عن 25% من ثمن المسكن والباقي يتم دفعه على شكل أقساط متتالية.

ج- عقد شكلي: بما انه يرد على عقار فانه وطبقا لنص المادة: 324 مكرر من القانون المدني وكذا نص المادة 1/17 من المرسوم التنفيذي 105/01 السالف الذكر فالشكل يعتبر ركن من أركان هذا العقد.

د- عقد مركب: عقد البيع بالإيجار مختلط الأحكام بين عقد الإيجار وعقد البيع حيث يبدأ إيجار وينتهي بيعا عند تسديد المستأجر كل الأقساط وتنتقل إليه الملكية الخاصة غير أن المشرع الجزائري غلب عقد البيع على عقد الإيجار وهذا ما نصت عليه المادة 07 من المرسوم التنفيذي 105/01 " يجب على كل من يطلب شراء مسكن في إطار البيع بالإيجار أن يسدد دفعة أولى... " فكلما شراء التي نصت عليها المادة تدل على أن العملية تنصب على البيع وان كان قصد المشرع غير ذلك لجاءت المادة بمصطلح الاستفادة من مسكن بدلا من شراء مسكن حتى لا يغلب جانب البيع على جانب الإيجار.

3/ شروط عقد البيع بالإيجار:

حسب المرسوم التنفيذي 105/01 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 35/03 الاستفادة من عقد البيع بالإيجار بتوفر الشروط التالية:

¹ اومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص 68.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

- أن يكون المستفيد لا يملك ولم يسبق له أن تملك عقار ذا استعمال سكني.
- أن يكون المستفيد لم يتلق أي مساعدة مالية من الدولة لبناء سكن أو لشراؤه¹.
- لا يتجاوز سن المترشح 70 سنة عند حلول تاريخ الوفاء بآخر قسط.
- ألا يتجاوز مستوى مداخيل الشخص 05 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون وفقا لنص المادة 06 من المرسوم 105/01.
- أن يدفع طالب الشراء قسط مالي أولي لا يقل عن 25 بالمائة من ثمن المسكن.
- أن يسدد المستأجر المشتري للمؤجر البائع المبلغ المستحق شهريا حسب رزنامة استحقاق الأقساط.
- أن يتمتع من إبرام أي تصرف ناقل لملكية السكن محل البيع بالإيجار لافتقار يده إلى سند ملكيته كما لا يمكنه أن ينقل الحق الثابت في العقد المحرر لفائدته للغير بأي شكل من أشكال التنازل.

المطلب الثاني: عقد الإيجار

لا شك وان المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري² الذي فتح المجال أمام البيع والإيجار على حد سواء على خلاف القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية غير انه بالعودة إلى القانون 04/11 نلاحظ أن المشرع الجزائري قد اعتبر أن عقد الإيجار تقنية من تقنيات الترقية العقارية دون أن يفصل في أحكامه موحيا إلى تركه إلى القواعد العامة التي تحكم عقد الإيجار.

الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار وأحكامه

أولا: تعريفه

عرف المشرع الجزائري عقد الإيجار على أنه " عقد يمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشئ لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم³ وفي بداية الأمر تكفل المشرع بالحماية الكافية للمستأجر حيث نظم عدة نصوص في القانون المدني ترمي إلى حماية المستأجر فقرر

¹ المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 سالف الذكر .

² الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 14، مؤرخة في 1993/05/23.

³ المادة 467 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

له حق البقاء و الحق في التنبيه بالإخلاء وغيرها من الحقوق التي شكلت قيودا بالنسبة للمؤجر التي أدت فيما بعد إلى أحجام الملاك عن إيجار أملاكهم خوفا من النصوص القاسية السارية المفعول وهذا ما جعل سوق الإيجار تتراجع ولا تعرف التطور غير انه بعد صدور تعديل القانون المدني سنة 2007 بموجب القانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13¹ الذي يعدل ويتم الأمر رقم 78-58 المتضمن القانون المدني ، فقد تم فيه تعديل باب الإيجار وأعلن عن أحكام هي نفس أحكام المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري فيما يتعلق بالإيجار².

ثانيا: أحكام عقد الإيجار

كما أشرنا إليه سابقا فانه بعد صدور آخر تعديل للقانون المدني بموجب القانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13 الذي أعلن بموجبه على نفس الأحكام التي جاء بها المرسوم التشريعي 93/3 ألا وأهمها:

1/ **الشكلية في عقد الإيجار** : كان عقد الإيجار رضائيا قبل صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري فكانت الرضائية هي الأصل أما الشكلية مجرد استثناء في بعض الحالات المقررة قانونا إلا انه بمجئ المرسوم 03/93 أصبحت الكتابة الرسمية إلزامية حيث نصت المادة 1/21 و 2 " تجسيد العلاقات بين المؤجر و المستأجرين وجوبا في عقد إيجار طبقا للنموذج عن طريق التنظيم ويحرر كتابيا بتاريخ مسمى يعاقب المؤجر إذا خالف هذا الواجب طبقا للأحكام التشريعية المعمول بها وهذا ما أكده المشرع من خلال القانون رقم 05/07 المادة 467³ مكرراتي تنص " ينعد الإيجار كتابة ويكون له تاريخ ثابت وإلا كان باطلا ويهدف المشرع من اشتراط الكتابة في عقد الإيجار إلى تحقيق الاستقرار لعقود الإيجار وتمكين الدولة من تحصيل الجانب الضريبي لصالح خزينة الدولة⁴.

¹ الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية العدد 31 المؤرخ في 2007/05/13.

² بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، مرجع سابق، ص 108-109.

³ القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

⁴ او محمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مرجع سابق، ص 74.

2/ إلغاء التجديد الضمني والحق في البقاء:

ألغى المشرع بموجب نص المادة 08 من القانون رقم 05/07 النصوص الخاصة بالتجديد الضمني وكذا الغي المادة 20 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ليتم العمل بنصوص القانون المدني مباشرة إلا أن المشرع أبقى العقود المبرمة قبل نشر القانون الجديد خاضعة للتشريع السابق وذلك بموجب المادة 507 مكرر المضافة بموجب القانون 05/07 والتي تنص على " تبقى الإيجارات المبرمة في ظل التشريع السابق خاضعة له مدة عشر (10) سنوات، ابتداء من تاريخ نشر هذا القانون في الجريدة الرسمية، غير أن الأشخاص الطبيعيين البالغين 60 سنة كاملة عند نشر هذا القانون والذين لهم الحق في البقاء، وفق التشريع السابق يبقون يتمتعون بهذا الحق إلى حين وفاتهم، لا يستفيد من هذا الحق الورثة ولا الأشخاص الذين يعيشون معهم ويعتبر إلغاء التجديد الضمني من قبل المشرع تكريسا للحرية التعاقدية والرجوع الى مبدأ سلطان الإرادة بعدما كان مقيدا في السابق، كما ألغى المشرع حق البقاء في الأمكنة الممنوح للمستأجرين بغرض تحفيز المرقين العقاريين على اقتحام سوق العقارات المبنية المعدة للإيجار، ويعرف حق البقاء انه نظام قانوني (تشريع استثنائي) خول بموجبه المشرع للمستأجر حسن النية حق المكوث في المكان المؤجر عند انتهاء المدة المنصوص عليها في عقد الإيجار رغما عن إدارة المالك المؤجر إذا أراد هذا الأخير إخلاءه من العين المؤجرة¹.

3-تقرير حق الشفعة لصالح المستأجرين الشاغلين:

عرف المشرع حق الشفعة في نص المادة 794 من القانون المدني الجزائري على أنها الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التي تليها وفي نفس القانون يثبت حق الشفعة وذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية².

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة.

¹ اومحمد حياة، المرجع السابق، ص 42.

² ريف كنزة، مرجع سابق، ص 42.

- للشريك في الشبوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.
 - لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها¹.
- وقد أضاف المشرع حالة أخرى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 يثبت فيها حق الشفعة لصالح المستأجر الشاغل للمسكن وفقا للشروط المنصوص عليها في المادة 23 والتي جاء فيها "إذا قرر شخص معنوي بيع البناية التي يملكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة الشراكة وتبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن تبلغ برسالة موصى عليها مع وصل استلام الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة إلا إذا انقضى هذا الأجل وللاستفادة من حق الشفعة حسب هذه المادة يجب أن تتوفر الشروط الآتية :
- أن يكون المؤجر شخصا معنويا ولم يحدد المؤجر الشخص المعنوي.
 - أن يكون المؤجر مالك للبناية.
 - أن يكون المستأجر شاغلا قانونيا للجزء الموضوع للبيع.
 - أن يرد البيع على بناية تباع أجزاء².
- الفرع الثاني: التزامات أطراف عقد الإيجار**

بما أن عقد الإيجار من العقود الملزمة لجانبين فان عقد الإيجار يترتب التزامات لكلا الطرفين التزامات على عاتق المؤجر والتي في نفس الوقت تعد حقوقا للمستأجر ومن الجانب الأخر التزامات تقع على عاتق المستأجر والتي تعد بدورها حقوقا للمؤجر³.

أولا: التزامات المؤجر

- تسليم العين المؤجرة للمستأجر في حالة تصلح للاستعمال المعد لها تبعا لاتفاق الطرفين ويتم معاينة الأماكن وجاهايا بموجب محضر وبيان وصفي يلحق بالعقد وتسليم العين

¹ القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

² اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 76.

³ ريف كنزة، مرجع سابق، ص 43.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

المؤجرة دون تحرير هذا المحضر يفترض في المستأجر انه تسلمها في حالة حسنة ما لا يثبت العكس¹.

- إذا تم تسليم العين المؤجرة في حالة غير صالحة للسكن أو للغرض الذي أعدت له جاز للمستأجر المستفيد أن يطلب فسخ العقد أو إنقاص الأجرة بقدر ما نقص من الانتفاع، كما انه إذا كان الملك المؤجر في حالة من شأنها أن تعرض صحة المستأجر لخطر جسيم جاز له طلب فسخ العقد².

- صيانة العين المؤجرة والقيام بالترميمات الضرورية دون الترميمات الخاصة بالمستأجر³ وإذا كانت مستعجلة جاز للمستأجر أن يقوم بها على حساب المعني بها⁴.

كما يتحمل المرقي العقاري بصفته مؤجرا الضرائب والتكاليف الأخرى التي تترتب على الملك أو العين المؤجرة⁵ وعليه أن يمتنع عن كل تعرض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجرة، ولا يجوز له أن يحدث أي تغيير ينقص من الاشفاع بها، وطبقا لذلك فإذا ادعى أجنبي حقا على العين المؤجرة يتعارض ما للمستأجر من حقوق وبمقتضى عقد الإيجار وجب على المستأجر أن يعلم المؤجر بذلك وله أيضا أن يطلب إخراجه من الخصام وفي هذه الحالة لا تجري الدعوى إلا ضد المؤجر وحده⁶.

ثانيا: التزامات المستأجر

لا شك وان القانون المدني الجزائري نص على مجموعة من الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر وذلك حماية لحقوق المؤجر ولتجسيد حمايته أكثر ثم تعديل أحكام عقد الإيجار وهذا بإلغاء حق البقاء بالأمكنة وألزم المستأجر بمغادرة الأماكن فور انقضاء الأجل المحدد في العقد⁷ وأهم الالتزامات التي تقع على عاتق المستأجر.

¹ المادة 476 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

² المادة 477 من القانون المدني الجزائري المصدر نفسه.

³ المادة 479 من القانون المدني الجزائري المصدر نفسه.

⁴ المادة 02/480 من القانون المدني الجزائري المصدر نفسه.

⁵ المادة 04/479 من القانون المدني الجزائري المصدر نفسه.

⁶ المادة 484 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

⁷ المادة 484 من القانون المدني الجزائري، مصدر سابق.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

- شغل الأماكن طبقا للفرض المتفق عليه وكذا عدم تحويل أو تغيير المحلات والتجهيزات.
- دفع ثمن الإيجار في المواعيد المتفق عليها وذلك طبقا لأحكام المادة 498 من القانون المدني الجزائري.
- دفع بدل الإيجار في المواعيد المتفق عليها فإذا لم يكن هناك اتفاق وجب الوفاء ببديل الإيجار في المواعيد المعمول بها في الجهة.
- الاعتناء بالغيب المؤجرة والحفاظ عليها وعنايتها عناية الرجل العادي.
- الالتزام بالقيام بالترميمات الخاصة بالإيجار والجاري العمل بهام الم يوجد اتفاق على غير ذلك.
- إعلام الهيئة المؤجرة بكل أمر يستوجب تدخلها كاحتياج العين المؤجرة التي ترميمات مستعجلة أو ظهر أي عيب فيها أو وقوع اغتصاب عليها أو اعتداء الغير عليها بالتعرض أو الأضرار بها¹.

¹ او محمد حياة، مرجع سابق، ص 78.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

المبحث الثاني: آليات تمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها.
التمويل العقاري هو حاجة الأفراد أو الشركات وغيرها إلى تمويل شراء أو بناء عقار حيث يلجأ طالب التمويل إلى جهة التمويل لم يقوم بسداد قيمة هذا التمويل في آجال يتفقا عليه فينصب موضوع التمويل العقاري على نشاط التمويل بالأغراض الاستثمار في مجالات السكن أي كان الفرض الموجهة له أو النشاط المستخدم فيه سكني أو خدماتي أو تجاري أو صناعي لهذا فاتفق التمويل العقاري يتميز عن غيره من التصرفات والعمليات القانونية بخصائص وله طبيعته الخاصة به¹.

كما رأينا أن العقود التي تبرم في إطار الترقية العقارية الخاصة لها مقومات خاصة وإن كانت تتشابه مع عقود البيع العادية والتي تشترك معها في بعض الآثار التي ترتبها إلا إن طبيعتها الخاصة تجعلها تلقى على عاتق المرقى العقاري التزامات تتميز ببعض الخصوصيات وفي المقابل تفرض التزامات على عاتق المستفيد وباعتبار أن المقتني هو الطرف الضعيف فقد كان تدخل المشرع لازما لضبط تلك العلاقة عن طريق فرض ضمانات على المرقى العقاري حماية للمقتني للعقار المبني²، لذلك ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول تمويل نشاطات الترقية العقارية الخاصة وفي المطلب الثاني سنتناول الآثار القانونية المترتبة على نشاط الترقية العقارية الخاصة .

المطلب الأول: تمويل نشاطات الترقية العقارية الخاصة

بما أن نشاطات الترقية العقارية الخاصة من الأعمال التجارية التي تتطلب أموالا خاصة للقيام بها فكان من الضروري تدخل الدولة بإشراك البنوك والهيئات المالية الأخرى في تمويل هذا القطاع وهذا باستحداث آليات تتماشى مع السياسة الحالية لسوق العقارات.

¹ أورزقي آمال، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص القانون العقاري،

2018/2017، ص 17.

² اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 97.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

الفرع الأول: البنوك والمؤسسات المالية المدعومة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة
أولاً: البنوك

تشغل البنوك دوراً هاماً في الترقية العقارية في الجزائر وهي تنقسم إلى نوعان البنوك العمومية من جهة والبنوك الخاصة من جهة أخرى والعمومية هناك ما هو منها متخصصة في تمويل الترقية العقارية مثل (BAOE/CNEP) وغير المتخصصة ولكن تلعب دوراً هاماً في تمويل الترقية العقارية مثل (CPA) و(BDC) إلى جانب هذه البنوك المذكورة هنا البنوك تقدم قروض عديدة لكن التي تهتمنا الفروض العقارية ونذكر منها بنك (ADB) وبنك (BCD) التي تلعب دوراً هاماً في تمويل نشاط الترقية العقارية¹.

1- الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط CNEP

يعد الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من أهم الممولين لنشاطات الترقية العقارية منذ تأسيسه بموجب قانون رقم 277/64 حيث يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ويعتبر تاجر في علاقات مع الغير ويطبق عليه القانون التجاري، وقد تغيرت الطبيعة القانونية للصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من صندوق إلى بنك حيث تخصص أكثر من تمويل البنائات لاسيما انجاز الأملاك العقارية وتجديدها².

1.1 بنك التنمية المحلية:

أنشأ بنك التنمية المحلية بموجب المرسوم 85/85 المؤرخ في 30/04/1985 المتضمن إنشاء بنك التنمية المحلية وتحديد قانونه الأساسي لم يختص بنك التنمية المحلية في مجال العقار غير أنه دخل في مجال تمويل السكن سنة 2000 متخذاً تدخلاً القرض الشعبي الجزائري في مجال تمويل السكن مرجعاً له حيث أدى دخول هذه البنوك عالم تمويل نشاطات الترقية العقارية وتحديد مجال السكن إلى تنوع مصادر تمويل الترقية العقارية وبالتالي جلب المنافسة إلى السوق العقارية خاصة بعد دخول بنك التنمية المحلية BDC و البنك الخارجي الجزائري BEA و البنك الوطني الجزائري BNA وغيرها .

¹ اورزقي آمال، مرجع سبق ذكره، ص38.

² اومحمد حياة، مرجع سابق، ص80-81-82.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

ثانيا: المؤسسات المدعمة لتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة

نظرا للطلب المتزايد واردة الدولة مساييرته قامت باستحداث مؤسسات مالية متخصصة في تمويل القروض العقارية كحل لهذه الأزمة ومن أهمها:

1/ **الصندوق الوطني للسكن**: هي أول مؤسسة متخصصة في الجزائر ثم إنشاؤها من اجل تسيير المساعدات المالية التي تقدمها الدولة للأفراد من اجل إعانتهم للحصول على ملكية السكن ثم إنشاؤه بموجب المرسوم رقم 144/91¹، الذي يتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط ولقد حددت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 111/94 مهام هذا الصندوق والمتمثلة في:

- تشير المساهمات والمساعدات التي تقدمها الدولة لصالح السكن لاسيما في مجال الكراء وامتصاص السكن غير اللائق وإعادة الهيكلة العمرانية وإعادة تأهيل الإطار المبني وصيانته وترقية السكن ذي الطابع الاجتماعي.
- ترقية أشكال تمويل الإسكان.
- المساهمة في تحديد سياسة الدولة في تمويل السكن خاصة السكن الاجتماعي-انجاز الدراسات والخبرات المرتبطة بالسكن -

2/ شركة ضمان القرض العقاري:

هي شركة عمومية اقتصادية أنشئت في 1997/10/05 مساهمة بين البنوك وشركات التأمين ثم اعتمادها من طرف وزارة المالية بموجب قرار وزاري مؤرخ في 18 ماي 1999 يتضمن اعتماد شركة ضمان القرض العقاري، بحيث تتولى ضمان القروض الرهنية الممنوحة من طرف البنوك والمؤسسات المالية وتضمن التمويلات الرهينة المقدمة في إطار الترقية العقارية.

ومشاريع السكن بصفة عامة، تراقب مدى صحة العقود التي تبرمها البنوك مع الأشخاص من حيث إمكانية تسديد الدين كما تقدم الشركة من الناحية العملية ضماناتها في كافة المجالات

¹ ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، ماجستير، جامعة الجزائر كلية الحقوق، بن عكنون، 2005-2006، ص

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

عن المخاطر من الحريق إلى الوفاة، وتمنح هذه الشركة للبنوك والمؤسسات المالية ضمانا بسيطا موجه لتغطية حالة العسر النهائي للمقترض، وضمانا كلي موجه لتغطية حالة العسر المؤقتة أو التأخر في التسديد، مع الحق في الحلول في الحقوق الرهنية¹.

1- **شركة إعادة التمويل الرهني** : تم تأسيسها بعد اخذ ترخيص من مجلس النقد والقرض في 1997/11/27 وهي مؤسسة ذات طابع اقتصادي عمومي، تتمثل في إعادة تمويل حافظات القروض الرهنية المؤمنة من قبل شركة ضمان القروض العقارية، والديون الرهنية الأخرى للبنوك والمؤسسات المالية، وتتمثل آلية عملها في أنها تقوم بإعادة تمويل القروض والديون الممنوحة من البنوك والمؤسسات المالية وتحل محل هذه البنوك في أخذ الرهن المقيد للعقار محل التمويل لاستعماله كضمان لها في استيفاء ديونها ويشترط أن يكون هذا الضمان مقيدا ومشهدا وفقا لأحكام القانون حتى ينتج آثاره وتستفي منه شركة إعادة التمويل الرهني حقوقها بالقدر المطلوب².

2- **الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية**: يلعب دورا مهما في تمويل الترقية العقارية أسس بموجب القانون 83-16³ يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وهو مؤسسة عمومية ذات تسيير خاص، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي كما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 15-264⁴.

يعمل هذا الصندوق تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل والضمان الاجتماعي طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 15/264⁵، من أهم أهدافه إقامة تضامن شامل بيع جميع العمال بالنسبة لكافة قطاعات النشاط التوزيع العادل

¹ اومحمد حياة، مرجع سبق ذكره، ص 84.

² ريف كنزة، مرجع سبق ذكره، ص 50.

³ قانون رقم 83-16 مؤرخ في 1983/07/02 يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ج ر عدد 28 صادر في 05 جويلية 1983.

⁴ المرسوم ت رقم 264/15 مؤرخ في 2015/10/11 يتعلق بكيفيات تنظيم الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وسيره ج ر عدد 54 مؤرخ في: 2015/10/14.

⁵ اومحمد حياة، مرجع نفسه، ص 88.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

للخدمات الاجتماعية، يقدم الصندوق إعانة مالية إلى العمال الأجراء أو المتعاقدين المنتسبين للصندوق للاستفادة من سكن تساهمي (ترقوي مدعم) أو لبناء سكن ريفي.

الفرع الثاني: القروض العقارية والدعم المالي لنشاط الترقية العقارية الخاصة

أولاً: القروض العقارية

لاشك وأنها من أهم آليات تمويل الترقية العقارية تهدف إلى مساعدة الأسر ذات الدخل المتوسط للحصول على ملكية السكن إذا كان موجه للأفراد أما إذا كان موجه للمتعاملين العقاريين فيكون الهدف منه رفع عرض السكنات الموجهة للبيع فالقروض العقاري عبارة عن " عقد يلتزم به المقرض أن ينقل إلى المقترض ملكية من النقود وذلك مقابل فائدة " ¹ هذا اقتصادياً بينما يعرف قانوناً بـ " القرض هو عقد يستلم فيه احد الأطراف المقرض من الطرف الآخر المقترض بشئ يحق له أن يستعمله ويتوجب عليه أن يرده " ² حيث أن القروض العقارية الموجهة للمتعاملين في الترقية العقارية فإنها تتميز بقيمة القرض المرتفعة كما أنها قروض قصيرة المدى لا تتجاوز مدتها 24 شهراً كحد أقصى تكون نسبة التمويل فيها 80 إلى 90 بالمائة من قيمة المشروع بحيث لا تقل نسبة مشاركة المرقي العقاري 10% من قيمة المشروع. تفرض البنوك والمؤسسات المالية ضمانات قانونية لتضمن استرداد مبالغ القرض حيث تشترط عليهم ضمانات تتمثل في التأمينات الشخصية والتأمينات العينية.

1. الرهن الرسمي: نصت على ذلك المادة 882 ق م ج ويتخذ شكلين:

أ- رهن اتفاقي: وهو عقد يكسب إلى الدائن حقا عينيا ويتم بموجبه الحصول على عقار كضمان من طرف شخص غير المدني الأصلي.

ب- رهن قانوني: حالة ما يكون الراهن هو المدني نفسه كضمان القروض العقارية ومن شروط الرهن الرسمي إلى جانب الشروط العامة.

- أن يكون رهنا من الدرجة الأولى فلا يقبل إذا كان العقار الضامن للدين مرهونا مسبقا.

- تخصيص الرهن: أي تعيينه تعيينا دقيقا وذكر مقداره.

¹ اومحمد حياة، مرجع سابق، ص 88.

² اومحمد حياة، المرجع نفسه، ص 88.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

- تخصيص الدين المضمون بالرهن وإلا كان الرهن باطلا بطلانا مطلقا.
- يجب أن يكون محررا في شكل رسمي¹ ويكون باطلا سواء لعدم تحديده في ورق رسمية أو لعدم ذكر البيانات التي يشترطها القانون.
- ج - الكفالة: من أهم الضمانات التي تستعملها البنوك والمؤسسات المالية كضمان للقروض العقارية في مجال الترقية العقارية وهي من الضمانات الشخصية من أحكامها:
 - لا يجوز لهيئة القرض الرجوع على الكفيل وحده قبل أن ترجع على المقترض².
 - لا يجوز لهيئة القرض التنفيذ على أحوال الكفيل قبل أن تجرد المقترض أمواله ما يسمى بحق التجريد³.
 - لا يجوز لهيئة القرض إذا تعد لكفلاء أن ترجع على واحد منهم بكل الدين بلترجع على كل منهم بقدر نصيبه فقط ما يسمى بحق التقسيم⁴.
- غير أن اغلب عقود الكفالة التي تبرمها هيئات القرض هي عقود كفالة تضامنية وغير قابلة للتقسيم بهدف إيجاد مخرج تحمي نفسها من خلاله فيتخلى الكفيل في عقد الكفالة التضامنية عن حق التقسيم وحق التجريد، فيمكن بذلك لهيئة القرض أن ترجع على أموال الكفيل دون أن تكون ملزمة بالرجوع أولا على المقترض والمدين الأصلي.
- التأمين: تشترط البنوك والمؤسسات المالية ضمانات إضافة على الرهن الرسمي الكفالة: تتمثل في التأمين على حياة المقترض أو على المال المرهون ضد مختلف المخاطر.
- التأمين على حياة المقترض يتم هذا العقد بين المقترض باعتباره المؤمن له وشركة التأمين لفائدة الهيئة المانحة للقرض العقاري باعتباره المستفيد للحصول على مبلغ من المال عند وفاة المقترض تكون مدة التأمين على حياة المقترض مساوية لمدة القرض العقاري الممنوح.

¹ المادة 883 من القانون المدني الجزائري.

² المادة 660 من القانون المدني الجزائري.

³ المادة 02/660 من القانون المدني الجزائري.

⁴ المادة 664 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

- التأمين على العقار المرهون: تشترط البنوك والمؤسسات المالية عند منح القرض العقاري أمينا على العقار المرهون من خطر الحريق والأخطار اللاحقة وذلك نظرا لمخاطر الحريق جسامة الأضرار الناجمة عنه والتي تتجاوز في العادة قدرة الشخص على مواجهتها¹.

ثانيا: الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية الخاصة

يستفيد ذوي الدخل المتوسط والمحدود والمرشحين عادة إلى السكن المدعم خاصة ونحن بصدد الترقية العقارية الخاصة حيث هناك قرار بتخفيض في أسعار الأراضي كما أن هناك تحفيزات جبائية هامة لفائدة المرقى العقاري الخاص.

- إعفاء عقود السكنات في إطار نشاطات الترقية العقارية من حقوق نقل الملكية.

- إعفاء من رسم الإشهار العقاري للعقود المتضمنة اقتناء المرقبين العقاريين أراضي موجهة إلى السكن للمستفيد بالدعم المالي من الخزينة العمومية.

- تخفيض في تكلفة القروض العقارية غير أنها في الترقية العقارية العمومية تكون أكثر منها في الترقية الخاصة.

المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على نشاط الترقية العقارية الخاصة

مما لا شك فيه أن تكون جميع مشاريع المرقى العقاري العقارية متطابقة مع مخططات التعمير ومنسجمة مع الطابع العمراني و الجمالي للمجموعة العقارية الأصلية عند تصميم البناية وهذا ما تفرضه عليه نشاطات الترقية العقارية كما انه يترتب على نشاطات الترقية العقارية الخاصة عقود ملزمة للجانبين فهي تولد التزامات متقابلة في ذمة كل من المرقى العقاري و المستفيد وهذه العقود تتميز عن غيرها من العقود العادية بنوع من الخصوصية في بعض منها هذا إلى جانب التزامات أخرى غير معروفة أصلا في العقود العادية وبالمقابل تفرض التزامات تتميز أحكامها بنوع من الخصوصية كذلك تقع على عاتق المستفيد.

¹ او محمد حياة، مرجع سبق ذكره، ص 93.

الفرع الأول: التزامات أطراف نشاط الترقية العقارية الخاصة

أولاً: التزامات المرقى العقاري الخاص

يلتزم المرقى العقاري الخاص عند المبادرة بالمشاريع العقارية بالعديد من الالتزامات المختلفة:

1. الحصول على التراخيص الإدارية: يشترط على المرقى العقاري قبل ممارسة حقه في

البناء باستخراج الرخص الإدارية.

أ- رخصة التجزئة: اشترطت المادة 30 من القانون 04/11 الإشارة في العقد إلى البيانات

المتعلقة بهذه الرخصة وإلا كان العقد باطلاً.

كما نصت المادة 57 من القانون رقم 90-29¹ وكذا المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم

15-19² حيث اشترطنا وجود رخصة تجزئة لكل عملية تقسيم لقطعتين أو عدة قطع من

ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات، وتعرف رخصة تجزئة بالوثيقة الإدارية التي تشرط لكل

عملية تجزئة لقطعتين أو عدة قطع أرضية مبنية من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات

عقارية مهما كان موقعها والتي من شأنها أن تستعمل في تشييد بنايات جديدة بحيث تنشأ لكل

قطعة حقوق بناء جديدة كما تعد رخصة التجزئة من آليات الرقابة التي تمارسها الدولة على

البنائيات للتأكد من مدى مطابقتها للقوانين بحيث تجنب منازعات المقتني مع الإدارة التي قد

تثار بعد تسلم البناية، كما نصت المادتان 14 و 15 من المرسوم التنفيذي رقم 15-19³ إلى

أن دراسة ملف رخصة التجزئة يتم على مستوى الشباك الوحيد لبلدية وقد تكون من اختصاص

الوالي أو الوزير المكلف بالعمران وتتم على مستوى الشباك الوحيد للولاية.

تسليم الرخصة في شكل قرار من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من الوالي الصادر إقليمياً

أو من الوزير المكلف بالتعمير حسب الحالة تشهر رخصة التجزئة بمكتب الحفظ العقاري خلال

شهر من تاريخ الإعلان.

ب- رخصة البناء: هي رخصة تشترط تشييد البيانات الجديدة مهما كان استعمالها أو

التمديد البيانات الموجودة أو لتغيير البناء الذي يمس الجدران الضخمة منه، أو

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج، عدد 52.

² المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25/01/2015 تحدد كليات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

³ المادة 50 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة و التعمير.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

الواجهات المفضية على الساحات العمومية أو الانجاز جدار صلب للتدعيم للنسيج حيث تعتبر وسيلة جديدة لبط رقابة الإدارة على المجال العمراني ما نص المواد 06 و 11 من القانون 04-11 على أن المرقى العقاري ملزم باستخراج رخصة البناء مع تحديدها ضمن الوثائق المرجعية في عقود الترقية العقارية والعقد لبيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

- وبما أن حق البناء هو أحد أوجه حق ملكية الأرض وحق الملكية قد تكفل الدستور لحمايته إلا أن هذا الحق يبقى مقيدا أو مرهونا بمدى احترام المرقى العقاري للقواعد القانونية والتنظيمية وكذلك مدى احترام المقاييس والمعايير الفنية والتقنية الواردة في القانون على المرقى العقاري أن يتقدم بطلب منه أو من موكله مرفقا بنسخة من عقد الملكية¹.

- وكذا على المرقى العقاري أن يقدم رخصة البناء قبل البدء في الأشغال بل وحماية للمشترين فعليه أن يتحصل عليها قبل إبرام عقد البيع²، حيث يجب الإشارة إلى رخصة البناء في العقد ذاته، وذلك ضمانا للمشتري أن البناءة بينت وفق القوانين والتنظيمات المتعلقة بالتهيئة والتعمير، ومطابقة للنظام العام العمراني.

ت- الإشهار: الإشهار في الترقية العقارية ليس ذلك الإجراء الذي يتم لمدى المحافظة العقارية ولكن يعني به إعلام الغير وبطريقة مشروعة وذلك قبل البدء في عملية البيع حماية لإرادة مقتني العقار حيث يلتزم المرقى العقاري بإعلام كل مترشح للتعاقد بكل التفاصيل التي تهمه في حالة إبرام العقد وهو التزام يقع في المرحلة السابقة على إبرام العقد بهدف حماية الذمة المالية للمشتري.

حيث ألزمت المادة 07 من المرسوم التنفيذي 12-85³، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المؤسسات المهنية للمرقى العقاري بنصها على انه " يتعين

¹ المادة 42 من المرسوم التنفيذي 15/19.

² المادة 30 من القانون 04-11.

³ المرسوم التنفيذي 12-85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ج. ر عدد 11 مؤرخة في 26/02/2012.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

على المرقى العقاري أن يتوفر لديه محلات كافية وملائمة للاستقبال وإعلام زبائنه المستقبليين غير أن من الملاحظ إذ لا المشرع الجزائري ولا الفقه الجزائري أورد تعريفا دقيقا للإعلان غير انه ألزم المرقى العقاري بضمان الإعلان عن المشروع العقاري قبل عرضه للبيع في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية الإقليمية¹.

فهذا الإجراء يلزم المرقى العقاري بالتقيد بجميع شروط الإعلان الموضوعية البعيدة عن الإغراء والتأثير النفسي على المشتري عند دخول المواقع الالكترونية التجارية التي تعتمد في إعلاناتها على المؤثرات البصرية التي من شأنها إن تعيب إرادته السليمة في العاقد، كما أن الإعلان إجباري في المواقع القريبة من مكان تواجد المشروع سواء بالوسائل العادية أو بالوسائل الالكترونية الحديثة.

ث- **شهادة المطابقة** : أن شهادة المطابقة تعد هي الآلية المثلى التي تجسد الرقابة على عمليات البناء حيث فرضها المشرع الجزائري على كل الأشخاص الذين قاموا بانجاز البناء والانتهاؤ منها وحتى المرقين العقاريين الخواص الذين يتوجب عليهم الحصول على هذه الشهادة بعد الانتهاء التام من الأشغال في إطار ممارستهم لنشاطات الترقية العقارية في مواجهة الإدارة وكذلك الأفراد المكتتبين في السكنات المنجزة من طرف هذه الفئة، حيث أن القانون يلزم المرقى العقاري وقبل تسليم لباية للمقتنين بالحصول على شهادة المطابقة للباية والمنصوص عليها في القانون 29/90 وكذا القانون 08-15 الذي يحدد قواعد مطابقة البيانات وإتمام انجازها كما نصت على ذلك المادة 39 من القانون 04/11 وتسلم شهادة المطابقة حسب الحالة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو من طرف الوالي، وهذا تطبيقا للمادة 75 من قانون التهيئة والتعمير 29/90 وما يليها من المرسوم التنفيذي 176/91² وبالتالي فان شهادة المطابقة تعتبر كوثيقة عمرانية.

¹ المادة 41 من القانون 04/11 مصدر سابق، ص 13.

² المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمنتم.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

ثانيا: التزامات المستفيد من مشروع الترقية العقارية

لا شك وان التزامات المستفيد أو المقتني في الترقية العقارية لا تختلف كثيرا عن التزامات المشتري بعقد البيع العادي الوارد في نص المواد من 387 إلى 396 من القانون المدني الجزائري.

1/ الالتزام بدفع الثمن وتسلم العقار:

أ- **الالتزام بدفع الثمن:** يعتبر دفع الثمن التزاما جوهريا في عقد البيع بصفة عامة وفي عقود الترقية العقارية بصفة خاصة وهذا ما جاءت به نص المادة 53 من القانون 04/11 كما أن المشرع الجزائري فتح المجال لمراجعة الثمن بين أطراف العقد بناء على فكرة تذبذب الأسعار التي ترافق مدة الانجاز على ألا يتجاوز مبلغ مراجعة الثمن نسبة 20% كحد أقصى من الثمن المتفق عليه مسبقا¹ كما ذكرت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 13-2431، إلى نسب التسديد من السعر الإجمالي للملك العقاري وذلك حسب تقدم أشغال الانجاز.

ب- **الالتزام باستلام العقار:** يلتزم المشتري بتسلم العقار مقابل التزام البائع بتسليم المبيع عن طريق دخول العقار وحيازته حياة تمكنه من القيام بجميع الأعمال القانونية و المادية التي يقوم بها عادة المالك لأعمال محل التعاقد و يخضع هذا الالتزام لمجموعة من الضوابط و الشروط الموضوعية أهمها انجاز العقار طبقا للمواصفات المتفق عليها وكذا مطابقة العقار لشروط الصحة و إلا من و السكنية المنصوص عليها في القانون 09/90 المتعلق بالتهيئة و التعمير و نلاحظ التسلم لا يقتصر على العنصر المادي وضع اليد و الاستيلاء الفعلي على المبيع وإنما ركن على عنصر آخر وهو لا يقل أهمية وهو العنصر المعنوي المتمثل في تقبل رب العمل للأعمال التي تم انجازها وقراره بان الأعمال مطابقة للأصول الفنية³، كما أن للتسلم صورا عديدة:

¹ مادة 38 فقرة 03 من القانون 11-04 مصدر سابق، ص 9.

² المرسوم التنفيذي 13/431 المؤرخ في 18/12/2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها ج.ر عدد 66 مؤرخة في: 25/12/2013.

³ او محمد حياة، مرجع سابق ، ص 129.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

- **التسليم الصريح:** الذي يكون عن طريق تحرير محضر يوقع عليه رب العمل أو من ينوبه عنه.
 - **التسليم الضمني:** وهو التسليم الذي يستفاد من اتخاذ موقف لا تدع ظروف الحال معه شكا في انه يعبر عن إرادة واعية لمتخذه في تسلم العمل محل التعاقد وتقبله.
 - **التسليم الرضائي:** وهو الذي يتم بطريقة رضائية بين الأطراف المتعاقدة وذلك في حضورهم وبالشكل الذي يروونه محقق لمصالحهم سواء لا تم شفاهة أو كتابة وهذه الصورة لا تكون في عقود البيع العقار في إطار الترقية العقارية كون المشرع اشترط التسليم الرسمي.
 - **التسليم القضائي:** يلجأ إليه في حالة ما إذا امتنع رب العمل عن تنفيذ التزامه بالتسليم لإجباره على تنفيذ التزامه وهذا ما أكدته المشرع الجزائري¹.
- 2/ الالتزام بالانضمام إلى نظام الملكية المشتركة وتحمل الارتفاقات
- لا شك أن المستفيد في حالة البنايات الجماعية الانضمام إلى جميع القواعد الواردة في نظام الملكية المشتركة كما يجب عليه تحمل جميع الارتفاقات.
- أ- الانضمام إلى الملكية المشتركة: الملكية المشتركة الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو العقارات المبنية وتكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة²، فلكي تكون الملكية مشتركة يشترط أن:
- يكون عقارا أو مجموعة عقارات مبنية.
 - أن تكون الملكية مقسمة بين عدة أشخاص.
 - أن تكون هذه القسمة على شكل حصص ولكل واحد حصة خاصة وحصة في الأجزاء المشتركة، فالملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبني والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبني أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصلها عن العض أي إن كل منها مرتبط بالأخر، فالأجزاء الخاصة ملكا

¹ المادة 558 من القانون المدني الجزائري.

² المادة 743 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

- لصاحب المسكن حيث يستطيع التصرف فيها واستعمالها واستغلالها شخصيا مع عدم الإضرار بالغير ، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع وهنا الشيوع إجباري أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة عكس ما نجده في الملكية الشائعة ومن خصائصها :
- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك ، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.
 - الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة بكل فرد بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب من الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.
 - الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم القانون¹.
 - لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفق نص المادة 743 غير أنه يجوز أن تكون غير مبنية حسب ما جاء في بعض قراءات المحكمة العليا.
- ب- تحمل الارتفاقات:

تنص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المتعلق بتحديد نموذج عقد البيع البناء على التصاميم "تحمل ارتفاقات الخصومة والتمتع بارتفاقات الأصول إذا كانت موجودة ماعدا في حالة امتناعه عن بعضها والتمسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ، ومن غير أن يمكنه هذا البند من تخويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود العادية التي لم يقررها القانون والارتفاق الحق الذي يجعل هذا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يرتب الارتفاق على مال ان كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال²، أي الارتفاق حق يحد من منفعة عقار لفائدة عقار آخر يملكه شخص آخر سواء كان ارتفاق ايجابي أم ارتفاق سلبي، حيث يخول الارتفاق الايجابي صاحب العقار المرتفق مباشرة عمل أو آخر معين على العقار المرتفق به، يكون من شأنه خدمة العقار الأول ومن ثم زيادة قيمته، أما الارتفاق السلبي فيقتصر على حرمان صاحب العقار المرتفق به

¹ المادة 747 من القانون المدني الجزائري.

² المادة 867 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

مباشرة بعض الأعمال تحقيقا لنفع معين للعقار المرتفق وعلى المستفيد احترام القيود التي تفرضها المادة 870 القانون المدني كما أن للمقتني القيام بالأعمال الضرورية لاستعمال هذا الحق و المحافظة عليه وإقامة المنشآت اللازمة لهذا الاستعمال على نفقته طبقا للمواد 872.873.874 من التقنين المدني الجزائري كما ينتهي حق الارتفاق إذا ما فقد شرط من الشروط اللازمة لقيامه وكذلك بانقضاء المدة المحددة له، أو بعدم استعماله لمدة عشرة سنوات¹.

الفرع الثاني: ضمانات نشاط الترقية العقارية الخاصة

وتنقسم إلى ضمانات عامة و ضمانات مستحدثة:

أولا: الضمانات العامة

كنا قد تطرقنا إلى ضمان المطابقة في الدراسة سابقا وهنا ستعرض إلى ضمان التعرض والاستحقاق وكذا تحمل الرقي العقاري المسؤولية العقدية.

1/ ضمان التعرض والاستحقاق:

يرى أن عقد البيع في مجال الترقية العقارية كغيره من العقود الناقلة للملكية يترتب عليه وفقا للقواعد العامة الالتزام بضمان التعرض سواء كان تعرضا شخصيا أم من الغير كقيام البائع أو الغير بأعمال من شأنها أن تحول دون الانتفاع المشتري بالمبيع انتفاعا هادئا وسليما أو ادعاء بملكية الشيء المبيع ملكية تامة فالقاعدة تقول من وجب عليه الضمان امتنع عليه التعرض. فتعرض البائع يعد إخلالا منه بالتزامه بنقل الملكية إلى المشتري. ومن شروط التعرض الشخصي، أن يقع التعرض فعلا لأن مجرد احتمال وقوعه لا يكفي بقيام الضمان، كما أن يصدر من البائع عملا من شأنه أن يحول كلياً أو جزئياً دون انتفاع المشتري بملكية المبيع سواء كان تعرضا ماديا أو تعرضا قانونيا، ويتميز الالتزام بضمان التعرض الشخصي بعدم قابليته للتجزئة وكونه التزاما مؤبدا ينتقل حتى للورثة بينما لا ينشأ التزام البائع بالضمان بالنسبة للتعرض الصادر من الغير إلا إذا كان التعرض قانونيا وتكون عن طريق دعوى الاستحقاق التي يكون محلها المطالبة بشئ سواء كان عقارا أو منقولاً أصبح في يد الغير.

¹ المادة 879 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

حيث أن التزم البائع بضمان تعرض الغير هو التزم بتحقيق نتيجة وليس التزم ببذل عناية¹ وعلى المرقى العقاري ضمان التزامين، الأول الالتزام بدفع التعرض، والثاني الالتزام بضمان استحقاقى بتعويض المشتري². وكذلك على المرقى العقاري الالتزام بالتدخل في الخصومة وان يحل محل المشتري فيها في حالة إخطاره من المشتري ويرجع المشتري على البائع بضمان الاستحقاق في إحدى الحالات التالية:

- إذا اخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق فتدخل البائع في الدعوى ولم يفلح في دعوى التعويض.
- إذا أخطر المشتري البائع بدعوى الاستحقاق. فلم يتدخل البائع في الدعوى وحكم للمعترض ولم يستطع البائع إثبات تدليس المشتري أو خطئه الجسيم.
- إذا أخطر المشتري البائع وقر المشتري بحق المعترض أو تصالح معه ولم يستطع البائع إثبات أن البائع لم يكن على حق في دعواه وعليه فان المرقى العقاري ملزم بضمان التعرض واستحقاق وتمكين المشتري المستفيد من حيازته البناية أو جزء من البناية حيازة هادئة ومستمرة.

2/ تحمل المرقى العقاري المسؤولية العقدية:

للمرقى العقاري ارتباط وثيقا بمختلف العقود بينه وبين المستفيد (المقتني) وبذلك تقع عليه مجموعة من الالتزامات في حالة الإخلال بها يستوجب عليه قيام المسؤولية العقدية حيث أن المستفيد يستفيد من أحكام المسؤولية العقدية بقوة القانون بناء على العلاقة التي تربطه بهذا الأخير ويكون إخلال المرقى بالتزامات في صور عديدة منها.

- إخلال المرقى العقاري بالتزامه بالبناء خلال الآجال المحددة فعليه التقيد بالآجال المحددة في العقد حتى لا يفتح له المجال للمماطلة والتأخير المبالغ فيه لاسيما أن تحديد مدة الانجاز مرتبط بتحديد مدة الالتزام بالتسليم حيث لا يستطيع البائع تسليم بناية غير منجزة.

¹ او محمد حياة، مرجع سابق، ص 145.

² المادة 372 من القانون المدني الجزائري.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

- كما أن المرقى العقاري ملزم ويتحمل المسؤولية العقدية عن هلاك المبيع بحيث عليه الالتزام بالمحافظة على المبيع مادام في حيازته وببذل في ذلك عناية الرجل العادي فبذلك يتحمل المرقى العقاري تبعة الهلاك إذا هلك المبيع في مرحلة ما بين تمام التشييد والتسليم طبقاً للقواعد العامة حيث أن المشتري لا يستطيع سيطرة مادية.
- فنلاحظ أن تبعة الهلاك تقع على المرقى العقاري في حالة هلاك المبيع بسبب أجنبي سواء بفعل الطبيعة كالقوة القاهرة أو بفعل الإنسان وكذلك في حالة هلاك المبيع بفعل البائع إذا قام هذا الأخير بفعل ما شأنه أن يؤدي إلى هلاك المبيع هاته الحالة التي يتوجب عليه التعويض عن الضرر الذي لحق المشتري نتيجة خطأ البائع.

ثانياً: الضمانات المستحدثة في الترقية العقارية الخاصة

من أهم الضمانات المستحدثة في الترقية العقارية الخاصة اكتتاب المرقى العقاري تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي تعرضت له سابقاً في دراستنا هاته كما عليه ضمان حسن الانجاز وضمان حسن سير عناصر التجهيز وكذا الضمان العشري.

1/ ضمان حسن الانجاز:

قرر المشرع الجزائري اعتماد هذا الضمان¹ وهذا الضمان لا وجود له في القانون المدني الجزائري ، لكن نص عليه كذلك المرسوم التشريعي 03/93 الملغي ويعتبر ضمان حسن الانجاز من الضمانات الحديثة في مجال الترقية العقارية فالانجاز الكامل هو مفهوم يشمل التسليم المطابق خال من جميع أنواع العيوب التي يمكن أن يشكو منها رب العمل ونلاحظ أن المشرع الجزائري ألزم المرقى العقاري بهذا الضمان دون غيره من المتدخلين من المهندسين والمقاولين غير أنه لم يحدد العيوب والأعمال التي تشكل موضوعاً لتطبيق ضمان حسن الانجاز ولعل ذلك لتوسيع مجال ضمان حسن الانجاز.

¹ المادة 02/26 من القانون 04/11.

2/ ضمان حسن سير عناصر التجهيز:

نص المشرع الجزائري على وجود ضمان سير عناصر التجهيز في البناية¹ مستقل عن الضمان السنوي وأدرجه ضمن التزامات المرقى العقاري وبالرجوع إلى نص المادة 44 من القانون 04/11 نجد أنها لم تحدد الأعمال التي تشكل موضوعا لضمان حسن سير عناصر التجهيز حيث اكتفت بالنص عليه كالتزام فقط فلم تحدد طبيعته القانونية أو نطاق تطبيقه وأحكامه كما اخذ المشرع الجزائري بمعيار إمكانية انفصال عناصر التجهيز في القانون المتعلق بالتأمينات² بمعنى إذا كانت عناصر التجهيز قابلة للانفصال دون إتلاف أو حذف مادة من مواد الانجاز فإنها لا تخضع للضمان العشري بل هي مغطاة بضمان حسن سير التجهيز.

- نلاحظ كذلك أن المشرع الجزائري قد أغفل تحديد مدة ضمان حسن سير عناصر التجهيز واكتفى بإلزام المرقى العقاري بإصلاحه خلال الأجل المتفق عليه في العقد التي قد يستوحي من نص المادة 44 من القانون 04-11 أنها لمدة سنة على غرار مدة ضمان حسن الانجاز غير أن أحكام القانون المدني تضمن العيوب الخفية³، وقد يتركها إلى القواعد العامة طبقا لقاعدة "العقد شريعة المتعاقدين".

3/ الضمان العشري: ألزم المشرع الجزائري على المرقى العقاري ضمنا بضمان ما قد يحصل خلال الـ 10 سنوات التالية لتاريخ تسليم المباني والتي هي في الأصل من الالتزامات التي يربتها عقد المقاولة في ذمة المقاول والمهندس المعماري⁴ حيث أن الملزمون بالضمان العشري طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري هم المهندسون والمقاولون فاعمل المشرع المرقى العقاري معاملة المهندسين والمقاولين، أما عن المستفيدين من الضمان العشري فقد تقرر لحماية رب العمل من جهة على أساس عقد المقاولة.

¹ المادة 44 من القانون 04/11.

² المادة 81 من الأمر 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات.

³ المواد 379 و380 من القانون المدني.

⁴ المادة 49 من القانون 04/11.

الفصل الثاني مجالات الترقية العقارية الخاصة والآثار القانونية المترتبة عليها

باعتبار هذا العقد يربط المرقى العقاري بالمقاول والمهندس المعماري وكذا شركائه في المشروع، ومن جهة أخرى يستفيد المقتني من الضمان في علاقته مع المرقى العقاري كما أن هناك عدة أضرار داعية للضمان العشري¹، لتهدم البناء سواء كان تهدما كلياً أو جزئياً وظهور عيوب في البناء بحيث قد يكون خفياً وقد يهدد متانة البناء وسلامته، غير أنه لا بد من ضرورة حدوث الضرر خلال مدة الضمان وهي بتلك الأضرار التي تحدث خلال مدة 10 سنوات من وقت التسلم النهائي للأعمال بحيث يعتبر عنصر الزمن من أهم العناصر في ذلك.

¹ المادة 545 من القانون المدني الجزائري.

خاتمة

تأثر ظهور أول قانون للترقية العقارية بعد الاستقلال خلال سنة 1986 بالاختيار السياسي والاجتماعي الذي ظل سائداً في ذلك الحين حيث كانت الدولة تملك أغلب وسائل الانجاز وتحتكر نشاط الترقية العقارية إذ تتم عمليات الانجاز من طرف الجماعات المحلية والمؤسسات العمومية مثل الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وبعدها تخلت الدولة عن نموذج الاقتصاد الموجه لصالح نموذج اقتصاد السوق بات من الضروري سن قواعد قانون الترقية العقارية وتحقق ذلك بموجب المرسوم التشريعي رقم 03.93 الذي جاء في ظروف تميزت بالطلب المتزايد على السكن حاول المشرع من خلال هذا القانون إشراك المتعاملين العقاريين من القطاع الخاص والعام في انجاز مشاريع السكن ودعوة البنوك الخاصة والعامه للمساهمة في تمويل هذه المشاريع بغرض الحد من تفاقم أزمة السكن، غير أن الهدف من هذا التغيير لم يتحقق كلياً لا من حيث الكم المطلوب لتأخر وتيرة الانجاز ولا من حيث مصادر التمويل إذ بقيت الخزينة العمومية تتحمل العبء الأكبر من ميدان التمويل أضف إلى ذلك المشاكل التي ظهرت في الميدان والتي كان مصدر نزاعات المشار إليها في الموضوع هذا الوضع فرض على السلطات العمومية البحث عن بديل ومن قواعد قانونية جديدة تستجيب للمتطلبات الآتية وبالفعل صدر القانون رقم 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية حيث يتميز بطوابط عديدة تجاه المرقى العقاري الخاص .

التحديد الدقيق والصارم للالتزامات ومسؤوليات المرقى العقاري أخصه المشرع بدفتر الشروط، يتعهد بمقتضاه المرقى العقاري بالاحترام الصارم للقوانين والتنظيمات التي تحكم نشاط الترقية العقارية والوفاء بكل الالتزامات اتجاه الدولة واتجاه الزبائن.

- فيما يخص بالتشديد والصرامة في اعتماد المرقى العقاري لممارسة هذا النشاط يجب أن تتوفر لديه إمكانية انجاز المشاريع، من بينها الاحترافية والكفاءة المهنية والمهارة والتجربة والقدرات التقنية والمالية لكل يتحصل على الاعتماد وفي حالة إذا أخل بهذه الشروط يسحب منه الاعتماد.

- فيما يخص ضبط العلاقة التعاقدية بين المرقى العقاري والمقتني نظم المشرع هذه العلاقة أفضل من القواعد السابقة وذلك بموجب نموذجين يتعلق النموذج الأول بعقد حفظ الحق

وهو شكل تعاقدى جديد ويتعلق النموذج الثاني بعقد البيع على التصاميم الذي أشرنا إلى مزاياه في الدراسة.

- فيما يخص بالإزام المرقى العقارى بإعداد نظام الملكية المشتركة للبنىات الجماعية يبين فيها على وجه الخصوص المراجع القانونية والبنود المالية والتقنية وتسليمه للمقتني وقت إبرام العقد، ويلتزم المرقى العقارى من جهة أخرى بتخصيص محلات لتسيير وإدارة الملكية المشتركة، كما أن المرقى العقارى يلتزم بمواصلة إدارة الأملاك لفترة سنتين بعد التنازل عن آخر وحدة من الأملاك المشتركة.
- مهما بلغت هذه النصوص سواء كانت في شكل تشريعي أو شكل تنظيمي وما تميزت به من دقة وتنظيم وصرامة فإنها تبقى في حاجة إلى فترة زمنية معينة لكي نلاحظ ما مدى تطبيقها وفعاليتها في الميدان.

ملخص الدراسة

ملخص

تعتبر الترقية العقارية أهم نشاطات تنمية إنتاج السكن وتمويله، للتوصيل إلى تخفيض العجز الذي تعاني منه الجزائر منذ سنوات طويلة في مجال السكن، فصدر قانون 04/11 المتعلق بالقواعد نشاط التي تنظم الترقية العقارية، يعتبر نقطة تغيير في النظام القانوني لنشاط الترقية العقارية.

يندرج قانون 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في إطار مراجعة المنظومة التشريعية المؤطرة للترقية العقارية، وتتلخص أهدافه في تحديد الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية، وضبط مضمون العلاقة بين المرقى العقاري والمستفيد وكذا تأسيس امتيازات وإعانات خاصة بمشاريع الترقية العقارية.

Résumé

Les activités de la promotion immobilières sont considérées parmi les activités s les plus importantes du développement de la production de logements et de son financement, dans le bute parvenir à une reduction du deficit subi par l'algérie depuis de nombreuses années dans le domaine de la promotion immobilière, considérée comme un changement dans le régime juridique de l'activité de la promotion immobilière.

La loi 11/04 sur les règles qui régissent l'activité de promotion immobilier dans le cadre d'une revision du système de mesures legislatives encadrée pour mettre à niveau l'immobilier, et résume ses objectifs afin de determiner la condition qui doivent être remplies par des projets immobiliers, et d'ajuster le contenu de la relation entre le promoteur immobilier et le bénéficiaire ainsi que la mise en place des privileges et des subventions pour les projets concertants la promotion immobilière.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر

1/ القوانين:

- القانون رقم 83-16 مؤرخ في 02/07/1983، يتضمن إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية ج. ر عدد 28 صادر في 05 جويلية 1983.
- القانون رقم 86/07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 05/03/1986.
- القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير الجريدة الرسمية عدد 52.
- القانون رقم 06-02 مؤرخ في 21 محرم عام 1427 الموافق لـ 20 فبراير سنة 2006 يتضمن تنظيم مهنة الموثق.
- القانون 08/15 مؤرخ 20 جوان 2008 يحدد قواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها الجريدة الرسمية عدد 44 المؤرخة في 03 أوت 2008.
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر عدد 14، الصادر في 06/03/2011.

2/ الأوامر:

- الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل المتمم.
- الأمر 75/74 المؤرخ في 12/11/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 52 مؤرخة في 18/11/1975.
- الأمر رقم 76-105 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق لـ 09/12/1976 يتضمن قانون التسجيل.

3/ النصوص التنظيمية:

(أ) المراسيم التشريعية:

* المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في: 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر للجمهورية الجزائرية، عدد 14 مؤرخة في: 03/03/1993.

(ب) المراسيم التنفيذية:

* المرسوم التنفيذي رقم 144/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن إعادة هيكلة الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وإنشاء الصندوق الوطني للسكن الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية عدد 25 صادر في 29/05/1991.

* المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 الذي يحدد كفايات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك، المعدل والمتمم.

* المرسوم التنفيذي 35/03 المؤرخ في 13/01/2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفايات ذلك ج ر عدد 04 صادر في: 22/01/2003.

* المرسوم التنفيذي 12-85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ج ر عدد 11 مؤرخة في 26/02/2012.

* المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 18/12/2013 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، عدد 66، مؤرخة في: 25/12/2013.

ثانيا: المراجع

1/ المراجع باللغة العربية:

- أعمار يحيوي، الوجيز في الأموال الخاصة التابعة للدولة والجماعات المحلية، الجزائر دار هومة، 2004.
- أحمد مرابط، إشكالية العقار الحضري (الإشكالية التي تثيرها الترقية العقارية)، الملتقى الوطني الأول حول التوثيق وتحديات العصرية، 16 و 17 أبريل 2002، الغرفة الوطنية للتوثيق، الجزائر.
- إبراهيم يوسف، المسؤولية العشرية للمهندس المعماري والمقاول طبقا للمادة 554 من القانون المدني الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، جلمعة الجزائر، الجزء 33، رقم 03، 1995.
- إسحاق إبراهيم منصور، نظرية القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الطبعة 08، ديوان المطبوعات الجامعية، 2005.
- انتصار مجوح، "مفهوم الإصلاح والترميم العقاري في القانون رقم 11-04، وأثره في تحديد مفهوم عقد الترميم في القانون رقم 01-07 المعدل والمتمم لقانون الأوقاف رقم 91-10"، أعمال الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر الواقع والآفاق جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي: 27-28 فيفري 2012.
- إسماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2003.
- النوي أحمد، الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة آفاق علمية، المجلد 11، العدد 04، جامعة عمار تليجي، الأغواط، 2019.
- بوسته إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية دراسة مقارنة، دار الهدى، الجزائر، 2011.
- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2003.
- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، 2006.

- عائشة طيب، عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04، مجلة دراسات قانونية، مركز البصيرة للبحوث والاستشارات والخدمات التعليمية، نوفمبر 2011.
- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء السابع، العقود الواردة على العمل والوديعة والحراسة، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 1964.
- عبد الحليم بن مشري، فريد علوش، "التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وآفاق، جامعة ورقلة، يومي 27-28/02/2012.
- عبد الرزاق حسن يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء، دراسة مقارنة في القانون المدني، أسيوط، مصر، 1997.

2/ المراجع باللغة الفرنسية:

- Chabane Bonakezouh, La promotion immobilière privé reveu algérienne des sciences juridiques économiques, N 03 et 04, 1998.
- Brahim Youcef, La responsabilité des constructeurs dans le cadre du contrat d'entreprise, revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques, N 2, 2000.
- Philippe Molimeaud, Philippe Jestaz, Droit de la promotion immobilière, 7e édition, Dalloz, Paris, 2004.
- Paul MASSE, Théorie et pratique de la promotion immobilière, finance, économique, Paris, 1994.

المذكرات الجامعية:

- بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق، تخصص قانون الأعمال، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2016/2017.
- شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014/2015.
- ناصر لباد، النظام القانوني للسوق العقارية في الجزائر، أطروحة دكتوراه دولة، قسم القانون العام، كلية الحقوق، جامعة عنابة، 2004/2005.

- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04-11، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون فرع قانون العقود، جامعة تيزي وزو كلية الحقوق والعلوم السياسية/ 2015.
- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة مكملة لنيل شهادة ماجستير، جامعة الجزائر، كلية الحقوق بن عكنون، 2005-2006.
- فتحي ويس، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، رسالة ماجستير (غير منشورة) تخصص قانون عقاري، جامعة البليدة، دون سنة.
- ريف كنزة، الترقية العقارية ودورها في تحقيق برامج الصيغ السكنية الجديدة، مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون خاص.
- اورزقي امال، تمويل الترقية العقارية في الجزائر، مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، سنة 2017.

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

شكر وعران

مقدمة.....أ-د

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للترقية العقارية الخاصة

المبحث الأول: ماهية الترقية العقارية.....7

المطلب الأول: مفهوم نشاط الترقية العقارية.....7

الفرع الأول: تعريف نشاط الترقية العقارية.....7

أولا: التعريف الفقهي.....7

ثانيا: التعريف التشريعي.....8

الفرع الثاني: أنواع الترقية العقارية.....8

أولا: الترقية العقارية العامة.....9

ثانيا: الترقية العقارية الخاصة.....9

الفرع الثالث: موضوع الترقية العقارية.....9

أولا: انجاز المشاريع العقارية.....9

ثانيا: ترميم إصلاح وتجديد العقارات القديمة.....10

ثالثا: إعادة الهيكلة.....11

رابعا: اقتناء و تهئة الأراضي من اجل البناء.....11

المطلب الثاني: مراحل تنظيم الترقية العقارية وموضوعها.....12

الفرع الأول: مرحلة القانون 07/86.....12

- 13.....الفرع الثاني: مرحلة القانون 03/93
- 14.....الفرع الثالث: مرحلة القانون 04/11
- 16.....المبحث الثاني: ماهية المرقى العقاري في الترقية العقارية
- 16.....المطلب الأول: مفهوم المرقى العقاري في نشاط الترقية العقاري
- 16.....الفرع الأول: تعريف المرقى العقاري
- 16.....أولاً: تعريف المرقى العقاري في ظل القانون رقم 07/86
- 17.....ثانياً: تعريف المرقى العقاري في ظل القانون رقم 03/93
- 18.....ثالثاً: تعريف المرقى العقاري في ظل القانون رقم 04/11
- 19.....الفرع الثاني: أنواع المرقى العقاري
- 20.....أولاً: المرقى العقاري العام
- 20.....ثانياً: المرقى العقاري الخاص
- 21.....المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري وعلاقته بالمتدخلين المهنيين
- 21.....الفرع الأول: الطبيعة القانونية للمرقى العقاري
- 21.....أولاً: منع التجار من الاكتتاب في ظل القانون رقم 07/86
- 21.....ثانياً: طبيعة المتعامل تتحدد حسب الهدف في القانون رقم 03/93
- 22.....ثالثاً: السماح للتجار فقط بممارسة مهنة المرقى العقاري في قانون رقم 04/11
- 22.....الفرع الثاني: الأطراف التقنية المتدخلة في إطار نشاطات الترقية العقارية
- 23.....أولاً: صاحب المشروع
- 24.....ثانياً: المهندس المعماري

25.....	ثالثا: المفاول
29.....	الفصل الثاني: مجالات الترقية العقارية والآثار القانونية المترتبة عليها
29.....	المبحث الأول: التقنيات القانونية للترقية العقارية
29.....	المطلب الأول: عقد البيع
29.....	الفرع الأول: عقد بيع عقار مبني وعقد البيع على التصاميم
29.....	أولا: عقد بيع عقار مبني
31.....	ثانيا: عقد البيع على التصاميم
34.....	الفرع الثاني: عقد حفظ الحق وعقد البيع بالإيجار
34.....	أولا: عقد حفظ الحق
36.....	ثانيا: عقد البيع بالإيجار
38.....	المطلب الثاني: عقد الإيجار
38.....	الفرع الأول: تعريف عقد الإيجار وأحكامه
38.....	أولا: تعريف عقد الإيجار
39.....	ثانيا: أحكام عقد الإيجار
41.....	الفرع الثاني: التزامات أطراف عقد الإيجار
44.....	المبحث الثاني: آليات تمويل نشاط الترقية العقارية والآثار القانونية المترتبة عليها
44.....	المطلب الأول: تمويل نشاطات الترقية العقارية الخاصة
45.....	الفرع الأول: البنوك والمؤسسات المالية المدعمة لتمويل نشاط الترقية العقارية
45.....	أولا: البنوك

46.....	ثانيا: المؤسسات المدعمة للتمويل نشاط الترقية العقارية الخاصة.
48.....	الفرع الثاني: القروض العقارية والدعم المالي لنشاط الترقية العقارية.
43.....	أولا: القروض العقارية.
50.....	ثانيا: الدعم المالي لنشاط الترقية العقارية الخاصة.
50.....	المطلب الثاني: الآثار القانونية المترتبة على نشاط الترقية العقارية.
51.....	الفرع الأول: التزامات أطراف نشاط الترقية العقارية.
51.....	أولا: التزامات المرقى العقاري.
54.....	ثانيا: التزامات المستفيد من مشروع الترقية العقارية.
57.....	الفرع الثاني: ضمانات نشاط الترقية العقارية الخاصة.
57.....	أولا: الضمانات العامة.
59.....	ثانيا: الضمانات المستحدثة.
63.....	خاتمة.

ملخص

قائمة المصادر والمراجع

الفهرس